



### **Samenvatting**

Het college van B&W heeft de evaluatie van de lokale woonagenda Maastricht vastgesteld. Aanleiding is de motie van de raad die het college opdraagt deze woonvisie<sup>1</sup> te actualiseren.

De evaluatie laat zien dat veel in de huidige woonvisie opgenomen activiteiten zijn gerealiseerd en dat deze qua inhoud grotendeels overeind kan blijven. Een volledig nieuwe woonvisie is niet nodig. Drie thema's vragen (nog) meer aandacht: 1) wonen en zorg, 2) duurzaamheid en 3) middeninkomens. Daarnaast moet de nieuwe woonvisie de activiteiten en de rolverdeling van partijen bij de uitvoering scherper beschrijven. Dit maakt het voor corporaties eenvoudiger om het jaarlijkse "bod" op de woonvisie op te stellen. Verder is een goede monitoring van belang.

De uitkomsten worden voor de zomer met de raad besproken, samen met een voorstel voor het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie en de invulling daarvan. Deze woonvisie zal in samenspraak met de stedelijke partners worden opgesteld.

### **Beslispunten**

1. Het evaluatierapport vast te stellen.
2. Het rapport en een voorstel hoe voor eind 2017 te komen tot een nieuwe woonvisie in een informatieve stadsronde met de raad te bespreken.

### **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 30 mei 2017:**

Conform.

---

<sup>1</sup> In een woonvisie worden de gemeentelijke ambities en plannen voor het woonbeleid beschreven. De planperiode bestrijkt ca. 5 jaar.



## 1. Aanleiding

De raad heeft in een op 12 juli 2016 aangenomen motie het college opgedragen met voorstellen voor een nieuwe woonvisie te komen. Aanleiding voor de motie is de opvatting van de raad dat zij de afgelopen jaren haar kaderstellende rol ten aanzien van het woonbeleid onvoldoende heeft kunnen waarmaken. Dit wordt met name gekoppeld aan de komst van de nieuwe Woningwet in 2015 en de sindsdien uitgewerkte themagewijze in steek bij de prestatieafspraken met de corporaties. De raad wenst nauwer bij de voorbereiding van deze afspraken te worden betrokken. Een actuele woonvisie, waarin de raad de kaders vastlegt en waarop de corporaties hun jaarlijkse bod op de woonvisie moeten baseren, is daarvoor een voorwaarde.

In overleg met de raads werkgroep Wonen is ervoor gekozen eerst een (externe) evaluatie te maken van de huidige woonvisie (Lokale Woonagenda Maastricht), vastgesteld door de raad in 2012. Het eindrapport van de evaluatie is medio mei opgeleverd.

## 2. Context

In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat de corporaties elk jaar aan de gemeente voorleggen welke plannen zij hebben die bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Deze biedingen worden vertaald in prestatieafspraken. Als een gemeente geen woonvisie heeft, heeft een corporatie deze verplichting niet. Het is dus zaak dat gemeenten over een (actuele en heldere) woonvisie beschikken, waarin de raad de kaders van het woonbeleid vastlegt en waaruit corporaties eenvoudig kunnen opmaken wat de gemeente van hen verwacht.

De raad is via RIB van 16 september 2016 geïnformeerd over de te volgen procedure voor de nieuwe woonvisie en de wijze waarop de raad wordt betrokken bij de prestatieafspraken voor 2017. Met de medio 2016 ingestelde raads werkgroep is overleg gevoerd over de verdere invulling hiervan.

In overleg met de raads werkgroep is conform afspraak met de raad eind 2016 een offerteaanvraag uitgezet bij drie partijen. De opdracht hiervoor is in januari 2017 verstrekt. De drie kernvragen zijn:

- Zijn de beoogde doelstellingen van de Lokale Woonagenda Maastricht gerealiseerd?
- Zijn deze beleidsdoelen nog actueel of verdienen ze bijstelling en/of aanvulling?
- Biedt de huidige woonagenda voldoende basis voor het maken van de prestatieafspraken 2018 met de corporaties?

Antwoord op deze vragen is opgehaald aan de hand van interviews met in- en extern betrokkenen. De door het onderzoeksbureau opgehaalde informatie is op 5 april 2017 gepresenteerd in een bijeenkomst voor alle partijen die in het kader van de evaluatie zijn geïnterviewd. Het algemeen



geschetste beeld werd door iedereen herkend. In de bijeenkomst zijn tevens suggesties voor de nieuwe woonvisie opgehaald. Deze zijn in het eindrapport verwerkt.

### 3. Gewenste situatie

De belangrijkste uitkomsten van de evaluatie op basis van de gesprekken met diverse in- en externe betrokkenen zijn:

- De huidige woonvisie uit 2012 kan qua inhoud grotendeels overeind blijven. Er is waar mogelijk geanticipeerd op de Woningwet uit 2015. En voor zover dit niet is gebeurd (afbakening geografisch werkgebied corporaties, scheiden woningvoorraad corporaties in DAEB en niet-DAEB)<sup>2</sup> is dit naderhand via aparte collegebesluiten gerepareerd. Een volledig nieuwe woonvisie is dan ook niet noodzakelijk.
- Ten aanzien van de vorm van de woonvisie zijn er twee aandachtspunten. Ten eerste moeten de rollen en verantwoordelijkheden van partijen bij de uitwerking van activiteiten scherper worden beschreven. Ten tweede moet er een aparte monitoring worden opgetuigd zodat betrokken partijen gezamenlijk de voortgang van de uitvoering kunnen volgen op basis waarvan -indien nodig- tussentijds aanpassingen in beleid en/of uitvoering kunnen worden overeengekomen en doorgevoerd.

Samenvattend spelen de volgende inhoudelijke en procesmatige opgaven bij het opstellen van de nieuwe woonvisie.

Inhoudelijke opgaven	Procesmatige opgaven
Tijdelijkheid en flexibilisering van de (betaalbare) woningmarkt; als oplossing voor het verwachte tijdelijke vraag/aanbod verschil tot omstreeks 2021.	Meer betrekken van bewoners, raad en andere betrokkenen bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie.
Toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters (signaal vanuit de raads werkgroep Wonen).	Duidelijker omschrijven van rollen, taken, verantwoordelijkheden en verwachtingen van partijen bij het opstellen en het uitvoeren van de Woonvisie.
Integrale samenwerking op wijkniveau; met name Wonen en Zorg, Veiligheid en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving.	SMART geformuleerde doelstellingen die structureel en integraal worden gemonitord en gerapporteerd.
Het ontwikkelen van nieuwe instrumenten voor Wonen en Zorg.	Koppeling leggen tussen uitvoering van activiteiten bijdraagt aan het realiseren van de

<sup>2</sup> Corporaties dienen zich op hun kerntaak te concentreren. Dat is de verhuur van betaalbare huurwoningen. In de regelgeving valt dit onder de term DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang



Betaalbaarheid en beschikbaarheid zorggeschikte woningen.
Extra activiteiten (en financiële middelen) verduurzaming om ambitie "klimaatneutraal 2030" te kunnen halen.
Inbraakveiligheid en veiligheid in wijken.

doelstellingen.
Tussentijdse actualisatie van de nieuwe Woonvisie om deze actueel en gezamenlijk te houden.

Met de uitgevoerde evaluatie is helder geworden op welke punten de huidige woonvisie verbetering en aanvulling behoeft. Daarmee is het niet nodig om een volledig nieuwe woonvisie te maken, maar kunnen we ons concentreren op de verbeterpunten.

Als daar concreet invulling aan wordt gegeven kan daarmee de kaderstellende rol van de raad worden versterkt, is het de corporaties helder wat van hen op het gebied van het woonbeleid kan worden verwacht, is het voor het college duidelijk binnen welke kaders zij prestatieafspraken met de corporaties (en mogelijk ook andere marktpartijen) kunnen sluiten en tot slot hoe het staat met de uitvoering van de woonvisie en of het nodig is om beleid en/of uitvoering tussentijds aan te passen.

Idealiter zou er voor de ronde prestatieafspraken 2018 in het voorjaar van 2017 een geactualiseerde woonvisie moeten liggen. De corporaties moeten immers voor 1 juli hun bod doen en de voorbereidingen daarvan lopen momenteel. Gezien de start en de looptijd van de evaluatie bleek dit niet mogelijk. De uitkomsten van de evaluatie zijn op in het bestuurlijk overleg met de corporaties van 17 mei besproken. De corporaties kunnen aldus bij het bod voor 2018 rekening houden met de uitkomsten.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

In de op basis van de evaluatie op te stellen woonvisie zal een verdere verduurzaming van de woningvoorraad een centrale plaats innemen. Dat zal een bijdrage leveren aan vermindering en verduurzaming van het energieverbruik en het gebruik van schaarse bouwstoffen.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.



## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

Niet van toepassing.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Voor de evaluatie zijn bij een groot aantal partijen interviews afgenomen. De uitkomsten hiervan zijn getoetst in een bijeenkomst voor alle geïnterviewden op 5 april 2017.

## **11. Voorstel**

1. Het evaluatierapport vast te stellen.
2. Het rapport en een voorstel hoe voor eind 2017 te komen tot een voorstel voor de nieuwe woonvisie in een informatieve stadsronde met de raad te bespreken.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Eind juni, begin juli worden de uitkomsten in een informatieve stadsronde met de raad gedeeld. Daarbij zal tevens het in overleg met de raadswerkgroep wonen uitgewerkte proces om nog in 2017 te komen tot een geactualiseerde woonvisie worden gepresenteerd. De raad kan in deze raadsronde tevens haar wensen en ideeën bij de vertaling van de biedingen in concept prestatieafspraken aan het college meegeven.

In de procedure zal de raad de mogelijkheid worden geboden om haar wensen en bedenkingen met betrekking tot de conceptafspraken mee te geven aan het college voordat de prestatie-afspraken worden gesloten.