



## **Samenvatting**

Het voeren van woonbeleid is een klassieke taak van de (gemeentelijke) overheid. Het woonbeleid, raakt vele facetten zoals ruimtelijke ordeningsvraagstukken en het grondbeleid. Verder heeft het woonbeleid langjarige financiële implicaties. De gemeente beschikt over diverse instrumenten om de woonmarkt te beïnvloeden en in een door de gemeente gewenste richting te sturen. Daarnaast is het woonbeleid van een gemeente van invloed op de ontwikkelingen op de woonmarkt in omliggende gemeenten en omgekeerd.

De Rekenkamer Maastricht heeft een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid van de gemeente Maastricht. Doel van dit onderzoek is inzichtelijk maken op welke manier, dus met welke instrumenten, de gemeente Maastricht het vraagstuk van een mogelijk tekort aan betaalbare huurwoningen benadert en op welke wijze de studenthuisvesting gereguleerd wordt, in het bijzonder op welke wijze aandacht wordt geschonken aan een goede relatie met de buurt. Het college heeft haar bestuurlijke reactie gegeven op het rapport.

## **Beslispunten**

1. Akkoord gaan met antwoordbrief met bestuurlijke reactie op het ontvangen rekenkamerrapport Woonbeleid.
2. Antwoordbrief uiterlijk 14 mei 2020 verzenden naar de Rekenkamer Maastricht.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 124 mei 2020:**

Conform.



## **Aanleiding**

In 2018 heeft de RKM de belangstelling voor het onderwerp 'gemeentelijk woonbeleid' gepeild in de raadscommissie Begroting en Verantwoording. De commissie gaf aan hier belangstelling voor te hebben en stelde voor in het bijzonder te kijken naar een optimaal gebruik door de gemeente van de mogelijkheden die de vernieuwde Woningwet van 1 juli 2015 biedt en, voor wat betreft de doelgroep, het onderzoek met name te richten op studentenhuisvesting. Als reactie hierop is de RKM in juni 2018 gestart met een onderzoek naar het woonbeleid van de gemeente Maastricht.

Onderzoeksvragen zijn: Wat zijn de beleidsdoelen van het woonbeleid van de gemeente Maastricht en op welke uitgangspunten zijn deze gebaseerd? Op welke wijze maakt Maastricht gebruik van de instrumenten die haar ter beschikking staan om haar woonbeleid te realiseren? En heeft het college zicht op de verwachte en gerealiseerde effectiviteit van de instrumenten en op welke wijze rapporteert het college hierover aan de raad?

Specifieke aandacht gaat uit naar twee doelgroepen, te weten: personen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in Maastricht en studenten van de Maastrichtse onderwijsinstellingen die een studentenwoning of kamer in Maastricht nodig hebben.

Op 8 mei jl. ontving het college het eindrapport van de RKM met het verzoek hierop te reageren.

### **1. Reactievoorstel op ontvangen rekenkamerrapport**

Om de discussie in de raad te laten gaan over de conclusies en aanbevelingen en niet over elk detail van uw bevindingen, laten wij in deze reactie de te plaatsen detailopmerkingen bij uw rapportage buiten beschouwing, zoals deze van ambtelijke zijde reeds eerder op uw nota van bevindingen zijn aangereikt.

## **Conclusies rekenkamer**

### **1. RKM-conclusie**

*Bij de ontwikkeling van de Woonprogrammering 2016–2020 had de gemeente een voldoende gedetailleerd beeld van de Maastrichtse woonmarkt op basis van een aantal studies (cijfers vooral uit 2013/2014). Dit is er één van een op termijn krimpende stad, waarbij ernaar gestreefd wordt om vraag en aanbod te balanceren door fasering sloop en middels herallocatie (van gezinswoningen naar studentenhuisvesting en vice versa; van sociale huisvesting naar vrije sector etc.).*



*De monitoring van de ontwikkelingen (vraag en aanbod) is minder gedetailleerd/integraal. Hierdoor lijkt het integrale inzicht van de woningmarkt over de tijd wat vervaagd. De beelden van de woonmarkt bij verschillende door de rekenkamer gesproken partijen divergeren. Er bestaat bij de stakeholders een behoefte aan een geactualiseerd integraal beeld van de woonmarkt. Ten aanzien van de sociale huisvesting bestaat met de jaarlijkse evaluaties van de prestatieafspraken een goed actueel beeld van de ontwikkelingen aan de aanbodzijde. Deze evaluaties geven minder zicht op de ontwikkeling van bewonerspopulatie en wachtlijsten. Ook geeft de evaluatie in beperkte mate inzicht of de woningvoorraad door de beoogde doelgroep wordt bewoond. Zicht aan de vraagkant is vooral gebaseerd op studies en voorspellingen die bij het opstellen van de Woonprogrammering 2016–2020 zijn gemaakt.*

### **Reactie college**

#### *Beeld Woonprogrammering 2016-2020*

Uw conclusie, dat wij bij de ontwikkeling van de Woonprogrammering 2016–2020 een goed beeld hadden van de Maastrichtse woonmarkt op basis van een aantal studies delen wij.

#### *Monitoring woningaanbod en -vraag*

Wij onderschrijven uw conclusie over de beperkte monitoring tijdens de looptijd van woonprogrammering 2016-2019 als het gaat over het woningaanbod. Reden voor ons om in 2019 te starten met de opstelling van een algemene woonmonitor, waarin de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad beter in beeld worden gebracht. Ook is een monitor ontwikkeld voor het volgen van het splitsen en omzetten van individuele woningen en kleinschalige herbesteding van niet-woongebouwen. Verder zijn we met de provincie in overleg hoe de monitoring van woningbouwplannen via de provinciale PlanCapaciteitsMonitor (PCM) te verbeteren.

Van een beperkte monitoring van de woningvraag is in onze ogen echter geen sprake. Het verzamelen en analyseren van nieuwe informatie door onze organisatie is immers niet gestaakt na het vaststellen van de woonprogrammering door de raad. Resultaten hiervan zijn terug te vinden in de in 2018 door de raad vastgestelde Woonvisie Maastricht. Daarbij is door het college aangegeven dat de doorwerking hiervan in de woonprogrammering in 2020 zou gaan plaatsvinden. Vooruitlopend hierop is in juni 2019 de programmering studentenhuishuisvesting aangepast, gezien de sterk toegenomen woningbehoefte van studenten.

#### *Beelden over de woningmarkt bij stakeholders*



Dat de beelden bij verschillende partijen over de woningmarkt divergeren kunnen wij bevestigen. De beperkte monitoring en het beperkt delen van de uitkomsten hiervan kan daaraan hebben bijgedragen.

Naar onze mening zijn de verschillende beelden het duidelijkst waarneembaar bij de inschatting van de omvang van de woningvraag in Maastricht en bij het beleid voor splitsen en omzetten. Hier is onzes inziens geen sprake geweest van het onvoldoende delen van beschikbare informatie. Hierover is zeer uitvoerig met de gemeenteraad en belanghebbenden gecommuniceerd. De divergentie in beelden is hier niet terug te voeren op te weinig monitoren en overleg, maar op onderliggende uiteenlopende belangen en wensen en het feit dat het college en de raad hierin scherpe keuzes hebben moeten maken. Wij onderkennen dat het altijd een uitdaging zal blijven om inwoners en andere belanghebbenden zo goed mogelijk te informeren en te betrekken. Wij verrichten al veel inspanning, maar het blijft belangrijk om altijd te zoeken naar manieren waarop dit nog beter kan.

#### *Sociale huisvesting*

Uw conclusie dat de huidige afspraken over de gewenste omvang van de betaalbare woningvoorraad zijn gebaseerd op onderzoek uit 2015 kunnen wij onderschrijven. In dit onderzoek is overigens ook aandacht besteed aan de vraag in hoeverre de betaalbare voorraad ook door de doelgroep wordt bewoond. De afspraken hierover zijn dus destijds rekening houdend met deze "goedkope scheefheid" gemaakt.

Het is al jaren staande praktijk dat dit onderzoek elke 5 jaar wordt herhaald. In het woningbehoefte-onderzoek dat nu loopt ter voorbereiding op de nieuwe woonprogrammering wordt het beeld van vraag naar en aanbod van sociale huisvesting geactualiseerd. Deze uitkomsten zullen de basis vormen voor de prestatieafspraken voor de komende jaren.

Tot slot merken wij op dat vanaf 2018 een aantal ontwikkelingen een extra impuls heeft gekregen. Dit geldt met name voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en GGZ en de extra woningvraag als gevolg van de voortgaande extramuralisering van verzorging en verpleging van ouderen. De gevolgen hiervan worden meegenomen in de nieuwe woonprogrammering.

## **2. RKM-conclusie**

*De gemeente beschikt over een adequaat woonbeleid/woonprogrammering en geeft duidelijk invulling aan haar rol als regisseur van de woonmarkt. De volgende aandachtspunten komen uit analyses van de rekenkamer en de gesprekken met stakeholders naar voren.*



1. *Inzake het woonbeleid kan de samenhang tussen de verschillende beleidsvelden verbeterd worden. Voorbeelden die vanuit de stakeholders werden genoemd:*
  - a. *De ondersteuning bij de ontwikkelingsambities in de sociale woningbouw wordt in de ogen van de corporaties onvoldoende ondersteund door daarop afgestemd grondbeleid.*
  - b. *Afstemming van het gemeentelijk beleid inzake begeleiding en handhaving en de huisvesting van probleemgezinnen dient beter te gebeuren. Dit om de problemen waarmee buurt/corporaties geconfronteerd worden voor te zijn.*
  - c. *De gemeentelijke ambities t.a.v. gemengde wijken kunnen op projectniveau niet optimaal worden gerealiseerd door restricties in de mogelijkheden om de verschillende type woningen te realiseren.*
  - d. *WMO is primair gericht op individuele aanpassing van woningen. Corporaties pleiten voor een in hun ogen doelmatiger projectmatige aanpak (bijvoorbeeld als onderdeel bij renovatieprojecten).*
2. *De vertaalslag van beleid naar wijkplannen heeft in de ogen van de stakeholders de laatste jaren aan kracht verloren. Een vertaalslag die zij cruciaal achten voor het operationaliseren van het woonbeleid in de stad.*
3. *De visies met betrekking tot studentenhuisvesting van het college en de particuliere verhuurders enerzijds en die van de vertegenwoordigers van de wijkbewoners lopen sterk uiteen met betrekking tot de ervaren versus gesignaleerde overlast en ten aanzien van het tekort aan studentenhuisvesting.*

### **Reactie college**

#### **1. Samenhang met andere beleidsvelden**

##### **a. Grondbeleid**

Voor sociale woningbouw hanteert de gemeente zeer gematigde grondprijzen. Deze zijn in de periode van de huidige woonprogrammering niet verhoogd of aangepast aan de inflatie, zodat er per saldo sprake was van een daling van de grondprijzen.

Uit uw onderzoek blijkt dat de corporaties aangeven dat niet zozeer de prijs, maar de beschikbaarheid van grond een knelpunt is. Dit is inherent aan de na de crisis van 2008 gemaakte keuze om als gemeente geen actief grondbeleid meer te voeren. De meeste grond waar woningbouw mogelijk is, is dus niet in het bezit van de gemeente. Zonder een aanpassing van het grondbeleid van de gemeente, zal dat de komende jaren ook het geval zijn. Zolang er sprake is van een saldo-0 voor de corporaties, is daar overigens weinig aanleiding voor.



Daar waar er bij herstructurering sprake is van grondruil tussen gemeente en corporaties, erkent het college dat er sprake is van een knelpunt. Dit signaal is ook door de corporaties gecommuniceerd in de cyclus van de prestatieafspraken. Afspraken over aan- en verkoop van gronden zullen, conform de Prestatieafspraken 2020 worden opgenomen in de actualisatie van het Grond en Vastgoedbeleid en het vervolg op de package-deal/herstructureringsafspraken voor de periode 2021-2025.

b. *Multi probleem huishoudens*

Het huisvesten van multi-probleem-huishoudens is een bekende grootstedelijke uitdaging, die ook geldt voor Maastricht. Wat u precies bedoelt in uw conclusie (1b) is ons niet duidelijk. Over thema's als zeer moeilijk plaatsbare personen of de doorstroom van personen uit intramurale zorginstellingen zijn in samenspraak met de corporaties, ook voor 2020, prestatieafspraken gemaakt.

c. *Gemengde wijken*

Wij herkennen dit knelpunt. Het is inherent aan een woonprogrammering waarin de ruimte om de woningvoorraad uit te breiden gepaard gaat met een grote behoefte/noodzaak om de bestaande woningvoorraad aan te passen. Hierdoor is er beperkt ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen en daar waar dit wordt toegestaan, gaat dit in een aantal gevallen gepaard met het voorschrift om de toevoeging te compenseren. Uit het nu lopende woningbehoefte-onderzoek zal blijken hoe groot de behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad in de komende jaren.

d. *Wmo*

In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat de gemeente in 2020 de mogelijkheid onderzoekt om binnen de Wmo ook een regeling op te stellen voor het subsidiëren van collectieve woningaanpassingen. Hoewel de werkgroep ouderenhuisvesting -waar corporaties, huurdersbelangenverenigingen en zorginstanties deel van uitmaken- hier volop mee bezig is, is er op dit moment nog geen besluit genomen over de bijdrage van de gemeente aan complexmatige aanpassingen. Een belangrijk vraagstuk hierbij is de doelmatigheid van dit "aanpassen op voorraad". Het is immers niet de bedoeling dat deze voorzieningen eenmalig worden gebruikt en bij vertrek van een bewoner met een Wmo-indicatie overbodig worden. Het raakt dus ook het toewijzingsbeleid van de corporaties.



## 2. *Van beleid naar wijkplannen*

Het afbouwen van de wijkaanpak is destijds een bewuste keuze geweest, mede ingegeven door bezuinigingen op de rijks gelden voor de wijkaanpak en de nieuwe regelgeving voor woningbouwcorporaties. Daarbij is besloten de huidige wijkaanpak af te ronden. Dit is vastgelegd in de "Herijking herstructurering en afspraken met corporaties" die in 2016 door de raad is vastgesteld. Hierbij is door de raad besloten dat deze in de plaats de plaats inneemt van de eerder door de raad vastgestelde wijk- en buurtontwikkelingsplannen.

Wij herkennen dat actuele ontwikkelingen in de wijken aangeven dat een oriëntatie op een wijkaanpak nieuwe stijl wenselijk is. Wij zijn daarom met de corporaties in overleg om het recent uitgebrachte landelijke onderzoek naar de veerkracht van wijken verder uit te laten werken voor de wijken in Maastricht. De uitkomsten daarvan zullen worden meegenomen in de nieuwe woonprogrammering door het stedelijke woningbouwprogramma specifiek naar afzonderlijke stadsdelen/wijken, rekening houdend met de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie. De versterkte inzet op verduurzaming en de rijks gelden die hiervoor beschikbaar zijn kunnen een impuls zijn voor een integrale gebiedsgerichte aanpak.

## 3. *Visies studentenhuisvesting*

Wij onderschrijven uw conclusie. Zie ook onze reactie in antwoord op uw 1e conclusie met betrekking tot de verschillende beelden over de woningmarkt bij stakeholders.

### **3. RKM-conclusie**

- 1. De gemeente kan, desgevraagd, een goed beeld geven van de inzet van instrumenten die haar ter beschikking staan om het woonbeleid invulling te geven met de daaraan ten grondslag liggende argumentatie.*
- 2. Ad-hoc interventies en specifiek beleid op deelterreinen van de gemeente kan druk leggen op de samenhang van beleid en uitvoering. In dit verband kunnen als voorbeeld dienen:*
  - De concrete verwachting die de gemeente heeft over de bijdragen van de verschillende partijen, en met name die van de corporaties, is helder uitgewerkt (in de prestatieafspraken).*
  - De eigen bijdrage van de gemeente aan de realisatie van het woonbeleid zou, in de ogen van de corporaties, met name bij het invullen van de prestatieafspraken scherper kunnen worden geformuleerd.*



### **Reactie college**

#### *1. Instrumenten woonbeleid*

Wij nemen met instemming kennis van uw conclusie.

#### *2. Samenhang beleid en uitvoering*

Het bewaken van de samenhang en integraliteit is voor de gemeente gezien de breedte van haar takenpakket altijd een uitdaging. Een zekere spanning is daarmee onvermijdelijk. Naar onze mening is in de prestatieafspraken een goed evenwicht gevonden tussen dat wat van de gemeente en de corporaties wordt verwacht. De prestatieafspraken zijn een mengeling van harde en zachte afspraken, resulterend uit een onderhandelingsproces van geven en nemen.

Daarnaast is de eigen bijdrage van de gemeente aan de realisatie van het woonbeleid omvangrijk (zoals de Rekenkamer zelf aan aangeeft: woonbeleid raakt vele andere beleidsvelden) en repetitief (de gemeente wijzigt haar taken, zoals het onderhoud van de buitenruimte, de bijdrage aan hulpverlenende instellingen of bijzondere bijstand, niet jaarlijks). Het klopt dat de prestatieafspraken hierdoor geen volledig beeld geven van alle acties die bijdragen aan de uitvoering van het woonbeleid. Het is echter de vraag of het wenselijk is om, naast de nieuwe acties, de bestaande acties die bijdragen aan de realisatie van het woonbeleid jaarlijks op te nemen in de prestatieafspraken. De gemeente zal naar aanleiding van deze conclusie met de corporaties en huurdersorganisaties bespreken of dit wenselijk is.

#### **4. RKM-conclusie**

*De gemeenteraad wordt aan de hand van diverse beleidsnota's goed instelling gebracht om de kaders/doelstellingen voor het woonbeleid (op hoofdlijnen) vast te stellen. De wettelijk verplichte beleidsdocumenten zijn door de raad vastgesteld. In het totstandkomingsproces wordt diverse stakeholders goed gelegenheid geboden om hun visie te presenteren.*

### **Reactie college**

Wij nemen met instemming kennis van uw conclusie.





## Aanbevelingen rekenkamer aan college

### **1. RKM-aanbeveling**

Geef bij de in aanloop tot de nieuwe woonprogramming geplande marktactualisatie ruimte aan de volgende topics:

- a. *Onderzoek de vraag naar betaalbare woningen in de vrije sector en de impact van voldoende woningaanbod op het vestigingsbeleid van bedrijven.*
- b. *Identificeer de factoren (risico's) die de vraag naar studentenhuisvesting sterk kunnen beïnvloeden (huursubsidie/beleid inzake financiering buitenlandse studenten, studiefinanciering Nederlandse studenten/aanbod UM) en vertaal dit naar scenario's, zodat die bij programming en investeringsbeslissing kunnen worden meegewogen.*
- c. *Actualiseer het inzicht in de mate waarop de bestaande woningen daadwerkelijk door de beoogde doelgroep worden bewoond.*

### **Reactie college**

- a. Deze aanbeveling delen wij. De vraag naar betaalbare woningen in de vrije sector en de impact van voldoende woningaanbod op het vestigingsbeleid van bedrijven zijn expliciet meegenomen in het nu lopende woningbehoefte-onderzoek.
- b. Ook in deze aanbeveling kunnen wij ons vinden. Invulling hiervan heeft plaatsgevonden in het raadsbesluit programming studentenhuisvesting. Het risico van de huurtoeslag is vertaald in het laten vallen van de voorkeur voor zelfstandige huisvesting (waar huurtoeslag mogelijk is) en door het opnemen van maximum huurprijzen zonder rekening te houden met huurtoeslag. De onzekerheid over financiering van buitenlandse studenten -of breder gesteld de ontwikkeling van het aantal studenten- is in de programming studentenhuisvesting vertaald in de oproep om grootschalige huisvesting flexibel te ontwikkelen zodat -als de ontwikkeling van studenten anders zou gaan verlopen- deze gebouwen -als daar vraag naar is- makkelijk voor andere doelgroepen kunnen worden ingezet. Hiervoor moet in de afspraken met de provincie en in de nieuwe woonprogramming voor Maastricht programmatisch ruimte worden gemaakt. Dat zou kunnen door meer doelgroepen dan nu (studenten en wonen&zorg) als uitzondering te bestempelen.
- c. Het lopende woningbehoefte-onderzoek vult deze aanbeveling in.



## 2. RKM-aanbeveling

*Verbeter de online ontsluiting van voor bewoners relevante informatie inzake het wonen (zoals het op gebouw- c.q. woningniveau eenvoudig inzichtelijk maken of het gebouw/de woning voor studentenhuisvesting/kamergewijze verhuur wel of niet is vergund).*

### Reactie college

Er is via de gemeentelijke website en thuisinmaastricht.nl veel informatie digitaal beschikbaar over het woonbeleid en praktische zaken als woningzoeken, verhuizen, urgentie aanvragen en dergelijke. Deze wordt regelmatig aangevuld op basis van het patroon in de vragen die de gemeente hierover krijgt.

Zoals in reactie op uw 1e conclusie al door ons is aangegeven, realiseren wij ons dat het altijd een uitdaging zal blijven om inwoners en andere belanghebbenden zo goed mogelijk te informeren en te betrekken. Wij verrichten al veel inspanning, maar het blijft belangrijk om altijd te zoeken naar manieren waarop dit nog beter kan.

Op dit moment is het alleen mogelijk om via het Loket Bouwen en Wonen op te vragen of er voor een pand een vergunning is afgegeven voor splitsen of omzetten. In de toekomst zal een vergunning -als onderdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)- digitaal raadpleegbaar zijn via overheid.nl.

## 3. RKM-aanbeveling

*Overweeg om de frequentie van de prestatieafspraken te verlagen van jaarlijks naar twee- of driejaarlijks en om deze aan te vullen met de inspanningen en de middelen die de gemeente inzet met integrale reflectie op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit om de beschikbare inzichten te delen met de raad en om de raad in de gelegenheid te stellen om haar controlerende taak optimaal invulling te geven.*

### Reactie college

Aan uw aanbeveling om de frequentie te verlagen wordt reeds invulling gegeven. Op ambtelijk niveau wordt hierover overlegd met de corporaties.

Ook aan het tweede deel van uw aanbeveling geven wij reeds invulling door de jaarlijkse informatie over de voortgang van de prestatieafspraken te combineren met het periodiek informeren over de voortgang van de woonvisie en de woonprogrammering. Waar het college en de corporaties naar streven is een systematiek van meerjarige afspraken waarover elk jaar aan de raad wordt gerapporteerd. De crux zit hierbij in de afweging welke concrete afspraken in de



jaarlijkse afspraken terugkomen. Dit kan naar de mening van het college een minder groot aantal zijn dan nu het geval is. Lopende afspraken, opgenomen in de meerjarenafspraken, met een looptijd van meer dan een jaar, komen dan niet terug in de jaarlijkse prestatieafspraken. Wel wordt over de voortgang hiervan elk jaar gerapporteerd bij het delen van de evaluatie met de raad.

#### **4. RKM-aanbeveling**

*Borg de samenhang van het woonbeleid met het beleid op aangrenzende beleidsvelden:*

- a. *Zorg voor inbedding van het woonbeleid in de/het nieuwe omgevingsvisie/plan.*
- b. *Operationaliseer het woonbeleid middels actualisering van de wijkplannen.*
- c. *Borg coherentie van het beleid van verschillende diensten.*
- d. *Borg bij woonbeleid op deelgebieden of de implicaties voor integrale woonbeleid inzichtelijk zijn.*

#### **Reactie college**

- a. Deze aanbeveling is reeds ingevuld. Het huidige woonbeleid uit de Woonvisie Maastricht is opgenomen in de Omgevingsvisie. Bij de start van de Omgevingsvisie is aangegeven dat de nieuwe woonprogrammering gezien de planning niet kon worden opgenomen in de nu voorliggende Omgevingsvisie en dat deze wordt opgenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie die in 2021 start.
- b. Zoals in onze reactie op uw conclusie 2.2. aangegeven, herkennen wij dat actuele ontwikkelingen in de wijken aangeven dat een oriëntatie op een wijkaanpak nieuwe stijl wenselijk is. Wij zijn daarom met de corporaties in overleg om het recent uitgebrachte landelijke onderzoek naar de veerkracht van wijken verder uit te laten werken voor de wijken in Maastricht. De uitkomsten daarvan nemen we mee in de nieuwe woonprogrammering door het stedelijke woningbouwprogramma specifiek te vertalen naar afzonderlijke stadsdelen/wijken, rekening houdend met de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie. Wijkplannen zonder financiële middelen zijn krachteloos. Wij zijn van mening dat de gemeente het hierbij niet kan stellen zonder financiële ondersteuning van het rijk als ook het weghalen van voor corporaties knellende regelgeving. Onze lobby voor het afschaffen van de verhuurdersheffing, c.q. het ombouwen naar een investeringsregeling voor corporaties, als ook het wegnemen van verdere belemmeringen voor de bouw van middeldure huurwoningen zullen wij voortzetten. Ook landelijk loopt het debat over de toekomst van de wijkaanpak. Wij volgen dit debat en nemen er actief aan deel. Hierbij zullen wij (blijven)



aandringen op specifieke ondersteuning voor regio's en gemeenten die niet te maken hebben met een forse uitbreidingsopgave.

- c. De Omgevingsvisie en het Omgevingsplan zijn bij uitstek de planfiguren om de gewenste versterking van de coherentie van beleid mogelijk te maken en woonbeleid te verbinden met verduurzaming, verkeer en sociale vraagstukken zoals zorg en armoede.
- d. Met de woonvisie uit 2018 zijn verschillende woonthema's bij elkaar gebracht en vertaald in een integrale visie op de huidige woningmarkt. Met de nieuwe woonprogrammering sluiten wij de cirkel voor het woonbeleid en wordt geborgd dat deelontwikkelingen zijn afgestemd op de woonvisie Maastricht en onderdeel zijn van de woonprogrammering. Op een hoger schaalniveau borgt de Omgevingsvisie en in de toekomst het Omgevingsplan de samenhang tussen woonbeleid en aanpalende beleidsterreinen.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

## **4. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **5. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **6. Financiën**

Financiën niet relevant voor de besluitvorming in deze nota.

## **7. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **8. Participatie tot heden**

Tot op heden is de raad niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.



**9. Voorstel**

1. Akkoord gaan met antwoordbrief met bestuurlijke reactie op het ontvangen rekenkamerrapport Woonbeleid.
2. Antwoordbrief uiterlijk 14 mei 2020 verzenden naar de Rekenkamer Maastricht.

Collegievoorstel