



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Prestatieafspraken 2021

DATUM
8 december 2020
Verzonden 11-12-2020

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2020-33306

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

De gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties in Maastricht maken al een aantal jaren afspraken over de uitvoering van het woonbeleid: de prestatieafspraken. Wij stellen u graag op de hoogte van de prestatieafspraken Wonen en Wijken Maastricht 2021 zoals deze zijn ondertekend door alle partijen op 11 december 2020. In de bijlage treft u de afspraken aan.

De prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt en ondertekend. Dit is een bevoegdheid van het college. De woonvisie Maastricht 2018, die in januari 2018 is vastgesteld door de raad, is het kaderstellende document voor de prestatieafspraken 2021. Vanaf 2021 worden er in plaats van jaarlijkse, meerjarige prestatieafspraken gemaakt.

Prestatieafspraken op vijf gebieden

Het onderliggende doel van de prestatieafspraken is dat alle bewoners van Maastricht zich thuis voelen in hun wijk en stad. Voor 2021 zijn er afspraken gemaakt voor vijf thema's:

1. Betaalbaarheid;
2. Wonen en zorg;
3. Beschikbaarstelling en woonruimteverdeling;
4. Veiligheid en leefbaarheid;
5. Vastgoed, studentenhuysvesting, tijdelijkheid en duurzaamheid.

Ieder thema heeft zijn eigen hoofdstuk in de prestatieafspraken. Voor een toelichting per thema verwijs ik u dan ook naar de bijlage: de Prestatieafspraken Maastricht 2021.

Vervolg

Zowel de corporaties als de huurdersbelangenverenigingen hebben de wens aangegeven om meerjarige in plaats van jaarlijkse prestatieafspraken te maken. Het proces om de prestatieafspraken te maken voor 2022-2026 wordt binnenkort gestart. De uitwerking van dit proces om meerjarige afspraken op te stellen vindt u terug in de prestatieafspraken 2021 (hoofdstuk 6). Jaarlijks wordt afgestemd wat de stand van zaken is wat betreft de uitvoering van de meerjarige afspraken.



DATUM
8 december 2020

De uitvoering van de prestatieafspraken vindt plaats in ambtelijke werkgroepen waar corporaties, gemeente en incidenteel ook de huurdersbelangenverenigingen in zijn vertegenwoordigd. In 2021 worden de prestatieafspraken die gemaakt zijn voor 2020 geëvalueerd. De afspraken voor 2021 worden in 2022 geëvalueerd.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.



WONEN EN WIJKEN MAASTRICHT 2021

Prestatieafspraken



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	COVID-19	5
1.2	Basis van de prestatieafspraken	5
1.3	Relatie met landelijke kaders	5
2	Betaalbaarheid	6
2.1	Gezamenlijke afspraken	7
2.2	Individuele afspraken	10
3	Wonen en zorg	14
3.1	Wonen en zorg voor ouderen	15
3.2	Huisvesting van uitstromers uit de maatschappelijke opvang, geestelijke gezondheidszorg en verstandelijk gehandicapten	16
3.3	Huisvesting zeer moeilijk plaatsbaren	17
4	Woonruimteverdeling	20
5	Veiligheid & leefbaarheid	22
6	Vastgoed, studentenhuisvesting, tijdelijkheid en duurzaamheid	26
6.1	Vastgoed	27
6.2	Studentenhuisvesting	28
6.3	Tijdelijke woningen	29
6.4	Duurzaamheid	30
7	Proces Meerjarenafspraken 2022-2026	34
7.1	Onderleggers Prestatieafspraken 2022-2026	35
7.2	Proces & planning Prestatieafspraken 2022-2026	35
7.3	Bestaande organisatiestructuur Prestatieafspraken	36
8	Bijlage 1 - Afspraken met vertegenwoordiging zorgpartijen	39

1.0 Inleiding

11 december 2020

Conform de woningwet 2015 maken de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Maastricht al enige jaren prestatieafspraken. Sinds 2015 is er veel veranderd. Het investeringsvermogen van de corporaties is de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Dit door de toenemende belastingdruk (onder andere verhoging verhuurdersheffing, oplopende vennootschapsbelasting en invoering ATAD-regeling) en een beperking van de huurinkomsten door de huursombenadering en passend toewijzen. Ditzelfde geldt voor de gemeente, die door het decentraliseren van de zorg complexe en kostbare taken erbij heeft gekregen. De complexiteit van de opgaves, in combinatie met de schaarse middelen, leidt tot duivelse dilemma's waarin keuzes gemaakt moeten worden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van wonen.

Daarnaast spelen er nog andere maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen, zorg en leefbaarheid. Een lastenverlaging in de vorm van een inflatoire huurverhoging, huurbevrozing of huurverlaging (in het kader van de maatwerkregeling) heeft directe gevolgen voor de investeringscapaciteit die ingezet wordt voor de realisatie van nieuwe huurwoningen en investeringen in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Deze aspecten dienen in onderlinge samenhang bekeken te worden omdat een investering in een van de aspecten een positief effect kan hebben op een ander aspect. De corporaties investeren de komende periode fors in verduurzamingsmaatregelen, wat een positief effect heeft op de woonlasten van huurders. Juist in dergelijke complexe situaties is het belangrijk dat gemeente, corporaties en bewoners op basis van wederkerigheid samenwerken.

1.1 COVID-19

Bij het maken van deze prestatieafspraken is duidelijk dat de coronapandemie voorlopig nog aanhoudt. De effecten van de coronacrisis op de woningmarkt zijn in potentie groot. Hoe groot hangt sterk samen met hoe lang de crisis duurt en wanneer een werkzaam vaccin wordt gevonden.

Ook de sociale huursector heeft te maken met het coronavirus. De corporaties bieden maatwerk aan voor mensen die hun huur niet meer kunnen betalen door omstandigheden veroorzaakt door het virus. Dat kan het tijdelijk verlagen van de huren betekenen, maar ook het niet uitvoeren van huisuitzettingen.

Op de langere termijn hangen de mogelijke effecten voor de woningmarkt sterk samen met de economische ontwikkeling. Een nieuwe crisis in de economie zal leiden tot meer werkloosheid, stagnerende inkomens en onzekere vooruitzichten over werk en inkomen. Dit zal de vraag naar duurder woningen kleiner maken. Ook is er een verschuiving te verwachten van de vraag van koop naar (betaalbare en middeldure) huur. Een economische crisis kan ook een waardedaling van het vastgoed tot gevolg hebben. Daardoor wordt borging voor financiering van nieuwe investeringen lastiger. Verder zullen minder mensen verhuizen waardoor de doorstroming vermindert. Maatschappelijke ontwikkelingen die al speelden voor de coronacrisis worden hierdoor mogelijk versterkt.

Daarnaast leidt elke sociaaleconomische crisis, dus ook deze, tot verscherping van de sociaaleconomische scheidslijnen in de samenleving. De nadelige effecten slaan sterker neer in buurten met een relatief lage sociaaleconomische status. Daarom dat deze ontwikkelingen voor deze, en de toekomstige meerjarige prestatieafspraken, zeer relevant zijn.

1.2 Basis van de prestatieafspraken

Uitgangspunt voor de afspraken in Wonen en Wijken 2021 zijn: de Woonvisie Maastricht die is vastgesteld door de gemeenteraad in 2018; de biedingen van de woningcorporaties die voor 1 juli 2020 zijn ingebracht; en de gesprekken tussen de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties die daarop volgden. Daarnaast zijn nog niet afgeronde of doorlopende afspraken uit het verleden meegenomen in de nieuwe prestatieafspraken. De gemaakte afspraken worden uitgevoerd door verschillende themawerkgroepen. De themawerkgroepen bestaan uit medewerkers van de vier corporaties en de gemeente. Ze worden daarbij ondersteund door de ervaringsdeskundigen vanuit de huurdersorganisaties en andere vertegenwoordigers (adviescommissies en stichtingen).

Voor 2021 zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt op vijf thema's:

1. betaalbaarheid
2. wonen en zorg
3. woonruimteverdeling
4. veiligheid en leefbaarheid
5. vastgoed, studentenhuisvesting, tijdelijkheid en duurzaamheid.

2021 wordt beschouwd als een overgangsjaar omdat partijen de ambitie hebben uitgesproken om vanaf 2022 meerjarige afspraken te maken. Dan is er ook aandacht voor een meer wijkgerichte uitwerking of vertaling van de afspraken. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van gebiedsgericht werken.

1.3 Relatie met landelijke kaders

De prestatieafspraken staan niet op zichzelf maar worden ook ingekaderd door landelijk beleid. In de Kamerbrief 'Prioriteiten volkshuisvesting' van juni 2015 zijn vier prioriteiten benoemd voor de periode 2016 tot en met 2019. De relatie tussen deze prioriteiten en de thema's in de prestatieafspraken is in de volgende tabel te zien.

Prioriteiten volkshuisvesting	Thema's Prestatieafspraken Maastricht 2021
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep	Betaalbaarheid en Woonruimteverdeling
Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector	Vastgoed, studentenhuisvesting, tijdelijkheid en duurzaamheid.
Huisvesten van urgente doelgroepen	Wonen en Zorg en Woonruimteverdeling
Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen	Wonen en Zorg



2.0 Betaalbaarheid



Het borgen van voldoende kwalitatief goede, passende en betaalbare woningen is de kern van de Prestatieafspraken 2021. Voor de corporaties en de gemeente betekent dit een zoektocht naar de juiste balans tussen een financieel gezonde bedrijfsvoering, het toekomstbestendig maken van vastgoedportefeuilles en het betaalbaar houden van de huurwoningen.

Om de 'betaalbaarheid' te borgen, zijn de gemeente en de woningcorporaties voor 2021 tot gezamenlijke en individuele prestatieafspraken gekomen. Kanttekening is dat daarbij gebruik gemaakt is van gegevens uit ABF Research 2016. Dit omdat bij het opstellen van deze afspraken enkele belangrijke rapportages met nieuwe sturingsdata nog niet (volledig) opgeleverd waren. Naast het maken van afspraken over de omvang van de betaalbare woningvoorraad en de beschikbaarheid daarvan per huurklasse, zijn andere aspecten belangrijk vanuit sociaal perspectief. Denk aan preventieve maatregelen en instrumenten die ingezet kunnen worden om schulden en huisuitzettingen te voorkomen. Daarbij hoort ook een stuk bewustwording onder de doelgroep met eventuele ondersteuning. Enkele afspraken hebben dan ook betrekking op samenwerking in projecten en initiatieven op preventief vlak.

Tot slot is er in sommige gevallen sprake van flankerend beleid. Daarbij worden vraagstukken bekeken in samenhang tot de andere onderdelen binnen de prestatieafspraken. Als dit het geval is, staat in de betreffende afspraak een verwijzing naar de relatie met de andere thema's of onderdelen van de prestatieafspraken.

2.1 Gezamenlijke afspraken

1. 80 procent van de DAEB-huurwoningen wordt door de **corporaties** verhuurd op of onder de in 2021 geldende tweede aftoppingsgrens (voor 2020; € 663,40 per maand).
2. De verhouding doelgroep huurtoeslag tegenover het aantal sociale huurwoningen < € 663,40 was in 2019 lager (namelijk 98 procent) dan de minimale grenswaarde van 100 procent. In het eerste kwartaal 2021 worden er nieuwe prognosecijfers verwacht (Woonbehoefteonderzoek Maastricht aangevuld met de Wijkvisies en ontwikkelingsprognoses van de vastgoedportefeuille van de corporaties). Als deze cijfers aantonen dat deze verhouding structureel lager blijft dan de overeengekomen minimale grenswaarde van 100 procent, dan ondernemen de **corporaties** naar vermogen acties om deze grenswaarde te bereiken. Het uitstellen van sloop, het plegen van nieuwbouw en het stopzetten van woningverkoop zijn mogelijke tools. De **gemeente** faciliteert daarbij door onder meer sociale grondprijzen te hanteren, een coöperatieve houding te nemen in de planontwikkelingsfase (welstand) en het hernieuwen van de herstructureringsafspraken.

3. Om de betaalbaarheid te borgen, worden bij **Servatius, Woonpunt, Maasvallei** en **Wonen Limburg** de huurprijsverhogingen van DAEB-woningen na het bereiken van de streefhuren inflatievolgend. Vóór het bereiken van deze streefhuren kunnen de huren binnen de wettelijke kaders (vooralsnog: inflatie +1 procent) maximaal worden verhoogd. Deze ruimte is nodig om in 2021 en de daaropvolgende jaren te investeren in herstructureringsopgaven, beschikbaarheid van passende woningen, nieuwbouw en verduurzaming. De gemeente levert hieraan haar bijdrage door de stijging van de gemeentelijke heffingen zoveel mogelijk te beperken.
4. In 2021 brengen **de gemeente, corporaties** en **de huurdersorganisaties** via de gegevens van Thuis in Limburg in beeld hoe de slaagkansen voor de doelgroepen van beleid eventueel een rol kunnen spelen in het beoordelen of er een balans is tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen (definities en uitwerking afstemmen in samenwerking met de werkgroep woonruimteverdeling). Corporaties en gemeente voeren een evaluatie uit van de woonruimteverdeling. De uitkomsten daarvan worden betrokken op het onderwerp betaalbaarheid.
5. De voorzieningenwijzer betreft een applicatie die alle landelijke regelingen en toeslagen kent en waar ook lokale ondersteuningsmogelijkheden aan toegevoegd kunnen worden. De applicatie biedt informatie waarmee een consultant in kaart brengt op welke regelingen of toeslagen iemand recht heeft. In het verlengde van de procesafpraak die in 2020 hierover gemaakt is, zullen de **gemeente** en de **corporaties** op basis van een uitgewerkte business case in het eerste kwartaal van 2021 een advies uitbrengen richting **BOWW** over het eventueel inzetten van de voorzieningenwijzer als instrument. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de ervaringen van **Wonen Limburg** en **Woonpunt**, die al een pilot hiermee hebben uitgevoerd in andere gemeenten.
6. Om te borgen dat corporaties beschikken over een actueel overzicht van de beschikbare gemeentelijke subsidieregelingen, kunnen de corporaties via de (regionale) website pasopjegeld.nl en via de website van de regionale organisatie **Sociale Zaken Maastricht Heuvelland** de benodigde informatie verkrijgen. Verder start er eind 2020 een lokale armoede app met specifieke aandacht voor de lokale regelingen en ondersteuningsmogelijkheden in Maastricht. Daarnaast bespreekt de **gemeente Maastricht** minimaal één keer per jaar met de corporaties en huurdersorganisaties welke (gemeentelijke) subsidieregelingen er bestaan. De **corporaties** en **huurdersorganisaties** zorgen ervoor dat deze informatie binnen hun organisatie gedeeld wordt.

7. **Servatius, Woonpunt, Maasvallei en Wonen Limburg** ondersteunen de implementatie van de gewijzigde wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening in 2021. Dit impliceert het continueren en waar nodig het aanpassen van de samenwerking zoals deze plaatsvindt in de pilot VBV (Voorkomen betalingsachterstanden Vaste Lasten) en de pilot Crisisinterventie voorkomen huisuitzettingen van Trajekt. In 2021 worden nadere afspraken gemaakt over de samenwerking en de financiering.
8. In relatie tot de (prestatieafspraken bij) werkgroep wonen en zorg voor ouderen, zal nader onderzocht worden in hoeverre en op welke manier de doorstroming naar zorggeschikte woningen bevorderd kan worden vanuit het oogpunt van betaalbaarheid. Hiervoor wordt in het eerste kwartaal van 2021 door de **werkgroep betaalbaarheid** een advies gegeven aan het BOWW.
9. Om de woonlasten betaalbaar te houden hanteren de **corporaties** bij verduurzamingsprojecten de door **Aedes** en de **Woonbond** ondersteunde Vergoedingentabel. In het kader van 'betaalbaarheid' kan besloten worden om in bepaalde gevallen af te wijken van deze tabel ten gunste van de huurders.
10. De corporaties **Servatius, Woonpunt en Wonen Limburg** committeren zich aan de doelstelling van het in 2020 af te sluiten woonlastenpact tussen de C8 corporaties. Middels dit woonlastenpact streven de C8 corporaties na om Limburgse huishoudens in financieel ongezonde situaties sneller te signaleren en adequaat van afgestemde hulp te voorzien, om zo een zelfstandige, financieel stabiele (woon)situatie te creëren. Hierbij wordt ingezet op ketenverantwoordelijkheid, vroegsignalering en maatwerk om een perspectief te bieden aan de huishoudens die financiële problemen ondervinden.
11. De geprognostiseerde omvang en verdeling van de voorraad per huurklasse zelfstandige huurwoningen is per 1 januari 2021 als volgt.

Betaalbare Zelfstandige Voorraad DAEB in 2021

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
Goedkoop (< €432,51)	1004	1336	328	-	2668
Betaalbaar laag (€432,51 - €619,01)	4965	4404	1579	200	11148
Betaalbaar hoog (€619,01 - €663,40)	1288	1038	374	11	2711
Middelduur (€663,40 - €737,14)	1306	1165	478	1	2950
Vrije huur (€737,14 >)	220	328	66	81	695
Totaal	8783	8271	2825	293	20172



2.2 Individuele afspraken

Gemeente Maastricht

- Gemeente Maastricht treedt als belangenbehartiger op richting het Rijk en Provincie Limburg voor het behartigen van de belangen van de woningcorporaties en daarmee haar huurders.
- De gemeente actualiseert de samenwerkingsafspraken met betrekking tot schuldhulpverlening in 2021 op basis van de gewijzigde wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de huurbetaling rechtstreeks vanuit de WWB-uitkering te laten plaatsvinden. Dit is in bepaalde gevallen mogelijk op basis van de participatiewet en is ook al verankerd in bestaand beleid en staat ook in het nieuwe beleidsplan.

Servatius

- Servatius zet alle opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging in voor het verder verduurzamen van de woningvoorraad.
- Servatius richt zich primair op DAEB-woningen (voor de doelgroep met een inkomen tot € 39.055) en ziet beleidsmatig ruimte om niet-DAEB-woningen (voor de doelgroep tot € 43.574) toe te voegen voor de doelgroep die zorg en/of begeleiding nodig heeft.
- Servatius wil op basis van de uitkomsten van het woononderzoek de mogelijkheden bekijken voor middenhuur.
- Servatius actualiseert in 2021 haar huurbeleid op basis van nieuwe prognosegegevens om dit vervolgens vanaf 2022 toe te passen op onze woningportefeuille. Daardoor laten wij het huurniveau van onze woningvoorraad zoveel als mogelijk aansluiten op de toekomstige samenstelling van de doelgroep. Aan de hand van de resultaten uit de wijkvisies en tijdens de actualisatie van ons huurbeleid, gaan wij in 2021 naar de invulling van ons huurbeleid op wijkniveau kijken, om op die manier differentiatie in wijken en buurten mogelijk te maken.

Woonpunt

- Woonpunt stuurt op voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen door bij toewijzing van sociale huurwoningen en bij de jaarlijkse huurverhogingsronde, afhankelijk van de doelgroep en/of de kwaliteit van de woningen, af te toppen op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of liberalisatiegrens en daarmee niet de maximale huurprijs te hanteren.
- Woonpunt onderzoekt het toevoegen van middeldure huur in een aantal wijken ten gunste van een betere spreiding.
- Door het gezamenlijk gekozen systeem van woningtoewijzing (inschrijfduur in combinatie met het benoemen van voorrangsgroepen) is het risico reëel dat jongeren lagere slaagkansen hebben dan ouderen. Eerder zijn reeds maatregelen genomen om dit risico te verkleinen (onder andere loting). Woonpunt wenst deze maatregelen te continueren.

Maasvallei

- Actualiseert in 2021 haar Portefeuillestrategie en Huurbeleid op basis van de uitkomsten van de diverse nieuwe onderzoeken, zoals het nieuwe woononderzoek.
- Bekijkt op basis van de uitkomsten van de voornoemde nieuwe onderzoeken de mogelijkheden voor investeringen in het midden-huursegment. Gezien de maatschappelijke opgave in Maastricht investeert Maasvallei hoofdzakelijk in DAEB-bezit en zal naar partners kijken voor investeringen in niet-DAEB-bezit. Investerings in het midden-huursegment dienen derhalve ondersteunend te zijn aan haar kernactiviteiten of in het kader van wijkdifferentiatie.
- Zal vanwege de stijging van de huur de afgelopen jaren in 2021 geen inkomensafhankelijke huurverhoging vragen.

Wonen Limburg (inclusief accent)

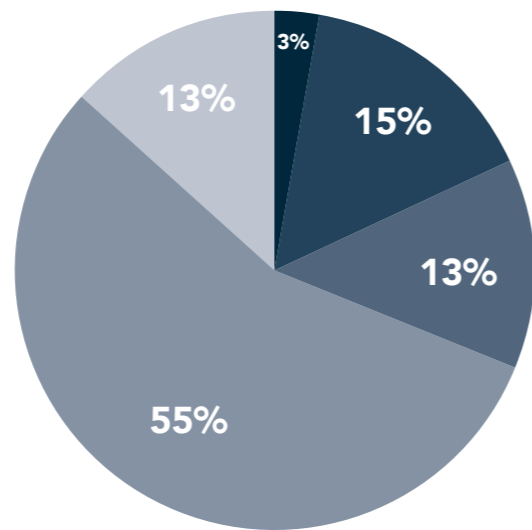
- Wonen Limburg Accent wil in vrije huur investeren. Wonen Limburg richt zich ook op de huisvesting van middeninkomens. Volgens de Woningwet is dit niet direct een taak voor een woningcorporatie. Maar we zien toch een flink aantal mensen die tussen wal en schip dreigen te belanden: een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, een te laag inkomen voor een hypotheek. Met 1838 woningen in de portefeuille (begin 2020) in heel Limburg, is Wonen Limburg Accent een belangrijke speler op de markt voor het middensegment.
- Wonen Limburg continueert het tweehurenbeleid in de gemeente Maastricht. Het tweehurenbeleid houdt in dat we aan een vrijkomende woning twee prijskaartjes hangen. Een met de geadverteerde huur en een met een lagere inkomensafhankelijke prijs, die alleen geldt voor huurtoeslaggerechtigden.
- Wonen Limburg heeft de intentie om huurbevriezing op jaarlijks verzoek van de huurder mogelijk te maken, indien de huurder een huur heeft die relatief hoog is in relatie tot zijn of haar inkomen.
- Wonen Limburg zet budgetcoaches in om huurders te helpen met hun huishoudboekje (in heel Limburg 79 keer in 2019).
- De corporatie Wonen Limburg volgt met het huurbeleid het Sociaal Huurakkoord. Afwijkingen van het Sociaal Huurakkoord vinden alleen plaats als het in het voordeel is van de huurder. Zo informeert Wonen Limburg huurders in 2020 actief over de in 2020 gecreëerde mogelijkheid tot huurbevriezing of huurverlaging als de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen. Wonen Limburg, de gemeente en de huurderorganisatie spreken af dat voor 2021 het een optie is voor de corporaties om een huurverhoging door te voeren van inflatie + maximaal 1 procent. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersorganisatie besproken door de corporatie middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.

Betaalbaarheid & corona

Alle corporaties hebben tijdens de coronapandemie hun huurders geïnformeerd over de mogelijkheid tot een (tijdelijke) huurverlaging of huurbevriezing of andere maatwerk. Dit heeft zowel fysiek (via een aangepaste brief over de huurverhoging) als digitaal (afhankelijk van de corporatie via website en/of sociale media) plaatsgevonden.



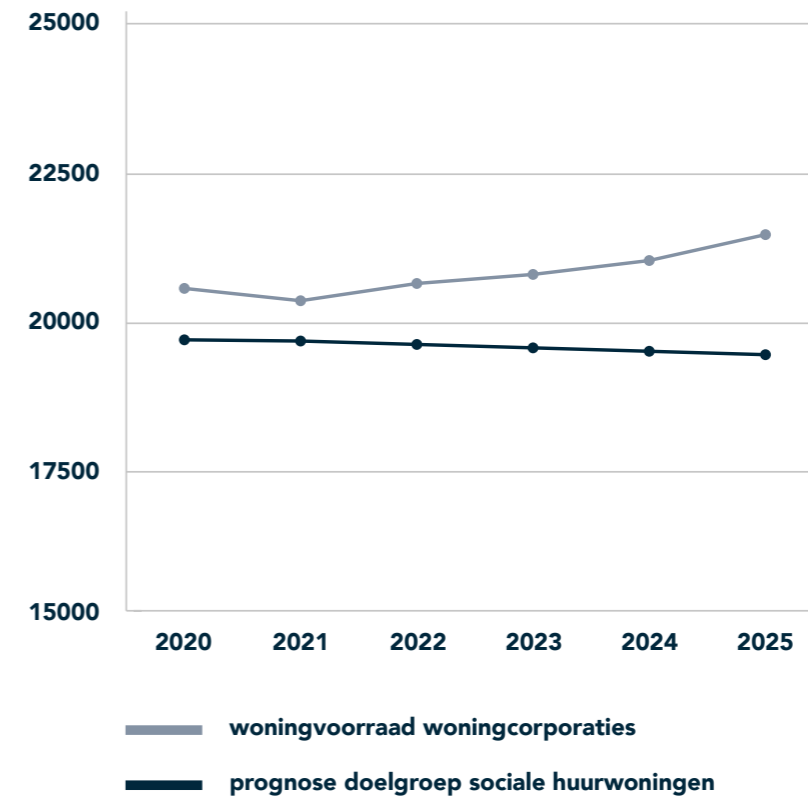
Huurwoningen corporaties in Maastricht in 2021*



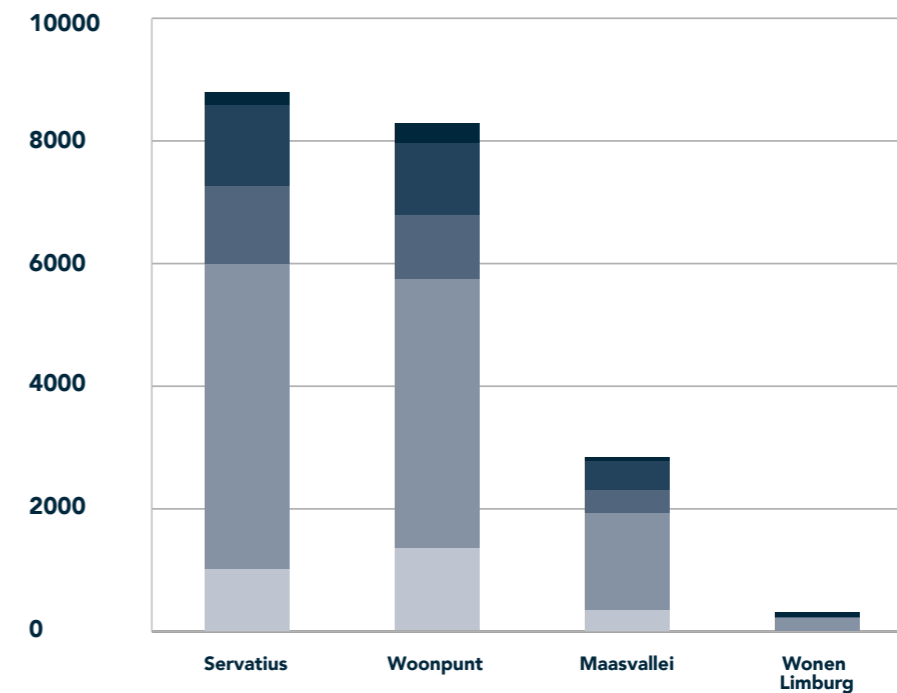
- vrije huur (€737,14)
- middelduur (€663,40 - €737,14)
- betaalbaar hoog (€619,01 - €663,40)
- betaalbaar laag (€432,51 - €619,01)
- goedkoop (<€432,51)

* Aantallen en bedragen zijn op basis van de concept meerjarenbegroting 2020-2025, en onder voorbehoud van goedkeuring van Management Team en Raad van Toezicht.

Sociale huurwoningen en doelgroep woningcorporaties Maastricht*



Huurwoningen per corporaties in Maastricht in 2021*



- vrije huur (€737,14)
- middelduur (€663,40 - €737,14)
- betaalbaar hoog (€619,01 - €663,40)
- betaalbaar laag (€432,51 - €619,01)
- goedkoop (<€432,51)



Samen, in partnerschap, werken aan oplossingen voor vraagstukken op het gebied van wonen, zorg, eefbaarheid en veiligheid is een ambitie die we naar elkaar toe hebben uitgesproken tijdens een speciale bestuurlijke bijeenkomst op 10 september 2020, het BOWWZ. Ons doel is om in Maastricht als inclusieve stad voor de meest kwetsbare burgers een veilig thuis te realiseren waar ze kunnen zijn, erbij horen, kunnen doen en kunnen worden. Daarbij moet passende ondersteuning geboden worden, waarbij preventie en vangnet in netwerkverbanden verder doorontwikkeld moet worden. Een werkgroep is verzocht om een gezamenlijke organisatievorm, een opdrachtformulering en een uitvoeringsagenda te formuleren. Dit wordt in 2020 aan de bestuurders in het BOWWZ – waar ook zorgpartijen aan deelnemen voorgelegd en vastgesteld.

In het eerste BOWWZ zijn de volgende vijf thema's benoemd. Deze worden nader uitgewerkt en mogelijk aangevuld of geprioriteerd in 2020/2021.

1. Leefbaarheid en Veiligheid.
2. Doorontwikkeling sociale teams naar sociale teams++.
3. Aanpak personen met verward gedrag en alternatieve woonvormen.
4. Doorontwikkeling coördinatiepunt Zorg en Wonen voor alle bijzondere doelgroepen.
5. Langer zelfstandig wonen en nieuwe woontussenvormen.

Het addendum 'Afspraken met vertegenwoordiging zorgpartijen' (bijlage 1) wordt voorgelegd aan een vertegenwoordiging van Maastrichtse zorgpartijen met als intentie samen te werken aan de bovenstaande thema's. De vastgestelde uitvoeringsagenda van het BOWWZ zal verbonden worden met de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2022-2026. Dit jaar proberen we vanuit de huidige prestatieafspraken voor wat betreft ouderenhuisvesting, housing en huisvesting zeer moeilijk plaatsbaren al een stap te zetten.

3.1 Wonen en zorg voor ouderen

1. 2e kwartaal 2021: **Gemeente** en **Corporaties** leveren een procesvoorstel op met betrekking tot de uitvoering van woningaanpassingen van leveringen, dat in het 3e kwartaal landt in het Convenant WMO (taken en rollen uitvoering woningaanpassingen van aanvraag cliënt WMO tot realisatie)
2. 3e kwartaal 2021: **Corporaties** maken op basis van de gegevens van het aantal 75+'ers versus het aantal zorggeschikte woningen en hun wijkvisies een verdere analyse van de opgave, waarbij mate van aanpasbaarheid naar minimaal BAT 2 en de kosten ervan inzichtelijk worden gemaakt.
3. 3e kwartaal 2021: **Gemeente** en **corporaties** kwantificeren op basis van deze gegevens en de analyse uit de wijkvisies en monitor 'mapification/LAB18' de gezamenlijke opgave voor de komende jaren en bepalen een prioritering in het vergroten van het aanbod zorggeschikte woningen naar wijken, zodat een goede spreiding over de stad plaatsvindt naar rato van het aantal verwachte 75+'ers. Wanneer deze opgave in beeld is, wordt gezamenlijk bekeken hoe met de gezamenlijke middelen van corporaties en gemeente een oplossingsrichting gevonden kan worden. Dit wordt gedaan door stadsbreed op macroniveau te starten met onderzoeken of een businesscase gemaakt kan worden. De businesscase is gericht op het zoeken naar een win-winsituatie.
4. 3e kwartaal 2021: **Gemeente, corporaties** en **zorgorganisaties** sluiten een WMO-convenant af, waarin de samenwerkingsafspraken zijn opgenomen.
5. 3e en 4e kwartaal: **Corporaties** en **gemeente** onderzoeken hoe het coördinatiepunt zorg en wonen de regeling medische noodzaak kan ondersteunen en faciliteren.
6. 4e kwartaal: De terminologie van het afgeleide BAT wordt ingevoerd bij zowel Thuis in Limburg (TIL) als de beschikkingen WMO.

3.0 Wonen en Zorg

Ontwikkeling Zorggeschikte panden in 2020-2025 in Maastricht¹

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
1* (wandelstok toegankelijk)	+173	0	0	0	+173
2** (rollator toegankelijk)	+280	+314	+138	0	+730
4**** (rolstoel toegankelijk)	+336	+28	0	0	+364
Intramuraal/onzelfstandig	0	0	0	0	0

¹ Dit is gebaseerd op de huidige indeling en methodiek



3.2 Huisvesting van uitstromers uit de maatschappelijke opvang, geestelijke gezondheidszorg en verstandelijk gehandicapten

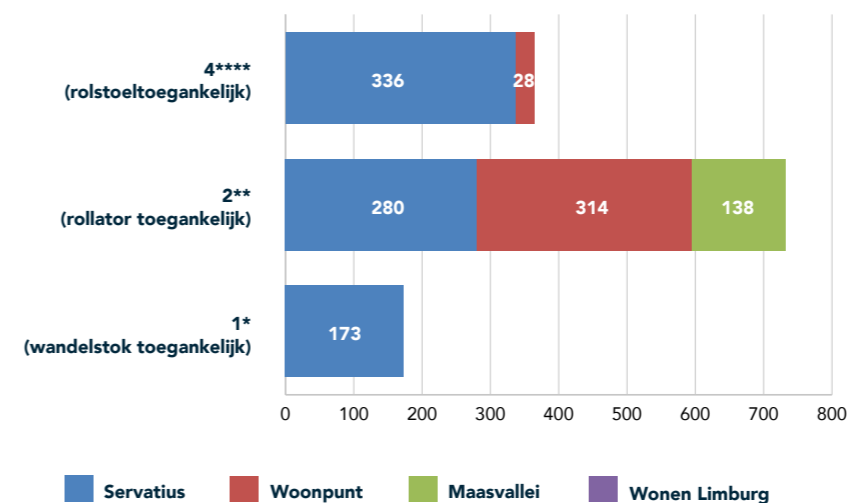
1. In 2020 vond de doorstart van Housing plaats. Deze houdt onder andere in dat er gewerkt en geregistreerd wordt per fase waarbij fase 1 loopt van aanmelden tot intake, fase 2 van intake tot aanmelden woningcorporatie, fase 3 van aanmelden woningcorporatie tot start huren en fase 4 van start huren tot einde Housing-traject. Deze nieuwe wijze van werken wordt in twee jaar tijd, 2020 en 2021, doorgevoerd.
2. Onderdeel van de doorstart was een analyse over het functioneren van Housing. Een belangrijke conclusie hieruit is dat tijdens het wachten op een woning een deel van de cliënten uit beeld raakt. De grootste groep van deze afvallers (rond 70 procent) trekt zich terug uit Housing (geen begeleiding en te lang wachten), voldoet niet aan basisvoorwaarden (bijvoorbeeld door terugval), verhuist intern of heeft eigen woning gevonden of verhuist naar een andere regio. Verder is de wachttijd op een woning bij de woningcorporaties ruim binnen de afspraken gebleven (gemiddeld 6 maanden). Toch wordt er, vanwege de afvallers, aangeraden om te onderzoeken in 2021 of deze wachttijd kan worden verkort. Onderdeel hiervan is het beoordelen of de taakstelling die wordt gevraagd aan de corporaties realistisch is. Ook de evaluatie van de urgentieregeling die door de werkgroep woonruimteverdeling wordt ingezet is hiervan op invloed. Het is immers mogelijk dat een deel van deze afvallers via de urgentieregeling zelfstandig een woning bemachtigt.
3. Parallel aan Housing werd in 2020 gewerkt aan de ontwikkeling van het zogenaamde 'Coördinatiepunt Zorg en Wonen', een (uitstroom)loket voor alle kwetsbare doelgroepen. Tijdens het BOWWZ is dit uitdrukkelijk als 1 van de wensbare ontwikkelpunten voor de uitvoeringsagenda benoemd. Het spreekt voor zich dat Housing hier in haar verdere ontwikkeling op zal aansluiten.
4. Er is sinds juli 2020 een landelijk meldpunt zorgwekkend gedrag (telefoonnummer 0800-1205). Hiernaar kan gebeld worden om meldingen te doen van personen met verward gedrag. De nog op te stellen werkgroep 'Aanpak Personen met Verward Gedrag', samengesteld uit vertegenwoordigers van de gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen, heeft in 2021 als speerpunt om een advies aan het BOWW uit te brengen over de wijze en de noodzaak om dit meldpunt voor de regio Maastricht 24/7 bereikbaar te laten zijn. Op basis van dit advies zal er in 2021 een bestuurlijk besluit over de bereikbaarheid van het meldpunt genomen worden.

3.3 Huisvesting zeer moeilijk plaatsbaren

1. Voor de huisvesting van de zeer moeilijk plaatsbare burgers realiseert de **gemeente** samen met de **corporaties** vanuit de in januari 2019 vastgestelde toetsingskaders (collegememo 'Huisvesting Zeer Moeilijk Plaatsbaren') huisvesting voor twee doelgroepen.
 - Doelgroep 1 betreft personen of gezinnen die tijdelijk op een andere plek in de stad moeten wonen als gevolg van overlast die zij veroorzaken voor de omgeving vanuit intimiderend of crimineel gedrag.
 - Doelgroep 2 betreft personen die niet in een reguliere woning kunnen wonen en als 'last resort' een plek moeten krijgen waar ze voor de omgeving niet tot overlast zijn en waar ze zichzelf kunnen zijn. Dit zal in de meeste gevallen ook het eindstation zijn. Dit zijn vaak personen die al een lang zorgtraject als gevolg van bijvoorbeeld verslaving achter de rug hebben.

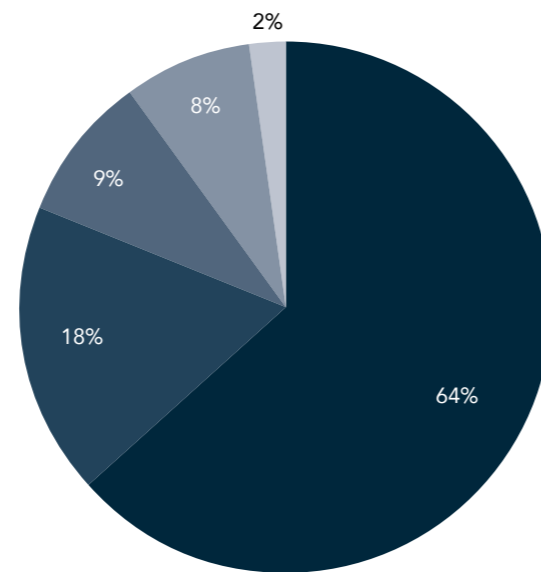
Het hierbij gaat niet alleen om de realisatie van de fysieke omgeving, maar ook om het organiseren van begeleiding en toezicht van de locaties. Het streven was om eind 2020 drie locaties gerealiseerd te hebben (één voor gezinnen). Echter, hierin zijn we niet geslaagd. In de zoektocht naar geschikte plekken zijn in 2020 voorgestelde locaties om diverse moverende redenen voortdurend afgefallen. In 2021 gaat de zoektocht onverminderd door; dit moet leiden tot 2 locaties. Daarnaast zal met de werkgroep gekeken worden hoe de begeleiding van de personen vorm zal krijgen en welke partijen dit zouden kunnen oppakken. Ook de juridische samenwerking (eventueel een stichting) om zowel het vastgoed alsook de begeleiding te garanderen is onderwerp van studie. Een voorstel hierover zal, indien nodig, in 2021 aan het college worden voorgelegd.

Aantal woningen meer zorggeschikt in de periode 2020-2025 per corporatie



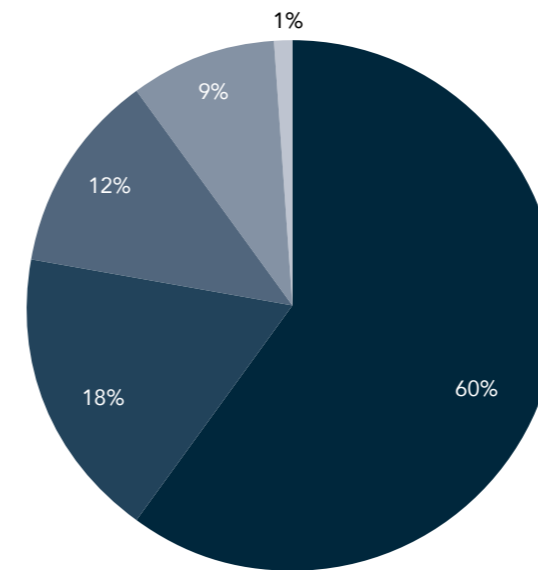


Verdeling corporatiebezit in 2021 naar zorggeschiktheid*



-  niet zorggeschikt
-  1* (wandelstok toegankelijk)
-  2** (rollator toegankelijk)
-  4**** (rolstoeltoegankelijk)
-  intramuraal/onzelfstandig

Verdeling corporatiebezit in 2025 naar zorggeschiktheid*



-  niet zorggeschikt
-  1* (wandelstok toegankelijk)
-  2** (rollator toegankelijk)
-  4**** (rolstoeltoegankelijk)
-  intramuraal/onzelfstandig

* Aantallen en bedragen zijn op basis van de concept meerjarenbegroting 2020-2025, en onder voorbehoud van goedkeuring van Management Team en Raad van Toezicht.





4.0 Woonruimteverdeling

Reguliere woonruimteverdeling vindt plaats via Thuis in Limburg.

1. Voor de **corporaties** geldt dat jaarlijks het Jaarplan woonruimteverdeling 2021 als bijlage aan de prestatieafspraken wordt toegevoegd. In het jaarplan wordt urgentieregeling herijkt en een onderverdeling gemaakt tussen regulier aanbod van woningen en bemiddeling voor speciale doelgroepen zoals Housing, urgenten en statushouders. Het jaarplan Woonruimteverdeling 2021 wordt tweemaal per jaar besproken in het BOWW. In 2021 wordt de reguliere urgentieregeling herijkt.
2. Voor de **corporaties** geldt dat zij inspanningen blijven doen om de slaagkansen van jongeren onder 23 jaar te verhogen zoals het afspreken van minimumpercentages bij loting en het mogelijke gebruik van campuscontracten of tijdelijke huurkortingen (Servatius) als dit wettelijk mogelijk wordt.
3. Voor de **corporaties** geldt dat zij vanaf 1 januari 2020 meedoen aan de doorstart van Housing vanuit de pilot 'Housing' en ook aan het daaraan verbonden gemeentelijke onderzoek naar Nieuwe Woonvormen voor kwetsbare doelgroepen. Gelijktijdig loopt momenteel het traject van het Coördinatiepunt Zorg en Wonen dat door gemeente, corporaties en overige betrokken organisaties gezamenlijk wordt vormgegeven. Housing zal hierbij aangesloten worden. Doel is bijzondere doelgroepen beter te begeleiden naar de juiste woonvorm en het bevorderen van duurzame zelfstandige bewoning. Vanuit de werkgroepen Woonruimteverdeling, Housing en Veiligheid en Leefbaarheid wordt hier ook een relatie gelegd met de buurtprofielen.
4. Het **Woonruimteverdeelsysteem** zal in 2021 worden geëvalueerd. Inzet is om de evaluatie te betrekken bij de prestatieafspraken 2022 en verdere jaren.

Gemeente Maastricht

De **gemeente** spant zich via de in 2018 uitgezette uitvraag tijdelijke woonruimten in om een bijdrage te leveren in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De gemeente zal daarnaast beleid voor tijdelijke woonruimten voor diverse huisvestingsdoelgroepen opnemen in de nieuwe woonprogrammering 2021-2025.



5.0 Veiligheid & leefbaarheid

1. De **gemeente**, politie, zorg- en welzijnspartners investeren in het schoon, heel en veilig houden van de omgeving in samenwerking met de **corporaties**.
2. De Veilige Buurten Teams worden op initiatief van de regiegroep Veilige Buurten Aanpak (**gemeente**, Trajekt, politie, **corporaties**) doorontwikkeld vanaf 2021 met onder andere als doel de verbinding te zoeken met de Bewonerskrachtenteams, de opgave meer vanuit de bewoners te benoemen, de partners in hun rol en taak te sterken en wijkoverstijgend te werken. Hierbij wordt ook gekeken naar de koppeling met de sociale teams en stichting Buurtbemiddeling en wordt afstemming gezocht met de hierna genoemde werkgroep Veiligheid en Leefbaarheid (zie ook afspraak 5).
3. De **corporaties** en de **gemeente** continueren de samenwerking met Stichting Buurtbemiddeling Maastricht tot in ieder geval 2023.
4. De **corporaties**, de **gemeente** en de **huurdersorganisaties** stemmen in het kader van de werkgroep Veiligheid en Leefbaarheid periodiek (minimaal tweemaal per jaar of zoveel meer als nodig) af over overlast en onveiligheid in de buurten en in en nabij woningen en wooncomplexen van de corporaties. De vanuit deze afstemming benoemde aandachtspunten worden gezamenlijk van een resultaatgerichte aanpak en acties voorzien.
5. De **corporaties** en **gemeente** vullen de buurtprofielen aan met het onderzoek Veerkracht in de wijk. Gezamenlijk, tussen de **huurdersorganisaties**, **corporaties** en **gemeente**, wordt besproken welke acties door de verschillende werkgroepen zouden moeten worden opgepakt, waarbij naar verwachting ook de werkgroepen Wonen en Zorg en Woonruimteverdeling een rol hebben.
6. Het overlastbeleid van **corporaties** wordt/is gestoeld op 'actief partnership met de huurders' (zij-aan-zij-staan met de huurders), op 'actieve mediation' (bemiddeling), op 'grotere zichtbaarheid /aanwezigheid in de buurten', op 'daadkrachtiger optreden bij excessen' en 'minder bureaucratische (dossievormende) afhandelingen'.
7. Onveiligheid in buurten/wijken (mede door criminaliteit) wordt actief bestreden. Het bestrijden van onveiligheid in een buurt/wijk of complex woningen is een primaire taak van de overheid (**gemeente** en **politie** als het gaat om openbare orde en veiligheid, waarbij ook zichtbaarheid/aanwezigheid in de buurten van belang is) en de **corporaties** (als het gaat om overlast in de woonsfeer).
8. **Gemeente** en de **corporaties** zullen burgers/huurders stimuleren om hierbij ook een eigen (gepaste) taak te nemen (actief burgerschap). Beseft wordt dat niet iedereen een dergelijke taak op zich wil, kan of durft te nemen. Innovatieve invullingen van zo'n integrale aanpak samen met huurders/burgers moet worden geïnventariseerd. Actieve huurders dienen te worden gecoacht. De gemeente en de corporaties spannen zich in om best-practices in Nederland met betrekking tot deze privaat-publieke samenwerkingen/aanpak te inventariseren en waar wenselijk toe te passen in Maastricht.



Gemeente Maastricht

- De gemeente stemt ermee in dat de woningcorporaties naar verwachting het genoemde basisbedrag van € 131,37 (prijsspeil 2020) per DAEB-woning aan leefbaarheidsuitgaven gaan overschrijden. De corporaties dienen dan wel gemotiveerd hun uitgaven voor leefbaarheid te specificeren voor 2021 (zie ook onderstaande corporatie-specifieke afspraken).

Maasvallei

- Stelt voor het bevorderen van de saamhorigheid en leefbaarheid een jaarlijkse bijdrage beschikbaar aan de bewonersoverlegstructuren en/of bewonersinitiatieven. Deze dienen een bijdrage te leveren aan het principe 'schoon, heel en veilig' dat Maasvallei hanteert.
- Voert in 2021 diverse activiteiten ter verbetering van de leefbaarheid uit. Maasvallei verwacht in 2021 € 125,- per DAEB-woning uit te geven. Dat bedrag is opgebouwd uit financiering voor leefbaarheid (€ 109.835,-) en personeelslasten (€ 248.971,-).
- Voert minimaal eenmaal per jaar overleg met onze BO's om op deze manier feeling met hen en hun wooncomplex te houden. Daar waar nodig of daar waar er behoefte bestaat zullen er meerdere overleggen/contactmomenten plaatsvinden.
- Wil samen met de gemeente in minimaal één wijk waar zij woningbezit heeft een zogenaamd 'bewonersteam' in het leven roepen, met het oogmerk om in 2021 in meerdere wijken 'bewonersteams' aan te stellen. Zij zijn de ogen en oren voor schoon, heel en veilig in de buurt en schakelen met de organisaties die hiervoor nodig zijn (politie, handhaving, gemeente, corporatie enzovoorts).

Wonen Limburg (inclusief accent)

- Wonen Limburg laat een kwart van haar leefbaarheidsbudgetten direct terugvloeien naar haar huurders. Wonen Limburg werkt onder meer met vormen van zelfbeheer. Huurders zijn dan zelf opdrachtgever voor bijvoorbeeld schoonmaak of groenbeheer.
- Op verschillende plekken ondersteunen we bewoners die het heft in eigen hand willen nemen bij de ontwikkeling van coöperatieve woonvormen.
- Bewoners die hun buurt willen vergroenen of verfraaien, willen daarbij vaak gebruik maken van de openbare ruimte. Wonen Limburg wil afspraken met de gemeente Maastricht maken hoe wij dit in gezamenlijkheid faciliteren en meefinancieren. Om zo mooie initiatieven van bewoners mede mogelijk te maken.
- In de gemeente Maastricht verwachten wij in 2021 € 250,- per DAEB-woning uit te geven aan leefbaarheid. Dit bedrag is opgebouwd uit financiering voor leefbaarheidsprojecten (€ 21.000,-) en personeelslasten (€ 25.000,-).

Servatius

- Het project Veilig Wonen zal de komende jaren voortgezet worden. Op basis van de huidige begroting 2020-2024 heeft Servatius in 2021 voor dit project ca. € 1.318.000,- gereserveerd (betreft totaal van Maastricht en Eijsden-Margraten).
- Voor 2020 heeft Servatius maximaal € 131,37 per woning gereserveerd voor leefbaarheid (prijsspeil 2020). Hierin zitten zowel kosten van inzet van mensen (personele kosten en vrijwilligersbijdrage) als middelen (financiële bijdrage aan activiteiten).

Woonpunt

- Woonpunt handhaaft ook in 2021 het eigen Leefbaarheidsfonds dat op aanvraag van huurders middelen beschikbaar stelt voor de leefbaarheid in wijken, de directe woonomgeving of in complexen. Denk hierbij aan initiatieven van de bewoners. Hier hoort ook het beschikbaar stellen van ruimte en/of materialen.
- Woonpunt verdeelt de leefbaarheidskosten in drie categorieën.
 - Leefbaarheidsprojecten: middelen en projecten die in samenspraak met bewoners ingezet worden in een specifieke gemeente.
 - Personeelslasten: voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders.
 - Algemene leefbaarheidsmiddelen: middelen en projecten die Woonpunt-breed worden ingezet of waarvan de uitgaven afhankelijk zijn van de bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten.

Woonpunt geeft aan dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven het in de wet genoemde basisbedrag per DAEB-woning in 2021 waarschijnlijk zal overstijgen en €169,- per verhuur eenheid gaat bedragen.

6.0 Vastgoed, studentenhuisvesting tijdelijkheid & duurzaamheid



6.1 Vastgoed

1. **Woonpunt, Servatius, Maasvallei en Wonen Limburg** informeren de huurdersorganisaties en gemeente proactief over de inhoud en vervolgacties die voortvloeien uit de gezamenlijk opgestelde wijkvisies.
2. **Servatius** gaat op zoek naar nieuwe woonconcepten en samenwerkingsvormen om op die manier (kosten) efficiency te bereiken en om hun huurders een eigentijdse woonkwaliteit te bieden. **Servatius** onderzoekt met de **gemeente** de mogelijkheden om haar woningportefeuille te transformeren. Hiertoe behoren mogelijkheden zoals bebouwing van grondposities, het herontwikkelen van bestaande vastgoedposities of de aankoop van locaties/vastgoed. **Servatius** streeft binnen haar portefeuille een groter aandeel van meergezinswoningen met lift na. Toevoegingen in de ring rondom het centrum genieten de voorkeur. **Servatius** gaat bij de herstructurering van Mariaberg middels de sloop van 100 woningen en nieuwbouw van circa 95 woningen haar portefeuille in deze wijk van veelal grondgebonden transformeren naar meer gestapelde en seniorgeschikte woningen. Deze nieuwbouw wordt in 2022 opgeleverd. Hiernaast renoveert Servatius in 2021 115 woningen in dit gebied. **Servatius** gaat in het kader van de integratie Groene Loper en de wijken Wittevrouwenveld en Wyckerpoort sociale huur toevoegen op de Groene Loper. In 2020 start de bouw van 41 appartementen op de Noordkop, welke in 2022 worden opgeleverd. In 2021 start de bouw van het project van Maasvallei. Servatius neemt hier in 2022 21 woningen af.
3. **Maasvallei** start in 2021 met de bouw van het Burgemeester Bauduinstraat – project aan de Groene Loper. De 60 appartementen worden opgeleverd voor verhuur in 2022. In het kader van de herstructurering van Heer en Meester sloop **Maasvallei** in 2021 de bestaande 24 gestapelde woningen aan de 7 Januaristraat / Jozefstraat en start met de nieuwbouw van 24 levensloopbestendige appartementen die worden opgeleverd voor verhuur in 2022.

Maasvallei voert in 2021 drie verduurzamingsprojecten uit:

- 12 portieketage woningen in Wethouder Vrankenstraat
- 20 woningen aan de Auwerhofstraat
- 13 woningen aan de Ridder van Heerstraat.

De komende jaren onderzoekt **Maasvallei** de toepassing van bouwconcepten bij sloop-nieuwbouwprojecten. **Maasvallei** zal hier gebruik maken van het netwerk conceptueel bouwen.

4. **Woonpunt** onderzoekt het toevoegen van middeldure huur in een aantal wijken ten gunste van een betere spreiding. **Woonpunt** verwacht ongeveer 102 woningen en 31 commerciële ruimten te slopen Malpertuis en Pottenberg. Daarnaast worden ongeveer 25 woningen gesloopt in Nazareth. **Woonpunt** is voornemens 28 seniorgeschikte eengezinswoningen te realiseren in Nazareth. **Woonpunt** is voornemens om 67 woningen (Fibrillendonk) plus 89 woningen (Nazareth) te renoveren.
5. **Wonen Limburg** en **Wonen Limburg Accent** zien een kwantitatieve opgave op de vastgoedmarkt in uw stad, met name in het middensegment en voor urgente en kwetsbare doelgroepen. In Maastricht willen we tot 2030 250 woningen bouwen en nog eens 200 woningen aankopen. Daarmee richten we ons heel bewust op vooral nichevraagstukken als wonen en zorg en huisvesting voor kwetsbare mensen. **Wonen Limburg Accent** wil aan de Dr. Bakstraat een complex ontwikkelen voor wonen met zorg, en dan met name ouderenzorg/kwetsbare doelgroepen. **Wonen Limburg** onderzoekt de mogelijkheden voor wonen met zorg aan de Burgemeester Cortenstraat. Ook hebben zich enkele bewoners bij **Wonen Limburg** gemeld met ideeën om op deze locatie een woongroep te realiseren.

In Trichterveld realiseert **Wonen Limburg Accent** 14 eengezinswoningen voor het middensegment, waarbij de verwachte oplevering voor verhuur in 2021 is. **Wonen Limburg Accent** wil aan de Groene Loper in Maastricht appartementen realiseren voor het middensegment. **Wonen Limburg** wil graag de mogelijkheden verkennen van (lieft complexgewijze) aankoop van particulier bezit in de gemeente Maastricht. **Wonen Limburg** kan, bij behoefte, tijdelijke woningen toevoegen aan de vastgoedmarkt. **Wonen Limburg** kijkt graag in samenwerking met de overige corporaties en de gemeente Maastricht naar de transformatie van geschikt vastgoed voor voldoende geschikte woonruimte voor Housing Maastricht.

6. De **gemeente** heeft ten aanzien van een flora- en faunaontheffing voor de gehele stad de eerste stappen genomen door het reserveren van budget voor een grootschalige analyse in 2020/2021. Verwachting is dat voor deze analyse niet alleen cofinanciering van de woningcorporaties zonder ontheffing, maar ook cofinanciering van de provincie noodzakelijk is. Of en wanneer een ontheffing voor de gehele stad wordt gerealiseerd is mede afhankelijk van de medewerking van Provincie Limburg en de corporaties.

7. De **gemeente** is gestart met het actualiseren van het grond- en vastgoedbeleid waarbij ook aandacht is voor de grondprijzen bij het uitruilen van gronden bij herstructurering, maar ook voor de grondprijzen voor sociale woningbouw.
8. De **gemeente** stelt een vervolg op voor de package deal / herstructureringsafspraken voor de periode 2021-2025. Onderdeel hiervan is de infrastructuur in herstructureringswijken / projecten en de culturele waarde van objecten / projecten.
9. Op 12 juli 2018 heeft minister Ollongren aan de gemeenten het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid aangeboden, met daarin opgenomen de visie van het Rijk op het standplaatsenbeleid. De kern van deze visie betreft het tegengaan van discriminatie, het beschermen en waarborgen van de culturele rechten van Roma, Sinti en woonwagenbewoners en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. De hieruit resulterende behoeftepeiling is afgerond en wordt door de **gemeente** opgenomen in de woonprogrammering 2021-2026 wat de basis vormt voor de biedingen van de woningcorporaties voor de prestatieafspraken 2022 en verder.
10. De **gemeente** zal bij de actualisatie van het parkeerbeleid uitspraak doen of de parkeernorm bij sociale woningbouw naar beneden kan worden bijgesteld vanwege het signaal van de woningcorporaties dat deze doelgroep minder autobezit heeft en er sprake is van leegstand bij de huidige parkeernorm. Ook wordt bij de actualisatie van het parkeerbeleid het gebruik van alternatieve mobiliteitsvormen en de mogelijkheden van gemengd gebruik (magic mix van bijvoorbeeld studenten en andere doelgroepen) meegenomen. De actualisatie van het parkeerbeleid is voorzien in 2021.

6.2 Studentenhuisvesting

1. De **corporaties** hebben het studentenkeurmerk 'Prettig Wonen' ingevoerd. Alle studentencomplexen van beide corporaties worden gekeurd en eventuele nieuwe complexen zullen vanaf de start van exploitatie het keurmerk voeren.
2. **Servatius** heeft naar aanleiding van het in 2020 verrichte onderzoek besloten om hun studentenportefeuille uit te breiden. De nadere invulling qua locaties, woningtype, huurprijs en aantallen wordt bekeken in relatie tot de marktvraag. Daarnaast heeft Servatius haar studentenbeleid herzien en wil haar dienstverlening beter afstemmen op deze doelgroep, door een aantal (extra) services te bieden, een verdere digitalisering van de processen en het gebruik van campuscontracten vanaf 2020.
3. **Maasvallei** onderzoekt de mogelijkheid om zijn portefeuille uit te breiden met woningen voor eenpersoonshuishoudens die in de toekomst flexibel inzetbaar zijn voor meerdere doelgroepen (waarbij in eerste instantie studenten). Hierbij wordt (ontwikkeling in haalbaarheidsfase) gekeken, in samenwerking met **Universiteit Maastricht** en de **gemeente**, naar een locatie in Randwyck. Hierbij wordt gestreefd naar een realisatie van de woningen in 2023-2024. Fasering kan hier aan de orde zijn. Verder continueert Maasvallei de optimalisatie en verdere verdieping inzake de dienstverlening aan haar studenten op basis van hun ervaringen vanuit het klantpanel onder studenten.
4. De **gemeente** en de **woningcorporaties** werken samen met de universiteit om de herontwikkeling van de locatie Randwyck vorm te geven. Servatius wil hier een voorbehoud maken: **Servatius** heeft het voornemen om te investeren in studentenhuisvesting in Randwyck onder voorbehoud van de uitkomsten van een (interne) analyse.

5. De **gemeente** voert het beleid ten aanzien van studentenhuisvesting om de focus te leggen op grootschalige en betaalbare studentenhuisvesting. Het is de verwachting dat dit beleid in de nieuwe woonprogrammering onverkort wordt overgenomen.
6. De **gemeente** trekt gezamenlijk met de **corporaties** op om provinciaal en regionaal de mogelijkheden te verkennen om het gemengd huisvesten van verschillende doelgroepen (magic mix van bijvoorbeeld studenten en andere doelgroepen) en het toevoegen van sociale huurwoningen te vereenvoudigen.

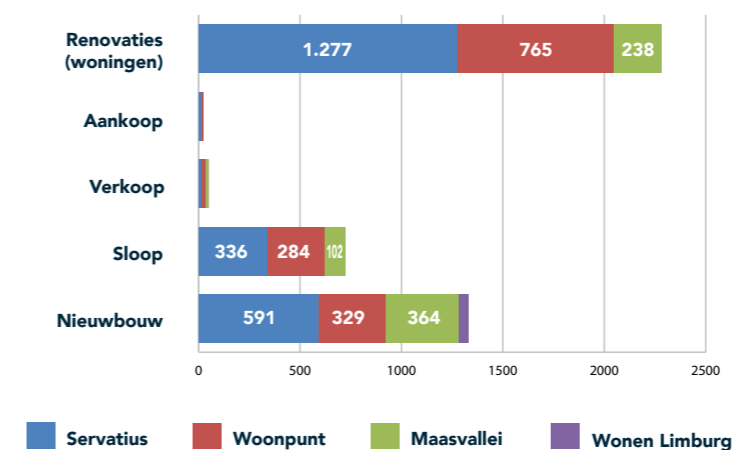
6.3 Tijdelijke woningen

1. **Servatius** onderzoekt de mogelijkheden om alternatieve vormen van huisvesting te realiseren voor bijzondere zorgdoelgroepen. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan Skaeve Huse of wooncontainers.
2. **Wonen Limburg** heeft de mogelijkheid om tijdelijke woningen, de zogenaamde Kompaswoningen, toe te voegen.
3. **Corporaties** verkennen samen met de gemeente en andere samenwerkingspartners de mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke woonunits voor zeer moeilijk plaatsbare en onderzoeken de mogelijkheid om tijdelijke woningen van andere initiatiefnemers en investeerders te beheren.
4. De **gemeente** zal tijdelijke woningen als categorie opnemen in de nieuwe woningbouwprogrammering die wordt opgesteld in 2020/2021. In de tussentijd kunnen de corporaties, doordat zij hebben gereageerd op de uitvraag tijdelijke woningen, (aangepaste) plannen voor tijdelijke woonvormen aanmelden bij de gemeente.

Totaal vastgoedontwikkelingen in 2021 in Maastricht

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
Nieuwbouw	2	4	0	0	6
Sloop	184	52	22	0	258
Verkoop	3	4	4	0	11
Aankoop	2	4	0	52	58
Renovaties (woningen)	168	158	79	0	405
Renovaties (euro's)	€ 10.533.000	€ 8.200.000	€ 1.973.000	€ -	€ 20.706.000
Verandering woningvoorraad	-183	-48	-26	52	-205

Vastgoedontwikkelingen 2021-2025*



* Aantallen en bedragen zijn op basis van de concept meerjarenbegroting 2020-2025, en onder voorbehoud van goedkeuring van Management Team en Raad van Toezicht.





6.4 Duurzaamheid

1. De **gemeente** levert in 2021 de Transitievisie Warmte op. Ontwikkeling van de Transitievisie Warmte gebeurt in afstemming met de woningcorporaties in Maastricht.
2. **Gemeente en woningcorporaties** stellen in 2021 gezamenlijk samenwerkingsafspraken over het opstarten van de transitie naar aardgasvrij voor de periode 2022-2026. De Transitievisie Warmte, de wijkvisies en de zienswijze van de woningcorporaties gelden hiervoor als belangrijkste uitgangspunten. De samenwerkingsafspraken worden opgenomen in de prestatieafspraken die eind 2021 worden vastgesteld. De gemeente neemt hierin de regierol en faciliteert het proces.
3. **Wonen Limburg** zet energiecoaches in om bewoners bewust te maken van de impact die de huurder zelf heeft op het energiegebruik. In Maastricht heeft het bezit van Wonen Limburg gemiddeld label B. Daarom heeft Wonen Limburg voor 2021 geen aanvullende voornemens tot verduurzaming in Maastricht.
4. **Maasvallei** voorziet op huurdersinitiatief of op eigen initiatief een deel van haar bezit (vooral grondgebonden woningen) van PV-panelen. **Servatius** voorziet haar woningbezit bij verduurzamingsprojecten deels van PV-panelen.
5. **Maasvallei** onderzoekt kleinschalige Pilotprojecten in het kader van CO₂-neutraal 2050 om vervolgens grootschaliger in te zetten. Zolang de warmtevisie van de gemeente niet vastgesteld is, zal per complex bepaald worden welke verduurzamingsmaatregelen het best passend zijn, waarbij de insteek is om in te zetten op 'no regret'-maatregelen (optimaal isoleren, isoleren conform BENG-norm, isolatie plus PV-panelen of nul-op-de-meter);
6. **Servatius** streeft vanuit de Kraamkamers, een samenwerkingsverband binnen de C8 (8 grootste corporaties van Limburg), 10 procent versnelling op het huidige verduurzamingsprogramma na te realiseren. Deze versnelling wordt behaald door circa 50 woningen te voorzien van een geïsoleerde schil (dak, vloer, gevel), circa 100 woningen voorzien van zonnepanelen en 150 van spouwmuurisolatie.
7. De **corporaties** gebruiken de mogelijkheid om huren te verhogen conform het sociaal akkoord voor investering in verduurzaming met als resultaat gelijkblijvende of lagere woonlasten door besparing energiekosten. De totale woonlasten van de huurder blijven hierbij gelijk of dalen zelfs. In het Enexis Huis in Maastricht kunnen huurders advies krijgen over verduurzaming en duurzaam gedrag.

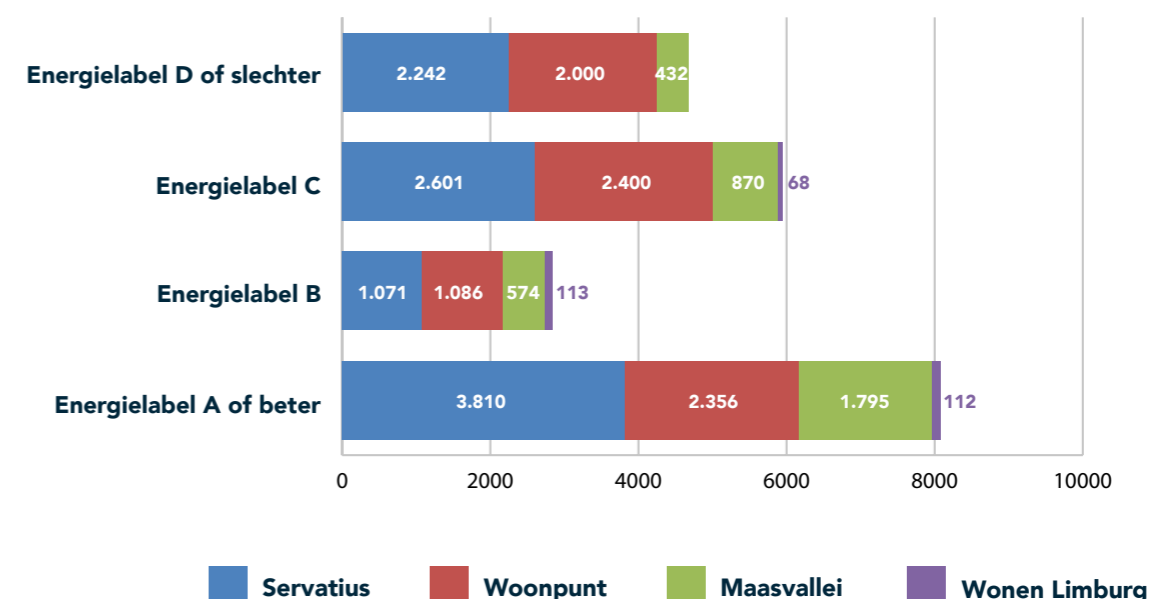
8. De **gemeente** en **corporaties** trekken gezamenlijk op richting het Rijk en de provincie als het gaat om het realiseren van aanvullende financiering om aardgasvrij in 2050 mogelijk te maken, zoals bij de Kraamkamers en Proeftuin Aardgasvrije Wijken. **Maasvallei** neemt deel aan de 'Startmotor Warmtenetten' van BZK.
9. Bij verduurzamingsprojecten maken **corporaties** maximaal gebruik van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing en zo mogelijk de renovatieversneller. Hierdoor kan sneller een hogere CO₂-reductie behaald worden.

10. De **corporaties** dragen naar vermogen bij aan de verduurzamingsopgaven. Dit houdt een gemiddeld energielabel B in Maastricht in: al bereikt (**Wonen Limburg**), 2021 (**Maasvallei**), 2026 (**Servatius**) en 2025 (**Woonpunt**). Daarnaast werken we samen toe naar een CO₂-neutraal Maastricht in 2050, waarbij ook externe financiering noodzakelijk zal zijn.

Ontwikkeling duurzaamheid 2020-2025 in Maastricht

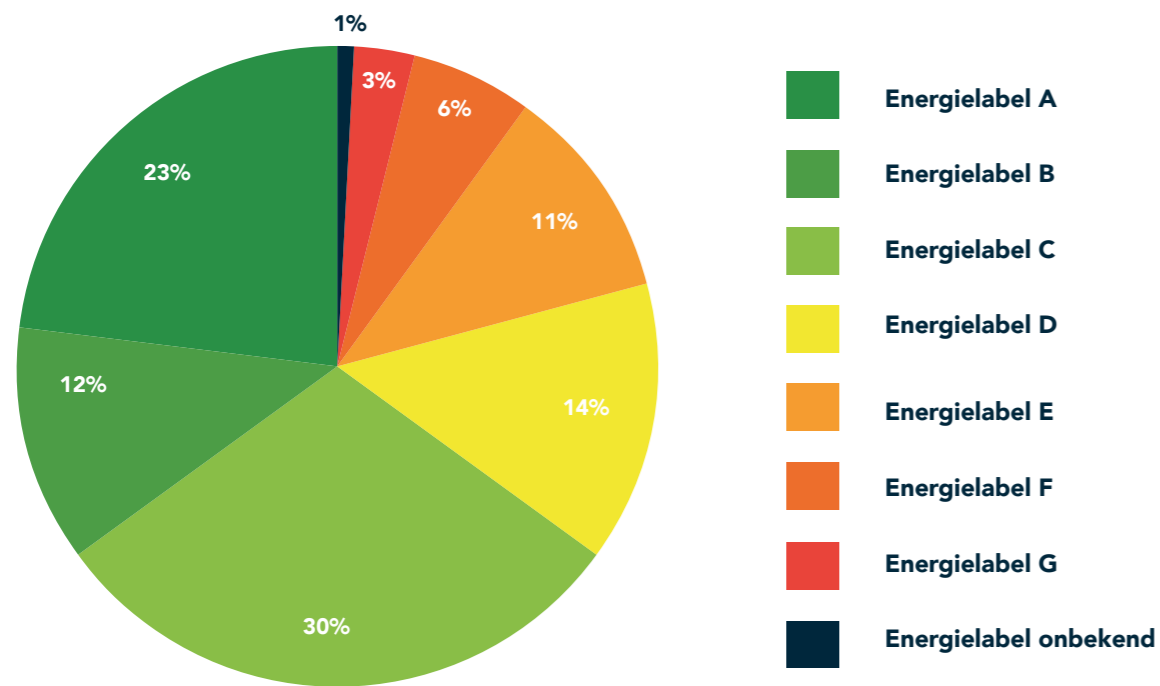
	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
Energielabel A of beter	+1.682	+1408	+583	0	+3.673
Energielabel B	-43	+269	+18	0	+244
Energielabel C	-345	+97	-71	0	-319
Energielabel D	-284	-479	-149		-912
Energielabel E	-342	-565	-80	0	-987
Energielabel F	-150	-212	-26	0	-388
Energielabel G	-80	-234	-36	0	-350
Energielabel Onbekend	0	-245	-169	0	-414

Energielabels in 2025* per corporatie in Maastricht

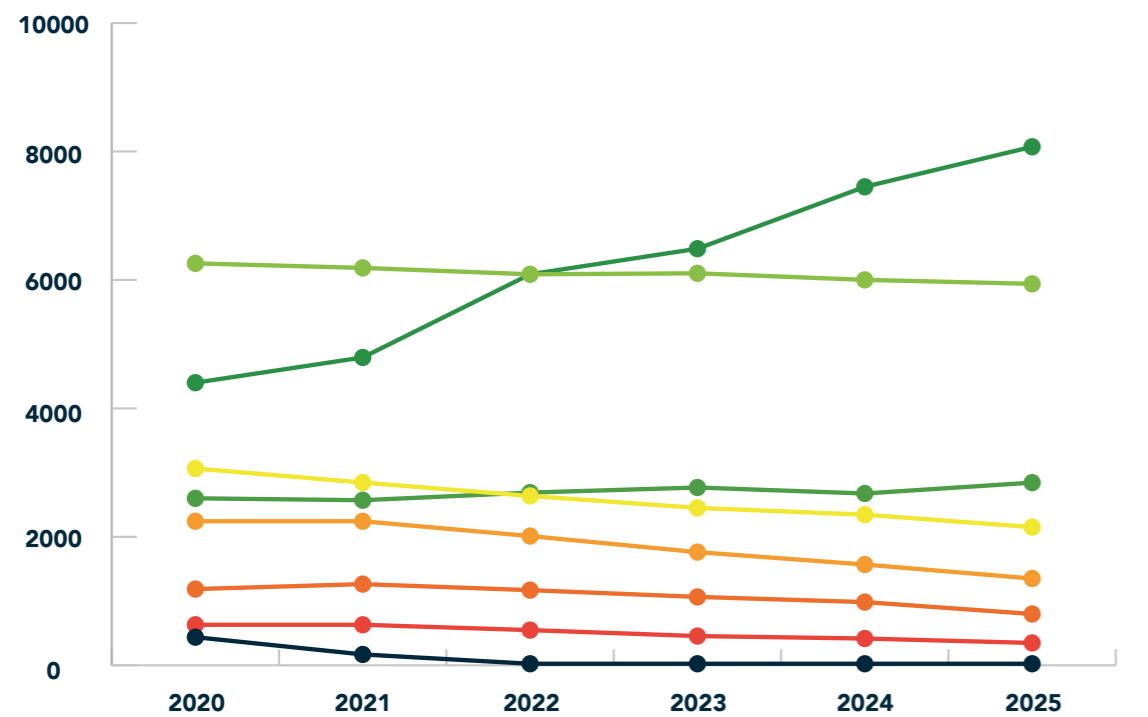


* Aantallen en bedragen zijn op basis van de concept meerjarenbegroting 2020-2025, en onder voorbehoud van goedkeuring van Management Team en Raad van Toezicht.

Verdeling corporatiebezit in 2021 naar energielabels



Ontwikkeling energielabels van 2020-2025



7.0 Proces

meerjarenafspraken

2022-2026



In 2020 zijn diverse onderzoeksrapportages opgeleverd door de werkgroepen en door de gemeente. Deze onderzoeken kunnen worden gezien als een update van de bestuursopdrachten uit 2016. Ze bieden prognoses voor de toekomst en nodigen daardoor uit om voor meerdere jaren prestatieafspraken te maken, met een jaarlijkse stand van zaken. Er worden daarom in 2021 prestatieafspraken gemaakt en vastgesteld voor een periode van vier jaar.

7.1 Onderleggers Prestatieafspraken 2022-2026

De volgende beleidsdocumenten en onderzoeken liggen ten grondslag aan de Prestatieafspraken 2022-2026:

- Omgevingsvisie (gemeente, 2020, nog niet vastgesteld)
- Woonvisie Maastricht (gemeente, 2018, gereed)
- Woonprogrammering 2021-2025 (gemeente, Q1 2021)
- Rapport Woonpijn (gemeente, 2020, gereed)
- Quicksan Wonen en Zorg / rapport Companen (gemeente, 2020, gereed)
- Woningbehoefte- en woningmarktonderzoek / rapport STEC (gemeente, 2020, gereed)
- Evaluatie Package-deals (gemeente, Q1 2021)
- Evaluatie prestatieafspraken 2020 (BOWW, Q1 2021)
- Evaluatie woonruimteverdeling (corporaties & gemeente, Q2 2021)
- Veerkracht in de wijk (corporaties & gemeente, Q1 2021)
- Wijkvisies (corporaties, 2020, gereed)
- Buurtprofielen / RIGO cirkels (corporaties, 2019, gereed)

- Digitale huurders enquête (huurdersorganisaties, 2020, gereed)
- Onderzoek internationale werknemers / rapport Decisio (Provincie Limburg, 2020, gereed)

7.2 Proces & planning Prestatieafspraken 2022-2026

De afgelopen jaren is ervaring opgedaan met het uitwerken van de prestatieafspraken op inhoudelijke thema's in werkgroepen waar corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en andere belanghebbende aan deelnemen. Deze wijze van samenwerken wordt integraal samengebracht in het ambtelijke werkoverleg wonen en wijken (AOWW) waar de projectleiders van deze thema-werkgroepen aan deelnemen. Het ambtelijke werkoverleg bereidt de agenda en de stukken voor van het bestuurlijke overleg wonen en wijken (BOWW). Wat nu nog mist, is een overlegtafel waar de strategische thema's en het stadsbrede beleid worden vertaald tot integrale acties op wijkniveau. Hier is echter wel behoefte aan. Ook in het kader van de invulling van de wijkvisies van de corporaties en de in 2020 aflopende afspraken rondom de herijking van de herstructurering (ook wel de package-deals genoemd).

Daarom wordt enerzijds de huidige structuur aangehouden van werkgroepen, ambtelijke vooroverleg en bestuurlijk overleg, maar wordt deze ook aangevuld met één extra werkgroep die zich gaat richten op de concrete vertaling van de wijkvisies, woonprogrammering en omgevingsvisie naar nieuwe package-deals die kunnen worden opgenomen in de Prestatieafspraken 2022-2026.

Vanaf 2021 vindt twee à drie keer per jaar een bestuurlijk overleg wonen, wijken en zorg (BOWWZ) plaats, waarbij de bestuurders van de grootste in Maastricht actieve zorginstanties aansluiten. Het doel daarvan is om bestuurlijk samen te werken aan een inclusieve stad op het gebied van wonen, zorg, leefbaarheid en veiligheid en voor de langere termijn als partners aan de slag gaan om de integrale opgaven te realiseren. Het ambtelijke werkoverleg wonen, wijken en zorg (AOWWZ) verzorgt de voorbereiding voor de besluitvorming in het BOWWZ. De exacte organisatiestructuur wordt nader uitgewerkt in 2020. Verwachting is wel dat er gebruik wordt gemaakt van integrale, tijdelijke, projectgroepen die themaoverstijgende zaken oppakken. Te denken valt aan de huisvesting van zeer moeilijk plaatsbaren.

7.3 Bestaande organisatiestructuur prestatieafspraken

Wergroepen & deelwergroepen	
Wie	corporaties, huurders, gemeente, belanghebbenden
Wat	uitvoeren opdrachten vanuit BOWW, uitwerken beleid, uitvoering van beleid bespreken, kansen en knelpunten signaleren, onderzoeken (laten) uitvoeren en interpreteren, adviseren, teksten aanleveren voor de prestatieafspraken
AOWW: Ambtelijk Overleg Wonen en Wijken	
Wie	projectleiders wergroepen & huurders
Wat	voorbereiden BOWW, toezien op uitvoering opdrachten vanuit BOWW, adviseren, bewaken integraliteit prestatieafspraken
AOWWZ: Ambtelijk Overleg Wonen Wijken en Zorg	
Wie	ambtelijke vertegenwoordiging vanuit corporaties, gemeente en betrokken zorgpartijen
Wat	voorbereiden BOWWZ, toezien op uitvoering opdrachten vanuit BOWWZ, adviseren, bewaken integraliteit prestatieafspraken
BOWW: Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken	
Wie	bestuurders corporaties, gemeente en huurders
Wat	besluiten nemen, knelpunten bespreken, richting bepalen, prestatieafspraken vaststellen
BOWWZ: Bestuurlijk Overleg Wonen, Wijken en Zorg	
Wie	bestuurders corporatie, gemeente, huurders en zorginstanties
Wat	besluiten nemen, knelpunten bespreken, richting bepalen

Uitgewerkte organisatiestructuur wergroepen		
Wergroep	Projectleider	Projectgroepen (tijdelijk, integraal / thema overstijgend) Nog toevoegen: uitwerkingsagenda BOWWZ
Betaalbaarheid	Stijn Groen (Maasvallei)	PM
Beschikbaarstelling (woonruimteverdeling)	Miriam Heuts (Woonpunt)	PM
Duurzaamheid & Vastgoed	Vivianne Eussen (Servatius)	PM
Wonen en Zorg	Annemiek Derksen (gemeente)	1. WMO/senioren: Anneke Verhoeven 2. Uitstroom GGZ/MO (Housing): Annemarie Zweers 3. Zeer moeilijk plaatsbaren: Marc Schmidt 4. PM
Veiligheid & Leefbaarheid	Robert Bongers (gemeente)	PM
Integrale wijkvisies (packagedeals)	PM	PM

Planning	
November 2020 t/m februari 2021	Bespreking van de benoemde rapportages en beleidstukken in het ambtelijke vooroverleg en eerste duiding van de stukken per werkgroep. Product: evaluatie prestatieafspraken 2020 op procesniveau (cijfers volgen), één startdocument met hierin de belangrijkste gezamenlijke conclusies uit de diverse rapporten en beleidsstukken, gesorteerd per thema.
Maart t/m mei 2021	De diverse werkgroepen gaan aan de hand van dit startdocument met gezamenlijke uitgangspunten de voorgenomen plannen en acties die deze uitgangspunten ondersteunen voor de jaren 2022-2026 omschrijven. Product: conceptteksten Prestatieafspraken 2022-2026
Juni t/m oktober 2021	Bestuurlijk worden de conceptteksten afgestemd en wordt intern (raad van commissarissen, college, raad, huurdersachterban) draagvlak gezocht voor de conceptteksten. Product: Afgestemde en financieel geborgde Prestatieafspraken 2022-2026
1 Juli 2021	Corporaties brengen het bod uit. Bij voorkeur via een vooraf afgestemd gezamenlijk format om op jaarbasis tijd te besparen en biedingen onderling (tussen corporaties en door de jaren heen) vergelijkbaar te maken. Product: Bod corporaties voor 2022-2026
November & december 2021	De prestatieafspraken 2022-2026 worden voorzien van een redactieslag (layout/ tekstueel) en vastgesteld. Product: Vastgestelde prestatieafspraken 2022-2026

Bijlage 1 - Afspraken met vertegenwoordiging zorgpartijen

Op weg naar een 'inclusieve stad': iedereen doet mee en niemand zakt door het ijs!

Het eerste Bestuurlijke Overleg Wonen en Wijken en Zorg (BOWWZ) van 10 september 2020 was de eerste aanzet om vanuit de perspectieven van de corporaties, de huurdersbelangenverenigingen, de zorgaanbieders en de gemeente te komen tot gezamenlijke beeldvorming met betrekking tot de vraagstukken die leven als het gaat over Wonen, Zorg Leefbaarheid en Veiligheid. Van hieruit werken we toe naar een gezamenlijke organisatievorm (BOWWZ), een opdrachtformulering en een uitvoeringsagenda. We hebben op de bijeenkomst van 10 september uitgesproken samen te werken aan de Inclusieve stad op het gebied van Wonen, Zorg, Leefbaarheid en Veiligheid en voor de langere termijn als partners aan de slag gaan om de integrale opgaven op genoemde thema's te realiseren.

De opgave

In Maastricht als inclusieve stad realiseren we voor de meest kwetsbare burgers een veilig thuis waar ze kunnen zijn, erbij horen, kunnen doen en kunnen worden. Daarbij moet passende ondersteuning geboden worden, waarbij preventie en vangnet in netwerkverbanden verder doorontwikkeld moet worden.

De thema's

Na afloop van dit overleg hebben alle aanwezige partijen uitgesproken om in ieder geval de volgende vier thema's, en benoemde acties gezamenlijk en integraal nader uit te gaan werken:

1. Leefbaarheid en Veiligheid

Wonen in een veilige en passende omgeving met zo nodig hulp en begeleiding dichtbij huis.

Acties

- Aanpak personen met verward gedrag; het organiseren achtervang en opvolging in het zorgnetwerk.

2. Zorg

Een goed zorglandschap met zorg/begeleiding gericht op herstel en veerkracht.

Acties

- Partners denken vanuit de inhoud mee over het nieuwe inkoopproces ten aanzien van Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.
- Langer zelfstandig thuiswonen (o.a. nieuw convenant met procesafspraken, complexmatige aanpassingen).

- Ombouw DNO & Impuls; ombouw van collectieve opvang in Singel 9 (nu Overmaze) naar kleinschalige opvang in verschillende buurten icm ombouw Impuls.
- Ervaringsdeskundigheid meer laten aansluiten bij de reguliere zorg
- Doorontwikkeling van de the Next Step (Sociale Wijkteams ++)

3. Wonen

Passende woonvormen die een thuis bieden. Dit vraagt om een verscheidenheid aan woonvormen.

Acties

- Doorontwikkeling Coördinatiepunt Zorg en Wonen voor alle bijzondere doelgroepen teneinde een duurzame uitstroom en huisvesting van alle bijzondere doelgroepen: Wmo / GGZ / MO en Kwetsbare jongeren te realiseren.
- Vormgeven van alternatieve woonvormen voor kwetsbare doelgroepen en de (Zeer) Moeilijk Plaatsbaren, zoals Woontussenvoorzieningen, Doorstroomwoningen, Housing First, Skaeve Huse.

4. Leefomgeving

Een gastvrije en open stad met mogelijkheden tot participatie en ontwikkeling.

Acties

- Doorontwikkelen van de Krachtenbundeling; hierbij buurt gerelateerde initiatieven en projecten met elkaar verbinden zoals buurtbemiddeling/veilige buurten teams/sociale teams/bewonerskrachten/buurtnetwerken.

De ondertekenende partijen spreken naar aanleiding hiervan de intentie uit om – zolang de gemeente Maastricht zorg bij hen afneemt – deel te nemen aan het BOWWZ en mee te denken over de uitwerking, prioritering en uitvoering van de bovenstaande vier thema's en de benoemde acties.

H.A. de Heer - Leger des Heils

W. Vijgen - Trajekt

M. Heffels - Radar

P. Schefman - LEVANTOgroep

P. Schefman - Loket Housing

P. Baltus - Mondriaan

R. Ruijters - Envida

L. van Rooij - Xonar

