



Raadsvergadering	
Volgnummer	122-2017
Onderwerp	Woonvisie Maastricht 2018
Programmanummer	11 Wonen
Registratienummer	2017-39429
Collegevergadering	28 november 2017
Portefeuillehouder	Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	SM Mestrom Telefoonnummer: 043-350 4374 suzanne.mestrom@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Woonvisie Maastricht 2018

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

De raad heeft de Woonvisie Maastricht 2018 vastgesteld. De Woonvisie Maastricht 2018 bevat het woonbeleid, uitgewerkt in acties die de gemeente noodzakelijk acht om een goed thuis voor iedereen in Maastricht te realiseren. Deze acties worden benoemd op zeven prioritaire thema's:

Betaalbaarheid, Zorg & Leefbaarheid, Ontwikkeling Woningvoorraad, Tijdelijkheid & Flexibiliteit, Woonruimteverdeling, Duurzaamheid, Studentenhuisvesting. De thema's Duurzaamheid, Flexibiliteit & Tijdelijkheid en Zorg & Leefbaarheid hebben in vergelijking met de oude Woonvisie, de Lokale Woonagenda 2012, extra aandacht gekregen in deze woonvisie. Enerzijds is de woonvisie kaderstellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft met de woonvisie onder andere de kaders aan waarbinnen elk jaar prestatieafspraken worden gemaakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties. Ook andere marktpartijen kunnen de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Maastricht.



## Beslispunten

1. De Woonvisie 2018 Maastricht vast te stellen (bijlage 2).
2. Met de vaststelling van deze Woonvisie de lokale woonagenda Maastricht "Stedelijk wonen op menselijke maat" uit 2012 in te trekken

### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

#### Aanleiding & bevoegdheden

De Woningwet stelt dat woningcorporaties verplicht zijn om naar vermogen bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente(n) waarin ze werken, op voorwaarde dat de gemeente dit beleid heeft vastgelegd in een woonvisie. Daarnaast kunnen ook particuliere initiatiefnemers en investeerders de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Maastricht.

Uit de evaluatie van de huidige woonvisie (de lokale woonagenda 2012) volgende een aantal conclusies die uiteindelijk doorslaggevend waren in de keus om de woonvisie te actualiseren. Hoewel de basisvisie (voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar) nog steeds actueel is, is de dynamiek op de woningmarkt sterk gegroeid. Het verduurzamen van de woningvoorraad heeft nog meer urgentie gekregen. De leefbaarheid en veiligheidsbeleving vragen meer aandacht. Dit wordt versterkt door extra taken en verantwoordelijkheden die de gemeente heeft gekregen in het sociale domein. De gemeente is verantwoordelijk geworden voor de jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen (Jeugdwet, Participatiewet en Wmo). Door deze decentralisaties zijn er op het terrein van wonen en zorg nieuwe vraagstukken bijgekomen.

Daarnaast zijn een aantal doelen benoemd in de woonagenda 2012 nog onvoldoende concreet. De woonagenda 2012 biedt daarom onvoldoende kader voor de woningcorporaties bij het doen van een bod op de woonvisie. De raad geeft aan dat de woonagenda 2012 onvoldoende als kader wordt gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en afspraken met de regio.

Gezien de wensen van de raad en de stedelijke partners die uit de evaluatie naar voren komen wordt in de woonvisie 2018 de nadruk gelegd op het uitwerken van de thema's in concrete acties. Hierdoor



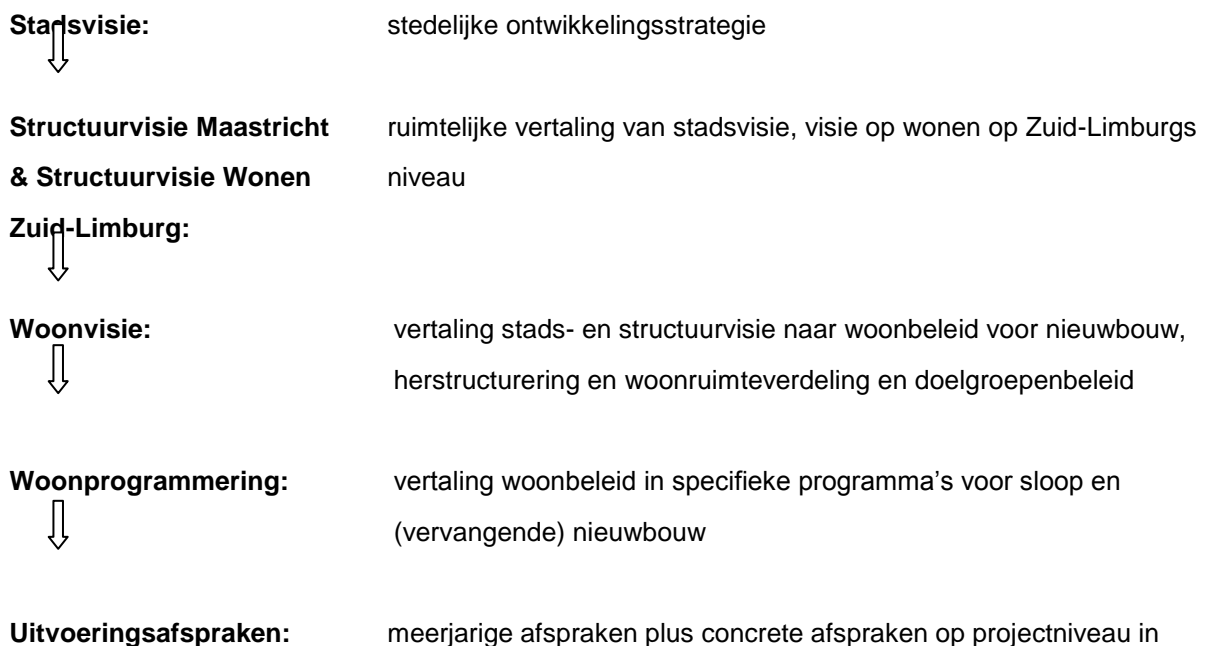
maakt de gemeente aan de stedelijke partners helder wat van hen concreet wordt verwacht. Dit vergemakkelijkt ook het volgen van de uitvoering.

### Context

Het landelijk woonbeleid zet in op en geeft de kaders voor een versterking van de gemeentelijke regierol. Op grond van de Woningwet is het woonbeleid van de gemeente sturend voor het handelen van marktpartijen, waaronder de woningcorporaties. Voorwaarde voor een effectieve sturing is dat de gemeente haar visie geeft op het gewenste woonbeleid en de bijdrage van diverse partijen aan de uitvoering daarvan. Met de geactualiseerde woonvisie wordt daaraan invulling gegeven.

Een woonvisie is niet verplicht. Maar zonder een visie kan een corporatie niet worden verplicht tot het maken van prestatieafspraken over het uitvoeren van gemeentelijk woonbeleid.

De Woonvisie Maastricht 2018 is een thematische uitwerking van de Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008) en de structuurvisie 2030 (2012). Daarnaast put de woonvisie uit reeds bestaand woonbeleid zoals de woonprogrammering Maastricht (2016), de structuurvisie wonen Zuid-Limburg (2016), het collegevoorstel woningomzetting (2017) en het actieplan Vraaggericht Bouwen (2016). De context van de woonvisie kan als volgt worden verbeeld:





(o.a. Prestatieafspraken)



jaarschijven over woningbouw, woonruimteverdeling en doelgroepenbeleid

**Uitvoering en monitoring:**

uitvoering nieuwbouwprojecten, renovatieprojecten, prestatieafspraken, woonruimteverdeling en specifiek beleid (vraaggericht bouwen, woningomzetting/splitsing, tijdelijke woningen)

De woonvisie is de opvolger van de Lokale woonagenda uit 2012. Met het vaststellen van de nieuwe woonvisie wordt de Lokale woonagenda 2012 ingetrokken.

## 2. Gewenste situatie.

### Bijdrage aan doelen uit eerdere kadernota's

De Woonvisie Maastricht 2018 speelt, binnen strategische beleidskaders als de stadsvisie (Maastricht als sterke woonstad), in op de nieuwe woningmarktverhoudingen, rekening houdend met veranderingen in het rijksbeleid. Vanuit duurzame stedelijke ontwikkeling, met nadruk op een goed gebruik van de bestaande bouwvoorraad (woningverbetering, herbestemming) en met aandacht voor flexibiliteit & tijdelijkheid en zorg & leefbaarheid. En dat alles vanuit de gedachte dat de overheid niet allesbepalend is: de overheid als regisseur, die betrokken partijen bij elkaar brengt en samen naar haalbare oplossingen zoekt en daarover (prestatie)afspraken maakt.

Daarmee blijven de drie doelen uit de lokale Woonagenda 2012 relevant: beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid. Ofwel: voldoende woningen die voldoen aan (tenminste de minimale) kwaliteitseisen en die betaalbaar zijn voor de woningzoekenden waarvoor de woningen bedoeld zijn. Het beleid in de Woonvisie Maastricht 2018 is en blijft gericht op deze lange termijn doelen. Maar de accenten die daarin worden gelegd en de manier waarop het beleid wordt ingevuld verschuiven en leggen meer dan voorheen de nadruk op duurzaamheid, zorg & leefbaarheid en flexibiliteit & tijdelijkheid.



**Aan het voorstel gekoppelde relevante doelen, per prioritair thema:**

1. Betaalbaarheid:
  - Balans tussen vraag naar en behoud van voldoende betaalbare woningen in de woningvoorraad voor de doelgroep met inkomen tot € 35.000 (voor de beschikbaarheid: zie thema woonruimteverdeling).
  - Voldoende woningen voor middeninkomens (€ 35.000-43.000).
2. Zorg & Leefbaarheid:
  - Ondersteuning van bewoners die langer zelfstandig thuis willen blijven wonen.
  - Vraag naar en aanbod van betaalbare rollator- en rolstoelgeschikte woningen moet in evenwicht zijn.
  - Bevorderen van de doorstroom van mensen met een WMO-indicatie naar zorggeschikte woningen.
  - Het informeren over en faciliteren en stimuleren van innovatieve oplossingen die zich bevinden tussen wonen in een zorginstelling en thuis blijven wonen (geclusterd verzorgd wonen).
  - Doorstroom verbeteren vanuit de intramurale maatschappelijke zorg naar zelfstandig wonen.
  - Vanuit woonbeleid een bijdrage leveren aan het bevorderen van de veiligheidsbeleving in de wijken.
3. Ontwikkeling Woningvoorraad:
  - Een woningvoorraad die qua omvang en kwaliteit past bij de huidige en toekomstige bewoner van de stad.
  - Vasthouden aan de koers uitgezet in de woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, maar met oog voor het snel kunnen inspelen op tijdelijke tekorten.
4. Tijdelijkheid & Flexibiliteit:
  - Het overbruggen van tijdelijke tekorten aan woningen in bepaalde segmenten of voor specifieke doelgroepen.
5. Woonruimteverdeling
  - Gelijke slaagkansen voor alle leeftijdsgroepen die zelfstandig een betaalbare huurwoning zoeken.



- Evenredige spreiding van bijzondere doelgroepen die via bemiddeling een woning krijgen toegewezen.
6. Duurzaamheid:
- Streven naar een gemiddeld label B in de sociale verhuur en minimaal label C voor 80% van de particuliere verhuur vanaf 2021. Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
  - Nieuwbouw: bijna energieneutraal (BENG) vanaf 2021 (en vanaf 2019 al voor overheidsgebouwen). Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
  - Een energieneutrale bebouwde omgeving in 2050. Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
  - Het tegengaan van hittestress en wateroverlast in de bebouwde omgeving.
  - Het beperken van het gebruik van schaarse grondstoffen.
7. Studentenhuisvesting:
- Evenwicht in vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting, zowel kwantitatief als kwalitatief.
  - Evenwicht in de opbouw van de woningvoorraad (zelfstandig-onzelfstandig) op wijkniveau.

### **Realisatie en monitoring**

Aan de hierboven beschreven doelen wordt een bijdrage geleverd met diverse acties, omschreven in de woonvisie 2018. Voor de uitvoering van deze acties wordt geen aparte programmasturing opgezet. De uitvoering verloopt langs drie verschillende sporen:

- De meerjarige bestuursafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties.
- De grote stedelijke projecten zoals Belvédère/Sphinx en Avenue2;
- Een veelheid aan kleine, particuliere initiatieven. Afspraken met marktpartijen hierover worden per project op maat gemaakt.

Voor het monitoren van de voortgang zal een inzichtelijke systematiek worden ontwikkeld.



De in de woonvisie opgenomen acties worden bij elkaar gebracht in één overzicht. Daarbij zal conform de wens van de raad (Evaluatie Woonagenda 2012, Onderzoeksbureau Rigo 2017) een expliciete koppeling worden gelegd tussen (strategische) doelen en activiteiten zodat eenvoudig kan worden beoordeeld of de uitvoering in lijn is met de afspraken of dat bijsturing nodig is.

Over de uitvoering wordt minimaal één keer per jaar gerapporteerd aan college en raad. Een logisch moment daarvoor is bij de bespreking van de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken in het college en met de raad. De uitkomsten van deze evaluatie kan leiden tot het aanpassen van de uitvoering, dan wel de kaders.

### **3. Argumenten.**

Reden om de Woonvisie Maastricht 2018 vast te stellen is omdat deze, middels diverse kaderstellende doelen en bijhorende acties, bijdraagt aan het realiseren van een goed thuis voor iedereen in Maastricht. De bijhorende doelen en acties staan omschreven in de woonvisie 2018. De doelen dragen bij aan de binnen wonen prioritaire thema's: betaalbaarheid, zorg & leefbaarheid, ontwikkeling woningvoorraad, tijdelijkheid & flexibiliteit, woonruimteverdeling, duurzaamheid en studentenhuisvesting. Deze thema's zijn opgehaald tijdens de evaluatie van de oude woonvisie (Lokale Woonagenda 2012) en een tweetal stadsrondes.

### **4. Alternatieven.**

Alternatief is dat deze nieuwe woonvisie niet wordt aangenomen en dat de Lokale Woonagenda 2012 de kaders blijft stellen voor het woonbeleid. Nadeel hiervan is dat de oude woonagenda op sommige punten/thema's (en dan met name duurzaamheid, zorg & leefbaarheid en flexibiliteit) onvoldoende concreet is om prestatieafspraken te kunnen maken met de corporaties.

### **5. Financiën.**

De Woonvisie Maastricht 2018 bevat het woonbeleid, uitgewerkt in acties die de gemeente noodzakelijk acht om een goed thuis voor iedereen in Maastricht te realiseren. Deze acties dragen bij aan diverse doelen (zie paragraaf drie van deze nota) die zijn benoemd op zeven prioritaire thema's: Betaalbaarheid, Zorg & Leefbaarheid, Ontwikkeling Woningvoorraad, Tijdelijkheid & Flexibiliteit, Woonruimteverdeling, Duurzaamheid, Studentenhuisvesting.



Voor het realiseren van de in paragraaf drie van deze nota opgenomen doelen zijn de komende jaren, binnen de Reserve stadsvernieuwing / stedelijke vernieuwing ISV, reeds onderstaande middelen opgenomen:

- Voor het thema vraaggericht bouwen, onderdeel van het thema Ontwikkeling  
Woningvoorraad: € 721.000,-  
(Raadsbesluit Actieplan Vraaggericht Bouwen - 1 november 2016)
- Voor het uitvoeren van de woonprogrammering, onderdeel van de thema's Betaalbaarheid en Ontwikkeling Woningvoorraad: € 2,5 mln  
(Raadsbesluit Woonprogrammering Maastricht - 31 mei 2016)

Voor het uitvoeren van de diverse in de Woonvisie benoemde onderzoeken wordt dekking gezocht binnen het bestaande werkbudget van programma 11 Wonen. Er worden dus geen aanvullende middelen gereserveerd.

Voor het in de toekomst aanbesteden van de diverse onderzoeken wordt het gemeentelijke aanbestedingsbeleid gevolgd.

## 6. Vervolg.

Na vaststelling zal het beleid worden geëffectueerd. Voor de uitvoering van deze woonvisie wordt geen aparte programmasturing opgezet. De uitvoering verloopt langs drie verschillende sporen:

- De meerjarige bestuursafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties.
- De grote stedelijke projecten zoals Belvédère/Sphinx en Avenue2;
- Een veelheid aan kleine, particuliere initiatieven. Afspraken met marktpartijen hierover worden per project op maat gemaakt.

Over de uitvoering van de woonvisie wordt minimaal één keer per jaar gerapporteerd aan college en raad. Een logisch moment daarvoor is bij de bespreking van de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken in het college en met de raad. De uitkomsten van deze evaluatie kan leiden tot het aanpassen van de uitvoering, dan wel de kaders.





## 7. Participatie

In de stadsronde van 27 juni 2017 is de evaluatie van de huidige woonagenda gepresenteerd. Basis hiervoor was het evaluatierapport van onderzoeksbureau RIGO. De raads werkgroep Wonen is betrokken geweest bij de voorbereiding, uitvoering en afronding van de evaluatie. Onderdeel daarvan was een bijeenkomst met stedelijke partners op 5 april 2017.

Op 19 september 2017 heeft de eerste stadsronde Nieuwe Lokale Woonagenda plaatsgevonden. Stedelijke partners hebben voorafgaand aan deze stadsronde schriftelijk 3 prioritaire thema's doorgegeven. Deze vooraf opgehaalde thema's en de thema's die naar voren zijn gekomen uit de evaluatie van de woonagenda zijn tijdens de stadsronde besproken en verder aangevuld.

Op 10 oktober 2017 heeft de tweede stadsronde Nieuwe Lokale Woonagenda plaatsgevonden. Tijdens deze stadsronde zijn de eerder opgehaalde prioritaire thema's uitgewerkt in concrete doelen die Maastrichtse bewoners en raadsleden willen realiseren met de woonvisie.

Beide stadsrondes resulteerde in de volgende 8 prioritaire thema's en doelen: ontwikkeling van de woningvoorraad, wonen & zorg, studentenhuisvesting, duurzaamheid, tijdelijkheid & flexibiliteit, betaalbaarheid, veiligheid & leefbaarheid en woonruimteverdeling. In de woonvisie zijn de thema's veiligheid & leefbaarheid en wonen & zorg, vanwege de vele raakvlakken samengevoegd tot het thema wonen & leefbaarheid.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,  
De Secretaris, De Burgemeester,  
P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 november 2017, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2017-39429;

gelet op Het vaststellen van de Woonvisie is een kaderstellende bevoegdheid van de raad. Omdat de Woonvisie niet direct juridisch bindend is, is inspraak niet verplicht;

**BESLUIT:**

1. De Woonvisie 2018 Maastricht vast te stellen (bijlage 2).
2. Met de vaststelling van deze Woonvisie de lokale woonagenda Maastricht "Stedelijk wonen op menselijke maat" uit 2012 in te trekken

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van  
de griffier, de voorzitter,