

# Wonen en wijken in Maastricht 2015

*“Samen zorgen we ervoor dat iedereen zich thuis kan voelen”*



**Afspraken over samenwerking tussen  
Gemeente Maastricht en de Maastrichtse woningcorporaties**





“Van huis naar thuis”



# Inleiding

## Een terugblik

De afgelopen vijftien jaar hebben de drie woningcorporaties en de gemeente veel naoorlogse wijken in Maastricht nieuw leven ingeblazen. Er zijn woningen gesloopt, teruggebouwd, verkocht en gerenoveerd. Straten zijn opgeknapt. Gemeente en welzijnsinstanties organiseerden, vaak met financiële steun van de corporaties, projecten om de sociale structuur in de buurten te versterken.

Waardevol werk waar we trots op zijn!

## Nieuwe vraagstukken

Nu liggen er echter nieuwe vraagstukken voor gemeente en corporaties. Hoe houden we huurwoningen betaalbaar? Woningcorporaties hebben minder geld te besteden. Welke gevolgen heeft dat? Het aantal inwoners van Maastricht groeit niet meer of loopt zelfs terug. Het aantal studenten groeit daarentegen. Welke invloed heeft die ontwikkeling op het wonen in Maastricht? Wat zijn de gevolgen van de bezuinigingen in de (jeugd)zorg en de nieuwe participatiewet op de kwaliteit van leven? En hoe stimuleren we samenwerking en eigen initiatief van bewoners om hun eigen woongenot te vergroten?

## Nieuwe oplossingen

Op al deze vragen gaan we samen concrete antwoorden formuleren. Geen hoogdravende plannen waarbij wijken op de schop gaan, maar concrete oplossingen op deelterreinen. Anders gezegd: we organiseren de samenwerking niet meer rondom wijken, maar rondom thema's die bewoners rechtstreeks raken. Thema's die het verschil kunnen maken tussen goed wonen en behelpen. Tussen harmonie en tweedeling. Geluk en ongeluk. Veilig en onveilig. Kortom: het verschil tussen huis en thuis. Deze thema's zijn:

1. Wonen en zorg
2. Doe-democratie en eigen kracht
3. Betaalbaarheid en duurzaamheid
4. Woonruimteverdeling
5. Woonmilieus

## Van huis naar thuis

Een dak boven je hoofd is een recht. De woningcorporaties leveren betaalbare woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. In Maastricht op dit moment zo'n 25.000 huishoudens. In slechte tijden neemt die doelgroep alleen maar toe, in betere tijden neemt hij af. Maar met een dak boven je hoofd ben je er nog niet. Iedereen moet de kans krijgen om prettig te wonen. In een woning die bij je past. Naast burens die je kent. In een straat waar je graag doorheen loopt. In een buurt waar je je welkom voelt. Pas dan wordt een huis ook een thuis. De gemeente en woningcorporaties voelen het als hun gezamenlijke verantwoordelijkheid om die 25.000 huishoudens niet alleen een huis maar vooral ook een thuis te bieden.

## Samen met bewoners

Voor veel bewoners is hun huis al een thuis. Daar zorgen zij zelf voor. Vaak zijn ze bereid om een buurtgenoot te helpen. Andere bewoners hebben net dat duwtje in de rug nodig om het zelf te kunnen. We zullen vaker een beroep doen op bewoners om zichzelf en anderen te helpen. De rol van corporaties en gemeente verandert in die gevallen van uitvoerder naar aanjager. Er blijft echter altijd een kleine groep bewoners over die het niet zelf kan. Zij zijn aangewezen op ondersteuning.

## Rollen en verantwoordelijkheden

Gemeente, corporaties en bewoners vullen die taak in vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheden. De gemeente vanuit haar verantwoordelijkheid voor de zorg voor bewoners en de openbare ruimte. De corporaties vanuit hun verantwoordelijkheid voor de woning en het woongenot.





“De juiste dingen, voor de juiste doelgroep, in de juiste wijk”



De bewoners vanuit de verantwoordelijkheid voor hun eigen en elkaars woongenot. Zonder aandacht voor al deze aspecten wordt een huis nooit een thuis.

### **De juiste dingen, voor de juiste doelgroep, in de juiste wijk**

Door intensieve samenwerking zorgen we ervoor dat de juiste dingen gedaan worden voor de juiste doelgroep in de juiste wijk. Iedere euro moet goed worden besteed. Aan de hand van leefbaarheidsmetingen in wijken bepalen we waar veel of weinig inzet van middelen nodig is. Met zo'n zelfde meting kijken we later of onze inzet het gewenste effect heeft gehad.

### **Toekomst**

Fysiek zullen de Maastrichtse wijken de komende jaren niet zo ingrijpend veranderen als de afgelopen vijftien jaar is gebeurd. Maar dat weerhoudt ons er niet van ons maximaal in te spannen voor een toekomst waarin Maastricht een thuis is voor iedereen. Ons succes zal niet af te meten zijn aan de hoeveelheid nieuwbouw. Wél aan het toegenomen woongenot bij bewoners. Aan de mate waarin ze zich verbonden voelen met hun buurt. Het vertrouwen dat bewoners hebben in elkaar en iedereen die samen met hen werkt aan een prettig thuis.



“Een nieuwe manier van samenwerken”

# 1. Samenwerking gemeente en corporaties vanaf 2015

De afgelopen vijftien jaar hebben de drie woningcorporaties en de gemeente ingezet op grootschalige, integrale wijkaanpak. Die inzet heeft geleid tot een gemiddeld hoge kwaliteit van de huidige corporatievoorraad en een verbetering van de leefbaarheidsscores in diverse wijken.

Diverse ontwikkelingen dwingen deze partijen tot een nieuwe manier van samenwerken. Denk aan het Woonakkoord, de verhuurderheffing, de Herzieningswet en de adviezen van de commissie Dekker, en de uitkomsten van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties.

De financiële armslag van corporaties is drastisch kleiner geworden. Dat betekent ook iets voor hun rol: met name op sociaal terrein verschuift de rol van woningcorporaties van uitvoeren naar aanjagen, van oplossen naar signaleren en stimuleren.

Daarnaast is er het feit dat de gemeente verantwoordelijk is geworden voor de jeugdzorg en uitvoering van de Participatiewet en daarnaast meer taken en verantwoordelijkheden krijgt bij de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Een grote decentralisatieoperatie die gepaard gaat met forse bezuinigingen op het gebied van zorg en welzijn. Deze decentralisatie kan alleen slagen als de overheid en burger op een nieuwe manier met elkaar gaan samenwerken, waarbij een groter beroep wordt gedaan op de verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van bewoners dan voorheen. Deze ontwikkeling raakt ook de samenwerking met de corporaties.

## **Hoe ziet de nieuwe samenwerking eruit?**

De gemeente en corporaties willen loskomen van langjarige convenanten en flexibeler gaan samenwerken. Reagerend op de actualiteit. In samenspraak met bewoners van de stad. Rekening houdend met de beperkte middelen die voorhanden zijn. Dat betekent: scherpe prioriteiten en een pragmatische insteek.

Daar waar er vroeger verschillende overleggen voor de wijkaanpak en de prestatieafspraken bestonden worden deze samengevoegd tot één bestuurlijk overleg wonen en wijken. Dit is de bestuurstafel waar alle afspraken tussen gemeente en corporaties aan bod komen, onder voorzitterschap van de Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.

Er wordt niet meer rondom wijken georganiseerd, maar rondom thema's. Thema's die bewoners rechtstreeks raken. Deze thema's zijn:

1. Wonen en zorg
2. Doe-democratie en eigen kracht
3. Betaalbaarheid en duurzaamheid
4. Woonruimteverdeling
5. Woonmilieus

De lokale Woonagenda 'Stedelijk wonen op menselijke maat' van de gemeente Maastricht vormt tot 2020 het gemeentelijk beleidskader. Deze woonagenda is samen met lokale partners opgesteld. De samenwerkingsafspraken met corporaties zijn hiervan de praktische uitwerking.

Naast de Woonagenda geven ook de vastgestelde wijkontwikkelingsplannen en het coalitieakkoord richting aan de samenwerking tussen gemeente en corporaties. Ook voorstellen op provinciaal niveau, zoals programma's rondom nieuwbouw, zijn van invloed.





“Een open houding naar de omgeving”



Er zijn gezamenlijk vijf bestuursopdrachten geformuleerd, rondom de vijf thema's. Deze worden in 2015 uitgewerkt tot concrete afspraken. Voor het uitwerken nemen per thema een of meerdere bestuurders het voortouw:

- Wonen en zorg: directeur-bestuurder Servatius
- Doedemocratie en participatie: Wethouder Wmo, Welzijn, Buurten, Burgerparticipatie en Vergunningverlening
- Beschikbaarheid-woonruimteverdeling: directeur-bestuurder Woonpunt
- Betaalbaarheid en duurzaamheid: directeur-bestuurder Maasvallei en Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu
- Woonmilieus: Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Bij de uitwerking wordt uiteraard ook rekening gehouden met de individuele strategische meerjarenplannen van de woningcorporaties. Die kennen merendeels vergelijkbare prioriteiten en ze sluiten uiteraard ook aan bij de ambities van de gemeente, maar er dient niettemin ruimte zijn voor individuele invulling.

De gemeente ondersteunt de corporaties door haar verantwoordelijkheid te nemen voor de wettelijke procedures.

Ambtenaren van de gemeente gaan steeds meer werken op het grensvlak van instellingen en netwerken. Ze zullen zich meer in de buurten en wijken laten zien. Ze krijgen ruimte om te faciliteren en waar nodig de samenwerking aan te gaan met bewoners. Dit vraagt om een open houding naar de omgeving. Diverse initiatieven dienen hier als voorbeeld: Burgers aan het stuur in De Heeg; Think Tank samen met de UM; Voor je buurt op het gebied van crowd funding; incompany training samen met TG en Hoge School Utrecht ontwikkeld over effectief samenwerken; de ingestelde overlegtafel in samenspraak met de aanpak over leegstand en herbestemming en de samenwerking met Mlab.

#### **Wat betekent dit voor de wijkaanpak?**

Gemeente en corporaties werken nog steeds aan vitale en aantrekkelijke wijken en de ambitie (zoals vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht en buurt-/wijkontwikkelingsplannen) op het gebied van de herstructurering van Maastricht West en Oost blijft. De plannen die hiervoor zijn opgesteld worden deels herzien of anders gefaseerd. Daar komt bij dat de corporaties zijn beperkt in hun taken op economisch en sociaal terrein. Daardoor kunnen zij geen medeverantwoordelijkheid meer dragen voor de uitvoering van de vastgestelde buurt- en wijkontwikkelingsplannen voor wat betreft de thema's gezondheid, onderwijs en opvoeding, werk en wijkeconomie. Binnen het thema Woonmilieus wordt uitgebreid aandacht besteed aan de gevolgen hiervan.

#### **Wat betekent dit voor bewoners?**

Van bewoners wordt een actievere rol gevraagd bij het verbeteren van hun woongenot. Maar welke rol spelen zij dan precies? Op welke terreinen? En hoe kunnen ze gestimuleerd worden hun verantwoordelijkheid te nemen? Het jaar 2015 gebruiken we om invulling te geven aan nieuwe vormen van burgerparticipatie.

#### **Planning en control**

Gemeente en corporaties hebben zich tot doel gesteld om - binnen de kaders zoals boven gesteld - voor elk jaar nieuwe, concrete afspraken te maken. Daardoor kan tussentijds worden bijgestuurd wanneer omstandigheden veranderen. De afspraken worden verwerkt in de begrotingen voor het opvolgende jaar dan wel de volgende jaren. Door voortdurend met elkaar af te stemmen wie wat doet waar en wanneer worden doublures voorkomen en worden de beperkte middelen zo doelmatig mogelijk en passend binnen wet- en regelgeving ingezet.





“Nieuwe oplossingen”



## 2. De vijf bestuursopdrachten

### **Wonen en Zorg**

Door wijzigingen in het zorgstelsel komen diverse doelgroepen (ouderen, gehandicapten en GGZ-cliënten) niet meer in aanmerking om te wonen in een intramurale setting. Ze kunnen dus niet meer 24 uur per dag in een zorginstelling de zorg ontvangen. Dit heeft grote gevolgen voor zorgvragers, zorginstellingen, gemeenten en woningcorporaties. Immers, meer mensen blijven thuis wonen en dienen daar de passende zorg te ontvangen.

Binnen deze bestuursopdracht wordt helder uiteengezet wat de daadwerkelijke uitdaging is en hoe voldoende (en beschikbaar) aanbod van betaalbare zorggeschikte woningen kan worden gerealiseerd. Zorggeschikte woningen in een aangename leefomgeving, waarbij passende ondersteuning gewaarborgd is. Eind 2015 wordt het actieplan opgeleverd.

### **Doe democratie en eigen kracht**

Door de gemeente en de corporaties zal vaker een beroep worden gedaan op bewoners om zichzelf en anderen te helpen en hun buurt veilig en leefbaar te houden. Dat gaat dan bijvoorbeeld over het sociale netwerk en de directe omgeving van zorgvragers. Door de inperking van taken verandert de rol van woningcorporaties sowieso van uitvoerder naar aanjager. Corporaties en gemeente blijven zich, ieder vanuit hun eigen rol, inzetten voor de kleine groep mensen die het echt niet zelf kan.

Hoofddoel is een prettig woon- en leefklimaat waarin bewoners samen verantwoordelijkheid nemen voor een duurzame sociale structuur in hun omgeving. Onder het motto 'De buurt teruggeven aan de bewoners' draagt deze opdracht bij aan:

- het creëren van evenwicht tussen de wensen en behoeften van bewoners en de belangen en mogelijkheden van de organisaties;
- het verschaffen van inzicht in de wijze waarop gemeente en corporaties hun regels en werkwijzen kunnen veranderen en hun budgetten anders kunnen inzetten.

In 2015 wordt in twee buurten onderzocht op welke manier bewoners verantwoordelijkheid willen en kunnen nemen. Onderzocht wordt wat de gemeente en corporaties hiervan kunnen leren.

### **Betaalbaarheid en duurzaamheid**

De betaalbaarheid van goede sociale huurwoningen gaat niet alleen over de huurprijs van woningen. Het gaat ook over beschikbaarheid, passendheid, kwaliteit en energielasten.

De mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning hebben recht op een goede betaalbare woning en moeten in staat zijn hun woonlasten te beheersen. Dat is een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties, overheid en huurders. Omdat inkomens onder druk staan en energielasten een fors beslag leggen op iemands besteedbaar inkomen wordt onderzocht op welke wijze energiebesparende maatregelen rendabel zijn en beschikbaar komen voor de lagere inkomens.

We brengen de problematiek rondom betaalbaarheid in kaart met een vraag- aanbodanalyse in de gemeente. De uitkomsten moeten inzicht geven in de gewenste omvang van een passende woningvoorraad in relatie tot de respectievelijke doelgroepen. In de tweede helft van 2015 wordt een visie opgesteld die antwoord moet geven op de vraag: wat is betaalbaar voor wie?





“Thema’s die bewoners rechtstreeks raken”



### **Beschikbaarstelling en woonruimteverdeling**

Betaalbaar is een relatief begrip, maar feit is dat de goedkope huurwoningen schaars zijn. Of iemand een passende sociale huurwoning vindt, is niet alleen afhankelijk van schaarste. Het toewijzingsbeleid is eveneens een factor en dat wordt weer beïnvloed door overheidsbeleid. Zo leidt landelijk beleid met betrekking tot toewijzing van sociale huurwoningen er bijvoorbeeld toe dat middeninkomens buiten de boot dreigen te vallen.

Het huidige toewijzingsbeleid is vanwege al die maatschappelijke en politieke ontwikkelingen aan evaluatie en herijking toe. We willen naar een systeem dat

- 1.de beschikbaarstelling van woningen voor de lagere inkomens en daarbinnen de specifieke (aandachts)groepen verbetert;
- 2.de feitelijke woningvraag en het woningaanbod beter op elkaar afstemt.

Het toewijzingsbeleid en de criteria voor transparante woonruimteverdeling voor de sociale huursector moeten gerealiseerd en geïmplementeerd worden. Deze dienen beiden aan te sluiten bij de actuele volkshuisvestelijke doelen. Hierbij is ruimte voor differentiatie tussen corporaties. Eind 2015 wordt het toewijzingsbeleid, naar verwachting, vastgesteld.

### **Woonmilieus**

Woonmilieus zijn gebiedsspecifieke combinaties van woningen, voorzieningen, openbare ruimte, leefbaarheid, veiligheid en sociale netwerken. Maastricht kent centrumstedelijke woonmilieus (binnenstad), stedelijke woonmilieus (stedelijke wijken grenzend aan de binnenstad) en groene woonmilieus (groene wijken aan de rand van de stad).

De gezamenlijke opgave is om te komen tot een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van gewilde woonmilieus in Maastricht. Daarmee willen we de instroom van nieuwe bewoners vergroten en gezinnen en middeninkomens vasthouden voor de stad.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dienen als basis voor de ambitie. Daaraan gekoppeld is de stedelijke opgave voor Maastricht, zoals verwoord in de Woonvisie en kwantitatief onderbouwd in de stedelijke programmering.

Sinds 1999 is veel geïnvesteerd in de naoorlogse wijken in Maastricht. Met name in de integrale wijkaanpak. Hoewel de wijkaanpak wordt verlaten, is het werk nog niet in alle wijken afgerond. Via de themagerichte samenwerkingsafspraken gaan we hieraan verder.





## 3. Samenwerkingsafspraken 2015

### Nieuwbouw in 2015

**66 nieuwbouwwoningen in 2015**, waarvan 54 sociale huur en 12 koop (tot € 247.000). Nieuwbouw betreft projecten van Maasvallei; Woonpunt en Servatius hebben in 2015 geen nieuwbouwactiviteiten.

### Verbeteringen in 2015

#### **602 woningen.**

Verdeeld naar corporatie: 40 door Maasvallei, 89 door Woonpunt en 473 door Servatius.

Het gaat om forse verbeteringen met een investering van minimaal € 20.000 per woning, waarbij de levensduur van woningen wordt verlengd en/of de energiezuinigheid van de woningen wordt verbeterd. Naast deze 602 woningen verbeteren de corporaties hun woningen continu, door bijvoorbeeld schilderwerk of andere onderhoudswerkzaamheden.

*Let op: Servatius gaat uit van het aantal woningen waarvan de renovatie in 2015 wordt opgestart. Woonpunt en Maasvallei gaan uit van woningen waarbij de renovatie in 2015 wordt afgerond/opgeleverd.*

### Investeringen in duurzaamheid in 2015

**€ 4,2 miljoen** investeren de corporaties in 2015 om woningen energiezuiniger te maken en daarmee de woonlasten voor bewoners te verlichten.

Verdeeld naar corporatie:

- Maasvallei: € 370.000, waarvan € 70.000 voor plaatsing HR-ketels
- Woonpunt: € 1 miljoen, waarvan € 500.000 voor plaatsing HR-ketels
- Servatius: € 2,83 miljoen, waarvan € 880.000 voor plaatsing HR-ketels

Kosten voor personeel dat zich met duurzaamheid bezig houdt, zijn hierin niet meegenomen.

### Sloop in 2015

#### **172 woningen.**

Verdeeld naar corporatie: 32 door Maasvallei, 82 door Woonpunt en 58 door Servatius.

### Verkoop in 2015

#### **200 woningen.**

Geplande verkoop verdeeld naar corporatie: 20 door Maasvallei, 48 door Woonpunt en 132 door Servatius.





## Leefbaarheid

€ 1 miljoen investeren de corporaties in 2015 extra aan leefbaarheid.

Daarmee maken zij een keur aan noodzakelijke projecten mogelijk op het gebied van veiligheid, participatie en bevordering van zelfredzaamheid en betrokkenheid. Zoals:

- Uitvoering beleid rondom Zeer Moeilijk Plaatsbaren
- PGA (persoonsgerichte aanpak bij meervoudige problematiek)
- Veilige Buurten Team
- Buurtbemiddeling
- Activiteiten op gebied van wijk- en buurtbeheer
- Participatie/actief burgerschap/activeren betrokkenheid bewoners
- (in dit kader zal in 2015 ook nadere invulling gegeven worden aan de positie van de huurdersverenigingen in relatie tot samenwerkingsafspraken gemeente/corporaties)
- Aanpak "onaantastbaren"
- Arrangementen zorg en ondersteuning
- Financiële ondersteuning bewonersinitiatieven
- Leegstandsbeheer
- Aanpak drugsproblematiek
- Diverse leefbaarheids- en veiligheidsprojecten

Daarbovenop: reguliere inzet voor leefbaarheid en veiligheid

Naast deze projectmatige inzet voor leefbaarheid en veiligheid investeren de drie corporaties ook fors in reguliere verbetering en instandhouding van de leefbaarheid en veiligheid in buurten waar hun woningen staan. Denk aan dagelijkse inzet van wijkbeheerders, complexbeheerders, sociaal beheerders en participatiemedewerkers.

De personele uren die direct voor leefbaarheid en veiligheid in Maastricht door de corporaties ingezet worden, zijn niet meegenomen in de bovengenoemde € 1 miljoen. Ook niet de kosten in verband met herstructurering/sloop/bewonersbegeleiding.



## Verhuur

**Planning woonruimteverdeling 2015**, afgezet tegen planning en realisatie 2013 en 2014:

	Planning 2013	Realisatie 2013	Planning 2014	Realisatie 2014	Planning 2015
Herstructurering <sup>1</sup>	100	49	123	49	75
Urgent <sup>2</sup>	150	176	150	182	175
Maatwerk (zie specificatie hieronder)	140	106	187	102	182
Aanbodmodel (min 45%) <sup>3</sup>	450	630	468	578	450
Eigen inplaatsing (maximaal 10%) <sup>4</sup>	100	32	104	30	100
Diverse distributie <sup>5</sup>	100	57	70	91	75
Verdelingstekort	-40		-62		-57
	1000	1069	1040	1039	1000

## Specificatie maatwerk

Doelgroep	Planning 2014	Realisatie 2014	Planning 2015
Statushouders	93	45	90
Housing accommodations: GGZ+Maatschappelijke opvang+ VB	87	76	87
Moeilijk plaatsbaren	7	1	5
Totaal aantal maatwerk	187	121	182

Eind 2015 worden de resultaten over 2015 beoordeeld aan de hand van bovenstaande afspraken. Dan worden ook weer nieuwe afspraken voor 2016 vastgelegd.

<sup>1</sup> *Herhuisvesting van bewoners die vanwege sloop moeten verhuizen.*

<sup>2</sup> *Bij het Woningburo kan men zich als urgent woningzoekende laten inschrijven. Dan krijgt men binnen een jaar een passende woning en kan men niet reageren op de woningen in het aanbodmodel.*

<sup>3</sup> *Het reguliere woningaanbod via het Woningburo waarop ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren.*

<sup>4</sup> *Corporaties mogen maximaal tien procent van het vrijkomende aanbod inzetten om bijvoorbeeld de sociale veiligheid en leefbaarheid in complexen of buurten te verbeteren.*

<sup>5</sup> *Deze categorie betreft zaken als woningruil en eerste bewoning bij nieuwbouw.*

# Colofon

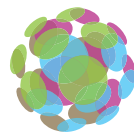
## **Fotografie**

Mark Kuipers, Strategyminds, Bert Janssen, Philip Driessen



**servatius.**  
**thuis.**

maasvallei



**W O O N P U N T** ●



*Gemeente Maastricht*