

# **WOONVISIE MAASTRICHT 2018**

**Goed stedelijk wonen voor iedereen**

**9 november 2017**

# **INHOUDSOPGAVE**

**INLEIDING**

**H1 BETAALBAARHEID**

**H2 ZORG EN LEEFBAARHEID**

**H3 ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD**

**H4 TIJDELIJKE WONINGEN EN FLEXIBILITEIT**

**H5 WOONRUIMTEVERDELING**

**H6 DUURZAAMHEID**

**H7 STUDENTENHUISVESTING**

**BIJLAGE 1 MONITOR UITVOERING WOONVISIE**

## INLEIDING

Deze woonvisie geeft aan hoe iedereen op een prettige manier in Maastricht kan wonen. Enerzijds is de woonvisie kaderstellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft hiermee onder andere de kaders aan waarbinnen het college elk jaar prestatieafspraken maakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties.

### ***De woningmarkt staat niet stil***

De huidige lokale woonagenda Maastricht dateert uit 2012. Sinds die tijd is er veel veranderd. Maastricht kwam de economische crisis te boven. De woningbouw herstelde zich langzaam en werd meer vraaggericht. De doorontwikkeling naar een moderne stad van kennis en cultuur zette zich door.

Nieuwe wet- en regelgeving, zoals de Woningwet, gaven andere spelregels. Deze beperkten de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties en vroegen om herziening van de verhoudingen tussen gemeente, woningcorporaties, andere marktpartijen en huurdersorganisaties.

De dynamiek op de woningmarkt is 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.

### ***Uitkomst evaluatie woonagenda 2012***

De gemeente wil met deze nieuwe woonvisie het wiel niet helemaal opnieuw uitvinden. Daarom is, als opstap naar een nieuwe woonvisie, de woonagenda uit 2012 geëvalueerd. Deze evaluatie is uitgevoerd door onderzoeks- en adviesburo RIGO.

De belangrijkste conclusies van de evaluatie zijn:

- De achterliggende visie (zie tekstkader) en daarop gebaseerde stedelijke woonstrategie staan nog grotendeels overeind. De basis, te weten voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel.
- Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak, afspraken regionale en lokale woonprogrammering). Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg.
- Een aantal doelen is onvoldoende concreet. De woonagenda 2012 biedt daarom onvoldoende kader voor de woningcorporaties bij het doen van een bod op de woonvisie.
- Voor de monitoring is geen aparte systematiek opgezet. Hierdoor is informatie over de voortgang versnipperd. 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.
- Wonen en zorg en duurzaamheid verdienen bijzondere aandacht in de woonvisie 2018, omdat de thematiek sinds 2012 is verzwaard.

## Achterliggende visie en woonstrategie uit lokale woonagenda 2012

De doelen die de stad nastreeft zijn niet nieuw. Die zijn:

- 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 verhogen van de woontevredenheid draagt bij aan waardebehoud van het woningaanbod en het binden van (nieuwe) inwoners aan de stad.

In de programmabegroting wordt het "meten" van het halen van deze doelen opgehangen aan drie gegevens:

- de feitelijke woningproductie,
- de tevredenheid van de bewoners over woning en woonomgeving en
- de ontwikkeling van vestiging in en vertrek uit Maastricht.

Het beleid in de lokale woonagenda is en blijft gericht op deze lange termijn doelen. In de woonagenda worden deze doelen verbonden met een handelingsagenda voor de korte en middellange termijn. Zo wordt de brug geslagen tussen de noodzaak om op korte termijn te handelen in een slecht functionerende woningmarkt en de wens van een krachtige strategie en beleid op de lange termijn die aansluiten bij de strategische kaders van de Stadsvisie en Structuurvisie.

De lokale woonagenda speelt in op de nieuwe woningmarktverhoudingen. Vanuit duurzame stedelijke ontwikkeling, met nadruk op een goed gebruik van de bestaande gebouwvoorraad (herbestemming, woningverbetering) en met aandacht voor flexibiliteit en tijdelijkheid. Met ruimte voor nieuwe doelgroepen en niches op de woningmarkt die het stadsprofiel versterken en inspelen op de behoefte aan meer invloed van burgers op het wonen (cocreatie). En met een antwoord op de andere uitdagingen die ons te wachten staan: verduurzaming in brede zin (people, prosperity, planet), betaalbaarheid en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Dit sluit aan bij de gewenste transitie van de stadsontwikkeling, zoals opgenomen in de opdracht voor het Maastricht-lab. Met deze tijdelijke projectorganisatie wordt beoogd deze transitie een impuls te geven.

Uit de evaluatie komen de volgende inhoudelijke en procesmatige opgaven naar voren.

**Tabel 1: Gewenste actualisatie en verdieping - evaluatie van de Woonagenda 2012**

Inhoudelijke opgaven	Procesmatige opgaven
Tijdelijkheid en flexibilisering van de (betaalbare) woningmarkt; als oplossing voor het verwachte tijdelijke vraag/aanbod verschil tot omstreeks 2021.	Meer betrekken van bewoners, raad en andere betrokkenen bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie.
Toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters (signaal vanuit de raadswerkgroep Wonen).	Duidelijker omschrijven van rollen, taken, verantwoordelijkheden en verwachtingen van partijen bij het opstellen en het uitvoeren van de Woonvisie.
Integrale samenwerking op wijkniveau; in het bijzonder Wonen en Zorg, Veiligheid en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving.	SMART geformuleerde doelstellingen die structureel en integraal worden gemonitord en gerapporteerd.
Het ontwikkelen van nieuwe instrumenten voor Wonen en Zorg.	Koppeling leggen tussen uitvoering van activiteiten die bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen.
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van zorggeschikte woningen.	Tussentijdse actualisatie van de nieuwe Woonvisie om deze actueel en gezamenlijk te houden.
Extra activiteiten (en financiële middelen) verduurzaming om ambitie "klimaatneutraal 2030" te kunnen halen.	
Inbraakveiligheid en veiligheid in wijken.	

### ***Uitkomst van stadsrondes met raad en belanghebbenden***

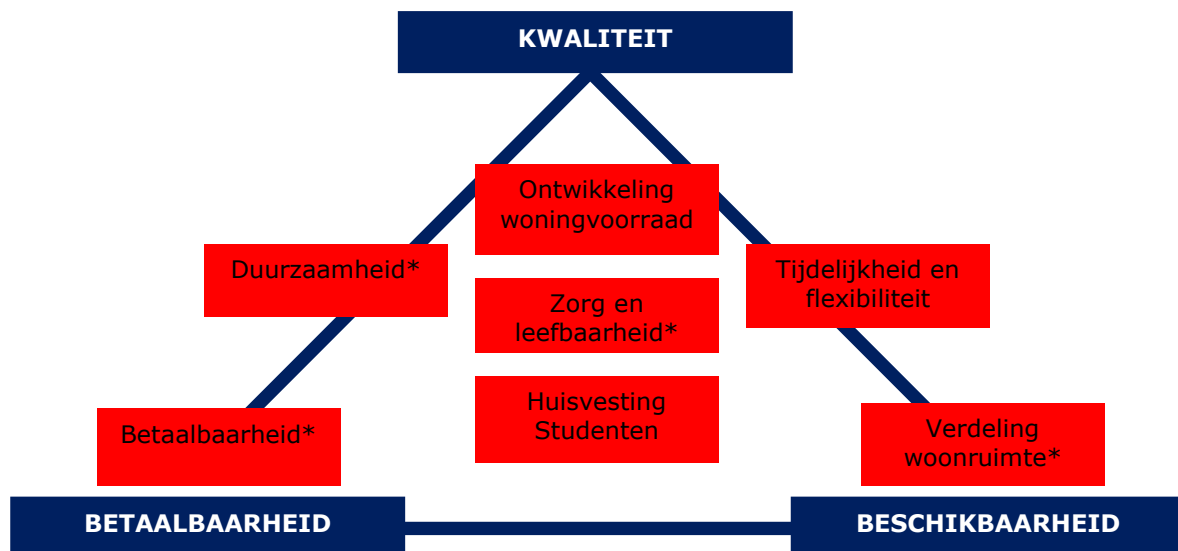
Met de gemeenteraad, belanghebbenden en geïnteresseerden zijn in drie stadsrondes de uitkomsten van de evaluatie van de woonvisie 2012 besproken en zijn de prioritaire inhoudelijke thema's bepaald.

In april 2017 zijn de uitkomsten van de evaluatie tijdens een stadsronde gepresenteerd aan raadsleden en belanghebbenden. In twee daarop volgende bijeenkomsten in september en oktober zijn de volgende 8 prioritaire thema's en doelen opgehaald: ontwikkeling van de woningvoorraad, wonen&zorg, studentenhuisvesting, duurzaamheid, tijdelijkheid&flexibiliteit, betaalbaarheid, veiligheid&leefbaarheid en woonruimteverdeling.

Uit het volgende schema blijkt dat deze 8 thema's de hele "driehoek van het woonbeleid" bestrijken.

Alle thema's zijn, soms onder een iets andere omschrijving, opgenomen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties. De uitwerking van deze woonvisie borduurt voort op de opgehaalde 8 thema's en geeft aanzetten voor toekomstige prestatieafspraken. In deze woonvisie zijn de thema's veiligheid&leefbaarheid en wonen&zorg, vanwege de vele raakvlakken samengevoegd tot het thema zorg en leefbaarheid.

**Figuur 1: Thema's van de woonvisie in relatie tot de driehoek van het woonbeleid**



\*) Deze thema's maken onderdeel uit van de prioriteiten in het rijksbeleid

### ***Nadruk op concrete acties***

Gezien de wens van de raad en de stedelijke partners wordt in deze woonvisie 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.

In deze visie worden de thema's afzonderlijk beschreven in termen van doelen, probleemstelling en uitwerking in acties. Voordat wordt ingegaan op de inhoud, is het goed om stil te staan bij de invulling van de regierol van de gemeente.

### ***Gemeente regisseur van woonbeleid***

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 deze 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.

Het rijk geeft de gemeenten een aantal "Prioriteiten volkshuisvesting". In de Kamerbrief van juni 2015 zijn de prioriteiten benoemd:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Huisvesten van urgente doelgroepen.
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

### ***Uitvoering samen met de stad***

De gemeente (ver-)bouwt, verhuurt en verdeelt geen woningen. Dat doen onze bewoners, woningcorporaties en andere marktpartijen. We hebben daarom deze partijen hard nodig om de woonvisie uit te voeren. De woonvisie is dan ook een uitnodiging aan deze partners om gezamenlijk en op innovatieve wijze maatschappelijke meerwaarde in de stad te creëren. Samenwerkingsverbanden als "Coöperatie Verbindend Leiden", waar leren, leiderschap en maatschappelijk toegevoegde waarde centraal staan, kunnen hierbij als katalysator werken.

### ***Uitvoering en monitoring***

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.

Voor het monitoren van de voortgang zal een inzichtelijke systematiek worden ontwikkeld. De in deze woonvisie opgenomen acties worden bij elkaar gebracht in één overzicht. Daarbij zal conform de wens van de raad een expliciete koppeling worden gelegd tussen de (strategische) doelen en de activiteiten zodat eenvoudig kan worden beoordeeld of de uitvoering in lijn is met de afspraken of dat bijsturing nodig is. In bijlage 1 is hiervan een eerste opzet opgenomen.

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 kunnen leiden tot het aanpassen van de uitvoering, dan wel de kaders. Hiermee wordt cirkel gesloten.

# 1. BETAALBAARHEID

## ***Wat willen we bereiken?***

- 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).

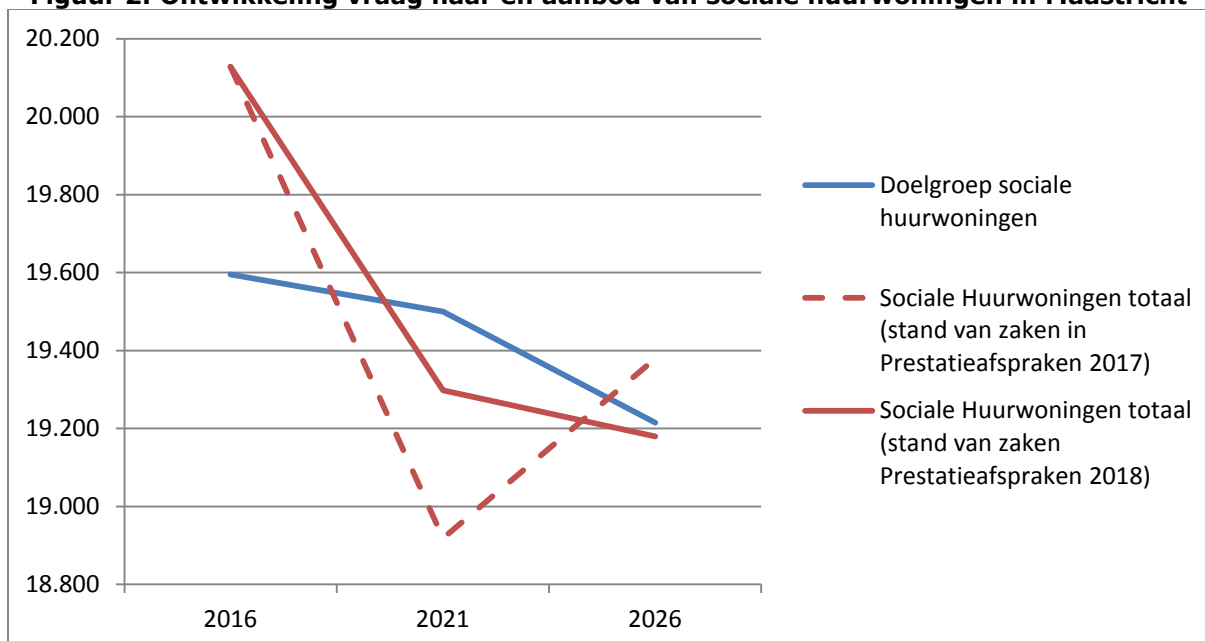
## ***Welke problemen spelen er en welke kansen liggen er?***

### *Betaalbare woningen voor lagere inkomens*

De omvang van de betaalbare voorraad staat onder druk door sloop, verkoop en huurverhogingen. Deze druk wordt extra verhoogd door de verhuurdersheffing die woningcorporaties noodzaakt tot extra huurverhogingen en verkoop. Bij sloop is er vaak sprake van een dilemma. Uit oogpunt van betaalbaarheid is uitstel van sloop van goedkope huurwoningen een logische optie. Maar daar staat tegenover dat uitstel van sloop de noodzakelijke verbetering van de woningvoorraad, al dan niet in het kader van de wijkaanpak, vertraagt.

Op de problematiek van voldoende betaalbare zorg-/rolstoelgeschikte woningen en huisvesting voor bijzondere doelgroepen wordt ingegaan bij het thema Zorg en Leefbaarheid.

**Figuur 2: Ontwikkeling vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen in Maastricht**



Bron: ABF/woningcorporaties 2017 (bewerking gemeente Maastricht)

Voor Maastricht kan een tijdelijk tekort aan betaalbare woningen worden vastgesteld. De verwachting is dat het tekort voor de doelgroep (huurtoeslag & boven huurtoeslag) in 2021 kan oplopen naar circa 200 woningen. Dit tekort is omstreeks 2026 voor de totale doelgroep verdwenen.

**Tabel 2: Verhouding ontwikkeling doelgroep en sociale huurwoningvoorraad**

Jaren	2016	2021	2026
Doelgroep inkomen huurtoeslag	17.200	17.100	16.815
Woningen <2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens	17.825	16.887	15.878
Verhouding	104%	99%	94%
Doelgroep inkomen boven huurtoeslag	2.400	2.400	2.400
Woningen tussen 2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	2.303	2.411	3.302
Verhouding	96%	100%	138%
Doelgroep totaal	19.600	19.500	19.215
Voorraad onder de liberalisatiegrens totaal	20.128	19.298	19.180
Verhouding	103%	99%	100%

Bron: ABF/woningcorporaties

Daarnaast laten de prognoses zien dat het huidige overschot aan woningen voor de doelgroep huurtoeslag de komende jaren terugloopt waardoor er vanaf 2021 een tekort aan woningen voor deze doelgroep kan ontstaan (tabel 2). Van de corporaties wordt daarom gevraagd om de verhouding tussen het aantal woningen onder de tweede aftoppingsgrens<sup>1</sup> en de doelgroep huurtoeslag op minimaal 100% te houden.

Deze mismatch is naar verwachting tijdelijk van aard omdat de doelgroep zal blijven krimpen, terwijl het aantal huurwoningen hierna gelijk blijft. Tegelijk is er in de categorie tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, dus de iets duurdere sociale woningvoorraad, sprake van een overschot in 2026.

Er liggen kansen voor tijdelijke woonvormen om te voorzien in tekorten die naar verwachting niet blijvend zullen zijn.

Het huurbeleid, waaronder huursombenadering, maximale huurverhoging en huurtoeslag, is volledig rijksbeleid. De mogelijkheden voor de gemeente om daarop direct te sturen zijn dus bijzonder klein.

Net als bij sloop is er bij verkoop een dilemma. De corporatie heeft verkoop nodig in het licht van haar vastgoedbeleid en vanwege de financiële opbrengsten die zij inzet voor verbetering van haar woningbezit. Daar staat tegenover dat vaak oudere, slechtere woningen worden verkocht. Voorkomen moet worden dat hiermee de rekening van de woningcorporaties wordt doorgeschoven naar toekomstige eigenaar-bewoners en de gemeenschap. De gemeente kan verkoop niet verbieden. Wel worden de corporaties opgeroepen om te stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen tot een substantieel overschot wordt geconstateerd.

---

<sup>1</sup> De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen. De lage aftoppingsgrens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd. De hoge aftoppingsgrens geldt voor huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.



### Middeninkomens

Het tekort aan woningen voor de middeninkomens is in Maastricht klein. Dat komt door:

- 1) de naar verhouding grote particuliere huurmarkt in Maastricht;
- 2) de relatief gematigde prijzen in de koopsector;
- 3) de naar verwachting zeer beperkte groei van de groep middeninkomens in Maastricht (onderzoek Abf, zie tabel 3).

**Tabel 3: Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomen naar economische groeiscenario's (laag, midden, hoog)**

	2016-2021			2016-2031		
	LAAG	MIDDEN	HOOG	LAAG	MIDDEN	HOOG
Doelgroep huurtoeslag < 30.000	1.100	700	200	-500	-1.600	-3.500
Overig EC-doelgroep 30-35.000	600	500	300	600	200	-500
Middeninkomens 35-43.000	300	400	500	400	600	900
Hoge inkomens > 43.000	600	1.000	1.600	400	1.700	4.000
<b>TOTAAL</b>	<b>2.600</b>	<b>2.600</b>	<b>2.600</b>	<b>900</b>	<b>900</b>	<b>900</b>

Bron: Abf, Socrates 2016

Grote ingrepen zijn niet nodig. Wel moeten we een vinger aan de pols houden. Er zijn veel onzekerheden: economische ontwikkeling, rentestand en effecten daarvan op woningmarkt, huurbeleid. Daarnaast is er spanning tussen de hoge vraag op korte termijn en de verwachte daling in woningvraag op de langere termijn. Het toevoegen van veel permanente woningen om in de huidige vraag te voorzien kan leiden tot een woningoverschot op de langere termijn.

### Hogere inkomens

In de woonprogrammering Maastricht is een tekort geconstateerd aan woningen in het luxe woonmilieu voor potentiële toekomstige inwoners. Daarom wordt in de programmering een substantieel aandeel van de nieuwbouw gerealiseerd in het dure prijssegment. Naar de huidige inzichten zijn er daarom voor de korte en middellange termijn geen aanvullende acties vereist.

Voor de lange termijn (na 2026) ligt dat mogelijk anders. Als de inkomensgroei en de daarbij behorende woningvraag doorzetten, schiet het aanbod aan duurdere woningen mogelijk te kort. Omdat deze termijn buiten de scope van deze woonvisie valt, wordt hier verder niet op ingegaan.

### Wat gaan we doen?

- Over voldoende betaalbare woningen maken we elk jaar prestatieafspraken met de woningcorporaties. Wij verwachten van hen dat zij niet alleen een garantie afgeven voor het eerstvolgende jaar, maar ook voor de 4 daarop volgende jaren.
- Meer specifiek: een garantie dat de omvang van de sociale woningvoorraad tot de liberalisatiegrens van € 711 euro (prijspeil 2017) minimaal 100% van de doelgroep van de woningcorporaties is. Daarbinnen een garantie dat de omvang van deze voorraad tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens € 635 (prijspeil 2017) minimaal 100% van de doelgroep met recht op huurtoeslag is.
- Wij willen ruimte bieden voor de ontwikkeling van tijdelijke woningen. In het bijzonder voor urgenten en bijzondere doelgroepen. Zie thema tijdelijkheid&flexibiliteit. Zowel woningcorporaties als andere marktpartijen worden uitgenodigd hiervoor met voorstellen te komen.

- Wij vragen woningcorporaties om te stoppen met de verkoop van betaalbare sociale huurwoningen. Pas wanneer er een substantieel overschot aan deze woningen is geconstateerd, zal de gemeente instemmen met verkoop. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in woningen boven en onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Daarbij zullen de volgende voorwaarden worden gesteld: de verkoop moet bijdragen aan bevolkingsdifferentiatie, geen verkoop van woningen met een matig tot slecht toekomstperspectief (woningen waarvan de gemeente verwacht dat hier op langere termijn vraaguitval en leegstand kan ontstaan), woningen met een onderhoudsachterstand en woningen met label D-G.
- Wij continueren de lobby richting rijk in G 32-, VNG- en provinciaal verband voor het afschaffen van de verhuurdersheffing, c.q. het volledig ombouwen hiervan tot een investeringsregeling voor woningcorporaties.
- Monitoren van de doelgroepen naar inkomensklasse. In 2021 herijken wij het onderzoek van Abf uit 2017 naar de benodigde betaalbare voorraad. Dit onderzoek zullen wij daarbij uitbreiden naar alle inkomensgroepen.

## 2. ZORG EN LEEFBAARHEID

### ***Wat willen we bereiken?***

- Ondersteuning van bewoners die langer zelfstandig thuis willen blijven wonen.
- Vraag naar en aanbod van betaalbare rollator- en rolstoelgeschikte woningen zijn in evenwicht.
- Bevorderen van de doorstroom van mensen met een WMO-indicatie naar zorggeschikte woningen.
- Het informeren over 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<sup>2</sup> maatschappelijke zorg naar zelfstandig wonen.
- Vanuit woonbeleid een bijdrage leveren aan het bevorderen van de veiligheidsbeleving in de wijken.

### ***Welke problemen spelen er en welke kansen liggen er?***

In de stadsronde is naar voren gekomen dat er behoefte is aan één aanspreekpunt/centraal loket dat dicht bij de cliënt staat en 24-7 bereikbaar is. Ook kwam naar voren dat ouderen volwaardig moeten kunnen meedraaien in de samenleving. Deze punten zijn onderdeel van de nota "Senior in Maastricht; toekomstagenda 2016-2018" en de "Toekomstagenda sociaal domein Maastricht-Heuvelland 2022". Daarom worden deze punten niet verder uitgewerkt in deze woonvisie. Het centrale loket is nog niet gerealiseerd.

Bij wonen met zorg gaat het om mensen die te maken hebben met een lichamelijke en/of lichte mentale beperking of hier op korte tot middenlange termijn mee te maken kunnen gaan krijgen (al dan niet veroorzaakt door ouderdom). Onderdeel hiervan zijn de zogenoemde "bijzondere doelgroepen". Dit is een verzamelnaam voor alle doelgroepen die vanuit een (zorg-)instelling worden gehuisvest. Te denken valt aan mensen die vanuit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en de maatschappelijke opvang/beschermd wonen worden gehuisvest.

Tot de bijzondere doelgroepen horen verder mensen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders), zwerfjongeren of zeer moeilijk plaatsbaren.

Deze groepen zijn hieronder apart uitgewerkt.

### ***Mensen met lichamelijke en/of lichte mentale beperking***

Bij deze groep gaat het vooral om de mogelijkheden voor langer thuis wonen, het bevorderen van de realisatie van zorggeschikte woningen (qua indeling van de woning, betaalbaarheid, ligging ten opzichte van voorzieningen) en het bevorderen van de doorstroom van ouderen naar deze woningen.

---

<sup>2</sup> Intramurale zorg: gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling

Soms zorgen kleine ingrepen in een woning er al voor dat deze veiliger en toegankelijker wordt. Net als bij bijvoorbeeld het verduurzamen van woningen moeten mensen zich als eerste bewust zijn van de mogelijkheden tot woningaanpassing. Vervolgens moeten zij beschikken over de financiële middelen, de motivatie en de daadkracht om deze ingrepen uit te (laten) voeren. Met gerichte informatie kunnen bewoners worden geholpen bij het kiezen van voor hen passende ingrepen in hun woning.

Een stap verder is dat bewoners geheel of gedeeltelijk worden ontzorgd. Te denken valt aan het adviseren over betrouwbare leveranciers en aannemers, het opvragen van offertes of ondersteuning bij een aanvraag voor financiering.

Daarnaast zien we dat bewoners niet altijd gebruik maken van een verhuisindicatie om te verhuizen naar een zorggeschikte woning. Dat komt vooral omdat ouderen in de regel niet graag verhuizen. Mensen verhuizen vaak bij specifieke "levensmomenten", zoals verandering van baan of gezinssamenstelling. Dergelijke momenten komen minder vaak voor bij ouderen. Daarnaast zijn ouderen vaak minder verhuiscapabel vanwege hun binding met wijk en woning. Tot slot betekent een verhuizing vaak hogere woonlasten. Het blijven wonen in een niet-zorggeschikte woning leidt tot een groter risico op lichamelijk letsel en daarmee hogere zorgkosten.

Om deze groep met een WMO-indicatie te stimuleren tot verhuizen kan het aanbod van zorggeschikte woningen worden uitgebreid, zodat men meer keuze heeft in locatie en soort woning. Daarnaast moeten de zorggeschikte woningen betaalbaar zijn. Huurgewenning<sup>3</sup> kan hier een bijdrage aan leveren. Ook het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan mantelzorgers en -verzorgden zodat deze dicht bij elkaar kunnen wonen, kan bewoners motiveren te verhuizen naar een zorggeschikte woning. Voorkomen moet worden dat zorggeschikte woningen worden toegewezen aan bewoners die geen zorgwoning nodig hebben (tegenaan zorgscheefwonen).

De vraag naar en beschikbaarheid van rolstoelgeschikte, betaalbare woningen is nu onvoldoende in beeld. Ditzelfde geldt voor rollatorgeschikte woningen en nultreden woningen. De voortgaande vergrijzing zal de vraag naar deze woningen de komende jaren in ieder geval niet doen afnemen. Om tot een goede balans te komen, moet de vraag beter in beeld worden gebracht.

Wanneer rolstoelgeschikte, rollatorgeschikte of nultredenwoningen geen oplossing meer bieden, maar iemand nog niet toe is aan het verhuizen naar een zorginstelling, dan kan men geclusterd verzorgd gaan wonen. Een andere reden voor geclusterd verzorgd wonen is dat sommige inwoners graag gezamenlijk willen wonen en leven. Zij delen hierbij niet alleen de zorg voor elkaar, maar soms ook de woon- en zorgkosten door gezamenlijke inkoop. Dit soort initiatieven bestaan al of worden gerealiseerd. Het uitbreiden en verder differentiëren van deze woonvorm geeft inwoners meer opties.

### *Bijzondere doelgroepen*

---

<sup>3</sup> Huurgewenning is een (aflopende) tegemoetkoming in de kosten van hogere huur bij de nieuwe (zorggeschikte) woning.

Het doorstromen van de bijzondere doelgroepen vanuit maatschappelijke opvang/beschermd wonen wordt momenteel belemmerd door drie factoren:

- Ten eerste (financiële) woonblokkades die huurders krijgen wanneer zij schulden hebben bij de woningcorporaties.
- Ten tweede is er onzekerheid bij de verhuurders over de borging van voldoende zorg en begeleiding voor de bijzondere doelgroepen op korte en lange termijn wanneer zij zelfstandig wonen.
- Tenslotte hebben zorgpartijen er baat bij wanneer de uitgestroomde doelgroep dicht bij elkaar woont omdat dit het leveren van zorg vergemakkelijkt. Deze clustering kan echter overlast veroorzaken voor de buurt waarin dit plaatsvindt. Het is aan de zorgprofessionals, zoals de sociale wijkteams, om in te schatten en te monitoren wanneer de clustering van deze doelgroep een onevenredig grote druk legt op de draagkracht van een buurt. Aan de woningcorporaties wordt gevraagd om deze inschatting mee te nemen in hun woningtoewijzingen.

Het op peil houden en verbeteren van de veiligheidsbeleving van buurten is afhankelijk van vele factoren. Zoals eerder genoemd kan de concentratie van bijzondere doelgroepen hierbij een negatieve rol spelen. Andere factoren die op woongebied meespelen zijn de brand- en inbraakveiligheid van woningen. Aandacht voor beide aspecten is nodig om te komen tot verbeteren dan wel in stand houden van de veiligheidsbeleving.

De doelgroep zeer moeilijk plaatsbaren legt vaak een zeer hoge druk op de draagkracht van een wijk. Juist bij het huisvesten van deze doelgroep is het van belang dat alle partijen (huurder, justitie, zorg, gemeente, verhuurder, buurtbewoners) weten wat er van hun verwacht wordt en wat zij van de andere partijen kunnen verwachten.

### ***Wat gaan we doen?***

- Op basis van de evaluatie van de pilot "Langer Thuis in Maastricht" (project in het kader van langer zelfstandig thuis wonen in Heer dat in 2017 uitgevoerd is) wordt begin 2018 bepaald of deze aanpak ook in andere stadsdelen zal worden uitgevoerd. Onder meer de woningcorporaties zullen betrokken worden bij de opzet en uitvoering van dit vervolg.
- In samenwerking met Stichting Samen Onbeperkt en de WMO-consulenten gaan wij de wachtlijsten en wachttijden voor rolstoel-, rollatorgeschikte en nultredewoningen actualiseren. De uitkomsten van deze analyse zijn bepalend voor eventuele vervolgacties.
- Het beleid om mantelzorgers en -ontvangers met voorrang te huisvesten zodat zij dicht bij elkaar wonen brengen wij in 2018 in besluitvorming gebracht.
- Wij gaan het onderzoek van PC-kwadraat naar zorggeschikte woningen actualiseren. Hierbij in het bijzonder aandacht schenken aan de betaalbaarheid (omdat dit in vorig onderzoek onvoldoende is uitgewerkt). De uitkomsten van deze analyse zijn bepalend voor eventuele vervolgacties.
- De woningcorporaties vragen wij een jaarlijkse inschatting te maken van hun huidige en toekomstige (vooruitblik 5 jaar) aanbod rolstoelgeschikte/nultreden-/ rollatorgeschikte woningen per huurcategorie.

- Wij gaan een gerichte uitvraag bij woningcorporaties en marktpartijen doen naar voorstellen voor het in evenwicht brengen van vraag naar en aanbod van nultreden-, rollator- en rolstoelgeschikte woningen.
- Inventariseren van innovatieve concepten voor geclusterd verzorgd wonen en beoordelen op kansrijkheid voor Maastricht.
- Met hun vastgoedbod hebben de woningcorporaties locaties aangedragen voor geclusterd verzorgd wonen. Door de gemeente wordt als procesregisseur wordt samen met de woningcorporaties en zorgpartijen beoordeeld in hoeverre deze locaties hiervoor geschikt te maken zijn. Op basis daarvan worden afspraken gemaakt over vastgoedinvesteringen.
- Verbeteren woningaanpassingsbeleid en verhuisindicaties in het WMO-beleid. Dit o.a. via een WMO-convenant tussen gemeente en woningcorporaties.
- De verwachte zorgvraag van bewoners en het bijbehorende woningtype beter in beeld brengen door middel van vroegsignalering en het evalueren van de WMO-indicaties vanaf 2018.
- Wij vragen van de woningcorporaties en uitvoeringinstantie Thuis in Limburg dat zij zorgscheefwonen zoveel mogelijk voorkomen door actief WMO-geïndiceerden te benaderen wanneer er een voor hen zorggeschikte woning beschikbaar komt.
- Er wordt een centraal loket gerealiseerd. Dit loket bemiddelt bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarbij woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente samenwerken. Deze bemiddeling wordt als eerste gestart voor de uitstromers uit de maatschappelijke opvang en GGZ.
- Er worden nieuwe financiële regelingen uitgewerkt voor bijzondere doelgroepen die uitstromen uit maatschappelijke voorzieningen en op een andere wijze te maken krijgen met woonblokkades.
- De gemeente werkt in het project Voorkomen Huisuitzettingen samen met de woningcorporaties en de Kredietbank Limburg aan het voorkomen van huurschulden en daarmee woonblokkades. Vroegsignalering wordt hier onderdeel van. Aan de woningcorporaties wordt gevraagd om huurachterstand zo vroeg mogelijk te melden bij het informatieknooppunt aanpak voorkoming uithuiszettingen.
- Wij vragen de woningcorporaties de inschatting van de sociale wijkteams inzake de clustering van bijzondere doelgroepen mee te nemen bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De gemeente voert minimaal één keer per jaar overleg met de sociale wijkteams, Veilige Buurten Teams, het centrale loket en de woningcorporaties. Hierbij worden signalen uit de leefbaarheidsmonitor en veiligheidsbeleving meegenomen.
- De gemeente tracht, naast de woningcorporaties, ook particuliere verhuurders te betrekken bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen.
- De gemeente zet een vroegsignaleringssysteem op voor woonoverlast, drugsoverlast en ondermijning.

- Van de woningcorporaties en particuliere verhuurders wordt gevraagd om bovenop de wettelijke eisen hun woningen te laten voldoen aan de (extra) eisen voor brand- en inbraakveiligheid van het Keurmerk Prettig wonen.
- Gemeente, politie en brandweer informeren bewoners over inbraak- en brandveilig gedrag en preventie.
- De gemeente ontwikkelt in samenwerking met de woningcorporaties, justitie en zorg een structurele aanpak voor het huisvesten van de "zeer moeilijk plaatsbaren". Onderdeel van deze aanpak is een pilot waarbij zogenaamde oefenwoningen (bijvoorbeeld de "Skaeve Huse" in Tilburg en Utrecht) worden gerealiseerd voor deze doelgroep. Van de woningcorporaties wordt gevraagd hier actief aan mee te werken.

### 3. ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

#### ***Wat willen we bereiken?***

- Een woningvoorraad die qua omvang en kwaliteit past bij de huidige en toekomstige bewoners 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 en nieuwe woningmarktontwikkelingen.

#### ***Welke problemen spelen er en welke kansen liggen er?***

De woningvraag verandert de komende jaren. De verwachting is dat het aantal huishoudens op langere termijn gaat dalen. Dat komt omdat er meer Maastrichtenaren overlijden dan er kinderen worden geboren en er meer mensen Maastricht verlaten dan er komen wonen. Er is wel een blijvende instroom vanuit het buitenland (studenten, kenniswerkers, expats), maar deze is lastig te voorspellen en compenseert de bevolkingsdaling niet volledig. Deze aanhoudende instroom biedt kansen om de verwachte daling in huishoudens te beperken door deze nieuwe inwoners blijvend aan Maastricht te binden. Het creëren van deze binding is echter afhankelijk van verschillende factoren (werk, studie, relaties) en daarmee geen zekerheid.

Dit betekent niet alleen dat er minder moet worden bijgebouwd. Belangrijker is dat de bestaande woningvoorraad beter op de verwachte behoeftes van de toekomstige inwoners moet worden afgestemd. We zien namelijk nu al een sterk veranderende samenstelling van de huishoudens. Er komen steeds meer ouderen en 1- en 2- persoonshuishoudens. Dat betekent dus vooral andere woningen bouwen, in het bijzonder in (centrum-)stedelijke woonmilieus, en meer aandacht voor het omvormen van de bestaande woningvoorraad.

De woningmarkt wordt momenteel beheerst door een lage rente in combinatie met economische groei. Nieuwbouwwoningen vinden hierdoor gretig aftrek, bij zowel individuele eigenaren als grote investeerders. De verleiding van meer nieuwbouw op korte termijn is dus groot. Daaraan toegeven kan negatieve gevolgen hebben voor met name het kwalitatief mindere deel van de bestaande woningvoorraad. Daarom is nieuwbouw in de Maastrichtse woonprogrammering 2016-2020 (zie tabel 4) sterk ingeperkt, evenals woningsplitsing en -omzetting<sup>4</sup>. In de suburbane woonmilieus (de stadsrand) moet juist worden verdund, omdat daar de vraag naar woningen zal gaan afnemen. Hierdoor ontstaat ruimte om in de zogenaamde 'rustige stadswijken' nog woningen toe te voegen. Gebleken is, dat er toenemende vraag is naar wonen in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en de Groene Loper. Ook pijplijnplannen als Looiershof, Klevarie en de herbestemming van de Ridderbrouwerij voorzien in de toenemende behoefte aan stedelijk wonen.

---

<sup>4</sup> Woningsplitsing is het opsplitsen van één woning in meerdere zelfstandige woningen. Woningomzetting is het omzetten van één woning in meerdere onzelfstandige kamers.



**Tabel 4: Woonprogrammering 2016-2020 Maastricht**

	Reguliere woningen	Studentenhuisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 <sup>1)</sup>	X
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 <sup>2)</sup>
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 <sup>3)</sup>
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 <sup>3)</sup>
<b>TOTAAL</b>	<b>500 - 1000</b>	<b>1461</b>

1) *via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; Voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)*

2) *waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen*

3) *dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuisvesting van 40 p/jaar voor elke categorie*

Bron: Raadsbesluit woonprogrammering 2016-2020

De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in het verbeteren van de herstructureringswijken met veel corporatiebezit. De ontwikkeling van de particuliere woningvoorraad is als beleidsthema wat achter gebleven, maar is prominent op de agenda gezet in onder andere de lokale woonagenda (2012) en meer recent de nota woonprogrammering (2016) en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016). Hier ligt een kans voor de woningmarkt als de woningcorporaties en andere marktpartijen een rol pakken bij het aankopen (en op termijn mogelijk sloop) van niet courant particulier bezit, het aanbieden van onderhoudscontracten en gezamenlijk renovatie van sociaal en particulier bezit.

Het eigen woningbezit is vanaf de jaren zeventig snel gegroeid, vaak als onderdeel van grote uitbreidingsplannen aan de toenmalige randen van de stad. Waar destijds sprake was van een noodzakelijke uitbreiding tekent zich nu een tegengestelde, "inbreidende" beweging af. De wijken in de stadsrand vergrijzen en verouderen, terwijl de wijken direct rondom de binnenstad interessant zijn voor de nieuwe stedeling. In de woonwijken aan de randen van de stad is dat veel minder het geval. De verwachting is dat deze ontwikkeling verder zal doorzetten.

De particuliere woning is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner zelf. Signalen als leegstand, vergrijzing, veroudering, verrommeling, eenzijdige bevolkingssamenstelling en relatief veel kamergewijze verhuur kunnen echter wijzen op een schaal en concentratie van problemen die de mogelijkheden van de bewoner(s) overstijgen. Zo vloeien individuele problemen over in een collectief, maatschappelijk probleem en komt een regisserende rol van de overheid in beeld. Er is op dit moment in Maastricht geen sprake van grote problemen. Wachten tot de problemen zich voordoen is echter geen reële optie, aangezien een grootschalige aanpak à la wijkenaanpak gezien de versnipperde eigendomssituatie en de beperkte financiële middelen niet mogelijk is. Een regionale aanpak ligt voor de hand vanwege schaalvoordelen, het kunnen leren van elkaar en het gezamenlijk optrekken richting andere belanghebbenden, zoals marktpartijen, maatschappelijk middenveld en het rijk. Hiertoe is onderzoek nodig naar waar, welke problemen zich (gaan) voordoen en welke wijken in dat geval het eerst in beeld komen.

Ondanks de te verwachten ontwikkelingen zijn er situaties denkbaar waarbij er sprake is van een tijdelijk tekort aan woningen in een bepaald segment en/of van een bepaald type woningen en/of woningen voor doelgroepen, bijvoorbeeld in het betaalbare huursegment. De afspraken gemaakt in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de woonprogrammering laten nog ruimte voor het nog toevoegen van woningen, mits deze iets toevoegen aan de bestaande voorraad: bouwen voor doelgroepen zoals studenten (zie ook thema studentenhuisvesting), zorgwoningen, pijlpijnplannen, brandpunten en rijksmonumenten. Niettemin kan er in sommige gevallen onvoldoende snel en flexibel worden ingespeeld op tijdelijke tekorten. Als overbrugging zou onder voorwaarden een tijdelijke oplossing moeten kunnen worden geboden zonder dat er permanente woningen worden toegevoegd. Zie verder het thema tijdelijkheid en flexibilisering.

### ***Wat gaan we doen?***

- De koers uitgezet in de woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vasthouden, gericht op verdunnen in de stadsrand (suburbaan) en verdichten in de stedelijke woonmilieus. De woonprogrammering wordt herzien in 2020, of eerder als daarvoor aanleiding is.
- Het monitoren van het aanbod / de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag. Cijfers over de woningleegstand in de Woonmonitor van de provincie geven voor Maastricht een vertekend beeld.
- Doorzetten van de herstructurering in de wijken met veel corporatiebezit, gericht op kwaliteitsverbetering en saldo 0 stadsbreed.
- Woningcorporaties en andere marktpartijen wordt gevraagd om een bijdrage te leveren aan het aankopen (en op termijn mogelijk sloop) van niet courant particulier bezit, het aanbieden van onderhoudscontracten en gezamenlijk renoveren van sociaal en particulier bezit.
- Er wordt een regionaal onderzoek naar de mogelijkheden van een preventieve aanpak van de particuliere woningvoorraad gestart. In Maastricht gaat het dan in het bijzonder om de uitbreidingswijken in de stadsrand.
- Op basis van dit onderzoek wordt een concrete aanpak ontwikkeld voor de particuliere woningvoorraad. Deze wordt gekoppeld aan verduurzaming, vraaggericht bouwen en langer thuis blijven wonen. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van één of meerdere pilots, waarbij we leren van de ervaringen opgedaan in de regio. Daarnaast is er voor vraaggericht bouwen subsidie beschikbaar voor kluswoningen en collectief particulier (mede-) opdrachtgeverschap.
- Opnemen van de aanpak van de particuliere voorraad in een zogenaamde 'Regiodeal' met het rijk gericht op het verkrijgen van ondersteuning van het rijk, bijvoorbeeld op het gebied van procesondersteuning, regelgeving en het organiseren van de betrokkenheid van belanghebbenden. Het rijk stelt een regionale aanpak met lokale uitwerking in een concrete businesscase als voorwaarde.

## 4. TIJDELIJKE WONINGEN EN FLEXIBILITEIT

### ***Wat willen we bereiken?***

- Het overbruggen van tijdelijke tekorten aan woningen in bepaalde segmenten of voor specifieke doelgroepen.

### ***Welke problemen spelen er en welke kansen liggen er?***

Gemeenten, regio en provincie hebben afspraken gemaakt over het terugdringen van het aantal nieuwbouwplannen om de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te behouden. De woningbehoefte wordt regelmatig herijkt. Maastricht heeft te maken met een steeds groter beroep op de voorraad betaalbare huurwoningen vanwege de vraag vanuit specifieke doelgroepen, zoals maatschappelijke opvang en vergunninghouders, maar ook gescheiden mensen, ouderen met een zorgvraag en studenten. Het aanbod van dergelijke woningen neemt de komende jaren echter juist af door sloop, verkoop en huurverhoging. Daardoor wordt het voor woningzoekenden met een smalle beurs steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden en te houden (schuldenproblematiek). Omdat dit probleem tijdelijk is, ligt de oplossing niet in het toevoegen van permanente woningen.

Maastricht ziet daarom in het toevoegen van tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar een goede oplossing. Dit zou kunnen via een tijdelijke ontheffing van het bestemmingplan (de zogenaamde kruimelgevallenregeling). Er wordt voorzien in een tijdelijk tekort, zonder dat er permanent woningen worden toegevoegd. Dit is in lijn met de vastgestelde woningprogrammering en de regionale afspraken uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, hoewel tijdelijkheid daar niet expliciet in is opgenomen.

Het realiseren van tijdelijke woningen in bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Het opnieuw leven inblazen van een leegstaand (rijks-)monument is daarbij een pre. De tijdelijke woningen dienen te worden opgenomen in de subregionale woningprogrammering als toevoeging, maar gelijk ook als te schrappen over maximaal 10 jaar, waardoor regionale afstemming is geborgd. Deze subregionale programmering is in ontwikkeling.

We zien in Maastricht een tijdelijk tekort aan betaalbare woningen van 200 woningen in 2021. Dit wordt vooral veroorzaakt door de al eerder genoemde kleiner wordende betaalbare voorraad.

Een andere reden voor een tijdelijke uitbreiding van de woningvoorraad is te vinden in recent verricht onderzoek naar de flexibilisering van de woningvraag. Het is gebleken dat in het bijzonder bepaalde doelgroepen (uitstroom maatschappelijke opvang en GGZ, relatiebreuken, huisuitzetting) moeite hebben om een woning te vinden (moeilijk plaatsbaren: zie thema zorg en leefbaarheid). Er liggen kansen om hiervoor een flexibele schil rondom de reguliere betaalbare voorraad te creëren. Hiermee kunnen verschillende doelgroepen, ook reguliere woningzoekenden, worden bediend. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van deze tijdelijke woningen zijn een stimulans voor een gezonde mix van verschillende bewoners (Magic Mix, bijvoorbeeld studenten en ouderen).

De benodigde grootte van deze flexibele schil, de wijze van invulling en de mogelijke locaties zullen in overleg met belanghebbenden nader moeten worden gespecificeerd. Daarbij zal een exacte omvang lastig te bepalen zijn, vanwege het onvoorspelbare karakter van de vraag. Anders gezegd: we willen bewust streven naar een ruime flexibele schil die onverwachte ontwikkelingen kan opvangen.

Tenslotte is in 2016 de pilot "tijdelijke verhuur voor doelgroepen" gestart. Deze heeft geleid tot minimaal één pilot voor 4 tijdelijke woningen in Huis Severen in Amby, een initiatief van woningcorporatie Maasvallei (voorbeeld van Magic Mix).

### ***Wat gaan we doen?***

- In samenwerking met regio en provincie uniforme, regionale afspraken over het toevoegen van tijdelijke woningen maken.
- De omvang, invulling en locaties van de potentiële flexibele schil in de woningvoorraad in samenwerking met belanghebbenden (waaronder de woningcorporaties) onderzoeken.
- De pilot "tijdelijke verhuur voor doelgroepen" een vervolg geven, mede op basis van de ervaringen opgedaan met de pilot en de resultaten van het onderzoek naar flexwonen.

## 5. WOONRUIMTEVERDELING

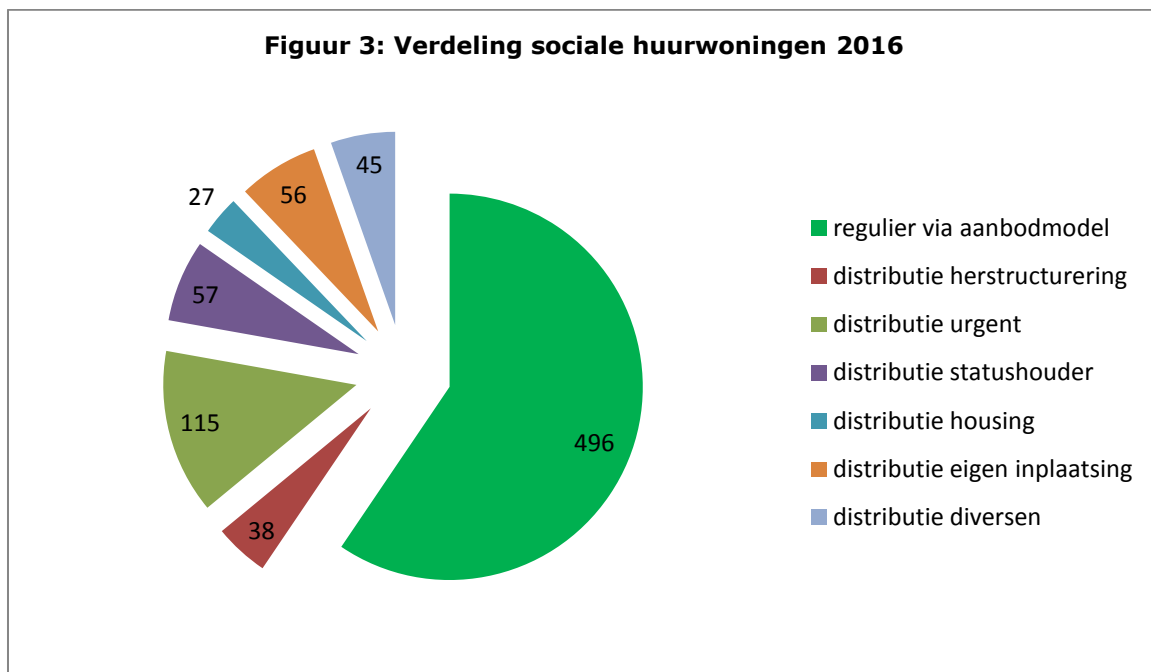
### ***Wat willen we bereiken?***

- Gelijke slaagkansen voor alle leeftijdsgroepen die zelfstandig een betaalbare huurwoning zoeken.
- Evenredige spreiding van bijzondere doelgroepen die via bemiddeling een woning krijgen toegewezen.

### ***Welke problemen spelen er en welke kansen liggen er?***

De druk op de woonruimteverdeling is groot. Het aantal woningen in de betaalbare voorraad staat onder druk door sloop, verkoop en huurverhogingen. Een deel van de inwoners kan bij financiële tegenslag niet langer in hun woning blijven wonen. Dat kan uiteindelijk leiden tot een uithuiszetting met hoge maatschappelijke kosten tot gevolg (zie thema betaalbaarheid en zorg&leefbaarheid).

Mede door de vergrijzing -bewoners ouder dan 50 verhuizen het minste- ligt de doorstroming in de sociale huur met 6-7% per jaar op een relatief laag niveau. Dit is een structureel gegeven. Daarnaast is er een toenemende vraag vanuit bijzondere doelgroepen: urgenten, vergunninghouders, doorstroming maatschappelijke opvang e.d.. De doorstroming maatschappelijke opvang verloopt niet altijd via het centrale loket van Housing Accommodations. Mensen raken hierdoor buiten beeld, komen regelmatig in de slechtere delen van de woningvoorraad terecht en blijven verstoken van zorg en begeleiding.



Bron: Jaarcijfers Woningburo Maastricht

Kansen liggen er voor tijdelijke huisvesting, al dan niet met menging van verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld Magic Mix). Daarnaast ligt er een kans in het efficiënter toeleiden van bijzondere doelgroepen naar zelfstandige, reguliere

huisvesting. Noodzaak tot structurele uitbreiding van de betaalbare voorraad is er op grond van de huidige cijfers niet.

Het stimuleren van verhuizen bij ouderen wordt alleen kansrijk gevonden als wordt aangesloten bij ingrijpende levensgebeurtenissen, zoals overlijden van partner of gezondheidsklachten. De inspanning en kosten voor algemene acties ter stimulering van verhuizen blijken in de praktijk niet op te wegen tegen de meestal zeer beperkte resultaten.

Het evenredig spreiden van bijzondere doelgroepen is makkelijker gezegd dan gedaan. Eén van de aspecten die daarbij een rol spelen is de spreiding van sociale voorraad over de stad, omdat het overgrote deel van de bijzondere doelgroepen in de sociale voorraad wordt gehuisvest. En deze voorraad is door historische ontwikkelingen geconcentreerd in bepaalde buurten en wijken.

Een opdracht ligt er voor de gemeente om met particuliere verhuurders afspraken te maken over huisvesten van bijzondere doelgroepen om de effecten van deze concentratie te verzachten.

Fysiek is de centrale vraag of en zo ja in hoeverre de opbouw van de woningvoorraad op buurtniveau aangepast zou moeten en kunnen worden. Daarnaast speelt een rol op welk schaalniveau evenredige spreiding plaats zou moeten vinden. Wijk- buurt-, straat-, complexniveau?

Vast staat dat een concentratie van sociale huurwoningen alleen door zeer grootschalige fysieke ingrepen, of door de verkoop dan wel aankoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties, veranderd kan worden. Met de wijkaanpak van de afgelopen jaren is in een aantal buurten de woningvoorraad veel evenwichtiger geworden. Hiermee is de noodzaak voor het verder verminderen van de concentratie sociale huurwoningen afgenomen. Bovendien ontbreken de financiële middelen hiervoor. Tot slot: het is in een groot aantal buurten niet mogelijk om zonder sloop van particuliere woningen sociale huurwoningen toe te voegen. Hiervoor ontbreekt dus de fysieke ruimte. Terwijl dit wel nodig zou zijn als we een meer gelijke spreiding zouden willen bereiken. In het ruimtelijk beleid van Maastricht (woonmilieubenadering uit structuurvisie) is bovendien vastgelegd dat er behoefte is aan verschillende typen woonmilieus met een eigen karakteristieke opbouw van de woningvoorraad.

Regionaal is er sprake van een ongelijke verdeling van de sociale woningvoorraad. Maastricht heeft relatief veel sociale huurwoningen. In de regio is het aandeel sociale huur veel kleiner. Voor een evenwichtige woningmarkt is het van belang dat deze scheve verhouding wordt rechtgetrokken, opdat ook deze gemeenten binnen de regionale spelregels ruimte maken voor het voorzien in de lokale behoefte aan betaalbare huurwoningen. Daarmee wordt ook voorkomen dat er op Maastricht een onevenredig groot beroep wordt gedaan op de Maastrichtse sociale woningvoorraad voor de opvang van woningzoekenden met een lager inkomen uit de regio.

De gemeente erkent dat in sommige gevallen reguliere huisvesting met begeleiding geen optie is, kan leiden tot verzwaring van de taaklast en een aanslag kan vormen op de draagkracht van een buurt. Huisvesting buiten een woonbuurt is dan de ultieme optie. Zie hiervoor het thema zorg.

### ***Wat gaan we doen?***

- De woonruimteverdeling wordt gemonitord door ThuisinLimburg. Samen met de Maastrichtse woningcorporaties streeft de gemeente naar goed op de prestatieafspraken toegesneden informatie (waaronder slaagkansen). In het bijzonder de resultaten van de toewijzing aan bijzondere doelgroepen moet volgens de gemeente meer aandacht krijgen. Ook de informatie over de toewijzing van zorgwoningen verdient verbetering.
- Met het oog op het beschikbaar krijgen van meer betaalbare huurwoningen voor reguliere toewijzing wordt de woningcorporaties verzocht om de categorieën "eigen inplaatsing" en "distributie diversen" tot een minimum te beperken.
- Wij verwachten van de regiogemeenten dat zij binnen de regionale spelregels zelf volledig voorzien in de lokale behoefte aan betaalbare huurwoningen.
- In samenwerking met de woningcorporaties wordt de toeleiding van bijzondere doelgroepen naar de reguliere woningmarkt geoptimaliseerd. Daarbij streeft de gemeente naar 1 loket.
- In het overleg over de jaarlijkse "woonbegroting" bepalen gemeente en woningcorporaties de verdeling van het verwachte aanbod over reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.
- Overleg voeren met particuliere verhuurders om te komen tot afspraken over huisvesten van bijzondere doelgroepen.
- De gemeente zal na afloop van de in de wijk Heer uitgevoerde pilot Langer thuis in Maastricht -en daar waar van toepassing in samenhang met de procedure voor WMO-aanvragen voor woningaanpassing- beoordelen in hoeverre in een eventueel vervolg van deze pilot ontzorgen bij een eventuele verhuizing vorm kan worden gegeven.

## 6. DUURZAAMHEID

### ***Wat willen we bereiken?***

- In het raadsbesluit van 2015 over het Maastrichts Energie Akkoord (MEA) is besloten de rijksdoelstellingen van het SER-akkoord te volgen. Deze zijn op basis van het regeerakkoord van oktober 2017 aangescherpt.
- Streven naar 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 (vanaf 2019 voor overheidsgebouwen). Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Een energieneutraal gebouwde omgeving in 2050. Dit is conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Het tegengaan van hittestress (het sterk opwarmen van het stedelijk gebied) en wateroverlast in de gebouwde omgeving.
- Het beperken van het gebruik van schaarse grondstoffen.

### ***Welke problemen spelen er en welke kansen liggen er?***

De ambitie om te komen tot een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 is een enorme maatschappelijke opgave in met name de bestaande bouw. In het nieuwe regeerakkoord wordt van gemeenten en regio's hierin een regierol gevraagd. We realiseren ons dat nog veel ongewis is, woningen slechts een klein onderdeel zijn van de totale transitieopgave en dat er zich nieuwe ontwikkelingen zullen aandienen. Daarnaast zal Maastricht, door haar rijke verleden, status als tweede monumentenstad in het land en bijhorende oudere woningvoorraad, een relatief grote en kostbare inspanning moeten leveren om de doelen te behalen. Het is daardoor aannemelijk dat het doel om hogere energielabels te bereiken voor sociale en particuliere huur later wordt bereikt dan de in het Nationaal Energieakkoord benoemde datum vanaf 2021. Dat geldt ook voor de bijdrage die vanuit het woonbeleid geleverd kan worden aan de doelen van Maastricht Klimaatneutraal 2030 en #missionzeromaastricht. Dat zou onevenredig hoge investeringen vergen. Deze beperkingen en onzekerheden daargelaten is de noodzaak om te verduurzamen duidelijk aanwezig en zullen we nu stappen moeten zetten willen we de ambities voor 2050 gaan behalen.

Het bijna energieneutraal bouwen vanaf 2021 wordt landelijk bij wet geregeld. In 2018 wordt door het rijk getoetst of de eisen voor het energieneutraal bouwen financieel haalbaar zijn. De verwachting is dat dit vanaf 2021 haalbaar is.

Om de gebouwde omgeving energieneutraal te maken in 2050 moeten er grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden op het gebied van energie en warmteopwekking, -opslag en -infrastructuur. Dit is een grootschalige en kostbare operatie die de gemeente niet alleen kan oppakken. Er wordt een



coördinerende en faciliterende rol van rijk en provincie verwacht bij de opgave om de infrastructuur van energie en warmte toekomstbestendig te maken.

Het doel om hittestress en wateroverlast tegen te gaan is een reactie op het actuele en verwachte klimaat en is gericht op het beperken van de schadelijke effecten van klimaatverandering. Hittestress en wateroverlast kunnen in de bebouwde omgeving op woningniveau worden verminderd door de vergroening van de woning en het omliggend perceel. Planten nemen namelijk minder warmte op dan steen, waardoor de omgeving minder snel opwarmt. Doordat planten water opnemen dragen planten ook bij aan het verminderen van wateroverlast.

Om het gebruik van schaarse grondstoffen te beperken ligt in het Maastrichtse woonbeleid de nadruk op het efficiënt gebruiken van de bestaande woningvoorraad. Het nieuwbouwprogramma is beperkt. Door levensloopbestendig (zie thema zorg en leefbaarheid) te bouwen wordt de inzetbaarheid en daarmee de levensduur van een woning verlengd. Daarnaast wordt ingezet op het aanpassen van de woningvoorraad zodat deze voldoet aan de (verwachte) vraag van huidige en nieuwe bewoners van Maastricht (zie ook thema ontwikkeling woningvoorraad).

De recente ontwikkeling van Tiny Houses<sup>5</sup> biedt een kans voor het realiseren van een energieneutraal gebouwde omgeving en voorziet in de vraag van het toenemend aantal kleine huishoudens. Tiny Houses zijn onderdeel van een algemene beweging op de markt naar meer kleine woningen. Die algemene, structurele trend zien we ook in Maastricht. Maar anders dan in overspannen woningmarkten als Amsterdam hebben kleine huishoudens in Maastricht ook de mogelijkheid om een betaalbare grotere woning te vinden. Omdat Tiny Houses kunnen bijdragen aan een energieneutrale gebouwde omgeving is het toevoegen van een energieneutraal Tiny House (of energieneutrale reguliere woning) te verkiezen boven een niet-energie neutrale woning.

De duurzaamheidsdoelen richten zich grotendeels op aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Dit kan samen gaan met andere kwaliteitsverbeteringen, zoals aanpassingen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen (pilot Langer Thuis in Maastricht). Kansen liggen er bij de opschaling van de aanpak in wijken met veel particulier, minder courant bezit (zie thema ontwikkeling woningvoorraad).

Deze woningen zijn eigendom van particulieren en verhuurders. Wanneer deze partijen (financieel) niet kunnen of willen investeren in de verduurzaming of vergroening, dan is het niet mogelijk om een aantal van de hier benoemde doelen te realiseren. Dit signaal komt ook uit de dialoog met de stad "Wat verwacht u van de gemeente?" die vanuit #missionzeromaastricht voor de actielijn wonen is georganiseerd in 2015. Inwoners hebben via deze

---

<sup>5</sup> De definities van een Tiny House verschillen, maar wij beschouwen een Tiny House als een compacte woning welke vanuit een kosten- en/of ideologisch oogpunt (grotendeels) zelfvoorzienend is. Soms wordt beargumenteerd dat een Tiny House een andere rol vervult dan een reguliere woning en daarmee uitgezonderd zou moeten zijn van de regionale en lokale woningprogrammering. Een Tiny House vervult echter de woonbehoefte van een huishouden. Een huishouden dat ergens anders een 'normale' woning achterlaat. Daarom gelden er voor Tiny Houses dezelfde regels als voor gewone woningen.

dialogosessie en een enquête aangeven welke ondersteuning ze verwachten van de gemeente bij de energietransitie: ontzorgen, onafhankelijke informatie, inspiratie, financiële instrumenten.

### ***Wat gaan we doen?***

- Van de woningcorporaties verwacht wij een maximale inspanning om gemiddeld label B vanaf 2021 en een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 te realiseren. Wij verwachten dat de woningcorporaties daarbij streven naar beperking van de extra kosten voor de huurder. Bijvoorbeeld maximaal 50% van de investering doorberekenen in de huur. Daarnaast verwachten wij dat de corporaties communiceren over duurzaam gedrag bij hun huurders. De gemeente communiceert zelf ook over duurzaam gedrag bij zowel kopers als huurders.
- Wij vragen woningcorporaties een plan in te dienen met hun visie op hoe zij het doel klimaatneutraal denken te kunnen bereiken.
- In het kader van #missionzeromaastricht wordt/worden:
  - het bestaande service- en dienstenpakket, op basis van behoefte, uitgebreid met de intentie dit te blijven aanbieden gedurende de transitie om te komen tot een energieneutrale bebouwde omgeving. De uitbreiding vindt plaats door:
    - het beschikbaar maken van een lening voor huiseigenaren;
    - het realiseren van een servicepoint met als doel huishoudens te ondersteunen bij hun voornemens;
    - energiecoaches voor huurders (voor woningeigenaren zijn deze coaches er al);
    - ondersteuning voor Verenigingen van Eigenaren;
    - ondersteuning voor eigenaren van monumenten.
  - er energie-/warmtevisies op stads- en buurtniveau ontwikkeld. Bij het opstellen van deze energie/warmtevisies wordt de samenwerking met en inbreng van de woningcorporaties verwacht.
  - de Green Deal 'Smart Energy Cities' uitgevoerd en de ervaringen naar andere wijken uitgerold.
  - de pilot aardgasvrij bouwen in Zouwdal uitgevoerd en naar andere (bestaande) wijken uitgebreid.
- We maken intentieafspraken met de in Maastricht actieve belangenverenigingen en koepels van particuliere verhuurders over het thema duurzaamheid. Inzet daarbij is de landelijke doelstelling zoals afgesproken in het Nationaal Energie Akkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- We ondersteunen de lobby (o.a. in VNG- en G32-verband) richting rijk en provincie om de noodzakelijke grootschalige ontwikkelingen van energie en warmteopwekking, -opslag en -transport te organiseren.
- In het kader van Operatie Steenbreek (trekkersrol vanuit het CNME) informeren wij bewoners over de mogelijkheden van het vergroenen van hun woning en omgeving. Een groene omgeving levert namelijk een grote bijdrage aan het verminderen van hittestress en het vergroten van het waterbergend vermogen in de stad. Wij vragen aan de woningcorporaties en

andere marktpartijen hier ook een bijdrage aan te leveren. Dit kan bijvoorbeeld door bij nieuwbouw of ingrijpende renovaties tuinen 'groen' (gras e.d.) op te leveren in plaats van betegeld.

- Bij nieuwbouw is afkoppelen van regenwater verplicht, bij bestaande bouw niet. Vanuit het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) worden projectgewijs (financiële) bijdragen geleverd aan het afkoppelen van regenwater bij woningbouwplannen voor sloop en vervangende nieuwbouw.
- Acties gericht het levensloopbestendig maken van woningen en het aanpassen van de huidige woningvoorraad zijn terug te vinden bij de thema's zorg&leefbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad.
- Bij het adviseren over nieuwe woningbouwplannen wordt prioriteit gegeven aan plannen die energieneutraal zijn.

## 7. STUDENTENHUISVESTING

### ***Wat willen we bereiken?***

- Evenwicht in vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Evenwicht in de opbouw van de woningvoorraad (zelfstandig-onzelfstandig) op wijkniveau.

### ***Welke problemen spelen er en welke kansen liggen er?***

Worden de woonwensen van studenten afgezet tegen het aanbod, dan blijkt er een tekort aan zelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen en een overschot aan onzelfstandige kamers zonder eigen voorzieningen. De groei van het aantal buitenlandse studenten leidt tot een andere woningbehoefte en kan tot problemen leiden in woonbuurten waar het woningaanbod voor studenten snel stijgt.

**Tabel 5: Uitbreiding voorraad studentenhuisvesting 2016-2020**

Grootschalige herbestemming monumentale gebouwen (Carré, Student Hotel, vml. Bonnefantencollege, Leeuwenborgcollege)	861
Herbestemmen overige monumentale gebouwen*	200
Splitsen van woningen in appartementen*	200
Omzetten van woningen naar kamergewijze verhuur*	200
<b>TOTAAL</b>	<b>1.461</b>

\*deze categorieën staan ook bekend als de 40-40-40-regel; voor elk van deze categorieën is jaarlijks een maximum van 40 eenheden beschikbaar

Bron: raadsbesluit woonprogrammering september 2016

De huidige woonprogrammering (zie tabel 5) en het beleid voor splitsen en omzetten voorzien in de verwachte groei van de behoefte gebaseerd op de landelijke Apolloprognose voor studentenhuisvesting. De feitelijke ontwikkeling van vraag en aanbod wordt in samenwerking met de Universiteit Maastricht en Zuyd Hogeschool gevolgd.

De toevoeging is kwalitatief toegesneden op de toekomstige woningbehoefte en vindt primair plaats in grootschalige complexen buiten woonbuurten. En de toevoeging in woonbuurten is kwantitatief en kwalitatief gereguleerd. In de structuurvisie is vastgelegd dat de gemeente geen actief spreidings- of concentratiebeleid voert. Het huidige beleid erkent dat de woningbehoefte van studenten is geclusterd in het centrum, omliggende buurten en nabij onderwijsvoorzieningen. In het beleid voor splitsen en omzetten is dat vertaald in een per type woonmilieu uitgewerkt beleid.

Figuur 4: Gemeentebestuur ten aanzien van splitsen, omzetten en herbestemmen



Bron: visualisatie is gemaakt op basis van het vastgestelde collegevoorstel 'Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting: uitkomsten nulmeting en experiment afstandscriterium'

Er zijn drie problemen, waarvan er twee volledig binnen de reikwijdte van deze woonvisie vallen:

1. De huren van studentenhuisvesting zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, in het bijzonder in en rond de binnenstad. Op de ranglijst van betaalbare studentensteden is Maastricht een aantal plaatsen gezakt. Uit de nieuwste Apollomonitor blijkt dat de inkomens van studenten onder druk staan. De kort geleden afgeronde en geplande toevoegingen zijn van een hoge kwaliteit, maar horen daardoor ook tot het voor studenten dure segment. De betaalbaarheid komt onder druk te staan.
2. Elk jaar is er aan het begin van het studiejaar een piek in de vraag (een kleinere en kortere piek is er in januari/februari van elk studiejaar). Deze piek lijkt in omvang groter en in tijd langer te worden. In september 2017 waren daar duidelijke aanwijzingen voor.
3. Leefbaarheid en veiligheid. Dit thema strekt zich uit tot buiten de woonvisie en heeft de afgelopen jaren aan belang gewonnen. De gemeente heeft daarom enkele jaren geleden samen met een aantal stedelijke partners het programma Studentenstad gestart. Hierin is een groot aantal maatregelen en acties vervat die zijn gericht op wederzijdse acceptatie en integratie van studenten en de andere inwoners van Maastricht. Knelpunt is dat woonbuurten geconfronteerd worden met meerdere ontwikkelingen die het

karakter van een buurt kunnen veranderen. Het gaat niet alleen om studentenhuysvesting, maar ook om een ontwikkeling naar een ander type woningaanbod waar tal van specifieke doelgroepen op zijn aangewezen. Bijvoorbeeld vervolghuysvesting van bijzondere doelgroepen (zie thema zorg en leefbaarheid). Kenmerk van deze groepen is dat zij vaak zijn aangewezen op goedkope (al dan niet onzelfstandige) huysvesting. Ook de recreatieve verhuur van woningen (bijvoorbeeld airbnb) draagt eraan bij dat woonbuurten geconfronteerd worden met tijdelijk verblijvende bewoners. Een clustering van tijdelijke verblijvende bewoners (studenten, vervolghuysvesting bijzondere doelgroepen, recreatieve verhuur) kan leiden tot extra overlast, waardoor de draagkracht van en prettig wonen in de buurt onder druk komen te staan.

Kansen liggen er bij de menging van verschillende doelgroepen binnen één complex ("Magic Mix"). Hiervan zijn binnen en buiten Maastricht goede voorbeelden, zoals de huysvesting van studenten en jonge vergunninghouders in het Martinushuis en de pilot tijdelijke verhuur in Huis Severen. Het voorzien in betaalbare huysvesting en onderlinge steun en hulpverlening gaan hierbij hand in hand.

Bij het vasthouden van afgestudeerden - waar Maastricht volgens onderzoek overigens succesvoller is dan vaak wordt gedacht - liggen er vooral kansen in het bevorderen van passende werkgelegenheid. Passende huysvesting speelt hierin een veel kleinere rol. Er zijn geen harde indicaties dat er voor deze groep te weinig passend aanbod is.

### ***Wat gaan we doen?***

- De gemeente volgt in overleg met de UM en de HsZ actief de ontwikkeling van vraag en aanbod. Mocht als gevolg van een verdere groei van in het bijzonder buitenlandse studenten extra woningaanbod noodzakelijk zijn, dan zal de inzet worden gericht op toevoegen van grootschalige complexen met betaalbare huren.
- De gemeente is van mening dat de huysvesting van studenten (m.u.v. short stay) gezien hun inkomenssituatie ook tot de kerntaak van de woningcorporaties hoort. Het huidige aandeel dat woningcorporaties nu hebben in het totale aanbod (ca. 30%) moet omwille van de gunstige prijs-kwaliteitverhouding minimaal gelijk blijven.
- In overleg met UM en verhuurders van studentenhuysvesting zal het piekprobleem nader worden geanalyseerd. Als dit probleem structureel en groeiend blijkt te zijn, zullen er voorstellen voor tijdelijke huysvesting/opvang worden ontwikkeld. Studenten zullen via MyMaastricht.nl worden gewezen op het belang van een tijdige inschrijving bij het Kamerbureau en andere verhuurders.
- Onder regie van Studentenstad wordt de verdere uitrol van het keurmerk Prettig Wonen gevolgd en gefaciliteerd. Daar hoort ook bij de pilot Student en Leefbaarheid (extra inzet handhaving kamerverhuur) en Match. Match is een project uit het programma Studentenstad, gericht op integratie en acceptatie van studenten. Studenten leveren een maatschappelijke prestatie. In ruil hiervoor kunnen zij op tijdelijke basis tegen een geringe vergoeding een woning huren.

- In relatie tot de verwachte afname van Nederlandse studenten wordt de mogelijkheid onderzocht om aankomende studenten bij de inschrijving voor huisvesting voorrang te geven op basis van de reisafstand tussen ouderlijk huis en Maastricht.
- Het project Veilige Kamers wordt afgerond. In overweging is een voorstel om dit project uit te breiden met de controle op panden met 3 en 4 kamers.
- Het uitbreiden van de formule van de Magic Mix door het ombouwen van één of meer (woon-)gebouwen tot betaalbare huisvesting voor meerdere doelgroepen. Bijvoorbeeld combi van studenten- en ouderenhuisvesting en/of studenten en (jonge) vergunninghouders.

## BIJLAGE 1: MONITOR UITVOERING WOONVISIE

Strategische doelen			Thema's	Voorgenomen Acties	Stand van zaken
Beschikbaarheid	Kwaliteit	Betaalbaarheid			
		x	Betaalbaarheid	Over voldoende betaalbare woningen maken we elk jaar prestatieafspraken met de woningcorporaties. Wij verwachten van hen dat zij niet alleen een garantie afgeven voor het eerstvolgende jaar, maar ook voor de 4 daarop volgende jaren.	
		x	Betaalbaarheid	Meer specifiek: een garantie dat de omvang van de sociale woningvoorraad tot de liberalisatiegrens van € 711 euro (prijspeil 2017) minimaal 100% van de doelgroep van de woningcorporaties is. Daarbinnen een garantie dat de omvang van deze voorraad tot de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 635 (prijspeil 2017) minimaal 100% van doelgroep met recht op huurtoeslag is.	
		x	Betaalbaarheid	Mocht (uit de monitoring van de woonruimteverdeling) blijken dat de doorstroming vermindert en er hierdoor minder woningen vrijkomen voor verhuur aan de doelgroep, dan willen wij ruimte bieden voor de ontwikkeling van tijdelijke woningen. In het bijzonder voor urgenten en bijzondere doelgroepen. Zowel woningcorporaties als andere marktpartijen worden uitgenodigd hiervoor met voorstellen te komen.	
		x	Betaalbaarheid	Wij vragen woningcorporaties om te stoppen met de verkoop van betaalbare sociale huurwoningen. Pas wanneer er een substantieel overschot aan deze woningen is geconstateerd, zal de gemeente instemmen met verkoop. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in woningen boven en onder de 2e aftoppingsgrens. Daarbij zullen de volgende voorwaarden worden gesteld: de verkoop moet bijdragen aan bevolkingsdifferentiatie, geen verkoop van woningen met een matig tot slecht toekomstperspectief (woningen waarvan de gemeente verwacht dat hier op langere termijn vraaguitval en leegstand kan ontstaan), woningen met een onderhoudsachterstand en woningen met label D-G.	
		x	Betaalbaarheid	Wij continueren de lobby richting rijk in G 32-, VNG- en provinciaal verband voor het afschaffen van de verhuurdersheffing, c.q. het volledig ombouwen hiervan tot een investeringsregeling voor woningcorporaties.	
		x	Betaalbaarheid	Monitoren van de doelgroepen naar inkomensklasse. In 2021 herijken wij het onderzoek van Abf uit 2017 naar de benodigde betaalbare voorraad. Dit onderzoek zullen wij daarbij uitbreiden naar alle inkomensgroepen.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Op basis van de evaluatie van de pilot "Langer Thuis in Maastricht" (project in het kader van langer zelfstandig thuis wonen in Heer dat in 2017 uitgevoerd is) wordt begin 2018 bepaald of deze aanpak ook in andere stadsdelen zal worden uitgevoerd. Onder meer de woningcorporaties zullen betrokken worden bij de opzet en uitvoering van dit vervolg.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	In samenwerking met Stichting Samen Onbeperkt en de WMO-consulenten gaan wij de wachtlijsten en wachttijden voor rolstoel-, rollatorgeschikte en nultredewoningen actualiseren. De uitkomsten van deze analyse zijn bepalend voor eventuele vervolgacties.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Het beleid om mantelzorgers en -ontvangers met voorrang te huisvesten zodat zij dichterbij elkaar wonen brengen wij in 2018 in besluitvorming gebracht.	



x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Wij gaan het onderzoek van PC-kwadraat naar zorggeschikte woningen actualiseren. Hierbij in het bijzonder aandacht schenken aan de betaalbaarheid (omdat dit in vorig onderzoek onvoldoende is uitgewerkt). De uitkomsten van deze analyse zijn bepalend voor eventuele vervolgacties.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	De woningcorporaties vragen wij een jaarlijkse inschatting te maken van hun huidige en toekomstige (vooruitblik 5 jaar) aanbod rolstoelgeschikte/ nultreden-/ rollatorgeschikte woningen per huurcategorie.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Wij gaan een gerichte uitvraag bij woningcorporaties en marktpartijen doen naar voorstellen voor het in evenwicht brengen van vraag naar en aanbod van nultreden-, rollator- en rolstoelgeschikte woningen.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Inventariseren van innovatieve geclusterde verzorgde woonconcepten en beoordelen op kansrijkheid voor Maastricht.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Met hun vastgoedbod hebben de woningcorporaties locaties aangedragen voor geclusterd verzorgd wonen. Door de gemeente wordt als procesregisseur wordt samen met de woningcorporaties en zorgpartijen beoordeeld in hoeverre deze locaties hiervoor geschikt te maken zijn. Op basis daarvan worden afspraken gemaakt over vastgoedinvesteringen.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Verbeteren woningaanpassingsbeleid en verhuisindicaties in het WMO-beleid. Dit o.a. via een WMO-convenant tussen gemeente en woningcorporaties.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	De verwachte zorgvraag van bewoners en het bijbehorende woningtype beter in beeld brengen door middel van vroegsignalering en het evalueren van de WMO-indicaties vanaf 2018	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Wij vragen van de woningcorporaties en uitvoeringinstantie Thuis in Limburg dat zij zorgscheefwonen zoveel mogelijk voorkomen door actief WMO-geïndiceerden te benaderen wanneer er een voor hen zorggeschikte woning beschikbaar komt.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Er wordt een centraal loket gerealiseerd. Dit loket bemiddelt bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarbij woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente samenwerken. Deze bemiddeling wordt als eerste gestart voor de uitstromers uit de maatschappelijke opvang en GGZ.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Er worden nieuwe financiële regelingen uitgewerkt voor bijzondere doelgroepen die uitstromen uit Maatschappelijke voorzieningen en op een andere wijze te maken krijgen met Woonblokkades.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	De gemeente werkt in het project Voorkomen Huisuitzettingen samen met de woningcorporaties en de Kredietbank Limburg aan het voorkomen van huurschulden en daarmee woonblokkades. Vroegsignalering wordt hier onderdeel van. Aan de woningcorporaties wordt gevraagd om huurachterstand zo vroeg mogelijk te melden bij het informatieknoppunt aanpak voorkoming uithuiszettingen.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Wij vragen de woningcorporaties de inschatting van de sociale wijkteams inzake de clustering van bijzondere doelgroepen mee te nemen bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De gemeente voert minimaal één keer per jaar overleg met de sociale wijkteams, Veilige Buurten Teams, het centrale loket en de woningcorporaties. Hierbij moeten signalen uit de leefbaarheidsmonitor en veiligheidsbeleving worden meegenomen.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	De gemeente tracht, naast de woningcorporaties, ook particuliere verhuurders te betrekken bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	De gemeente zet een vroegsignaleringssysteem op voor woonoverlast / drugsoverlast / ondermijning.	

x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Van de woningcorporaties en particuliere verhuurders wordt gevraagd om bovenop de wettelijke eisen hun woningen te laten voldoen aan de (extra) eisen voor brand- en inbraakveiligheid van het Keurmerk Prettig wonen.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	Gemeente, politie en brandweer informeren bewoners over inbraak- en brandveilig gedrag en preventie.	
x	x	x	Zorg en Leefbaarheid	De gemeente ontwikkelt in samenwerking met de woningcorporaties, justitie en zorg een structurele aanpak voor het huisvesten van de "Zeer moeilijk plaatsbare" doelgroep. Onderdeel van deze aanpak is een pilot waarbij zogenaamde oefenwoningen (bijvoorbeeld de Skaeve Huse" in Tilburg en Utrecht) worden gerealiseerd voor deze doelgroep. Van de woningcorporaties wordt gevraagd hier actief aan mee te werken.	
x	x	x	Ontwikkeling woningvoorraad	De koers uitgezet in de woningprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vasthouden, gericht op verdunnen in de stadsrand (suburbaan) en verdichten in de stedelijke woonmilieus. De woonprogrammering wordt herzien in 2020, of eerder als daarvoor aanleiding is.	
x	x	x	Ontwikkeling woningvoorraad	Het monitoren van het aanbod / de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag. Cijfers over de woningleegstand in de Woonmonitor van de provincie geven voor Maastricht een vertekend beeld.	
x	x	x	Ontwikkeling woningvoorraad	Doorzetten van de herstructurering in de wijken met veel corporatiebezit, gericht op kwaliteitsverbetering en saldo 0 stadsbreed.	
x	x	x	Ontwikkeling woningvoorraad	Woningcorporaties en andere marktpartijen wordt gevraagd om een bijdrage te leveren aan het aankopen van niet courant particulier bezit (en op termijn mogelijk sloop), het aanbieden van onderhoudscontracten en gezamenlijk renovatie van sociaal en particulier bezit.	
x	x	x	Ontwikkeling woningvoorraad	Er wordt een regionaal onderzoek naar de mogelijkheden van een preventieve aanpak van de particuliere woningvoorraad gestart. In Maastricht gaat het dan in het bijzonder om de uitbreidingswijken in de stadsrand.	
x	x	x	Ontwikkeling woningvoorraad	Op basis van dit onderzoek wordt een concrete aanpak ontwikkeld voor de particuliere woningvoorraad. Deze wordt gekoppeld aan verduurzaming, vraaggericht bouwen en langer thuis blijven wonen. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van één of meerdere pilots, waarbij we leren van de ervaringen opgedaan in de regio. Daarnaast is er voor vraaggericht bouwen subsidie beschikbaar voor kluswoningen en collectief particulier (mede-) opdrachtgeverschap.	
x	x	x	Ontwikkeling woningvoorraad	Opnemen van de aanpak van de particuliere voorraad in een zogenaamde 'Regiodeal' met het rijk gericht op het verkrijgen van ondersteuning van het rijk, bijvoorbeeld op het gebied van procesondersteuning, regelgeving en het organiseren van de betrokkenheid van belanghebbenden. Het rijk stelt een regionale aanpak met lokale uitwerking in een concrete businesscase als voorwaarde.	
x	x		Tijdelijkheid en flexibiliteit	In samenwerking met regio en provincie uniforme, regionale afspraken over het toevoegen van tijdelijke woningen maken.	
x	x		Tijdelijkheid en flexibiliteit	De omvang, invulling en locaties van de potentiële flexibele schil in de woningvoorraad in samenwerking met belanghebbenden (waaronder de woningcorporaties) te onderzoeken.	
x	x		Tijdelijkheid en flexibiliteit	De pilot "tijdelijke verhuur voor doelgroepen" een vervolg geven, mede op basis van de ervaringen opgedaan met de pilot en de resultaten van het onderzoek naar flexwonen.	
x			Woonruimte-	De woonruimteverdeling wordt gemonitord door ThuisinLimburg. Samen met de Maastrichtse woningcorporaties streeft de gemeente naar goed	

			verdeling	op de prestatieafspraken toegesneden informatie (waaronder slaagkansen). In het bijzonder de resultaten van de toewijzing aan bijzondere doelgroepen moet volgens de gemeente meer aandacht krijgen. Ook de informatie over de toewijzing van zorgwoningen verdient verbetering.	
x			Woonruimte-verdeling	Met het oog op het beschikbaar krijgen van meer betaalbare huurwoningen voor reguliere toewijzing wordt de woningcorporaties verzocht om de categorieën "eigen inplaatsing" en "distributie diversen" tot een minimum te beperken.	
x			Woonruimte-verdeling	Wij verwachten van de regiogemeenten dat zij binnen de regionale spelregels zelf volledig voorzien in de lokale behoefte aan betaalbare huurwoningen.	
x			Woonruimte-verdeling	In samenwerking met de woningcorporaties wordt de toeleiding van bijzondere doelgroepen naar de reguliere woningmarkt geoptimaliseerd. Daarbij streeft de gemeente naar 1 loket.	
x			Woonruimte-verdeling	In het overleg over de jaarlijkse "woonbegroting" bepalen gemeente en woningcorporaties de verdeling van het verwachte aanbod over reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.	
x			Woonruimte-verdeling	Overleg voeren met particuliere verhuurders om te komen tot afspraken over huisvesten van bijzondere doelgroepen.	
x			Woonruimte-verdeling	De gemeente zal na afloop van de in de wijk Heer uitgevoerde pilot Langer thuis in Maastricht -en daar waar van toepassing in samenhang met de procedure voor WMO-aanvragen voor woningaanpassing-beoordelen in hoeverre in een eventueel vervolg van deze pilot ontzorgen bij een eventuele verhuizing vorm kan worden gegeven.	
	x	x	Duurzaamheid	Van de woningcorporaties verwacht wij een maximale inspanning om gemiddeld label B vanaf 2021 en een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 te realiseren. Wij verwachten dat de woningcorporaties daarbij streven naar beperking van de extra kosten voor de huurder. Bijvoorbeeld maximaal 50% van de investering doorberekenen in de huur. Daarnaast verwachten wij dat de corporaties communiceren over duurzaam gedrag bij hun huurders. De gemeente communiceert zelf ook over duurzaam gedrag bij zowel kopers als huurders.	
	x	x	Duurzaamheid	Wij vragen woningcorporaties een plan in te dienen met hun visie op hoe zij het doel klimaatneutraal denken te kunnen bereiken.	
	x	x	Duurzaamheid	In het kader van #missionzeromaastricht wordt/worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het bestaande service- en dienstenpakket, op basis van behoefte, uitgebreid met de intentie dit te blijven aanbieden gedurende de transitie om te komen tot een energieneutrale bebouwde omgeving. De uitbreiding vindt plaats door: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ het beschikbaar maken van een lening voor huiseigenaren;</li> <li>○ het realiseren van een servicepoint met als doel huishoudens te ondersteunen bij hun voornemens;</li> <li>○ energiecoaches voor huurders (voor woningeigenaren zijn deze coaches er al);</li> <li>○ ondersteuning voor Verenigingen van Eigenaren;</li> <li>○ ondersteuning voor eigenaren van monumenten.</li> </ul> </li> <li>• er energie-/warmtevisies op stads- en buurtniveau ontwikkeld. Bij het opstellen van deze energie/warmtevisies wordt de samenwerking met en inbreng van de woningcorporaties verwacht.</li> <li>• de Green Deal 'Smart Energy Cities' uitgevoerd en de ervaringen naar andere wijken uitgerold.</li> <li>• de pilot aardgasvrij bouwen in Zouwdal uitgevoerd en naar andere (bestaande) wijken uitgebreid.</li> </ul>	
	x	x	Duurzaamheid	We maken intentieafspraken met de in Maastricht actieve belangenverenigingen/ koepels van particuliere verhuurders over het thema duurzaamheid. Inzet daarbij is landelijke doelstelling zoals afgesproken in Nationaal Energie Akkoord en Convenant Energiebesparing Huursector.	
	x	x	Duurzaamheid	We ondersteunen de lobby (o.a. in VNG- en G32-verband) richting rijk en provincie om de noodzakelijke grootschalige ontwikkelingen van	

				energie en warmteopwekking, -opslag en -transport te organiseren.	
	x	x	Duurzaamheid	In het kader van Operatie Steenbreek (trekkersrol vanuit het CNME) informeren wij bewoners over de mogelijkheden van het vergroenen van hun woning en omgeving. Een groene omgeving levert namelijk een grote bijdrage aan het verminderen van hittestress en het vergroten van het waterbergend vermogen in de stad. Wij vragen aan de woningcorporaties en andere marktpartijen hier ook een bijdrage aan te leveren. Dit kan bijvoorbeeld door bij nieuwbouw of ingrijpende renovaties tuinen 'groen' (gras e.d.) op te leveren in plaats van betegelt.	
	x	x	Duurzaamheid	Acties gericht het levensloopbestendig maken van woningen en het aanpassen van de huidige woningvoorraad zijn terug te vinden in het hoofdstuk Zorg en Leefbaarheid en Ontwikkeling Woningvoorraad.	
	x	x	Duurzaamheid	Bij het adviseren over nieuwe woningbouwplannen wordt prioriteit gegeven aan plannen die energieneutraal zijn.	
x	x	x	Studenten-huisvesting	De gemeente volgt in overleg met de UM en de HsZ actief de ontwikkeling van vraag en aanbod. Mocht als gevolg van een verdere groei van in het bijzonder buitenlandse studenten extra woningaanbod noodzakelijk zijn, dan zal de inzet worden gericht op toevoegen van grootschalige complexen met betaalbare huren.	
x	x	x	Studenten-huisvesting	De gemeente is van mening dat de huisvesting van studenten (m.u.v. short stay) gezien hun inkomenssituatie ook tot de kerntaak van de woningcorporaties hoort. Het huidige aandeel dat woningcorporaties nu hebben in het totale aanbod (ca. 30%) moet omwille van de gunstige prijs-kwaliteitverhouding minimaal gelijk blijven.	
x	x	x	Studenten-huisvesting	In overleg met UM en verhuurders van studentenhuysvesting zal het piekprobleem nader worden geanalyseerd. Als dit probleem structureel en groeiend blijkt te zijn, zullen er voorstellen voor tijdelijke huisvesting/opvang worden ontwikkeld. Studenten zullen er via MyMaastricht.nl worden gewezen op het belang van een tijdige inschrijving bij Kamerbureau en andere verhuurders.	
x	x	x	Studenten-huisvesting	Onder regie van Studentenstad wordt de verdere uitrol van het keurmerk Prettig Wonen gevolgd en gefaciliteerd. Daar hoort ook bij pilot Student en Leefbaarheid (extra inzet handhaving kamerverhuur) en Match. Match is een project uit het programma Studentenstad, gericht op integratie en acceptatie van studenten. Studenten leveren een maatschappelijke prestatie. In ruil hiervoor kunnen zij op tijdelijke basis tegen een geringe vergoeding een woning huren.	
x	x	x	Studenten-huisvesting	In relatie tot de verwachte afname van Nederlandse studenten wordt de mogelijkheid onderzocht om aankomende studenten bij de inschrijving voor huisvesting voorrang te geven op basis van de reisafstand tussen ouderlijk huis en Maastricht.	
x	x	x	Studenten-huisvesting	Het project Veilige Kamers wordt afgerond. In overweging is een voorstel om dit project uit te breiden met de controle op panden met 3 en 4 kamers.	
x	x	x	Studenten-huisvesting	Het uitbreiden van de formule van de Magic Mix door het ombouwen van één of meer (woon-)gebouwen tot betaalbare huisvesting voor meerdere doelgroepen. Bijvoorbeeld combi van studenten- en ouderenhuisvesting en/of studenten en (jonge) vergunninghouders.	