



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Tussen theorie en praktijk

Evaluatie Lokale Woonagenda Maastricht



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Tussen theorie en praktijk

Evaluatie Lokale Woonagenda Maastricht

Opdrachtgever



Gemeente Maastricht

Contactpersoon

Norbert Thijssen

Projectnummer

P35290 –Evaluatie Lokale Woonagenda Maastricht

Datum

9 mei 2017

Auteurs

Wilma Bakker

Eline van Kessel

Thierry Wever

m.m.v.

Eva Broxterman

Paul van Grieken

Laura Keesman

Inhoud

Managementsamenvatting	2	
1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel van de evaluatie	6
1.2	Doelstelling en onderzoeksvragen	6
1.3	Onderzoeksproces	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Context en praktijk	9
2.1	Kader voor de evaluatie	9
2.1.1	Strategische kaders	9
2.1.2	Totstandkomingsproces	9
2.1.3	Woonbeleid in beweging – veranderende context	10
2.2	Uitvoering tussen kaders en praktijk	11
2.2.1	Lokale uitvoeringskaders en –afspraken	12
3	Terugblik op de Lokale Woonagenda	17
3.1	Beleidsdoelstellingen	17
3.1.1	Operationalisatie van de beleidsdoelstellingen	18
3.1.2	Inbedding in (bestaande) regionale kaders en afspraken	19
3.2	Realisatie beleidsdoel(en) en voorgenomen activiteiten	21
3.2.1	Realisatie beleidsdoel(en)	21
3.2.2	Realisatie voorgenomen activiteiten	23
3.2.3	RoI- en taakverdeling gemeentelijke organisatie	25
3.3	Prestatieafspraken 2016 en 2017	27
4	Vooruitblik – toekomstige opgaven woonbeleid	29
4.1	Opnieuw aan de slag met bekende opgaven	29
4.1.1	Opgave beschikbaarheid	29
4.1.2	Opgave betaalbaarheid	31
4.1.3	Opgave kwaliteit	31
4.2	“Nieuwe” thema’s	32

4.2.1	Wonen en zorg	32
4.2.2	Duurzaamheid	32
4.2.3	Veiligheid in de wijken	33
4.3	Procesmatige opgaven	34
4.3.1	Rol- en taakverdeling raad en college	34
4.3.2	Betrokkenheid andere partijen	34
4.3.3	Monitoring	35
4.3.4	Tussentijdse actualisatie	35
4.3.5	Prestatieafspraken 2018	36
5	Conclusies en aanbevelingen	38
5.1	Conclusies	38
5.1.1	Realisatie beleidsdoelstelling	38
5.1.2	Bijstelling en aanscherping doelen 2012	38
5.1.3	Woonagenda als basis voor prestatieafspraken	39
5.2	Aanbevelingen naar aanleiding van de conclusies	39
5.2.1	Inhoud	39
5.2.2	Proces	40
5.2.3	Samenvattend	41
Bijlage 1	Gespreksthema'slijst verdiepende gesprekken	43
Bijlage 2	Gesprekspartners verdiepende gesprekken	45
Bijlage 3	Analysekader realisatie beleidsdoelstellingen	47

Managementsamenvatting

Dit rapport bevat een brede evaluatie van het woonbeleid, zoals opgeschreven in de Maastrichtse Lokale Woonagenda 2012.

Vertrekpunt voor de evaluatie was vaststellen of en in hoeverre de beoogde beleidsdoelstellingen de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Vervolgens was het doel om op basis van deze inventarisatie lessen te trekken voor de toekomst; zoals voldoen de doelen nog of moeten ze worden bijgesteld? Biedt de huidige woonagenda voldoende basis voor het maken van prestatieafspraken 2018 met de corporaties?

In de evaluatie is teruggeblikt op basis van een dossierstudie en verdiepende gesprekken met belanghebbenden om te bepalen of de doelstellingen zijn gerealiseerd. Vervolgens is een vooruitblik gegeven op het maken van een nieuwe woonvisie en prestatieafspraken op basis van de (in een brede werkbijeenkomst getoetste) resultaten.

Kader: het einde van de crisis en een nieuwe ordening

In de periode 2012 tot en met 2016 kwam de economische crisis ten einde en trad het herstel in. Het waren economisch gezien bepaald geen topjaren, maar wel ontstond er een nieuwe hoop op verbetering in de toekomst. In het woonbeleid is er betrekkelijk veel veranderd. Er is een nieuwe wet RO en een nieuwe Woningwet in werking getreden en op het terrein van wonen met zorg zijn veel taken van het Rijk overgeheveld naar de gemeenten. In de nieuwe lokale ordening moeten corporaties een 'bod' doen op actueel gemeentelijk woonbeleid. Door deze nieuwe functie van de woonvisie wordt er ook anders naar het woonbeleid gekeken: er wordt met name meer concreetheid gevraagd.

Positieve ontwikkelingen

Het is niet eerlijk om de Lokale Woonagenda uit 2012 volledig te beoordelen vanuit de tijdsgeest van nu. De context is aanmerkelijk veranderd. Wel kan worden bekeken wat er in de jaren 2012 tot en met 2016 allemaal is bereikt op het vlak van wonen in Maastricht. Op dat vlak is het oordeel overwegend positief. De tevredenheid van de inwoners is toegenomen¹ en daarnaast geldt dat veel van de voorgenomen activiteiten zijn uitgevoerd²:

- De benoemde opgaven in het kader van de wijkaanpak zijn grotendeels gerealiseerd.
- De nieuwbouwproductie heeft zich in lijn met de ambitie in positieve zin ontwikkeld.

Zeker omdat het economisch tij niet mee zat, mogen deze prestaties er zijn. Er zijn echter ook een aantal activiteiten en thema's die onderbelicht zijn gebleven en de vraag of de doelen uit de woonagenda zijn bereikt, blijkt lastig te beantwoorden.

Thema's met een toenemend belang

Zoals gezegd, zijn er enkele thema's te noemen die de afgelopen jaren relatief onderbelicht zijn gebleven. Het gaat om de volgende drie thema's:

- **Wonen met zorg.** Sinds 2012 is op dit terrein veel veranderd. Door de extramuralisering moeten meer groepen met beperkingen zelfstandig wonen en door de decentralisaties zijn de gemeenten steeds vaker aan zet om de juiste condities voor zelfstandig wonen te

¹ Zo blijkt uit de gemeenterekening Maastricht uit 2013, 2014 en 2015.

² Zie bijlage 3 voor een overzicht hiervan.

creëren. In de tijdsgeest van 2012 kon wonen met zorg nog worden gezien als aanpalend beleidsterrein, inmiddels heeft het thema een belangrijke plek in het woonbeleid verworven.

- **Duurzaamheid.** In de periode tot 2015 hebben de corporaties de energetische kwaliteit van hun bezit wel verbeterd, maar van een gecoördineerde integrale gemeentelijke aanpak was nog geen sprake.³ In 2015 is echter Maastrichts Energie Akkoord (2015) gesloten. De gemeente Maastricht heeft namelijk de ambitie in 2030 klimaatneutraal te zijn. Voor de verduurzaming van de woningvoorraad in Maastricht betekent dat een flinke opgave. Die is gestart met de ontwikkeling en uitvoering van een gecoördineerde integrale aanpak voor de koop- en huursector. Voor de koopsector zijn verschillende services en diensten ontwikkeld en in ontwikkeling en met de woningbouwcorporaties zijn in de prestatieafspraken duurzaamheidszaken vastgelegd.
- **Huisvesting van middeninkomens.** De positie van de middeninkomens is de afgelopen veranderd en er zijn toenemende zorgen dat de groep (lage) middeninkomens in Maastricht hierdoor in de knel komen. De mogelijkheden voor corporaties zijn immers beperkt want onder druk van Europa moeten deze primair toewijzen aan de DAEB-doelgroep en ook de nieuwe regels van het passend toewijzen kunnen de kansen van deze groep op een sociale huurwoning verminderden. Daarmee is de gemeente (en de middeninkomens) meer afhankelijk van andere (markt)partijen en de situatie op de woningmarkt.

Elk van deze drie thema's stond in 2012 in zekere zin al wel op de agenda, maar de problematiek is sinds 2012 veranderd en belangrijker geworden. Mogelijk hadden deze thema's de afgelopen jaren meer aandacht verdiend in het huidige lokale beleid. Zeker is dat deze thema's meer aandacht verdienen in het toekomstige woonbeleid, zo blijkt uit de brede werkbijeenkomst.

Integraal voorraadbeleid

Ook voor de thema's die wel veel aandacht hebben gekregen (de wijkenaanpak en de nieuwbouw), geldt dat ze blijvend aandacht verdienen.⁴ Wel komen ze in een wat ander daglicht te staan. De huishoudensgroei komt in de toekomst ten einde, in eerste instantie in de regio, maar uiteindelijk vermoedelijk ook in Maastricht. Dat betekent dat, meer dan ooit, de kwaliteit van de bestaande voorraad in de toekomst beleidsmatige aandacht verdient. En: de resterende nieuwbouw moet steeds meer als strategische toevoeging (voor de langere termijn) worden gezien.

Regionale inbedding

De regiogemeenten zijn de afgelopen jaren op vele manieren betrokken geweest bij en geïnformeerd over het Maastrichtse beleid. In de Lokale Woonagenda werd rekening gehouden met de (aanstaande) kaders en afspraken in de regio (Mergelland, de Vlaamse buurgemeenten en Zuid-Limburg).

De focus lag daarbij vooral op de programmatische afstemming van woningbouwontwikkelingen, met name op de herprogrammering van de woningbouw. In de loop van de tijd is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg het belangrijkste kader voor het woonbeleid geworden,

³ Zo blijkt onder andere uit de verdiepende gesprekken met de ambtelijke organisatie, corporaties, particuliere verhuurders, huurdersbelangenverenigingen en de brede werkbijeenkomst.

⁴ Naast de verdiepende gespreksronde kwam dit ook tijdens de brede werkbijeenkomst naar voren.

in het bijzonder voor de woonprogrammering in Maastricht, zo blijkt uit het gesprek met de ambtelijke organisatie.

Concreetheid

Hoewel veel van de in 2012 benoemde activiteiten zijn uitgevoerd, is het moeilijk vast te stellen of er ook daadwerkelijk sprake was van doelrealisatie. In 2012 is de volgende centrale doelstelling voor het Maastrichtse woonbeleid geformuleerd: *“Voldoende woningen die voldoen aan (tenminste de minimale) kwaliteitseisen en die betaalbaar zijn voor de woningzoekenden waarvoor ze bedoeld zijn. Het verhogen van de woontevredenheid draagt bij aan waarde behoud van het woningaanbod en het binden van (nieuwe) inwoners aan de stad.”* Deze doelstelling is vrij algemeen geformuleerd en het zal lastig worden in Nederland een gemeente te vinden waar deze doelstelling niet voor op gaat. Het wordt pas echt spannend als een dergelijke doelstelling concreet wordt geoperationaliseerd en een nadere duiding wordt gegeven aan termen als “voldoende”, “minimale”, “kwaliteitseisen”, “betaalbaar”, “verhogen”, “waarde behoud” en “tevredenheid”.

Het belang van een dergelijke concreetheid is de afgelopen jaren toegenomen. Willen de corporaties een bod kunnen doen op de woonvisie of woonagenda, dan is meer concreetheid een vereiste. Hierbij is het ook van essentieel belang dat wordt aangegeven wie op welk thema welke rol vervult en welke verantwoordelijkheid draagt.

Monitoring

Een tweede reden waarom de doelbereiking lastig is vast te stellen, is een gebrekkige monitoring. Deze vond de afgelopen jaren vooral plaats op programma-/projectniveau, maar een overkoepelende integrale monitor ontbrak. Voor de toekomst toe is het verbeteren van de monitoring van belang, niet alleen om te meten of de gestelde doelen zijn bereikt, maar (vooral) ook om waar nodig het beleid bij te sturen. De maakbaarheid van de samenleving is beperkt en de woningmarkt is met veel onzekerheden omgeven. Dat maakt blauwdrukplanning onmogelijk; een meer adaptieve beleidsstrategie is wenselijk.

Naar een nieuwe woonvisie

Conclusie is dat de woonagenda uit 2012 anno 2017 qua vorm niet langer voldoet. De zes thema's zijn nog altijd actueel maar de huidige tijd vraagt om bijstelling van de prioritaire thema's en vooral ook om meer concreetheid in de uitwerking. Hierbij moeten ook de rollen en verantwoordelijkheden bij de uitvoering van het beleid helder worden benoemd. Daarnaast moet beter worden nagedacht over hoe om te gaan met onzekerheden (adaptief plannen). Dat vergt ten eerste een goede monitoring, maar vervolgens moeten er ook procedures in gang worden gezet als zaken anders verlopen dan eerder verwacht.

Dat het tijd is voor een actualisatie van het woonbeleid, wil niet zeggen dat het oude beleid niet goed was. Er is de afgelopen jaren (in een moeilijke tijd) veel bereikt, mede dankzij de Lokale Woonagenda 2012 (zie bijlage 3). De komende periode is het zaak hierop voort te bouwen.

Samenvattend komen de volgende inhoudelijke en procesmatige opgaven op de gemeente af in en rond het opstellen van de nieuwe woonvisie:

Inhoudelijke opgaven

Tijdelijkheid en flexibilisering van de (betaalbare) woningmarkt; als oplossing voor het verwachte tijdelijke vraag/aanbod verschil tot omstreeks 2021.

Procesmatige opgaven

Meer betrekken van bewoners, raad en andere betrokkenen bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie en in de uitvoering.

Toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters (signaal vanuit de raads-werkgroep Wonen).	Duidelijker omschrijven van rollen, taken, verantwoordelijkheden en verwachtingen van de betrokken partijen bij het opstellen en het uitvoeren van de Woonvisie.
Integrale en flexibele samenwerking op wijkniveau; met name Wonen en Zorg, Veiligheid en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving.	SMARTs geformuleerde doelstellingen die structureel, integraal en eenduidig worden gemonitord en gerapporteerd.
Het ontwikkelen van nieuwe instrumenten die de kwaliteit van wonen, voor zorg- en hulpbehoevenden waar nodig kan verbeteren.	Koppeling leggen tussen activiteit en beleidsdoel, ofwel de mate beschrijven waarin de uitvoering van activiteiten bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen.
Zorgdragen voor voldoende en betaalbare zorggeschikte woningen waar ook daadwerkelijk zorg kan worden geleverd, specifiek geclusterd woningen met bijbehorend ondersteuningsaanbod.	Volg het vastgestelde beleid zo lang het niet is herzien en houdt de betrokken partijen op de hoogte van eventuele wijzigingen van de beleidskaders.
Extra activiteiten (en financiële middelen) verduurzaming om ambitie "klimaatneutraal 2030" te kunnen halen.	
Inbraakveiligheid en veiligheid in wijken.	

s Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

1 Inleiding

Voorliggend rapport bevat de evaluatie van de Lokale Woonagenda (2012) van de gemeente Maastricht. De evaluatie vormt de opmaat naar het nieuw op te stellen woonbeleid én de prestatieafspraken met de drie Maastrichtse woningcorporaties: Maasvallei, Servatius en Woonpunt.

1.1 Aanleiding en doel van de evaluatie

De gemeente Maastricht heeft het voornemen om nieuw woonbeleid op te stellen. Dit mede met het oog op nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Actueel volkshuisvestelijk beleid is op basis van de Woningwet 2015 het startpunt hiervoor. De corporaties brengen op het woonbeleid (lees de woonvisie of woonagenda) een zogenaamd bod uit en nodigen de gemeente vervolgens uit om hierover in overleg te treden (met als doel het maken van prestatieafspraken)⁶. De gemeenteraad heeft in dat kader het college van Burgermeester en Wethouders (B&W) verzocht⁷ in samenspraak het proces te starten om tot een nieuwe woonvisie te komen.

De volgende punten dragen bij aan het belang van een actualisatie van de woonvisie:

- Het speelveld is de afgelopen jaren veranderd (verbreed). Denk aan de huisvesting van mensen met meervoudige problematiek en onderwerpen als duurzaamheid, veiligheid, zorg, integratie en diversificatie.
- Het is wenselijk de scheiding én samenhang tussen beleid/visie en de uitvoering duidelijker weer te geven.
- Het beleidsvormingsproces is gewijzigd (denk bijvoorbeeld aan de Woningwet): de gemeente heeft (daarom) de wens de raad en relevante stakeholders (vroeg)tijdig bij de beleidsontwikkeling te betrekken.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Drie doelstellingen

De doelstelling van de evaluatie is drieledig:

1. de evaluatie moet duidelijk maken in hoeverre de beoogde beleidsdoelstellingen zijn gerealiseerd;
2. in hoeverre deze moeten worden bijgesteld; en
3. of de huidige woonagenda voldoende basis biedt voor het maken van prestatieafspraken 2018 met de woningcorporaties.

Onderzoeksvragen

Om deze doelen te bereiken, beantwoorden we in deze evaluatie een aantal onderzoeksvragen. Deze onderzoeksvragen vallen in twee groepen uiteen. Het eerste deel van de vragen heeft een terugkijkend karakter, waarbij wordt teruggekeken naar de Lokale Woonagenda

⁶ Zo is in de Woningwet 2015 bepaald. Het maken van prestatieafspraken is overigens niet verplicht.

⁷ Motie nieuwe woonagenda, d.d. 12 juli 2016.

uit 2012. Het tweede deel van de vragen heeft een exploratief karakter, waarbij vooruit wordt gekeken naar de nieuw op te stellen woonvisie. De onderzoeksvragen zijn:

Terugblik

1. Welke doelstellingen zijn in de Lokale Woonagenda 2012 geformuleerd?
2. In hoeverre is rekening gehouden met de kaders uit het regionale woonbeleid?
3. Op welke wijze zijn die doelstellingen geoperationaliseerd? Waren ze te operationaliseren en waarom wel of niet?
4. In hoeverre is de Lokale Woonagenda sturend geweest voor de prestatieafspraken 2016 en 2017?
5. Wat is de rol- en taakverdeling tussen de raad en het college van B&W enerzijds en de ambtelijke organisatie anderzijds?
6. Wat was het effect van deze rol- en taakverdeling op de realisatie van de beleidsdoelstellingen?
7. In hoeverre zijn de beleidsdoelstellingen (uit 2012) gerealiseerd en wat dient nog te gebeuren?
8. Wat zijn de verklaringen voor het eventueel niet behalen van de geformuleerde doelstellingen?

Vooruitblik

9. In hoeverre zijn de doelstellingen van 2012 nog actueel in het licht van de veranderende wettelijke, economische en maatschappelijke omstandigheden?
10. Hoe zouden de rol- en taakverdeling tussen raad en college van B&W eruit kunnen zien bij de nieuw te maken woonvisie?
11. Welke aanbevelingen kunnen we formuleren, in het bijzonder richting het proces en de inhoud van de nieuw op te stellen woonvisie?
12. Op welke wijze kunnen de uitkomsten van de evaluatie gebruikt worden in de aanstaande cyclus voor het maken van de prestatieafspraken 2018?

De onderzoeksvragen 1 tot en met 8 worden beantwoord in hoofdstuk 3, maar let op: de volgorde van beantwoording wijkt af van bovenstaande opsomming. Vraag 9 tot en met 12 worden beantwoord in hoofdstuk 4. Om vraag 11 volledig te kunnen beantwoorden, is deze gesplitst in een inhoudelijk deel en gekoppeld aan de beantwoording van vraag 9 en een procesmatig deel.

1.3 Onderzoeksproces

Aan de hand van een dossierstudie, verdiepende gesprekken met betrokken partijen - zowel binnen alsook buiten de gemeentelijke organisatie (zie bijlage 2 voor een overzicht van de gesprekspartners en bijlage 1 voor de gespreksthema's) - en een werkbijeenkomst met diverse belanghebbenden op woensdag 5 april, is een antwoord geformuleerd op bovenstaande onderzoeksvragen.

1.4 Leeswijzer

Het rapport begint (hoofdstuk 2) met het schetsen van de context waarbinnen de woonagenda tot stand is gekomen. Denk aan relatie met eerder geformuleerd beleid, lopende uitvoeringsprogramma's en doelen, de verwachte opgaven en de betrokken partijen. Verder wordt aandacht besteed aan de rol die de Lokale Woonagenda heeft gespeeld in een veranderend speelveld.

Hoofdstuk 3 heeft een terugblikkend en beschrijvend karakter, waarbij wordt ingezoomd op de beleidsdoelen uit de Lokale Woonagenda, de inbedding van het beleid, de vertaling van het beleid naar de uitvoering, de monitoring hiervan en de realisatie van de beleidsdoelen. De dossierstudie en de verdiepende gesprekken met betrokken partijen dienen daarbij als basis. Hoofdstuk 4 bouwt hierop verder en er wordt een blik vooruitgeworpen op de inhoud en het proces van de nieuwe woonvisie en prestatieafspraken. Hierdoor heeft dit hoofdstuk vooral een analyserend en adviserend karakter. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de bevindingen uit de eerste twee hoofdstukken samengebracht tot conclusies en aanbevelingen.

2 Context en praktijk

In dit hoofdstuk verkennen we de context waarbinnen Lokale Woonagenda 2012 van de gemeente Maastricht tot stand is gekomen en hoe deze heeft uitgepakt in een veranderd speelveld.

2.1 Kader voor de evaluatie

Bij het evalueren worden we vaak gehinderd door de kennis van nu. Om de Lokale Woonagenda 2012 goed te kunnen beoordelen, schetsen we eerst de context waarbinnen de Woonagenda werd ontwikkeld en uitgevoerd. Puntsgewijs doorlopen we de volgende onderdelen:

- wat waren de strategische en beleidsmatige kaders in 2012?
- wie waren bij de totstandkoming betrokken?
- hoe heeft het beleidsveld wonen zich sinds 2012 ontwikkeld?

2.1.1 Strategische kaders

Stadsvisie - actualisatie 2008⁸

In deze Stadsvisie zijn drie onderling verbonden strategische thema's uitgewerkt: Maastricht als een internationale kennisstad, als een complete cultuurstad en als een sterke woonstad. Op basis van het thema woonstad is vervolgens de volgende doelstelling geformuleerd: het versterken van de kwaliteit van het wonen in de stad voor zowel de huidige als nieuwe inwoners, door aanpassing van de bestaande woningbouw en door nieuwbouw. Hiertoe zijn 10 prioritaire buurten en onder andere de projecten Belvédère en A2 benoemd.

Structuurvisie Maastricht 2030⁹

De Structuurvisie Maastricht 2030 is de ruimtelijke vertaling van de ambities uit de Stadsvisie. De Structuurvisie bevat een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor de langere termijn; uitgewerkt op het niveau van woonmilieus. De nadruk ligt op acht brandpunten, waarvan vier op wonen betrekking hebben: herstructurering West en Noord, Belvédère, binnenstad¹⁰ en A2. De structuurvisie vormt het ruimtelijke strategische kader voor de woonagenda. In de woonagenda is dit verder uitgewerkt naar doelgroepen.

2.1.2 Totstandkomingsproces

De gemeenteraad is op diverse momenten betrokken geweest bij de totstandkoming van de Lokale Woonagenda. Vooraf is de raadscommissie StadsOntwikkeling tweemaal in de gelegenheid gesteld om input te leveren voor de opzet en de hoofdlijnen van de Lokale Woonagenda¹¹. Vervolgens is een concept woonagenda, inclusief de reacties van belanghebbenden, en bijbehorend raadsvoorstel besproken in de raadscommissie¹². Daarna is vlak voor

⁸ Vastgesteld op 23 mei 2008.

⁹ Vastgesteld op 29 mei 2012.

¹⁰ Hierbij gaat het vooral om wonen boven winkels.

¹¹ Concreet gaat het om de commissievergaderingen op 12 april 2011 en 8 november 2011.

¹² Raadscommissie op 19 juni 2012.

vaststelling¹³, door de gemeenteraad een definitieve versie besproken in de commissie¹⁴. Tijdens de commissievergaderingen zijn vooral algemene opmerkingen gemaakt. De focus lag daarbij voornamelijk op de sociale woningmarkt en niet op de betekenis van het wonen voor de stad in brede zin¹⁵.

De drie Maastrichtse woningcorporaties zijn nauw betrokken geweest bij het totstandkomingsproces van de woonagenda, zo blijkt uit de gesprekken met de corporaties alsook de ambtelijke organisatie. Eind 2011 en begin 2012 hebben de corporaties meerdere malen de mogelijkheid gehad te reageren op conceptversies van de Lokale Woonagenda in het bestuurlijk overleg¹⁶ tussen de gemeente en de corporaties. De verwerkingen van de reacties zijn steeds teruggekoppeld en besproken in het bestuurlijk overleg. Volgens de corporaties heeft hun betrokkenheid ertoe geleid dat in de woonagenda meer aandacht is gekomen voor de kwaliteit van de sociale woningvoorraad en verschillende doelgroepen. Verder zijn de corporaties uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de behandeling van de woonagenda in de raadscommissie StadsOntwikkeling.

Vooruitlopend op de vaststelling van de Lokale Woonagenda door de raad zijn gesprekken gevoerd met diverse (gemeentelijke) adviescommissies. Zo is een tweetal oriënterende gesprekken gevoerd met de Adviescommissie Seniorenbeleid en is er gesproken met marktpartijen. Daarnaast is advies gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissies. Dit heeft geleid tot een reactie van de Adviescommissie Seniorenbeleid, de Wmo-raad en de CIMM¹⁷. Ook zijn de buurtplatforms betrokken, door hen na afloop van een presentatie over de woonagenda te vragen om een schriftelijke reactie. Drie buurtorganisaties hebben hiervan gebruik gemaakt. De verschillende reacties op de adviesronde zijn in de woonagenda verwerkt en als bijlage meegestuurd aan de raad, bij het raadsvoorstel ter vaststelling van de woonagenda, waarbij ook is aangegeven op welke wijze deze zijn verwerkt¹⁸.

2.1.3 Woonbeleid in beweging – veranderende context

Sinds het opstellen van de Lokale Woonagenda Maastricht in 2012 is er veel veranderd. De economische vooruitzichten werden beter waardoor er weer ruimte is voor (ver)nieuwbouw en onderbelichte thema's kwamen weer op de agenda. Zo zijn, om duurzame ontwikkeling een extra impuls te geven, lokale energieakkoorden afgesloten. Aan de andere kant is er en met het wegvallen van ISV-gelden voor gemeentes en corporaties die worden geconfronteerd met de verhuurdersheffing.

Binnen het beleidsveld wonen zagen we een Wet Doorstroming Huurmarkt en een nieuwe Woningwet in werking treden. Een Woningwet die om scherper toezicht vraagt en verantwoordelijkheden afbakent. Door de decentralisatie op het terrein van wonen, zorg en welzijn zijn veel taken van het Rijk overgeheveld naar de gemeente en dat terwijl de opgaves

¹³ In de raadsvergadering op 19 september 2012.

¹⁴ Raadscommissie 4 september 2012.

¹⁵ Raadswerkgroep Wonen.

¹⁶ Concreet de toenmalige overlegstructuur tussen de gemeente en corporaties, het Bestuurlijk Overleg Bouwen en Wonen (BOBW).

¹⁷ Commissie Integratie en Mondialisering Maastricht. Dit is een onafhankelijke adviescommissie die gevraagd en ongevraagd adviezen geeft aan het College van B&W van Maastricht over allerlei zaken die te maken hebben met culturele diversiteit.

¹⁸ Raadsvoorstel 72-2012, Lokale woonagenda Maastricht – “Stedelijk wonen met een menselijke maat”, d.d. 7 september 2012.

veranderen, denk aan langer zelfstandig wonen van ouderen en de huisvestingsopgave van vergunninghouders).

Het woonbeleid van de gemeente Maastricht is de afgelopen vijf jaar sterk aan verandering onderhevig is geweest. Op een deel van deze ontwikkelingen (soms al ingezet vóór 2012) en veranderingen is geanticipeerd in de Lokale Woonagenda, zo blijkt uit de gesprekken met de ambtelijke organisaties en beide betrokken wethouders. Na het aantreden van het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad kregen thema's zoals duurzaamheid, zorg en participatie meer aandacht. De gemeente meet zich ook een andere rol aan: focus op een meer samenwerkende overheid die midden in de samenleving staat en samen met partijen (inwoners, bedrijven en maatschappelijk middenveld) opgaven oppakt.

2.2 Uitvoering tussen kaders en praktijk

De Lokale Woonagenda bevat een langetermijnvisie op het wonen. Om deze nieuwe visie te onderscheiden van voorgangers is er bestuurlijke gekozen voor de 'Woonagenda'. In tegenstelling tot wat de naam 'woonagenda' impliceert, bevat de Lokale Woonagenda echter geen concreet uitvoeringsprogramma.

Destijds was de wens om de veelheid aan nota's terug te brengen tot één integrale woonvisie en om zorg te dragen voor meer samenhang in het stedelijk-, ruimtelijk- en woonbeleid. Met als doel de samenhang in het woonbeleid te bevorderen zijn de kaders uit de Stadsvisie en de gemeentelijke structuurvisie vertaald in de Woonagenda, zo blijkt uit het gesprek met de ambtelijke organisatie. Bij de vorming van de Lokale Woonagenda is er voor gekozen om er geen aparte programmasturing op te zetten, maar gebruik te maken van bestaande kaders en afspraken. De uitvoering is geborgd in de woningbouwprogrammering (en vanaf 2013 ook de woonruimteverdeling) en in (samenwerkings-)afspraken: de wijkaanpak¹⁹, de grote stedelijke projecten (programma Noord/Belvédère en A2) en afspraken met marktpartijen op projectniveau²⁰.

De uitvoering is uiteindelijk niet geborgd in de invoering van een huisvestingsverordening, zoals beoogd bij de vaststelling van de woonagenda. Destijds was de verwachting dat in 2013 de gewijzigde Huisvestingswet zou worden vastgesteld. Dit zou de gemeente verplichten om een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen, wil zij blijvend kunnen sturen op de woonruimteverdeling. Uiteindelijk is de wet in 2014 ingegaan. De gemeente Maastricht heeft besloten om (voorlopig) geen huisvestingsverordening op te stellen. De redenen hiervoor zijn dat een verordening in het licht van het splitsingsbeleid onvoldoende meerwaarde biedt en de prestatieafspraken dusdanig zijn geformuleerd dat daarin ook afspraken (op ambitieniveau) over de woonruimteverdeling zijn opgenomen. Dit is ook met de gemeenteraad gedeeld, zo blijkt uit het gesprek met de ambtelijke organisatie.

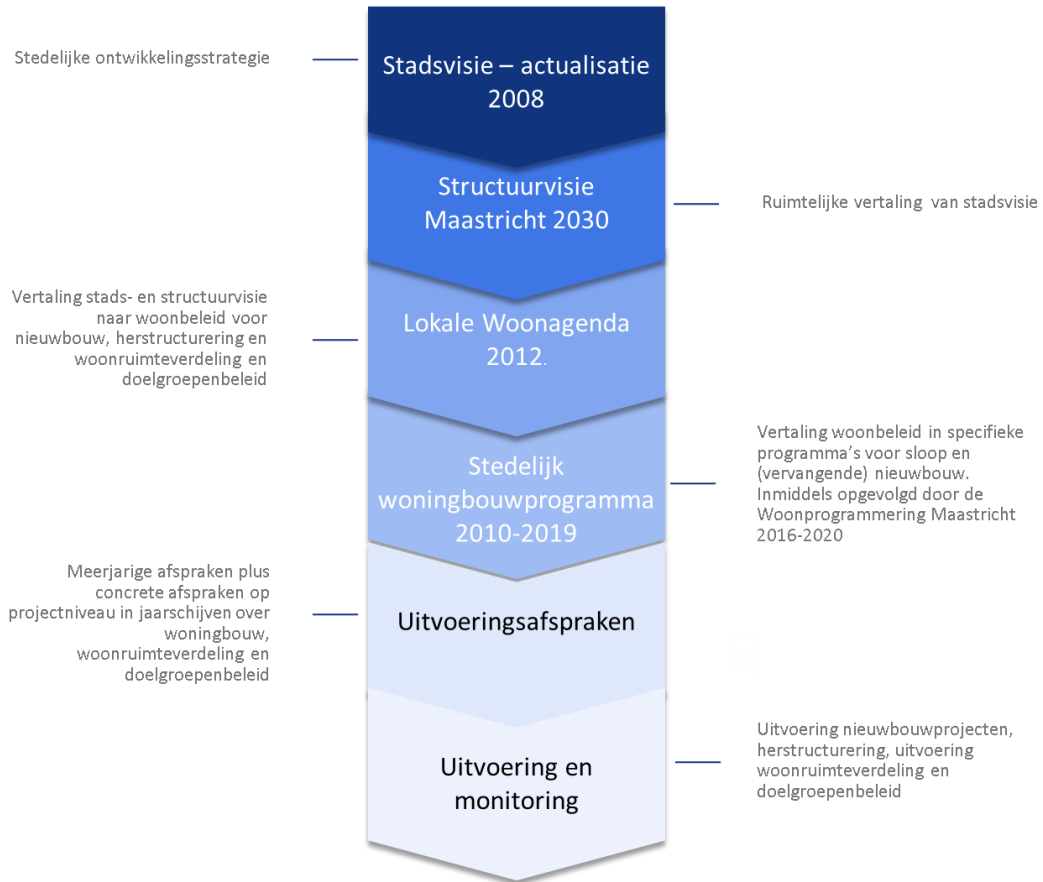
Bij de vaststelling van de Lokale Woonagenda was het voornemen om uiterlijk eind 2012 een nieuwe stedelijke meerjarenovereenkomst met de corporaties te sluiten. Hierin moesten de actiepunten en afspraken die uit de Lokale Woonagenda voortkwamen worden opgenomen,

¹⁹ Hieronder vallen ook de meerjarenafspraken met de corporaties, de buurt- en wijkontwikkelingsplannen en de jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties.

²⁰ Hierbij gaat het om een veelheid aan kleine particuliere initiatieven.

aangevuld met afspraken over het vervolg van de buurtaanpak. Dit is uiteindelijk niet gebeurd. Daarnaast is er een apart plan voor de uitwerking van vraaggericht bouwen²¹ opgesteld.

Figuur 1 Inbedding Lokale Woonagenda in gemeentelijke kaders en afspraken



Bovenstaand schema toont de samenhang c.q. inbedding van De Lokale Woonagenda in (bestaande) gemeentelijke kaders en afspraken, zoals deze vooraf beoogd was²². Anno 2012 was de relatie tussen het woonbeleid en de uitvoeringskaders/-afspraken redelijk overzichtelijk met het beeld anno 2017. Hoewel het te ver reikt voor dit onderzoek om al deze veranderingen (en daarbij behorende uitvoeringskaders/-afspraken) te bespreken, bespreken we de belangrijkste hierin in de volgende paragraaf. Daarnaast geeft het overzicht in bijlage 3 hier ook een eerste indruk van.

2.2.1 Lokale uitvoeringskaders en –afspraken

In deze paragraaf gaan we op hoofdlijnen in op de belangrijkste c.q. grootste veranderingen in de (uitvoerings-)kaders/-afspraken voor het lokale woonbeleid in Maastricht in de periode 2012-2016. Achtereenvolgens gaan we in op de herstructurering van naoorlogse wijken,

²¹ Naar aanleiding van het door de raad aangenomen initiatiefvoorstel “Vraaggericht bouwen in Maastricht”, d.d. januari 2012. Dit thema is eveneens opgenomen in het Maastricht-lab. Dit lab is bedoeld om via onderzoek, discussie en experimenten samen met stedelijke partners en andere externe partijen de overgang naar de nieuwe stadsontwikkeling te stimuleren.

²² Zie Raadsvoorstel 2012-16413, Lokale Woonagenda Maastricht – Stedelijk wonen met een menselijke maat, d.d. 7 september 2012.

de samenwerking met de corporaties, herijking herstructurering en de stedelijke woningbouwprogrammering.

Herstructurering naoorlogse wijken

De uitvoering van de woonagenda, specifiek de herstructurering van naoorlogse wijken, is tot 2015 geborgd in de integrale wijkaanpak en daarbij behorende **buurt- en wijkontwikkelingsplannen** (BOP's en WOP's). Het doel is om te komen tot vitale en aantrekkelijke wijken in nauwe samenwerking met burgers, strategische en uitvoerende partners.

Bij de totstandkoming van de woonagenda was het voornemen om de wijkaanpak te herijken. Dit is in 2013 gebeurd met de totstandkoming van het **Uitvoeringsprogramma 2013-2015**²³. In lijn met de Structuurvisie 2030 en de woonagenda wordt in het uitvoeringsprogramma het volgende streefbeeld voor de ontwikkeling van woonmilieus²⁴ omschreven: *“Een gevarieerd aanbod van gewilde groene en stedelijke woonmilieus, dat goed wonen biedt aan iedereen, dat gezinnen en middeninkomens vasthoudt in Maastricht doordat de uitstroom van deze groepen blijvend vermindert en dat de instroom van kenniswerkers en mensen uit de creatieve klasse naar Maastricht blijvend vergroot.”*²⁵

De wijkaanpak is gericht op 18 buurten en een zevental thema's²⁶. In het uitvoeringsprogramma zijn verschillende sociale, economische en fysieke projecten en activiteiten benoemd gericht op het versterken en ontwikkelen van vitale en aantrekkelijke wijken voor de periode 2013-2020 en specifiek voor de periode 2013-2015. In het verlengde van de wijkaanpak maakt de gemeente ieder jaar nadere afspraken met de corporaties over de uitvoering hiervan (met name het fysieke deel).

In de periode 2012-2016 zijn veel van de voorgenomen projecten en acties uit de wijkaanpak op het gebied van de fysieke inrichting, de aanpak van de sociale problematiek en het versterken van de economische positie in de wijk gerealiseerd (zie bijlage 3). Dit heeft geresulteerd in een verbetering van de kwaliteit van de corporatiesvoorraad en een verbetering van de leefbaarheid in wijken.²⁷ Daarnaast zijn, in lijn met het voornemen in de woonagenda, eind 2013 ambitiedocumenten voor Mariaberg en Pottenberg vastgesteld. Hiermee zijn alle herstructureringsbuurten voorzien van een lange termijnvisie ingebed in het brede kader van de wijkaanpak.²⁸

Bestuursopdrachten

Eind 2014 besloten de gemeente en de corporaties om **meer focus in de samenwerking te brengen** en op een nieuwe manier afspraken te maken over de gezamenlijke inzet en ieders bijdrage daaraan.²⁹ Aanleiding voor de **prioritering** waren onder andere de op handen zijnde

²³ d.d. 23 juni 2013

²⁴ Een woonmilieu is een gebied met een specifieke combinatie van woningen, voorzieningen, openbare ruimte, leefbaarheid, veiligheid en sociale netwerken.

²⁵ Wijkaanpak Maastricht – Uitvoeringsprogramma 2013-2015, p.20

²⁶ 1) Participatie en burgerregie, 2) onderwijs en opvoeding, 3) werk en wijk economie, 4) veiligheid, 5) gezondheid, 6) beheer, openbare ruimte en woonomgeving en 7) ontwikkeling woonmilieus.

²⁷ Wonen en wijken in Maastricht 2015.

²⁸ Zo blijkt uit de gemeentelijke monitoringsdocumenten. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 3.

²⁹ Zo blijkt uit de verdiepende gesprekken met onder andere de huidige wethouder, de ambtelijke organisatie en corporaties, maar ook uit de prestatieafspraken 2016 (Wonen en wijken in Maastricht

nieuwe Woningwet en de beperkte financiële middelen, bij zowel de corporaties alsook de gemeente. Op basis hiervan is de keuze gemaakt om enkel nog te investeren in de thema's die er echt toe doen en waarin verschil gemaakt kan worden. Vanuit die optiek is de keus gemaakt voor een pragmatische aanpak (bundeling van verschillende samenwerkingsafspraken) en niet meer te werken met langjarige convenanten met dichtgetimmerde afspraken met de corporaties, om zo flexibeler te kunnen omgaan met de actualiteit en daarbij ad hoc op een gepaste manier samen te werken. De doelstelling voor 2020 uit de wijkaanpak is wel gehandhaafd.

In de nieuwe themagerichte aanpak staan de inwoners van Maastricht centraal; "zij moeten zich thuis kunnen voelen in Maastricht." Binnen de aanpak werken de gemeente, de corporaties en bewoners samen aan concrete oplossingen op de volgende vijf thema's: 1) wonen en zorg, 2) betaalbaarheid en duurzaamheid, 3) beschikbaarstelling en woonruimteverdeling, 4) doe-democratie en eigen kracht, en 5) woonmilieus en wijkaanpak.

In 2015 zijn de prioritaire thema's uitgewerkt in **een vijftal bestuursopdrachten** om te komen tot een actieplan voor de gemeente Maastricht voor de periode 2016-2020. De uitwerking van de bestuursopdrachten is opgenomen in het document "Wonen en wijken in Maastricht" uit 2015. De bestuursopdrachten zijn vervolgens vertaald in (meerjarige) projectplannen.

Met het opstellen van de bestuursopdrachten werden de verschillende overleggen voor de wijkaanpak en de prestatieafspraken samengevoegd tot één Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken (BOWW)³⁰. Tijdens het BOWW³¹ zijn de eerste resultaten van de bestuursopdrachten besproken. De gemeenteraad en andere belanghebbenden zijn hierover in de stadsronde diezelfde maand geïnformeerd.

Samenwerking met corporaties

Sinds 2015 werken de gemeente en de corporaties samen onder de vlag "Wonen en wijken." Deze samenwerking is georganiseerd rondom een aantal actuele thema's. Per jaar wordt bepaald welke dit zijn en wordt dit vastgelegd in de prestatieafspraken (zie paragraaf 3.3).

In het document "Wonen en wijken Maastricht 2017" zijn de meest recente prestatieafspraken tussen de gemeente Maastricht, de Maastrichtse woningcorporaties en hun huurdersbelangenverenigingen vastgelegd. Deze prestatieafspraken bouwen voort op de bestuursopdrachten. De thema's waarop wordt samengewerkt zijn nagenoeg gelijk gebleven; het thema betaalbaarheid en duurzaamheid is opgesplitst in twee afzonderlijke thema's en veiligheid is als nieuw thema toegevoegd.

Herijking herstructurering

Eind 2016 zijn de (ontwikkel)afspraken met de corporaties, waar het gaat om de nog op de planning staande fysieke (woningbouw)plannen (zoals opgenomen in de voormalige wijkaanpak en BOP's en WOP's) herijkt. In de herijking zijn afspraken opgenomen over de informatie van de woningvoorraad, de openbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen in

2016 – afspraken over samenwerking tussen gemeente Maastricht, de Maastrichtse woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen).

³⁰ Gevormd door de bestuurders van de gemeente, corporaties en de huurdersverenigingen.

³¹ Op 11 december 2015.

buurten opgenomen. De ambitie uit de BOP's en WOP's om de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en de diversiteit van het woningaanbod in de buurten te verbeteren, blijft ook in de nieuwe afspraken gehandhaafd.

Naast het vervallen van de wijkaanpak met de komst van de bestuursopdrachten waren de beperktere investeringsruimte bij de corporaties en de gemeente, de nieuw vastgestelde kaders en afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht en de veranderende wet- en regelgeving aanleiding hiervoor.³² De betrokken partners, waaronder huurders, buurtbewoners en ook de raad, zijn nauw bij dit herijkingsproces betrokken geweest.³³

Stedelijke woningbouwprogrammering

Sinds 2007 is door de gemeente Maastricht strikt gestuurd op de woningbouwprogrammering. Dit is ook geland in het **stedelijke woningbouwprogramma 2010-2019**³⁴. Het programma gaat uit van een beperkte plancapaciteit, een gematigd woningbouwprogramma met uitzondering voor het topsegment en studentenhuysvesting. Daarnaast geldt er een zogenaamd 'saldo nul' voor corporaties in de herstructurering. Het woningbouwprogramma moet bijdragen aan het vasthouden van middeninkomens en afgestudeerden en het aantrekken van kenniswerkers en de creatieve klasse. In de Lokale Woonagenda 2012 is dit kwalitatief vertaald naar verschillende doelgroepen en vraaggericht bouwen.

Het heeft enige tijd geduurd voordat de herijking van het stedelijke woningprogramma plaatsvond en is vastgesteld. Dit komt onder meer doordat ervoor gekozen is de eigen woningprogrammering parallel te laten lopen aan de regionale beleidsvorming, die vanwege de complexiteit en de onderhandelingen tussen 18 regiogemeenten meer tijd vergde dan voorzien. Daarnaast had het proces sterke consequenties op economisch, financieel en juridisch gebied en bracht onderhandelingen met zich mee (veelal publiek, maar ook privaat).

Daarnaast vroeg dit ook van de gemeenten om (opnieuw) hun positie te bepalen c.q. de omslag in het denken (van bevolkingsgroei via stabilisatie naar krimp) te vertalen in hun gemeentelijke woningbouwprogrammering. Alle partijen moesten 'wennen' aan een nieuwe werkelijkheid. Hierbij moet worden aangetekend dat de beleidsruimte beperkt was. Het provinciale en regionale beleid is in deze dwingend. Het regionaal bindend krijgen van de afspraken uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in de afzonderlijke gemeenten bleek lastig en kostte de nodige tijd, zo blijkt uit het gesprek met de ambtelijke betrokken medewerkers.

In essentie is er met de komst in 2016 van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de **Woonprogrammering Maastricht** op hoofdlijnen niets veranderd in deze woningbouwprogrammering. Het grote verschil zit in de flexibiliteit en de verdere beperkingen van de nieuwbouwmogelijkheden. Daarnaast zijn vanwege de veranderende woningbehoefte naar betaalbare kleinere woningen in de luwte van de binnenstad gemaakte plannen die hier niet

³² Raadsbesluit 114-2016 'Herijking herstructurering en afspraken met corporaties', d.d. 13 december 2016.

³³ Raadsinformatiebrief 2016-25103 'Stand van zaken Motie Woonagenda – Prestatieafspraken – Herijking herstructurering', d.d. 16 september 2016.

³⁴ Vastgesteld op 26 januari 2010.

in voorzien geschrapt. Bij nieuwe initiatieven ligt de focus op herbestemmen en woningsplitsing voor specifieke doelgroepen, zoals zorgvragers, vergunninghouders en studenten. Verder is er een aparte programmering voor studentenhuisvesting opgenomen.³⁵

De totstandkoming van de Woonprogrammering Maastricht is in nauw overleg met de gemeenteraad gebeurd. Hiertoe zijn in 2014 en 2015 een tweetal bijeenkomsten georganiseerd. Ook de woningcorporaties zijn hierbij betrokken geweest, zo blijkt uit het gesprek met de ambtelijke organisatie.

³⁵ Gemeenterekening 2015.

3 Terugblik op de Lokale Woonagenda

In het vorige hoofdstuk is de context voor de evaluatie en beantwoording voor de vragen geschetst. In dit hoofdstuk beantwoorden we de vragen binnen deze context. We besteden aandacht aan: de geformuleerde doelstellingen, de wijze waarop hieraan invulling is gegeven en de realisatie hiervan. Aandacht is er voor de samenhang met het regionale woonbeleid, de rol- en taakverdeling tussen raad, college en de ambtelijke organisatie en het effect hiervan op de realisatie van de beleidsdoelstellingen.

Het eerste wat opvalt als we kijken naar de context waarin de woonagenda tot stand is gekomen, is dat de woningbouwprogrammering is vastgesteld voor de visie die is neergelegd in de woonagenda. Daarmee stond een deel van de kwantitatieve uitwerking van de visie eigenlijk al vast. Uit het gesprek met de ambtelijke organisatie blijkt dat de gemeente zich hier van bewust was maar de uitvoering van het woningbouwprogramma kon niet wachten.

We kunnen verder constateren dat eerder geformuleerde strategische kaders (Stadsvisie en de Structuurvisie Maastricht 2030) consequent zijn doorgevoerd in de Lokale Woonagenda en dat alle betrokken partijen in voldoende mate zijn betrokken bij de totstandkoming van de woonagenda. Deze nauwe samenhang met eerdere afspraken en beleidskaders maakt het woonbeleid eerder complexer dan simpeler in de uitvoering.

Complexiteit vraagt om zorgvuldigheid en we zien ook dat verschillende uitvoeringskaders later zijn vastgesteld dan beoogd. Neem bijvoorbeeld de totstandkoming van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (beoogd: 2013, vastgesteld: 2016) of de herijking van de stedelijke woningbouwprogrammering (beoogd: 2014, vastgesteld 2016).

Doordat het woonbeleid in de loop van de jaren steeds meer verweven is geraakt met andere beleidsterreinen (denk aan zorg, handhaving, openbare ruimte en duurzaamheid) is de complexiteit alleen maar verder toegenomen. De uitwerking op papier van het beleid is versnipperd geraakt over de verschillende aanpalende beleidsvelden (zie bijlage 3) elk met eigen concrete maatregelen, activiteiten en afspraken. Dit maakt het lastig de uitvoering te volgen. Uit de verdiepende gespreksronde met betrokkenen³⁶ blijkt dat dit ook zo is ervaren.

Tot slot zijn ten gevolge van de veranderende samenstelling van het college en de raad onder invloed van nieuwe bestuursopdrachten de afspraken en de kaders voor samenwerking met de corporaties van karakter veranderd (zie § 2.2.1).

3.1 Beleidsdoelstellingen

Deelvragen:

- Welke doelstellingen zijn in de Lokale Woonagenda 2012 geformuleerd?
- Op welke wijze zijn die doelstellingen geoperationaliseerd? Waren ze te operationaliseren en waarom wel of niet?

³⁶ Denk onder andere aan de adviescommissies, buurtplatformen, raadswerkgroep Wonen, corporaties, particuliere verhuurders en de ambtelijke organisatie.

In de Lokale Woonagenda is het gemeentelijk woonbeleid tot 2020 geformuleerd. Passend binnen de kaders van de Stadsvisie 2030 actualisatie 2008, Structuurvisie 2030 en het raadsbesluit Stedelijke programmering woningbouw 2010-2019³⁷.

De centrale doelstelling van het Maastrichtse woonbeleid is uitgewerkt langs de welbekende 'ijzeren driehoek van de volkshuisvesting': beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid.

*"Voldoende woningen die voldoen aan (tenminste de minimale) **kwaliteitseisen** en die **betaalbaar** zijn voor de woningzoekenden waarvoor ze bedoeld zijn. Het verhogen van de woontevredenheid draagt bij aan waarde behoud van het woningaanbod en het binden van (nieuwe) inwoners³⁸ aan de stad."*³⁹

Dit is vervolgens vertaald naar een tweetal prioriteiten:

1. De kwaliteitsverbetering van de herstructureringsgebieden;
2. Het faciliteren van de huisvesting van (nieuwe) doelgroepen.

3.1.1 Operationalisatie van de beleidsdoelstellingen

De centrale doelstelling is uitgewerkt langs twee lijnen overeenkomstig met de twee gestelde prioriteiten. De eerste lijn **"de stad vernieuwt"** is gericht op het creëren van aantrekkelijke woonmilieus met een onderscheidend profiel via herstructurering van bestaande woonwijken en de transformatie van verouderde bedrijfsterreinen. Dit is vervolgens uitgewerkt in de volgende zeven thema's: de ontwikkeling van woonmilieus, herstructurering, woningbouwprogramma, particuliere voorraad, vraaggericht bouwen, duurzaam bouwen en regionale samenwerking. Per thema is benoemd wat de huidige situatie is in Maastricht, wat de belangrijkste woonopgaven zijn en hoe de gemeente deze opgaven wil invullen. Bij dit laatste is een onderscheid gemaakt naar activiteiten, beleid(-sregels) en budgetten. Hiermee is de vertaalslag naar de uitvoering gemaakt.

De tweede lijn **"een stad voor iedereen"**, is gericht op het verbeteren van het wonen voor zowel de huidige als toekomstige inwoners van Maastricht. Dit is vervolgens uitgewerkt in de woonruimteverdeling en specifieke doelgroepen. Hierbij gaat het concreet om statushouders, uitstroom uit maatschappelijke instellingen, lage inkomens, middeninkomens, senioren, studenten, afgestudeerden, jongeren, starters, hoogopgeleide kenniswerkers, expats en de creatieve klasse. Ook hier is per thema danwel (cluster van) doelgroep(en) benoemd wat de huidige situatie is in Maastricht, wat de belangrijkste woonopgaven zijn en hoe de gemeente deze opgaven wil invullen. Tevens is de vertaalslag gemaakt naar de uitvoering.

In de samenvatting van de woonagenda is een inhoudelijke prioritering aangebracht in doelgroepen, gebieden en thema's. Dit heeft verder geen vervolg gekregen in de uitwerking van de woonagenda naar uitvoeringskaders/-afspraken danwel de monitoring van de voortgang en realisatie van (een) beleidsdoel(en), zo blijkt uit het gesprek met de ambtelijke organisatie.

³⁷ Lokale Woonagenda Maastricht – Stedelijk wonen op menselijke maat (2012), p. 6 en 14.

³⁸ Hierbij gaat het concreet om het vasthouden van middeninkomens (op regionale schaal) en afgestudeerden en het aantrekken van kenniswerkers en de creatieve klasse.

³⁹ Lokale woonagenda Maastricht – Stedelijk wonen op menselijke maat (2012), p.7

Bevindingen:

- De centrale doelstelling van de Lokale Woonagenda 2012 is uitgewerkt langs de welbekende 'ijzeren driehoek van de volkshuisvesting': beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid. Dit is vertaald naar een tweetal prioritaire thema's: de kwaliteitsverbetering van de herstructureringsgebieden en het faciliteren van de huisvesting van (nieuwe) doelgroepen.
- De beleidsdoel(en) zijn zowel thematisch als doelgroepgericht uitgewerkt. Hier en daar zit er overlap tussen beide uitwerkingen. Dit is logisch; zo staat het woningbouwprogramma bijvoorbeeld niet los van het beleid van specifieke doelgroepen. Een ander concreet voorbeeld van overlap tussen de thema's en doelgroepen is de aanpak van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, specifiek de toegankelijkheid hiervan voor ouderen. Dit hangt samen met het beleid gericht op senioren, concreet de wens om ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woning te laten (blijven) wonen.
- Per thema c.q. doelgroep zijn de opgaven, (sub)doelstellingen en middelen benoemd. Deze zijn echter niet altijd concreet beschreven en daardoor lastig van elkaar te onderscheiden. Wat daarnaast ontbreekt, is een koppeling met de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Anders gezegd, in hoeverre draagt de inzet op de verschillende thema's en doelgroepen bij aan de realisatie van de doelstellingen? Dit maakt de operationalisatie diffuus en weinig concreet.

3.1.2 Inbedding in (bestaande) regionale kaders en afspraken

Deelvraag:

- In hoeverre is rekening gehouden met de kaders uit het regionale woonbeleid?

De regionale kaders voor de Lokale Woonagenda zijn de regionale woonvisie Maastricht&Mergelland 2010-2020⁴⁰, de afspraken met de Vlaamse buurgemeenten Lanaken Riemst in het bestuurlijk overleg Albertknoop en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg⁴¹.

Hoewel de regionale woonvisie en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg beiden na de Lokale Woonagenda zijn vastgesteld, werd hiermee al rekening gehouden in de Lokale Woonagenda⁴².

Afspraken met de Vlaamse buurgemeenten Lanaken en Riemst

Sinds 2006 vindt in het bestuurlijk overleg Albertknoop, waaraan de gemeenten Maastricht, Lanaken en Riemst deelnemen, informatie-uitwisseling en afstemming plaats over de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt, meer specifiek over de programmatische afstemming. Daarnaast zijn in het bestuurlijk overleg in 2008 de volgende twee afspraken gemaakt:

1. Maastricht zet in op de bouw van meer (betaalbare) grondgebonden woningen om de weglek naar Lanaken en Riemst tegen te gaan.

⁴⁰ Op 20 november 2012 is deze regionale visie door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld.

⁴¹ Op 27 september 2016 is deze regionale structuurvisie door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld.

⁴² Lokale Woonagenda Maastricht – Stedelijk wonen op menselijke maat (2012), p. 10 en 15.

2. Lanaken en Riemst bouwen meer starterswoningen om zo de lokale bevolking meer kansen te bieden op betaalbare huisvesting in de eigen gemeente.

Bovenstaande afspraken zijn bestuurlijk vastgesteld. Het college van de gemeente Maastricht heeft besloten om deze afspraken door te vertalen in de stedelijke woningbouwprogrammering, specifiek door het creëren van meer ruimte voor de bouw van betaalbare grondgebonden koopwoningen.

Regionale woonvisie Maastricht&Mergelland

De totstandkoming van de regionale woonvisie Maastricht&Mergelland liep parallel aan de Lokale Woonagenda 2012. Deze regionale visie is primair gericht op de afstemming van de lokale woningbouwprogramma's en bevat afspraken over de aanpak van de bestaande woningvoorraad en het terugbrengen van de overmaat aan woningbouwplannen, specifiek het komen tot een meer vraaggerichte woningmarkt en het realiseren van een saldo-nul doelstelling. Dit laatste houdt in dat voor elke woning die wordt gebouwd er één woning wordt gesloopt.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Vanaf 2014 vervult de provincie Limburg een grotere rol op het gebied van wonen, specifiek op het vlak de regionale woningbouwprogrammering, zo blijkt uit de gesprekken met de ambtelijke organisatie. Aanleiding hiervoor was het rapport 'Van groei naar krimp' van de commissie Deetman-Weekers⁴³. Dit rapport bevat aanbevelingen voor hoe om te gaan de omslag in de demografische ontwikkeling. Het terugdringen van de planvoorraad was er daar één van. Dit is voor de provincie uiteindelijk leidend geweest bij het opstellen van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)⁴⁴. Het POL bevat het kwantitatieve kader voor de woningbouw in Zuid-Limburg. Om hierop te kunnen sturen heeft de provincie aanvullend een woonverordening ingevoerd, bedoeld om te sturen op de regionale afstemming over de planvoorraad. In de regionale woonvisie Maastricht&Mergelland werd hier nog geen rekening mee gehouden.

In het POL is een uitwerking van het thema wonen aangekondigd op basis van de visie op Zuid-Limburg, die in overleg met alle gemeenten tot stand is gekomen en is opgenomen in het POL. Gekozen is voor de vorm van een structuurvisie voor alle 18 Zuid-Limburgse gemeenten, die bindend is gemaakt via een in 2016 aangepaste provinciale verordening. Die verordening regelt, dat gemeenten alleen woningbouwplannen mogen ontwikkelen wanneer ze de SVWZL op raadsniveau hebben vastgesteld en mits ook gehandeld wordt binnen de kaders van de SVWZL. Regionale afstemming is daarbij de norm. In de SVWZL ligt de focus op de volgende drie opgaven: 1) verdunnen van de bestaande voorraad, 2) terugdringen van de planvoorraad daar waar sprake is van een overschot en 3) toevoegen van woonproducten waarvan een tekort is. De SVWZL zal worden uitgewerkt in een woonprogrammering voor de subregio Maastricht-Heuvelland, aansluitend op de woonprogrammering van Maastricht. Hiermee is de subregionale woonvisie Maastricht-Mergelland uit 2012 achterhaald.

Bevindingen:

- In de Lokale Woonagenda werd rekening gehouden met de (aanstaande) kaders en afspraken in de regio's Maastricht&Mergelland, de Vlaamse buurgemeenten Lanaken en Riemst en de regio Zuid-Limburg. De focus lag daarbij vooral op de programmatische

⁴³ Oktober 2015.

⁴⁴ Uit 2014.

afstemming van woningbouwontwikkelingen, met name op de herprogrammering van de woningbouw. In de loop van de tijd is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg het belangrijkste kader voor het woonbeleid geworden, in het bijzonder voor de woonprogrammering in Maastricht.

3.2 Realisatie beleidsdoel(en) en voorgenomen activiteiten

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de realisatie van de geformuleerde beleidsdoel(en) in de Lokale Woonagenda en de voorgenomen activiteiten.

Deelvragen:

- In hoeverre zijn de beleidsdoelstellingen (uit 2012) gerealiseerd en wat dient nog te gebeuren?
- Wat zijn de verklaringen voor het eventueel niet behalen van de geformuleerde doelstellingen?

3.2.1 Realisatie beleidsdoel(en)

Als centrale doelstelling van het Maastrichtse woonbeleid is in 2012 geformuleerd: *“Voldoende woningen die voldoen aan (tenminste de minimale) kwaliteitseisen en die betaalbaar zijn voor de woningzoekenden waarvoor ze bedoeld zijn. Het verhogen van de woontevredenheid draagt bij aan waarde behoud van het woningaanbod en het binden van (nieuwe) inwoners aan de stad.”*

Hieruit afgeleid ligt het accent zoals eerder benoemd op: (1) kwaliteitsverbetering van de herstructureringsgebieden en (2) het faciliteren van de huisvesting van (nieuwe) doelgroepen, specifiek het vasthouden van middeninkomens en afgestudeerden en het aantrekken van kenniswerkers en de creatieve klasse.

In de Lokale Woonagenda staat dat de monitoring van de realisatie (= meten) van de beleidsdoelstellingen wordt afgeleid van de volgende gegevens: de feitelijke woningbouwproductie, de tevredenheid van de bewoners met hun woning en woonomgeving en de ontwikkeling van vestiging in en vertrek uit Maastricht.⁴⁵ Het is veelal gebruikelijk dat in de gemeentelijke jaarrekeningen c.q. jaarverslagen wordt gerapporteerd over de realisaties van het voorgaande jaar. Dit is ook in Maastricht het geval.

De gemeentelijke jaarrekening is in Maastricht een belangrijk document waar het gaat om de monitoring van de uitvoering van het (woon)beleid. Het college legt hierin verantwoording af over de uitvoering van het beleid van het afgelopen jaar. De jaarrekening is daarmee een van de belangrijkste bronnen voor de gemeenteraad om de voortgang van het beleid te volgen en op basis daarvan te beslissen of bepaalde activiteiten al dan niet worden voortgezet.

Uit de verdiepende gespreksronde met de ambtelijke organisatie is naar voren gekomen dat de jaarrekening geldt als het belangrijkste, zo niet als het enige, document waarin de voortgang van de realisatie van de geformuleerde beleidsdoel(en) uit de Lokale Woonagenda is weergegeven. Aangezien de gemeentelijke rekening jaarlijks in mei wordt gepubliceerd, hebben wij ons voor het in kaart brengen van de realisatie van de beleidsdoel(en) gericht op de gemeenterekeningen uit 2013, 2014 en 2015. Hierin is gefocust op het programma Wonen en het programma Stadsontwikkeling. Bij dit laatste is gekeken naar die onderwerpen

⁴⁵ Zie p. 7, Lokale Woonagenda Maastricht – Stedelijk wonen op menselijke maat.

die raken aan wonen en de wijkaanpak. Dit is aangevuld met informatie opgehaald in de gespreksrondes en de ambtelijke monitoring in de 'stand van zaken documenten' (2013, 2014 en 2015). Deze laatste documenten zijn echter niet beschikbaar geweest voor de gemeenteraad.

In bijlage 3 bij deze rapportage is een tabel opgenomen met daarin het overzicht van de mate waarin de benoemde projecten/activiteiten in de Woonagenda zijn gerealiseerd. Op basis hiervan beoordelen we hieronder de mate waarin de beleidsdoelen zijn gerealiseerd.

Ontwikkeling feitelijke woningbouwproductie

Wanneer we kijken naar de feitelijke woningbouwproductie – op basis van de Provinciale woonmonitor – blijkt dat in 2013 de woningvoorraad met 116 woningen is afgenomen (vooral als gevolg van sloop gekoppeld aan de ontwikkelingen rond de A2). Per saldo ligt de ontwikkeling van de woningvoorraad echter nog op schema (+511 van 2010 t/m 2013). De doelstelling in die periode was een gemiddelde toevoeging van 125 woningen per jaar over de periode 2010 t/m 2019.

In 2014 is de woningvoorraad met 45 woningen toegenomen. Ook daarmee ligt de toename redelijk op schema (+557 van 2010 t/m 2014). In 2015 is de woningvoorraad sterker gegroeid met 184 woningen (nieuwbouw: 68 woningen, overige toevoegingen (voornamelijk woningsplitsing en functiewijziging): 349 en sloop: 233 woningen). Per saldo ligt de ontwikkeling met een toename van +741 woningen in de periode 2010-2015 nog steeds redelijk op schema.

Tevredenheid van bewoners over hun woning en woonomgeving

De tevredenheid van de bewoners met hun woning en woningomgeving wordt elke twee jaar gemeten in de stadspeiling. In de jaarrekeningen zijn overzichten opgenomen en worden de resultaten van dit onderzoek vergeleken met de geformuleerde ambitie (welke overigens door de tijd verschilt).

In 2010 oordeelt de Maastrichtenaar in het algemeen positief over zijn woonomgeving en woning met respectievelijk een rapportcijfer van een 7,1 en 7,5. Het handhaven van dit niveau wordt als minimale ambitie geformuleerd voor 2013 (en 2014). In 2012 is geen peiling uitgevoerd waardoor de cijfers voor dit jaar ontbreken. In 2014 is het oordeel van de bewoners over de woonomgeving met 0,1 punt afgenomen tot een 7,0; een verwaarloosbaar verschil. Over de woning is men gemiddeld positiever met een 8,0, waarmee we kunnen concluderen dat de ambitie is verwezenlijkt.

In 2015 wordt de ambitie naar beneden bijgesteld tot een 7,0. De meting over 2016 is nog niet beschikbaar.

Ontwikkeling vestiging en vertrek uit Maastricht

De ontwikkeling van de migratie is de afgelopen vijf jaar niet expliciet gemonitord, zo blijkt uit de gesprekken met de ambtelijke organisatie. Vanwege de stabiliserende bevolkingsontwikkeling was dit de afgelopen jaren ook geen issue/thema dat hoog op de bestuurlijke agenda stond. De ontwikkeling van vestigers in en vertrekkers uit Maastricht is wel ambtelijk gevolgd, maar niet gedeeld met het college en de gemeenteraad, in bijvoorbeeld een monitor of gemeentelijke jaarstukken.

Uit het gesprek met de ambtelijk betrokkenen komt naar voren dat ambtelijk vooral gekeken naar de vestiging en het vertrek van specifieke leeftijdsgroepen en de groep studenten. Dit

is in lijn met de beleidsdoelstelling gericht op het vasthouden van studenten. De resultaten op dit vlak waren niet alarmerend. De omvang van de instroom studenten was geen probleem en een lange tijd stabiel. De spreiding over de stad en de eventuele overlast was volgens particuliere verhuurders en Vereniging van Eigenaars (VvE) Belang wel problematisch. Met name dit laatste maakte dit een onderwerp dat wel steeds hoog op de politieke agenda bleef staan.

3.2.2 Realisatie voorgenomen activiteiten

Wanneer we aanvullend op het bovenstaande een blik werpen op de realisatie van de benoemde projecten/activiteiten in de Woonagenda wordt duidelijk dat **het merendeel van de voorgenomen activiteiten is gerealiseerd**. Dit zegt echter weinig over de daadwerkelijke realisatie van de beleidsdoelen. Oorzaak hiervan is dat de koppeling tussen de activiteiten en het doelbereik niet expliciet is gemaakt. ‘

Op hoofdlijnen zijn het merendeel van de benoemde activiteiten samenhangend met de volgende thema's/ onderwerpen gerealiseerd (voor een compleet overzicht van de gerealiseerde activiteiten zie bijlage 3): de herstructurering en de aanpak van de naoorlogse woningvoorraad; de regionale en lokale afstemming over en monitoring van de woningbouw-programmering (onder andere op basis van en in Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en Actieplan Vraaggericht Bouwen); prestatieafspraken met de woningcorporaties over de beschikbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit⁴⁶ van de sociale woningvoorraad; huisvesting van studenten en de invulling van (tijdelijke) huisvesting voor kennismigranten.

In de gemeentelijke jaarrekeningen wordt naast monitoring van de beleidsdoelstelling(en) gerapporteerd over de vertaling van de Lokale Woonagenda naar de uitvoeringskaders en –afspraken. Niet over alle activiteiten die in de Lokale Woonagenda zijn benoemd, wordt gerapporteerd. Dit betekent echter niet dat er op deze terreinen niets is gebeurd. Het is destijds een bewuste keuze geweest om niet alle activiteiten die in de Lokale Woonagenda zijn benoemd te monitoren. Uit het gesprek met de ambtelijke organisatie blijkt dat het de wens was zowel de portefeuillehouder alsook de ambtelijke organisatie om een ‘lean’ systeem van monitoring en evaluatie te hanteren, aansluitend bij bestaande instrumenten.

Op andere beleidsterreinen, waaronder duurzaamheid en handhaving, zijn resultaten geboekt die samenhangen met het lokale woonbeleid. Dit is echter niet opgenomen onder het programma Wonen in de jaarrekening. Zo blijkt dat in het programma Natuur, milieu en afval, waaronder duurzaamheid valt, in het kader van het Programmaplan Klimaatneutraal Maastricht 2030, in 2014 een Energie Akkoord Maastricht is vastgesteld. Daarnaast is in 2015 een Uitvoeringsplan Energieakkoord vastgesteld, waarin een aparte lijn rondom wonen is uitgewerkt. De oprichting van een regionaal energieloket is hiervan een uitvloeisel.

Een voorbeeld waar de koppeling tussen de activiteiten en het doelbereik niet expliciet is gemaakt is de monitoring van de slaagkans voor jongeren op de reguliere woningmarkt. In de verschillende verantwoordingsdocumenten is terug te vinden dat dit is opgepakt via de reguliere monitoring door het Woningburo en in de jaarrekeningen vinden we een overzichtstabel terug met de stand van zaken (slaaugansen van verschillende leeftijdsgroepen in 2014 en 2015 en de totale slaagkans in 2013). In die zin is de voorgenomen activiteit dus opgepakt. De onderliggende beleidsdoelstelling is het creëren van gelijke slaagkansen voor

⁴⁶ Hierbij gaat het specifiek om het treffen van energiebesparende maatregelen om de woonlasten te verlagen.

alle (leeftijds-)groepen. Een oordeel over het bereikte resultaat, de verschillen in de slaagkansen tussen de verschillende groepen en achterliggende redenen is echter niet in de verantwoordingsdocumenten terug te vinden. Hierbij aangetekend dat slaagkans in de basis een indicator is die moeilijk beleidsmatig te beïnvloeden is (het vrijkomend aanbod hebben partijen slechts in beperkte mate in de hand en de omvang van de groep actief woningzoekenden laat zich niet sturen).

Daarnaast blijkt het ontbreken van de koppeling tussen de activiteiten en doelbereik ook uit de ambtelijke 'stand van zaken documenten'. Wanneer we dieper inzoomen op deze overzichtsdocumenten, blijkt dat ze niet of onvoldoende tonen wat ze beogen: de stand van zaken, er is niet altijd even zorgvuldig gemonitord. Een voorbeeld hiervan zijn de genoemde actiepunten in de woonagenda ten behoeve van de doelgroep senioren. In de 'stand van zaken'-documenten staat niet beschreven of de activiteit al dan niet is gerealiseerd en wat er in de tussenliggende periode concreet is gebeurd (door wie zijn de actiepunten/activiteiten opgepakt en waarom?). Zo is bij de regelgeving over de maat van levensloopbestendigheid/levensloopgeschiktheid een definitie opgenomen van een levensloopgeschikte woning, maar staat niet concreet beschreven wat er in de tussen liggende periode gedaan is op het gebied van vergunningverlening, bestemmingsplannen of het bouwbesluit. Een ander voorbeeld is het bij elkaar brengen van lokale partijen op het terrein van WWZ. Hier wordt enkel aangegeven dat dit thema mogelijk zou kunnen worden opgepakt binnen het thema Wonen&Zorg van de meerjarenafspraken. Wat en hoe precies wordt niet benoemd.

Enkele activiteiten zijn niet gerealiseerd. Dit zijn allen onderwerpen die ook in de verdiepende gespreksronde (met onder meer de corporaties en ambtelijke organisatie) zijn benoemd. Het gaat dan vooral om de onderwerpen rond wonen en zorg, verduurzaming en de realisatie van huisvesting voor middeninkomens⁴⁷. Bij de realisatie van dit laatste is de gemeente afhankelijk van andere (markt)partijen en de situatie op de woningmarkt. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor de corporaties door de komst van de Woningwet beperkt.

Het opzetten van een **lokale woningbouwmonitor** (ter monitoring van de afzet) was één van de activiteiten die de gemeente heeft benoemd in de Lokale Woonagenda. Dit is uiteindelijk niet van de grond gekomen, doordat in de periode 2012-2016 nauwelijks nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd; er was kortgezegd niets te volgen. Daarbij waren de benodigde gegevens lastig bij elkaar te brengen. Op het vlak van vraaggericht bouwen heeft de gemeente haar stimuleringsactiviteiten gerealiseerd en vraaggericht bouwen ingebed in de lopende aanpassing van woningbouwplannen maar was de gemeente verder in afwachting van concrete particuliere initiatieven.⁴⁸

Het thema heeft **wonen en zorg** (huisvesting voor ouderen en mensen met een beperking) heeft een centrale plaats gekregen in een eigen bestuursopdracht. Wat in de toekomst het verschil kan maken omdat acties binnen dit thema in mindere mate van de grond zijn gekomen (dan wel is de realisatie onbekend op basis van de gehanteerde aanpak in deze studie).

⁴⁷ Zie hiervoor hiervoor bijlage 3. Daarnaast gaven de buurtplatformen aan de middeninkomens weg te zien trekken uit de wijken. Ook enkele corporaties en de huidige portefeuillehouder uiten hun zorgen in dezen.

⁴⁸ Zo blijkt uit de gesprekken met de ambtelijke organisatie.

Duurzaamheid, specifiek het verduurzamen van de particuliere voorraad, is steeds een belangrijke (politieke) prioriteit geweest maar is in vergelijking met wijkaanpak en woningproductie in de eerste jaren na 2012 onderbelicht gebleven⁴⁹. Het thema kwam vooral in agenderende zin terug in de diverse monitoringsinstrumenten. De afgelopen jaren is, na de invoering van het uitvoeringsprogramma Maastrichts Energie Akkoord (2015) een heel set van services en diensten ontwikkeld en in ontwikkeling die dit moeten stimuleren.

Bevindingen:

- De feitelijke woningbouwproductie heeft zich de afgelopen jaren positief ontwikkeld en is in lijn met de beoogde ambitie. Ook het oordeel van de Maastrichtenaren over hun woning en woonomgeving heeft een positieve ontwikkeling doorgemaakt en is in lijn met de beoogde ambitie.
- Op basis van de monitoring van de drie indicatoren is lastig te zeggen in hoeverre de beleidsdoel(en) uit de Lokale Woonagenda zijn gerealiseerd of niet. Dit komt enerzijds door de beperkte monitoring (specifiek de verantwoording hierover) en anderzijds doordat een vertaling van de mate waarin de indicatoren bijdragen aan de realisatie van de beleidsdoel(en) ontbreekt.
- Door de keuze om over de ontwikkeling van vestiging in en vertrek uit Maastricht niet te rapporteren, is het voor de raad niet mogelijk geweest om een eigen oordeel hierover te vormen en hierop te sturen. Hierdoor is ook niet zichtbaar dat deze ontwikkeling op ambtelijk niveau wel degelijk wordt gevolgd. Idealiter worden ook zaken die niet op de bestuurlijke agenda staan, gemonitord en gedeeld. Zo kan hier een signaalfunctie vanuit gaan en indien nodig bestuurlijk op worden gehandeld.

3.2.3 Rol- en taakverdeling gemeentelijke organisatie

Deelvragen:

- Wat is de rol- en taakverdeling tussen de raad en het college van B&W enerzijds en de ambtelijke organisatie anderzijds?
- Wat was het effect van deze rol- en taakverdeling op de realisatie van de beleidsdoelstellingen?

Ideale situatie

Sinds de invoering van het dualisme (2002) zijn de rollen, taken en posities van de gemeenteraad en het college gescheiden en beschikken zij over een eigen ambtelijke organisatie, ter ondersteuning. Op hoofdlijnen ziet de ideale situatie van de rol- en taakverdeling tussen de gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie er als volgt uit: de gemeenteraad bepaalt het kader, vaak in de vorm van een visie (ambitie en doelstellingen) voor het gemeentelijk (woon)beleid. Vervolgens biedt dit kader voor het college de basis voor het vormgeven van de uitvoering, bijvoorbeeld in uitvoeringsprogramma's of samenwerkingsafspraken. Het college draagt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van het beleid. Op ambtelijk niveau worden deze uitvoeringsprogramma's of samenwerkingsafspraken verder

⁴⁹ Zo is benoemd in onder andere de gesprekken met de ambtelijke organisatie, corporaties en wethouders.

uitgerold en gemonitord, al dan niet gezamenlijk met de gemeentelijke partners. Deze monitoring wordt vervolgens teruggekoppeld richting het college, die het op zijn beurt verantwoordt richting de raad. Het is de verantwoordelijkheid van het college om te sturen en controleren op de uitvoering en het is de verantwoordelijkheid van de raad om dit te doen op de gestelde kaders c.q. beleidsdoelstellingen.

De praktijk

Bij het vaststellen van de Lokale Woonagenda zijn de volgende bestuurlijke wensen uitgesproken ten aanzien van het woonbeleid: beperken tot de hoofdlijnen, terugdringen van het aantal beleidsnota's, sturen op hoofdlijnen en bij de uitwerking een belangrijke rol toekennen aan de stedelijke partners.⁵⁰

Rol en betrokkenheid gemeenteraad

In 2016 is, na een intensiever wervingscampagne binnen de raad, de raads werkgroep Wonen opgericht naar aanleiding van het verzoek van de raad om meer betrokken te worden bij de prestatieafspraken en in het verlengde daarvan het verzoek om een nieuwe woonvisie.⁵¹ De raads werkgroep bepaalt in principe zelf zijn agenda en de frequentie van de vergaderingen. Een enkele keer worden, door het college of door ambtenaren, zaken op de agenda geplaatst om advies in te winnen of kennis te delen. Onderwerpen waar de raads werkgroep zich hoofdzakelijk op richt zijn: 1) de evaluatie van de woonagenda, 2) het verdiepen van de kennis over het thema wonen en 3) het adviseren over de wijze waarop de raad betrokken wil worden bij woongerelateerde zaken, zoals de nieuwe woonvisie en prestatieafspraken.

De raads werkgroep Wonen heeft de afgelopen bestuursperiode het gevoel gehad geen grip te hebben op de uitvoering van het woonbeleid en is daarbij het overzicht op het woonbeleid kwijtgeraakt. De leden van de raads werkgroep hebben het gevoel dat zij zich in hun kaderstellende en controlerende rol voornamelijk hebben laten leiden door de actualiteit. Denk aan de komst van de Woning- en Huisvestingwet en de effecten van kamerverhuur/woningsplitsing.

Dit kwam volgens de raads werkgroep doordat een eenduidig, concreet en actueel kader (overkoepelend kaderstellend document) voor de uitvoering en een integraal monitoringsysteem met koppeling naar de doelstellingen ontbreekt. Om toch grip en invloed te kunnen uitoefenen op het woonbeleid, heeft de raad zich gericht op de uitvoering, met name op bijbehorende kaders en afspraken. De nauwe betrokkenheid bij de stedelijke woningbouwprogrammering, de prestatieafspraken met de corporaties en de oprichting van de raads werkgroep Wonen zijn hier een voorbeeld van.

Rol en betrokkenheid ambtelijke organisatie

We constateerden al eerder dat uitvoering en monitoring van het woonbeleid is versnipperd over verschillende beleidsvelden. Uit de gesprekken komt dan ook naar voren dat er geen zicht is op de voortgang van de uitvoering van de woonagenda, specifiek op wat er tot nu toe al dan niet is gerealiseerd. Dit komt onder andere aan bod in de gesprekken met de adviescommissies, buurtplatformen, particuliere verhuurders, raads werkgroep Wonen, de

⁵⁰ Raadsvoorstel, Lokale Woonagenda, september 2012.

⁵¹ Door middel van een motie, d.d. 12 juli 2016.

ambtelijke organisatie en de corporaties. De oorzaak wordt gelegd bij de diversiteit aan uitvoeringskaders/-afspraken en het niet structureel organiseren en uitvoeren van de monitoring van de uitvoering.

De afzonderlijke beleidsafdelingen ontbreekt het niet aan inzicht over de voortgang van hun eigen acties maar voor partijen die op meer afstand staan is het moeilijk te bepalen hoe het staat met de integrale uitvoering van woonbeleid. Een integraal interdepartementaal kader werd gemist door de beleidsafdelingen. Al was het maar dat dan eerder kan worden geconstateerd waar samenhang ontbreekt (zoals bijvoorbeeld bij handhaving en economie). Verwachting is dat met de komst van de bestuursopdrachten (bijvoorbeeld bij wonen en zorg) de integraliteit in de uitvoering weer zichtbaar is geworden.

Bevindingen:

- In lijn met de beoogde taak- en rolverdeling uit het dualisme zijn het woonbeleid van Maastricht (de Lokale Woonagenda 2012) en de daarmee samenhangende kaderstellende documenten door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is door het college invulling geven aan de uitvoering op basis van bestaande of nieuw te ontwikkelen uitvoeringskaders- en afspraken, is dit gemonitord en verantwoord richting de gemeenteraad (voor een nadere toelichting zie bijlage 3). Op ambtelijk niveau is dit verder uitgerold en gemonitord.
- In de afgelopen periode is er voor de raadswerkgroep Wonen onduidelijkheid ontstaan over hun rol- en taakverdeling als gemeenteraad, specifiek de status van de Lokale Woonagenda als overkoepelend kaderstellend document waardoor het lastig werd gevonden een relatie te leggen tussen Woonagenda en de bestuursopdrachten. Als gevolg daarvan heeft de raadswerkgroep het gevoel gehad het overzicht en grip te verliezen en zijn zij zich gaan richten op de uitvoering.
- De gekozen invulling van de uitvoering, de wijze van monitoring en het ontbreken van een integraal kader zorgde ervoor dat niet voor alle betrokken partijen (zowel binnen alsook buiten de gemeentelijke organisatie) zicht was op de voortgang van de uitvoering, specifiek de realisatie van de beleidsdoel(en).

3.3 Prestatieafspraken 2016 en 2017

Deelvraag:

- In hoeverre is de Lokale Woonagenda sturend geweest voor de prestatieafspraken 2016 en 2017?

Tot 2015 was de lokale woonagenda leidend voor de prestatieafspraken met de corporaties.⁵² Daarna is aan deze prestatieafspraken een andere invulling gegeven door de ophanden zijnde Woningwet, het verdwijnen van de wijkaanpak en de komst van de bestuursopdrachten. De bestuursopdrachten zijn een actualisatie van de lokale woonagenda, op onderdelen waarop deze niet meer actueel c.q. passend was, gezien de veranderde (beleids)context.

De bestuursopdrachten zijn gezamenlijk door de gemeente en de corporaties opgepakt en uitgevoerd (in opdracht van het college). De uitwerking van de bestuursopdrachten diende, naast de Lokale Woonagenda, als input voor het maken van de prestatieafspraken voor 2016

⁵² Zo blijkt uit de gesprekken met de ambtelijke organisatie alsook de corporaties.

en 2017. Het voordeel hiervan is dat met de bestuursopdrachten een actueel beeld of een actuele visie op de verschillende woonthema's en opgaven beschikbaar kwam. Volgens de raads werkgroep Wonen raken de bestuursopdrachten daarmee wel de bevoegdheden van de raad en grijpen in op de reguliere instrumenten van politiek-bestuurlijke toetsing en controle.

In 2017 zijn de prestatieafspraken voor het eerst conform de voorgeschreven procedures in de Woningwet tot stand gekomen (zie ook paragraaf 2.2.1).

De bestuursopdrachten richtten zich enkel op de thema's voor de prestatieafspraken en de daarbij betrokken partijen. Dit was nadrukkelijk de wens van de portefeuillehouder Wonen en de corporaties. De wens was een pragmatische aanpak gericht op uitvoering. Deze keuze is ingegeven door het feit dat een actuele woonvisie erg gemist werd, mede met de komst van de Woningwet 2015. Weliswaar waren de thema's van de woonvisie nog wel actueel maar boden te weinig houvast om het kader van de prestatieafspraken een passend bod te kunnen doen. Tegelijkertijd was de wens een nieuwe woonvisie in een interactief proces, samen met betrokken partijen, tot stand te brengen. Dat kost tijd (staat inmiddels op de planning voor 2017-2018). In de tussentijd waren en zijn wel actuele kaders nodig, een behoefte waar de bestuursopdrachten in voorzien.⁵³

Begin 2016 is het college geïnformeerd door de ambtelijke organisatie over de mogelijke risico's die het niet actualiseren van de woonagenda met zich meebrengt. Het ontbreken van een gemeentelijke visie op de scheiding DAEB/ niet-DAEB⁵⁴ en middeldure huur en de onduidelijkheid over waarop de gemeente een bod c.q. bijdrage van de corporaties verwacht, werden als risico's benoemd. Op basis hiervan is het college geadviseerd om op korte termijn een zienswijze te schrijven voor de scheiding DAEB/ niet-DAEB en middeldure huur en richting de corporaties te communiceren dat hun bod gebaseerd dient te zijn op de woonagenda, de bestuursopdrachten en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.⁵⁵

Bevindingen:

- Vanaf omstreeks 2016 zijn de bestuursopdrachten naast de Lokale Woonagenda een belangrijkste basis voor de prestatieafspraken 2016 en 2017 tussen de gemeente en de corporaties.
- De bestuursopdrachten zijn een actualisatie van de lokale woonagenda, op onderdelen waarop deze niet meer actueel c.q. passend was, gezien de veranderde (beleids)context. Daarmee raken de bestuursopdrachten ook de bevoegdheden van de raad en grijpen in op de reguliere instrumenten van politiek-bestuurlijke toetsing en controle.

⁵³ Zo blijkt uit de verdiepende gesprekken met de corporaties, wethouders en ambtelijke organisatie.

⁵⁴ De Woningwet verplicht woningcorporaties om hun commerciële niet-DAEB activiteiten af te scheiden van hun maatschappelijke DAEB activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De corporatie kan kiezen voor een administratieve scheiding, juridische splitsing of een combinatie hiervan. Alleen voor het DAEB bezit kan de corporatie staatssteun ontvangen. De scheiding van DAEB en niet-DAEB bezit is een keuze van de corporaties, echter deze keuze heeft wel gevolgen voor gemeenten. De gemeente kon (tot 1 januari 2017) een zienswijze geven op het voorstel van de corporaties. Wil een corporatie investeren in niet-DAEB, dan moeten gemeenten een markttoets uitvoeren.

⁵⁵ Collegevoorstel 'Actualisering Lokale Woonagenda – Risicoanalyse, d.d. 18 februari 2016

4 Vooruitblik – toekomstige opgaven woonbeleid

In dit hoofdstuk blikken we vooruit op de toekomstige woonvisie (en prestatieafspraken) van de gemeente Maastricht. We baseren ons op woonbeleid dat na 2015 is opgesteld, de interviews en de brede werkbijeenkomst van 5 april 2017. We staan stil bij de (nieuwe) opgaven - zowel inhoudelijk als procesmatig - die in de nieuwe woonvisie een plek dienen te krijgen. Daarnaast besteden we aandacht aan de rol- en taakverdeling tussen de betrokken partijen bij het tot stand komen van de woonvisie en de prestatieafspraken.

4.1 Opnieuw aan de slag met bekende opgaven

Deelvragen:

- In hoeverre zijn de doelstellingen van 2012 nog actueel in het licht van de veranderende wettelijke, economische en maatschappelijke omstandigheden?
- Welke (nieuwe) thema's kunnen we formuleren voor de inhoud van de op te stellen woonvisie?

Het gegeven dat sinds het opstellen van de Lokale Woonagenda 2012 een aantal grote wijzigingen in het woonbeleid van de gemeente Maastricht hebben plaatsgevonden, betekent niet dat daarmee de doelstellingen van de woonagenda niet langer relevant zijn.

De doelstelling, zoals genoemd in de Lokale Woonagenda 2012⁵⁶, is te zien als een vrije vertaling van beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid; “**Voldoende** woningen die voldoen aan (tenminste de minimale) **kwaliteitseisen** en die **betaalbaar** zijn voor de woningzoekenden waarvoor ze bedoeld zijn. Het verhogen van de woontevredenheid draagt bij aan waarde behoud van het woningaanbod en het binden van (nieuwe) inwoners aan de stad.”

In onderstaande subparagrafen gaan we in op de vraag in hoeverre bovenstaande doelstellingen nog relevant zijn voor de nieuwe woonvisie en/of welke hernieuwde of geïntensiverde invulling daaraan gegeven kan worden.

4.1.1 Opgave beschikbaarheid

Zoals reeds opgemerkt heeft de gemeente Maastricht de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen aanzienlijk teruggebracht (van 12.000 woningen in 2010 naar 3.500 woningen in 2016). In het licht van de demografische ontwikkelingen (aanstaande krimp) was dit noodzakelijk, zo blijkt uit het gesprek met de ambtelijke organisatie.

Het woningmarktonderzoek uit 2015 laat zien dat het aantal huishoudens in Maastricht tot 2020 nog licht groeit, waarna stabilisatie of lichte krimp van het aantal huishoudens volgt. De boodschap in zowel de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als de Woonprogrammering Maastricht (beide in 2016 vastgesteld) is dan ook dat, gelet op de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte, er maar zeer beperkt ruimte is voor aanvullende nieuwbouw in Maastricht, danwel uitbreiding van de woningvoorraad door nieuwbouw, transformatie of splitsing⁵⁷.

⁵⁶ Lokale woonagenda Maastricht – Stedelijke wonen op menselijke maat (2012), p.7

⁵⁷ Woonprogrammering Maastricht, Gemeente Maastricht (28-06-2016)

De opgave rondom beschikbaarheid is dan ook niet zozeer een kwantitatieve opgave, maar eerder een kwalitatieve opgave. Oftewel: in hoeverre passen de vrijkomende of spaarzaam nieuw te bouwen woningen bij de vraag? En welke ruimte is er voor transformatie en splitsing? Het gaat daarbij primair om het kunnen garanderen van voldoende beschikbare, geschikte en betaalbare woningen voor de juiste doelgroepen van beleid. De kwalitatieve opgave dient vooral vertaald te worden in beleidsmatige sturing, aanpassingen in de huidige woningvoorraad en woonruimteverdeling, flexibiliteit en tijdelijkheid.

In de huidige woonruimteverdeling zijn voor enkele doelgroepen al voorrangregelingen getroffen om de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen voor deze (bijzondere) doelgroepen te bevorderen. Dit betreft onder andere jongeren tot 23 jaar, lage inkomensgroepen, mensen met een verhuis- en zorgindicatie, mantelzorgers en mantelzorgontvangers en statushouders. **Het ligt voor de hand de nieuwe woonvisie op deze doelgroepen te richten.** In zijn algemeenheid past hierbij de opmerking dat het maken van beleid voor specifieke doelgroepen kan leiden tot verdringing van anderen. Het zal vrijwel onmogelijk zijn om de positie van alle woningzoekenden tegelijkertijd te verbeteren. Het stellen van prioriteiten of maken van keuzes is dus onvermijdelijk.

Het hanteren van de voorrangregels die reeds in het woonruimteverdelingsstelsel zijn opgenomen, is hierin een van de instrumenten. Aanvullend kan worden gedacht aan een inzet op een verdere flexibilisering van de woningmarkt en het verhogen van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters. Deze twee opgaven komen reeds naar voren in de bestuursopdrachten en prestatieafspraken en zijn benadrukt als prioriteit voor de komende jaren in de verdiepende gespreksrondes met de particuliere verhuurders, wethouders, raads-werkgroep Wonen en ambtelijke organisatie. Hieronder lichten we beide opgaven toe:

- Aandacht voor **tijdelijkheid en flexibilisering van de woningmarkt** om zo de tijdelijke knelpunten (tot 2021) in de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen op korte termijn op te lossen. Het dilemma is dat er op korte termijn meer woningen nodig zijn in het betaalbare (sociale) segment, maar dat tegelijkertijd geanticipeerd dient te worden op de aanstaande krimp. Het mogelijk maken van (tijdelijke) woningsplitsing in de bestaande voorraad, tijdelijke huurcontracten en flexibele huren kunnen hierin een oplossing zijn.

Een inzet op flexibilisering zal – indien hiervoor gekozen wordt – in zekere zin een trendbreuk voor de gemeente betekenen. Het terugbrengen van de plancapaciteit in het licht van de aanstaande krimp beperkt de mogelijkheden om op korte termijn woningbouw te plegen als daar behoefte aan is. De kwantitatieve kaders zijn daarbij strak. De kwalitatieve kaders zijn reeds ruimer en bieden mogelijkheden voor vormen van tijdelijk wonen. Wat betreft het splitsingsbeleid hanteert de gemeente vooralsnog een strik beleid. Indien de gemeente kiest voor flexibilisering op dit vlak is een verschuiving in het denken van ‘nee, tenzij’, naar ‘ja, mits’ nodig. Hierbij aangetekend dat goede spelregels altijd van belang zijn.

- Bevorderen van de **toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters** op de woningmarkt (in gesprekken met de ambtenaren, de raads-werkgroep Wonen en de wethouder worden pas afgestudeerden specifiek benoemd). De raads-werkgroep Wonen geeft aan dat met name bepaalde wijken voor starters op de woningmarkt niet toegankelijk zijn. Starters worden in de prestatieafspraken 2017 (nog) niet behandeld als specifieke doelgroep. Zij krijgen dan ook geen voorrang binnen de woonruimteverdeling. Voor jongeren tot 23 jaar is wel een voorrangregeling getroffen.

4.1.2 Opgave betaalbaarheid

Naar aanleiding van de bestuursopdrachten uit 2015 heeft in 2016 een onderzoek plaatsgevonden naar de omvang van het betaalbaarheidsprobleem in de gemeente Maastricht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat Maastricht tot 2020 een tekort heeft aan goedkope huurwoningen, in het bijzonder aan huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Dit betreft echter een tijdelijk tekort. Na 2021 is de betaalbare voorraad zelfs groter dan nodig.

De opgave op het gebied van de betaalbare woningvoorraad is dan ook een tijdelijke opgave. Het uitbreiden van de goedkope woningvoorraad is niet wenselijk op de langere termijn. Om de komende paar jaar het betaalbaarheidsprobleem te beperken, zijn tijdelijke flexibele maatregelen nodig (zie ook paragraaf 3.1.1).

Opgaven voor nieuwe woonvisie op het gebied van betaalbaarheid zijn:

- **Monitoring** van de vraag naar betaalbare woningen. Betreft het daadwerkelijk een tijdelijk tekort of zijn er (maatschappelijke) ontwikkelingen waardoor het tekort aan betaalbare woningen ook op de langere termijn nog aan zal houden?
- Met de corporaties bevorderen van de betaalbaarheid op korte termijn door **flexibele betaalbare woon- en huurvormen**. Het tijdelijk opsplitsen van woningen, het “kamergevijs” verhuren van woningen, het uitstellen van sloopplannen en het beperken van de huurverhoging tot 2021, zijn hier voorbeelden van.

4.1.3 Opgave kwaliteit

In de Lokale Woonagenda was het speerpunt kwaliteit vooral uitgewerkt in de wijkaanpak. Niet alleen is de wijkaanpak losgelaten in de afgelopen jaren, maar ook heeft nieuwe wetgeving eraan bijgedragen dat met name corporaties sterk(er) begrensd worden in hun bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken, al zijn er weldegelijk nog mogelijkheden. Het is dan ook zaak hier de samenwerking in te zoeken en ook andere invloedrijke ‘eigenaren’ te betrekken. Denk aan de grotere verenigingen van eigenaren en particuliere of institutionele verhuurders van woonruimte.

In de gesprekken⁵⁸ en recente beleidsdocumenten komen de volgende kwalitatieve opgaven voor de nieuwe woonvisie naar voren:

- De opgave ligt vooral in het zoeken naar de (flexibele) **samenwerking met andere partijen en bewoners** als het gaat om de kwaliteit en de leefbaarheid van de woonomgeving. De corporaties zijn door de wetgeving sterk beperkt in de mate waarin zij nog kunnen bijdragen aan deze doelstellingen.
- Het loslaten van de wijkaanpak en het thematisch werken zorgt dat de **integraliteit op wijkniveau** in het geding komt. Een eerste mogelijke ‘oplossing’ hiervoor is de herintroduktie van een ‘light’ versie van de wijkaanpak met deze integraliteit als doel. De komst van de Omgevingswet in 2019 en daarmee de noodzaak om een Omgevingsvisie op te stellen kan deze integraliteit ook bevorderen.
- In de nieuwe woonvisie kan hier ook reeds aandacht aan besteed worden. Hoe wordt de leefbaarheid op wijkniveau geborgd en welke belanghouders zijn daar naast de woningcorporaties voor nodig?

⁵⁸ Met onder andere de adviescommissies, buurtplatformen, de particuliere verhuurders, huurdersverteenwoordigers, corporaties, wethouders en raads werkgroep Wonen.

4.2 “Nieuwe” thema’s

Naast een hernieuwde invulling van de thema’s uit de voorgaande woonagenda, zijn er in de verdiepende gesprekken met verschillende partijen nieuwe thema’s aan het licht gekomen die aandacht vragen in de nieuw op te stellen woonvisie. Dit betreft de thema’s wonen en zorg, duurzaamheid en veiligheid in de wijken (aangedragen door onder meer de wethouders, ambtenaren, woningcorporaties, buurtplatformen, adviescommissies, huurdersvertegenwoordigingen en particuliere verhuurders). Nieuw tussen aanhalingstekens. Het zijn wel degelijk onderwerpen die op de gemeentelijke radar en een plek hadden in de Lokale Woonagenda uit 2012, maar concrete invulling is er in beperkte mate aan gegeven in de voorliggende periode.

4.2.1 Wonen en zorg

De vergrijzende bevolkingsopbouw en de tendens dat ouderen en/of hulp- en zorgbehoevenden langer zelfstandig in de wijk wonen, vraagt om een **integrale samenwerking op wijk-niveau** tussen de gemeente en andere relevante partijen, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, corporaties, politie en bewoners zelf.

Hoewel er op het niveau van de stad Maastricht voldoende zorggeschikte woningen zijn, laat de **betaalbaarheid en de beschikbaarheid** van deze woningen nog te wensen over. Daarnaast is het zaak dat in de zorggeschikte woningen ook daadwerkelijk zorg geleverd kan worden. In de prestatieafspraken 2017 wordt hieraan al aandacht besteed. In de bestuursopdracht wonen en zorg is een onderscheid gemaakt tussen geclusterd verzorgd wonen enerzijds en maatschappelijke zorg en GGZ anderzijds. De verwachting is dat de doelgroep (voornamelijk ouderen) voor het geclusterd wonen veruit de grootste is en een passende vorm van huisvesting met bijbehorend ondersteuningsaanbod voor de maatschappelijk zorgvraag het meest complex. Het verdient aanbeveling om dit onderscheid ook in de woonvisie door te voeren.

Daarnaast is er behoefte aan **nieuwe gereedschappen** die de kwaliteit van wonen voor zorg- en hulpbehoevenden waar nodig kan verbeteren. Denk hierbij aan nieuwe woon- en zorgconcepten, aanpassingen in de WMO, het faciliteren van mantelzorgers/informele zorg en de doorontwikkeling van sociale (wijk)teams.

4.2.2 Duurzaamheid

In de Lokale Woonagenda 2012 werd duurzaamheid vooral gezien in relatie tot de betaalbaarheid van het wonen, oftewel het naar beneden brengen van de woonlasten door het verlagen van de energierekening.

In de nieuw op te stellen woonvisie zal duurzaamheid van het wonen echter een grotere rol spelen. De gemeente Maastricht heeft de ambitie **in 2030 klimaatneutraal** te zijn. Voor de verduurzaming van de woningvoorraad (zowel in de koop, sociale huur en particuliere huur) in Maastricht betekent dat een flinke opgave voor de komende jaren.

In de prestatieafspraken over 2017 wordt aangegeven dat het, door het ontbreken van voldoende financiële middelen en de huidige staat van de **sociale woningvoorraad** (de woningvoorraad van de corporaties had in 2016 gemiddeld energielabel D), voor de corporaties niet mogelijk is om de voorraad in 2020 op gemiddeld energielabel B te brengen. Dit zou in overeenstemming zijn met het landelijke *Convenant Energiebesparing Huursector*. Wel spannen de corporaties zich in om de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid zo snel als

mogelijk te behalen en onderschrijven zij de ambitie van de gemeente Maastricht om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Zij zullen naar vermogen meewerken aan het bereiken hiervan.

Naast de voorraad sociale huurwoningen kent ook de **particuliere voorraad in koop en huur** nog een behoorlijke verduurzamingsopgave. In aantallen en intensiteit zal deze opgave waarschijnlijk groter zijn dan die in de sociale voorraad. Tegelijkertijd zijn de sturingsmogelijkheden die je als gemeente hebt kleiner; het verleiden van eigenaar-bewoners of beleggers zal centraal moeten staan in het beleid. Het bevorderen van de bewustwording bij bewoners, Verenigingen van Eigenaren en particuliere of institutionele verhuurders vraagt aandacht. Het opzetten van duurzaamheidsprogramma's en het financieel aantrekkelijk maken van duurzaamheidsmaatregelen dienen daarbij in overweging genomen te worden. De eerste stappen hierin zijn sinds 2015 genomen samen met de gemeentelijke partners. Het continueren en uitbouwen hiervan blijft noodzakelijk. Zie ook bijlage 3 voor de stand van zaken.

4.2.3 Veiligheid in de wijken

Op het gebied van veiligheid ligt er nog een behoorlijke opgave. Maastrichtenaren voelen zich relatief vaker 'onveilig' in hun buurt of woonomgeving dan de inwoners van andere grotere gemeenten in Nederland. Objectief gemeten doet Maastricht het op het gebied van veiligheid inderdaad minder goed. Woninginbraken komen in Maastricht vaker voor dan elders in Nederland.

In het Meerjarenprogramma Veiligheid Maastricht 2015-2018 wordt ingezet op het verhogen van zowel de objectieve geregistreerde veiligheid als de subjectieve veiligheidsbeleving. Dit moet onder meer gebeuren door middel van meer preventie en een actievere betrokkenheid van bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners bij de aanpak van veiligheid en leefbaarheid. Voor de gemeente is daarbij een belangrijke regierol weggelegd. In de nieuwe woonvisie dient dan ook voldoende aandacht uit te gaan naar het thema veiligheid in wijken. Hierbij aangetekend dat een eerste aanzet en denkkader beschikbaar is in de prestatieafspraken 2017. Het zou mooi zijn wanneer de samenwerking verbreed kan worden naar andere huiseigenaren.

Bevindingen:

- De doelstellingen en onderwerpen uit de Lokale Woonagenda in 2012 zijn nog steeds actueel. Het voorzien in voldoende beschikbare, geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid is nog steeds de uitdaging. Meest voor de hand liggende oplossing is het realiseren van flexibele betaalbare woon- en huurvormen aangezien grootschalige nieuwbouw met het oog op krimp op lange termijn geen optie is. De woningcorporaties zijn hierin een de aangewezen samenwerkingspartner voor de gemeente.
- Werken aan de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken is onverminderd belangrijk. Dit vraagt afstemming tussen de verschillende gemeentelijke sectoren en samenwerking met andere partijen en bewoners. De introductie van een wijkaanpak 'light' is te overwegen. Als alternatief hiervoor kan ook de woonvisie worden gebruikt worden of gekomen worden tot een omgevingsvisie (vooruitlopend op de Omgevingswet).
- De thema's wonen en zorg alsmede duurzaamheid hebben aan belang gewonnen en kunnen in 2017-2018 niet ontbreken in de woonvisie. Wonen en zorg hangt als onderwerp nauw samen met betaalbaarheid en beschikbaarheid en vraagt afstemming tus-

sen het woon- en sociaaldomein. Duurzaamheid vraagt op woongebied een grote inspanning wanneer de gemeente haar doelstelling om in 2030 klimaatneutraal te zijn, wil halen. Het is zaak bijpassende - en tegelijk realistische - ambities en een bijpassend uitvoeringsprogramma te formuleren waar het de sociale woningvoorraad en de particuliere voorraad in koop en huur betreft. In beide gevallen spelen de beschikbare middelen een cruciale rol.

4.3 Procesmatige opgaven

Deelvragen:

- Hoe zou de rol- en taakverdeling tussen raad en college van B&W eruit kunnen zien bij de nieuw te maken woonvisie?
- Welke aanbevelingen kunnen we formuleren voor het proces van totstandkoming, uitvoering en toetsing van de nieuw op te stellen woonvisie?

4.3.1 Rol- en taakverdeling raad en college

De raads werkgroep Wonen zou graag zien dat de gemeenteraad meer betrokken wordt bij de totstandkoming van het woonbeleid, zodat de nieuw te maken woonvisie ook een door de gemeenteraad (breed) gedragen stuk wordt. Samenhangend hiermee heeft de raads werkgroep Wonen het gevoel dat continuïteit van beleid ontbreekt. Dit is terug te voeren op de komst van de bestuursopdrachten na de verkiezingen in 2014. Deze waren leidend in de prestatieafspraken met de woningcorporaties en omstreeks deze tijd stopte ook de wijkaanpak 'oude stijl'. Voor de raads werkgroep Wonen voelde dit als het loslaten van de Lokale Woonagenda 2012 als kader en dat bracht verwarring mee voor de raad, maar ook voor andere partijen. In praktijk bleef de woonagenda echter onverminderd zijn zeggingskracht behouden.

De raads werkgroep Wonen is daarnaast zoekende naar de positie en rol van de gemeenteraad ten aanzien van op regionaal en provinciaal niveau gestelde beleidskaders. Op dit moment is het gevoel dat de raad 'slechts mag tekenen bij het kruisje'. De bijbehorende vraag die de gemeenteraad en het college voor zichzelf moeten beantwoorden, is in welke gevallen de raad het college voor het (regionaal) gesprek wel of geen kader meegeeft. Deze situatie is niet anders dan in het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. Ook daar bepaal je een inzet (eventueel ook samen met de raad), maar kun je in het gesprek of de onderhandeling uitkomen op meer of minder dan je inzet. Verwachtingsmanagement is dus altijd op zijn plaats.

4.3.2 Betrokkenheid andere partijen

In vrijwel alle verdiepende gesprekken⁵⁹ is naar voren gekomen dat bij het opstellen van de nieuwe woonvisie behoefte is aan een **duidelijke rol- en taakverdeling** tussen de betrokken partijen. Expliciet moet worden gemaakt wie welke verantwoordelijkheid draagt en welke verwachtingen er zijn. Het opvolgen van toezeggingen of gewekte verwachtingen hoort hier ook bij. Naast de gemeente en de corporaties zouden alle **relevante partijen betrokken** moeten worden bij de totstandkoming van de woonvisie. Met name bewoners (huurders en

⁵⁹ Waaronder de adviescommissies, buurtplatformen, particuliere verhuurders en huurdersbelangenverenigingen.

woningeigenaren) hebben in de uitvoering van de vorige woonagenda een beperkte rol gespeeld maar geven aan in de uitvoering en in het behalen van gezamenlijke beleidsdoelen van meerwaarde te kunnen zijn en graag samen met de gemeente op te trekken.

4.3.3 Monitoring

In de praktijk bleek het moeilijk om zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de woonagenda. Dit is door alle partijen als problematisch ervaren.

Voor de nieuwe woonvisie is het dan ook van groot belang dat zij een **duidelijk toetsingskader** biedt. Jaarlijks dient gemonitord te worden in hoeverre de **doelstellingen** zijn bereikt, hoe ver men is en of bijsturing nodig is. Dit laatste is moeilijk wanneer alleen op het niveau van projecten of activiteiten wordt gemonitord, zoals tot op heden veelal het geval is.

Om dit goed te kunnen doen, is het zaak in de nieuwe woonvisie duidelijk te formuleren wat, wanneer en van wie wordt verwacht. De doelstellingen dienen daarvoor **SMART⁶⁰ geformuleerd** te zijn. Het is van belang dat is beschreven op welke manier de **uitvoering** (benoemde activiteiten) **bijdraagt aan de realisatie van de doelstellingen**. Dit dient als referentie in de monitoring en evaluatie van de uitvoering. Op deze manier wordt de kring van *input-output* naar *outcome* gesloten.

Daarnaast zal in het nieuwe woonbeleid duidelijk moeten worden vastgelegd hoe de monitoring van de uitvoering (wanneer, door wie en in welke documenten) zal plaatsvinden. Zo wordt de monitoring volgbaar voor de buitenstaander, of dit nu de woningcorporatie, woningeigenaar of gemeenteraad is. De monitoring dient **structureel en integraal** in de organisatie verankerd te worden. Het streven om een zo licht mogelijke vorm van monitoring en evaluatie op te zetten en zoveel als mogelijk aan te sluiten bij bestaande documenten zoals de jaarrekening is mogelijk in combinatie met een compleet toetsingskader.

Verschillende gemeentelijke afdelingen zullen hun beleidscyclus met elkaar moeten afstemmen en daarmee ook het moment en de wijze van monitoring van de uitvoering. Het op een **eenduidige wijze** monitoren is daarbij een aandachtspunt en zal best een uitdaging zijn.

4.3.4 Tussentijdse actualisatie

Doordat de maatschappij en de wetgeving aan verandering onderhevig zijn, wisselen de opgave en daarmee de doelstellingen en uitvoering van het woonbeleid door de tijd heen. Het woonbeleid is altijd in beweging. In de huidige situatie heeft dat geleid tot een versnippering in het woonbeleid. Thema's, doelen en actiepunten staan verspreid over meerdere documenten en niet altijd is duidelijk wat de stand van zaken is.

Bevindingen:

- Hou je als raad en college, na een bestuurswisseling, aan het vastgestelde beleid, zo lang het beleid nog niet is herzien.
- Geef als gemeenteraad en college samen een antwoord op de vraag in welke gevallen de raad het college een kader als inzet voor het regionaal gesprek meegeeft (of in welke gevallen het college hierom vraagt) en in welke gevallen het college de vrijheid krijgt.

⁶⁰ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

- Niet alleen bij het opstellen, maar ook bij de uitvoering van het woonbeleid is een duidelijke rol weggelegd voor diverse partijen, wetende dat belanghouders dit ook verwachten op basis van een gezamenlijk voortraject. Nog belangrijker is dat belanghouders graag samenwerken met de gemeente in het bereiken van de veelal gedeelde doelen. Tevens kunnen de ‘instrumenten’ die deze verschillende partijen hebben elkaar aanvullen.
- Leg in de woonvisie, monitoring en evaluatie steeds het verband tussen *input*, *output* en *outcome*.
- Het is praktisch onhaalbaar om te pas en te onpas nieuwe visies op te stellen of geactualiseerde visies uit te brengen. Tegelijkertijd vraagt de huidige tijd flexibiliteit en zijn beleidswijzigingen onontkoombaar. Laat een visie een leidraad zijn hoe om te gaan met veranderende omstandigheden en kies in de uitvoering dus voor een passende vorm om alle betrokkenen op de hoogte te kunnen houden van de stand van zaken en eventuele wijzigingen van de beleidskaders.

4.3.5 Prestatieafspraken 2018

Deelvragen:

- Op welke wijze kunnen de uitkomsten van de evaluatie gebruikt worden in de aanstaande cyclus voor het maken van de prestatieafspraken 2018?

De afgelopen jaren is, mede door de invoering van de nieuwe Woningwet, het belang van het hebben van een actueel, eenduidig en concreet gemeentelijk woonbeleid belangrijker geworden. Dit inzicht wordt onderschreven door gemeente en corporaties. Van corporaties wordt verwacht dat zij jaarlijks op basis van actueel beleid een bod doen voor de prestatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen. In de afgelopen jaren werd eenduidig actueel beleid gemist door de drie corporaties. Het gaat dan vooral om het ontbreken van een actueel inzicht in de opgave(n) en hoe dit met elkaar op te pakken. Het thema wonen en zorg is hiervan een sprekend voorbeeld. Ook ontstond er in de loop der jaren onduidelijkheid over de onderlinge samenhangen en consistentie tussen uitvoeringsafspraken en beleidskaders. Door de komst van de bestuursopdrachten is dit knelpunt echter ondervangen.

De nieuwe woonvisie zal in de tweede helft van 2017 worden opgesteld en dient voldoende integraal, actueel en concreet te zijn, zodat de corporaties er hun bod voor de prestatieafspraken op kunnen baseren. Een gemeente kan de corporaties bijvoorbeeld tegemoetkomen door hen een ‘uitvraag’ te sturen als basis voor hun bieding. Stem een dergelijke tussenstap wel van tevoren af met de betrokken woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen.

Een model voor een dergelijke uitvraag is er niet (er is wel ervaring in diverse gemeenten opgedaan overigens). Er is ook geen wettelijke basis of verplichting. Het is zaak samen met de corporaties een goede modus te vinden. De meest letterlijke vertaling van een uitvraag is passend bij de thema’s van de woonvisie alinea’s te formuleren die de volgende opbouw kennen: “op thema X, vragen van de corporaties Y, en bieden de corporaties Z...”.

Voor het bod en het sluiten van de prestatieafspraken 2018 komt de nieuwe woonvisie te laat (volgens de letter van de nieuwe Woningwet). Vooruitlopend op de actualisatie, zouden de in dit hoofdstuk genoemde opgaven en thema’s voor de nieuwe woonvisie in de nieuwe

prestatieafspraken meegenomen en verder ingevuld kunnen worden. Het gaat dan in het bijzonder om de gewenste omvang en ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, duurzaamheid en overkoepelend de balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken is wederkerigheid tegenwoordig een belangrijk uitgangspunt; waarin kun je elkaar vinden en waar kan je elkaar helpen? Kortom, dit vraagt ook wat van de gemeente. Het verdient aanbeveling om als gemeente, alvast vooruitlopend op de nieuwe woonvisie, na te denken over je onderhandelingsruimte en tegenprestatie.

Bevindingen:

- Voor het bod en het sluiten van de prestatieafspraken 2018 komt de nieuwe woonvisie te laat. Onderwerpen die in ieder geval centraal kunnen staan, vooruitlopend op de nieuwe woonvisie, zijn de gewenste omvang en ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, duurzaamheid en overkoepelend de balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.
- De nieuwe woonvisie dient op die onderwerpen die de woningcorporaties danwel huurdersbelangenverenigingen raken, zodanig concreet te zijn dat het mogelijk is hieraan te refereren in de bieding van de corporaties (officieel het activiteitenoverzicht).
- Het is zaak om als gemeente in ieder geval je ambitieniveau en positie te bepalen op de eerder genoemde onderwerpen, eventueel nog voordat de corporaties hun bieding uitbrengen in de vorm van een uitvraag.

5 Conclusies en aanbevelingen

In dit concluderende hoofdstuk behandelen we de drie doelstellingen voor de evaluatie en geven we aanbevelingen op het gebied van de lessen die getrokken kunnen worden op basis van de inhoud en thema's van een woonvisie of woonagenda en het onderliggend proces.

5.1 Conclusies

5.1.1 Realisatie beleidsdoelstelling

Op het vlak van wonen is het oordeel over de jaren 2012 tot en met 2016 overwegend positief. De tevredenheid van de inwoners is toegenomen en veel van de voorgenomen activiteiten zijn uitgevoerd, zoals:

- De benoemde opgaven in het kader van de wijkaanpak zijn grotendeels gerealiseerd.
- De nieuwbouwproductie heeft zich in lijn met de ambitie in positieve zin ontwikkeld.

Er zijn echter ook een aantal activiteiten en thema's die onderbelicht zijn gebleven: wonen en zorg, duurzaamheid en de realisatie van huisvesting voor de middeninkomens. In zijn algemeenheid blijkt de vraag of de doelen uit de woonagenda zijn bereikt, lastig te beantwoorden. Dit komt door de beperkte monitoring (specifiek de verantwoording hiervan) en anderzijds doordat een koppeling tussen de uitvoering (activiteiten) en de bijdrage daarvan aan de realisatie van de beleidsdoelstellingen ontbreekt. Dit had tot gevolg dat niet voor iedereen zichtbaar was wat er de afgelopen 5 jaar is gerealiseerd en bereikt op het gebied van wonen.

5.1.2 Bijstelling en aanscherping doelen 2012

De doelstellingen en onderwerpen uit de Lokale Woonagenda 2012 zijn nog steeds actueel. Het voorzien in voldoende beschikbare, geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid is nog steeds de uitdaging. Ook de positie op de woningmarkt van de middeninkomens vraagt onverminderd aandacht.

Werken aan de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken is onverminderd belangrijk. Dit vraagt afstemming tussen de verschillende gemeentelijke sectoren en samenwerking met andere partijen en bewoners. De introductie van een wijkaanpak 'light' is te overwegen. Als alternatief hiervoor kan ook de woonvisie worden gebruikt of gekomen worden tot een omgevingsvisie (vooruitlopend op de Omgevingswet).

Hernieuwd belang

De thema's wonen en zorg alsmede duurzaamheid hebben aan belang gewonnen en kunnen in 2017-2018 niet ontbreken in de woonvisie. Wonen en zorg hangt als onderwerp nauw samen met betaalbaarheid en beschikbaarheid en vraagt afstemming tussen het woon- en sociaaldomein. Duurzaamheid vraagt op woongebied een grote inspanning wanneer de gemeente haar doelstelling om in 2030 klimaatneutraal te zijn, wil halen. Het is zaak bijpassende - en tegelijk realistische - ambities en een bijpassend uitvoeringsprogramma te formuleren waar het de sociale woningvoorraad en de particuliere voorraad in koop en huur betreft. In beide gevallen spelen de beschikbare middelen, wie investeert en hoe investeerders te verleiden en een cruciale rol.

5.1.3 Woonagenda als basis voor prestatieafspraken

Conclusie is dat de woonagenda uit 2012 anno 2017 qua vorm niet langer voldoet. De zes thema's zijn nog altijd actueel maar de huidige tijd vraagt om bijstelling van de prioritaire thema's en vooral ook om meer concreetheid in de uitwerking. De nieuwe woonvisie dient op die onderwerpen die de woningcorporaties danwel huurdersbelangenverenigingen raken, zodanig concreet te zijn dat het mogelijk is hieraan te refereren in de bieding van de corporaties (officieel het activiteitenoverzicht).

5.2 Aanbevelingen naar aanleiding van de conclusies

5.2.1 Inhoud

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

De huishoudensgroei komt in de toekomst ten einde, in eerste instantie in de regio, maar uiteindelijk vermoedelijk ook in Maastricht. De doelstellingen uit de Lokale Woonagenda 2012 zijn daarmee nog steeds actueel. Het voorzien in voldoende beschikbare, geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid is nog steeds de uitdaging. Het stellen van prioriteiten of maken van keuzes is dus onvermijdelijk.

Meest voor de hand liggende oplossing is het realiseren van flexibele betaalbare woon- en huurvormen aangezien grootschalige nieuwbouw met het oog op krimp op lange termijn geen optie is. De uitgangspunten uit het regionale woonbeleid en de lokale woonprogrammering hebben nog steeds zeggingskracht: (1) verdunning van de bestaande voorraad, (2) Terug dringen woningvoorraad daar waar overschot van is en (3) woonproducten toe voegen waaraan een tekort is.

De woningcorporaties zijn hierin een de aangewezen samenwerkingspartner voor de gemeente. De resterende nieuwbouw kan worden ingezet als een strategische toevoeging. Het maken van een koppeling tussen de Woonvisie en de Woningbouwprogrammering ligt dan voor de hand.

Kwaliteit wijken en woningvoorraad

Met het verdwijnen van de wijkaanpak is de integraliteit van het wijkniveau in het geding gekomen. Voor het realiseren van de kwaliteit van de woningvoorraad in een leefbare en veilige wijk is samenwerking met corporaties en andere invloedrijke 'eigenaren' daarom cruciaal. Denk aan de grotere verenigingen van eigenaren en particuliere of institutionele verhuurders van woonruimte.

Hoe je dit oppakt, hangt samen met het soort woonvisie dat de gemeente beoogt te maken. Grofweg zijn twee vormen denkbaar:

1. De gemeente beperkt zich tot een stuk dat zich vooral richt op het wonen en alleen de relevante verbanden legt met andere beleidsvelden.
2. De gemeente maakt een breed opgestelde visie gericht op een 'volledige integratie' van beleid (en daarmee bijna een opmaat naar de Omgevingsvisie).

In het eerste geval is het wel zaak dat vanuit deze sectoren daadwerkelijk een bijdrage aan de beleidsdoelstellingen op woongebied wordt geleverd. De belangrijkste relaties die, in dat geval, gelegd moeten worden zijn: wonen en zorg, beheer van de openbare ruimte en veiligheid.

Duurzaamheid

Het verleiden van eigenaar-bewoners of beleggers zal centraal moeten staan in het beleid. Het bevorderen van de bewustwording bij bewoners, Verenigingen van Eigenaren en particuliere of institutionele verhuurders vraagt aandacht. Het opzetten van duurzaamheidsprogramma's en het financieel aantrekkelijk maken van duurzaamheidsmaatregelen heeft hierin prioriteit. De eerste stappen zijn door de gemeente gezet in 2015, het continueren van de inspanningen op dit gebied en verdere uitbouw hiervan verdient aanbeveling.

5.2.2 Proces

Adaptieve beleidsstrategie is wenselijk

Daarnaast moet beter worden nagedacht over hoe om te gaan met onzekerheden (adaptief plannen). Denk aan bestuurswisselingen, veranderende regionale beleidskaders, planningsoptimisme, grillig rijksbeleid en economische ontwikkelingen. Dat vergt ten eerste een goede monitoring, maar vervolgens moeten er ook procedures in gang worden gezet als zaken anders verlopen dan eerder verwacht. Met een goede monitoring bedoelen we meet *outcome* en *output*.

Tegelijkertijd is het praktisch onhaalbaar om te pas en te onpas nieuwe visies op te stellen of geactualiseerde visies uit te brengen. Laat een visie een leidraad zijn hoe om te gaan met veranderende omstandigheden en kies in de uitvoering dus voor een passende vorm om alle betrokkenen op de hoogte te kunnen houden van de stand van zaken en eventuele wijzigingen van de beleidskaders. Een tussenvorm is wellicht denkbaar. Bijvoorbeeld een jaarlijkse raadsbrief met een overzicht van wijzigingen (waar door de raad gestelde kaders fundamenteel wijzigen, past uiteraard een andere manier van informeren en bespreken). Als gekozen wordt voor een lichte vorm van monitoring zorg dan wel voor een compleet toetsingskader waarin alle beleidsdoelstellingen terugkomen.

Samenwerking met belanghouders

In vrijwel alle verdiepende gesprekken is naar voren gekomen dat bij het opstellen van de nieuwe woonvisie behoefte is aan een duidelijke rol- en taakverdeling tussen de partijen. Expliciet moet worden gemaakt wie welke verantwoordelijkheid draagt en welke verwachtingen er zijn. Het eerdergenoemde opvolgen van toezeggingen of gewekte verwachtingen hoort hier ook bij. Met name bewoners (huurders en woningeigenaren) hebben in de uitvoering van de vorige woonagenda een beperkte rol gespeeld, maar geven aan in de uitvoering en in het behalen van gezamenlijke beleidsdoelen van meerwaarde te kunnen zijn (door inzet van hun kennis en netwerk) en graag samen met de gemeente op te trekken.

Uiteraard moet de gemeente dan wel voorbereid zijn op het maken van keuzes. Wat voor woonvisie en wat voor prestatieafspraken wil ze maken? Twee opties zijn denkbaar: (1) Enerzijds een visie gebaseerd op gezamenlijkheid en samenwerking in beleidsvorming en uitvoering. (2) Anderzijds een vorm waarin je als gemeente in eerste instantie je eigen (politieke) ambitie formuleert en op basis daarvan het gesprek met je belanghouders aangaat en de samenwerking zoekt. De eerstgenoemde variant heeft de voorkeur van de verschillende belanghebbenden die in het kader van de evaluatie gesproken zijn (o.a. van de huurdersvertegenwoordigers en de woningcorporaties). Dit zal een realistische en haalbare woonvisie opleveren maar zal compromissen bevatten.

Met de tweede variant geval leg je als gemeente een inspirerende en motiverende visie voor die je samen met partijen uitwerkt. Deze vorm heeft als effect dat je als gemeente ‘openingsbod’ neerlegt voor het maken van prestatieafspraken. In theorie kent deze tweede variant ook een kortere doorlooptijd omdat je het overleg met belanghouders op een later moment pas voert. De ervaring leert echter dat het in praktijk niet veel zal uitmaken waar het de doorlooptijd betreft. De inbreng van belanghouders in een proces van visievorming versnelt het denkproces van een gemeente namelijk over het algemeen. Los daarvan kost het formuleren van ambities in een hoge mate van concreetheid en haalbaarheid simpelweg tijd.

Het ligt voor de hand zowel de keuze voor het ‘type’ woonvisie (zie paragraaf 5.2.1) als het te doorlopen proces voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit afhankelijk van het gewenste moment van gereedkomen aan de huidige gemeenteraad of in de nieuwe raad kort na de verkiezingen in 2018.

Samenwerking met de gemeenteraad

De raads werkgroep Wonen miste een kader of instrument om te kunnen sturen op de inhoud. Het effect is dat hij is gaan sturen op de uitvoering. De vraag die de gemeenteraad en het college zich daarom moeten stellen, is in welke gevallen de raad het college voor beleidsvorming of een gesprek met corporaties of gemeenten in de regio wel of geen kader meegeeft. Als college bepaal je een inzet of kader samen met de raad en kun je in het gesprek of de onderhandeling uitkomen op meer of minder dan je inzet. Verwachtingsmanagement is dus altijd op zijn plaats.

Dit sluit aan bij de wens van de raads werkgroep Wonen. Die graag ziet dat de gemeenteraad meer betrokken wordt bij de totstandkoming van het woonbeleid, zo kan de nieuw te maken woonvisie een door de gemeenteraad (breed) gedragen stuk worden.

Samenhangend hiermee heeft de raads werkgroep Wonen het gevoel dat continuïteit van beleid ontbreekt. Met continuïteit van beleid bedoelen we dan het volgende: volg je als raad en college ook na de bestuurswisseling het vastgestelde beleid, zo lang het beleid nog niet herzien is. Dit scheidt helderheid in rollen en verantwoordelijkheden, zowel binnen de gemeentelijke organisatie alsook daarbuiten.

5.2.3 Samenvattend

Samenvattend komen de volgende inhoudelijke en procesmatige opgaven op de gemeente af in en rond het opstellen van de nieuwe woonvisie:

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 en in de uitvoering.
Toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters (signaal vanuit de raads werkgroep Wonen).	Duidelijker omschrijven van rollen, taken, verantwoordelijkheden en verwachtingen van de betrokken partijen bij het opstellen en het uitvoeren van de Woonvisie.

<p>Integrale en flexibele samenwerking op wijkniveau; met name Wonen en Zorg, Veiligheid en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving.</p>	<p>SMART⁶¹ geformuleerde doelstellingen die structureel, integraal en eenduidig worden gemonitord en gerapporteerd.</p>
<p>Het ontwikkelen van nieuwe instrumenten die de kwaliteit van wonen, voor zorg- en hulpbehoevenden waar nodig kan verbeteren.</p>	<p>Koppeling leggen tussen activiteit en beleidsdoel, ofwel de mate beschrijven waarin de uitvoering van activiteiten bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen.</p>
<p>Zorgdragen voor voldoende en betaalbare zorggeschikte woningen waar ook daadwerkelijk zorg kan worden geleverd, specifiek geclusterd woningen met bijbehorend ondersteuningsaanbod.</p>	<p>Volg het vastgestelde beleid zo lang het niet is herzien en houdt de betrokken partijen op de hoogte van eventuele wijzigingen van de beleidskaders.</p>
<p>Extra activiteiten (en financiële middelen) verduurzaming om ambitie “klimaatneutraal 2030” te kunnen halen.</p>	
<p>Inbraakveiligheid en veiligheid in wijken.</p>	

⁶¹ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

Bijlage 1 Gespreksthelijst verdiepende gesprekken

A) Terugblik

Totstandkomingsproces

- Totstandkoming Lokale Woonagenda: wat ging goed en wat kan beter?
- Betrokkenheid, rol en invloed van verschillende partijen (binnen en buiten de gemeentelijke organisatie): in hoeverre 'leeft' de Woonagenda en wat heeft u nodig om zich betrokken te voelen?

Lokale Woonagenda: ambities en doelstellingen

- Achtergrond (aanleiding en onderbouwing): wat zijn de redenen voor de geformuleerde ambitie(s) en doelstellingen?
- In hoeverre worden de benoemde opgaven en doelstellingen gedeeld door de betrokken partijen?
- Afstemming en samenhang met ander (gemeentelijk) beleid. Denk aan grondbeleid, grote stedelijke projecten, wijkaanpak, vraaggericht bouwen, duurzaamheid, Wmo-beleid etc.

Plan versus praktijk (uitvoering Lokale Woonagenda)

- Vertaling doelen naar uitvoering: invulling, uitvoerbaarheid en volgbaarheid (monitoring) van de doelstellingen?
- Relatie tussen Woonagenda en woningbouwprogramma?
- Samenhang van de Woonagenda met de gemaakte prestatieafspraken 2016 en 2017, specifiek de (gevraagde) bijdrage van de corporatie(s) hieraan.
- Samenwerking met betrokkenen (rol, invloed en afstemming).

Hierbij gaat het om de samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie, met de Maastrichtse woningcorporaties + huurdersvertegenwoordiging en overige externe partijen (denk aan ontwikkelaars, adviescommissies en belangenverenigingen).

Monitoring en Evaluatie

- Monitoring, verantwoording en evaluatie: het meten van de uitvoering en omgang met eventuele afwijkingen.
- In hoeverre zijn de doelen gerealiseerd? Welke doelen zijn nog niet gerealiseerd?
- (Eventuele) redenen van afwijking: wat zijn de verklaringen voor het eventueel niet behalen van de doelstellingen? En wat had dit tot gevolg (voor beleid en/of woningmarkt)? Maakt het uit dat de doelen niet zijn gehaald?

Rol- en taakverdeling raad, college en de ambtelijke organisatie

- De rol- en taakverdeling van de verschillende partijen bij de totstandkoming en de uitvoering van de Woonagenda.

Denk bijvoorbeeld aan betrokkenheid bij en de informatievoorziening aan de gemeenteraad over de voortgang en eventuele bijstelling van de uitvoering(safspraken), maar ook aan de sturings- en controlemogelijkheden (instrumenten) van de raad.

B) Vooruitblik – Leerpunten voor ‘nieuwe woonvisie’

Nieuwe opgave(n)?

- Welke opgaven en doelen uit 2012 zijn onverminderd relevant?
- Welke nieuwe opgaven ziet u op u (en de gemeente Maastricht) afkomen die een plek in de nieuw op te stellen woonvisie verdienen?
- Met welke van bovengenoemde onderwerpen moet iedereen als eerste aan de slag?
- Wat zijn de belangrijkste onderwerpen voor nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en hoe komen we tot nieuwe prestatieafspraken?

Samenwerking met

- Meerwaarde en functie gemeentelijke woonvisie?
- Wat is de rol van de gemeente in dit alles?
- Wat hebben partijen nodig van de gemeente én wat kunnen zij zelf bijdragen?
- Gewenste rol- en taakverdeling van betrokken partijen?

Bijlage 2 Gesprekspartners verdiepende gesprekken

Adviescommissies

Dirk van Beek (CIMM), Harry Visser (Adviesraad Sociaal Domein), Miranda Wiegers (Stichting Samen Onbeperkt)

Ambtelijke organisatie Gemeente Maastricht

Tima v.d. Linden (Procesmanager Mobiliteit), Weike Medendorp (Duurzaamheid), Marleen van Oeveren (Economie), Tim van Wanroij (Procesmanager Mobiliteit), Robert Bongers (Beleidsadviseur Kabinet), Fred Sijben (Directeur Projecten en Vastgoed), Albert Albers (Sociaal), Annemiek Derksen (Sociaal), Michiel Hartolt (Sociaal), Bart Kicken (Bouwvergunning), Jake Wiersma (Stedenbouwkundige), Roger Meuwissen (Vergunningen en Wabo), Rob Kohl (vergunningen en Wabo), Roger Huntjens (Teammanager Vergunningen en Wabo), Viviane de Groot (mobiliteit) en Manon Reckin (Veiligheidshuis).

Bijeenkomst buurten

Buurtraad Oud-Caberg (Jos Martin); Buurtraad Limmel (Jean Muijtjens); Buurtplatform Sint-Pieter Jekerdal Villapark (dhr. Gerardu); Buurtplatform Amby (Leon Gadet en 2 stagiaires); Buurtplatform Heer (dhr. Hans van den Berg);

Huurbelangenverenigingen

John Delhove, John Geelen (Servaassleutel), Riny Jalhay (Woonvallei), John van Geel, Ria Hendrix (Woonbelang)

Maasvallei

Jeroen Schins (Beleidsadviseur), Linda Spaetgens (Verhuur en Sociaal Beheer) en Camiel Kruchten (Manager Vastgoed)

Raadswerkgroep Wonen

Marcel Bonder (SP), Pie Frijns (SPM), Coen van der Gugten (GroenLinks), Antoine van Lune (PvdA), Nicky Beckers (burgerlid VVD), Wiel Hamelers (burgerlid PVM) en Harald Barendse (D66).

Servatius

Claire Fraats (Asset Manager Vastgoed), Suzan Cortenraad (Beleidsadviseur) en Nico Gijbels (Hoofd Klant en Wonen).

Stichting Studentenhuisvesting Maastricht

Maurice Evers

Vereniging van Eigenaars (VvE) Belang

Kees Oomen

Vereniging Verhuurders Woonruimten Maastricht

Huib van Gastel en Tom Kissels

Werkoverleg Ruimte

Jos Simons (Manager cluster Ruimte), Esther de Boeye (Teammanager Ontwerp), Marcel van Dijk (teammanager Wonen en Leefkwaliteit), Louis Theunissen (Beleidsadviseur Bedrijfsvoering en Control)

Wethouders

Gerdo van Grootheest (GroenLinks): Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Landschapsinrichting, Natuur, Monumenten, Archeologie, Duurzaamheid, Milieu, Water en Dierenwelzijn.

Jack Gerats (SP): Wmo, Welzijn, Burgerparticipatie, Buurten en Vergunningverlening.

Woonpunt

Bert Vrolijk (Beleidsadviseur Wonen en Sociaal Domein)

Bijlage 3 Analyse kader realisatie beleidsdoelstellingen

De stad vernieuwt			
Overkoepelend thema/doelgroep	Projecten/activiteiten	Beoogde realisatie	Status/ stand van zaken
Ontwikkeling woonmilieus, herstructurering	Vertalen uitkomsten herijking in nieuwe meerjarenovereenkomst met corporaties (herziening wijkenaanpak).	2012	Gerealiseerd. Op 25 juni 2013 is de Wijkaanpak Maastricht – Uitvoeringsprogramma 2013-2015 vastgesteld. Doel van het programma is om te komen tot vitale en aantrekkelijke wijken in nauwe samenwerking met burgers, strategische en uitvoerende partners (in de periode 2013-2020). In het uitvoeringsprogramma zijn verschillende sociale, economische en fysieke projecten en activiteiten benoemd die hieraan een bijdrage moeten leveren. De gemeente maakt ieder jaar nadere afspraken met de corporaties over (met name het fysieke deel) van de uitvoering hiervan. N.B.: Per 2015 is de wijkaanpak (gericht op een zevental thema's en 18 buurten) komen te vervallen. De doelstelling voor 2020 is wel gehandhaafd. In de periode 2015-2020 werken de corporaties en de gemeente samen onder de vlag van 'Wonen en Wijken'. Deze samenwerking is georganiseerd rondom een aantal actuele thema's, welke dit zijn wordt per jaar bepaald en vastgelegd in prestatieafspraken.
	Vertaling uitkomsten herijking in aanpassing van lopende BOP's/WOP's indien noodzakelijk	2012	(Gedeeltelijk) gerealiseerd. De herijking van herstructureringsplannen is opgepakt samen met het maken van de prestatieafspraken met de corporaties in het najaar van 2016.
	Maken BOP/WOP voor de wijken Mariaberg en Pottenberg	2012-2013	Gedeeltelijk gerealiseerd. Voor Mariaberg en Pottenberg zijn in plaats van afzonderlijke BOP's, ambitiedocumenten gemaakt. Deze zijn in december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee zijn alle herstructureringsbuurten voorzien van een lange termijnvisie ingebed in het brede kader van de wijkaanpak.
	Overleg met corporaties over verkoop sociale huurwoningen	2012 e.v.	Gerealiseerd. Lopend proces. In 2013 zijn als gevolg van de onzekere (financiële) situatie bij corporaties en de aanstaande wijzigingen in landelijke en Europese wet- en regelgeving geen structurele afspraken gemaakt. De ontwikkeling van de betaalbare woningvoorraad is wel in beeld gebracht. Ook is een zienswijze afgegeven op de tweede tranche complexmatige verkoop van Servatius.
Laat naoorlogse woningvoorraad	Agenderen en adresseren van problematiek. Samen met betrokkenen analyse maken van deze buurten in Maastricht. Welke problemen spelen waar en in welke mate?	2012	Gerealiseerd. Gedeeltelijk opgepakt in de Wijkaanpak Maastricht (2013-2015) en voor de verduurzaming van de particuliere voorraad opgepakt via de lijn duurzaamheid. De aanpak richt zich primair op de particuliere woningvoorraad (zowel voor- als naoorlogs), specifiek daar waar de grootste milieuwinst is te behalen en bewoners over onvoldoende financiële middelen en kennis beschikken om zelfstandig hun woning te verbeteren.
	Op basis van analyse samen met betrokkenen opstellen van een ontwikkelingsgerichte beheerstrategie voor deze buurten.	2013 e.v.	Gerealiseerd (zie hierboven).
	Monitoren van ontwikkelingen via Integrale Buurtpeiling en WOZ-bestand (ontwikkeling WOZ-bestand)	2013 e.v.	Gedeeltelijk gerealiseerd. In 2014 heeft een Integrale Buurtpeiling plaatsgevonden. De analyse hiervan icm de ontwikkeling van de WOZ-waarde is niet opgepakt.
	Bundelen van bestaande financieringsstromen van gemeente, corporaties en inzetten voor uitvoeren ontwikkelingsstrategie.		Gerealiseerd. Opgepakt via de Wijkaanpak Maastricht (2013-2015). Er is geen extra geld beschikbaar gesteld.

	"Losweken" van investeringen door (collectieven) van particuliere eigenaren.		Niet gerealiseerd.
Woningbouwprogramma	Overleg met marktpartijen over afstemmen planaanbod op stedelijke programmering en actuele markt vraag.	continu proces	Gerealiseerd. Continu proces.
	Verbreding naar regionale aanpak en afspraken over woningbouwprogrammering in het kader van Strategische Ontwikkelagenda Zuid-Limburg door op- en vaststellen van de regionale structuur-/woonvisie.	2012: opstellen, 2013: in procedure	Gerealiseerd. In 2014 is besloten om de regionale woonvisie in de vorm van een structuurvisie te gieten. Deze visie is een (thema)uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uit 2014. Uiteindelijk is de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg in het najaar 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie biedt een set bindende afspraken op het gebied van woningbouwprogrammering (kwantitatief en kwalitatief). Daarnaast is een voorziening getroffen om financiële consequenties van het intrekken van woningbouwplannen te kunnen opvangen. De provincie ziet via de Omgevingsverordening toe op de uitvoering.
	Verbreding naar regionale aanpak en afspraken over woningbouwprogrammering door vaststellen van regionale woonvisie Maastricht&Mergelland	2012	Gerealiseerd. Op 20 november 2012 is de Regionale Woonvisie Maastricht&Mergelland 'In een krimpende regio naar meer kwaliteit' vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin ligt de focus op het terugbrengen van de plancapaciteit en de omslag naar een consumentgerichte programmering en het ontwikkelen van instrumenten daarvoor (intrekken bouwvergunningen, wegnemen planologische bouwtitels etc.). In 2013 en 2014 zijn gesprekken gevoerd over de mogelijkheden voor het intrekken van bouwvergunningen en het wegnemen van bouwtitels. Eind 2014 verliep de regionale woonvisie. Eind 2014 is gestart met het opstellen van een afwegingskader voor regionale woningbouwprojecten, dit diende uiteindelijk als basis voor de regionale programmering. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de nieuwe basis voor regionale afspraken. De concrete doorvertaling op het niveau van Maastricht-Heuvelland vindt plaats via de subregionale woningbouwprogrammering.
	Monitoren van ontwikkelingen met lokale woningbouwmonitor, lokale afzetmonitor en provinciale woonmonitor.	Jaarlijks	Gedeeltelijk gerealiseerd. Een lokale woningbouw- en afzetmonitor is niet ontwikkeld. Wel zijn jaarlijks gegevens aangeleverd voor de provinciale monitor.
	Samen met de regio deelname aan landelijk woningbehoefteonderzoek (oversampling Woon: inkoop extra enquetes)	2012	Gerealiseerd. Zowel in 2012 alsook in 2015 heeft de gemeente deelgenomen aan de oversampling van WoON.
	Herijken woningbouwprogrammering 2015 e.v. (obv evaluatie)	2014	Gerealiseerd. Op 27 september 2016 is de Woonprogrammering Maastricht (tegelijkertijd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) vastgesteld door de gemeenteraad. De herijking is in de 2 ^e helft van 2014 gestart met een woningmarktonderzoek. De totstandkoming van de Zuid-Limburgse Structuurvisie Wonen liep gelijktijdig met de herijking van de Maastrichtse woningbouwprogrammering. De gemeente heeft de mogelijkheden die dit bood voor onderlinge afstemming optimaal gebruikt. Op deze manier is een evenwichtig geheel ontstaan tussen de regionale en de lokale afspraken.
	Onderzoek en experimenten samenvoegen van woningen	2012 e.v.	Niet gerealiseerd. Er is kennisgenomen van een ander onderzoek (o.a. van Platform 31 in Zeeuws-Vlaanderen). Hieruit blijkt dat de mogelijkheden in de praktijk klein zijn. De vraag is of dat in Maastricht ook geldt. Een quickscan naar fysieke complexen zou dit kunnen uitwijzen. Servatius heeft een succesvol experiment in Boschpoort uitgevoerd, maar geeft hieraan geen vervolg. In verband met onvoldoende urgentie en vragen vanuit de markt is dit onderwerp niet opgepakt.
Particuliere voorraad	Onderzoek kwaliteit particuliere voorraad (in aanvulling op WoON2012)	2013	Niet gerealiseerd. In verband met het ontbreken van urgentie en voldoende ambtelijke capaciteit is hier nog geen actie op ondernomen.
	Onderzoek en experimenten samenvoegen van woningen	2012 e.v.	Niet gerealiseerd. In verband met onvoldoende urgentie en vragen vanuit de markt is dit onderwerp niet opgepakt.
	Onderzoek mogelijkheden gemeentelijk revolverend fonds voor particuliere woningverbetering (bijvoorbeeld stimuleringslening SvN)	2013	Niet gerealiseerd. In verband met het ontbreken van urgentie en onvoldoende ambtelijke capaciteit is hier nog geen actie op ondernomen. Dit wordt wellicht regionaal op gepakt in het kader van de aanpak van de particuliere voorraad, zoals is afgesproken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

	Inzet wettelijk instrumentarium niet functionerende VvE's		Niet gerealiseerd/niet van toepassing. Er zijn tot nu toe geen aanwijzingen geweest dat publiekrechtelijk ingrijpen bij niet of slecht functionerende VvE's nodig is. Op de gemeentepagina is een verwijzing opgenomen naar doe-het-zelf-test op basis waarvan een aspirant-koper kan beoordelen of VvE actief en solide is.
Vraaggericht bouwen	In kaart brengen belangstelling diverse vormen van particulier opdrachtgeverschap	2013	Gerealiseerd. In 2013 is het onderzoek hiernaar afgerond. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het rapport 'Kansen voor PO en CPO in Maastricht' (16 april 2013). In dit rapport is een overzicht van kansrijke plekken en gebouwen opgenomen en bevat tevens een evaluatie van de ervaringen tot dan toe.
	Inhuur externe deskundigheid voor begeleiding proces inbedden vraaggericht bouwen in gemeentelijke structuur en cultuur. Gebruik maken van landelijk Expertteam Eigenbouw.	2013-2014	Gerealiseerd. In 2013 is het Expertteam ingehuurd om mogelijkheden van vraaggericht bouwen te bespreken in het bestuurlijk overleg met Marktpartijen. Bureau Urbannerdam is ingehuurd om de gemeente te ondersteunen bij de uitwerking van enkele voorbeeldprojecten.
	Ontwikkelen informatieloket voor particuliere initiatieven vraaggericht bouwen	2013	Niet gerealiseerd. In 2014 is gestart met het ophalen van initiatieven via onder andere het Maastrichtlab. Daaruit zijn enkele initiatieven voortgekomen. Het aantal reacties tot nu toe is dermate gering dat het instellen van een apart loket te weinig meerwaarde heeft. Initiatieven worden door de reguliere organisatie opgepakt en begeleid.
	Stimuleren voorbeeldprojecten	2013 e.v.	Gerealiseerd. Voorbeeldprojecten worden langs drie lijnen gestimuleerd: 1) inzet eigen vastgoed, 2) faciliteren initiatieven marktpartijen en 3) initiatieven van inwoners. Vanaf 2013 is gestart met een experimentele periode, waarbij onder andere kavels zijn aangeboden (i.k.v. Maastricht-LAB) en een excursie is georganiseerd naar inspirerende voorbeelden elders. Tijdens de 'smaakmakersessie' in het najaar van 2014 hebben betrokkenen gereflecteerd op drie plannen van vraaggericht bouwen. In de periode 2013-2015 zijn er diverse initiatieven ondersteund. Wegens tegenvallende verkoopresultaten in 2014 heeft het college eind 2014 besloten de aanbestedingsprocedure voor kavels te veranderen. Om projecten te blijven stimuleren/vraaggericht bouwen een nieuwe impuls te geven is op 1 november 2016 het Actieplan Vraaggericht Bouwen en de subsidieregeling 'Stimuleren Vraaggericht Bouwen' door de raad vastgesteld. Sindsdien wordt (voor wat betreft de brandpunten, A2, Belvédère en de herstructurering in overleg met betrokken marktpartijen) actief ruimte geboden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (incl. kluswoningen). Initiatieven worden gefaciliteerd en ondersteund d.m.v. (financiële) bijdrage aan haalbaarheidsonderzoek.
	Vraaggericht bouwen inbedden in lopende aanpassing van woningbouwplannen	2013 e.v.	Gerealiseerd. Dit is meegenomen in de herijking van de stedelijke woningbouwprogrammering en als apart programmaonderdeel opgenomen in de Woonprogrammering Maastricht (2016). Concreet voor de locaties: Ambyerveld, Belvédère, Groene Loper A2 en herstructurering. Daarnaast wordt ook bij het herbestemmen van monumenten naar specifieke woonproducten ruimte geboden voor particulier initiatief.
	Ruimte bieden in bestemmingsplannen (m.n. beeldkwaliteitseisen)		Gedeeltelijk gerealiseerd. Er is momenteel een tweetal initiatieven voor CPO-projecten in Sphinx-gebied (onderdeel Belvédère). Hiervoor is in het bestemmingsplan ruimte gemaakt.
	Flexibel toepassen bouwregelgeving en welstandseisen		Gedeeltelijk gerealiseerd. Er is momenteel een tweetal initiatieven voor CPO-projecten in Sphinx-gebied (onderdeel Belvédère). Bouwregelgeving en welstandseisen worden regulier toegepast.
	Experimenteren met regelgeving (bijv. zonder welstandscommissie)		Niet gerealiseerd
	Inzet budget vraaggericht bouwen ISV €1 mln. (inhuur externe deskundigheid expertteam + informatieloket)		Gerealiseerd. Bij de collegebesluiten van april 2013 en september 2014 is in totaal € 300.000 gereserveerd. Hieruit zijn en worden kosten gedenkt voor externe ondersteuning en haalbaarheidsonderzoeken. Bij het collegebesluit van september 2014 is aanvullend € 200.000 gereserveerd, voor een mogelijk i.s.m. banken/hypotheek verstrekkers op te richten revolverend plankostenfonds. Hierna is eind 2015, via een stageopdracht, onderzoek naar gedaan. Dit heeft geleid tot een subsidie vraaggericht bouwen (operationeel) en een apart communicatietraject (bijna operationeel). Onlangs is besloten het budget anders in te richten. Enerzijds op kluswoningen en anderzijds op meerkosten (collectief) vraaggericht bouwen.

Duurzaam bouwen	Ontwikkeling loket duurzaam bouwen in samenwerking met betrokken partijen	2012	Gedeeltelijk gerealiseerd. In 2015 hebben de gemeenten in Zuid-Limburg gezamenlijk een blauwdruk voor een regionaal Energieloket Zuid Limburg ontwikkeld. Om tot uitvoering te komen wordt een aanbestedingsprocedure gestart. De verwachting is dat het loket medio 2016 gereed is.
	Afspraken over duurzaamheidsmaatregelen en beheersen woonlasten opnemen in stedelijk meerjarenovereenkomst met corporaties	2012	Gerealiseerd. Duurzaamheidsmaatregelen en het beheersen van woonlasten zijn meegenomen in de uitwerking van de bestuursopdracht 'betaalbaarheid en duurzaamheid'. Concreet zijn afspraken met de corporaties gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de lagere inkomens, waarbij tegenover extra lasten a.g.v. woningverbetering besparingen staan a.g.v. woonlasten besparende duurzaamheidsmaatregelen.
	I.s.m. andere partijen (corporaties, provincie, bedrijfsleven) op zoek gaan naar meer financiële ruimte voor investeringen in duurzaamheid. Bijvoorbeeld via duurzaamheidslening en revolvingfund.	2013 e.v.	Gedeeltelijk gerealiseerd. Lopend proces. Informatie is/wordt actief afgetapt uit o.a. G-32-overleg. In 2015 is besloten mee te doen aan het landelijke project Stroomversnelling. Hier wordt de energierekening aangewend om de woning binnen enkele dagen energieneutraal te maken en tegelijk te verbeteren. Essentie van de Stroomversnelling is het geven van een impuls aan duurzaamheid en betaalbaarheid door schaalvergroting. Dit wordt via pilots (in ontwikkeling) uitgerold voor de particuliere voorraad. Rijk en provincie nemen ook deel. Op korte termijn moeten pilots voor Maastricht worden geselecteerd.
	Voorbeeldwerking: gemeente als opdrachtgever van gebouwen stelt hoge duurzaamheidseisen		Gerealiseerd. Een voorbeeld hiervan is het nieuwe zwembad De Geusselt. Het zwembad heeft de BREEM-NL certificaat gekregen en is daarmee het meest duurzame zwembad van Nederland.
	Gemeente handelt initiatief met nader te bepalen hoog duurzaamheidsniveau met prioriteit af (optie)		Niet gerealiseerd.
	Vergunningsvrij bouwen voor plannen met nader te bepalen duurzaamheidsniveau (optie)		Niet gerealiseerd. Vergunningsvrij bouwen is niet ingevoerd. Wel is afgesproken dat voor de korte termijn (t/m 2017) voor de reguliere vergunningaanvragen geen extra eisen worden gesteld boven het wettelijk minimum. Daar waar sprake is van een brede integrale afweging bij een vergunningaanvraag wordt dit in die brede afweging meegenomen en kunnen aanvullende energetische voorzieningen hier onderdeel van uitmaken. Dit geldt evenzo voor de periode na 2017, waarbij nieuwe ontwikkelingen in wetgeving mede van belang zijn welk standpunt dan wordt ingenomen
	Inzet budget ISV voor duurzaam bouwen (€1 mln; al belegd in plannen die bijdragen aan duurzaam bouwen)		Gerealiseerd. Dit budget is volledig uitgegeven c.q. gelabeld (= toegekend aan project(en)).
Regionale samenwerking en afstemming	Bijdrage Intergemeentelijke Structuur- en woonvisie Zuid Limburg	2013-2014	Gerealiseerd. Zie thema Woningbouwprogramma - regionale afspraken. In 2016 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg door de raad vastgesteld.
	Coördinatie totstandkoming regionale woonvisie Maastricht&Mergelland 2012-2019	2012	Gerealiseerd. Zie thema Woningbouwprogramma – regionale afspraken. In 2012 is de Regionale Woonvisie Maastricht&Mergelland vastgesteld.
	Regie op borgen afspraken regionale woonvisie Maastricht&Mergelland	2012 e.v.	Gerealiseerd. Zie thema Woningbouwprogramma - regionale afspraken.
	Deelname bestuurlijk overleg Albertknoop i.h.k.v. wonen		Gerealiseerd. Lopend proces. In principe wordt jaarlijks aan het bestuurlijk overleg gerapporteerd over de laatste stand van zaken.
	Informatie-uitwisseling met Riemst en Lanaken over woningmarktontwikkelingen		Gerealiseerd. Lopend proces. Er vindt regelmatig overleg plaats. De discussie over een grensoverschrijdende woonvisie is voorlopig geluwd, maar blijft op lange termijn een ambitie van de Nederlandse partners, in het verlengde van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Met de gemeenten Riemst en Lanaken wordt afstemmingsoverleg gevoerd over cijfers en beleid van de woningbouwprogrammering. In de informatie-uitwisseling wordt verbreding gezocht door het ontwikkelen van een euregionale woonmonitor i.s.m. de regio Parkstad/Aken en de provincie.

	Borgen voldoende betaalbare gezinswoningen in woningbouwprogramma Maastricht		Gerealiseerd. Zowel in de herstructurering als in de invulling van de andere brandpunten A2 en Belvédère krijgt dit volop aandacht.
	Monitoren van regionale woningmarktontwikkelingen (provinciale woonmonitor)	Jaarlijks	Gerealiseerd. Zie Woningbouwprogrammering – monitoring.
Een stad voor iedereen			
Woonruimteverdeling (zie ook andere thema's hieronder)	Via VNG en G32 actieve lobby voor integrale hervorming woningmarkt	2012	Gerealiseerd. De gemeente Maastricht heeft haar bijdrage aan diverse lobbyacties geleverd. Onder andere in het kader van de nieuwe Woningwet, het nieuwe woningwaardingsstelsel (WWS) en de Wet bevordering doorstroming huurwoningen en tijdelijke verhuur.
	Huisvestingsmogelijkheden lagere inkomens: afspraken met corporaties over woningaanbod.	2012 e.v.	Gerealiseerd. Is onderdeel van de jaarlijkse besluitvorming beleidsteam WRV en de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties. Zie voor een nadere toelichting primaire doelgroep/lagere inkomens.
	Huisvestingsmogelijkheden lagere inkomens: afspraken met corporaties over de kernvoorraad.		Gerealiseerd. Is onderdeel van de jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties. Zie primaire doelgroep/ lagere inkomens voor een nadere toelichting.
	Overdracht toewijzing standplaatsen aan corporaties	2013	Gedeeltelijk gerealiseerd. De overdracht van standsplaatsen naar corporaties is afgerond. Toewijzing van standsplaatsen vindt plaats via PIM Zuid. Vervolgregeling is er nog niet. Er wordt toegewezen op basis van de reeds bestaande wachtlijsten.
	I.s.m. betrokken partijen maken van Huisvestingsverordening met (aangepaste) spelregels woonruimteverdeling	2013 (afhankelijk van invoering Huisvestingswet)	Niet gerealiseerd. Bij de uitwerking van de bestuursopdracht 'beschikbaarheid en woonruimteverdeling' is o.b.v. een evaluatie van de woonruimteverdeling geconcludeerd dat een Huisvestingsverordening vooralsnog niet nodig is. Daarnaast is een onderzoek gestart naar de meerwaarde van een Huisvestingsverordening voor het reguleren van het splitsen en omzetten van woningen. Daaruit is gebleken dat een huisvestingsverordening onvoldoende meerwaarde heeft t.o.v. regelen via (facet-)bestemmingsplan.
	Optimaliseren systeem van uitvoering woonruimteverdeling	2013 e.v.	Niet gerealiseerd. Evaluatie van de woonruimteverdeling heeft uitgewezen dat het systeem prima voldoet, maar dat aanpassingen gewenst zijn i.r.t. betaalbaarheid en huisvesting van maatwerkgroepen. In het kader van de meerjarenafspraken met corporaties is dit ondergebracht in het thema 'beschikbaarheid en woonruimteverdeling.
Vervolghuisvesting maatwerkgroepen (in reguliere sociale woningvoorraad)	Statushouders: uitvoering taakstelling statushouders, maken van taakstellende afspraken met corporaties ikv het jaarprogramma maatwerkgroepen	2012 e.v.	Gerealiseerd. In het najaar van 2015 zijn de voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een plan van aanpak huisvesting vergunninghouders, als gevolg van de verhoogde toestroom vluchtelingen. Daarnaast is het onderwerp onderdeel van de jaarlijkse afspraken in beleidsteam WRV. De huisvesting is als onderdeel opgenomen in overkoepelend programma Opvang Vluchtelingen Maastricht.
	Statushouders: extra inzet plegen op deelname particuliere sector	2012	Gedeeltelijk gerealiseerd. De extra inzet heeft eraan bijgedragen dat de achterstand in de taakstelling nagenoeg is weggewerkt. Door de forse toename van de taakstelling dreigt er echter opnieuw een achterstand te ontstaan. Dit maakt hernieuwde aandacht voor de huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep in zowel de particuliere sector alsook het gemeentelijk vastgoed nodig.
	Andere maatwerkgroepen: in beleidsteam woonruimteverdeling samen met corporaties claims verwerken in jaarprogramma maatwerkgroepen	2012 e.v.	Gerealiseerd. Jaarlijks wordt een indicatief aandeel maatwerkgroepen opgenomen in de jaarbegroting van het Woningburo (sinds kort Thuis in Limburg).
	Toepassen instrumentarium Huisvestingswet (art. 49) en Leegstandwet (vorderen via vergunningstelsel) als achtervang.		Niet gerealiseerd. Dit is tot nu toe niet serieus overwogen. Eventueel dat dit nog opgepakt wordt als onderdeel van de aanpak achterstand huisvesting statushouders.
Primaire doelgroep van lage inkomens	Basisafspraken betaalbare voorraad tot 2020 vastleggen in nieuwe meerjarenconvenant corporaties	2012	Gerealiseerd. Dit is thematisch uitgewerkt in de bestuursopdracht 'betaalbaarheid en duurzaamheid'. Afspraken hierover zijn opgenomen in de meerjarenafspraken nieuwe stijl.

	Samen met corporaties in BOP's/WOP's afspraken maken over gewenste ontwikkeling betaalbare voorraad in betreffende buurten	2012 e.v.	Gerealiseerd. In de lopende BOP's/WOP's zijn hier afspraken over gemaakt daarnaast is het meegenomen in de uitwerking van de ambitiedocumenten voor Mariaberg en Pottenberg.
	Jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties over ontwikkeling betaalbare voorraad als gevolg van sloop, nieuwbouw, huurbeleid en verkoop huurwoningen.	Jaarlijks	Gerealiseerd. In de jaren 2013-2016 zijn jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties opgesteld over aantallen nieuwbouw, woningverbetering, sloop en verkoop, verhuur en investeringen in duurzaamheid en leefbaarheid. De afspraken voor 2017 zijn gemaakt conform te Woningwet 2015 en de nieuwe thematische aanpak. In de loop van de tijd is er meer nadruk komen te liggen op de woonlastenbenadering (huren en bijkomende lasten), incl. de mogelijkheden om via duurzaamheidsmaatregelen de woonlasten te temperen.
	Samen met corporaties monitoren van beschikbaarheid huurwoningen/slaagkansen via Woningburo Maastricht	continu per kwartaal	Gerealiseerd. Lopend proces. Gebeurd via de kwartaalrapportages van het Woningburo en in jaarrekeningen (in 2014 en 2015 wel uitgebreider dan in 2013).
	Samen met corporaties monitoren van ontwikkeling betaalbare voorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief	2012 e.v.	Gedeeltelijk gerealiseerd. Ter voorbereiding op de afspraken hierover zijn in 2013 en 2014 zowel de ontwikkelingen in de voorgaande jaren alsook de toekomst in ambtelijke notities kwantitatief in beeld gebracht. Dit op basis van de gegevens van de corporaties over sloop, nieuwbouw, huurbeleid en verkoop van betaalbare huurwoningen.
	Monitoren en bewaken van gewenste aandeel betaalbare nieuwbouw in de woonmonitor (jaarlijks)		Gerealiseerd. Lopend proces. Wordt gevolgd via de jaarlijkse provinciale woonmonitor. Lokale rapportages worden uit efficiency overwegingen niet meer gemaakt.
	Samen met de corporaties invulling geven aan de gewenste verbreding naar afspraken over woonlasten	2012-2013	Gerealiseerd. Zie thema duurzaam bouwen – afspraken corporaties.
	Afspraken maken met marktpartijen over energiebesparende en woonlasten beperkende maatregelen	2012-2013	Gerealiseerd. De wettelijke eisen van het Bouwbesluit worden gevolgd. Op deelprojecten realiseert de gemeente in overleg met opdrachtgevers strengere eisen.
	Stedelijk woningbouwprogramma en daarin vastgelegd aandeel betaalbare nieuwbouw van 50% doen vertalen in individuele plannen, passen bij de gewenste woonmilieus		Gerealiseerd. Dit is een continu proces. Dit wordt geborgd via het inbrengen in adviezen voor grote en kleine bouwinitiatieven.
	Continueren lage grondprijzen voor nieuwbouw sociale huurwoningen		Gerealiseerd. De afgelopen jaren zijn de verlaagde grondprijzen gehandhaafd en heeft er geen prijsindexactie plaatsgevonden, zo ook bij het laatste besluit (nota Grondprijnsbeleid 2015).
	Inzet budget buurtaanpak		Gerealiseerd. Budget is/wordt besteed aan afronding afspraken buurtaanpak. Recent heeft een herijking van de buurtaanpak plaatsgevonden. Via package-deals met corporaties zijn afspraken gemaakt over de wederzijdse inzet van middelen.
Middeninkomens	Om de voorraad voor middeninkomens bereikbare huurwoningen te vergroten overleg voeren met corporaties over: <ul style="list-style-type: none"> Huur van nader te bepalen deel van woningen met huur < € 665,- verhogen naar net boven € 665,-, incl. afspraken over beperkte huurverhogingen daarna. Reserveren van deel vrijkomende huurwoningen boven de € 665,- voor groep € 34.100-43.000,-. Tempo en invulling programma verkoop sociale huurwoningen. Verkoop huurwoningen gericht aanbieden aan groep € 34-43.000,-. Overhevelen deel woningvoorraad < 665,- naar niet-DAEB-deel (met toestemming rijk). 	2012 e.v.	Gedeeltelijk gerealiseerd. Maatregelen zijn ingebracht in overleg met corporaties. Met hen is geen overeenstemming bereikt over het bij voorrang aanbieden van te koop staande woningen aan (lage) middeninkomens en reserveren van huurwoningen boven € 665,- aan selectieve groep (lage) middeninkomens. In prestatieafspraken zijn wel afspraken opgenomen over tempo en invulling van verkoopprogramma. Inmiddels hebben corporaties een beperkt deel van bezit overgeheveld naar niet-DAEB. "

	Corporaties en gemeente streven bij de verkoop van huurwoningen naar maximaal volkshuisvestelijk rendement. Zij zullen het effect van deze verkoop jaarlijks monitoren, evalueren en bijsturen als de ijzeren voorraad en/of in brede zin de kwaliteit van de wijken door de verkoop onder druk dreigt te komen te staan.	2012 e.v. (jaarlijks)	Gedeeltelijk gerealiseerd. Dit is opgenomen in de prestatieafspraken 2012, maar niet in die van 2013 en 2014. In het najaar 2012 is een ambtelijke notitie gemaakt die een analyse op de ijzeren voorraad bevat. In 2014 is deze geactualiseerd en aangevuld met verwachtingen voor de toekomst en in het bestuurlijk overleg met corporaties besproken. Dit heeft toen niet geleid tot besluitvorming. In 2016 is een onderzoek gestart naar de omvang van de betaalbare voorraad, hetgeen is vertaald in de prestatieafspraken 2017. Het effect van verkoop op de kwaliteit van wijken is niet gemonitord.
	Onderzoek naar mogelijkheden voor het samenvoegen van kleine woningen tot grotere woningen (met righthuur tussen €665,- en €800,-)	2012	Niet gerealiseerd. Er wordt geen vervolg aangegeven. Zie thema Woningbouwprogrammering.
	Aanbieden van goedkope kavels voor woningbouw.		(Gedeeltelijk) Gerealiseerd. In het kader van het beleid voor vraaggericht bouwen zijn door de gemeente een aantal kleinere kavels op de markt gebracht. Met uitzondering van de 8 kavels die door Bouwfonds zijn ontwikkeld heeft dit nog niet tot verkoop geleid. Zie ook thema Vraaggericht Bouwen.
	Huisvesting middeninkomens betrekken bij onderzoek naar mogelijkheden herbestemming vrijkomende gebouwen.	2012-2013	Gerealiseerd. In het kader van Maastricht-LAB (herbestemming en leegstand) is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor herbestemming naar onder andere wonen voor onder andere middeninkomens. Maar daarbij heeft huisvesting van middeninkomens geen prioritaire positie gegeren.
	Via G-32 en VNG bij Rijk aandringen op indexeren en differentiëren van de Europese inkomensnorm.	2012	Gerealiseerd. Dit is via de G-32 actief aangekaart. Onder druk van de lobby en het parlement zijn de inkomensgrenzen tijdelijk verhoogd. Aan het verzoek om de inkomensnormen te differentiëren naar één en meerpersoonshuishoudens is het Rijk niet tegemoet gekomen.
	Herstructurering: in BOP's doorgaan met het ontwikkelen van plannen voor de aanpak van de woningvoorraad, onder andere door de bouw van middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.	2012 e.v.	Gerealiseerd. Het differentiëren van de woningvoorraad van eenzijdig samengestelde wijken vormt de kern van de wijkaanpak. Door de economische crisis en de daarop volgende heroriëntatie van de wijkaanpak zijn de ambities op dit vlak sterk teruggebracht.
	Overleg met marktpartijen over stimuleren nieuwbouwaanbod €665,- tot ca. €800,-	2012	Niet gerealiseerd. Met marktpartijen is hierover niet in zijn algemeenheid gesproken. Op projectniveau wordt hier actief invulling aangegeven. Bijvoorbeeld bij de invulling van Belvédère en A2.
	Nieuwbouw invulling 50% betaalbare nieuwbouw. Inbrengen in regulier overleg tussen gemeente en marktpartijen. Eisen betaalbaarheid stellen bij beoordeling nieuwe woningbouwinitiatieven.		Gedeeltelijk gerealiseerd. Aandeel nieuwbouw is de afgelopen jaren sterk afgenomen, een steeds groter deel van de plannen heeft betrekking op verbouw en herbestemming. In de advisering over woningbouwplannen wordt dit meegenomen in de vorm van een advies over prijsklasse. Per locatie wordt op project/programmaniveau bekeken welke verhouding passend is. Achteraf wordt door de gemeente niet actief getoetst of dit gebeurd is of niet.
	Inzet budget starterslening van €300.000,-.		Gerealiseerd. Dit budget is uitgepunt (zie doelgroepen studenten, jongeren en afgestudeerden en het thema starterslening).
Senioren	Bij elkaar brengen van lokale partijen op het terrein van WWZ met als doel een ketenaanpak te organiseren waarin bijtijds voldoende geschikt aanbod wordt gerealiseerd, zowel wat betreft huisvesting als wat betreft woon- en leefomgeving, zorg en welzijn.	2012 e.v.	Niet gerealiseerd. De uitwerking van de bestuursopdracht 'wonen en zorg' biedt aanknopingspunten om de ketenaanpak vorm te geven. Voornemen 2015: starten van initiatieven in zowel de huur- als de koopsector (om woningen levensloopbestendig te maken). Deze stimulering is onder andere een meerjaren proces (met corporaties).
	Inventarisatie van het aanbod van en vraag naar de diverse type van zorggeschikte woningen. Indien nodig herijking van de definities van de verschillende type zorgwoningen (variërend van woningen die geschikt zijn voor lichte zorgvragen tot woningen voor mensen met zware zorgvragen) ten einde eenduidigheid te verkrijgen in de te hanteren begrippen.		Gerealiseerd. Dit is opgepakt via de bestuursopdracht 'wonen en zorg'. Hierbij is inzicht verkregen in het aanbod van zorgwoningen i.r.t. de behoefte.

	Samen met marktpartijen, woningcorporaties en zorginstellingen ontwikkelen van randvoorwaarden levensloopbestendige woningen en zorgwoning en hierover afspraken maken (daarbij verschillende niveau wenselijk, bijvoorbeeld oplopend van traploos, via rolstoeltoegankelijk tot rolstoelgeschikt).	2013	Gedeeltelijk gerealiseerd. Het thema/onderwerp is opgepakt c.q. uitgewerkt in de bestuursopdracht 'wonen en zorg' en 'beschikbaarheid en woonruimteverdeling'. Met de corporaties zijn hierover afspraken gemaakt, deze zijn geland in de prestatieafspraken 2017.
	Overleg en afspraken met marktpartijen over vergroting toegankelijkheid bestaande voorraad	2013	Niet gerealiseerd.
	Ontwikkelen van toolkit woningaanpassing (opplussen) voor oudere eigenaar-bewoners en inventarisatie andere 'opplus-mogelijkheden in de particuliere woningvoorraad.	2013	Gedeeltelijk gerealiseerd. In 2014 is het Plan van Aanpak 'Toolkit' (eigen woning levensloopbestendig maken) aangepast/geactualiseerd. Eind 2014 is gestart met de voorbereidingen voor de implementatie van het product. Daarna is het stil komen te liggen. Is inmiddels weer opgepakt. Via een traineeship wordt dit ingevuld. De planning is dat de toolkit voor 1 januari 2018 operationeel is.
	Regelgeving over de 'maat' van levensloopbestendigheid/levensloopgeschiktheid (verschillende niveaus wenselijk, oplopend van traploos, via rolstoeltoegankelijk tot rolstoelgeschikt)	2012	Niet gerealiseerd. Wordt meegenomen in opdracht traineeship.
	Borgen invulling randvoorwaarden levensloopbestendige woning, zorgwoning bij plannen nieuwbouw en woningverbetering	2013	Gedeeltelijk gerealiseerd. Lopend/continu proces. Is onderdeel van de reguliere advisering. Vrijwel alle gestapelde bouw is – mits voorzien van lift – qua toegankelijkheid levensloopbestendig. Afhankelijk van de doelgroep wordt in de advisering ingezet op hogere eisen (o.a. rolstoel doorgankelijkheid). Bij grondgebonden woningbouw is het niet altijd reëel/ haalbaar om levensloopbestendigheid te vereisen, omdat niet alle primaire voorzieningen (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer etc.) zich op één woonlaag bevinden en zonder trappen bereikbaar zijn. Ook omdat dit naderhand tegen redelijke kosten later alsnog te realiseren is.
	Eis hanteren dat in principe alle nieuwbouw levensloopbestendig is		Niet gerealiseerd zie opmerking hier boven.
	Beleidsregels opstellen voor zorgunits bij bestaande woningen	2013	Gerealiseerd. Landelijk beleid t.a.v. de plaatsing van mantelzorgwoningen bij bestaande woningen (vastgesteld in 2014) maakt lokaal beleid overbodig. Mantelzorgwoningen zijn vanaf 1 november 2014 vergunning vrij.
	Formuleren beleid huisvesting mantelzorgers in het kader van woonruimteverdeling (Huisvestingsverordening)	2012	Gerealiseerd. Uitwerking is opgenomen in de uitwerking van het thema 'beschikbaarheid en woonruimteverdeling.'
	Subsidietrajecten via Welzijn en Zorg		Gerealiseerd. Gemeente zet hiervoor WMO-middelen in. In 2016 is hier ruim 70 miljoen euro besteed aan diverse voorzieningen gericht op het (langer) zelfstandig wonen van ouderen en andere doelgroepen. Grootste post is Beschermde Wonen (ruim 30 miljoen euro). Ruim 1 miljoen euro is besteed aan woningaanpassingen.
	Wmo-bijdrage voor hulpbehoevende inwoners (met name ouderen en mensen met een beperking).		Gerealiseerd. Zie subsidietrajecten Welzijn en Zorg.
Studenten, afgestudeerden, jongeren en starters	Invulling programmatische opgave studentenhuysvesting. De gemeente faciliteert de verruiming en verbreding van het aanbod. De marktpartijen bouwen.	2012 e.v.	Gerealiseerd. In 2013 is een visie op grootschalige studentenhuysvesting ontwikkeld. In de Woonprogrammering Maastricht (2016) is een apart programma studentenhuysvesting opgenomen. Hiermee wordt strakker gestuurd op een aantal specifieke locatie (met name op grootschalige studentenhuysvesting). Daarnaast worden zowel het aantal splitsingen als omzettingen van woningen voor (onder andere) studentenhuysvesting gemaximeerd. De ontwikkeling van het aanbod wordt gevolgd. Als overaanbod dreigt wordt o.b.v. strakkere programmering en prioritering op de uitvoering van het programma studentenhuysvesting gestuurd.
	500 ongemeubileerde eenheden erbij. I.s.m. UM en marktpartijen bestaande projecten en plannen (incl. Wonen boven Winkels Maastricht) afronden. Geen nieuwe projecten starten	2012 e.v.	Gerealiseerd. Via enkele grote projecten (o.a. Carré, Studenthotel, Bonnefantencollege) en een toename van particuliere initiatieven (via splitsen en omzetten van woningen).

500 gemeubileerde eenheden erbij. I.s.m. UM en marktpartijen ontwikkelen van 500 nieuwe eenheden. Al dan niet in short stay: mede ter vervanging van aantal locaties die komen te vervallen.	2012 e.v.	Gerealiseerd. Via enkele grote projecten (o.a. Carré, Studenthotel, Bonnefantencollege) en een toename van particuliere initiatieven (via splitsen en omzetten van woningen).
Vanwege de gunstige prijs-kwaliteit verhouding streeft de gemeente naar vergroting van het aandeel van de corporatie in de markt voor studentenhuysvesting. Maar ook andere marktpartijen, zowel commerciële als particuliere verhuurders, kunnen een bijdrage leveren aan het voorzien in de vraag.		Gedeeltelijk gerealiseerd. De afgelopen jaren manifesteren marktpartijen zich nadrukkelijker op de markt voor studentenhuysvesting. Deze plannen voorzien (ook) in short stay, een segment waar de corporaties minder actief zijn.
Onderzoek doen naar transformatie van bestaande gebouwen naar studentenhuysvesting en jongerenhuysvesting: stimuleren van pilots en proefprojecten.	2013 e.v.	Gerealiseerd. In het kader van Maastricht-LAB (leegstand en migratie stadsbreed) is hier onderzoek naar gedaan. De belangstelling vanuit de markt voor studentenhuysvesting in bestaande gebouwen is bijzonder groot. Er dreigt eerder een overaanbod dan een tekort te ontstaan.
Bij Rijk aandringen op snelle invoering verlening termijn tijdelijke huysvesting naar 10 jaar.	2012	Gerealiseerd. Dit is na een actieve lobby vanuit de G32 vertaald in regelgeving.
Stimuleren doorstroming in studentenhuysvesting en vasthouden afgestudeerden door: inzet campuscontracten, opbouw inschrijftijd voor vervolghuysvesting door inschrijven tijdens studie, bouw van/verbouw tot starterswoningen	2013 e.v.	Gerealiseerd. Dubbele inschrijving Maastricht Housing (voorheen Kamerbureau) en Woningbureau is geregeld. Inzet campuscontracten is aan de orde mede i.r.t. uitzondering in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geweest. Vanuit de markt zijn er verschillende initiatieven die voor starters een brug willen slaan tussen kamermarkt en de reguliere woningmarkt. Veelal door hybride planconcepten met een mix van betaalbare onzelfstandige en zelfstandige -al dan niet kortdurende, al dan niet gemeubileerde- huysvesting, gericht op een mix van doelgroepen. Voorbeelden: Student Hotel, Carré, Bonnefantencollege.
Stimuleren verdere integratie van huysvestingsaanbod voor studenten (en bijbehorende dienstverlening in één (digitaal) loket).	2013 e.v.	Gerealiseerd. Portal Maastricht Housing. Daarnaast info via MyMaastricht.nl
Monitoring van slaagkansen jongeren op reguliere woningmarkt (Woningburo)		Gerealiseerd. Is onderdeel van de reguliere monitoring door Woningburo.
Verbeteren slaagkansen jongeren door stimulering doorstroming reguliere woningmarkt.		Gedeeltelijk gerealiseerd. Door het beleidsteam WRV is actief gestuurd op voldoende aanbod voor doorstromers, zodat woningen vrijkomen voor starters. Daarnaast heeft de gemeente de starterslening beschikbaar gesteld. De verbetering van slaagkansen voor jongeren is verder uitgewerkt in het thema 'beschikbaarheid en woonruimteverdeling' (bestuursopdracht).
Beleidsregels short stay		Gerealiseerd. De leidraad is opgenomen in de Woonagenda. Naar aanleiding van een juridische casus is de leidraad nadien redactioneel aangepast (2013).
Beleidsregels woningsplitsing voor de meest kwetsbare buurten regelen via bestemmingsplan		Gerealiseerd. Eind 2014 is gestart met de evaluatie van het beleid voor woningsplitsing (Nota Woningsplitsing en kamerverhuur), naar aanleiding van het amendement Schofferlaars (D66). Dit is uiteindelijk verbreed naar een stadsbrede evaluatie. Naar aanleiding hiervan is op 7 juli 2015 nieuw beleid voor het splitsen en omzetten van woningen vastgesteld door het college. De effecten hiervan worden gevolgd. Mogelijk worden op grond daarvan de beleidsregels nog aangepast. Op 29 september 2015 heeft de raad een motie aangenomen waarin wordt gevraagd om een onderzoek naar de meerwaarde van de invoering van een Huysvestingsverordening voor het splitsen en omzetten van woningen, gericht op het voorkomen van woongerateerde overlast. Eind 2015 is met dit onderzoek gestart. In 2016 is de raad geïnformeerd over de uitkomsten gelijktijdig met de uitkomsten van de tussenevaluatie van het nieuwe beleid. In 2016 is het beleid vertaald in een facetbestemmingsplan.

	Controle gebruiksvergunningen en tegengaan illegale kamerverhuur		Gerealiseerd. Lopend. Vanaf begin 2015 is het project Veilige Kamers gestart. Illegale situaties zijn en worden opgespoord. Op basis van nieuw beleid wordt beoordeeld in hoeverre legalisatie mogelijk is.
	Deelname Wonen boven Winkels Maastricht		Gerealiseerd. In de loop van de jaren is het accent verschoven van ontwikkeling naar beheer van wooneenheden. Media 2015 is overgegaan naar een beheerorganisatie. Het college heeft daarbij als voorwaarde gesteld dat de resterende subsidie terug dient te vloeien naar de drie aandeelhouders (UM, Woonpunt en de gemeente) tenzij er zwaarwegende financiële redenen zijn om dat niet te doen. In de periode 2013-2015 zijn er geen nieuwe wooneenheden meer gerealiseerd. Redenen hiervoor zijn: de acquisitie- en ontwikkeltrajecten van de woningen hebben meer tijd gekost vanwege de toenemende complexiteit om locaties en panden te ontsluiten (vergunningtraject), de marktomstandigheden en de hoge onrendabele toppen op het beheer en de moeilijke verhuurbaarheid van de panden. Uiteindelijk zijn er rond de 450 wooneenheden gerealiseerd.
	Inzet budget starterslening		Gerealiseerd. Het budget is volledig belegd. De eerstkomende jaren is er geen ruimte voor nieuwe startersleningen. Zodra er geld terugvloeit via de revolverende leningen ontstaat er weer ruimte, wanneer dit zal zijn is onduidelijk. Het Rijksbudget voor startersleningen is uitgeput en het Rijk is niet van plan nieuw budget beschikbaar te stellen. Het college heeft op 16 september 2014 besloten ook geen extra budget ter beschikking te stellen. Optie is om de provinciale bijdrage per lening te verhogen van 50% naar 75%.
Hoogopgeleide kenniswerkers, expats en creatieve klasse	Invulling programmatische opgave. Tijdelijke huisvesting kennismigranten (short stay)		Gerealiseerd. Diverse initiatieven short stay in de markt tot stand gekomen en in prioritaire projecten opgenomen (Student Hotel in Sphinx-gebouw).
	Optimaliseren expatdesk (International Service Desk)	2013	Gerealiseerd.
	I.s.m. stedelijke partners ontwikkelen proefprojecten (tijdelijke) huisvesting in vrijkomende gebouwen.	2012 e.v.	Gerealiseerd. Op projectniveau is een toenemende vermenging van huisvesting van studenten/afgestudeerden met hoogopgeleide kenniswerkers, expats en creatieve klasse te zien. Het StudentHotel is daar een voorbeeld van.
	Behoeft woonwerkwoonings en atelierwoningen in overleg met marktpartijen opnemen in nieuw- en verbouwplannen.	2012 e.v.	Gerealiseerd. Hieraan wordt op projectniveau invulling aan gegeven.
	Betrekken huisvesting laag opgeleide arbeidsmigranten bij (tijdelijke) invulling herbestemming vrijkomende gebouwen.	2012 e.v.	Niet gerealiseerd. In het kader van Maastricht-LAB (herbestemmen en leegstand) is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor herbestemmen naar o.a. wonen. Daarbij is geen specifieke aandacht besteed aan arbeidsmigranten omdat; 1) er geen signalen vanuit de markt hiervoor kwamen en 2) er bij de gemeente geen informatie is waaruit blijkt dat de huisvesting van arbeidsmigranten in Maastricht tot problemen leidt.
Monitoren ontwikkeling huisvesting laagopgeleide arbeidsmigranten.	2012 e.v.	Niet gerealiseerd. Naar aanleiding van landelijk onderzoek is intern de vraag uitgezet m.b.t. aantal locaties die uit dit onderzoek naar voren kwamen. De uitkomst gaf geen aanleiding voor verdere acties.	
Monitoring	De gemeenteraad betrekken en informeren over het de uitvoering van het woonbeleid. Organisatie van de 'toogdag' met gemeenteraad	jaarlijks (voorjaar)	Gerealiseerd. Inzet/opzet: organiseren van een themabijeenkomst voor de gemeenteraad in aanwezigheid van betrokken partners in de stad waar de thermometer van de lokale en regionale woningmarkt wordt afgelezen. <ul style="list-style-type: none"> In 2013 zijn informatieve gesprekken tussen de corporaties en de raadscommissies gevoerd. Op 18 november 2014 is de gemeenteraad (in aanwezigheid van de corporatiemedewerkers) geïnformeerd over: actuele wet- en regelgeving, de programmering van de woningbouw en de samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties. In 2015 is dit gespecificeerd naar één jaarlijks bijeenkomst en toegespitst op de Raadscommissie StadsOntwikkeling. In overleg met de raadscommissie worden één of meerdere thema's geselecteerd. Op verzoek van de raad is op 17 november 2015 een stadsronde georganiseerd over de Huisvestingswet.

<p>Voortgangsmonitor woningbouw: inzicht in de voortgang van de lokale woningbouwprogrammering met een overzicht van de plannen met een aantal kenmerken (aantallen, woningtypologie, woonmilieu). Plus feitelijke woningbouwproductie in het voorafgaande jaar.</p>	<p>actualisatie minimaal 1x per jaar</p>	<p>Niet gerealiseerd. Uit pragmatische overwegingen is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de provinciale woonmonitor. De hiervoor aangeleverde gegevens worden tevens gebruikt voor begroting, jaarrekening etc.</p>
<p>Provinciale woonmonitor: geeft - tot op individueel gemeenteniveau - inzicht in de woningbouwprogrammering voor geheel Limburg.</p>	<p>jaarlijks (ETIL)</p>	<p>Gerealiseerd. In de periode 2013-2015 is hierin vooral de woningbouwproductie gemonitord.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2013: de woningvoorraad is met 116 afgenomen (vooral door sloop gekoppeld aan de A2). Per saldo ligt de toename van woningen op schema (+511 van 2010 t/m 2013). De doelstelling was gemiddeld 125 woningen per jaar over de periode 2010 t/ 2019. • 2014: de woningvoorraad is met 45 woningen toegenomen. Per saldo ligt de toename redelijk op schema (+557 van 2010 t/m 2014). De doelstelling was gemiddeld 125 woningen per jaar over de periode 2010 t/ 2019. • 2015: de woningvoorraad is met 184 woningen toegenomen (nieuwbouw: 68 woningen, overige toevoegingen (hierbij gaat het voornamelijk om woningsplitsing en functiewijziging): 349 en sloop: 233 woningen). • Verder blijkt uit de provinciale woonmonitor dat Maastricht tot 2020 nog 479 woningen kan toevoegen aan de woningvoorraad (zogenaamde transformatie opgave).
<p>Afzetmonitor: inzicht geven in hoeverre afzonderlijke woningbouwplannen bijdragen aan het vasthouden van gezinnen met een middeninkomen c.q. het aantrekken van kenniswerkers.</p>		<p>Gedeeltelijk gerealiseerd. Er is een format voor de afzetmonitor opgesteld. Maar omdat er in de jaren 2012-2015 geen grotere woningbouwplannen tot ontwikkeling zijn gekomen, is ervan afgezien deze monitor verder te ontwikkelen en uit te voeren.</p>
<p>Voortgang herstructurering via programma gevolg. De integrale uitvoeringsprogramma's worden elke twee jaar geëvalueerd en vastgesteld.</p>	<p>elke twee jaar</p>	<p>In 2013, 2014 en 2015 is de voortgang van de wijkaanpak gevolgd/geëvalueerd. In 2013 en 2014 zijn de uitkomsten hiervan opgenomen in een afzonderlijk voortgangsbericht. In 2015 is dit opgenomen in het samenwerkingsdocument Wijken en Wonen.</p>