



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Evaluatie Prestatieafspraken 2017

DATUM
5 september 2018
Verzonden: 5-9-2018

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2018-27871

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de bijlage treft u de evaluatie van de Prestatieafspraken 2017 aan. Op dinsdag 11 september zal van 17:00 tot 18:00 in de Groene kamer tijdens een informatiebijeenkomst Stadsronde deze evaluatie aan u worden gepresenteerd.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Raadsinformatiebrief



DATUM
5 september 2018

Bijlage 1 - Evaluatie Prestatieafspraken 2017

Deze evaluatie is opgesteld om de stand van zaken van de Prestatieafspraken 2017 te evalueren. De gemeente is tevreden over de behaalde resultaten. Het overgrote deel van de gemaakte afspraken in 2017 is afgerond of gestart. Er wordt in deze evaluatie daarom met name gekeken naar afspraken die zijn vertraagd in de uitvoering en de redenen daarvoor. Daarnaast treft u, per thema, een samenvatting aan van de stand van zaken van de Prestatieafspraken 2017.

Evaluatie en advies

Wanneer we kijken naar het klein aantal afspraken dat nog niet volledig is uitgevoerd, kunnen daar drie oorzaken in onderscheiden: een te hoog abstractieniveau, een te hoog ambitieniveau en overmacht.

Abstractieniveau

De oorzaak voor het te hoge abstractieniveau kan wellicht worden gevonden in de onderzoeken die ten grondslag lagen aan de Prestatieafspraken 2017. Deze onderzoeken lieten in de meeste gevallen de verwachte ontwikkeling en de bijhorende kansen / knelpunten zien. Soms leidde dit tot nieuwe inzichten in complexe problemen, waardoor corporaties, gemeente en huurdersbelangenverenigingen het wel met elkaar eens zijn dat er iets moet gebeuren, maar dat zij nog niet weten wat er moet gebeuren. In zulke gevallen zijn er procesafspraken gemaakt, zodat de samenwerkende partijen langer konden nadenken over de beste strategie of methodiek om het probleem aan te pakken.

Advies

Bij afspraken duidelijk vermelden wanneer er sprake is van een procesafpraak en hierbij aangeven op welk moment de afspraak wordt geconcretiseerd.

Ambitieniveau

De oorzaak voor het te hoge ambitieniveau kan wellicht worden gevonden in het nog niet opdelen van procesafspraken in concrete afspraken per jaar. Omdat wel de procesafspraken worden benoemd, maar nog niet de afspraken per jaar kan de indruk worden gewekt dat de gehele procesafpraak, inclusief hieruit voorkomende concrete acties, worden opgepakt in 2017. Dit kan worden voorkomen door eens in de vier jaar in de prestatieafspraken nieuwe uitdagingen te benoemen en hiervoor procesafspraken te maken waarbij duidelijk wordt beschreven dat deze procesafpraak niet in één maar in meerdere jaren wordt opgepakt en uitgewerkt. De opvolgende prestatieafspraken kunnen vervolgens volstaan met het benoemen van de concrete acties die in dat specifieke jaar worden opgepakt. De resulterende evaluatie kijkt dan vervolgens niet slechts naar de resultaten die in één jaar behaald zijn, maar naar het geheel van alle vier de jaren.

Advies

Neem eens per vier jaar een meerjarige doorkijk op beleid op in de Prestatieafspraken. Benoem in de tussenliggende jaren alleen de concrete acties die dat jaar worden opgepakt samen met de



DATUM
5 september 2018

prognose van de sociale woningvoorraad. De evaluatie vindt eens per vier jaar plaats, in het jaar voorafgaand aan de meerjarige doorkijk op beleid.

Overmacht

Vertraging door overmacht is met name terug te vinden in afspraken rondom de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Door onvoorziene omstandigheden kan de nieuwbouw, sloop of renovatie van woningen vertragen. Voorbeelden die de corporaties zelf aangeven zijn onder andere:

- Veranderende wet- en regelgeving zoals de op 1 januari 2017 ingegane Wet natuurbescherming;
- Bij herstructurering kan het herhuisvesten van de huidige bewoners langer duren;
- Bij renovaties kan het verkrijgen van toestemming voor deze renovaties van de zittende huurders langer duren.

Dergelijke onvoorziene omstandigheden zijn niet te voorkomen.

Advies

Advies is om op langere termijn de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad te monitoren en hierbij de bijdrage aan het beoogde doel (voor de gemeente: het behoud van voldoende, betaalbare sociale huurwoningen van de goede kwaliteit op de juiste plekken in de stad) zwaarder te laten wegen dan de exacte aantallen. Dit om de corporaties de flexibiliteit te bieden om in te spelen op onverwachte ontwikkelingen zoals veranderende wet- en regelgeving.

Stand van zaken Betaalbaarheid

Wat betreft de ontwikkeling van de betaalbare voorraad is in 2017 het geprognoseerde tekort van 400 sociale huurwoningen in 2021 teruggedraaid naar 200 woningen doordat de corporaties minder woningen hebben verkocht en gesloopt. Dat is een reductie van 50% in het eerste jaar van de vier jaar die de corporaties hebben om dit doel te behalen.

De gemeente heeft volgens de afspraken in 2017 een pilot uitgezet voor tijdelijke woningen, om op deze wijze het tijdelijk toevoegen van betaalbare woningen te faciliteren. Maasvallei heeft als corporatie meegedaan aan de pilot en verwacht in 2018 vier tijdelijke sociale huurwoningen in een bestaand monumentaal pand te realiseren. De gemeente wil trachten in 2018 regulier beleid op te stellen over hoe zij omgaat met tijdelijke woningen. Servatius heeft volgens afspraak de woningen in pilot splitsen gerealiseerd in 2017. De evaluatie van deze pilot volgt later in 2018. De woonlastencalculator op Thuis in Limburg, die huurders inzicht geeft in hun woonlasten per huurwoning, is voor Woonpunt geïmplementeerd. Maasvallei en Servatius gaan eveneens aansluiten.

Zoals afgesproken hebben de corporaties gezorgd dat de verhouding tussen de totale doelgroep sociale huurwoningen en het totale aanbod van huurwoningen onder de liberalisatiegrens minimaal 100% bleef. De tabellen hieronder laten de exacte verdeling zien tussen de corporaties en de verhouding doelgroep huurtoeslag (103% doelgroep versus woningvoorraad) en daarboven (85% doelgroep versus woningvoorraad).



DATUM
5 september 2018

Actuele kale huren en kale streefhuren van alle zelfstandige woningen (daeb en niet-daeb)	Woonpunt				Servatius				Maasvallei			
	Actuele huur		Streefhuur		Actuele huur		Streefhuur		Actuele huur		Streefhuur	
Maastricht	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
goedkoop	1722	20%	638	8%	1986	22%	918	10%	528	17%	354	11%
betaalbaar laag	4450	52%	3114	37%	5119	56%	3830	42%	1645	53%	1553	50%
betaalbaar hoog	898	11%	2327	27%	1008	11%	2260	25%	256	8%	491	16%
tot liberalisatiegrens	903	11%	1827	22%	708	8%	1861	21%	438	14%	506	16%
boven liberalisatiegrens	505	6%	572	7%	254	3%	206	2%	222	7%	185	6%
totaal	8.478	100%	8.478	100%	9.075	100%	9.075	100%	3.089	100%	3.089	100%

Doelgroep HTS (2017) 17.175
 Betaalbare voorraad 17.612
 Verhouding 103%

Overige EC doelgroep 2.400
 Aantal woningen <liberalisatiegrens 2.049
 Verhouding 85%

Doelgroep Totaal 19.575
Voorraad < liberalisatiegrens 19.661
Verhouding 100%

Stand van zaken Wonen en Zorg

Met betrekking tot geclusterd verzorgd wonen: In 2017 zijn verkennende gesprekken met corporaties, zorginstellingen (Envida, Mosae Zorggroep), Wmo-toegang en Wmo-beleid gevoerd. Analyse van de huidige situatie op basis van deze gesprekken is ook in 2017 uitgevoerd en verwoord in het basisdocument "Op naar ouderenhuisvesting op maat", waarin tevens oplossingsrichtingen voor het optimaliseren van het huidig proces en een advies voor de uitvoering zijn opgenomen. Dit document is in januari en februari 2018 voorgelegd aan betrokken partijen en is in maart verder uitgewerkt. De uitwerking van dit document resulteert in het conceptplan van aanpak voor 2018 en daarna. Dit conceptplan is in 1e helft april/2e helft mei voorgelegd aan betrokkenen en wordt uitgewerkt tot een definitief Plan van Aanpak. Het definitieve Plan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken (BOWW).

Met betrekking tot Langer Thuis Wonen: In 2017 heeft de beoogde pilot 'Langer Thuis in Heer' plaatsgevonden en is deze geëvalueerd. Voor deze pilot wordt momenteel onderzocht of en zo ja in welke vorm de pilot kan worden voortgezet, wellicht via buurtnetwerken.



DATUM
5 september 2018

Voor wat betreft de doelgroep rolstoelgebruikers heeft in 2017 nader onderzoek naar de behoefte plaatsgevonden. Zowel Fokus Maastricht als Fokus Nederland geven aan dat er geen behoefte is aan de bouw van meer rolstoeltoegankelijke woningen. Belangenvertegenwoordigers zullen hierover geïnformeerd worden. Daarnaast blijven we vanuit de gemeente regelmatig in gesprek met hen om eventuele knelpunten tijdig te kunnen signaleren.

Voor wat betreft het traject om te komen tot aanpassingen in het geclusterde verzorgd wonen zijn in 2017 de eerste stappen gezet om te komen tot een plan van aanpak. Dit plan van aanpak is in 2018 met belanghebbenden gedeeld en wordt nog aangepast.

Met betrekking tot Maatschappelijke Zorg en GGZ: In 2017 is de notitie "Uitstroom uit de MO en GGZ" geschreven. Op basis daarvan zijn de daarin geformuleerde oplossingsrichtingen en verbetervoorstellen samen met partners uitgewerkt in 2017. Dit heeft geresulteerd in een pilot die wordt gestart in 2018 voor 1 centrale toewijzing (Housing Maastricht) bij de huisvesting van de bijzondere doelgroep Maatschappelijke Opvang, Geestelijke Gezondheidszorg en Verstandelijk Gehandicapten (MO/GGZ/VG). Aanpak woonblokkades (1) en de samenwerking met lokale partners in het kader van een zachte landing in de wijk (2) maken onderdeel uit van de pilot.

1. De praktijk laat zien dat uitstromers MO/GGZ/VG door een woonblokkade (huurschuld, schuldenproblematiek) soms niet kunnen worden gehuisvest via Housing. Gevolg: zorginstellingen 'shoppen' buiten Housing om voor woonruimte. Dit ondermijnt het concept van centrale toewijzing. Naast een reguliere integrale financiële hulpverleningsaanpak met inzet van de Wmo-toegang, Kredietbank, Informele Hulp en Trajekt wordt aanvullend een speciaal en tijdelijk overbruggingskrediet beschikbaar gesteld t.b.v. tijdelijke kosten voor inrichting van de nieuwe woning en de financiering van de dagelijkse kosten gedurende de opstart van het schuldhulpverleningstraject. Op basis van deze evaluatie vindt doorontwikkeling plaats. Om het (toenemend) aantal benodigde woningen beschikbaar te krijgen is op zoek gegaan naar alternatieven op de woningmarkt. Binnen het domein Ruimte zijn op dit moment diverse initiatieven in ontwikkeling (onder andere tijdelijke verhuur). Daarnaast is vanaf april 2018 het sociaal domein hiermee aan de slag vanuit het project "vernieuwende woonvormen".
2. Het is van belang dat uitstromers goed 'landen' in de wijk. Wonen en Zorg maakt reeds onderdeel uit van de plannen t.b.v. de doorontwikkeling van de Sociale Teams en de Veilige Buurten Teams. Verdere uitwerking volgt in 2018 in het kader van de pilot. Binnenkort sluit Housing Maastricht voor het eerst aan bij een overleg van een Sociaal Team.

De pilot gaat in 2018 van start. Na 1 jaar vanaf de start wordt de pilot geëvalueerd.

Dat enkele actiepunten met betrekking tot Wonen en Zorg nog niet zijn afgerond in 2017 heeft te maken met een te hoog abstractie- en ambitieniveau.

Stand van zaken Vastgoed

In de hierop volgende tabellen is te zien hoe de planning van 2017 overeenkomt met het aantal gerealiseerde woningen. De reden voor de opgetreden verschillen in realisatie versus afspraak zijn omschreven door de corporaties.



DATUM
5 september 2018

Woonpunt				
Onderdeel	Bod 2017	Realisatie 2017	Vershil	Reden voor verschil
Sloop	0	0	0	
Nieuwbouw	0	0	0	
Verbeteringen/ onderhoud	87	8	-79	Project Nazareth, onderhanden
Duurzaamheid/ renovaties	16	0	-16	Erensteinstraat 2018
Verkoop sociaal	38	37	-1	
Verkoop geliberaliseerd	10	16	6	
Verkoop complexgewijs	0	99	99	Kleine Looiersstraat, Bauduinstraat, Stellanunet/Remalunet e.o.
Aankoop	0	0	0	

Servatius				
Onderdeel	Bod 2017	Realisatie 2017	Vershil	Reden voor verschil
Sloop	265	117	-148	De sloop van Caberg Zuid-Oost, Mariaberg en Askalonstraat is uitgesteld tot 2018 (bestemmingsplanprocedure). Sloop Wittevrouwenveld en Cimbalenstraat in 2017 gestart en wordt in 2018 opgeleverd. Deze aantallen worden meegenomen in 2018.
Nieuwbouw	90	0	-90	De start bouw van Widelanken en Tillystraat zijn uitgesteld naar 2019. Woningssplitsingen worden eerst geëvalueerd.
Verbeteringen/ onderhoud	0	0	0	
Duurzaamheid/ renovaties	200	346	146	Vershil komt voort uit hanteren start voorbereiding bij bod en oplevering bij realisatie.
Verkoop sociaal	45	40	-5	Niet uitgesplitst naar sociaal of geliberaliseerd.
Verkoop geliberaliseerd				
Verkoop complexgewijs				
Aankoop	0	0	0	

Maasvallei				
Onderdeel	Bod 2017	Realisatie 2017	Vershil	Reden voor verschil
Sloop	56	41	-15	Plein Petrus Banden en Trichterveld in 2018
Nieuwbouw	67	18	-49	6 woningen in de Dampstraat in 2018, overig programma Groene Loper is gewijzigd
Verbeteringen/ onderhoud	130	22	-108	Opwaardering 108 woning Kessensingel: oplevering 2018
Duurzaamheid/ renovaties	0	0	0	
Verkoop sociaal	15	10	-5	
Verkoop geliberaliseerd	0	8	-8	
Verkoop complexgewijs				
Aankoop		9	9	9 woningen aangekocht van Woonpunt



DATUM
5 september 2018

Stand van zaken Woonruimteverdeling

De woningbegroting 2017 is begin 2017 opgeleverd. In de onderstaande tabel is te zien hoe de planning van 2017 overeenkomt met de gerealiseerde verhuizingen. De reden voor de opgetreden verschillen in realisatie versus afspraak zijn terug te herleiden tot overmacht. Dit heeft er mee te maken dat de woonruimteverdeling afhankelijk is van het aantal mensen dat verhuist en de woningen die op deze manier vrijkomen (de zogenaamde mutatiegraad). Als er minder mensen verhuizen dan verwacht, dan worden er dus ook minder woningen verdeeld in dat jaar. Het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt ligt al 7 jaar rond de 1.000. Het is nog steeds mogelijk voor urgente gevallen om binnen een jaar een passende woning te vinden. De gemiddelde wachttijd voor urgenten bedroeg in 2017 minder dan een jaar.

2017				
	Planning	Realisatie		Vershil
Herstructurering	69	28		-41
Urgent	125	114		-11
Maatwerk	225	125		-100
Aanbodmodel Minimaal 45%	450	523	54,3%	73
Eigen inplaatsing Maximaal 10%	100	105	10,9%	5
Diverse distributie	60	68		8
Verdelingstekort	-29			29
Totaal	1000	963		-37

Wat opvalt is dat er minder maatwerk is geboden dan werd verwacht. Maatwerk zijn onder andere de personen die vanuit de MO/GGZ/VG weer zelfstandig kunnen gaan wonen. Ook het huisvesten van statushouders valt onder maatwerk. De geplande te huisveste maatwerkdoelgroepen zijn berekend door na te gaan bij zorginstellingen welke van hun cliënten in 2017 eraan toe zijn om weer zelfstandig te gaan wonen.

Er zijn vijf redenen waarom de prognoses verschillen van de inzet van maatwerk huisvesting:

1. Het aantal te huisvesten statushouders is in 2017 lager uitgevallen dan men in 2016 had voorzien;
2. De bijzondere doelgroepen zijn niet verplicht om te huren bij een corporatie. Zij kunnen ervoor kiezen te huren bij een particuliere verhuurder;
3. Er kan worden besloten dat de cliënt toch nog langer met begeleiding moet wonen / nog niet klaar is voor een zelfstandige woning
4. Door oude (nog niet betaalde) huurschulden en resulterende woonblokkades, konden sommige mensen die uitstromen vanuit de GGZ/MO niet bij de corporaties worden gehuisvest.
5. Sommige maatwerkdoelgroepen zijn via eigen inplaatsing door de corporaties gehuisvest waardoor zij niet onder maatwerk huisvesting worden meegeteld maar onder eigen inplaatsing.



DATUM
5 september 2018

Om in de toekomst de woonruimteverdeling via maatwerk beter te laten aansluiten op de planning wordt in 2018 de pilot Housing Maastricht opgestart (zie Wonen en Zorg - Maatschappelijke Zorg en GGZ).

Verder valt op dat het maximale percentage eigen inplaatsing wordt overschreden. Dit heeft deels te maken met de al eerder benoemde kruisbestuiving tussen maatwerk en eigen inplaatsing. Daarnaast zetten de corporaties eigen inplaatsing in om ook inkomens die net boven de maximale inkomenseisen voor sociale huurwoningen vallen toch in betaalbare huisvesting te kunnen voorzien. Door de strengere inkomenseisen die zijn gaan gelden met de Woningwet 2015 zijn de huishoudens die op deze manier worden gehuisvest ook toegenomen.

Stand van zaken Duurzaamheid

De werkgroep Duurzaamheid zorgt voor de monitoring van de voortgang om te komen tot een gemiddeld label B. Er zijn in 2017 nog geen nieuwe investeringsvormen gevonden die ervoor zouden kunnen zorgen dat het gemiddeld label B op een eerder moment kan worden bereikt. Wel hebben de C8 corporaties (een samenwerkingsverband tussen de acht grootste woningcorporaties in Limburg), waar Servatius en Woonpunt deel van uitmaken, in samenwerking met de Provincie in 2018 een samenwerkingsovereenkomst getekend om de verduurzaming in Limburg te versnellen. Hieruit volgt dat de Provincie Limburg een Limburgse propositie samenstelt en deze aan het Kabinet aanbiedt met "...daarin concrete investeringsvoorstellen om de verduurzamingslag de komende jaren (t/m 2021) versneld, verbreed en vernieuwend in samenwerking met de rijksoverheid en haar regionale partners voor Limburg vorm te geven" (Bron: Samenwerkingsovereenkomst: Gezamenlijk werken aan de kraamkamers voor versnelling).

Er is in 2017 bekeken hoe de verschillende corporaties de verduurzaming van een woning doorberekenen in de huur.

In 2017 hebben de drie Maastrichtse corporaties samen gezeten om de mogelijkheden voor energiecoaches voor huurders te bespreken. Servatius is gestart met een energiecoach en een app voor huurders om hun energielasten omlaag te krijgen. De andere corporaties zijn hierover nog in beraad. Vanuit de gemeente is in 2017 gecommuniceerd over verduurzaming via het Enexishuis, de zonatlas, www.nieuweenergieinlimburg.nl en #missionzeromaastricht.

Stand van zaken Veiligheid & Leefbaarheid / Doe-democratie en Eigen kracht

De belangrijkste actie die in het 'oude' thema Doe-democratie en Eigen kracht wordt geformuleerd is het betrekken van het thema Veiligheid bij volgende prestatieafspraken. Dit thema is in 2018 opgenomen in de prestatieafspraken als Veiligheid & Leefbaarheid.

Voor het thema Veiligheid zijn er drie multidisciplinaire werkgroepen opgezet in 2017 die samen met belanghebbende acties en doelen voor de prestatieafspraken in 2018 hebben geformuleerd. Overkoepelend wordt er gewerkt aan een update van het meerjarenprogramma veiligheid.



DATUM
5 september 2018

Conclusie Gemeente Maastricht

De gemeente is tevreden over de uitvoering van de prestatieafspraken 2017 en heeft in deze evaluatie enkele adviezen opgesteld om vertraging te verminderen en teleurstelling te voorkomen bij het uitvoeren van de prestatieafspraken. Deze adviezen (zie op pagina 1 en 2 van deze evaluatie) worden, wanneer het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken hiermee instemt, geïmplementeerd.