# Woonbeleid

Onderzoek Rekenkamer Maastricht

mei 2020

# Woonbeleid

## Mei 2020

RekenKamer MAASTRICHT

**Rekenkamer Maastricht**
**Samenstelling:**
De heer drs. Ton A.M.J. Dreuw RC, (wnd) voorzitter
De heer drs. Karel van der Esch
De heer drs. Paul L.C.M. Janssen RA
Mevrouw drs. Rieneke van Zutphen
**Secretaris:**
Mevrouw Marjolein Heesbeen
**Secretariaat:**
Correspondentieadres: Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht
Telefoon: 06 54670052
Email: secretariaat@rekenkamermaastricht.nl

# Inhoudsopgave


**1 Inleiding 4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel en onderzoeksvragen 4
1.3 Aanpak onderzoek 5
1.4 Normenkader 5
**2 Conclusies en aanbevelingen 7**
2.1 Conclusies 7
2.2 Aanbevelingen 8
**3 Maastrichts woonbeleid 10**
3.1 Gemeentelijke woonvisie 11
3.2 Rol woningcorporaties 12
3.3 Beeld Maastrichtse woningmarkt 13
3.4 Maastrichts woonbeleid in regionaal perspectief 15
3.5 Woonprogrammering Maastricht 16
3.6 Beschouwing over beleidsdoelen aan de hand van de normen 20
**4 Inzet gemeentelijke instrumenten 22**
4.1 Instrumentarium inzake woonbeleid 22
4.2 Inzet instrumentarium gemeente Maastricht 24
4.3 Algemene reflectie op normen over instrumentarium woonbeleid 24
**5 Beschouwing inzake effectiviteit van de beleidsuitvoering 26**
5.1 Algemeen 26
5.2 Beschouwingen over sociale huisvesting 26
5.3 Beschouwing over studentenhuisvesting 27
5.4 Monitoring 28
5.5 Reflectie op normen inzake Beleidsvorming en effectiviteit: de kader stellende en controlerende rol van de gemeenteraad 30
**Bijlage 1: Overzicht instrumentarium uit rapport Rekenkamer Amsterdam 31**
**Bijlage 2: Overzicht gesprekspartners 37**
**Bestuurlijke reactie 38**
**Nawoord Rekenkamer Maastricht 45**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De belangstelling voor het onderwerp 'gemeentelijk woonbeleid' is door de rekenkamer gesondeerd in de Commissie Begroting en Verantwoording door de gemeenteraad en kon daar op belangstelling rekenen. Daarbij werd aan de rekenkamer in overweging gegeven in het bijzonder te kijken naar een optimaal gebruik door de gemeente van de mogelijkheden die de vernieuwde Woningwet van 1 juli 2015 biedt en, voor wat betreft de doelgroep, het onderzoek met name te richten op studentenhuisvesting. Daarnaast kijkt de rekenkamer ook naar de sociale huisvesting. Die politieke belangstelling is er nog steeds zo moge onder meer blijken uit specifiek studentenhuisvestingsbeleid dat medio door de raad is vastgesteld.

Woonbeleid is bij uitstek integraal beleid. Het raakt veel aspecten van het gemeentelijk beleid. 'Raakt' in twee richtingen: enerzijds beïnvloedt het woonbeleid aspecten als welzijn, vestigingsklimaat, verkeersstromen etc. Anderzijds hebben deze factoren ook weer invloed op de mogelijkheden en beperkingen van het in te zetten instrumentarium. Deze wisselwerking en afhankelijkheid is kenmerkend voor dit beleidsterrein.

## 1.2 Doel en onderzoeksvragen

Gegeven de relevantie van het woonbeleid en de focus van de raad luidt de vraagstelling van dit onderzoek als volgt:

1. Wat zijn de beleidsdoelen van het woonbeleid van de gemeente Maastricht en op welke uitgangspunten zijn deze gebaseerd?
2. Op welke wijze maakt Maastricht gebruik van de instrumenten die haar ter beschikking staan om haar woonbeleid te realiseren?
3. Heeft het college zicht op de verwachte en gerealiseerde effectiviteit van de instrumenten en op welke wijze rapporteert het college hierover aan de raad?

De eerste twee vragen zijn inventariserend van aard, de derde analyserend.
De rekenkamer gaat in dit rapport inhoudelijk in op de kwaliteit van de beleidsvorming en het gebruik van de beschikbare instrumenten bij de beleidsuitvoering. Daarbij wordt met name gekeken of de gemeente, op grond van de door de gemeente te verwachten effectiviteit van de instrumenten, tot een selectie van de in te zetten instrumenten komt. Het is binnen het door de rekenkamer vastgestelde onderzoekskader en de beschikbare onderzoeksruimte niet mogelijk om alle door de gemeente geformuleerde doelstellingen of alle ingezette instrumenten op effectiviteit te analyseren. Dit vanwege de veelheid aan doelstellingen en instrumenten. Wel beoordeelt de rekenkamer of de gemeente de haar ter beschikking staande instrumenten weloverwogen inzet en of deze op een consistente manier wordt ingezet.

Twee doelgroepen in het huisvestingsbeleid krijgen in dit onderzoek specifiek aandacht:

a) personen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in Maastricht
b) studenten van de Maastrichtse onderwijsinstellingen die een studentenwoning of kamer in Maastricht nodig hebben.

## 1.3 Aanpak onderzoek

Dit onderzoek is een zogenaamd meta-onderzoek waarbij geanalyseerd wordt of het gemeentelijke woonbeleid voldoet aan de randvoorwaarden voor (goed) gemeentelijk beleid. Het betreft dus, zoals in paragraaf 1.2 is aangegeven, geen onderzoek naar de feitelijke effecten van het gevoerde beleid maar meer een onderzoek naar de mate waarin de gemeente gebruik maakt van het haar ter beschikking staande instrumentarium. Om tot een transparante beoordeling te komen van het beleid is, als eerste stap, het in paragraaf 1.4 beschreven normenkader gehanteerd.

Op basis van de gemeentelijke beleidsstukken en gesprekken met de portefeuillehouders en betrokken beleidsambtenaren is een inventarisatie gemaakt van de door de raad vastgestelde doelen van het woningbeleid.

De instrumenten die een gemeente kan hanteren om het woonbeleid invulling te geven zijn door de Rekenkamer Amsterdam geïnventariseerd. Op verzoek van de Rekenkamer Maastricht heeft de gemeente Maastricht, op basis van dit overzicht, in kaart gebracht welke van de beschikbare instrumenten door de gemeente daadwerkelijk worden ingezet. Ook is gekeken naar de wijze waarop de gemeente Maastricht de ontwikkelingen op de woningmarkt monitort en op welke wijze het college de raad informeert over de ontwikkelingen en de effectiviteit van het gevoerde beleid. Daarbij is op onderdelen ingezoomd op de informatie die de gemeente hanteert om vast te stellen hoe vraag en aanbod van woningen in Maastricht zich tot elkaar verhouden.
Tot slot is met de volgende stakeholders gesproken om zicht te krijgen hoe deze partijen hun eigen rol invulling geven en het gemeentelijke woonbeleid taxeren.

- ➔ Drie Woningcorporaties: Servatius, Woonpunt, Maasvallei
- ➔ Vertegenwoordigers van buurtnetwerken: Buurtbalans
- ➔ Universiteit: Student Services Centre UM
- ➔ Vertegenwoordiger particuliere verhuurders: Huizenbeheer Maastricht

Daarna heeft de rekenkamer een nota van bevindingen opgesteld, (nog zonder conclusies en aanbevelingen), en deze voorgelegd aan de gemeentesecretaris voor een ambtelijke verificatie.
Na verwerking van de ambtelijke reactie is het definitieve rapport, met de conclusies en aanbevelingen, voorgelegd aan het college van B en W voor een bestuurlijke reactie. Deze reactie is integraal opgenomen in dit rapport en voorzien van een nawoord van de rekenkamer.

## 1.4 Normenkader

Bij de beoordeling van het gemeentelijk woonbeleid hanteert de rekenkamer de volgende normen:

**1. Ten aanzien van de beleidsdoelen**

- Voor het woonbeleid zijn heldere beleidsdoelen vastgelegd die onderbouwd zijn vanuit een duidelijk beeld over de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van woningen voor de in het beleid onderscheiden doelgroepen.
- De Woonvisie is vertaald naar een concrete woonprogrammering in de tijd voor de verschillende doelgroepen, rekening houdend met de door rijk en provincie gestelde kaders.
- In het proces van beleidsvorming en –formulering worden de belangrijkste stakeholders actief betrokken.

RekenKamer MAASTRICHT

**2. Ten aanzien van instrumenten**

- De gemeente benoemt expliciet de instrumenten die ingezet worden alsmede de daarvan verwachte effecten.
- De gemeente geeft expliciet aan wat van de verschillende partijen wordt verwacht om de doelen te bereiken en benoemt daarbij ook haar eigen rol- en middeleninzet en de daarvan te verwachten resultaten.

**3. Effectiviteit: de controlerende rol van de gemeenteraad**

- Het proces om het beleid vorm te geven is duidelijk: de beleidsstukken stellen duidelijke kaders.
- Er is zicht op de effectiviteit van het beleid. De raad heeft aan de hand van rapportages voldoende zicht op de effectiviteit van het woonbeleid om haar controlerende rol in te vullen.

# 2 Conclusies en aanbevelingen

## 2.1 Conclusies

Woonmarkt:
Bij de ontwikkeling van de Woonprogrammering 2016–2020 had de gemeente een voldoende gedetailleerd beeld van de Maastrichtse woonmarkt op basis van een aantal studies (cijfers vooral uit 2013/2014). Dit is er één van een op termijn krimpende stad, waarbij ernaar gestreefd wordt om vraag en aanbod te balanceren door fasering sloop en middels herallocatie (van gezinswoningen naar studentenhuisvesting en vice versa; van sociale huisvesting naar vrije sector etc.).
De monitoring van de ontwikkelingen (vraag en aanbod) is minder gedetailleerd/integraal. Hierdoor lijkt het integrale inzicht van de woningmarkt over de tijd wat vervaagd. De beelden van de woonmarkt bij verschillende door de rekenkamer gesproken partijen divergeren. Er bestaat bij de stakeholders een behoefte aan een geactualiseerd integraal beeld van de woonmarkt.
Ten aanzien van de sociale huisvesting bestaat met de jaarlijkse evaluaties van de prestatieafspraken een goed actueel beeld van de ontwikkelingen aan de aanbodzijde. Deze evaluaties geven minder zicht op de ontwikkeling van bewonerspopulatie en wachtlijsten. Ook geeft de evaluatie in beperkte mate inzicht of de woningvoorraad door de beoogde doelgroep wordt bewoond. Zicht aan de vraagkant is vooral gebaseerd op studies en voorspellingen die bij het opstellen van de Woonprogrammering 2016–2020 zijn gemaakt.

Woonbeleid & woonprogrammering
De gemeente beschikt over een adequaat woonbeleid/woonprogrammering en geeft duidelijk invulling aan haar rol als regisseur van de woonmarkt. De volgende aandachtspunten komen uit analyses van de rekenkamer en de gesprekken met stakeholders naar voren.

1. Inzake het woonbeleid kan de samenhang tussen de verschillende beleidsvelden verbeterd worden. Voorbeelden die vanuit de stakeholders werden genoemd:
   a. De ondersteuning bij de ontwikkelingsambities in de sociale woningbouw wordt in de ogen van de corporaties onvoldoende ondersteund door daarop afgestemd grondbeleid.
   b. Afstemming van het gemeentelijk beleid inzake begeleiding en handhaving en de huisvesting van probleemgezinnen dient beter te gebeuren. Dit om de problemen waarmee buurt/corporaties geconfronteerd worden voor te zijn.
   c. De gemeentelijke ambities t.a.v. gemengde wijken kunnen op projectniveau niet optimaal worden gerealiseerd door restricties in de mogelijkheden om de verschillende type woningen te realiseren.
   d. WMO is primair gericht op individuele aanpassing van woningen. Corporaties pleiten voor een in hun ogen doelmatiger projectmatige aanpak (bijvoorbeeld als onderdeel bij renovatieprojecten).
2. De vertaalslag van beleid naar wijkplannen heeft in de ogen van de stakeholders de laatste jaren aan kracht verloren. Een vertaalslag die zij cruciaal achten voor het operationaliseren van het woonbeleid in de stad.
3. De visies met betrekking tot studentenhuisvesting van het college en de particuliere verhuurders enerzijds en die van de vertegenwoordigers van de wijkbewoners lopen sterk uiteen met betrekking

tot de ervaren versus gesignaleerde overlast en ten aanzien van het tekort aan studentenhuisvesting.

Inzet van instrumenten/prestatieafspraken

1) De gemeente kan, desgevraagd, een goed beeld geven van de inzet van instrumenten die haar ter beschikking staan om het woonbeleid invulling te geven met de daaraan ten grondslag liggende argumentatie.
2) Ad-hoc interventies en specifiek beleid op deelterreinen van de gemeente kan druk leggen op de samenhang van beleid en uitvoering. In dit verband kunnen als voorbeeld dienen:
   - De concrete verwachting die de gemeente heeft over de bijdragen van de verschillende partijen, en met name die van de corporaties, is helder uitgewerkt (in de prestatieafspraken).
   - De eigen bijdrage van de gemeente aan de realisatie van het woonbeleid zou, in de ogen van de corporaties, met name bij het invullen van de prestatieafspraken scherper kunnen worden geformuleerd.

Kaderstellende en controlerende rol raad.

De gemeenteraad wordt aan de hand van diverse beleidsnota's goed instelling gebracht om de kaders/doelstellingen voor het woonbeleid (op hoofdlijnen) vast te stellen. De wettelijk verplichte beleidsdocumenten zijn door de raad vastgesteld. In het totstandkomingsproces wordt diverse stakeholders goed gelegenheid geboden om hun visie te presenteren.

## 2.2 Aanbevelingen

***Aan het college:***

1. Geef bij de in aanloop tot de nieuwe woonprogrammering geplande marktactualisatie ruimte aan de volgende topics:
   a. Onderzoek de vraag naar betaalbare woningen in de vrije sector en de impact van voldoende woningaanbod op het vestigingsbeleid van bedrijven.
   b. Identificeer de factoren (risico's) die de vraag naar studentenhuisvesting sterk kunnen beïnvloeden (huursubsidie/beleid inzake financiering buitenlandse studenten, studiefinanciering Nederlandse studenten/aanbod UM) en vertaal dit naar scenario's, zodat die bij programmering en investeringsbeslissing kunnen worden meegewogen.
   c. Actualiseer het inzicht in de mate waarop de bestaande woningen daadwerkelijk door de beoogde doelgroep worden bewoond.
2. Verbeter de online ontsluiting van voor bewoners relevante informatie inzake het wonen (zoals het op gebouw- c.q. woningniveau eenvoudig inzichtelijk maken of het gebouw/de woning voor studentenhuisvesting/kamergewijze verhuur wel of niet is vergund).
3. Overweeg om de frequentie van de prestatieafspraken te verlagen van jaarlijks naar twee- of driejaarlijks en om deze aan te vullen met de inspanningen en de middelen die de gemeente inzet met integrale reflectie op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit om de beschikbare inzichten te delen met de raad en om de raad in de gelegenheid te stellen om haar controlerende taak optimaal invulling te geven.
4. Borg de samenhang van het woonbeleid met het beleid op aangrenzende beleidsvelden:
   a. Zorg voor inbedding van het woonbeleid in de/het nieuwe omgevingsvisie/plan.

b. Operationaliseer het woonbeleid middels actualisering van de wijkplannen.
c. Borg coherentie van het beleid van verschillende diensten.
d. Borg bij woonbeleid op deelgebieden of de implicaties voor integrale woonbeleid inzichtelijk zijn.

***Aan de raad:***

1. Vraag periodiek (bijvoorbeeld om de drie jaar) een integrale rapportage over de uitvoering van het woonbeleid, die daarmee de controlerende rol van de raad ondersteunt.
2. Zie toe dat de provinciale, regionale en gemeentelijke kaders in samenhang worden vastgesteld.
3. Vraag om geactualiseerde wijkplannen, waarin het woonbeleid op wijkniveau wordt geoperationaliseerd.

# 3 Maastrichts woonbeleid

Zoals in de inleiding is gemeld, is woonbeleid bij uitstek integraal beleid. Het Maastrichtse woonbeleid is vormgegeven in diverse beleidsbepalende documenten. Zonder daarbij uitputtend te zijn wordt in dit hoofdstuk het woonbeleid samengevat aan de hand van de belangrijkste beleidsdocumenten. De rekenkamer heeft zich hierbij beperkt tot die informatie die van primair belang is voor de beantwoording van de onderzoeksvragen en de toetsing aan de van deze vragen afgeleide normen. De meest bepalende documenten die in dit kader zijn beschouwd zijn de volgende.

De **Stadsvisie 2030** (vastgesteld in 2005 en in 2008 geactualiseerd) presenteert de algemene visie voor de stadsontwikkeling voor Maastricht. In de Stadsvisie wordt de ontwikkeling van een compacte woon- en bezoekstad geschetst. Bij de actualisatie in 2008 is de stadsvisie uitgewerkt vanuit een drietal stadstyperingen: (1) een compacte bezoekers- en woonstad, (2) een lerende kennisstad en (3) een bedrijvige, creatieve en bereikbare stad.

De **Structuurvisie 2030** (vastgesteld in 2012) waarin de uitgangspunten uit de stadsvisie in meer detail worden uitgewerkt en geoperationaliseerd in ruimtelijke beelden van de (beoogde) stadsstructuur.

De in **2015 vernieuwde Woningwet** positioneert de corporaties en geeft de spelregels die bij sociale (ver)huur in acht genomen moeten worden. Kern daarvan vormt een set afspraken (de zgn. prestatieafspraken) die door corporaties, gemeenten en huurders kunnen worden gemaakt. Het gemeentelijk beleid is hierbij richtinggevend. Het maken van prestatieafspraken is verplicht als tenminste één van de partijen dat wil. Bij het maken van die afspraken kan eventueel een geschillencommissie worden ingeschakeld. De prestatieafspraken kunnen de vorm krijgen van een contract (en dus rechtens afdwingbaar zijn), maar dat hoeft niet.

De **Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2014** en de daarvan afgeleide bestuurlijke regionale afspraken die op provinciaal/regionaal niveau kaders stellen voor de woonprogrammering.

De **Woonprogrammering Maastricht (2016–2020**), onderbouwd met diverse marktstudies, geeft in kwantitatieve termen de ambitie van de gemeente weer. Kern van deze programmering, die in 2020 zal worden herijkt, is de afbouw van de planvoorraad (projecten in planning die nog gerealiseerd moeten worden) met 1200 woningen en verdunning aan de rand van de stad.

De **Woonvisie 2018** geeft een inhoudelijk kader voor de woningbouw, de woonprogrammering en de prestatieafspraken die met huurders en corporaties worden gemaakt. In de Woonvisie zijn zeven thema's benoemd die verder zijn gesorteerd naar twintig doelen resulterend in 59 acties.

Voor studenthuisvesting is recent (juni 2019) de **Woonprogrammering Studentenhuisvesting** Maastricht 2019-2024 vastgesteld. Daarin is de situatie rondom de studentenhuisvesting herijkt en wordt nadrukkelijk gekozen voor grootschalige huisvesting. In dit programma worden 2900 nieuwe units voorzien waarvan 2175 grootschalig (=75%). Dit omdat de ontwikkeling van de universiteit ertoe leidt dat naar verwachting meer studenten naar Maastricht zullen komen, waardoor er meer

studentenwoningen nodig zullen zijn dan aanvankelijk in de Woonprogrammering 2016–2020 was voorzien.

In de hier op volgende paragrafen wordt in meer detail ingegaan op diverse aspecten van het woonbeleid die de rekenkamer voor de beantwoording van de onderzoeksvragen het meest relevant acht. Hierbij ligt het accent op de sociale huursector en studentenhuisvesting.

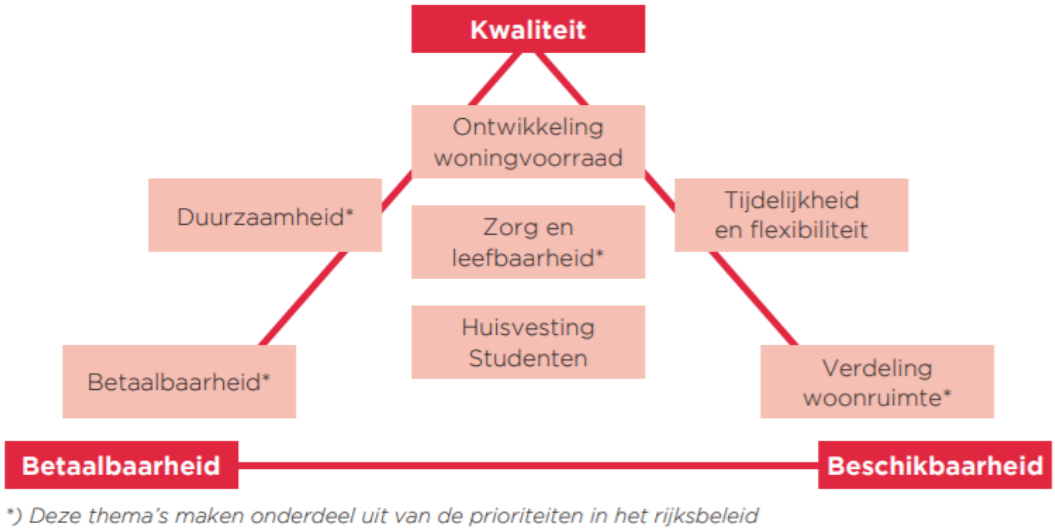
## 3.1 Gemeentelijke woonvisie

De in 2015 volledig herziene Woningwet stelt dat woningcorporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid voor de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. Hiertoe kunnen de gemeente en corporaties prestatieafspraken maken aan de hand van het door de gemeente vastgestelde volkshuisvestingsbeleid. De in 2018 door de raad vastgestelde 'WOONVISIE MAASTRICHT 2018 - Goed stedelijk wonen voor iedereen' biedt dit kader. De bijdrage van de woningcorporaties wordt vastgelegd in prestatieafspraken. Sommige gemeenten en corporaties maken al jaren prestatieafspraken. Maar sinds de invoering van de Woningwet is het verplicht voor alle corporaties, gemeenten en huurders (als er een woonvisie is). Artikel 44 van de Woningwet beschrijft de procedure om te komen tot prestatieafspraken.

De kern van de Maastrichts woonvisie is, in lijn met landelijke en provinciale doelstellingen, dat er voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar beschikbaar zijn. Dit was ook al de basis voor de onder de oude Woningwet geformuleerde Woonagenda 2012[1] en dat is ook nog steeds de kern van de in januari 2018 vastgestelde woonvisie[2]. In deze visie worden de zeven thema's van het Maastrichtse woonbeleid gepresenteerd (zie figuur 2). Deze worden concreter uitgewerkt naar probleemstelling, doelstellingen en wat daarvoor moet worden gedaan. In totaal worden 59 verschillende acties benoemd. "De kern is dat er voldoende woningen zijn die voldoen aan (tenminste de minimale) kwaliteitseisen en die betaalbaar zijn voor de woningzoekenden waarvoor de woningen bedoeld zijn." Dit moet resulteren in een evenwicht tussen vraag naar en behoud van voldoende betaalbare woningen in de woningvoorraad voor de doelgroep met een inkomen tot € 35.000 en voldoende woningen voor middeninkomens (€ 35.000-€ 43.000). De gemeente werpt zich hierbij nadrukkelijk op als regisseur voor de gewenste ontwikkelingen.

[1] De evaluatie van de Woonagenda 2012 is vooral ingegaan op de vraag of de voorgenomen beleidsmaatregelen zijn uitgevoerd en is in mindere mate een effectiviteitsonderzoek. Uit de evaluatie komt naar voren dat de gemeente de voorgenomen maatregelen ook grotendeels ten uitvoer heeft gebracht.

[2] Woonvisie Maastricht 2018: "goed stedelijk wonen voor iedereen"




*Figuur 1 - thema's woonbeleid 1*

## 3.2 Rol woningcorporaties

De woningcorporaties zijn verplicht om met een 'bod' aan de gemeente hun bijdrage aan de realisatie van de woonvisie duidelijk te maken. In Maastricht doen de woningcorporaties in onderling overleg hun 'biedingen' voor de (sociale) woningbouw die tot hun domein behoren. In de overleggen van corporaties, gemeente en huurdersverenigingen komen vervolgens de prestatieafspraken tot stand. Deze worden jaarlijks gemaakt en geven een perspectief voor meerdere jaren. Onderstaande tabel geeft een beeld hoe het woningaanbod van de coöperaties zich in de loop van de tijd ontwikkelt op basis van de prestatieafspraken 2019 die eind 2018 zijn gemaakt.

Totaal aantal zelfstandige huurwoningen in Maastricht*

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Huur < €417 | 3.168 | 2.960 | 2.799 | 2.601 | 2.394 |
| Huur €417 - €592 | 11.159 | 11.207 | 11.276 | 11.243 | 11.034 |
| Huur €592 - €640 | 2.697 | 2.815 | 2.877 | 3.084 | 3.378 |
| Huur €640- €711 | 2.591 | 2.741 | 2.934 | 3.011 | 3.112 |
| Geliberaliseerd (Huur €711>) | 1.056 | 1.002 | 964 | 935 | 910 |

Uit de biedingen van de corporaties en de gemaakte prestatieafspraken blijkt dat het aandeel van de goedkoopste huurwoningen (huur <€417) de komende jaren daalt. In absolute termen van 3.168 in 2019 naar 2394 in 2023. De totale voorraad sociale huurwoningen blijft ongeveer gelijk met een kleine 20.000 woningen. Dit sluit aan bij de door de gemeente in de woonvisie gepresenteerde omvang van de doelgroep voor sociale huurwoningen. De recente prestatieafspraken en de actuele woonvisie geven

geen volledig inzicht in de mate waarin de sociale woningen die eigendom zijn van de corporaties daadwerkelijk worden bewoond door de doelgroep waarvoor die bedoeld is. De Abf studie (2016)[3] en het RIGO rapport uit 2009 (zie RIB van 17/12/2014) geven op dit punt inzichten en voorspellingen.

Op onderdelen hebben de (niet afdwingbare) prestatieafspraken meer de vorm van intenties dan van een wederzijdse verbintenis. Voorbeelden van de afspraken:

- In 2018 is in de werkgroep High Impact Crime verder gewerkt aan het voorkomen van woninginbraken. Daarnaast wordt tussen gemeente en woningcorporaties bezien waar optimalisering van de samenwerking en inzet op dit thema wenselijk is.
- In 2018 wordt in de werkgroep Woonoverlast/drugsoverlast/ondermijning door gemeente en corporaties verder gewerkt aan het voorkomen en tegengaan van woon- en drugsoverlast. Daarnaast wordt tussen gemeente en woningcorporaties bezien waar optimalisering van de samenwerking en inzet op deze thema's wenselijk is. Verder worden de samenwerkingsmogelijkheden verkend in relatie tot het thema ondermijning. Uitgangspunt is om in elk geval t.a.v. woon- en drugsoverlast en ondermijning afspraken te maken over het opzetten van een vroeg signaleringssysteem.
- Er wordt aandacht besteed aan het optimaliseren van de verbinding tussen de Veilige Buurtenteams en de gemeente. Daarnaast werkt vanaf 2018 gedurende twee jaar een Procesregisseur Veiligheidsbeleving op casus- en buurtniveau aan de veiligheidsbeleving in de buurten en een integrale daadkrachtige aanpak hiervan.
- In 2018 wordt de pilot 'Student en leefbaarheid' voortgezet. In het verlengde hiervan werkt de gemeente in afstemming met de woningcorporaties een concreet voorstel uit hoe in 2018 overlast vanuit studentenpanden wordt aangepakt.

Uit deze voorbeelden moge blijken dat de afspraken naast de harde afspraken, bijvoorbeeld ten aanzien van de gewenste omvang van de betaalbare voorraad, vooral ook de intenties tussen partijen uitdrukken waarvan de beoogde resultaten niet exact in maat en getal zijn te gieten.

## 3.3 Beeld Maastrichtse woningmarkt

De basis van goed woonbeleid wordt gevormd door een deugdelijk en actueel beeld van de woningmarkt. De gemeente baseert zich hierbij op marktstudies die externe bureaus in opdracht van o.a. de gemeente hebben uitgevoerd. In de voorbereiding van de Woonprogrammering 2016–2020 heeft de gemeente verschillende studies laten uitvoeren om zicht te krijgen op de woningmarkt en de daarin te verwachten ontwikkelingen. De gemeente heeft geen uitgebreid eigen monitoringssysteem om de ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen. Wel zijn de ontwikkelingen bij corporaties, en daarmee het aanbod aan sociale woningen, inzichtelijk. Ook zijn er landelijke en provinciale studies en monitors[4] die een globaal beeld geven van de ontwikkelingen van vraag en aanbod.

Aan de basis van de woningmarktanalyses staan ramingen over de demografische ontwikkelingen (geboorte, sterfte, emigratie en migratie). De geboorte- en sterftestatistieken wijzen op vergrijzing

[3] Abf research, Verkenning doelgroepen en betaalbaarheid van het wonen Maastricht 2016 - 2031
[4] Bijvoorbeeld: Vastgoedmonitor Provincie Limburg, onderdeel wonen

(relatief steeds meer ouderen) en krimp (daling van het totaal aantal inwoners). Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de vraag naar woningen, zowel v.w.b. aantallen als soort. De aantallen voor emigratie/ migratie zijn moeilijker te voorspellen. Uit de provinciale monitors komt naar voren dat migratie zich anders ontwikkelt dan in 2015 was voorzien; hierdoor verloopt de bevolkingskrimp in Limburg trager dan aanvankelijk voorzien.

Een belangrijke studie waarop de gemeente zich baseert is de Stec-studie uit 2015[5]. Deze studie geeft het volgende beeld van de woningvoorraad naar eigendomssituatie in Maastricht in 2013:

**Tabel D1: Woningvoorraad gemeente Maastricht naar eigenaar**

| Eigendom | Eigenaar | Aantal | Aandeel |
|---|---|---|---|
| Huur | Woningcorporaties | 22.785 | 40% |
| | Beleggers | 3.767 | 7% |
| | Particulieren | 7.924 | 14% |
| | Overige partijen | 378 | 1% |
| Koop | | 22.522 | 39% |
| Totaal | | 57.376 | 100% |

Bron: WOZ-bestand gemeente, peildatum 1-1-2013, bewerking Stec Groep 2014.

Met een zogenaamd marktruimtemodel worden theoretische vraag en aanbod op de gehele woningmarkt (dus zowel koop als huur) naar locaties inzichtelijk gemaakt. Uit dit model kwam naar voren dat in 2013 een aanzienlijk theoretisch tekort bestond aan goedkope sociale huurwoningen. Een tekort dat in de praktijk wordt gedempt door huurtoeslagen, waardoor een deel van de doelgroep die voor deze woningen in aanmerking komt feitelijk in woningen van het hogere segment woont. In de Abf- studie wordt gesteld dat, hoewel de voorraad betaalbare woningen in Maastricht daalt, de betaalbare woningvoorraad in totaal voldoende groot is en blijft voor het huisvesten van de doelgroep.

In de Stec-studie wordt de ontwikkeling van diverse doelgroepen nader geanalyseerd en worden op basis hiervan aanbevelingen gedaan voor een wenselijke programmatische invulling. Daarbij wordt bijvoorbeeld ook aandacht gevraagd voor aan zorg aangepaste woningen, omdat een sterke groei (23% over periode 2016–2030) wordt voorzien van mensen met een extramurale zorgvraag. Een vraag die mogelijk verder kan toenemen door het veranderende rijksbeleid op het gebied van zorg.

De Stec-studie geeft geen gedetailleerd beeld van de situatie m.b.t. de studentenhuisvesting. Het beeld wordt geschetst van een afnemende vraag van Nederlandse studenten en een toenemende vraag van buitenlandse studenten. Op basis van de zogenaamde Apollo-onderzoeken (abf research) naar studentenhuisvesting heeft de gemeente besloten om, vooruitlopend op de geplande actualisering van de woningprogrammering in 2020, de programmering voor studentenhuisvesting te actualiseren.

[5] Stec groep, Wonen in Maastricht - vraaggericht programmeren, Maart 2015

In 2016 zijn nog twee omvangrijke studies[6] [7] uitgevoerd en aan de raad gepresenteerd. Deze studies geven een verder uitgewerkt inzicht over de ontwikkeling van de doelgroepen en de woningmarkt in Maastricht. Dit resulteerde in de volgende aanbevelingen die richtinggevend zijn bij het huidig beleid:

- Voeg tijdelijke woonruimte toe voor de behoefte tot 2021.
- Temporiseer het slopen van woningen tot 2021.
- Verleid goedkope scheefwoners met verkoop van huurwoningen.
- Onderzoek hoe betaalbare voorraad ingezet kan worden voor studenten om leegstand op lange termijn te voorkomen.
- Volg de ontwikkelingen nauwkeurig met het oog op een dreigende leegstand

Uit de gesprekken die de rekenkamer heeft gevoerd met de stakeholders blijkt dat er grote behoefte bestaat aan een actueel beeld van de Maastrichtse woningmarkt voor de lange termijn. Dit omdat corporaties met hun investeringen een lange tijdshorizon (tot 30 jaar) moeten hanteren. Deze lange tijdshorizon sluit niet goed aan bij de kortere tijdshorizon van de prestatieafspraken en de politieke cyclus. Uit de gesprekken kwam het beeld naar voren van een sociale woningmarkt die redelijk in evenwicht is. De corporaties kennen geen abnormale leegstand en urgente gevallen kunnen redelijk snel geplaatst worden.

Met betrekking tot de studenthuisvesting kwam uit de gesprekken met de stakeholders een diffuus beeld naar voren. Voor studentenkamers en studentenwoningen op populaire locaties zijn zeer veel belangstellenden. Maar de aanbieders van studentenkamers/-woningen op mindere populaire plaatsen achten de markt niet overspannen. Buiten de piekvraag aan het begin van het studiejaar is er zelfs sprake van een beperkte leegstand.

## 3.4 Maastrichts woonbeleid in regionaal perspectief

Onder regie van de Provincie Limburg worden regionale afspraken gemaakt over het woonbeleid. Afspraken die de mogelijkheden op gemeentelijke niveau inkaderen. Op hoofdlijnen liggen deze kaders vast in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POL) 2014. Een kader dat o.a. voor woonprogrammering in meer detail is uitgewerkt in bestuurlijke afspraken die in 2018 zijn geactualiseerd. Hierin verbinden de regiogemeenten zich aan de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van augustus 2016. Centraal hierbij staat een transformatie waarbij het aanbod aangepast moet worden aan de in de POL voorziene krimpende vraag.

Voor studentenhuisvesting stelt de provinciale structuurvisie wonen geen kaders en heeft de gemeente beleidsruimte om nieuwe voorraad toe te voegen. De gemeente heeft echter beperkte beleidsvrijheid om woningen aan de voorraad toe te voegen en deze ruimte wordt grotendeels ingezet voor Belvédère en de Groene Loper Dit beperkt de mogelijkheden om elders in de stad woningen toe te voegen, hetgeen van invloed is op de mogelijke ontwikkeling van nieuwe gemengde wijken buiten deze twee speerpunten (zoals Randwyck). Verdunning aan de randen van de stad creëert (op termijn) ruimte om elders de gesloopte woningen te vervangen (saldo 0 benadering).

---

[6] Abf research, Verkenning doelgroepen en betaalbaarheid van het wonen Maastricht 2016-2031

[7] PC Kwadraat - Onderzoeksrapport Wonen en Zorg Maastricht (november 2015)

## 3.5 Woonprogrammering Maastricht

De huidige Woonprogrammering 2016–2020 is in september 2016 door de raad vastgesteld. In 2020 zal de woonvisie vertaald worden naar een herziene woonprogrammering. Deze programmering is gebaseerd op een robuuste analyse van de demografische ontwikkelingen en de actuele marksituatie zoals beschreven in paragraaf 3.3.
Vanuit de confrontatie tussen de verwachte vraagontwikkeling en het aanbod is in de Woonprogrammering 2016–2020 een drieledige opgave gedefinieerd:

1. Het terugdringen van de planvoorraad en het beperken van nieuwe initiatieven
2. Het verdunnen van het woningaanbod aan de rand van de stad
3. Het realiseren van woningen in de stedelijke woonmilieus

Deze uitdagingen worden kwalitatief en kwantitatief uitgewerkt in een programmering. In onderstaande tabel wordt de kwantitatieve programmering samengevat met een uitsplitsing naar 'reguliere woningen' en 'studentenhuisvesting'.

*Tabel woonprogrammering 2016-2020*

| | Reguliere woningen | Studenten-huisvesting |
|---|---|---|
| Nieuwbouw van woningen | 500 – 1000 *1)* | x |
| Herbestemming niet-woongebouwen | x | 1061 *2)* |
| Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden | x | 200 *3)* |
| Omzetten bestaande woning in kamerverhuur | x | 200 *4)* |
| | | |
| TOTAAL | 500 - 1000 | 1461 |

*1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten voor transformatie corporatiebezit geldt saldo-nul (stadsbreed)*
*2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen*
*3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuisvesting van 40 eenheden p/jaar*
*4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuisvesting van 40 eenheden p/jaar*

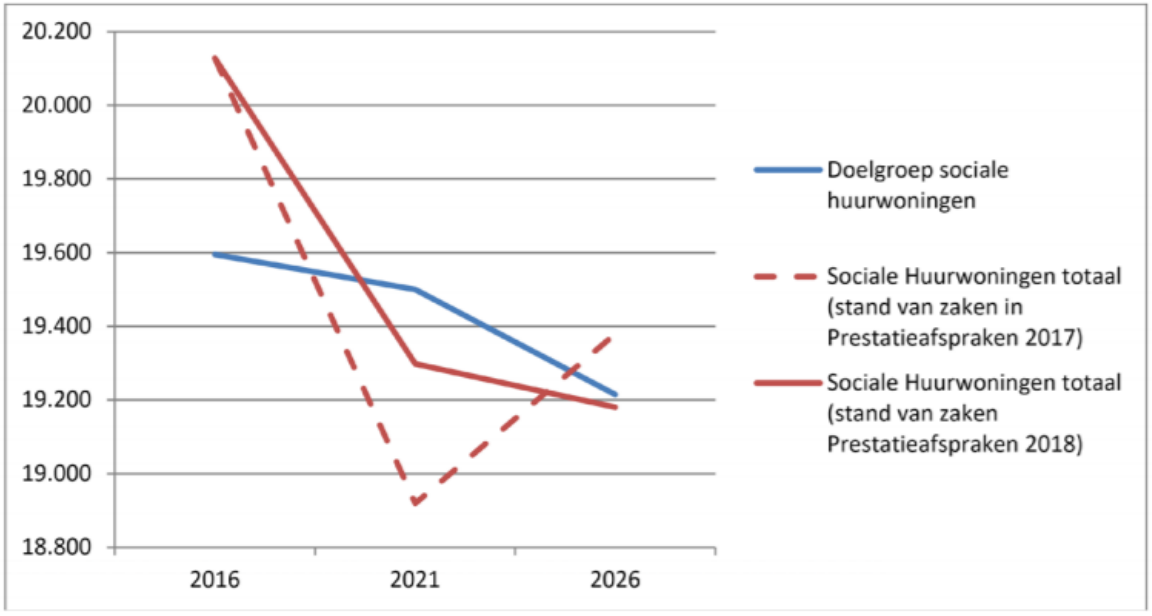
**Sociale huisvesting**

De woonprogrammering is gericht op herstructurering en vernieuwing van de bestaande voorraad. Op korte termijn wordt er in deze programmering een tijdelijk tekort van sociale huurwoningen voorzien dat met tijdelijke oplossingen opgevangen zou moeten worden, omdat er op de lange termijn een overschot wordt voorzien (zie figuur 2).

In de programmering wordt over de huisvesting voor ouderen en voor mensen met een lichte zorgvraag geconstateerd dat de behoefte aan aangepaste woningen groeit en dat deze behoefte hoofdzakelijk moet worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. In de Woonprogrammering 2016–2020 wordt gemeld dat er op zich voldoende zorggeschikte en levensloopbestendige woningen in de stad aanwezig zijn, of anders betrekkelijk eenvoudig geschikt te maken zijn. Veel van deze woningen worden echter niet bewoond door mensen met een (verwachte) zorgvraag. De Woonprogrammering

2016-2020 gaat niet in op de vraag hoe dit specifieke probleem van scheefwonen zou kunnen worden aangepakt.

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




De meest recente woonvisie geeft geen geactualiseerd beeld in de mate waarin de woningvoorraad daadwerkelijk door de beoogde doelgroep wordt bewoond. De inzichten uit de Abf-studie uit 2016 zijn enigszins gedateerd. Door scheefhuren kan de daadwerkelijk voor een doelgroep beschikbare woningvoorraad kleiner zijn dan uit de beschikbare woningvoorraad blijkt. De gemeente stelt dat het huurbeleid, waaronder huursombenadering, maximale huurverhoging en huurtoeslag, volledig rijksbeleid betreft en de mogelijkheden voor de gemeente om op dit vlak te sturen beperkt zijn.

Met betrekking tot het aanbod van betaalbare woningen wordt in de woonvisie verwezen naar de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Door monitoring van de betaalbare voorraad en de daarvoor in aanmerking komende doelgroep houdt de gemeente de vinger aan de pols. Tevens monitort de gemeente de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en de doelgroep huurtoeslag.

Uit de gesprekken met de woningcorporaties komt naar voren dat er op dit moment geen grote disbalans tussen vraag en aanbod wordt ervaren. Er zijn weliswaar wachtlijsten, maar bij urgentie kan er toch redelijk snel geplaatst worden.

Bij het zorggeschikt maken van woningen blijkt dat de corporaties, uit oogpunt van efficiency, dit willen combineren met grootschalige renovaties (m.a.w. aanbodgericht). De regelingen van de gemeente (WMO) zijn echter meer vraaggericht: woningen aanpassen op individuele schaal op het moment dat daar behoefte aan is.

In de gesprekken met de woningcorporaties werd er onder meer op gewezen dat deze beschikken over een aanzienlijk contingent van relatief grote sociale huurwoningen, die (bij vrijkomen) ook geschikt te

maken zijn voor verhuur in de vrije sector. Dit betekent dat bij een krimpende vraag naar sociale woningen de voorraad sociale huurwoningen terug te brengen is ten faveure van de vrije sector.

Bij sociale problematiek in woonwijken is er veel afstemming tussen o.a. zorgaanbieders, gemeente en de woningcorporaties. Vanuit de woningcorporaties werd wel aangegeven dat het beroep dat daarbij op hen wordt gedaan (door krimpende zorgbudgetten) de laatste jaren groter is geworden. Ze beschouwen het verzorgen van passende woonruimte als hun kerntaak en zijn van mening dat rondom de sociale problematiek de gemeente meer verantwoordelijkheid zou moeten nemen.

**Woningen voor middeninkomens**

De woonvisie meldt ook als doelstelling dat ook voor mensen met middeninkomens voldoende woningen beschikbaar moeten zijn. Uit de gesprekken met de stakeholders kwam naar voren dat er op dit vlak mogelijk een knelpunt ligt en er een tekort dreigt te ontstaan aan betaalbare (huur)woningen voor mensen die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.
Er hebben in 2018 door het rijk geïnitieerde 'overlegtafels Middenhuur' plaatsgevonden (gemeente/coöperaties/commerciële partijen). Hieruit zou gebleken zijn dat de capaciteit vanuit de bestaande plannen (Belvédère/Groene loper) en middels de geboden ruimte voor splitsing en omzetten voldoende ruimte bood voor de voorziene vraag.
De vertegenwoordiger van de particuliere verhuurders ziet echter een groot tekort aan aantrekkelijke betaalbare woningen in het middensegment ontstaan. Dit tekort zou voor bedrijven die zich in Maastricht willen vestigen een overweging kunnen zijn om van vestiging af te zien, zo meldden deze.
Vanuit de woningcorporaties werd aangegeven dat een deel van hun woningarsenaal ook geschikt is voor dit segment. Een ontwikkeling die in de planvorming van de corporaties al enige vorm krijgt in het licht van het verwachte overschot aan sociale huurwoningen na 2025.

**Programmering voor studentenhuisvesting (2019–2024)**

Tot 2016 voerde de gemeente een weinig actief studentenhuisvestingsbeleid en werd dit segment vooral aan de markt overgelaten. Wel was er al een specifiek beleid voor het splitsen van woningen. Tot 2016 heeft de gemeente echter niet bijgehouden hoeveel kamerverhuureenheden en panden/ splitsingen er feitelijk waren, waardoor de gemeente geen volledig zicht heeft op de feitelijke stand van zaken m.b.t. de woningsplitsing. Vanaf 2016 worden deze gegevens aan de hand van splitsingsvergunningen bijgehouden.

Het primaat voor de ontwikkeling van studentenhuisvesting ligt bij marktpartijen die zich primair richten op het aanbieden van huisvesting (in de zin van kamergewijze verhuur) en dus minder op de integratie en participatie in de woonomgeving. Dit terwijl studentenhuisvesting, of breder kamergewijze verhuur, wel degelijk invloed heeft op het karakter van een woonbuurt. Dit is bevestigd in diverse uitspraken van de Raad van State.[8]

[8] Bijvoorbeeld zaaknummer 201107961/A1 d.d. 8 februari 2012; nummer 200600355/1 d.d. 22 november 2006; nummer 201206921/1A3 d.d. 16 juni 2013.

Over de studentenhuisvesting wordt in de Woonprogrammering 2016–2020 gesteld dat het opgenomen volume doelbewust robuust is gekozen, zodat met deze programmering ruimschoots aan de vraag tot en met 2020 kan worden voldaan. Ondertussen is gebleken dat de vraag naar studentenhuisvesting zich sterker heeft ontwikkeld dan aanvankelijk gedacht. Eind 2018 zijn er (inclusief het nog op te leveren voormalige Bonnefantencollege aan de Tongerseweg) 1611 eenheden gerealiseerd en is de programmering die voor 2016-2020 was voorzien, ruimschots ingevuld. In 2019 is voor de studentenhuisvesting een nieuwe specifieke programmering door de raad vastgesteld[9]. Hierin wordt met name ingezet op ontwikkeling van grootschalige locaties (totaal 2175 eenheden voor periode 2019–2024) en op doorontwikkeling van kleinschalige locaties door te splitsen en herbestemming (totaal 725 eenheden voor deze periode).

Aan dit programma ligt vooral een schatting van de groei van de universiteit ten grondslag. Deze schatting van de groei van de universiteit kent onzekerheden. De groei wordt beïnvloed door veranderende wet- & regelgeving, de financiering van universiteiten, de herkomst van de studenten en de algemene economische ontwikkeling.

Uit de gesprekken die de rekenkamer heeft gevoerd komt naar voren dat er een breed draagvlak bestaat voor de ontwikkeling van grootschalige studentenhuisvesting. De grens die de gemeente hanteert voor grootschalig projecten (25 units) wordt als relatief klein gezien. Units van 25 eenheden of minder zijn te klein voor specifieke beveiliging e.d. Ook kunnen kleine units in woonwijken aan fricties bijdragen.

Uit het gesprek met Buurtbalans komt naar voren dat Buurtbalans van mening is dat de gemeente bij het beleid van de studentenhuisvesting onvoldoende rekening houdt met de implicaties van studentenhuisvesting voor de buurtbewoners. Dit geldt in de ogen van Buurtbalans ook voor andere vormen van kamergewijze verhuur, zoals voor bijvoorbeeld de toeristische sector. Verder is het voor belangstellenden moeilijk te achterhalen welke panden vergund zijn voor kamergewijze verhuur. In sommige andere gemeenten kan dit soort informatie eenvoudig online worden opgezocht en worden vastgesteld of een locatie voor kamergewijze verhuur daadwerkelijk is vergund.

Met betrekking tot de grootschalige studentenhuisvesting was op moment van onderzoek nog niet duidelijk of er partijen bereid zijn om in grootschalige studentenhuisvesting in Maastricht te investeren. Zowel de corporaties als de universiteit opereren op dit vlak, maar gaven in de gesprekken met de rekenkamer aan de ontwikkeling van studentenhuisvesting niet tot hun primaire taak te rekenen. De corporaties gaven aan dat het ontwikkelen van (grootschalige) studentenhuisvesting bij hen geen hoge prioriteit heeft. Ook de universiteit ziet voor zichzelf geen grote rol weggelegd bij de ontwikkeling van studentenhuisvesting, maar is wel actief wanneer er sprake is van een (dreigend) ernstig te kort. De corporaties gaven aan dat ze wel zouden willen inzetten op de ontwikkeling van gemengde buurten (bijvoorbeeld Randwyck) waarin ook ruimte is voor studentenhuisvesting. Deze ontwikkeling wordt echter bemoeilijkt vanwege de restricties die er gelden voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

[9] Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024

Particuliere investeerders hebben een aantal klein- en grootschalige projecten voor studentenhuisvesting in Maastricht tot stand gebracht. Ook de studentenhuisvesting die via de universiteit wordt aangeboden is particulier gefinancierd. Uit de gevoerde gesprekken kwam naar voren dat huurprijzen tenderen naar het maximale van wat binnen wet- en regelgeving mogelijk is (puntensysteem). De mogelijkheid van huurtoeslag voor studenten stimuleert de vraag naar zelfstandige eenheden die voor deze toeslag in aanmerking komen. Voor gemeubileerde eenheden, gericht op tijdelijk verblijf, is de huurprijs niet gemaximeerd voor zover deze woonruimte als hotel wordt aangemerkt. Anders kan de huurcommissie bij de aanvang van de verhuur (op verzoek van de huurder) de huur toetsen op redelijkheid. Of deze toets in de praktijk vaak wordt aangevraagd heeft de rekenkamer niet onderzocht.

## 3.6 Beschouwing over beleidsdoelen aan de hand van de normen

**Norm 1a: Voor het woonbeleid zijn heldere beleidsdoelen vastgelegd die onderbouwd zijn vanuit een duidelijk beeld over de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van woningen voor de in het beleid onderscheiden doelgroepen**

- Het beleid kent beleidsdoelen die o.a. in woonvisie en -programmering voldoende duidelijk zijn gearticuleerd om richting te geven aan de ontwikkelingen in de sociale woningbouw. Voor de studentenhuisvesting biedt de in 2019 herziene programmering een duidelijk beeld van de ontwikkeling van het gewenste aanbod. Voor de verwachte vraag is de ontwikkeling van de universiteit en de studentenpopulatie maatgevend.
- In voorbereiding op de Woonprogrammering 2016–2020 zijn er robuuste analyses gemaakt naar vraag en aanbod die een duidelijk beeld van de (Maastrichtse) woonmarkt geven. Deze analyses stammen uit de periode 2013–2015 en zijn begin 2020 wat gedateerd.
- De monitoring van de woningmarkt is versnipperd en gebeurt op hoofdlijnen. Hierdoor is het beeld op de markt in de loop van de tijd vervaagd. Zo is er geen volledig inzicht in hoeverre de sociale huurwoningen inderdaad door de beoogde doelgroep worden bewoond. Uit de gesprekken met de stakeholders maakt de rekenkamer op dat de beelden van de markt divergeren. Volgens de verhuurdersvereniging is er sprake is van een latente vraag in de geliberaliseerde markt die niet kan worden gehonoreerd.

**Norm 1b: De woonvisie is vertaald naar een concrete woonprogrammering in de tijd voor de verschillende doelgroepen, rekening houdend met de door rijk en provincie gestelde kaders.**

- De Woonprogrammering 2016–2020 (gebaseerd op de Woonagenda 2012[10] die in 2017 is geëvalueerd[11]) geeft een concrete invulling van de gewenste ontwikkeling van de woningprogrammering voor de verschillende doelgroepen binnen de gestelde wettelijke en provinciale kaders.

[10] Lokale Woonagenda Maastricht 2012
[11] Evaluatie Lokale Woonagenda Maastricht 2012, RIGO Research en Advies, mei 2017

- De Woonvisie 2018 is gebaseerd op een evaluatie[12] uit 2017 van de lokale Woonagenda 2012 en aanvullend extern onderzoek. Daarnaast hebben de door het rijk aangescherpte kaders (bijvoorbeeld voor verduurzaming) hierin een duidelijke plek gekregen. Daarbij wordt opgemerkt dat de woonvisie zich vooral richt op de sociale huursector
- De operationalisering van de woonvisie naar een programmering (op basis naar een herijkte provinciale structuurvisie en op basis van een nieuw robuust onderzoek van de woningmarkt) is nog niet voorhanden. Deze zal in 2020 vorm moeten krijgen. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in januari 2021 van kracht wordt.

**Norm 1c: In het proces van beleidsformulering en -programmering worden de belangrijkste stakeholders actief betrokken**

- Bij de ontwikkeling van de beleidsdoelen en bij het invullen van de programmering wordt, zo blijkt uit de gesprekken met de verschillende partijen, voldoende tijd ingeruimd om de verschillende partijen de gelegenheid te geven hun input te leveren.

Uit de gesprekken die de rekenkamer heeft gevoerd met de stakeholders kwam naar voren dat deze in het algemeen waardering hebben voor de wijze waarop de gemeente aan haar regiefunctie invulling geeft en partijen betrekt bij de beleidsvorming.

[12] Evaluatie Lokale Woonagenda Maastricht 2012, RIGO Research en Advies, mei 2017

# 4 Inzet gemeentelijke instrumenten

## 4.1 Instrumentarium inzake woonbeleid

Om de beleidsdoelstellingen m.b.t. volkshuisvesting te realiseren, beschikt de gemeente over een scala aan instrumenten. Een deel van deze instrumenten vindt zijn oorsprong in de (vernieuwde) Woningwet. Het is gangbaar dat de gemeente in de stad meer regisseur dan bouwmeester is. Om deze regiefunctie naar behoren in te vullen is het cruciaal dat de gemeente goed samenwerkt met de vele partijen die in de woonmarkt een rol spelen.

De rekenkamer van Amsterdam heeft een omvangrijke analyse gemaakt van de instrumenten die een gemeente ter beschikking staan om de woningmarkt te beïnvloeden. Deze zijn te verdelen in instrumenten die de sturing op de voorraad beogen en instrumenten die van invloed zijn op het wonen zelf.

Tot de eerste categorie behoren de 'ruimtelijke instrumenten', zoals grond- en locatiebeleid, financiële instrumenten (soms met speciale aandacht voor samenwerkingsinstrumenten).

De tweede categorie betreft instrumenten die direct op het wonen ingrijpen. Deze zijn ingedeeld in instrumenten die gericht zijn op de huurprijs, huurtoeslag en huurbescherming.

In onderstaande tabel worden de verschillende instrumenten gerubriceerd en wordt aangeven hoeveel instrumenten door de gemeente Maastricht worden ingezet. De rekenkamer presenteert hierbij de van de gemeente ontvangen gegevens en heeft de daadwerkelijke inzet niet onderzocht.

| aandachtsveld | aantal | ingezet door Maastricht |
|---|---|---|
| BOUWEN | | |
| Ruimtelijk instrumentarium | 10 | 7 |
| Grondbeleid / locaties | 14 | 9 |
| Samenwerken | 4 | 3 |
| Financieel | 4 | 2 |
| WONEN | | |
| Huurprijs/toeslag | 8 | 8 |
| Woningvoorraad | 8 | 5 |
| Woonruimteverdeling[13] | 8 | 1 |
| Huurbescherming | 8 | 1 |
| Financieel | 3 | 2 |

Het geschetste instrumentarium kent een wettelijk kader, waaronder de in 2015 vernieuwde Woningwet. Bij de vernieuwing van deze wet zijn de kerntaken van woningcorporaties gedefinieerd en is de positie van de gemeente t.o.v. de woningcorporaties versterkt, met name door de prestatieafspraken die de corporaties met de gemeente kunnen afsluiten. Er wordt wel gesteld dat bij

[13] Maastricht zet bewust geen huisvestingsverordening in. De betreffende instrumenten zijn daaraan gekoppeld .

de invoering van de vernieuwde Woningwet de gemeente meer te zeggen heeft gekregen over minder. De gemeente is van oordeel dat de gemeente met de nieuwe Woningwet wel een duidelijk takenpakket heeft gekregen, maar er geen extra bevoegdheden/middelen bij heeft gekregen om deze taken effectief uit te kunnen voeren. Bovendien zijn er door de verhuurdersheffing bij de corporaties veel minder lokale financiële mogelijkheden voor volkshuisvesting dan voorheen.

Naast de wettelijke kaders zijn er ook regionale kaders die de mogelijkheden om de instrumenten in te zetten beïnvloeden. Zo worden door de POL en de daaraan gekoppelde regionale bestuursafspraken de beleidsmogelijkheden voor de gemeente Maastricht begrensd (zie ook paragraaf 3.5).

Het instrumentarium dat door de Rekenkamer Amsterdam in beeld is gebracht biedt de gemeente een groot scala aan mogelijkheden om de woningmarkt in meer of mindere mate te beïnvloeden. Deze inzet is uiteraard situationeel bepaald. Uit de informatie blijkt dat de gemeente Maastricht in retrospectief een goede verantwoording kan geven van de door haar ingezette instrumenten. Het blijkt dat bij de vormgeving van de beleidsuitvoering geen expliciete prospectieve afweging heeft plaatsgevonden van de in te zetten instrumenten. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

In de analyse van Rekenkamer Amsterdam wordt niet ingegaan op de instrumenten die van invloed zijn op de leefbaarheid en het woongenot in de stad. Direct of indirect heeft (bijna) al het beleid van de gemeente invloed op de leefbaarheid in de stad. Maar dat is – uiteraard - niet uitputtend uitgefilterd per instrument. Het zou in het kader van het onderhavige onderzoek dan ook te ver voeren voor de rekenkamer om alle mogelijke instrumenten op dit terrein te inventariseren. In de reflectie op het gemeentelijke beleid en in de gesprekken met de verschillende stakeholders is het aspect van de leefbaarheid (in kwalitatieve zin) door deze meegewogen.

In 2021 zal de nieuwe Omgevingswet ingevoerd worden met als doel de regels voor ruimtelijke ontwikkelingen te vereenvoudigen en samen te voegen. Deze wet geeft de gemeente zes kerninstrumenten waarmee zij haar doelen en die van de Omgevingswet kan bereiken. De omgevingsvisie beoogt samenhang te brengen tussen mobiliteit natuur, gezondheid, veiligheid en economie. De omgevingsvisie vervangt de huidige structuurvisie en geeft een brede (gemeentelijke) visie op de fysieke leefomgeving, ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling.

Twee belangrijke instrumenten uit deze wet zijn de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Zowel op gemeentelijke als provinciaal niveau zullen structuurvisies vervangen worden door omgevingsvisies. In Maastricht is de omgevingsvisie in ontwikkeling en is er al een concept-omgevingsvisie gepubliceerd. Ook op provinciaal niveau zal een actualisatie van de structuurvisie binnen dit nieuwe wettelijke kader moeten plaatsvinden.

Voor 2029 moet Maastricht een omgevingsplan hebben voor de gehele gemeente. Het vervangt daarmee alle bestemmingsplannen.
Het is evident dat de nieuwe wet implicaties heeft voor het gemeentelijke instrumentarium en voor de wijze waarop de samenhang tussen provinciale en gemeentelijke beleid vorm krijgt. De rekenkamer heeft in het kader van dit onderzoek de implicaties van de nieuwe Omgevingswet voor het woonbeleid niet onderzocht.

## 4.2 Inzet instrumentarium gemeente Maastricht

De Rekenkamer Maastricht heeft de gemeente Maastricht verzocht om aan te geven van welke instrumenten van deze lijst zij gebruik maakt. Bijlage 1 geeft de uitkomst hiervan. Hieruit blijkt dat Maastricht 39 van de door de Rekenkamer Amsterdam geïdentificeerde 63 mogelijkheden inzet. Voorbeelden hiervan zijn het stedenbouwkundige plan gericht op verdichting (stads-, structuur- en woon-visie), prestatieafspraken met de corporaties, bestemmingsplannen, anterieure overeenkomst (bij bouw die bestemmingsplanwijziging vereisen).

Daarnaast zijn er dus 24 mogelijkheden die door de gemeente niet worden ingezet. Enkele in het oog springende maatregelen die de gemeente niet of slechts op zeer bescheiden schaal hanteert zijn het maken van een huisvestingverordening waarin een groot aantal maatregelen vorm gegeven kan worden, afspraken met de corporaties over toewijzen van vrijesectorvoorraad, en financieringsregelingen (gemeentelijke lening, starterssubsidie, e.d.) om enige sturing te geven aan de geliberaliseerde woningmarkt.
Uit het, op verzoek van de rekenkamer, door de gemeente gemaakte overzicht van de inzet van de diverse instrumenten blijkt dat de gemeente in retrospectief de inzet van de instrumenten passend acht bij de actuele situatie in Maastricht, waarbij geen zware knelpunten in de (sociale) woningmarkt worden ervaren en er in Maastricht op de (midden) langere termijn geen grote vrees bestaat voor een significant overaanbod/leegstand. Voor de studentenhuisvesting heeft de gemeente in 2019 aanvullend beleid vastgesteld. Dit omdat door een groeiende vraag in dit segment op termijn tekorten worden voorzien (Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024). Voor de realisatie hiervan wordt nadrukkelijk een beroep gedaan op de corporaties.

Zoals gesteld gaat de Amsterdamse inventarisatie van beleidsinstrumenten en maatregelen beperkt in op beschikbare maatregelen/instrumenten die gericht zijn op leefbaarheid en duurzaamheid. De rekenkamer heeft vastgesteld dat deze aspecten in de woonvisie 2018 vooral kwalitatief een plaats hebben gekregen.

## 4.3 Algemene reflectie op normen over instrumentarium woonbeleid

**Norm 2a. De gemeente benoemt expliciet de instrumenten die ingezet worden om haar doelstelling op het woonbeleid te realiseren en de daarvan verwachte effecten.**

- De gemeente heeft geen expliciete prospectieve analyse van de diverse instrumenten maar intern zijn er afwegingen gemaakt om instrumenten al dan niet in te zetten. Retrospectief kan de gemeente het ingezette instrumentarium adequaat verantwoorden
- Desgevraagd blijkt dat de gemeente 39 van de door Rekenkamer Amsterdam geïdentificeerde instrumenten die de gemeente ter beschikking staan om de woningmarkt te beïnvloeden daadwerkelijk inzet. Op verzoek van de rekenkamer heeft de gemeente ook (beargumenteerd) aangegeven welke instrumenten niet worden ingezet.
- In de Woonvisie 2018 worden diverse maatregelen benoemd die de gemeente gaat inzetten om haar doelen te bereiken. Aan deze woonvisie ligt geen geactualiseerd beeld van de woonmarkt ten

grondslag. In de woonvisie wordt op diverse plaatsen aangegeven dat deze actualisering nodig is als basis voor een nadere operationalisering van de in te zetten maatregelen.

- De evaluatie van de woonagenda uit 2012 maakt de bijdrage van de diverse maatregelen om aan de kerndoelen kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid te voldoen niet expliciet duidelijk.
- In de gesprekken van de rekenkamer met de stakeholders kwam naar voren dat het beleid (van verschillende gemeentelijke diensten) in de inzet van het instrumentarium niet altijd als consequent en consistent wordt ervaren. Enkele voorbeelden:
    - De gemeente heeft beleid voor een speciale grondprijs voor sociale woningbouw. De coöperaties geven echter aan dat er voor mogelijke projecten geen gronden voor deze prijs beschikbaar zijn. Daarmee heeft dit speciale grond-/prijsbeleid in hun ogen geen betekenis.
    - De gemeente heeft aan de ene kant de ambitie om te komen tot gemengde wijken maar stelt aan de andere kant geen contingenten ter beschikking die zo'n gemengde ontwikkeling mogelijk maken. Zo is er wel ruimte voor studentenhuisvesting en zorgwoningen maar in veel mindere mate voor andere categorieën. Hierdoor zien de corporaties geen goede mogelijkheid om bijvoorbeeld in Randwijck gemengde projecten tot ontwikkeling te brengen terwijl dit wel zou passen bij de ambitie van de gemeente.

**Norm 2 b: De gemeente geeft expliciet aan wat van de verschillende partijen wordt verwacht ter realisatie van de doelen; de gemeente benoemt daarbij ook haar eigen inzet**

- In de Woonvisie articuleert de gemeente nadrukkelijk haar rol als regisseur in dit beleidsveld en de beleidsmaatregelen die haar voor ogen staan.
- In de Woonvisie wordt gesteld dat de nadruk ligt op het uitwerken van de zeven benoemde thema's in concrete acties om zo aan de stedelijke partners helder te maken wat van hen concreet wordt verwacht. Zeker in de richting van de corporaties ten behoeve van de sociale woningbouw krijgt dit gestalte.
- Uit de gesprekken met de coöperaties kwam naar voren dat de gemeente haar eigen rol bij de uitvoering scherper zou moeten vastleggen. Vooral bij de prestatieafspraken zou vastgesteld moeten worden met welke inzet de gemeente de realisatie van de 'prestaties' zelf faciliteert.

Ook kwam uit de gesprekken naar voren dat een operationalisering van de doelen op wijkniveau wenselijk is. Hier is voor de realisatie van de Woonagenda 2012 een door de verschillende partijen als waardevol ervaren aanzet gemaakt.

# 5 Beschouwing inzake effectiviteit van de beleidsuitvoering

## 5.1 Algemeen

Zoals al in de inleiding is gesteld heeft de rekenkamer niet alle door de gemeente geformuleerde doelstellingen en alle ingezette instrumenten geanalyseerd. Enerzijds vanwege de veelheid aan doelstellingen en instrumenten. Anderzijds omdat een strakke causale relatie tussen instrument en effect niet altijd aangetoond zal kunnen worden. Wel wordt ingegaan op de kwaliteit van de beleidsvorming als randvoorwaarde voor effectiviteit, met name voor de doelgroepen voor sociale huurwoningen en voor studentenhuisvesting.

Omdat woonbeleid haar uitwerking vindt in concrete activiteiten en de instrumentatie daarvan in de diverse wijken, wijzen de verschillende partijen erop dat het van belang is dat de stadsbrede visie uiteindelijk haar weerslag vindt in concrete wijkplannen. Voor de Woonagenda 2012 zijn hiertoe volgens de partijen toentertijd goede aanzetten gemaakt. Maar het gevoel bestaat bij partijen dat deze wijkaanpak is verslapt. Partijen geven aan dat deze wijkaanpak hernieuwde aandacht verdient om concrete ontwikkelingen op wijkniveau te realiseren. Een goede en concrete uitwerking van de Woonvisie op wijkniveau wordt dan ook belangrijk geacht voor een effectief woonbeleid.

Door de stakeholders is aangegeven dat zij het woonbeleid bij de nu lopende ontwikkeling van de gemeentelijke omgevingsvisie onderbelicht vinden. Dat dit verbetert, ook in termen van monitoring, is een belangrijke wens. De nieuwe woonprogrammering en de ontwikkeling van de nieuwe omgevingsvisies bieden hiertoe mogelijkheden. De huidige regionale kaders stellen restricties aan de gemeentelijke woonprogrammering die in 2020 vorm moet krijgen. De implicaties hiervan voor de effectiviteit van de woonprogrammering is in de ogen van de rekenkamer een punt van aandacht. Naast de opstelling van de nieuwe woonprogrammering van Maastricht loopt de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan verbonden regionale bestuursafspraken. Dit biedt mogelijkheden om beide ontwikkelingen op elkaar af te stemmen.

## 5.2 Beschouwingen over sociale huisvesting

Voor de realisaties van de gemeentelijke doelstelling op het gebied van de sociale huisvesting zijn de woningcorporaties onontbeerlijk en is voor een effectief beleid een goede samenwerking tussen woningcorporaties van het grootste belang. Door de corporaties wordt aangegeven dat 'het beton en de stenen', waarbij zij voor wat betreft de woningbouw primair voor aan de lat staan, gekoppeld zou moeten zijn aan de meer sociale aspecten van wonen (integratie, huisvesting asielzoekers, sociale en medische consequenties van langer in eigen woning blijven wonen, verduurzaming etc.). Voor deze sociale aspecten, die in de praktijk veel afstemming tussen diverse partijen vereist, verwachten de corporaties toch primair initiatief, regie en actie vanuit de gemeente. De corporaties ervaren echter dat er op hun een steeds zwaarder beroep wordt gedaan voor deze aspecten. Het gevoel bestaat bij de corporaties dat de gemeente té gemakkelijk naar de corporaties kijkt in plaats van zelf het voortouw te nemen door middelen beschikbaar en instrumenten in te zetten. In hoeverre dit aspect druk legt op de kwantitatieve ontwikkeling van (sociale) huisvesting heeft de rekenkamer niet kunnen vaststellen.

Het beleid dat inzet op een compactere stad met verdunning aan de randen heeft als consequentie dat er bij grootschalige projecten in de verdunningsgebieden minder woningen komen en meer groen komt.

De corporaties merken op dat gronden die vrijkomen terugvallen aan de gemeente. Hierdoor kan bij verdunningsprojecten het financiële draagvlak van de corporaties onder druk komen te staan.

De gemeente heeft prijsbeleid waarbij er voor nieuwe sociale huisvestingsprojecten een speciale grondprijs wordt gehanteerd. Maar in de praktijk blijkt dat er geen/nauwelijks gronden beschikbaar komen voor sociale woningbouwprojecten. De corporaties stellen dat, wanneer het prijsbeleid niet gecombineerd wordt met grondbeleid waarbij daadwerklelijk gronden tegen de speciale prijs aan de corporaties ter beschikking worden gesteld, het de mogelijkheden voor projecten beperkt. Dit kan implicaties hebben voor de effectiviteit van het beleid. De gemeente stelt over veel minder grond en potentiele bouwlocaties te beschikken dan in het verleden. De mogelijkheid voor de gemeente om überhaupt gronden beschikbaar te stellen zijn dus relatief klein. Daarnaast ziet de gemeente geen aanleiding om (op grote schaal) goedkope bouwgrond voor sociale huurwoningen beschikbaar te stellen gezien de huidige saldo-0-afspraak met de corporaties.

De jaarlijkse prestatieafspraken en de jaarlijkse evaluatie van deze afspraken geven zicht op de kwantitatieve ontwikkelingen van de woningvoorraad van de corporaties. De Prestatieafspraken 'Wonen en wijken Maastricht 2019' geven een doorkijk naar 2023[14] met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad en de uit te voeren activiteiten. De evaluaties maken duidelijk hoe de woningvoorraad zich daadwerkelijk heeft ontwikkeld en verklaart (achterblijvende) ontwikkelingen. Voor de voorziene activiteiten geven de evaluaties antwoord op de vraag of deze ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

Deze evaluaties die met de raad worden gedeeld geven vooral inzicht in de gepleegde inspanningen en de realisaties in relatie tot de kwantitatieve opgave. Dit biedt de raad inzicht in de mate waarin de gestelde doelen in kwantitatieve zin worden gerealiseerd. De evaluaties geven minder zicht op de daadwerkelijk ontwikkelingen aan de vraagkant. Hierdoor zijn de daadwerkelijke bezetting en de bezetting (worden woningen daadwerkelijk bewoond door mensen uit de doelgroep) die in de evaluaties worden gepresenteerd wat gedateerd en daardoor mogelijk niet meer actueel. De rekenkamer verwacht dat vanuit een gedegen gecombineerde analyse van de data die bij de verschillende partijen die op dit vlak acteren er betekenisvollere rapportages voor partijen en raad tot stand zouden moeten kunnen komen en die het zicht op de actuele situatie op de woonmarkt zou moeten kunnen verbeteren.

## 5.3 Beschouwing over studentenhuisvesting

Bij de Woonprogrammering 2016–2020 is voor studentenhuisvesting ingezet op het inpassen van studentenhuisvesting binnen de reguliere woonmilieus en het voor studenten geschikt maken van monumentale panden. Bij de inbedding van de studentenhuisvesting zijn aanvullende maatregelen getroffen om de impact op de leefbaarheid voor de bestaande bewoners te beperken.
Zowel uit contacten met stakeholders als uit de evaluatie, zoals opgenomen in de Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024, blijkt dat vraag en aanbod aan studentenhuisvesting (buiten de piekvraag bij aanvang studiejaar) in kwantitatieve zin goed op elkaar aan sluiten. In

[14] Prestatieafspraken Wonen en wijken, Maastricht 2019 (november 2018)

kwalitatieve zin is er wel een *mismatch* tussen vraag (naar zelfstandige eenheden) en aanbod (aan onzelfstandige eenheden).

Maastricht heeft het aantal panden dat vergund is voor studentenhuisvesting/kamergewijze verhuur niet volledig in beeld. Dit omdat tot 2016 de registratie van de vergunning zo werd geregistreerd dat het totale vergunde bestand niet goed inzichtelijk (is te maken). In sommige gemeenten kan iedereen via internet zien welke panden in betreffende gemeente vergund zijn voor kamergewijze verhuur. In Maastricht bestaat een dergelijk systeem niet. Wanneer bewoners overlast melden, dan wordt Handhaving ingeschakeld. Deze acteert op de gemelde overlast. Maar bij deze handhaving wordt er niet getoetst of de betreffende locatie vergund is. Hiervoor dient een apart handhavingsverzoek te worden ingediend.

Voor de vraag naar studentenhuisvesting is de ontwikkeling van de universiteit en de samenstelling van de studentenpopulatie maatgevend. De vraag vanuit andere onderwijsinstellingen is relatief bescheiden.

Het valt de rekenkamer op dat er een duidelijk verschil in perceptie bestaat tussen de wethouders en commerciële verhuurders enerzijds en de vertegenwoordigers van de wijken anderzijds over de baten- en lastenverdeling van de studentenhuisvesting in de stad. De gemeente heeft in de ogen van de buurten te lang een 'laisser faire, laissez aller'-politiek gevoerd. Dat lijkt overigens de laatste jaren te verminderen, doordat ook actiever naar de buurten geluisterd wordt. Het beleid om voor de groei meer in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting (campusontwikkeling) wordt door alle partijen onderschreven, ook omdat de verwachting is dat de ervaren overlast voor de buurten dan kleiner zal zijn. Zeker als sprake is van 'huismeesterschap' zoals bij Housing Maastricht de regel is.

Buurtbalans (vertegenwoordiger van de buurtnetwerken) concentreert zich op de leefbaarheid van de wijken en ziet de toename van 'kamergewijze' verhuur de balans in wijken verstoren, waarbij de leefbaarheid onder druk staat. Kamergewijze verhuur gaat niet alleen over studentenkamers maar bijvoorbeeld ook over verhuur via Air B&B.

Wel merken de corporaties en Buurtbalans op dat alle aandacht voor de aan de universiteit studerende studenten niet ten koste mag gaan voor de klassieke volkshuisvestelijke aspecten van het woonbeleid. Immers in de 'gewone' buurten, zoals buitenwijken, wonen ook heel veel Maastrichtenaren. Daarnaast acht Buurtbalans de ontwikkeling van kamergewijze verhuur voor toeristen (en niet voor studenten) een belangrijk punt dat nu om ontwikkeling van specifiek beleid vraagt op wijkniveau.

## 5.4 Monitoring

In paragraaf 3.3 is ingegaan op het gedetailleerde beeld van de woningmarkt dat in aanloop van de ontwikkeling van de woningprogrammering tot stand is gekomen aan de hand van diverse studies en analyses. Daarmee bestond er aan het begin van de Woonprogrammering 2016–2020 een gedetailleerd beeld van de Maastrichtse woningmarkt.

Zoals in de vorige paragrafen is geconstateerd worden de ontwikkelingen op de Maastrichtse woningmarkt (zowel vraag als in mindere mate aanbod) op een minder gedetailleerd niveau gevolgd. Over de monitoring van de woningmarkt wordt in de begroting (2019) het volgende opgemerkt:

- *Via de provinciale woonmonitor wordt de voortgang in de woningbouw en de ontwikkeling van de plancapaciteit gevolgd. Indien nodig, stellen wij aparte aanvullende rapportages op. Daarnaast worden jaarlijks de prestatieafspraken met de corporaties over het voorgaande jaar geëvalueerd en een nieuwe meerjarenovereenkomst afgesloten. Deze evaluaties en afspraken worden met de raad gedeeld.*
- *Voor de provinciale monitor leveren wij jaarlijks de benodigde gegevens aan. Met de provincie blijven wij in overleg over verdere verbetering van deze monitor.*

Woonbeleid en investeringen in woningen kennen een lange tijdshorizon. Vanuit die optiek is het begrijpelijk dat de ontwikkelingen niet op dagelijkse basis worden gemonitord. De gememoreerde provinciale monitor maar ook de evaluatie van de prestatieafspraken geven jaarlijks een beeld van de ontwikkelingen op deelgebieden van de woningmarkt.

De rekenkamer constateert dat de gemeente in samenspraak met de corporaties een gedetailleerd beeld heeft van het aanbod aan sociale woningbouw/huur en dat dit aanbod ook in de diverse rapportages wordt gemeld. De rapportages geven minder inzicht in de ontwikkeling van de doelgroep en de mate waarin de beschikbare woningen daadwerkelijk door de doelgroep wordt bewoond. Uit de evaluaties blijkt dat jaarlijks zo'n 5% van de woningen vrijkomt en dat de gemiddelde wachttijd voor urgente gevallen minder dan 1 jaar bedraagt. Verder geven de rapportages/evaluaties inzicht in de wijze waarop de vrijkomende woningen worden ingevuld. Het meer algemene beeld over de ontwikkeling van de populatie in de woningen en de ontwikkeling van de (niet urgente) vraag komt uit de rapportages niet naar voren.

Voor studentenhuisvesting wordt het aanbod verzorgd door meerdere partijen (particulieren, corporaties, Maastricht Housing) en is er geen jaarlijkse routine richting raad zoals bij de sociale woningsector. Dit betekent dat inzichten in de ontwikkelingen in vraag en aanbod op een minder structurele wijze met de raad worden gedeeld. Ook voor de geliberaliseerde markt ontbreken reguliere rapportages richting raad die de marktontwikkelingen inzichtelijk maken. De gemeente kiest ervoor om de raad te informeren indien daar een concrete aanleiding toe is.

In aanloop naar de actualisering van de woonprogrammering is het de ambitie van de gemeente om de woningmarkt weer in detail en integraal in kaart te brengen.

## 5.5 Reflectie op normen inzake Beleidsvorming en effectiviteit: de kader stellende en controlerende rol van de gemeenteraad

**Norm 3a.: Het proces om het beleid vorm te geven is duidelijk en de raad wordt met goede beleidsstukken in positie gebracht om de kaders te stellen.**

- Het beleidsvormingsproces rondom woonbeleid en woonprogrammering biedt voldoende mogelijkheden voor partijen, waaronder de raad, om inbreng te leveren.
- Het woonbeleid vindt zijn weerslag in uitgebreide beleidsstukken die door de raad worden vastgesteld en waarmee de raad invulling kan geven aan haar kaderstellende rol.
- De (tussentijdse) herijking van de kaders voor de verschillende segmenten van de woningmarkt hebben een eigen dynamiek. Voor de geliberaliseerde markt (die niet in detail onderzocht is in het kader van deze studie) heeft geen tussentijdse herijking plaatsgevonden. De actualisering van kaders op deelgebieden kan druk leggen op de integraliteit van het woonbeleid met name omdat ontwikkelingen in het ene segment (bv woningsplitsing) van invloed kunnen zijn op een ander terrein (bijvoorbeeld nieuw aanbod). Bij het herijken van de woonprogrammering en de woonvisie wordt de woningmarkt in zijn totaliteit beschouwd, dus inclusief het geliberaliseerde deel. Wel is er vanzelfsprekend een verschil tussen de gereguleerde woningmarkt en de geliberaliseerde woningmarkt in de mate waarin de gemeente beschikt over sturingsinstrumenten.
- Het borgen van de integraliteit/samenhang van het woonbeleid is sowieso een aandachtspunt omdat veel gemeentelijk beleid, zoals bijvoorbeeld verduurzaming, verkeer, armoedebestrijding etc. (indirect) invloed heeft op het woonbeleid. Door de stakeholders wordt op onderdelen inconsistenties ervaren tussen verschillende beleidsterreinen van de gemeente. Bij de kaderstelling zou deze samenhang van de verschillende (ook gemeentelijke) opgaven een duidelijke plek moeten krijgen. De in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie biedt hiertoe kansen.

**Norm 3b: Het college heeft zicht op de effectiviteit van het beleid en betrekt de raad bij de beoordeling van de effectiviteit van het woonbeleid.**

- De gemeente heeft voor het woonbeleid een uitgewerkt beleidskader met duidelijke doelstellingen. De gemeente zet het haar ter beschikking staande instrumentarium weloverwogen in om de ontwikkelingen te beïnvloeden.
- De raad wordt aan de hand van de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken met de corporaties voldoende in de gelegenheid gesteld om de ontwikkelingen rondom de sociale huisvesting te volgen en te controleren. Voor de niet door de woningcorporaties verzorgde huisvesting biedt de provinciale woonmonitor enig inzicht ook voor de situatie in Maastricht. De mogelijkheden van de raad om haar controlerende rol invulling te geven inzake de integrale woningmarktontwikkelingen zijn hierdoor gelimiteerd. Wel worden er bij de periodieke herijking (globaal om de zes jaar) van de programmering en visie diepgaandere analyses gemaakt die met de raad worden gedeeld.

## Bijlage 1: Overzicht instrumentarium uit rapport Rekenkamer Amsterdam

**Instrumentarium woningaanbod**

**Inzet zoals aangegeven door GEMEENTE MAASTRICHT**

**RUIMTELIJK INSTRUMENTARIUM**

| **Maatregel** | **instrument** | **Toegepast in Maastricht?** | **Toelichting** |
|---|---|---|---|
| Stuur op woningsegmenten en bouwwensen via bestemmingsplan | Bestemmingsplan | JA/NEE | Vooruitlopend op concrete plannen worden in Maastricht tot nu geen specifieke eisen opgenomen over aandeel sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap (wettelijke mogelijkheden o.g.v. WRO). Al dan niet in vervolg op anterieure overeenkomsten worden in het bestemmingsplan eisen opgenomen over aantal huur- en koopwoningen. Soms ook prijscategorieën. |
| Maak functieverandering meer mogelijk in bestemmingsplannen | Bestemmingsplan | JA | Beleid t.a.v. (aanpassing) bestemmingsplannen is gericht op globalisering en flexibilisering. |
| Gebruik doelgroepenverordening om sociale woningbouw af te dwingen | Doelgroepen-verordening | NEE | Wordt tot nu toe niet nodig geacht. Via prestatieafspraken met corporaties worden hier afspraken over gemaakt. Wordt nu dus bewust niet ingezet. |
| Leg afspraken vast in anterieure overeenkomsten | Anterieure overeenkomst | JA | Komt vaak voor als voor het bouwplan het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Afspraken in anterieure overeenkomst worden vervolgens in de regel vastgelegd in bestemmingsplan. |
| Stel specifieke locatie eisen via het exploitatieplan | Exploitatieplan | NEE | De gemeente heeft tot op heden (nog) geen exploitatieplan vastgesteld. |
| Verminder de eisen in het Bouwbesluit | Bouwbesluit (rijk) | JA | D.w.z.: het is gemeenten in principe niet toegestaan extra eisen te stellen bovenop het Bouwbesluit. Komt in de praktijk echter vaak (gemotiveerd) voor. Maastricht gaat hier terughoudend mee om. Het is gemeenten niet toegestaan om lagere eisen te stellen dan die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.<br>Gemeente voert geen actieve algemene lobby bij het rijk om eisen in Bouwbesluit te verminderen, omdat zij dit als een minimumpakket voor wat betreft kwaliteit en wooncomfort ziet. |
| Pas verdichting vaker toe | Stedebouwkundig plan / Bestemmingsplan | JA | Verdichting staat aan de basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en stadsontwikkeling. Woningbouw in bestaand stedelijk gebied en herbestemming van gebieden en gebouwen naar wonen levert hier een bijdrage aan. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sta bouwen in buiten- of groengebied toe | Stedebouwkundig plan / Bestemmingsplan | NEE | D.w.z.: zie vorige punt. Gemeente zet primair in op verdichting. Beleid is gericht op vrijwaren van buitengebied, groen- en natuurgebieden voor woningbouw. Wordt dus bewust niet ingezet. Geldt ook op regionale schaal: "meer stad, meer platteland". |
| Gebruik parkeernormen om de te realiseren woningen te sturen | Contracten | JA | Er gelden verschillende parkeernormen voor verschillende bouwtypen. Voor bijvoorbeeld kleine woningen (<60m2), sociale huurwoningen, studentenwoningen en serviceflats/ aanleunwoningen gelden lagere parkeernormen. |
| Investeer in de bereikbaarheid van de periferie en de regio | Investeringen infrastructuur | JA | |

**GRONDBELEID**

| **Maatregel** | **instrument** | | |
|---|---|---|---|
| Pas actief grondbeleid toe | grondbeleid | NEE | De gemeente voert nu een actief grondbeleid voor de acht brandpunten. Gemeente heeft actief grondbeleid na de crisis afgebouwd. Is voor het overige nu voornamelijk passief/faciliterend. Wordt dus bewust niet (op grote schaal) ingezet. |
| Pas passief faciliterend grondbeleid toe | grondbeleid | JA | |
| Gebruik een gedifferentieerde grondprijs | grondbeleid | JA | Gemeente hanteert vaste prijzen voor aantal woningcategorieën. Daarnaast residuele grondprijzen. |
| Pas actief grondbeleid toe via Wet voorkeursrecht en onteigening | Onteigening | JA | Komt in de praktijk zeer weinig voor. |
| Stel specifieke voorwaarden in erfpachtcontracten | Erfpachtcontract | NEE | Gemeente heeft alleen nog erfpacht voor woningbouw binnen de singels. Voor nieuwe uitgiften van woningbouw wordt geen gebruik gemaakt van erfpacht. |
| Herzie bestaande afspraken | Erfpachtcontract | NEE | N.v.t. |
| Rek de uitpondtermijn op | Erfpachtcontract | NEE | N.v.t. |
| Stuur op kavelontwikkeling via tenders | Tenders | JA | Tenders zijn/worden regelmatig uitgezet. Voor het laatst voor 1e tranche tijdelijke huisvesting. |
| Maak gebruik van grondruil | Grondruil | JA | Komt incidenteel voor. O.a. toegepast bij herstructurering door corporaties. |
| Stimuleer publiek private samenwerking bij ontwikkeling van een bouwlocatie | PPS | JA | Maastricht is één van de koplopers geweest in ontwikkeling PPS. Na de crisis zijn vooral andere samenwerkingsconstructies opgezet. |
| Breid de planvoorraad uit | Planvoorraad | NEE | Huidige planvoorraad is ruim voldoende om te voorzien in behoefte. Dus geen noodzaak op korte termijn om capaciteit uit te breiden. Nieuw woningbehoefte onderzoek zal moeten uitwijzen of er voor |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | specifieke doelgroepen meer plancapaciteit nodig is. Wordt dus nu bewust niet ingezet. |
| Versnel de bouwproductie | Procedures versnellen | JA | Waar mogelijk wordt de voor snelst mogelijke procedure gekozen. |
| Stel vrije kavels beschikbaar voor zelfbouw | Aanbieden locaties | JA | In beperkte mate. Op dit moment: Sphinx (CPO-projecten) en Ambyerveld. |
| Stimuleer het realiseren van wooncoöperaties | Aanbieden locaties | JA | Zie beleid vraaggericht bouwen/collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast overleg gevoerd met corporatie hierover die een wettelijke plicht hebben initiatieven van hun huurders hiertoe te ondersteunen. |

**SAMENWERKEN**

| **Maatregel** | **Instrument** | | |
|---|---|---|---|
| Voer overleg met marktpartijen en corporaties | Overleg | JA | Er is structureel overleg met corporaties (ambtelijk en bestuurlijk). Daarnaast is er sinds eind 2018 de overlegtafel woningmarkt Maastricht, waarin corporaties en andere marktpartijen zijn vertegenwoordigd. Daarnaast veelvuldig ad hoc overleg over individuele plannen. |
| Neem barrières en belemmeringen weg voor investeerders en beleggers | Overleg | JA | Wordt o.aq. besproken in overlegtafel woningmarkt. |
| Maak gebruik van de samenwerkingstafel | Samenwerkingstafel | JA | Maastricht heeft sinds medio 2018 een overlegtafel woningmarkt. Dit is de opvolger van de overlegtafel middenhuur. |
| Stel zwarte lijst van ontwikkelaars op | Lijst | NEE | Maastricht hanteert geen zwarte lijst. |

**FINANCIEEL**

| **Maatregel** | **Instrument** | | |
|---|---|---|---|
| Maak gebruik van objectsubsidies | Objectsubsidies | NEE | Na de afschaffing van de rijkssubsidies is er door Maastricht geen gemeentelijk systeem van objectsubsidies ontwikkeld. Past niet in de huidige ordening van het woonbeleid en daarvoor ontbreken de middelen. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Stel fondsen in voor (sociale) woningbouw | Reserve | JA | Gemeente stelt gelden beschikbaar in het kader van de wijkontwikkelingsplannen en de sociale woningbouw die daar onderdeel van uitmaakt. Daarnaast is er een packagedeal met afspraken over de afbouw van een groot aantal bouwplannen van de corporaties. Verder uitvoering subsidieregeling herverdeling woningbouwprogramma gericht op afbouw netto plancapaciteit, bouwen van juiste woning op de juiste plek en voorkomen ongewenste terugloop sociale woningvoorraad. |
| Creëer mogelijkheden voor een middensegment hypotheek | Lening | NEE | Ligt niet op de weg van de gemeente om dit te ontwikkelen. Daarnaast koerst gemeente primair op vergroten van voor middeninkomens betaalbaar aanbod. Wordt dus bewust niet ingezet. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ontwikkel een financieringsfaciliteit voor zelfbouw | Lening | JA | Gemeente biedt CPO-projecten startsubsidies. |

## Instrumenten Wonen

### HUURPRIJS

| Maatregel | instrument | | |
|---|---|---|---|
| Zet je in voor het aanpassen van het woningwaarderingsstelsel | Lobby → rijksbeleid | JA | Gemeente zet zich hiervoor in gezamenlijk verband in (VNG/G-40). |
| Zet je in om de liberalisatiegrens aan te passen | Lobby → rijksbeleid | JA | Gemeente zet zich hiervoor in gezamenlijk verband in (VNG/G-40). |
| Zet je in om regionale verschillen in het huurbeleid toe te staan | Lobby → rijksbeleid | JA | Gemeente zet zich hiervoor in gezamenlijk verband in (VNG/G-40). |
| Wijs de vrijkomende woningen passend toe | Prestatieafspraken → cooperaties | JA | Binnen de mogelijkheden van de Woningwet en de Huisvestingswet worden hierover jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. |
| Maak huurstijgingen inkomensafhankelijk | Prestatieafspraken → cooperaties (+ lobby) | JA | Binnen de mogelijkheden van de Woningwet en de Huisvestingswet worden hierover jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Corporaties vullen dit verder in. |
| Pas een gedifferentieerd huurprijsbeleid toe | Prestatieafspraken → cooperaties | JA | Binnen de mogelijkheden van de Woningwet en de Huisvestingswet worden hierover jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Corporaties vullen dit verder in. |
| Geef minima korting op de huurprijs | Prestatieafspraken / Armoedebeleid | JA | Voor de doelgroep van beleid worden in de prestatieafspraken afspraken over betaalbare huren gemaakt. In het kader van de bijzondere bijstand is een woonkostentoeslag mogelijk. |
| Zet je in om het systeem van de huurtoeslag aan te passen | Lobby | JA | Gemeente zet zich hiervoor in gezamenlijk verband in (VNG/G-40). |

### WONINGVOORRAAD

| Maatregel | instrument | | |
|---|---|---|---|
| Leg de minimale omvang sociale huurvoorraad vast | Prestatieafspraken | JA | Aantal is vastgelegd in prestatieafspraken. |
| Maak afspraken over het aantal te verkopen of te liberaliseren corporatiewoningen | Prestatieafspraken | JA | Aantal is vastgelegd in prestatieafspraken. |
| Zet je in om de inkomensgrens voor de sociale woningvoorraad aan te passen | Lobby | JA | Via VNG/G-40. |
| Maak afspraken met corporaties over de toewijzing van de vrije sector huur | Prestatieafspraken | NEE | Geen specifieke prestatieafspraken. Wordt gezien als vrije markt. Wordt dus bewust niet ingezet. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Creëer meer ruimte voor corporaties om middensegment huur te realiseren | Prestatieafspraken/ Martkttoets | JA | Gemeente voert via VNG/G-40 actief lobby voor uitbreiden werkgebied corporaties naar niet-DAEB en verzachten/vervallen eisen markttoets. |
| Plaats alle potentiele middensegment huurwoningen in de niet-DAEB portefeuille | Zienswijze | NEE | Corporaties hebben met instemming van de gemeente slechts een beperkt aantal potentiële middenhuurwoningen in niet-DAEB gezet. Reden: deze woningen zijn benodigd voor primaire doelgroep. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Ontwikkel als gemeente een eigen organisatie die woningen verhuurt | Eigen bedrijf/ organisatie | NEE | Is een stap te ver. Maastricht wil niet terug naar gemeentelijk woningbedrijf. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Stimuleer wonen in impopulaire gebieden | Marketing | JA | Onderdeel van de wijkaanpak is het aantrekkelijker maken van minder in trek zijnde herstructureringswijken voor woningzoekenden. Daar worden ook voorlichting en marketing voor ingezet. |

**WOONRUIMTEVERDELING**

| **Maatregel** | **instrument** | | |
|---|---|---|---|
| Pas de huisvestingsverordening aan op basis van schaarste | Huisvestingsverordening | NEE, maar | Maastricht heeft geen Huisvestingsverordening. Gaat primair via prestatieafspraken met corporatie binnen de wettelijke mogelijkheden die de Huisvestingswet daarvoor biedt. |
| Zet de huisvestingsverordening in om de woningvoorraad voor doelgroep te beschermen | Huisvestingsverordening | NEE, maar | Maastricht heeft geen Huisvestingsverordening. Loopt via prestatieafspraken corporaties. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Verruim de toegang tot de sociale huurwoningmarkt naar andere regio's | Huisvestingsverordening | NEE, maar | Maastricht heeft geen Huisvestingsverordening. Regiogemeenten hanteren geen bindingseisen. Sociale voorraad staat in principe open voor alle woningzoekenden uit de regio. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Stel regels vast voor toewijzen op grond grootte huishoudens | Huisvestingsverordening | NEE, maar | Maastricht heeft geen Huisvestingsverordening. Wordt vastgesteld door Beleidsteam Woonruimteverdeling waar gemeente onderdeel van uitmaakt. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Stel regels vast voor het splitsen van woningen | Huisvestingsverordening | NEE, maar | Maastricht heeft geen Huisvestingsverordening. Loopt via facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting en beleidsregels. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Stel regels vast voor het onttrekken en samenvoegen van woningen | Huisvestingsverordening | NEE, maar | Maastricht heeft geen Huisvestingsverordening. In sommige bestemmingsplannen zijn hiervoor regels opgenomen. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Stimuleer woningdelen | Huisvestingsverordening | NEE, maar | Maastricht heeft geen Huisvestingsverordening. Loopt via facetbestemmingsplan woningsplitsing en |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | woningomzetting en beleidsregels. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Pak illegaal woninggebruik aan | Huisvestingsverordening / Handhaving | NEE, maar | Maastricht heeft geen Huisvestingsverordening. Illegale verhuur sociale huurwoningen loopt via corporaties. Via handhaving op bestemmingsplan handhaaft gemeente illegaal woninggebruik. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Maak afspraken met buurgemeenten over sociale woningvoorraad | Afspraken | JA | In het kader van afspraken over de totale voorraad (regionale woonvisie) en woningbouwplannen (Regionale Structuurvisie Wonen Zuids-Limburg en bijbehorende afspraken over plancapaciteit. |

**HUURBESCHERMING**

| **Maatregel** | **Instrument** | | |
|---|---|---|---|
| Zet je in voor de ontwikkeling van een nieuwe vorm van huurbescherming | Lobby | NEE | Gemeente voert geen actieve lobby voor versoepelen huurregime met als doel niet alleen passend toewijzen maar ook passend wonen. Verleiden tot verhuizen heeft de voorkeur. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Pas de mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten toe | Woningwet | JA | Gemeente legt hierin geen belemmeringen op. En stimuleert dit m.b.t. huisvesting van specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld spoedzoekers). |
| Stimuleer doorstroming met behoud van huurprijs | Prestatie-afspraken | JA | Wordt o.a. ingezet bij herstructurering waarbij bewoners (tijdelijk) huurmatiging krijgen. |

**FINANCIEEL**

| **Maatregel** | **Instrument** | | |
|---|---|---|---|
| Stel een starterslening in | Lening | JA | Gemeente heeft revolverend fonds voor startersleningen (beperkt in omvang). |
| Geef middeninkomens huursubsidie | Subsidie | NEE | Gemeente voert hier geen lobby voor. Gemeente zet primair in op aanbodsturing: vergroten voor middeninkomens betaalbaar woningaanbod. Wordt dus bewust niet ingezet. |
| Zet je in om de regeling rondom de verhuurderheffing aan te passen | Lobby | JA | Gemeente voert via VNG/G-40 actief lobby. |

## Bijlage 2: Overzicht gesprekspartners

De Rekenkamer Maastricht heeft in het onderzoek gesproken met:

- Wethouder Economie, (EU) regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie
- Wethouder Onderwijs, Jeugdzorg, Studentenstad en Sport
- De direct betrokken beleidsambtenaren
- Drie Woningcorporaties:  Servatius, Woonpunt, Maasvallei
- Vertegenwoordigers van buurtnetwerken: Buurtbalans
- Maastricht University: Student Services Centre UM
- Vertegenwoordiger particuliere verhuurders: Huizenbeheer Maastricht

## Bestuurlijke reactie

Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT
Rekenkamer Maastricht
t.a.v. de heer T. Dreuw, (wnd) voorzitter
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP
RKM onderzoek Woonbeleid

DATUM
14 mei 2020

BEHANDELD DOOR
IMM (Iris) Schols, AR (Fred) Bunk

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4354

E-MAILADRES
Iris.schols@maastricht.nl

ONZE REFERENTIE
2020.10217

UW REFERENTIE
TD/MH 20.140

Geachte meneer Dreuw,

Naar aanleiding van uw brief van 8 april jl. en het daarbij gevoegde rekenkamerrapport “Woonbeleid” maakt het college hierbij gebruik van de geboden mogelijkheid om op uw rapport te reageren, alvorens u dit in definitieve vorm aan de raad uitbrengt.

Het woonbeleid heeft de warme belangstelling van de raad en de inwoners van de stad, omdat het de inwoners van onze stad direct raakt. Ons past een woord van dank voor uw grondige analyse van het Maastrichtse woonbeleid. Graag delen wij onze bevindingen op uw conclusies en aanbevelingen. Wij zien het rapport als een ondersteuning voor het huidige woonbeleid waarbij er op onderdelen verbeteringen mogelijk zijn. Wij zijn er zeker van dat dit rekenkamerrapport op een positieve manier zal bijdragen aan het Maastrichtse woonbeleid.

Om de discussie in de raad te laten gaan over de conclusies en aanbevelingen worden in deze reactie de te plaatsen detailopmerkingen bij uw rapportage buiten beschouwing gelaten, zoals deze van ambtelijke zijde reeds eerder op uw nota van bevindingen zijn aangereikt. Wij reageren alleen op uw conclusies en aanbevelingen.

### Conclusies rekenkamer

1. ***RKM-conclusie***

*Bij de ontwikkeling van de Woonprogrammering 2016–2020 had de gemeente een voldoende gedetailleerd beeld van de Maastrichtse woonmarkt op basis van een aantal studies (cijfers vooral uit 2013/2014). Dit is er één van een op termijn krimpende stad, waarbij ernaar gestreefd wordt om vraag en aanbod te balanceren door fasering sloop en middels herallocatie (van gezinswoningen naar studentenhuisvesting en vice versa; van sociale huisvesting naar vrije sector etc.).*

*De monitoring van de ontwikkelingen (vraag en aanbod) is minder gedetailleerd/integraal. Hierdoor lijkt het integrale inzicht van de woningmarkt over de tijd wat vervaagd. De beelden van de woonmarkt bij verschillende door de rekenkamer gesproken partijen divergeren. Er bestaat bij de stakeholders een behoefte aan een geactualiseerd integraal beeld van de woonmarkt.*
*Ten aanzien van de sociale huisvesting bestaat met de jaarlijkse evaluaties van de prestatieafspraken een goed actueel beeld van de ontwikkelingen aan de aanbodzijde. Deze evaluaties geven minder zicht op de ontwikkeling van bewonerspopulatie en wachtlijsten. Ook geeft de evaluatie in beperkte mate inzicht of de woningvoorraad door de beoogde doelgroep wordt bewoond. Zicht aan de vraagkant is vooral gebaseerd op studies en voorspellingen die bij het opstellen van de Woonprogrammering 2016–2020 zijn gemaakt*.

**Reactie college**
*Beeld Woonprogrammering 2016-2020*
Uw conclusie dat wij bij de ontwikkeling van de Woonprogrammering 2016–2020 een goed beeld hadden van de Maastrichtse woonmarkt op basis van een aantal studies delen wij.

*Monitoring woningaanbod en -vraag*
Wij onderschrijven uw conclusie over de beperkte monitoring tijdens de looptijd van woonprogrammering 2016-2019 als het gaat over het woning*aanbod*. Reden voor ons om in 2019 te starten met de opstelling van een algemene woonmonitor, waarin de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad beter in beeld worden gebracht. Ook is een monitor ontwikkeld voor het volgen van het splitsen en omzetten van individuele woningen en kleinschalige herbestemming van niet-woongebouwen. Verder zijn we met de provincie in overleg hoe de monitoring van woningbouwplannen via de provinciale PlanCapaciteitsMonitor (PCM) te verbeteren.

Van een beperkte monitoring van de woning*vraag* is in onze ogen echter geen sprake. Het verzamelen en analyseren van nieuwe informatie door onze organisatie is immers niet gestaakt na het vaststellen van de woonprogrammering door de raad. Resultaten hiervan zijn terug te vinden in de in 2018 door de raad vastgestelde Woonvisie Maastricht. Daarbij is door het college aangegeven dat de doorwerking hiervan in de woonprogrammering in 2020 zou gaan plaatsvinden. Vooruitlopend hierop is in juni 2019 de programmering studentenhuisvesting aangepast, gezien de sterk toegenomen woningbehoefte van studenten.

*Beelden over de woningmarkt bij stakeholders*
Dat de beelden bij verschillende partijen over de woningmarkt divergeren kunnen wij bevestigen. De beperkte monitoring en het beperkt delen van de uitkomsten hiervan kan daaraan hebben bijgedragen.
Naar onze mening zijn de verschillende beelden het duidelijkst waarneembaar bij de inschatting van de omvang van de woningvraag in Maastricht en bij het beleid voor splitsen en omzetten. Hier is onzes inziens geen sprake geweest van het onvoldoende delen van beschikbare informatie. Hierover is zeer uitvoerig met de gemeenteraad en belanghebbenden gecommuniceerd. De divergentie in beelden is hier niet terug te voeren op te weinig monitoren en overleg, maar op onderliggende uiteenlopende belangen en wensen en het feit dat het college en de raad hierin scherpe keuzes hebben moeten maken.
Wij onderkennen dat het altijd een uitdaging zal blijven om inwoners en andere belanghebbenden zo goed mogelijk te informeren en te betrekken. Wij verrichten al veel inspanning, maar het blijft belangrijk om altijd te zoeken naar manieren waarop dit nog beter kan.

*Sociale huisvesting*
Uw conclusie dat de huidige afspraken over de gewenste omvang van de betaalbare woningvoorraad zijn gebaseerd op onderzoek uit 2015 kunnen wij onderschrijven. In dit onderzoek is overigens ook aandacht besteed aan de vraag in hoeverre de betaalbare voorraad ook door de doelgroep wordt bewoond. De afspraken hierover zijn dus destijds rekening houdend met deze "goedkope scheefheid" gemaakt.
Het is al jaren staande praktijk dat dit onderzoek elke 5 jaar wordt herhaald. In het woningbehoefte-onderzoek dat nu loopt ter voorbereiding op de nieuwe woonprogrammering wordt het beeld van vraag naar en aanbod van sociale huisvesting geactualiseerd. Deze uitkomsten zullen de basis vormen voor de prestatieafspraken voor de komende jaren.
Tot slot merken wij op dat vanaf 2018 een aantal ontwikkelingen een extra impuls heeft gekregen. Dit geldt met name voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals de uitstroom uit de

Maatschappelijke Opvang en GGZ en de extra woningvraag als gevolg van de voortgaande extramuralisering van verzorging en verpleging van ouderen. De gevolgen hiervan worden meegenomen in de nieuwe woonprogrammering.

### *2. RKM-conclusie*

*De gemeente beschikt over een adequaat woonbeleid/woonprogrammering en geeft duidelijk invulling aan haar rol als regisseur van de woonmarkt. De volgende aandachtspunten komen uit analyses van de rekenkamer en de gesprekken met stakeholders naar voren.*

4. *Inzake het woonbeleid kan de samenhang tussen de verschillende beleidsvelden verbeterd worden. Voorbeelden die vanuit de stakeholders werden genoemd:*
   a. *De ondersteuning bij de ontwikkelingsambities in de sociale woningbouw wordt in de ogen van de corporaties onvoldoende ondersteund door daarop afgestemd grondbeleid.*
   b. *Afstemming van het gemeentelijk beleid inzake begeleiding en handhaving en de huisvesting van probleemgezinnen dient beter te gebeuren. Dit om de problemen waarmee buurt/corporaties geconfronteerd worden voor te zijn.*
   c. *De gemeentelijke ambities t.a.v. gemengde wijken kunnen op projectniveau niet optimaal worden gerealiseerd door restricties in de mogelijkheden om de verschillende type woningen te realiseren.*
   d. *WMO is primair gericht op individuele aanpassing van woningen. Corporaties pleiten voor een in hun ogen doelmatiger projectmatige aanpak (bijvoorbeeld als onderdeel bij renovatieprojecten).*
5. *De vertaalslag van beleid naar wijkplannen heeft in de ogen van de stakeholders de laatste jaren aan kracht verloren. Een vertaalslag die zij cruciaal achten voor het operationaliseren van het woonbeleid in de stad.*
6. *De visies met betrekking tot studentenhuisvesting van het college en de particuliere verhuurders enerzijds en die van de vertegenwoordigers van de wijkbewoners lopen sterk uiteen met betrekking tot de ervaren versus gesignaleerde overlast en ten aanzien van het tekort aan studentenhuisvesting.*

**Reactie college**

1. *Samenhang met andere beleidsvelden*
   a. *Grondbeleid*
      Voor sociale woningbouw hanteert de gemeente zeer gematigde grondprijzen. Deze zijn in de periode van de huidige woonprogrammering niet verhoogd of aangepast aan de inflatie, zodat er per saldo sprake was van een daling van de grondprijzen.
      Uit uw onderzoek blijkt dat de corporaties aangeven dat niet zozeer de prijs, maar de beschikbaarheid van grond een knelpunt is. Dit is inherent aan de na de crisis van 2008 gemaakte keuze om als gemeente geen actief grondbeleid meer te voeren. De meeste grond waar woningbouw mogelijk is, is dus niet in het bezit van de gemeente. Zonder een aanpassing van het grondbeleid van de gemeente, zal dat de komende jaren ook het geval zijn. Zolang er sprake is van een saldo-0 voor de corporaties, is daar overigens weinig aanleiding voor.
      Daar waar er bij herstructurering sprake is van grondruil tussen gemeente en corporaties, erkent het college dat er sprake is van een knelpunt. Dit signaal is ook door de corporaties gecommuniceerd in de cyclus van de prestatieafspraken. Afspraken over aan- en verkoop van gronden zullen, conform de Prestatieafspraken 2020 worden opgenomen in de actualisatie van het Grond en Vastgoedbeleid en het vervolg op de package-deal/herstructureringsafspraken voor de periode 2021-2025.

   b. *Multi probleem huishoudens*
      Het huisvesten van multi-probleem-huishoudens is een bekende grootstedelijke uitdaging, die ook geldt voor Maastricht. Wat u precies bedoelt in uw conclusie (1b) is ons niet duidelijk. Over thema's als zeer moeilijk plaatsbare personen of de doorstroom van personen uit intramurale zorginstellingen zijn in samenspraak met de corporaties, ook voor 2020, prestatieafspraken gemaakt.

   c. *Gemengde wijken*
      Wij herkennen dit knelpunt. Het is inherent aan een woonprogrammering waarin de ruimte om de woningvoorraad uit te breiden gepaard gaat met een grote behoefte/noodzaak om de bestaande woningvoorraad aan te passen. Hierdoor is er beperkt ruimte voor het toevoegen

van nieuwe woningen en daar waar dit wordt toegestaan, gaat dit in een aantal gevallen gepaard met het voorschrift om de toevoeging te compenseren. Uit het nu lopende woningbehoefte-onderzoek zal blijken hoe groot de behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad in de komende jaren.

d. *Wmo*
In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat de gemeente in 2020 de mogelijkheid onderzoekt om binnen de Wmo ook een regeling op te stellen voor het subsidiëren van collectieve woningaanpassingen. Hoewel de werkgroep ouderenhuisvesting -waar corporaties, huurdersbelangenverenigingen en zorginstanties deel van uitmaken- hier volop mee bezig is, is er op dit moment nog geen besluit genomen over de bijdrage van de gemeente aan complexmatige aanpassingen. Een belangrijk vraagstuk hierbij is de doelmatigheid van dit "aanpassen op voorraad". Het is immers niet de bedoeling dat deze voorzieningen eenmalig worden gebruikt en bij vertrek van een bewoner met een Wmo-indicatie overbodig worden. Het raakt dus ook het toewijzingsbeleid van de corporaties.

2. *Van beleid naar wijkplannen*
Het afbouwen van de wijkaanpak is destijds een bewuste keuze geweest, mede ingegeven door bezuinigingen op de rijksgelden voor de wijkaanpak en de nieuwe regelgeving voor woningbouwcorporaties. Daarbij is besloten de huidige wijkaanpak af te ronden. Dit is vastgelegd in de "Herijking herstructurering en afspraken met corporaties" die in 2016 door de raad is vastgesteld. Hierbij is door de raad besloten dat deze in de plaats de plaats inneemt van de eerder door de raad vastgestelde wijk- en buurtontwikkelingsplannen.

Wij herkennen dat actuele ontwikkelingen in de wijken aangeven dat een oriëntatie op een wijkaanpak nieuwe stijl wenselijk is. Wij zijn daarom met de corporaties in overleg om het recent uitgebrachte landelijke onderzoek naar de veerkracht van wijken verder uit te laten werken voor de wijken in Maastricht. De uitkomsten daarvan zullen worden meegenomen in de nieuwe woonprogrammering door het stedelijke woningbouwprogramma specifieker te vertalen naar afzonderlijke stadsdelen/wijken, rekening houdend met de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie. De versterkte inzet op verduurzaming en de rijksgelden die hiervoor beschikbaar zijn kunnen een impuls zijn voor een integrale gebiedsgerichte aanpak.

3. *Visies studentenhuisvesting*
Wij onderschrijven uw conclusie. Zie ook onze reactie in antwoord op uw 1e conclusie met betrekking tot de verschillende beelden over de woningmarkt bij stakeholders.

### *3. RKM-conclusie*

1. *De gemeente kan, desgevraagd, een goed beeld geven van de inzet van instrumenten die haar ter beschikking staan om het woonbeleid invulling te geven met de daaraan ten grondslag liggende argumentatie.*
2. *Ad-hoc interventies en specifiek beleid op deelterreinen van de gemeente kan druk leggen op de samenhang van beleid en uitvoering. In dit verband kunnen als voorbeeld dienen:*
   - *De concrete verwachting die de gemeente heeft over de bijdragen van de verschillende partijen, en met name die van de corporaties, is helder uitgewerkt (in de prestatie-afspraken).*
   - *De eigen bijdrage van de gemeente aan de realisatie van het woonbeleid zou, in de ogen van de corporaties, met name bij het invullen van de prestatieafspraken scherper kunnen worden geformuleerd.*

**Reactie college**

1. *Instrumenten woonbeleid*
Wij nemen met instemming kennis van uw conclusie.

2. *Samenhang beleid en uitvoering*
Het bewaken van de samenhang en integraliteit is voor de gemeente gezien de breedte van haar takenpakket altijd een uitdaging. Een zekere spanning is daarmee onvermijdelijk. Naar onze mening is in de prestatieafspraken een goed evenwicht gevonden tussen dat wat van de gemeente en de corporaties wordt verwacht. De prestatieafspraken zijn een mengeling van harde en zachte afspraken, resulterend uit een onderhandelingsproces van geven en nemen.

Daarnaast is de eigen bijdrage van de gemeente aan de realisatie van het woonbeleid omvangrijk (zoals de Rekenkamer zelf aan aangeeft: woonbeleid raakt vele andere beleidsvelden) en repetitief (de gemeente wijzigt haar taken, zoals het onderhoud van de buitenruimte, de bijdrage aan hulpverlenende instellingen of bijzondere bijstand, niet jaarlijks). Het klopt dat de prestatieafspraken hierdoor geen volledig beeld geven van alle acties die bijdragen aan de uitvoering van het woonbeleid. Het is echter de vraag of het wenselijk is om, naast de nieuwe acties, de bestaande acties die bijdragen aan de realisatie van het woonbeleid jaarlijks op te nemen in de prestatieafspraken. De gemeente zal naar aanleiding van deze conclusie met de corporaties en huurdersorganisaties bespreken of dit wenselijk is.

***4. RKM-conclusie***

*De gemeenteraad wordt aan de hand van diverse beleidsnota's goed instelling gebracht om de kaders/doelstellingen voor het woonbeleid (op hoofdlijnen) vast te stellen. De wettelijk verplichte beleidsdocumenten zijn door de raad vastgesteld. In het totstandkomingsproces wordt diverse stakeholders goed gelegenheid geboden om hun visie te presenteren.*

**Reactie college**

Wij nemen met instemming kennis van uw conclusie.

**Aanbevelingen rekenkamer aan college**

***1. RKM-aanbeveling***

*Geef bij de in aanloop tot de nieuwe woonprogrammering geplande marktactualisatie ruimte aan de volgende topics:*

*e. Onderzoek de vraag naar betaalbare woningen in de vrije sector en de impact van voldoende woningaanbod op het vestigingsbeleid van bedrijven.*

*f. Identificeer de factoren (risico's) die de vraag naar studentenhuisvesting sterk kunnen beïnvloeden (huursubsidie/beleid inzake financiering buitenlandse studenten, studiefinanciering Nederlandse studenten/aanbod UM) en vertaal dit naar scenario's, zodat die bij programmering en investeringsbeslissing kunnen worden meegewogen.*

*g. Actualiseer het inzicht in de mate waarop de bestaande woningen daadwerkelijk door de beoogde doelgroep worden bewoond.*

**Reactie college**

a. Deze aanbeveling delen wij. De vraag naar betaalbare woningen in de vrije sector en de impact van voldoende woningaanbod op het vestigingsbeleid van bedrijven zijn expliciet meegenomen in het nu lopende woningbehoefte-onderzoek.
b. Ook in deze aanbeveling kunnen wij ons vinden. Invulling hiervan heeft plaatsgevonden in het raadsbesluit programmering studentenhuisvesting. Het risico van de huurtoeslag is vertaald in het laten vallen van de voorkeur voor zelfstandige huisvesting (waar huurtoeslag mogelijk is) en door het opnemen van maximum huurprijzen zonder rekening te houden met huurtoeslag. De onzekerheid over financiering van buitenlandse studenten -of breder gesteld de ontwikkeling van het aantal studenten- is in de programmering studentenhuisvesting vertaald in de oproep om grootschalige huisvesting flexibel te ontwikkelen zodat -als de ontwikkeling van studenten anders zou gaan verlopen- deze gebouwen -als daar vraag naar is- makkelijk voor andere doelgroepen kunnen worden ingezet. Hiervoor moet in de afspraken met de provincie en in de nieuwe woonprogrammering voor Maastricht programmatisch ruimte worden gemaakt. Dat zou kunnen door meer doelgroepen dan nu (studenten en wonen&zorg) als uitzondering te bestempelen.
c. Het lopende woningbehoefte-onderzoek vult deze aanbeveling in.

***2. RKM-aanbeveling***

*Verbeter de online ontsluiting van voor bewoners relevante informatie inzake het wonen (zoals het op gebouw- c.q. woningniveau eenvoudig inzichtelijk maken of het gebouw/de woning voor studentenhuisvesting/kamergewijze verhuur wel of niet is vergund).*

**Reactie college**

Er is via de gemeentelijke website en thuisinmaastricht.nl veel informatie digitaal beschikbaar over het woonbeleid en praktische zaken als woningzoeken, verhuizen, urgentie aanvragen en

dergelijke. Deze wordt regelmatig aangevuld op basis van het patroon in de vragen die de gemeente hierover krijgt.
Zoals in reactie op uw 1e conclusie al door ons is aangegeven, realiseren wij ons dat het altijd een uitdaging zal blijven om inwoners en andere belanghebbenden zo goed mogelijk te informeren en te betrekken. Wij verrichten al veel inspanning, maar het blijft belangrijk om altijd te zoeken naar manieren waarop dit nog beter kan.

Op dit moment is het alleen mogelijk om via het Loket Bouwen en Wonen op te vragen of er voor een pand een vergunning is afgegeven voor splitsen of omzetten. In de toekomst zal een vergunning -als onderdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)- digitaal raadpleegbaar zijn via overheid.nl.

3. ***RKM-aanbeveling***
*Overweeg om de frequentie van de prestatieafspraken te verlagen van jaarlijks naar twee- of driejaarlijks en om deze aan te vullen met de inspanningen en de middelen die de gemeente inzet met integrale reflectie op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit om de beschikbare inzichten te delen met de raad en om de raad in de gelegenheid te stellen om haar controlerende taak optimaal invulling te geven.*

**Reactie college**
Aan uw aanbeveling om de frequentie te verlagen wordt reeds invulling gegeven. Op ambtelijk niveau wordt hierover overlegd met de corporaties.
Ook aan het tweede deel van uw aanbeveling geven wij reeds invulling door de jaarlijkse informatie over de voortgang van de prestatieafspraken te combineren met het periodiek informeren over de voortgang van de woonvisie en de woonprogrammering. Waar het college en de corporaties naar streven is een systematiek van meerjarige afspraken waarover elk jaar aan de raad wordt gerapporteerd. De crux zit hierbij in de afweging welke concrete afspraken in de jaarlijkse afspraken terugkomen. Dit kan naar de mening van het college een minder groot aantal zijn dan nu het geval is. Lopende afspraken, opgenomen in de meerjarenafspraken, met een looptijd van meer dan een jaar, komen dan niet terug in de jaarlijkse prestatieafspraken. Wel wordt over de voortgang hiervan elk jaar gerapporteerd bij het delen van de evaluatie met de raad.

4. ***RKM-aanbeveling***
*Borg de samenhang van het woonbeleid met het beleid op aangrenzende beleidsvelden:*
   *a. Zorg voor inbedding van het woonbeleid in de/het nieuwe omgevingsvisie/plan.*
   *b. Operationaliseer het woonbeleid middels actualisering van de wijkplannen.*
   *c. Borg coherentie van het beleid van verschillende diensten.*
   *d. Borg bij woonbeleid op deelgebieden of de implicaties voor integrale woonbeleid inzichtelijk zijn.*

**Reactie college**
a. Deze aanbeveling is reeds ingevuld. Het huidige woonbeleid uit de Woonvisie Maastricht is opgenomen in de Omgevingsvisie. Bij de start van de Omgevingsvisie is aangegeven dat de nieuwe woonprogrammering gezien de planning niet kon worden opgenomen in de nu voorliggende Omgevingsvisie en dat deze wordt opgenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie die in 2021 start.

b. Zoals in onze reactie op uw conclusie 2.2. aangegeven, herkennen wij dat actuele ontwikkelingen in de wijken aangeven dat een oriëntatie op een wijkaanpak nieuwe stijl wenselijk is. Wij zijn daarom met de corporaties in overleg om het recent uitgebrachte landelijke onderzoek naar de veerkracht van wijken verder uit te laten werken voor de wijken in Maastricht. De uitkomsten daarvan nemen we mee in de nieuwe woonprogrammering door het stedelijke woningbouwprogramma specifieker te vertalen naar afzonderlijke stadsdelen/wijken, rekening houdend met de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie. Wijkplannen zonder financiële middelen zijn krachteloos. Wij zijn van mening dat de gemeente het hierbij niet kan stellen zonder financiële ondersteuning van het rijk als ook het weghalen van voor corporaties knellende regelgeving. Onze lobby voor het afschaffen van de verhuurdersheffing, c.q. het ombouwen naar een investeringsregeling voor corporaties, als ook het wegnemen van verdere belemmeringen voor de bouw van middeldure huurwoningen zullen wij voortzetten. Ook landelijk loopt het debat over de toekomst van de wijkaanpak. Wij

volgen dit debat en nemen er actief aan deel. Hierbij zullen wij (blijven) aandringen op specifieke ondersteuning voor regio's en gemeenten die niet te maken hebben met een forse uitbreidingsopgave.

c. De Omgevingsvisie en het Omgevingsplan zijn bij uitstek de planfiguren om de gewenste versterking van de coherentie van beleid mogelijk te maken en woonbeleid te verbinden met verduurzaming, verkeer en sociale vraagstukken zoals zorg en armoede.

d. Met de woonvisie uit 2018 zijn verschillende woonthema's bij elkaar gebracht en vertaald in een integrale visie op de huidige woningmarkt. Met de nieuwe woonprogrammering sluiten wij de cirkel voor het woonbeleid en wordt geborgd dat deelontwikkelingen zijn afgestemd op de woonvisie Maastricht en onderdeel zijn van de woonprogrammering. Op een hoger schaalniveau borgt de Omgevingsvisie en in de toekomst het Omgevingsplan de samenhang tussen woonbeleid en aanpalende beleidsterreinen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht en wensen u een succesvolle behandeling van het rapport in de raad.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

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

## Nawoord Rekenkamer Maastricht

De rekenkamer waardeert het dat  het college zich grotendeels kan vinden in de conclusies en aanbevelingen en dat deze in grote mate aansluiten bij de huidige visie en inspanningen van de gemeente.
De rekenkamer maakt graag gebruik van deze gelegenheid om nog twee punten nader toe te lichten.

- Het college geeft aan zich in het gemis van de afgebouwde aanpak middels wijkplannen te herkennen en zich te oriënteren op een wijkaanpak nieuwe stijl. Daarbij stelt het college dat wijkplannen zonder financiële middelen krachteloos zijn en dat de gemeente het hierbij niet kan stellen zonder financiële ondersteuning van het rijk. Toch beveelt de rekenkamer aan dit niet (alleen) van de financiële steun van het rijk te laten afhangen of daarop te wachten, maar ook de effectiviteit van de huidige gemeentelijke bestedingen te versterken door een voor de diverse stakeholders herkenbare wijkaanpak.

- De rekenkamerconclusie 1b "Afstemming van het gemeentelijk beleid inzake begeleiding en handhaving en de huisvesting van probleemgezinnen dient beter te gebeuren" kan in dit kader worden geplaatst. Door in samenspraak met o.a. de coöperaties en de wijkorganisaties zorg te dragen voor een op wijkniveau samenhangend beleid van huisvesting, handhaving, begeleiding en zorg worden de gemeentelijke krachten gebundeld en wordt voor de bewoners zichtbaar hoe dit gemeentelijk is georganiseerd.

De rekenkamer hoopt met dit rapport een bijdrage te leveren aan de dialoog tussen college en raad over het woonbeleid.