



# Meerjarige Prestatie afspraken

Activiteitenoverzicht, Maastricht

2022

2023

2024

2025

2026

# Gemeentekaart Maastricht 2021

## Huurdersoordeel

Bewoners



Nieuwe  
huurders



Reparatie  
verzoek



Vertrokken  
huurders

Bron: Aedes benchmark 2021

## Toegankelijkheid



**2090**  
woningen

**BAT 1**

(Wandelstok geschikt)



**42**  
woningen

**BAT 2**

(Rollator bewoonbaar)



**136**  
woningen

**BAT 3**

(Rolstoel bewoonbaar)



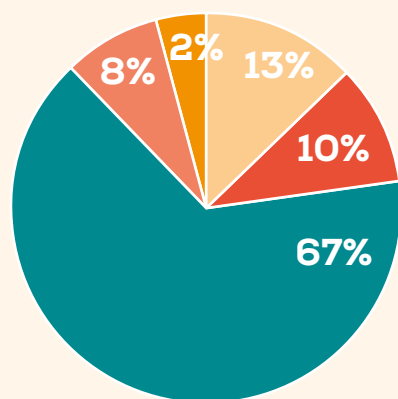
**0**  
woningen

**BAT 4**

(Zorggeschikt/verpleegzorg thuis)

## Betaalbaarheid

Huurklassen



- Goedkoop
- Betaalbaar laag
- Betaalbaar hoog
- Duur tot liberalisatiegrens
- Vrije huur boven liberalisatiegrens

## Huurachterstand op 31-12-2021 alle gemeenten

Totaal alle gemeenten

€ 533.474

0,75%



## bewonersparticipatie



We hebben **80** sleutelfiguren,

**64** bewonerskrachten,

**53** bewonerscommissieleden en

**6** bestuursleden van Servaassleutel.



## Duurzaamheid

89

woningrenovaties  
uitgevoerd



## Verdeling energielabels

Label	Ultimo 2021
A++	1,4%
A+	0,2%
A	19,4%
B	12,9%
C	23,6%
D	23,2%
E	12,2%
F	6,6%
G	2%

Op basis van energie-index



## Vastgoed

Aantal woningen 31-12-2021

Zelfstandig **8852**

Onzelfstandig **444**

Intramuraal zorgvastgoed **257**

Vastgoedtransformaties 2021



**84**  
Sloop



**0**  
Nieuwbouw



**2**  
Aankoop

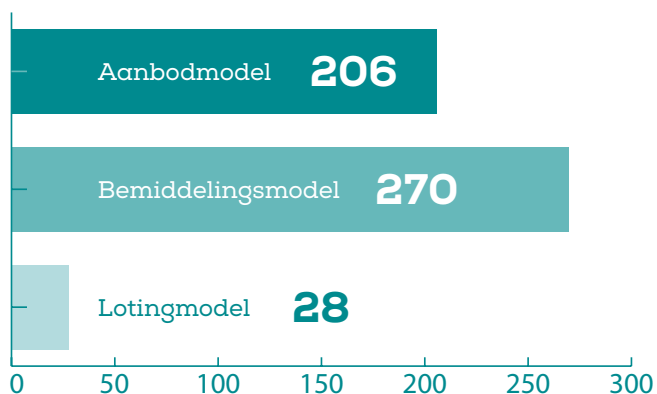


**2**  
Verkoop



## Woningtoewijzing

Aantal toewijzingen via Thuis in Limburg



### Toewijzing specifieke doelgroepen

WMO	16
Maatwerk (opvang/GGZ)	24
Zeer moeilijk plaatsbaren	0
Statushouders	27
Totaal	67

**Onze inzet voor  
2023 en verder...**





## Betaalbaarheid

### Energiearmoede

In 2022 zijn de energieprijzen door allerlei ontwikkelingen sterk gestegen, waardoor er bij steeds meer huishoudens sprake is van energiearmoede.

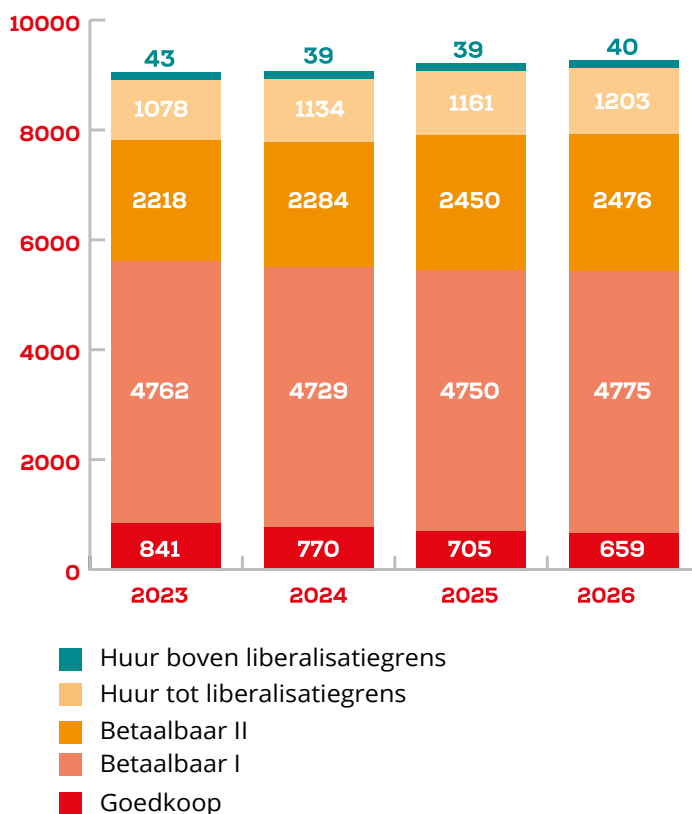
Dit fenomeen komt het meest voor onder huishoudens in de sociale huursector (ca 80%). Daarom maken wij ons sterk om energiearmoede zoveel mogelijk tegen te gaan. Dit betekent een inzet op bewustwording en gedragsverandering onder onze bewoners. Daarnaast kunnen bewoners ondersteund worden door kleine maatregelen te treffen in de woning.

### Woonlasten

Wij hebben een bredere kijk op betaalbaarheid. Daarom spreken we niet alleen over huurlasten, maar over woonlasten. De energielasten vormen ook een belangrijk deel van de totale woonlasten. Door investeringen in verduurzaming reduceren wij de energielasten van onze huurders. De huurdersbijdrage (door middel van een huurverhoging of via de servicekosten) die wij hiervoor vragen is gebaseerd op de tabel in het Sociaal Huurakkoord. Hierdoor blijven de totale woonlasten op zijn minst gelijk of levert dit een voordeel op voor onze bewoners. Onze inzet op reductie van de energievraag door treffen van maatregelen, met name het isoleren van onze huurwoningen gaat de komende jaren onverminderd door. Ook plaatsen we in beperkte mate zonnepanelen. Hierdoor blijven de woonlasten voor onze huurders betaalbaar.

We bekijken samen met onze huurdersbelangenvereniging, de andere corporaties en de gemeente hoe wij ons streefhurenbeleid kunnen vertalen naar een woonlastenbeleid. Nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van huurprijsbeleid (hervorming huurtoeslagstelsel, introductie normhuren) vormt daarbij een belangrijk kader. In 2022 zal op basis van de nationale bouw- en woonagenda en de programma's die hieruit voortkomen meer duidelijkheid ontstaan.

### Prognose betaalbaarheid (DAEB woning)





### Preventie van schulden

Servatius vindt het van groot belang om in een vroegtijdig stadium situaties waar schuldenproblematiek voorkomt inzichtelijk te krijgen, om op die manier een passende oplossing te kunnen bieden en huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Aangezien preventie van schulden primair een taak is van de gemeente, verwachten wij hierin een coördinerende en regisserende rol van de gemeente. Zelf zetten wij ook mensen en middelen in op het huurincasso proces. Servatius heeft in 2020 samen met de andere C8 corporaties het Woonlastenpact ondertekend als samenwerkingsbasis voor het ontplooiën van (regionale) initiatieven op het vlak van schuldhulpverlening en preventie. Een van de initiatieven in Maastricht is de pilot Voorzieningswijzer, waar wij aan deelnemen.

Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
Samen met bewoners en gemeente uitvoering geven aan plan van aanpak energiearmoede Onze bijzondere aandacht gaat uit naar meest kwetsbare bewoners binnen ons huurdersbestand.	Uitvoering	Commitment en Inzet van mensen en middelen uit alle deelnemende organisaties. Bovenal vragen wij de gemeente om het grootste gedeelte van de beschikbare gelden vanuit het Rijk bij onze bewoners terecht te laten komen.
Versnelling verduurzaming woningen met E,F en G labels.	Onderzoek	Het maken van goede procesafspraken en het voeren van soepele vergunningenprocedures, met name voor complexen met een beschermde status.
Vertaling van streefhuurbeleid naar woonlastenbeleid.	Onderzoek	Het creëren van een gemeenschappelijke basis als onderlegger voor nieuw beleid. Het betaalbaar houden van de gemeentelijke lasten.
Pilot Voorzieningswijzer.	Uitvoering	Commitment en deelname van alle partijen die participeren in het traject. Goede terugkoppeling van signalen aan Servatius als het onze huurders betreft.

Voor onze  
woonruimteverdeling  
zijn we aangesloten bij  
Thuis in Limburg (TiL).



## Woonruimteverdeling

Wij streven naar een goede balans in het beschikbaar stellen van onze vrijgekomen woningen voor woningzoekenden. Wij doen dit via het aanbod model en via bemiddeling voor bijzondere doelgroepen en sturen hier op via ons toewijzingsbeleid, op basis van de gezamenlijke afspraken met de andere corporaties en de gemeente Maastricht in het jaarplan woonruimteverdeling en de bijbehorende woonbegroting. Hierbij gaan we steeds meer uit van slaagkansen voor de diverse doelgroepen en leeftijdsklassen.

Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
De Aanbevelingen uit het Rigo rapport evaluatie woonruimteverdeling zijn in 2022 vertaald naar acties. In 2023 brengen we deze acties tot uitvoering, door verbeteringen door te voeren in het woonruimteverdelingsmodel.	Uitvoering	<p>We vragen de gemeente om in het kader van de huidige afspraken en de doorontwikkeling van de huidige systematiek geen huisvestingsverordening in te stellen.</p> <p>Gemeente Maastricht ondersteunt het één loket principe om de doorstroom en uitstroom voor bijzondere doelgroepen zoveel mogelijk centraal te organiseren. Verzoeken vanuit de gemeente voor o.a. maatschappelijke opvang worden integraal en in samenhang met afspraken over de totale woonruimteverdeling en in het bijzonder Housing bekeken.</p>



## Wonen met zorg en specifieke doelgroepen

Binnen het woningaanbod heeft Servatius voldoende geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen. Deze doelgroep groeit in omvang en diversiteit. Door de dubbele vergrijzing zien we een behoefte aan meer zorggeschikte c.q. levensloopbestendige woningen.

Onze toekomstige zorggeschikte nieuwbouwwoningen voldoen minimaal aan het niveau BAT2 Rollator bewoonbaar. In 2022 heeft Servatius een beleid voor scootmobiel opgesteld. Op basis van dit beleid willen we voorzien in voldoende en veilige stallingsmogelijkheden in onze complexen.

Naast onze reguliere vastgoedprojecten initiëren en realiseren we huisvesting voor doelgroepen met een specifieke behoefte. Dit is meestal maatwerk.

Op die manier geven we invulling aan de doelstelling inclusieve stad Maastricht. Samen met netwerkpartners stemmen we woonwensen en benodigde begeleiding af en stimuleren we ketensamenwerking.

### Overzicht nieuwbouw zorggeschikte woningen

Jaar	Wijk	Huursegment	Aantal	BAT-score
2023	Caberg	Sociale huur	50	BAT2
	Limmel	Sociale huur	28	BAT1
	Wittevrouwenveld	Sociale huur	16	BAT2
	Mariaberg	Sociale huur	95	BAT2
2024	Limmel	Middenhuur	20	BAT2
	Mariaberg	Sociale huur	95	BAT2
2025	Heugemerveld	n.n.h.	23	BAT2
	Wyckerpoort	Sociale huur	40	BAT2
	Malperuis	n.n.h.	35	BAT2
2026	Wittevrouwenveld	n.n.h.	50	BAT2

Aantallen, huursegment en BAT score onder voorbehoud projecten in 2025 en 2026 nog in initiatiefase.





Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
Ontwikkelen woonvorm voor zeer moeilijk plaatsbaren	Realisatie	Gemeente treedt op als aanspreekpunt richting de buurt. Passende en wederkerige samenwerkingsafspraken over beheer en begeleiding, geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst
Ontwikkelen beschermde woonvorm voor de dag- en nachtopvang	Initiatie/ onderzoek	Het verkrijgen van een woonbestemming en een vergunning voor onze grondpositie aan de Sint Gerardusweg in Heugemerveld.
Uitbreiding (bestaande) woonwagenlocaties	Realisatie	De gemeente financiert de grond (daar waar van toepassing), inrichtingskosten en kosten voor infrastructuur van additionele standplaatsen.
Realisatie stallingsplekken voor scootmobiel	Realisatie	De gemeente heeft een zorgplicht in het kader van de WMO. In het kader van de realisatie van additionele stallingsplekken vragen we de gemeente om cofinanciering om dit mogelijk te maken.



## Veiligheid

Veiligheid en handhaving zien we als een primaire taak van de Gemeente. Servatius signaleert namens bewoners en verwacht adequate opvolging/aanpak door de Gemeente. Veiligheid zien we als een belangrijke voorwaarde om mee te doen. Als bewoners zich niet veilig voelen, zullen ze minder bereid zijn om deel te nemen in de wijk.

De veiligheid en gezondheid van onze huurder is mede onze verantwoordelijkheid. Wij doen hieraan geen concessies, enerzijds vanuit wet- en regelgeving maar ook vanuit de zorgplicht. Met het project Veilig Wonen zetten we in op de technische

veiligheid van de woning: wij brengen o.a. de aanwezige open verbrandingstoestellen terug, voorzien onze woningen van rookmelders, verwijderen (saneren) asbest volgens de geldende regels. Daar waar mogelijk passen we bij renovaties het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW) toe. Voor studentenwoningen zijn we aangesloten bij het Keurmerk Prettig Wonen. Tot slot treffen we veiligheidsmaatregelen in onze woningen, zoals het plaatsen van rookmelders, het uitvoeren van APK keuringen, legionellapreventie etc. Hiervoor is een budget van ruim € 1,3 miljoen voor opgenomen in de begroting.



## Leefbaarheid

Servatius investeert in mooi, schoon, heel en veilig. Dit doen we niet alleen, maar samen met de gemeente, politie, zorg- en welzijnspartijen. Leefbaarheid en de kwaliteit van de woning en leefomgeving bepalen het woongenot. Om de leefbaarheid in de wijken en complexen te verhogen zal Servatius komende jaren sterk inzetten op de eigen rol maar ook op de rol van netwerkpartners en huurders. Dit vanuit een gezamenlijk belang. Participatie en wederkerigheid speelt hierbij een grote rol. We zullen meer en meer op gaan treden als facilitator en regisseur waarbij we wel onze eigen verantwoordelijkheid vanuit huurrecht zullen blijven invullen.

Op basis van ons Sociaal beleid, vanuit de kernbegrippen signaleren, verbinden en activeren, hebben wij het aandeel actieve bewoners binnen ons huurdersbestand de afgelopen jaren vergroot.. Ook de komende jaren blijven we bouwen aan een netwerk van actieve bewoners, waarbij een aantal teams door middel van coaching, training en opleiding ook naar een volgende fase doorgroeien en een bijdrage leveren aan schoon, heel en veilig.



Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
Ontwikkelen leefbaarheidstool.	Uitvoering/ realisatie	Servatius vraagt de gemeente om binnen de kaders van de AVG relevante data beschikbaar te stellen (bijvoorbeeld vanuit de Maastricht meld app en sociale zaken).
Het uitrollen van de Leefbare wijken aanpak (LWA), door het nemen van initiatieven in de wijken, waarbij de bewoners centraal staan.	Uitvoering	De gemeente heeft een regisserende en faciliterende rol in het uitvoeren van de aanpak.
Vergroten aandeel actieve bewoners door uitbreiding Bewonerscommissies en Bewonerskrachten en door ontwikkelen van bestaande teams.	Uitvoering	Samenwerken, promoten en verbinden van alle bewonerskrachtenteams en teams vanuit gemeente op stadsniveau voor een leefbare en veilige wijk.
Organiseren klussteam/ groenteam in diverse wijken.	Realisatie	Het faciliteren van de teams door meldingen over o.a. de openbare ruimte adequaat op te pakken en hierbij te ondersteunen.



## Ontwikkeling woningvoorraad

Voor het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad toetst Servatius periodiek haar streefportefeuille met bijbehorende transformatieopgave. Zo zorgen we dat we juiste koers volgen en onze woningvoorraad blijft aansluiten bij de samenstelling en behoefte van onze doelgroep.

De plannen worden binnen de kaders van de Omgevingsvisie uitgevoerd. Daarnaast hebben wij samen met de andere corporaties wijkvisies opgesteld. De uitkomsten hiervan geven een beter inzicht in de toekomstige opgave en de gewenste samenstelling van onze woningvoorraad op wijkniveau. In de meerjarenprestatieafspraken hebben we afspraken gemaakt over de gebiedsgerichte aanpak. Via onze projecten leveren wij een bijdrage aan de fysieke aanpak van buurten en wijken. Het betreft de komende jaren veelal herstructureringsprojecten. Realisatie van sociale huur kan alleen plaatsvinden binnen de juiste kaders en condities.

Daarom verzoeken we de gemeente om een passend aandeel sociale huur op te nemen in bestemmingsplannen in relatie tot de verordening betaalbare nieuwbouw. Daarnaast vragen we de gemeente om een actief grondbeleid te voeren, zodat wij in staat zijn om ook sociale huurwoningen te realiseren in wijken en buurten waar het aandeel sociale huur relatief laag is.

### Overzicht vastgoedtransformaties



#### Nieuwbouw



#### Sloop



#### Renovaties

<b>2023</b>	199	28	388
<b>2024</b>	62	29	327
<b>2025</b>	138	0	292
<b>2026</b>	50	0	144

*Budget voor de verduurzaming van 70 woningen in VVE's nader uit te werken, in aantallen niet meegenomen*

## Vastgoed projecten 2023





## Duurzaamheid

Servatius zet in op een duurzame woningvoorraad. Maatschappelijk zien we de tendens dat grondstof- en energieverbruik worden teruggebracht om onze aarde voor toekomstige generaties te behouden en te beschermen. Op basis van de klimaatdoelen betekent dit dat de gebouwde omgeving uiterlijk in 2050 CO2 neutraal dient te zijn. Momenteel spelen er meerdere ontwikkelingen waardoor de politiek heeft besloten de gebouwde omgeving versnelt gasloos te maken.

Daarentegen spelen nog tal van onzekerheden en afhankelijkheden, omdat nog niet in alle gevallen duidelijk is welke alternatieven voorhanden zijn en welke investeringen dit vergt.

We dragen naar vermogen bij (zowel organisatorisch als financieel) en pakken de verduurzaming niet alleen op, maar gezamenlijk met huurders, gemeenten, bouwbedrijven en collega-corporaties. Met bouwbedrijven wordt over nieuwe innovatieve ideeën gesproken en met collega-corporaties over het slim aanbesteden van renovaties en verduurzamingen. Ten aanzien van dat laatste neemt Servatius deel aan de collectieve inkoop verduurzaming (Kraamkamers) in samenwerking met de andere C8 corporaties.

In eerste instantie zetten wij in op een reductie van de energievraag door onze woningen goed te isoleren. In tweede instantie kijken wij naar het zelf opwekken van energie door het plaatsen van zonnepanelen bij renovatie en nieuwbouwprojecten.

Label	2023	2024	2025	2026
A++	5,5%	6,2%	7,7%	8,2%
A+	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
A	29,0%	33,2%	36,6%	38,6%
B	10,9%	10,6%	10,4%	10,4%
C	27,0%	25,7%	25,0%	24,5%
D	11,8%	10,8%	10,1%	9,1%
E	7,2%	6,1%	4,8%	4,4%
F	4,8%	3,9%	2,6%	2,3%
G	2,8%	2,4%	1,8%	1,6%
Gemiddelde index	1,51	1,47	1,40	1,37
Gemiddeld label ultimo jaar	C	C	B	B

*Vanaf 1 januari 2021 is een nieuwe meetmethodiek (NTA 8800) van toepassing. Als woningen opnieuw worden afgemeld kan dit zowel een positieve als negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van de energielabels.*



## Studentenhuysvesting

Naast de reguliere doelgroep, vormen studenten ook een doelgroep die door Servatius wordt bediend. Investerings in studentenhuysvesting worden bekeken in samenhang met investeringen in huisvesting voor overige (bijzondere) doelgroepen. De investeringen moeten passen binnen het lange termijn investeringsmodel. Servatius zal de komende jaren gedoseerd het aantal studentenwoningen in haar portefeuille uitbreiden.

Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
Ontwikkeling locatie Heerderweg	Onderzoek/ Initiatief	De gemeente verleent de benodigde vergunningen
Ontwikkeling Mosaterrein	Initiatief	Middels anterieure overeenkomst, aandeel sociale huurwoningen en in het bijzonder studentenwoningen mogelijk maken

# Samen met u werken wij aan een thuis

## **Servatius Wonen & Vastgoed**

Wim Duisenbergplantsoen 41  
Maastricht  
T (043) 328 43 00  
M [servatius@servatius.nl](mailto:servatius@servatius.nl)

