



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Uitwerking minimumpercentages betaalbare
woningbouw
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
21 september 2021
Verz. 21 september 2021
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2021-26307

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Uw raad behandelt deze maand de verordening betaalbare nieuwbouw. Eerder heb ik u toegezegd de verdere uitwerking van de aan woningbouw te stellen betaalbaarheidseisen toe te doen komen voordat u op 28 september a.s. een besluit neemt over deze verordening. Deze toezegging kom ik met deze brief na.

In de bijlage vindt u de gebiedsgerichte uitwerking zoals het college deze voorlopig heeft vastgesteld in afwachting van de consultatie van uw raad. Met de griffie wordt gezocht naar een moment in november om deze in een peilbijeenkomst met uw raad te bespreken. Na deze peilbijeenkomst zal het college een definitief besluit over de uitwerking nemen.

Hoogachtend,

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

Raadsinformatiebrief

**Notitie gebiedsgerichte uitwerking
minimumpercentages betaalbare woningbouw
(concept 21/9/'21)**



Deze notitie is onderdeel 3 uit het vierluik:

- 1 woonprogrammering (raadsbesluit 9 februari 2021)
- 2 verordening betaalbare woningbouw (raadsbehandeling 28 september 2021)
- 3 notitie gebiedsgerichte percentages betaalbare woningbouw (verwachte definitieve vaststelling college november 2021)
- 4 opname minimale percentages betaalbare woningbouw in bestemmingsplannen

SAMENVATTING BETAALBAARHEID WONINGBOUW

- Minimumeis: 60% betaalbare woningbouw (huur en koop) voor de hele stad, inclusief het centrumstedelijk woonmilieu (=gebiedsprofielen dynamische centra en stedelijk gebied). Dit geldt voor zowel nieuwbouw als transformatie. Het aandeel wordt berekend over het bruto bouwprogramma (dus zonder rekening te houden met sloop). Vanwege eerder gemaakte afspraken met de raad hebben deze eisen geen betrekking op de lopende gebiedsontwikkelingen Belvedere (incl. Landbouwbelang en Sappi) en De Groene Loper.
- Voor (kwetsbare) buurten met een aandeel sociale huur van meer dan 50% geldt een aanvullende eis: **minimaal 60%** betaalbaar (huur en koop) **én aandeel sociale huur in nieuwbouwplan maximaal 50%**, zodat aandeel sociale huur in totale voorraad niet groter wordt. Dit geldt voor de volgende 11 buurten: *Caberg, Heugemerveld, Malberg, Malpertuis, Mariaberg, Limmel, Nazareth, Pottenberg, Sint Maartenspoort, Wittevrouwenveld, Wyckerpoort. Wittevrouwenveld en Wyckerpoort hebben een aandeel sociale huur van minder dan 50% (resp. 49% en 36%) zijn hieraan toegevoegd omdat deze ook tot de kwetsbare buurten worden gerekend. Heugemerveld en Sint Maartenspoort worden niet als kwetsbare buurt beoordeeld, maar hebben we een hoog aandeel sociale huur (resp. 54% en 59%).*
- Afhankelijk van de samenstelling van de woningvoorraad in een buurt wordt bij de invulling van de betaalbare woningbouw een aanbeveling gedaan voor de onderverdeling naar huur en koop.
- Van de betaalbaarheidseisen zijn uitgezonderd:
 - Plannen met 3 woningen of minder;
 - Plannen die voldoen aan de definitie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
 - Studentenhuisvesting (hiervoor geldt een eerder vastgesteld apart betaalbaarheidsregime);
- De eisen voor tijdelijke woningbouw zijn strenger. Gezien de samenstelling van de doelgroepen voor deze woningen dienen deze voor 100% te bestaan uit sociale huur. Voor jongeren onder de 23 jaar uit deze doelgroepen geldt een nog strengere eis, namelijk een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (en dus niet de hogere liberalisatiegrens).
- Aanvullend op de betaalbaarheidseisen wordt voor stedelijke appartementen de eis gesteld van een minimumgrootte (WoningOppervlakte) van 35 m² in het centrumstedelijk gebied en 45 m² daarbuiten in de overige delen van de stad. Deze eisen gelden niet voor studentenhuisvesting (deze heeft een eigen regime) en ook niet voor de (al dan niet tijdelijke) huisvesting van bijzondere doelgroepen.

1. Aanleiding

De raad heeft in februari 2021 de woonprogrammering voor de komende jaren vastgesteld. Hierin wordt grote nadruk gelegd op betaalbare woningbouw. Bij de behandeling van het raadsvoorstel heeft de raad een motie aangenomen waarin het college de opdracht krijgt om een doelgroepenverordening (verder te noemen “Verordening betaalbare woningbouw”) op te stellen aan de hand waarvan in het bestemmingsplan minimale percentages betaalbare woningbouw kunnen worden opgenomen om zodoende hier sterker op te kunnen sturen.

Het opstellen van een dergelijke verordening is een wettelijke verplichting als de gemeente minimumpercentages betaalbare woningbouw in een bestemmingsplan op wil kunnen nemen. In de verordening wordt vastgelegd wat de prijsgrenzen van betaalbare woningbouw¹ zijn en voor welke inkomensgroepen deze woningbouw is bedoeld. Deze verordening wordt in de vergadering van 28 september a.s. behandeld.

Percentages betaalbare woningbouw mogen niet in deze verordening worden opgenomen. In het raadsvoorstel is daarom opgenomen dat hiervoor een aparte, door het college vast te stellen notitie zal worden opgesteld. Daarbij is aangegeven dat voor de voor wonen relevante kaderstellende gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie en een aantal potentiële bouwlocaties een overzicht zal worden vastgesteld van aan deze gebieden te koppelen minimumpercentages. Voor de potentiële woningbouwlocaties is het wenselijk om per gebied te bekijken wat het meest passend is, in aansluiting op de gebiedsvisie (indien van toepassing). Hiermee kan richting inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden duidelijkheid worden gegeven over de gebiedsgerichte uitgangspunten van betaalbare woningbouw.

Opname van minimumpercentages in bestemmingsplannen vindt vervolgens plaats op het moment dat een concrete planontwikkeling zich aandient en hiervoor een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Minimumpercentages kunnen ook worden opgelegd bij een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft alleen afwijkingen op grond van artikel 2.1.2 lid 1 onder a sub 3 Wabo, dit zijn afwijkingen waarbij een goed ruimtelijke onderbouwing door de aanvrager moet worden opgesteld. Ze kunnen niet worden opgelegd bij aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan die binnenplans of door middel van de kruimelgevallenregeling kunnen worden vergund.

Bij de besluitvorming over de woonprogrammering is vastgelegd dat er totdat de verordening en daaraan gekoppeld deze notitie zijn vastgesteld in elk woningbouwplan minimaal 60% betaalbare woningen (sociale huur en/of sociale koop) moeten worden opgenomen. Uitgezonderd zijn plannen in het centrumstedelijk gebied (=gebiedsprofielen dynamische centra en stedelijk gebied) en plannen met 3 woningen of minder.

¹ Voor betaalbare woningbouw gelden de volgende prijsgrenzen: huur tot max. 753,- en koop tot max. € 325.000,-

2. Doelen van sturing op betaalbare woningbouw

Met het sturen op betaalbare woningbouw wil de gemeente twee doelen bereiken:

- A. Het op stedelijk niveau beter afstemmen van vraag en aanbod. Het aanbod van betaalbare nieuwe woningen blijft achter bij de vraag. Door het stimuleren van meer betaalbare woningbouw wordt er meer evenwicht tussen vraag en aanbod gebracht.
- B. Het komen tot een betere spreiding van de betaalbare woningvoorraad over de stad. Daartoe dient de uitbreidingsopgave voor betaalbare woningen met name te worden geconcentreerd in buurten met een naar verhouding laag aandeel betaalbare woningen en dienen uitbreiding in buurten met een al bestaand hoog aandeel sociale woningbouw te worden beperkt om zodoende meer spreiding hiervan over de stad te bereiken.

Ad A.

In de woonprogrammering is het volgende programma voor permanente woningen opgenomen. Het aandeel betaalbaar in de woonprogrammering bedraagt 65% (52% sociale huur, 13% sociale koop).

	Sociale huur	Midden huur	Koop			Totaal
			€ 150- 250k	€ 250- 350k	>€ 350k	
Absoluut	1.825	100	450	650	500	3.525
Percentage	52%	3%	13%	18%	14%	100%

*) prijspeil 2019

Exclusief studenten (2.400 eenheden)

Exclusief tijdelijke woningen (1.075 eenheden)

Exclusief woonwagenstandplaatsen (18 eenheden)

Ad B.

In de raadsnota is over spreiding het volgende opgenomen. Het gemengd wonen van verschillende inkomensgroepen in een buurt wordt als waardevol gezien. Daar waar er sprake is van een grote concentratie van goedkope huurwoningen op buurtniveau wordt gestreefd naar het differentiëren van de woningvoorraad. M.a.w.: een betere spreiding van sociale huurwoningen over de stad. Conform de visie op de woonmilieus is het niet bedoeling om elke wijk in de stad 'gelijk te trekken', maar wel om buurten met bovenmatig veel sociale huur afwisselender te maken. Het gemiddeld aandeel sociale huurwoningen in Maastricht is 36%. Dit verschilt per wijk van 0% tot 84%. Deze woonprogrammering draagt bij aan een meer evenwichtige verdeling door ervan uit gaan dat de uitbreidingsopgave bij voorkeur niet plaatsvindt in buurten met relatief veel sociale huur, maar wel in buurten met relatief weinig sociale huur.

Concreet: de toevoeging concentreren in buurten waar het aandeel sociale huur onder de 25% ligt (20 buurten). Omdat de toevoeging van 1.875 sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad beperkt is en deze wordt verdeeld over meerdere buurten, zal dit leiden tot een beperkte stijging van het aandeel sociale huur in deze buurten. Een en ander betekent niet dat er in andere buurten geen nieuwbouw van

sociale huurwoningen kan plaatsvinden. Slechte sociale huurwoningen worden vervangen door nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar per saldo neemt het aandeel sociale huurwoningen hier niet verder toe. Nieuwbouw die plaatsvindt via combinatieplannen van sociale huur en andere woningcategorieën zijn ook mogelijk in buurten met een aandeel sociale huur boven de 50% onder de voorwaarde dat het plan per saldo geen verhoging van het aandeel sociale huur oplevert.

Ogenschijnlijk lijkt het er misschien op alsof met een betere spreiding van betaalbare woningbouw over de stad gestreefd wordt naar uniforme wijken. Maar dat is niet het geval. Uitgangspunt is en blijft dat Maastricht met een mozaïek aan verschillende wijken met verschillende woonmilieus een breed palet aan woonvormen wil bieden. Wel wil de gemeente met deze woonprogrammering de uitersten aanpakken door: in wijken met relatief veel betaalbare woningen de nadruk te leggen op toevoeging van duurdere woningen en in wijken met veel duurdere woningen de nadruk op toevoeging van betaalbare woningen. En alhoewel het indicatieve programma met 3.500 woningen veel hoger is dan het programma van de vorige woonprogrammering is de toevoeging ten opzichte van de totale woningvoorraad van zo'n 67.000 woningen en wooneenheden bescheiden (ca. 5%). Met de voorgenomen spreiding van dit programma over de stad, zal dit per definitie niet tot hele grote verschuivingen in de opbouw van de woningvoorraad op wijkniveau kunnen leiden.

Deze gebiedsgerichte uitwerking draagt bij aan de uitwerking van beide doelen.

3. Uitgangspunten bij de uitwerking

- De eisen gelden voor zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen. Deze kunnen alleen worden opgelegd als er sprake is van een bestemmingsprocedure of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).
- De eisen gelden voor de gehele stad, dus inclusief het centrum(-stedelijk woonmilieu).
- De eisen zijn afgeleid van het programma permanente woningbouw. Deze voorziet in een gewenst aandeel van 65% betaalbare woningbouw, waarvan 52% sociale huur en 13% sociale koop. Het programma tijdelijke woningbouw is hierbij buiten beschouwing gelaten.

Gezien de doelgroepen die in de woonprogrammering zijn benoemd voor tijdelijke huisvesting dient alle tijdelijke huisvesting voor 100% betaalbaar te zijn, waarbij voor specifieke doelgroepen een huurprijs beneden de aftoppinggrenzen en voor jongeren tot 23 jaar onder de kwaliteitskortingsgrens noodzakelijk zijn. Dit is in het raadsbesluit woonprogrammering vastgelegd.

- In aanvulling op de raadsnota is in deze notitie bij het aandeel sociale huurwoningen niet alleen gekeken naar huurwoningen in bezit van corporaties, maar ook van particuliere verhuurders. Een aanzienlijk deel van hun voorraad bestaat immers ook uit betaalbare woningen. Van de huurwoningen van corporaties wordt 96% tot de betaalbare sector gerekend. Bij particuliere huurwoningen ligt dit met 50% veel lager en het neemt af, maar het is niettemin (nog steeds) een substantieel aandeel van de betaalbare woningvoorraad.

- In de Omgevingsvisie zijn kwetsbare wijken benoemd. Deze hebben een sterke relatie met het aandeel goedkope (huur-)woningen in een wijk. In de uitwerking wordt bij de bepaling van de minimaal vereiste percentages rekening gehouden met de kwalificatie kwetsbare wijk. In wijken met de deze kwalificatie moet extra worden opgelet bij een verdere uitbreiding van de betaalbare voorraad.
- In de Omgevingsvisie zijn gebiedsprofielen opgenomen. De in deze uitwerking opgenomen minimaal vereiste percentages geven mede invulling aan de volgens het gebiedsprofiel gewenste opbouw van de toekomstige woningvoorraad.
- Studentenhuisvesting valt buiten deze betaalbaarheidseisen. Hiervoor geldt een apart betaalbaarheidsregime. Dat betekent dat bij plannen waar studentenhuisvesting onderdeel van uitmaakt, bij de beoordeling of een plan voldoet aan het gewenste minimumpercentage betaalbaar wordt (zowel onzelfstandige als zelfstandige) studentenhuisvesting niet wordt meegerekend.
- Voor zorgwoningen gelden de betaalbaarheidseisen wel. Zorgwoningen zijn immers onderdeel van de reguliere programmering. Bij de beoordeling of een plan voldoet aan het gewenste minimumpercentage worden deze woningen dus meegerekend.
- Als er in een woningbouwplan ook woningen worden gesloopt, wordt bij de beoordeling of een plan voldoet aan het gewenste minimumpercentage betaalbaar gerekend met de bruto toevoeging, dus zonder rekening te houden met de te slopen woningen. In de regel heeft sloop betrekking op goedkopere huurwoningen. Het aandeel duurdere huur en koop is zeer klein. Deze sloop is bovendien geconcentreerd in buurten waar van oudsher veel sociale huur is en waar nieuwbouw meestal wordt ingezet om te komen tot een meer afwisselende woningvoorraad. Daarbij komt vaak voor dat de netto toevoeging (dus na aftrek van sloop) negatief, met name in stadsrandmilieus waar op veel plekken wordt ingezet op verdunning.
- De eisen gelden voor alle woningbouwplannen waar een wijziging van het bestemmingsplan voor nodig is om deze te kunnen realiseren en waarbij deze noodzakelijke wijziging verbonden is aan woninggebonden aspecten. Bij plannen die volgens het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk zijn en waar de minimumpercentages dus niet in het te wijzigen bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd, worden deze eisen ingebracht in het overleg met de initiatiefnemer.
- CPO-plannen (collectief particulier opdrachtgeverschap) zijn vrijgesteld van de betaalbaarheidseisen. Hier is het immers de specifieke samenstelling van de groep opdrachtgevers die het woningbouwprogramma bepaalt. Het stellen van generieke betaalbaarheidseisen zou dergelijke initiatieven op een ongewenste wijze kunnen doorkruisen. Hierbij geldt als voorwaarde dat het project moet voldoen aan de definitie van CPO: het plan wordt door bewoners collectief ontwikkeld, collectief aanbesteed en toekomstige bewoners zijn zelf (risicodragend) opdrachtgever. Ook medeopdrachtgeverschap waarbij ontwikkelaar en de beoogde bewoners samen risicodragend

opdrachtgever zijn kunnen onder deze uitzondering vallen. Deze uitzondering geldt dus niet voor varianten waarin ontwikkelaars bewoners inspraak geven in het ontwerp.

- Conform het aangenomen amendement bij de behandeling van de nota woonprogrammering over het “tussenregime” in afwachting van de verordening betaalbare woningbouw en de vaststelling van deze notitie geldt er een ondergrens van 3 woningen. Dat betekent dat plannen van 3 woningen of minder totdat deze notitie door het college is vastgesteld niet hoeven te voldoen aan de betaalbaarheidseisen.
- Tot de vaststelling van deze notitie door het college geldt het door de raad vastgestelde tijdelijke regime waarbij het aandeel betaalbare woningbouw voor alle plannen, uitgezonderd het centrumstedelijk gebied en uitgezonderd plannen met 3 woningen of minder, minimaal 60% moet bedragen. Dit geldt voor plannen die na de publicatie van het raadsbesluit woonprogrammering (26 maart 2021) vooruitlopend op de besluitvorming over de doelgroepenverordening en deze notitie zijn of worden ingediend.
- In het raadsbesluit woonprogrammering is ervoor gekozen om geen minimale vierkante meter eis te stellen die strenger is dan de landelijke regelgeving (het Bouwbesluit kent als minimum 18 m² voor zelfstandige woningen). Een hogere vierkante meter eis kan de toekomstkwaliteit van de woningen positief beïnvloeden, met name als de woningmarkt meer ontspant en personen weer meer keuzemogelijkheden krijgen. Daar staat tegenover dat kleinere appartementen in de toekomst kunnen worden samengevoegd tot grotere appartementen. In het woonbeleid, het beleid voor studentenhuisvesting en het beleid voor splitsen is hier overigens niet voor gekozen en is besloten geen extra eisen te stellen bovenop het Bouwbesluit. De huidige omstandigheden geven aanleiding om dat besluit te heroverwegen. Met name in het centrumstedelijk woonmilieu worden veel kleine zelfstandige eenheden gerealiseerd. Om te voorkomen dat door de betaalbaarheidseisen de druk om kleine woningeenheden nog verder toeneemt, wordt in deze notitie voorgesteld om minimumgrenzen vast te leggen. Dit is met name van belang voor woningen in het (centrum-)stedelijk woonmilieu.

4. Uitwerking

Gestart is met een analyse van de huidige opbouw van de woningvoorraad. Deze is, vanwege de beschikbaarheid van gegevens over betaalbaarheid, geaggregeerd op stadsdeelniveau. Op basis hiervan is bepaald wat het gewenste aandeel betaalbaarheid in toekomstige woningbouw zou moeten zijn.

Deze kwantitatieve benadering is vervolgens aangevuld met een kwalitatieve analyse op basis van de in de Omgevingsvisie als “kwetsbaar” bestempelde buurten. Daarnaast zijn de uitkomsten van het onderzoek naar de veerkracht van buurten geanalyseerd en in verband gebracht met de samenstelling van de woningvoorraad.

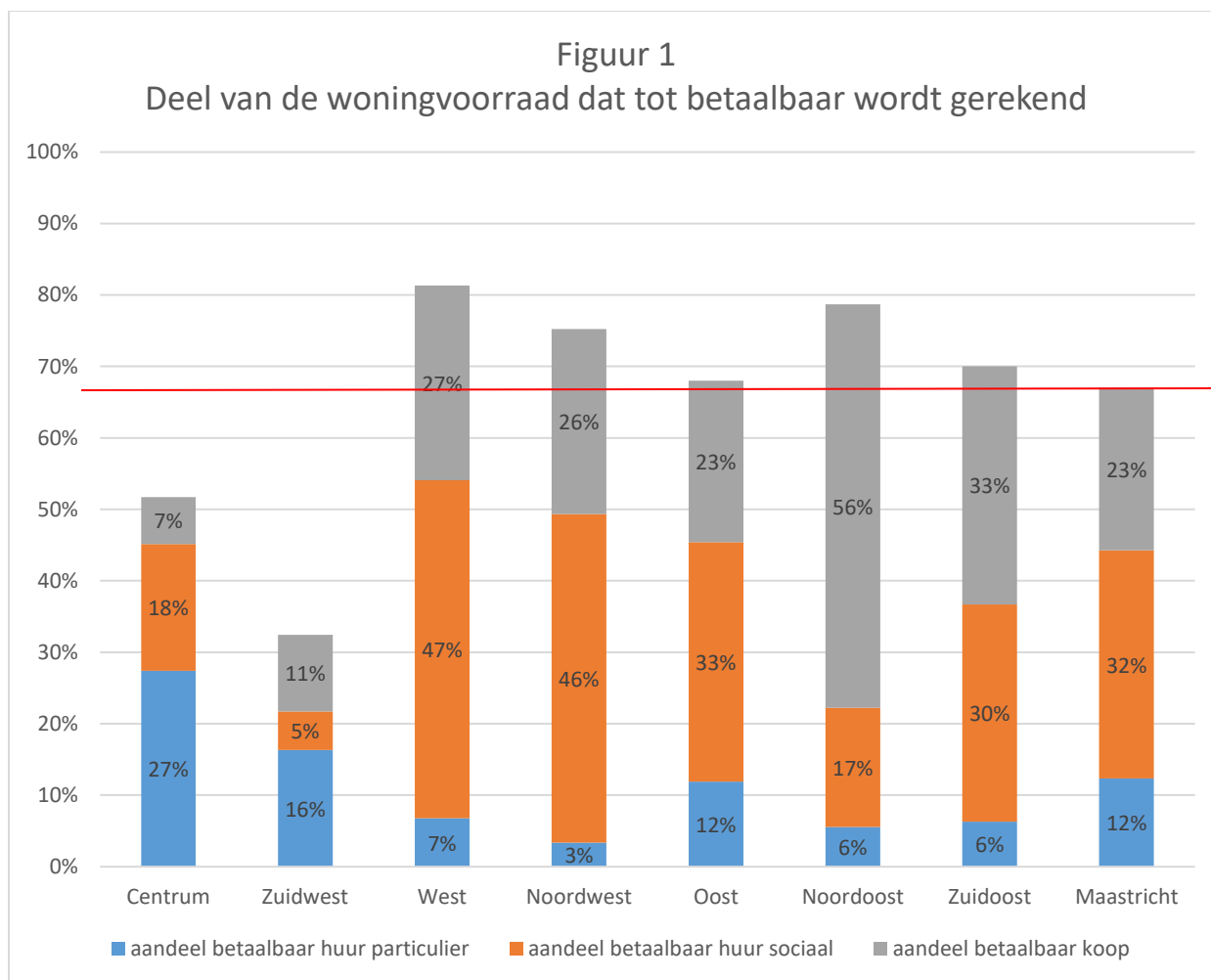
In een derde stap is de kwalitatieve analyse aangevuld met het onder de loep nemen van de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie. Deze geven weer wat het gewenste toekomstbeeld is, de ontwikkelingskansen en de daarbij gedachte opbouw van de woningvoorraad. Met andere woorden: er is een synthese gezocht tussen vraag en aanbod, heden en toekomst, problemen en kansen.

Er is een sterke samenhang tussen wijken met veel sociale woningbouw enerzijds en een matige leefbaarheid, c.q. lage prestatiescore (toekomstwaarde) van de bestaande woningvoorraad anderzijds. Daarmee zijn gemiddeld genomen de wijken die als zwakker bekend staan de wijken waar het minimale aandeel betaalbare woningbouw het laagst is. Opgemerkt wordt dat het als zwakker bekend staan van wijken deels een gevolg van de gemaakte aannames, waarbij een hoog aandeel sociale huur per definitie als kwalitatief minder wordt gezien. Dit is een versimpeling van de werkelijkheid. Dit kan per wijk sterk verschillen. “Fysiek determinisme” moet worden vermeden. Het sturen via woningbouw is slechts een van de vele instrumenten die nodig zijn om positieve ontwikkelingen in wijken te stimuleren. Hiervoor is een aanpak nodig op meerdere fronten, zowel fysiek, sociaal als economisch

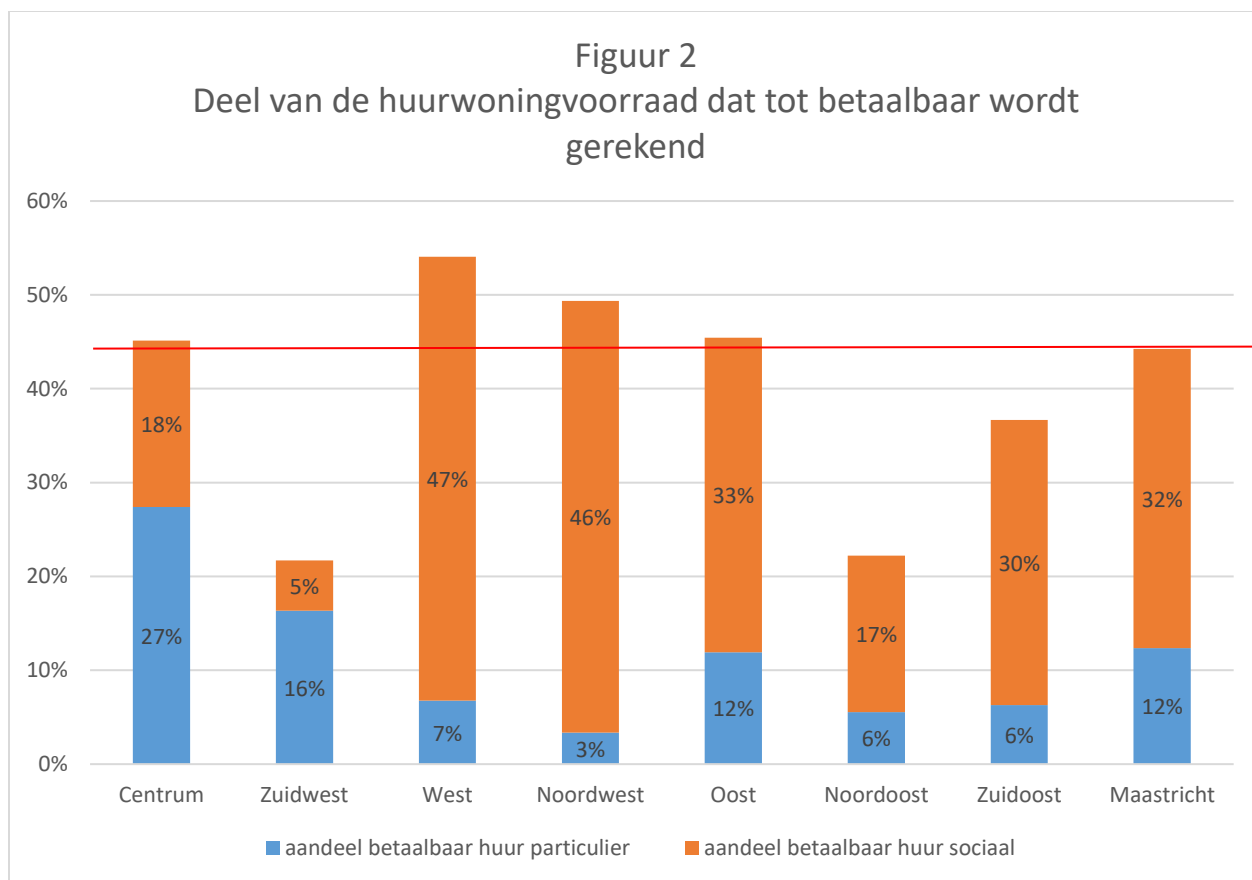
Betaalbare woningvoorraad

Wanneer we de totale betaalbare woningvoorraad (figuur 1) bekijken, dan springen de stadsdelen Centrum en Zuidwest eruit met een relatief laag aandeel. Dat geldt vooral voor het lage aandeel betaalbare huur en betaalbare koop. Door het relatief hoge aandeel betaalbare particuliere huur, met name in het centrum, zijn de verschillen met andere stadsdelen kleiner, maar nog steeds aanzienlijk.

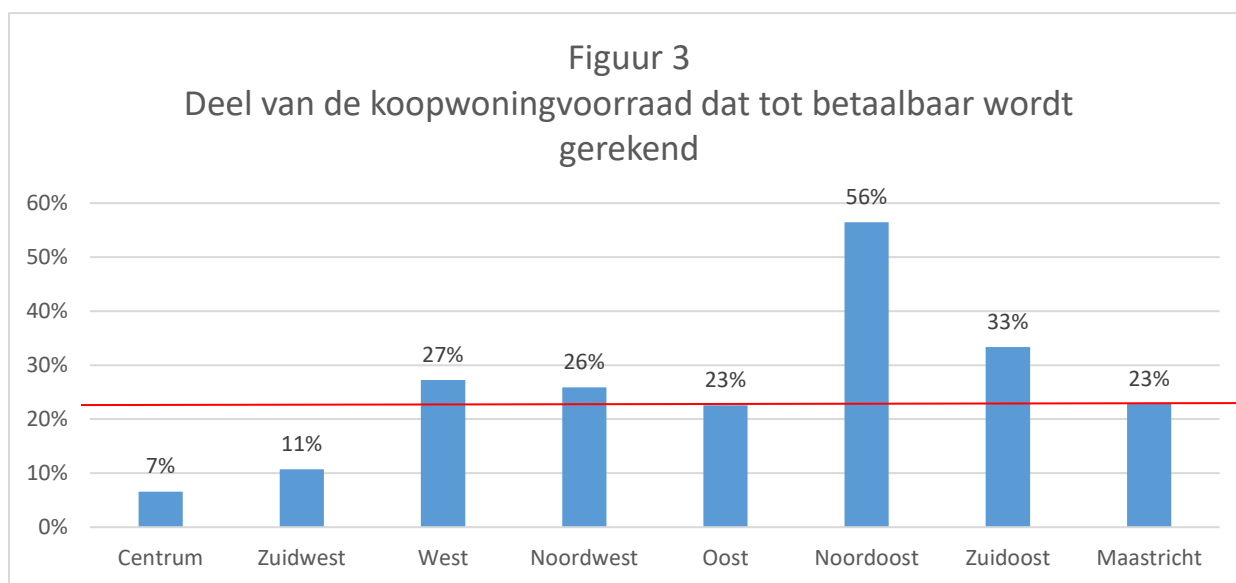
In de stadsdelen West, Noordwest en Noordoost is het aandeel betaalbaar relatief hoog. In West en Noordwest komt dit door een hoog aandeel betaalbare huurwoningen. In Noordoost en Zuidoost door een hoog aandeel betaalbare koop.



De volgende figuren laten de verschillen zien voor huur en koop apart. Met name in het Centrum valt het hoge aandeel betaalbaar in de particuliere huur op. Het hoge aandeel studentenhuisvesting zal hier mede debet aan zijn. Ook in Zuidwest is het aandeel betaalbare particuliere huur relatief hoog. In totaliteit is het aandeel in Zuidwest en Noordoost relatief het kleinst.



Figuur 3 laat zien dat in Noordoost het aandeel betaalbare koop veel hoger is dan in andere stadsdelen. In het Centrum en Zuidwest is het aandeel betaalbare koop veel kleiner dan gemiddeld.



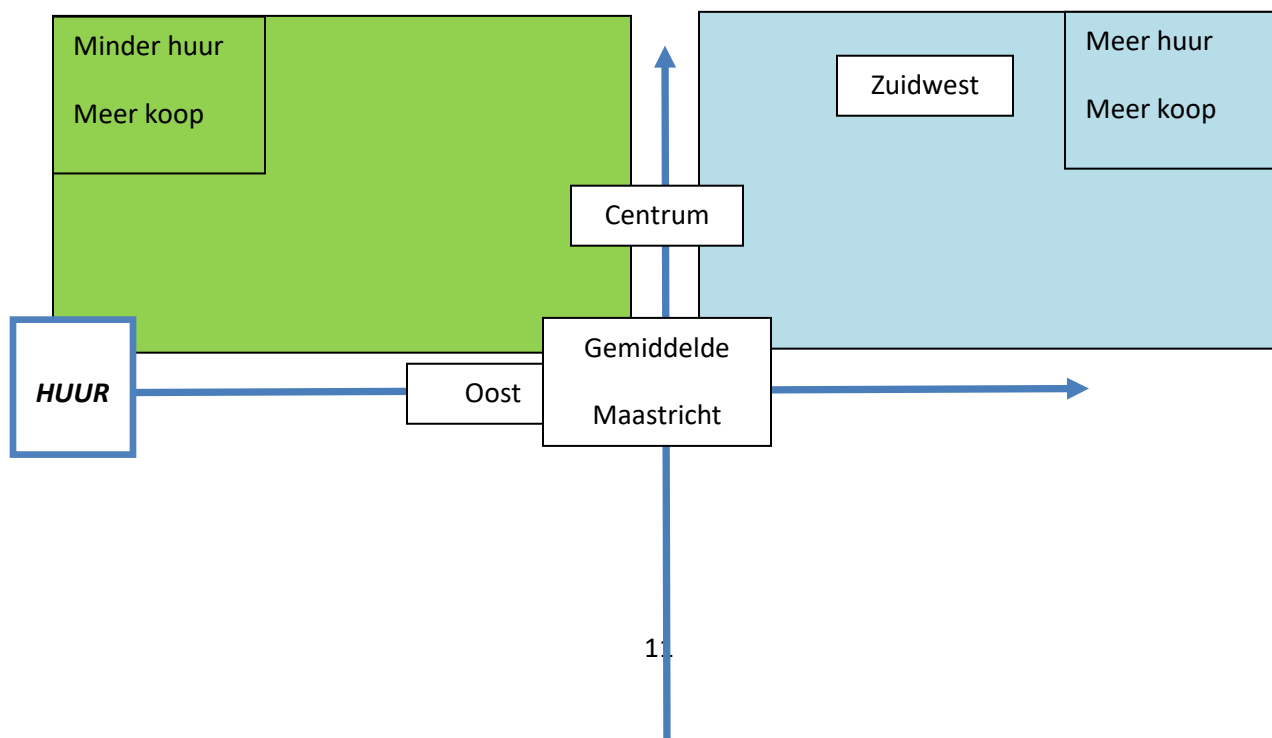
Gewenst aandeel betaalbaarheid in nieuwe woningbouwplannen o.b.v. samenstelling huidige voorraad

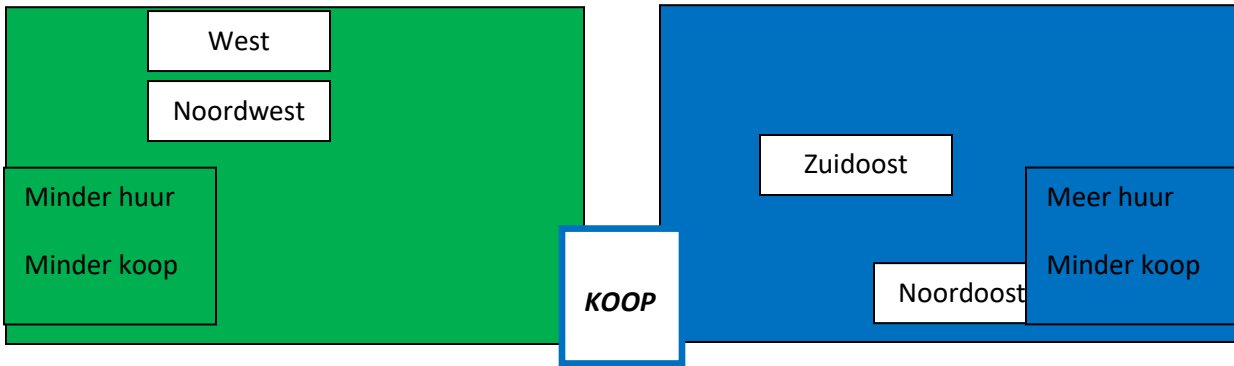
Wat betekent dit nu voor een evenwichtige verdeling van de nieuwbouw? De volgende schema's laten dit zien uitgaande van het idee dat als het aandeel betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad onder het stedelijk gemiddelde ligt het aandeel in de betaalbare woningbouw hoger moet liggen en omgekeerd. En naarmate het huidige aandeel verder afwijkt van het gemiddelde, dient het aandeel betaalbare woningbouw hoger of lager te zijn.

Gewenst aandeel betaalbare woningbouw t.o.v. stedelijk gemiddelde

	Gewenst aandeel betaalbare koop	Gewenst aandeel betaalbare huur	Totaal aandeel betaalbaar
Maastricht	13%	52%	65%
Centrum	Veel hoger percentage	Op stedelijk gemiddelde	Veel hoger
Zuidwest	Veel hoger percentage	Veel hoger percentage	Veel hoger
West	Beperkt lager percentage	Veel lager percentage	Lager
Noordwest	Beperkt lager percentage	Veel lager percentage	Lager
Oost	Op stedelijk gemiddelde	Iets lager percentage	Iets lager
Noordoost	Veel lager percentage	Veel hoger percentage	Lager
Zuidoost	Lager percentage	Hoger percentage	Iets lager

Gewenst aandeel betaalbaarheid t.o.v. stedelijk gemiddelde





Nadere inkleuring aan de hand van kwetsbare buurten

In de omgevingsvisie zijn er verschillende buurten als kwetsbaar benoemd. In deze gebieden is sprake van een stapeling aan opgaven uit het fysieke, sociale en economische domein. Aan de analyse van de buurten liggen de uitkomsten van de Buurtmonitor 2018, de Veiligheidsmonitor 2017 en de GGD Wijkprofielen 2018 ten grondslag. Hierin worden enquêteresultaten over de eigen beleving gecombineerd met feitelijke gegevens over veiligheid en gezondheid. Ook de signalen die zijn afgegeven in de bijeenkomsten en gesprekken tijdens de totstandkoming van deze Omgevingsvisie zijn hierin verwerkt. Daarnaast zijn fysieke aspecten meegewogen rondom hittestress, waterproblematiek, aanwezigheid van groen en huidige parkeercijfers. Het is hier de opgave om te komen tot een integrale aanpak waarbij aanpassingen in de fysieke leefomgeving worden gecombineerd met acties en maatregelen uit andere beleidsvelden.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende 9 kwetsbare buurten benoemd.

	In Omgevingsvisie als kwetsbare wijken benoemd
Centrum	-
Zuidwest	-
West	Caberg Malberg Malpertuis Mariaberg Pottenberg
Noordwest	-
Oost	Limmel Nazareth Wittevrouwenveld Wyckerpoort
Noordoost	-
Zuidoost	-

Dit overzicht laat zien dat de kwetsbare wijken zich alleen bevinden in de stadsdelen West en Oost. Dit zijn volgens de analyse van de opbouw van de bestaande woningvoorraad de stadsdelen waar uitbreiding van de betaalbare (huur-)woningvoorraad minder gewenst is. Eens te meer een teken dat er een samenhang is tussen de samenstelling van de woningvoorraad en maatschappelijke problematiek (wat niet betekent dat er ook een direct oorzakelijk verband is).

Relatie met de veerkracht van buurten

Het verband tussen de samenstelling van de woningvoorraad en maatschappelijke problematiek komt ook duidelijk naar voren in het rapport “Onderzoek veerkracht Maastricht; Maastricht, eigenlijk een geniale stad”. Veerkracht gaat over de manier waarop wijken reageren op en omgaan met veranderingen. In het onderzoek wordt duidelijk gemaakt waar veel kwetsbare mensen wonen en waar dit al dan niet samengaat met een toename van overlast en/of onveiligheid.

De in dit onderzoek geconstateerde ruimtelijke samenballing van de huisvesting van kwetsbare groepen² is terug te voeren op de combinatie van een ruimtelijke concentratie van de voorraad sociale huurwoningen en het toewijzingsbeleid. Hierdoor is er op sommige plekken in de stad sprake van een concentratie van kwetsbare groepen die vervolgens op sommige plaatsen gepaard is gegaan met een toename van overlast en een afname van de leefbaarheid.

Het onderzoek laat zien dat de afgelopen jaren het aandeel kwetsbare groepen is toegenomen in buurten waar het aandeel al hoog was. Het gaat dan in het bijzonder om Pottenberg, Malpertuis, Caberg-oost, Wyckerpoort-noord, Wittevrouwenveld-west en Nazareth.

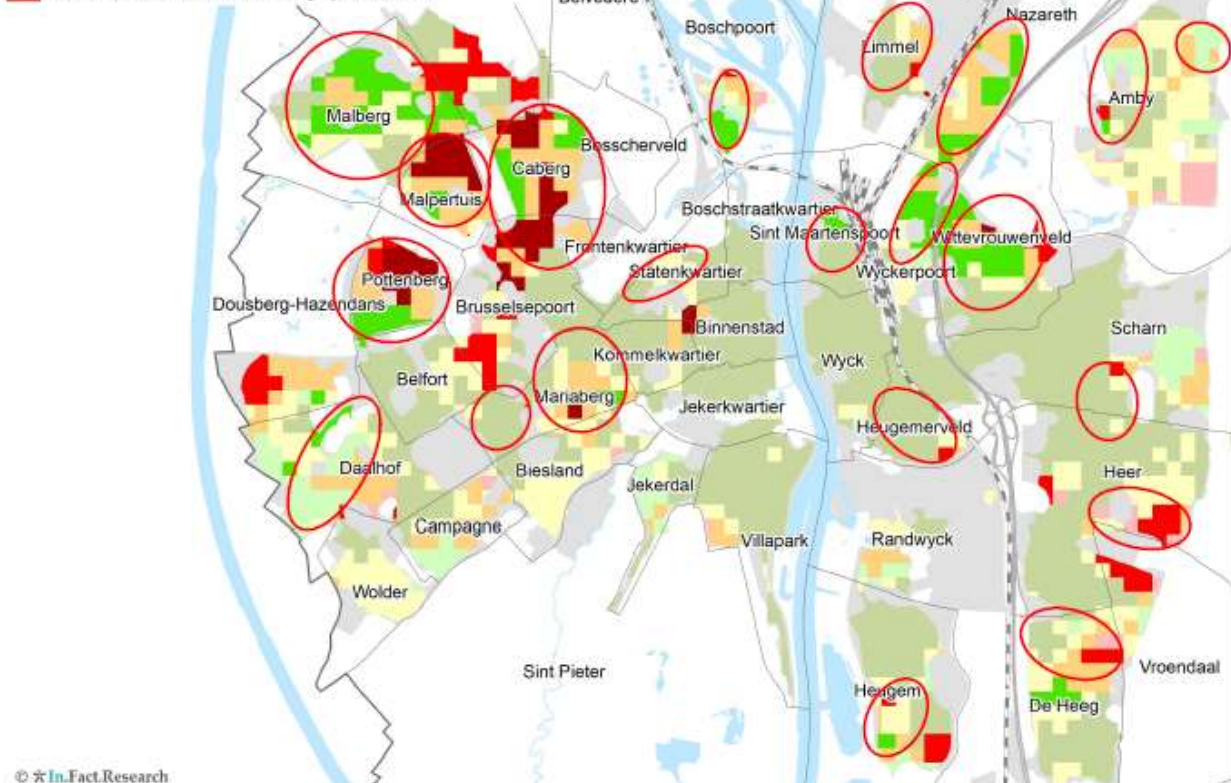
In dit onderzoek is tevens de veerkracht van wijken onderzocht. Veerkracht kan daarbij worden omschreven als de mate waarin buurten in staat de huisvesting van kwetsbare doelgroepen te “dragen” en er als gevolg van de huisvesting van kwetsbare groepen geen verslechtering van de leefbaarheid en veiligheid valt te constateren. De onderstaande kaart laat de recente ontwikkelingen zien.

² In het rapport zijn de volgende kwetsbare groepen betrokken: 1) Mensen die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering, 2) Mensen met een herkomst uit een van de vluchtelingenlanden, 3) Mensen met een licht verstandelijk beperking, 4) Mensen met een psychiatrische aandoening, 5) Mensen met meervoudige, chronische somatische aandoeningen en mobiliteitsbeperkingen.

CBS microdata, Leefbaarometer, WoonZorgwijzer

ontwikkeling kwetsbare groepen, overlast/onveiligheid (ontwikkeling t.o.v. gem. in NL en niveau; 2012 - 2018)

- afname kwetsbare groepen
- kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij veel overlast
- > kwetsbaren, overlast t.o.v. gem. ontwikkeling in NL ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij veel overlast



Het blijkt dat de veerkracht van met name Pottenberg, Caberg en Malpertuis en in delen van Mariaberg en Wittevrouwenveld sterk onder druk staat is. Hier zou dus extra voorzichtigheid geboden zijn bij de verdere uitbreiding van de sociale huurvoorraad. De andere kant van de medaille is dat er (delen van) wijken met veel sociale huur en veel kwetsbare groepen zijn waar de veerkracht relatief hoog is. Deze gebieden zijn vooral te vinden in Malberg en delen van Nazareth, Wittevrouwenveld, Wyckerpoort en Boschpoort. Ook gaat het in delen van Caberg, Pottenberg en Malpertuis goed. Hier lijkt toevoeging van meer sociale huur minder kritisch. Hierbij past wel een kanttekening. Dat een buurt groen kleurt betekent niet dat de veerkracht oneindig is. Door verdergaande huisvesting van kwetsbare groepen kan deze ook in de buurten omslaan naar het negatieve.

De problemen lijken gemiddeld genomen te verschuiven van de voormalige aandachtswijken in Oost naar het westen van de stad.

De wijken met een beperkte veerkracht zijn alle wijken met een hoog aandeel sociale huur. Het onderzoek veerkracht noemt daarbij ook nog het noordelijk deel van Sint Maartenspoort (en beperkt in Wyckerpoort het gebied met veel sociale huur tot het noordelijke deel).

Ook hier blijkt er dus een samenhang tussen het aandeel sociale huur en maatschappelijke problematiek. Pottenberg en Malpertuis hebben met een aandeel van meer dan 80% het hoogste aandeel van alle buurten, Nazareth is nummer vijf in de rij (aandeel >65%). Voor de verdeling van het programma betaalbare woningbouw betekent dit dat een verdere toename van met name sociale huurwoningen in deze buurten ter voorkoming van het versterken van ruimtelijke segregatie niet wenselijk is.

Nadere inkleuring vanuit de gebiedsprofielen

De voorgaande analyse heeft vooral betrekking op de huidige situatie. In de omgevingsvisie zijn tevens kwalitatieve toekomstige ontwikkelingsrichtingen beschreven aan de hand van een aantal gebiedsprofielen. In onderstaand overzicht is aangegeven welke invloed deze hebben op de invulling van de opgave voor betaalbare woningbouw.

Gebiedsprofiel	Gewenste ontwikkeling woningvoorraad o.b.v. profiel	Stadsdeel	Buurten	Gevolgen voor invulling opgave betaalbaarheid
DYNAMISCHE CENTRA	Inzet op stedelijk wonen met internationale allure. Meer dynamiek door verhogen intensiteit en diversiteit van functies met duidelijke rol voor de stedelijke monumenten. Koesteren van het woonmilieu “wonen in de dynamiek”.	Centrum	Binnenstad Wyck Boschstraatkwartier (deels) Statenkwartier (deels)	Hebben een aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid. Gezien de beperkte fysieke mogelijkheden in relatie tot andere gewenste functies is dit aandeel gemiddeld. Ervan uitgaande dat onder diversiteit ook wordt verstaan diversiteit van bevolkingsgroepen, dan vraagt dit om een ook naar prijs gedifferentieerde woningvoorraad.
		Noordwest	Boscherveld (met deel levendigheid) Frontenkwartier (met deel levendigheid) (deels)	Idem.
		Zuidoost	Randwyck (deels)	Idem.

STEDELIJK GEBIED	Stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Geschikt voor selectieve verdichting met meer woningen en andere functies. Het woningaanbod is aangepast aan de diverse bevolkingssamenstelling, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen, woon/werkcombinaties en prijsklasse. Selectief verdichten in vrijkomende gebouwen en op vrijkomende terreinen (in principe niet zijnde grootschalige groene binnenterreinen).	Centrum	Boschstraatkwartier (deels) Statenkwartier (deels) Jekerkwartier Kommelkwartier Sint Maartenspoort	Hebben een aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid. Deze is groot, omdat 1) het beleid uitgaat van een sterke toename van stedelijk wonen en 2) er ook bij stedelijk wonen er grote behoefte is aan betaalbare woningen. Deze behoefte is immers (ook) naar prijs gedifferentieerd. Kwalitatief: verschilt per buurt.
		Zuidwest	Biesland (deels), Jekerdal, Villapark (deels)	Idem.
		West	Brusselsepoort (met deel levendigheid) Mariaberg (deels)	Idem.
		Oost	Heugemerveld Scharn (met dorpskern) (deels) Wittevrouwenveld (met deel levendigheid) Wyckerpoort (met deel levendigheid)	Idem.
STADSRAND	Inzet gericht op handhaven bestaande woonmilieu met rustige en relatief ruime karakter. Nadruk op grondgebonden woningen. Verdunnen waar nodig en verdichten waar nodig bij voorzieningen. Per saldo worden geen extra woningen toegevoegd.*) Meer differentiatie naar	Zuidwest	Biesland (deels), Campagne Villapark (deels) Wolder (met dorpskern)	Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken is dit beeld anders.
		West	Daalhof,	Idem.

	woningtype (koop-huur; prijsklasse).		Dousberg-Hazendans, Malberg, Mariaberg (deels), Oud-Caberg (met dorpskern)	
		Noordwest	(Boschpoort (deels)	Idem.
		Oost	Amby (met dorpskern) Limmel (met dorpskern) Nazareth Scharn (met dorpskern (deels)	Idem.
		Zuidoost	De Heeg Heer (met dorpskern) Heugem (met dorpskern) Randwyck (deels) Vroendaal	Idem.
PARKWIJK	Inzet voor de toekomst is gericht op prettig en betaalbaar wonen in een ruime en groene opzet. Geleidelijke verdunning van de woningvoorraad met behoud van betaalbare woningen. Hierbij rekening houden met de bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige en groene waarden.	West	Belfort, Caberg, Malpertuis, Pottenberg	Gezien de inzet op verdunnen kan de bijdrage aan de kwantitatieve opgave voor betaalbaarheid (met name sociale huur) niet groot zijn. Daarnaast vraagt de huidige samenstelling van de woningvoorraad in de betreffende buurten om minder huur. Meer (betaalbare) koop kan differentiatie bevorderen.
DORP	Inzet gericht op handhaven bestaande woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. *)	Noordoost	Borgharen, Itteren	Beperkt aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid gezien gewenst ruimtelijk beeld. Huidig lage aandeel sociale huur vraagt om met name toename betaalbare huur.

STEDELIJKE WERKLOCATIE	Geen ambitie woningbouw (nu alleen incidentele bebouwing)	Noordoost	Beatrixhaven	Geen.
STADSLANDSCHAP	Geen ambitie woningbouw (nu alleen incidentele bebouwing)	Zuidwest	Sint Pieter	Geen.
		Noordwest	Boschpoort (deels) Lanakerveld	Geen.
		Noordoost	Meerssenhoven (deels)	Geen.
STEDELIJK GROEN	Geen ambitie woningbouw (nu alleen incidentele bebouwing)	Noordwest	Frontenkwartier (deels)	Geen.
		Noordoost	Meerssenhoven (deels)	Geen.

**) In de omgevingsvisie wordt uitgegaan van per saldo geen uitbreiding van de woningvoorraad. In de na de omgevingsvisie vastgestelde woonprogrammering is vastgelegd dat er ook in stadsrandmilieus behoefte is aan (selectieve) uitbreiding van de woningvoorraad. Bij de besluitvorming over de omgevingsvisie is vastgelegd dat de omgevingsvisie niet belemmerend mag zijn om deze opgave in te vullen.*

Integratie van de verschillende invalshoeken

In de volgende tabellen worden per stadsdeel de hiervoor beschreven analyses onder elkaar gezet. Dit mondt uit in een totaaladvies over het gewenste aandeel betaalbare woningbouw.

CENTRUM			
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Stedelijk gemiddelde	Veel hoger dan stedelijk gemiddelde	Veel hoger dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Geen kwetsbare buurten		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht ok		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Dynamische centra: wonen nevens geschikt, beperkte opgave		
	Stedelijk gebied: grote opgave wonen; behoefte naar prijs gedifferentieerd		
EINDOORDEEL	GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW		
<u>Dynamische centra</u> (<i>Binnenstad, Boschstraatkwartier (deels), Statenkwartier (deels)</i>)	Kwantitatief: beperkte opgave Aandeel huur kan beperkt blijven	Kwantitatief: beperkte opgave Nadruk betaalbaar ligt bij koop	Gewenst aandeel tenminste 65%
<u>Stedelijk gebied</u> (<i>Boschstraatkwartier (deels), Statenkwartier (deels), Jekerkwartier, Kommelkwartier</i>)	Kwantitatief: grote opgave Aandeel huur kan beperkt blijven	Kwantitatief: grote opgave Nadruk betaalbaar ligt bij koop	Gewenst aandeel tenminste 65%

ZUIDWEST			
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Veel hoger dan stedelijk gemiddelde	Veel hoger dan stedelijk gemiddelde	Veel hoger dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Geen kwetsbare buurten		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht ok		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Stedelijk gebied: grote opgave wonen; behoefte naar prijs gedifferentieerd		
	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken is dit beeld anders.		
EINDOORDEEL	GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW		
<u>Stedelijk gebied</u> (<i>Biesland (deels), Jekerdal, Villapark (deels)</i>)	Kwantitatief: grote opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Kwantitatief: grote opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Gewenst aandeel tenminste 65%
<u>Stadsrand</u> (<i>Biesland (deels), Campagne, Villapark (deels), Wolder (met dorpskern)</i>)	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Gewenst aandeel tenminste 65%

WEST			
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Veel lager dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Groot aandeel kwetsbare buurten: Caberg, Malberg, Malpertuis, Mariaberg, Pottenberg		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Sterk wisselend beeld. Buurten behorend tot stedelijk gebied en stadsrand hebben delen waar de veerkracht onder druk staat en delen waar veerkracht ok is. Buurten behorend tot parkwijk hebben onvoldoende veerkracht.		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Stedelijk gebied: grote opgave wonen; behoefte naar prijs gedifferentieerd		
	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken is dit beeld anders.		
	Parkwijk: Ruimtelijke overweging (inzet is verdunnen): beperkte opgave bij uitbreiding woningbouw. Nadruk ligt op herstructurering met behoud betaalbaarheid. Noodzaak van differentiatie met minder sociale huur. Meer (betaalbare) koop kan differentiatie bevorderen.		
EINDOORDEEL	GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW		
<u>Stedelijk gebied</u> (Brusselsepoort (met deel levendigheid), Mariaberg (deels))	Kwantitatief: grote opgave Kwalitatief: beperkt aandeel huur	Kwantitatief: grote opgave Kwalitatief: nadruk op koop	Gewenst aandeel < 65%.
<u>Stadsrand</u> (Daalhof, Dousberg-Hazendans, Malberg, Mariaberg (deels), Oud-Caberg (met dorpskern))	Kwantitatief: beperkte opgave Mix huur en koop	Kwantitatief: beperkte opgave Mix huur en koop	Gewenst aandeel < 65%
<u>Parkwijk</u> (Belfort, Caberg, Malpertuis, Pottenberg)	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: nieuwbouw betaalbare huur alleen ter vervanging van bestaande betaalbare huur.	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: betaalbare koop.	Gewenst aandeel << 65%. Inzetten op verlaging aandeel sociale huur.
NOORDWEST			
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Veel lager dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde

Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Geen kwetsbare wijken		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht ok		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Dynamische centra: wonen nevens geschikt, beperkte opgave		
	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken is dit beeld anders.		
	Stadslandschap: geen ambitie woningbouw.		
	Stedelijk groen: geen ambitie woningbouw		
EINDOORDEEL	GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW		
<u>Dynamische centra</u> (Bosscherveld (met deel levendigheid), Frontenkwartier (met deel levendigheid) (deels))	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: beperkt huur	Kwantitatief: grote opgave Kwalitatief: nadruk op koop	Gewenst aandeel tenminste 65%
<u>Stadsrand</u> (Boschpoort (deels))	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: beperkt huur	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: nadruk op koop	Gewenst aandeel < 65%
<u>Stadslandschap</u> (Boschpoort (deels))	Geen opgave woningbouw	Geen opgave woningbouw	Niet van toepassing
<u>Stedelijk groen</u> (Frontenkwartier (deels))	Geen opgave woningbouw	Geen opgave woningbouw	Niet van toepassing

OOST			
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Iets lager dan stedelijk gemiddelde	Op stedelijk gemiddelde	Iets lager dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Groot aandeel kwetsbare buurten: Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld, Wyckerpoort		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht onder de maat in delen van buurten (Wyckerpoort-Noord, Wittevrouwenveld-west). Daarnaast wijken met (stijgend) hoog aandeel kwetsbare groepen maar beschikkend over veerkracht (Limmel, Nazareth).		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Stedelijk gebied: grote opgave wonen; behoefte naar prijs gedifferentieerd		
	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken is dit beeld anders.		
EINDOORDEEL	GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW		

<u>Stedelijk gebied</u> (<i>Heugemerveld, Scharn (met dorpskern) (deels), Wittevrouwenveld (met deel levendigheid), Wyckerpoort (met deel levendigheid)</i>)	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Gewenst aandeel < 65%. In kwetsbare buurten (Wittevrouwenveld, Wyckerpoort) zeer terughoudend met toevoegen sociale huur. inzetten op verlaging aandeel sociale huur in voorraad.
<u>Stadsrand</u> (<i>Amby (met dorpskern), Limmel (met dorpskern), Nazareth, Scharn (met dorpskern (deels))</i>)	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Gewenst aandeel < 65%. In kwetsbare buurten (Nazareth) zeer terughoudend met toevoegen sociale huur. inzetten op verlaging aandeel sociale huur in voorraad.

NOORDOOST			
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Veel hoger dan stedelijk gemiddelde	Veel lager dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Geen kwetsbare buurten		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht ok		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken is dit beeld anders.		
	Stadslandschap: geen woningbouw		
EINDOORDEEL	GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW		
<u>Stadsrand</u> (<i>Borgharen, Itteren</i>)	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: volledig huur	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: geen koop	Gewenst aandeel < 65%
<u>Stadslandschap</u> (<i>Meerssenhoven</i>)	Geen woningbouw	Geen woningbouw	Geen woningbouw

ZUIDOOST			
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Hoger dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde	Iets lager dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Geen kwetsbare buurten		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht in delen van buurten onder de maat (Heer, Heugem, Vroendaal)		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Dynamische centra: wonen nevengechikt, beperkte opgave		
	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken is dit beeld anders.		
EINDOORDEEL	GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW		
<u>Dynamische centra</u> (<i>Randwyck (deels)</i>)	Kwantitatief: grote opgave (studentenhuisvesting) Andere doelgroepen alleen in relatie tot Maastricht Health Campus	Kwantitatief: zeer beperkte opgave	Gewenst aandeel 100% cf. programma studentenhuisvesting
<u>Stadsrand</u> (<i>De Heeg, Heer (met dorpskern), Heugem (met dorpskern), Randwyck (deels), Vroendaal</i>)	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop, verdeling verschilt per wijk	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop, verdeling verschilt per wijk	Gewenst aandeel < 65%

Eén minimumpercentage

Omwillen van de duidelijkheid en toepasbaarheid is gekozen voor zo veel mogelijk uniformiteit. Er is aangesloten bij het minimumpercentage betaalbare woningbouw van 60% zoals deze in de woonprogrammering op grond van de verwachte vraag-aanbod verhoudingen is vastgesteld. Dit percentage betaalbaarheid geldt voor de gehele stad.

Het percentage van 60% is richtinggevend. Hier kan op grond van specifieke locatiegebonden overwegingen per plan van worden afgeweken. De uiteindelijke percentages worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

Er is van afgezien om een bandbreedte op te nemen. Deze zou er in de praktijk toe leiden dat altijd het laagste aandeel als uitgangspunt zou worden genomen. En het gaat immers alleen om een minimum, niet om een maximum.

In het raadsbesluit over de woonprogrammering zijn plannen in het centrumstedelijke woonmilieu uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen. In het kader van deze gebiedsgerichte uitwerking wordt voorgesteld deze uitzondering te laten vervallen. Gezien de (gewenste) opbouw van de woningvoorraad en de wens van een gemengde bevolkingssamenstelling in de binnenstad is hier geen reden voor, anders dan dat bouwen in het centrumstedelijk woonmilieu relatief duur is. Als zou worden overwogen om dit zwaarder te laten wegen, ligt een lagere betaalbaarheidseis meer voor de hand dan een generieke uitzondering.

De voorgaande analyse van stadsdelen en buurten heeft laten zien dat het wenselijk is om onderscheid te maken tussen enerzijds buurten waar een combinatie van een (zeer) hoog aandeel sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen met een hoge kwetsbaarheid en weinig tot geen veerkracht een verdere toename van (met name) betaalbare huurwoningen niet wenselijk is en anderzijds buurten waar daar geen sprake van is anderzijds. Voor de eerste categorie buurten is daarom een apart regime opgesteld.

Het raadsbesluit geeft aan dat in buurten met een aandeel van meer dan 50% sociale huur door nieuwbouw per saldo geen verhoging van dit aandeel zou moeten optreden. Dit betekent dat combinatieplannen van sociale huur en andere woningcategorieën hier mogelijk blijven, mits aan deze voorwaarde wordt voldaan. Ontwikkelaars van bouwplannen zullen dat moeten aantonen. Voor deze buurten geldt dat de woningbouw indien mogelijk moet bijdragen aan een afname van het (zeer) hoge aandeel sociale huur. Dat betekent dat in dezer wijken een plan liefst minder dan 50% sociale huur zou moeten zitten. Dit geldt voor de volgende wijken: in het centrum: Sint Maartenspoort, in Maastricht-West: Caberg, Malberg, Malpertuis, Mariaberg, Pottenberg en in Maastricht-Oost: Heugemerveld, Limmel, Nazareth, Wyckerpoort en Wittevrouwenveld. Voor Wyckerpoort geldt dat het percentage sociale huur op het stedelijk gemiddelde ligt. Deze buurt is toegevoegd vanwege het kwetsbare karakter.

In het volgende schema is dit samengevat.

ALGEMENE EIS

60% betaalbaar	40% overig
----------------	------------

AANVULLENDE EIS VOOR (KWETSBARE) BUURTEN MET ZEER HOOG AANDEEL SOCIALE HUURWONINGEN IN DE HUIDIGE WONINGVOORRAAD

60% betaalbaar		40% overig
Max. 50% sociale huur		Min 10% Soc. koop

VOORBEELDEN

Een voorbeeld van hoe dit werkt: In Pottenberg staan 1.300 woningen, waarvan 84% sociale huur. Stel er komt een plan voor 200 woningen. Dit plan dient te voldoen aan de volgende eisen: minimaal 60% betaalbaar = 120 betaalbare woningen. Aandeel sociale huur in plan mag maximaal 84% zijn = max. 168 sociale huurwoningen. De verdeling over betaalbare huur en koop binnen het programma betaalbaar is “vrij”, omdat het maximaal toegestane aantal sociale huur in het plan hoger is dan 120.

Tweede voorbeeld: In Limmel staan ruim 825 woningen, waarvan 56% sociale huur. Minimaal 60% betaalbaar in plan van 200 woningen is 120 betaalbare woningen. Aandeel sociale huur in plan mag maximaal 56% zijn = max. 112 sociale huur. Binnen het aantal van 120 mogen dus maximaal 112 sociale huurwoningen zitten. De rest van het aandeel betaalbaar dient te bestaan uit minimaal 8 sociale koopwoningen. De overige 40% van het programma kan bestaan uit middeldure huur en duurdere koopwoningen.

Derde voorbeeld: in Wyckerpoort staan ruim 2.200 woningen, waarvan 36% sociale huur. Minimaal 60% betaalbaar in plan van 200 woningen is 120 betaalbare woningen. Aandeel sociale huur in plan mag maximaal 36% zijn = max. 72 sociale huur. Binnen het aantal van 120 mogen maximaal 72 sociale huurwoningen zitten. De rest van het aandeel betaalbaar dient te bestaan uit minimaal 48 sociale koopwoningen. De overige 40% van het programma kan bestaan uit middeldure huur en duurdere koopwoningen.

Opgemerkt wordt dat de percentages van 84% en 56% maxima zijn. Met name in buurten met een zeer hoog percentage sociale huur is het wenselijk dat deze in de planvorming lager worden gesteld. Voor Wyckerpoort geldt dat het percentage van 36% op het stedelijk gemiddelde ligt. Hier is geen harde aanleiding om het aandeel sociale huur te verminderen maar is voorzichtigheid geboden vanwege de beperkte veerkracht in (met het noordelijk deel van Wyckerpoort. De overige 40% van het programma kan bestaan uit middeldure huur en duurdere koopwoningen.

Het percentage van 60% is richtinggevend. Hier kan op grond van specifieke locatiegebonden overwegingen per plan van worden afgeweken. De initiatiefnemer kan hier gemotiveerd een voorstel voor doen. De uiteindelijke percentages worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

In het hiernavolgende schema is de uitwerking naar buurten opgenomen. Daarbij is op grond van het huidige aandeel sociale huur (zie bijlage 1) ook vermeld waar de nadruk (huur of koop) zou moeten liggen. Naarmate het aandeel sociale huur in de huidige voorraad lager is de gevraagde inzet bij sociale huur hoger. De exacte invulling daarvan wordt aan de initiatiefnemer gelaten.

	Buurtten	Differentiatie betaalbaar
Minimaal 60% betaalbaar (huur en koop)	Centrum: Binnenstad	Nadruk op koop
	Centrum: Boschstraatkwartier	Nadruk op koop
	Centrum: Jekerkwartier	Nadruk op koop
	Centrum: Kommelkwartier	Nadruk op koop
	Centrum: Statenkwartier	Nadruk op koop
	Zuid-west: Biesland	Mix huur en koop
	Zuid-west: Campagne	Mix huur en koop
	Zuid-west: Jekerdal	Mix huur en koop
	Zuid-west: Sint Pieter	Mix huur en koop
	Zuid-west: Villapark	Mix huur en koop
	Zuid-west: Wolder	Mix huur en koop
	West: Belfort	Nadruk op huur
	West: Brusselsepoort	Mix huur en koop
	West: Daalhof	Mix huur en koop
	West: Dousberg-Hazendans	Mix huur en koop
	West: Oud-Caberg	Mix huur en koop
	Noord-west: Boscherveld	Nadruk koop
	Noord-west: Boschpoort	Nadruk koop
	Noord-west: Frontenkwartier	Nadruk koop
	Noord-west: Lanakerveld	Geen woningbouw
	Oost: Amby	Mix huur en koop
	Oost: Scharn	Mix huur en koop
	Noord-oost: Beatrixhaven	Geen woningbouw
	Noord-oost: Borgharen	Nadruk huur
	Noord-oost: Itteren	Nadruk huur
	Noord-oost: Meerssenhoven	Geen woningbouw
	Zuid-oost: De Heeg	Mix huur en koop
	Zuid-oost: Heer	Mix huur en koop
	Zuid-oost: Heugem	Mix huur en koop
	Zuid-oost: Randwyck	Mix huur en koop
	Zuid-oost: Vroendaal	Mix huur en koop
AANVULLENDE EIS (Kwetsbare) Buurtten met aandeel sociale huur > 50%: Minimaal 60% betaalbaar (huur en koop) én aandeel sociale huur in nieuwbouwplan kleiner dan 50%,	Centrum: Sint Maartenspoort	Nadruk koop
	West: Caberg	Nadruk koop
	West: Malberg	Mix huur en koop
	West: Malpertuis	Nadruk koop
	West: Mariaberg	Mix huur en koop
	West: Pottenberg	Nadruk koop
	Oost: Heugemerveld	Mix huur en koop
	Oost: Limmel	Mix huur en koop
	Oost: Nazareth	Mix huur en koop
	Oost: Wittevrouwenveld	Mix huur en koop
	Oost: Wyckerpoort	Mix huur en koop

In het raadsbesluit over de woonprogrammering zijn plannen met 3 woningen of minder uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen. In het kader van deze gebiedsgerichte uitwerking wordt voorgesteld deze

grens ongewijzigd te laten. Wel zal in advisering bij deze kleine plannen waar mogelijk worden gestuurd op het gezien de locatie qua betaalbaarheid best passende programma. Bij woningbouwplannen die liggen op locaties waar de wens is om tot meer sociale huur c.q. sociale koop te komen, zal hierop worden gestuurd. En op locaties waar al veel betaalbare woningbouw is zal worden gestuurd op middenhuur of duurdere koop.

De inhoudelijke reden voor een ondergrens is dat zonder deze uitzondering plannen met enkele woningen altijd zouden moeten bestaan uit een menging van betaalbaar en duurder. In kleine projecten is dat laatste vaak moeilijk realiseerbaar. Een project met 3 woningen zou dan bijvoorbeeld moeten bestaan uit 1 sociale huurwoning, 1 sociale koopwoning en 1 middeldure huurwoning of duurdere koopwoning. Ook hierbij blijft dus het uitgangspunt dat de gewenste opbouw van de voorraad leidend is voor de nieuwbouwplannen.

Deze methodiek voorkomt dat ontwikkelaars of particulieren die kleine bouwinitiatieven willen realiseren woningen qua prijs moeten gaan mengen. Daarnaast zorgt het ervoor dat de betaalbaarheidseisen geborgd blijven, ook voor kleine plannen, en voorkomt het dat ontwikkelaars grote plannen gaan opknippen in kleinere plannen (of middelgrote plannen afschalen).

5. Minimale woninggrootte

Er worden in toenemende mate hele kleine wooneenheden gerealiseerd, met name in de (centrum-)stedelijke woonmilieus. Dit is een marktontwikkeling die inspeelt op de grote vraag naar stedelijk wonen. De kans bestaat dat door de te stellen betaalbaarheidseisen deze tendens verder wordt versterkt. Om dit in te dammen wordt voorgesteld om (alleen) voor stedelijke appartementen een aanvullende eis te stellen. De tendens in de markt tot (steeds) kleiner bouwen is met name bij deze categorie woningen het sterkst. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen het centrumstedelijk gebied, waar de eis 35 m² is en andere buurten waar het minimum op 45 m² is gelegd.³ Voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld vervolghuisvesting maatschappelijke opvang) kan van deze eisen worden afgeweken.

Deze eis geldt niet voor studentenhuysvesting. Deze kent immers aparte betaalbaarheidseisen en er worden expliciet geen bovenwettelijke minimeisen gesteld. Daarnaast geldt deze eis niet voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierdoor blijft er een prikkel voor ontwikkelaars om ook dit type woningen te blijven realiseren. En dat is broodnodig gezien de nieuwe woonprogrammering.

6. Vertaling naar woningbouwlocaties

³ Woningoppervlakte (WO)

De som van alle vloeroppervlakten van alle vertrekken binnen een woning met een minimale vrije hoogte van 2,1 meter. Daarbij meegerekend de oppervlakten van aan de woning verbonden en rechtstreeks via de woning bereikbare garages, bergingen etc. met een minimale hoogte van 2,1 meter. Wijze van meten: De oppervlaktes worden tussen de muren gemeten; de hoogtes worden loodrecht boven de vloer gemeten; de oppervlaktes van trapgaten, vides, muren & wanden en andere constructiedelen worden niet meegerekend.

Het leeuwendeel van de woningbouwopgave zal de komende jaren op een beperkt aantal specifieke grote locaties worden gerealiseerd. Daarnaast zal een groot aantal kleine locaties en zogenaamde eenpitters (kunnen) bijdragen aan de gewenste productie. Onderstaand zijn een aantal grote locaties opgenomen. De projecten Belvedere (incl. Landbouwbelang en Sappi) en Groene Loper maken hier geen onderdeel van uit. Deze zijn in het kader van het raadsbesluit woonprogrammering uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen, omdat de raad voor deze gebiedsontwikkelingen de randvoorwaarden al eerder heeft vastgesteld. In onderstaand schema is opgenomen welk regime geldt voor een aantal grotere locaties. Deze lijst is niet uitputtend. Daar waar er in een eerder stadium afspraken zijn gemaakt in middels toegezegde principemedewerkingen en/of gesloten intentieovereenkomsten waarin dergelijke eisen niet zijn opgenomen, kunnen deze niet onverkort alsnog worden opgelegd. Wat er mogelijk is, verschilt al naar gelang het eerder doorgelopen proces.

	Vereist minimumpercentage betaalbare woningbouw in plan
Maastricht	60%
<u>Centrum</u>	60%
De Beyart	60%*)
Klooster Calvarie	60%**)
<u>Zuidwest</u>	60%
Geen locaties	
<u>West</u>	60%
Brusselsepoort	60%
Annadal	60%
<u>Noordwest</u>	60%
Geen locaties	
<u>Oost</u>	60%
Mosa Porselein	60%
	En aandeel sociale huur in Wyckerpoort mag door plan niet verder stijgen
Trega-Zinkwit	60%
	En aandeel sociale huur in Limmel mag door plan niet verder stijgen
Geusselt	60%
KPN	60%

	En aandeel sociale huur in Wyckerpoort mag door plan niet verder stijgen
Viking-locatie (naast KPN)	60%
	En aandeel sociale huur in Wyckerpoort mag door plan niet verder stijgen
Studielocatie Station Zuid (studie Buur)	60%
	En aandeel sociale huur in Wyckerpoort mag door plan niet verder stijgen
<u>Noordoost</u>	60%
Geen locaties	
<u>Zuidoost</u>	60%
Geen locaties	
TOTAAL	

**) Deze planontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Er kan aan de voorkant van de reeds lopende planvorming geen harde eis betaalbaarheid worden gesteld. Het plan voorziet onder meer in de realisatie van 150 intramurale eenheden. Deze onder de Wet Langdurige Zorg te financieren eenheden kunnen alle onder betaalbaar worden geschaard, omdat in de WLZ de bijdrage aan het wonen afhankelijk is van het inkomen.*

***) Initiatiefnemer wil hier 100% betaalbaar realiseren. Waarvan een deel seniorenhuisvesting en een deel internationale werknemers, afgestudeerden en studenten. Aanvraag omgevingsvergunning loopt.*

7. Nieuwbouw en herstructurering corporaties

Corporaties bouwen in de regel alleen sociale huurwoningen en op beperkte schaal middenhuurwoningen. Het is voor corporaties niet toegestaan om koopwoningen te bouwen. Daarmee is het vrijwel uitgesloten dat plannen van corporaties niet voldoen aan de gestelde betaalbaarheidseisen.

Daarnaast ontwikkelen corporaties in samenwerking met andere marktpartijen plannen. Hiervoor gelden dezelfde algemene betaalbaarheidseisen. Daar waar corporaties en marktpartijen op wijkniveau gezamenlijk uitvoering geven aan plannen voor herstructurering en nieuwbouw, gelden de betaalbaarheidseisen voor het totaal aan plannen voor de betreffende wijk.

8. Haalbaarheid programma

In de woonprogrammering is vastgelegd dat er van het programma van ca. 3.500 woningen ca. 2.250 als betaalbare woning moeten worden gebouwd (1.800 sociale huur, 450 sociale koop). Of dit programma met de huidige planvorming gehaald kan worden is op voorhand moeilijk te zeggen. Met de vast te stellen percentages weten we immers wel het aandeel, maar niet het aantal betaalbare woningen dat zal worden gerealiseerd. Dit is erg afhankelijk van de wijze waarop woningbouwplannen de komende jaren zullen worden ingevuld. Via gerichte monitoring (dashboard woningmarkt) zal deze ontwikkeling worden gevolgd.

Een deel van de betaalbare opgave zal kunnen worden ingevuld door kleine plannen en omzetting en splitsing van individuele woningen. Geschat wordt dat dit tot en met 2030 ca. 150 betaalbare woningen kan opleveren.⁴ Daarnaast zijn er plekken in het centrum met een gemengde bestemming waar het realiseren van woonruimte rechtstreeks mogelijk is en een toets aan de beleidsregels splitsen achterwege blijft. Een grove schatting is dat dit tot en met 2030 ca. 250 betaalbare woningen kan opleveren. Veranderingen in de bestaande woningvoorraad kunnen de komende jaren dus voorzien in ca. 400 woningen.

Opvallend is dat de betaalbare woningbouw is geconcentreerd in drie stadsdelen en dan met name in Oost. In vier stadsdelen zijn er nu geen concrete grote plannen, noch grote locaties waar betaalbare woningbouw is voorzien, c.q. mogelijk gemaakt zou kunnen worden.

Met het oog op de gewenste spreiding is het wenselijk dat in wijken met een ondergemiddeld aandeel sociale huurwoningen betaalbare woningbouw scherp wordt geprioriteerd. De stadsdelen Zuidwest (6%), Noordoost (15%) en Centrum (24%) horen tot de stadsdelen met het laagste aandeel sociale huur. In het raadsbesluit woonprogrammering is vastgelegd dat de uitbreiding met sociale huur geconcentreerd wordt in buurten met een aandeel sociale huur onder de 25%. In totaal gaat het om 20 buurten. Voor het centrum geldt daarbij dat tegenover het relatief geringe aandeel sociale huur een relatief groot aandeel particuliere huur staat, waarvan een deel ook tot de betaalbare voorraad behoort. Dit tempert hier de noodzaak van het toevoegen van sociale huurwoningen.

⁴ 40 eenheden splitsen per jaar plus 20 zelfstandige eenheden herbestemming per jaar geeft 60 eenheden per jaar. Schatting dat maximaal eenderde hiervan betaalbaar is levert over een periode van 9 jaar: $60 \cdot 0,33 \cdot 9 = 178$ woningen. Verder geschat dat de helft van de woningen die worden gesplitst betaalbaar is voor de splitsing plaatsvindt. Dit levert een verlies van 36 woningen (40 eenheden met gemiddeld 5 eenheden per pand is 8 woningen; $8 \cdot 0,50 \cdot 9$).

Bijlage 1
Aandeel sociale huur per buurt

