

VOLGNUMMER
91-2015

DATUM
14-7-2015

ORGANISATIEONDERDEEL
BO-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-23001

BIJLAGEN
Markttechnisch
afwegingskader,
Stec Groep (mei 2015)

STELLER
Gruisen/350 4670
eric.gruisen@maastricht.nl

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Afwegingskader woningbouw Maastricht-Heuvelland

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

In december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Voor het thema wonen is in het POL een uitwerking in een regionale, Zuid-Limburgse structuurvisie wonen aangekondigd. Deze wordt momenteel ontwikkeld. De subregionale woningbouwprogrammeringen (Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek) dienen te passen binnen de kaders van deze structuurvisie en vormen een belangrijk onderdeel van de structuurvisie, zodat het van belang is hier reeds voor vaststelling van de structuurvisie mee te starten. De programmering wordt vormgegeven in drie stappen: een markttechnisch afwegingskader, een projectenscan en een programmering. Alvorens verder te gaan met de projectenscan dienen de Raden in de regio Maastricht-Heuvelland eerst het afwegingskader vast te stellen als basis voor de uiteindelijke programmering. Dit gebeurt door middel van een uniform raadsbesluit in alle 6 raden. Gemeenten nemen in hun besluit over de regionale woonvisie uniformiteit in acht conform bijgevoegd raadsvoorstel.

2. Beslispunten

1. In te stemmen met bijgevoegd afwegingskader voor woningbouwprojecten in de regio Maastricht-Heuvelland als basis voor een regionale woningbouwprogrammering.

3. Aanleiding

Als gevolg van ontwikkelingen op het gebied van economie, demografie en consumentenvoorkeuren, maar ook door Rijksbeleid bijvoorbeeld op het gebied van zorg, verandert de woningvraag in onze regio drastisch. Hierdoor dreigt een structurele mismatch te ontstaan tussen vraag en aanbod op de Zuid-Limburgse woningmarkt. Deze mismatch wordt nog eens vergroot als alle woningbouwplannen die momenteel op de plank liggen ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht. Een probleem dat de markt slechts ten dele oplost en deels zelfs nog vergroot, want in een krimpende markt kan de afzet van nieuwbouw immers concurrerend zijn met de bestaande voorraad, zowel lokaal als regionaal, met alle problemen van dien voor doorstroming op de woningmarkt, leefbaarheid en betaalbaarheid. Tegelijkertijd moet voor het bouwen van woningen die een meerwaarde hebben ten opzichte van het bestaande, regionale aanbod ruimte blijven, zowel voor behoud van eigen bewoners als voor het aantrekken van mensen van buiten de regio. Niet "meer van hetzelfde" dus. Er moet een compleet palet van onderscheidende en elkaar aanvullende stedelijke, dorpse en landelijke



woonmilieus kunnen worden aangeboden. Dat kan alleen door regionaal gezamenlijk op te trekken. Daarnaast zullen woningen waarnaar onvoldoende vraag is in de toekomst moeten worden onttrokken aan de voorraad. Dit geldt steeds meer ook voor de particuliere woningvoorraad. Om te komen tot een marktgericht aanbod is op subregionale schaal een programmering nodig die aangeeft welke plannen het meest kansrijk zijn en welke plannen dienen te worden aangepast of wellicht op termijn geschrapt. De programmering is in handen van de gemeenten zelf, maar dient te kaderen binnen de regionale afspraken in het vastgestelde POL (kwantitatief) en de in ontwikkeling zijnde structuurvisie wonen Zuid-Limburg (kwalitatief).

4. Relatie met bestaand beleid

Nationale beleidskader

Ladder voor duurzame verstedelijking (Wet Ruimtelijke Ordening, Wro)

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De ladder is opgenomen in de Wro en daarmee een verplicht instrument. Met de ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. De actuele regionale behoefte (de eerste trede van de ladder) dient eerst gedegen inzichtelijk te worden gemaakt. De behoefte moet worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet worden gemaakt, dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. Als er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet volgens de tweede trede worden beoordeeld of die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden opgevangen, door benutting van beschikbare gronden door bijvoorbeeld herstructurering of transformatie. Daarbij dient te worden betrokken het bestaande aanbod. In dat aanbod zitten ook de leegstaande woningen, kantoren, winkelpanden en bedrijventerreinen. Dit biedt kansen voor herbesteding van karakteristieke panden. De "ladder" is opgenomen in het POL en uitgewerkt in de aanpak via het dynamisch voorraadbeheer.

Regionale beleidskaders

Kompas voor Zuid-Limburg

De gemeenten in Zuid-Limburg en de provincie hebben in gezamenlijkheid een actieprogramma Zuid-Limburg (Kompas) opgesteld in het kader van het samenwerkingsverband Kompas Zuid-Limburg. Op basis daarvan is een convenant getekend met het Rijk. Het onderdeel wonen bevat prioriteiten en doelen als aanpak particuliere voorraad, "verdunning" in steden en landelijk gebied, duurzaamheidsmaatregelen, waarde-ontwikkeling van woningen en een streefcijfer van 1,5 tot 2% in de leegstand. Een van de doelen van het Kompas is om te komen tot een Zuid-Limburgse structuurvisie. Daar wordt momenteel aan gewerkt binnen het kader van het vastgestelde POL.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

In december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Het POL is door intensieve samenwerking met gemeenten tot stand gekomen en bevat deelvisies voor Noord, Midden en Zuid. In de deelvisie Zuid-Limburg wordt geconstateerd, dat er "van alles te veel" is of dreigt te ontstaan: te veel winkels, bedrijventerreinen en kantoren, maar ook woningen. Keuzes maken is dus essentieel voor de toekomst van Zuid-Limburg. In het POL wordt gekozen voor concentratie van ontwikkelingen in steden en dorpskernen ("meer stad, meer land") en voor dynamisch voorraadbeheer, analoog aan:



blijven bouwen, maar meer marktgericht en ter vervanging van woningen die niet meer voldoen aan de vraag van nu en in de toekomst. Uit onderzoek komt naar voren, dat de stedelijke woonmilieus kort bij de centrumsteden, maar ook de juist typische dorpse en landelijke woonmilieus gewild zijn en blijven, zij het binnen de kwantitatieve kaders. Het woonmilieu daartussenin (suburbaan) is nog steeds een belangrijk woonmilieu, maar momenteel te veel “vlees noch vis” en vergt naast verdunning ook een kwaliteitsslag. Deze woonmilieus bevinden zich niet alleen in en om de steden, maar ook in en om dorpskernen.

Ten aanzien van wonen zet het POL een hard kwantitatief kader voor Zuid-Limburg neer (zie tabel 1), vanwege de urgentie in dat gebied: de kwantitatieve transformatieopgave per gemeente uit de Limburgse Woonmonitor. Deze houdt in, dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan de behoefte. De transformatieopgave wordt berekend door de huidige voorraad en de leegstand af te zetten tegen de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave wordt jaarlijks herijkt, waardoor recente ontwikkelingen kunnen worden meegenomen. Momenteel is de opgave voor de meeste gemeenten negatief (d.w.z. de additionele woningbehoefte is kleiner dan het huidige aanbod van woningen), voor Maastricht en Eijsden-Margraten is deze nog licht positief. Echter, er zijn er nog duizenden woningen voorzien in de huidige planvoorraad, die deze opgave ruimschoots kunnen invullen. Bovendien is de huishoudensontwikkeling zodanig, dat ook in de laatstgenoemde gemeenten na 2020 een negatieve behoefte ontstaat. Daarbij is invulling van een positieve behoefte buiten de centrumsteden strijdig met het uitgangspunt “meer stad, meer land”.

Transformatieopgave 2014 - 2020 naar gemeente

	Transformatie Opgave
Eijsden-Margraten	224
Gulpen-Wittem	10
Maastricht	479
Meerssen	-29
Vaals	-235
Valkenburg	-345
Totaal	104
Beek	-136
Schinnen	-131
Sittard-Geleen	-1.267
Stein	-254
Totaal	-1.788



Brunssum	-356
Heerlen	-1.428
Kerkrade	-1.201
Landgraaf	-459
Nuth	-15
Onderbanken	-70
Simpelveld	-119
Voerendaal	-122
Totaal	-3.770

Tabel 1: kwantitatieve transformatieopgave, bron: E'til Woonmonitor 2013

De transformatieopgave is geen bouw- of sloopcontingent. Ook is de transformatieopgave geen afdwingbaar getal. De transformatieopgave is wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit betekent, dat ruimtelijke ontwikkelingen altijd worden getoetst aan de transformatieopgave. En gemeenten kunnen individueel worden aangesproken op de manier waarop zij omgaan met de transformatieopgave. Betekent dit, dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen meer mogelijk zijn in Zuid-Limburg? Juist niet. Vernieuwing is nodig om de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Limburg op peil te houden. Stilstand is achteruitgang. Maar het moet dan wel gaan om verantwoorde ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie wonen Zuid-Limburg worden er afspraken gemaakt onder welke basisvoorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Limburg passen binnen de transformatieopgave. Er is dus ruimte voor kwalitatief goede plannen, denk bijvoorbeeld aan de invulling van waardevolle gebouwen, maar dit leidt dan wel tot een grotere transformatieopgave.

Structuurvisie wonen Zuid-Limburg (i.o.).

De kwantitatieve opgave is een eerste stap. Uiteraard is er ook een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Voor specifieke typen en prijsklassen woningen of in bepaalde woonmilieus, zoals de stedelijke woonmilieus in Maastricht, is er zelfs sprake van een tekort. Vandaar dat in het POL de totstandkoming van een Zuid-Limburgse structuurvisie wonen is aangekondigd, waarin op basis van verricht onderzoek (zie bijlage: woonmilieuvisie fase 2) een beeld wordt geschetst van welke woningen op welke plekken het best passen bij de toekomstige vraag. Om te komen tot een betere match tussen vraag en aanbod worden beleidsafspraken vastgelegd. Ook zal de structuurvisie uitwerkingen per subregio (Parkstad Limburg, Westelijke Mijnstreek en Maastricht-Heuvelland) bevatten, waaronder de subregionale woningbouwprogrammeringen.

De structuurvisie is niet vrijblijvend. De provincie is voornemens deze om te zetten in bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. Gemeenten dienen de afspraken uit de regionale structuurvisie vast te stellen en na te komen. Zo niet, dan zal de provincie "van bovenaf" de afspraken dwingend opleggen via de Provinciale Omgevingsverordening behorende bij het POL. De structuurvisie komt in de plaats van de huidige woonverordening. Zo wordt de gewenste sturing op kwaliteit mogelijk gemaakt, waar de nu vigerende verordening dit vooral nog doet op basis van kwantiteit en juridische (bestemmingsplanmatige) hardheid. Ook wordt flexibiliteit ingebouwd door regelmatig te actualiseren op basis van relevante ontwikkelingen. Kortom, de structuurvisie stelt ons in staat om "goede" plannen ruimte te geven ten koste van "slechte" plannen, waardoor de kansen die de veranderende woningmarkt biedt optimaal kunnen worden benut.



Regionale programmering Maastricht-Heuvelland (i.o.)

Om uitvoering te geven aan de structuurvisie is een woningbouwprogrammering op subregionaal niveau nodig. Zoals gezegd vormen deze een onderdeel van de structuurvisie wonen Zuid-Limburg. De overige twee subregio's beschikken al over een dergelijke programmering. Deze zullen wel moeten kaderen binnen de te ontwikkelen structuurvisie en dus ligt een actualisatie voor de hand. De subregionale programmering wordt, conform de aanpak van Parkstad Limburg, vormgegeven in drie fases. De eerste fase is een regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen (zie bijlage), in feite de systematiek voor het beoordelen van plannen. Dit afwegingskader bevat objectieve, marktgerichte toetsingscriteria.

Pas als het afwegingskader vastgesteld is door de gemeenteraden zal de volgende stap kunnen worden gezet: het toetsen van alle woningbouwplannen aan het afwegingskader (projectenscan, fase 2). Hierdoor kan een regionaal woningbouwprogramma (fase 3) worden ontwikkeld waarin de noodzakelijke keuzes worden gemaakt voor een vitale en aantrekkelijke, toekomstbestendige woonregio. Bij de ontwikkeling van dit programma worden echter nadrukkelijk ook andere afwegingen meegenomen dan alleen woningmarkttechnische, zoals ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke, financiële en juridische.

Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland

In 2012 is de "regionale woonvisie Maastricht en Mergelland" door de gemeenteraden van alle zes regiogemeenten (Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Maastricht, Meerssen, Vaals en Valkenburg aan de Geul) vastgesteld. Daaruit kwam reeds naar voren, dat de noodzaak tot het toevoegen van woningen tot en met 2014 zeer beperkt (+1.340) en na 2015 zelfs negatief is. Het betreft een beleidskader met een looptijd tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020. Gelet op de huidige ontwikkelingen en het te voeren woningmarktbeleid is dit niet meer actueel en is er een nieuwe (structuur)visie nodig.

Lokale beleidskaders

Structuurvisie "Ruimte voor ontmoeting" (2012)

In de structuurvisie worden de 4 belangrijkste ruimtelijke thema's voor Maastricht benoemd:

- De gemeente wil in de komende jaren een versterking van de (inter)nationale positionering van Maastricht. Dit is belangrijk omdat Maastricht het aantal banen in de stad en het aantal bereikbare banen vanuit de stad wil vergroten.
- Maastricht investeert in een robuuste bereikbaarheid en ontsluiting van de stad via de aanpassingen van de A2-traverse en de Noorderbrug. Ook wordt het parkeren meer vanaf de randen van de binnenstad georganiseerd en wil Maastricht meer keuzemogelijkheid bieden in vervoer, door betere OV-verbindingen en fietsroutes.
- De omringende landschappen worden verder met elkaar en met de stad verbonden. Het groen wordt via groene longen meer de stad ingetrokken, eindigend in stadsparken zoals het nieuwe Frontenpark en Tapijn.
- Het centrale thema is ruimte voor ontmoeting. Door te investeren in bestaande ontmoetingsplekken en aantrekkelijke routes wordt stad aantrekkelijker voor mensen die in de stad leven.

Lokale woonagenda Maastricht (2012)

De lokale woonagenda bevat de visie van Maastricht op wonen in de stad en de regio tot en met 2020, mede gebaseerd op de door demografische en economische ontwikkelingen sterk veranderde woningmarkt. Deze visie biedt de basis voor afspraken met andere partijen, zoals regiogemeenten



en de provincie. Doel van de lokale woonagenda is het vasthouden van bestaande bewoners en het aantrekken van kenniswerkers door het aanbieden van een breed scala aan woonmilieus met oog voor kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Een van de prioriteiten is regionale samenwerking: alleen op regionaal niveau kan een compleet palet aan hoogwaardige stedelijke en landelijke woonmilieus worden aangeboden om deze doelstelling te bereiken.

Raadsbesluit stedelijke programmering (2010) en herijking stedelijke programmering (loopt)

In 2010 is besloten het woningbouwprogramma ten opzichte van eerdere plannen (fors) te verlagen naar een (netto) toevoeging van 125 woningen per jaar tot 2014 (exclusief topsegment, zorgwoningen en studentenhuisvesting). Daartoe zijn zogenaamde 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling benoemd. Dit zijn de gebieden die prioriteit hebben gekregen vanuit het belang daarvan voor de stad. Op basis daarvan is de plancapaciteit binnen de stad teruggebracht van bijna 12.000 naar zo'n 4000 woningen en heeft Maastricht een bedrag van 55 miljoen euro afgeboekt op grondposities. In bijlage 1 is een samenvatting opgenomen van het raadsbesluit en wordt uitgelegd welke brandpunten zijn aangewezen en met welk doel.

Specifiek voor woningbouw zijn in 2010 de volgende brandpunten aangewezen:

- de woningbouw binnen het programma Belvédère,
- de vastgoedontwikkeling binnen het project A2 Maastricht,
- de herstructurering met de corporaties en
- een aantal specifieke projecten in de binnenstad (Wonen Boven Winkels en Palace).

De stedelijke programmering woningbouw wordt momenteel opnieuw bezien. Dit is nodig omdat de huidige (harde) programmering afloopt en er sprake is van een aantal ontwikkelingen, die van directe invloed zijn op de programmering. Het gaat daarbij om:

- de regionalisering van het woonbeleid en de bouwprogrammering,
- de gevolgen van het geformuleerde beleid over leegstand en herbestemming,
- de gevolgen van de Novelle herzieningswet voor de mogelijkheden van de corporaties,
- de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg / extramuralisering,
- de discussie over het beleid op het gebied van woningsplitsing en
- de veranderende behoefte in de studentenhuisvesting.

De nieuwe stedelijke programmering woningbouw wordt gebaseerd op de actuele marktsituatie en de naar de toekomst toe verwachte behoefteontwikkeling, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit moet ervoor zorgen dat het woningaanbod van de stad beter overeen komt met de verwachte behoefteontwikkeling en aansluiting wordt gezocht met het regionale proces om de planvoorraad terug te dringen en grootschalige leegstand te voorkomen.

Onderdeel van de nieuwe stedelijke programmering is een financiële en planologische vertaling, waarin de nodige flexibiliteit aanwezig is om te kunnen inspelen op niet-voorzien (markt)ontwikkelingen en omstandigheden. De stedelijke programmering komt tot stand in nauwe afstemming met genoemde regionale processen, waarbij het vast te stellen regionale afwegingskader een hulpmiddel is om de programmering aan te passen, maar de programmering bepalend is.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

De subregionale programmering wordt vormgegeven in drie stappen:

Stap 1: het markttechnisch afwegingskader voor projecten,



Stap 2: de projectenscan en
Stap 3: de regionale programmering.

Gemeenten zijn in het afwegingskader opgedeeld in woongebieden en door de hantering van een aantal criteria (inwoners, woningvoorraad, omgeving, economie en voorzieningen) wordt een woongebied beoordeeld. De (totaal) score wordt grafisch weergegeven op de kaart. De scores worden onderscheiden door de kleuren groen, geel en blauw, waarbij de kleuren staan voor resp. bovengemiddeld, gemiddeld en benedengemiddeld aantrekkelijk. Hierbij is gekeken naar de markttechnische aantrekkelijkheid op dit moment, daarin zijn de overwegend positieve effecten van nieuwbouw dus niet verwerkt.

Daarnaast worden product-markt combinaties (PMC's) bekeken, waarbij dezelfde kleurcodering wordt gehanteerd. Daarin wordt per gemeente, maar uit uitgesplitst naar woongebied, aangegeven welk "woonproduct" daar het beste scoort. Op basis daar kan bijvoorbeeld overwogen worden projecten aan te passen.

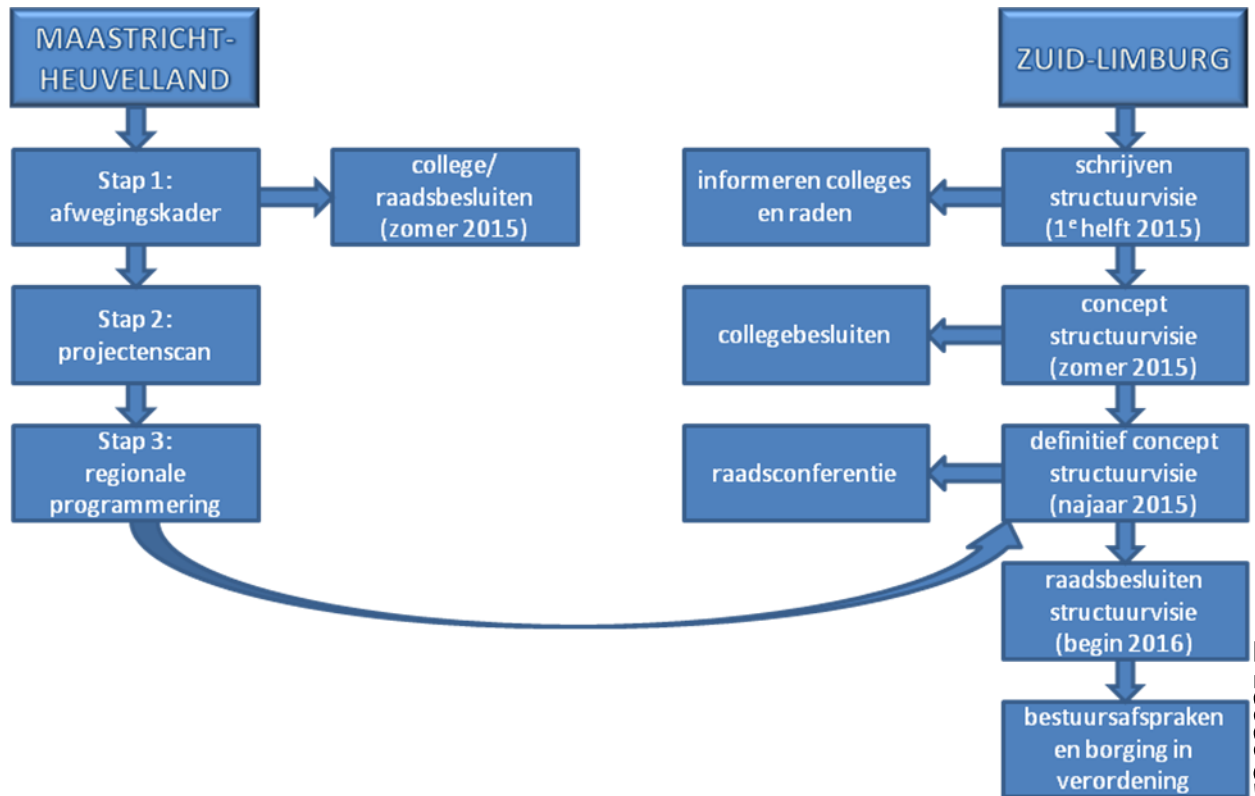
Het afwegingskader schetst een beeld van welke woningen op welke plekken momenteel het meest kansrijk zijn, vanuit een marktperspectief en relatief ten opzichte van de rest van de regio. Dit betekent dus niet, dat in gebieden die slecht scoren ook niet gebouwd moet worden. Andersom is in gebieden die groen scoren ook niet automatisch ruimte om woningen toe te voegen: er is immers een kwantitatief kader (de reeds genoemde transformatieopgave uit het POL) en een beperkte uitbreidingsbehoefte.

Kortom, het afwegingskader is een instrument, een hulpmiddel om te komen tot de juiste keuzes. Het helpt gemeenten om te bepalen welke projecten kansrijk zijn en welke zouden moeten worden aangepast, gefaseerd en/of geschrapt. In de stap naar de daadwerkelijke programmering toe zullen zoals eerder opgemerkt ook andere elementen worden meegenomen, zoals ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke, financiële en juridische afwegingen. Die keuzes maken de deelnemende gemeenten, zij het binnen de kaders van het POL en de daaraan gekoppelde structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Zo is in de subregio Parkstad, die dezelfde methodiek toepast, er voor gekozen om herstructureringsprojecten in wijken die slecht scoren, maar die niet leiden tot netto toevoeging van woningen uit te zonderen van heroverweging en daarmee hoe dan ook door te laten gaan. Ook functieverandering van waardevolle gebouwen, zij het in beperkte mate, zou een aparte status kunnen worden gegeven. Andersom kan het ook zo zijn, dat een project markttechnisch goed scoort, maar ruimtelijk toch ongewenst is, bijvoorbeeld wanneer het een uitbreidingslocatie betreft.

Overigens wordt het afwegingskader reeds ruim 15 jaar gebruikt, oorspronkelijk door beleggers, maar later doorontwikkeld voor onder andere gemeenten, en is gebleken dat de voorspellingen over de toekomstwaarde van woningen in bijna alle gevallen uitkomen.

Uw raad is door middel van een raadsconferentie op subregionale schaal geïnformeerd over het proces van de regionale programmering in januari 2015 en vervolgens over de structuurvisie wonen Zuid-Limburg in april 2015.

De relatie tussen deze eerste stap (het afwegingskader) en de uiteindelijke regionale programmering op subregionaal niveau enerzijds en de structuurvisie wonen op Zuid-Limburgse schaal anderzijds wordt weergegeven in onderstaand schema.



Raadsvoorstel

T.a.v. de besluitvorming is het belangrijk te vermelden, dat alle 6 raden een eensluidend besluit wordt voorgelegd.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Het afwegingskader stelt gemeenten in staat beter te beoordelen welke woningen op welke plek toekomstperspectief hebben en iets toevoegen aan de bestaande voorraad. Dit is de basis voor de regionale programmering, die eveneens ruimtelijke afwegingen zal bevatten die leiden tot meer focus op bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is het POL het kader voor de woningbouwprogrammeringen, waarbij het POL uitgaat van dynamisch voorraadbeheer en de ladder duurzame verstedelijking. Deze beleidsprincipes verleggen de focus van uitbreidingslocaties naar “hergebruik” van bestaand vastgoed of tenminste naar (vervangend) bouwen in bestaand stedelijk gebied, met de bijbehorende positieve effecten voor duurzaamheid.



7. Personeel
Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering
Niet van toepassing.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Fase 1 (afwegingskader) en stap 2 (projectenscan) zijn enkelvoudig aanbesteed bij bureau Stec Groep vanwege het feit, dat dit bureau de nodige ervaring heeft in andere (Zuid-Limburgse) regio's en bovendien het bedrag van de opdracht (€ 23.000) binnen de grens enkelvoudige aanbesteding blijft. Fase 3 zal te zijner tijd eveneens worden aanbesteed conform de geldende aanbestedingsregels

10. IBOR beheersparagraaf
Niet van toepassing.

11. Financiën

Een heroverweging van plannen n.a.v. de regionale programmering kan financiële gevolgen hebben indien woningbouwprojecten worden aangepast.

12. Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegd afwegingskader voor woningbouwprojecten in de regio Maastricht-Heuvelland als basis voor een regionale woningbouwprogrammering.

13. Vervolg / Planning

Stap 1, afwegingskader, vaststelling: kwartaal 3

Stap 2, projectenscan: kwartaal 4

Stap 3, regionale programmering: 1^e kwartaal 2016

Aansluitend opnemen regionale programmering Maastricht-Heuvelland in structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

Het regionaal afwegingskader (stap 1) wordt door de gemeenteraden vastgesteld. Vaststelling van de projectenscan en de regionale programmering gebeurt door de colleges. De uiteindelijke subregionale programmering wordt opgenomen in de structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

Laatstgenoemde structuurvisie wordt door de raden vastgesteld, waarmee ook de subregionale programmering aan een raadsbesluit is gekoppeld.



VOLGNUMMER
91-2015

Voorts zijn wij voornemens regelmatig de regionale programmering te evalueren op basis van daadwerkelijke ontwikkelingen in de markt, te beginnen in 2017.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.M. Penn - te Strake

Raadsvoorstel



14. Communicatie richting raad

Uw gemeenteraad is via een raadsinformatiebrief (november 2014) en een regionale raadsconferentie (Maastricht-Heuvelland) afgelopen januari geïnformeerd over de regionale programmering en de stappen die daarin aan de orde zijn. Over de structuurvisie wonen Zuid-Limburg is uw raad op 8 april j.l. geïnformeerd via een Zuid-Limburgbrede conferentie. Verder zijn plaatsing op de openbare besluitenlijst en eventueel persbericht aan de orde.



VOLGNUMMER
91-2015

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 14 juli 2015 ,
organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2015-23001;

BESLUIT:

1. In te stemmen met bijgevoegd afwegingskader voor woningbouwprojecten in de regio Maastricht-Heuvelland als basis voor een regionale woningbouwprogrammering.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel

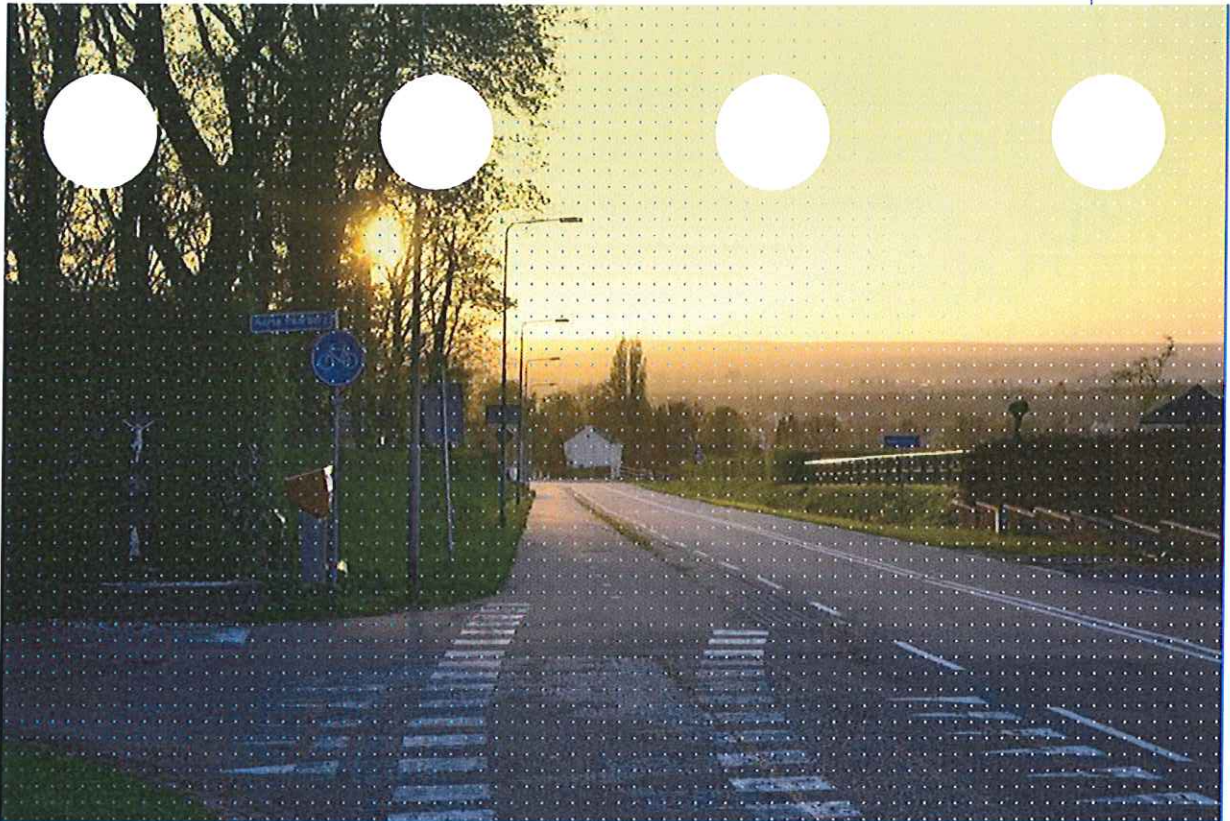
**stec
groep**

Regionaal
afwegingskader
wonen Maastricht-
Heuvelland

Stec Groep aan gemeente Maastricht

Esther Geuting & Jorn Matthijsse
15 mei 2015

**stec
groep**



Regionaal afwegingskader wonen Maastricht- Heuvelland

Stec Groep aan gemeente Maastricht

Esther Geuting & Jorn Matthijsse
mei 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond.....	2
1.2	Doel	2
1.3	Onze aanpak	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Stap 1A: Woongebiedenscan	6
2.1	Aanpak	6
2.2	Resultaat	9
2.3	Verschillen woongebieden.....	13
3	Stap 1B: product-marktcombinaties in de woongebieden	14
3.1	Aanpak	14
3.2	Resultaat	15
	Bijlage A: Indicatoren en beoordeling	20
	Bijlage B: Score woongebieden per indicator	22
	Bijlage C: Visualisatie per performance driver	37
	Bijlage D: Confrontatie woongebieden en PMC's	42
	Bijlage E: Geografische specificatie Vaals	52

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De woningmarkt in Maastricht-Heuvelland¹ is in transitie, al is de transitieopgave hier minder groot dan in Zuid-Limburg gemiddeld. De transitieopgave wordt grotendeels veroorzaakt door demografische krimp. Nu al is in sommige regiogemeenten sprake van bevolkingskrimp. Op korte termijn neemt het aantal huishoudens regiobreed af. De huishoudenskrimp heeft een sterk effect op de vraag naar woningen: kwantitatief, omdat het aantal huishoudens afneemt. Maar ook kwalitatief, omdat de samenstelling van de bevolking verandert (meer ouderen, minder gezinnen en vooral minder jongeren) en woningzoekenden in een ontspannen woningmarkt nu eenmaal kritischer (kunnen) zijn. De afgelopen jaren hebben de gemeenten in Maastricht-Heuvelland daarom al meer afgestemd over aantallen nieuwbouwwoningen en werkte u samen aan de regionale Structuurvisie wonen (eerste fase en tweede fase).

U heeft nu nog onvoldoende in het vizier of de projectplannen in uw regionale woningmarkt al tegen deze veranderende vraag zijn opgewassen. De gemeenten in Heuvelland willen daarom, aan de hand van een regionaal markttechnisch afwegingskader, de toekomstwaarde toetsen van de regionale woningmarkt: de bestaande voorraad én de nieuwbouwprojecten die op stapel staan, waarvan het woningbouwprogramma (op hoofdlijnen) bekend is.

Daarom heeft u nu behoefte aan een kwalitatief afwegingskader. Het afwegingskader heeft als uitgangspunt om inhoudelijk onderbouwd tot afwegingen te komen en is in juridische zin niet dwingend van aard.

1.2 Doel

In dit rapport staat de uitwerking van de eerste twee stappen van het Markttechnisch Afwegingskader, dat wij voor uw regio opstelden. Hiermee wordt op basis van vergelijking van de onderliggende kenmerken van buurten in de regio Maastricht-Heuvelland een beargumenteerd onderscheid gemaakt tussen – vanuit een lange termijn investeringsperspectief – aantrekkelijke en minder aantrekkelijke locaties. Op basis daarvan kunnen projecten worden beoordeeld op hun markttechnische aantrekkelijkheid. Dit afwegingskader is een momentopname (stand van eind 2014). De toekomst is lastig te voorspellen, bijvoorbeeld vanwege ontwikkelingen in de rentestand en veranderende inkomenseisen. Periodieke actualisering is dan ook nodig om dicht op de marktontwikkelingen te blijven zitten.

De eerste en tweede stap van het afwegingskader staan niet op zichzelf. Met de uitkomsten van dit onderzoek willen de regiogemeenten werken aan het vergroten van het draagvlak en de sense of urgency binnen de regio ten aanzien van de toekomstbestendigheid van nieuwbouwprojecten en de bestaande woningvoorraad en tevens concrete handvatten bieden voor regionale programmeringsafspraken in Maastricht-Heuvelland.

Het afwegingskader heeft in het bijzonder waarde als basis voor de beoordeling van nieuwbouwprojecten. De projectenlijst van harde woningbouwplannen wordt nog geconfronteerd met stap 1A en 1B van het afwegingskader. Op basis daarvan wordt nagegaan of plannen aangepast kunnen of moeten worden aan product-marktcombinaties waaraan in Maastricht-Heuvelland behoefte is.

¹ Gemeenten: Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Maastricht, Meerssen, Vaals, Valkenburg aan de Geul.

REGIONAAL AFWEGINGSKADER HELPT U OM ZÉLF TE KIEZEN BIJ HET TREGIONAAL AFWEGINGSKADER: KWALITATIEVE BEOORDELING DOOR EEN MARKTTECHNISCHE BRIL

Dit markttechnisch afwegingskader is een *kwantitatieve* beoordeling op basis van de kwaliteit van de locatie en het product (en de relatie tussen beide). Over de gewenste *kwantitatieve* omvang van de woningvoorraad, noodzakelijke toevoegingen of onttrekkingen doet dit afwegingskader geen uitspraken. Daarvoor is namelijk het in december 2014 door Provinciale Staten vastgestelde Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL) kaderstellend voor zowel de regio als geheel als de regiogemeenten daarbinnen.

Wel biedt het afwegingskader gerichte handvatten ter onderbouwing van transitie in de woningvoorraad. Hiermee is het markttechnisch afwegingskader een kwalitatieve aanvulling op het POL.

Bovendien staat in dit afwegingskader – zoals de naam al aangeeft – de *markttechnische* aantrekkelijkheid van woningen en product-marktcombinaties (PMC's) centraal. Uiteraard zijn er ook andere motieven om een bepaald woongebied of de ontwikkeling van een project al dan niet te steunen.

Het markttechnische afwegingskader (dit rapport) en de projectenscan in de stap hierna schetsen een normatief toekomstbeeld over kwalitatieve transitie in de woningvoorraad, vanuit een markttechnisch perspectief: gewenste toevoegingen, onttrekkingen of juist behoud van woningen in de regio Maastricht-Heuvelland.

De bevindingen uit dit afwegingskader stellen u – als regio en als regiogemeente – beter in staat om zelf onderbouwde keuzes te maken en prioritering aan te brengen in de toekomstige opgaven op de woningmarkt.

Zo kunt u er bijvoorbeeld voor zorg dragen dat projecten met woningen waaraan al een overaanbod bestaat (zowel in concurrerende projecten als in de bestaande voorraad) onderbouwd geschrapt kunnen worden. In plaats van te bouwen voor (verdere) leegstand draagt u er zo aan bij dat alleen nog projecten doorgaan die een kwalitatieve impuls aan de regionale woningmarkt geven. Bovendien lokt u door het aanbrenge van meer marktspanning op de woningmarkt, juist sneller ontwikkelingen uit van ontwikkelaars en beleggers en is de woningmarkt aantrekkelijker voor uw inwoners. Immers, door het aanbrenge van enige marktspanning nemen onzekerheden af en wordt het voor hen aantrekkelijker om in uw regio of gemeente te investeren. Bij een te groot overaanbod aan woningen gebeurt het omgekeerde: de investeringsimpuls valt stil en er zijn risico's op een negatieve spiraal in de woningmarkt met (extra) leegstand en waardedaling van woningen tot gevolg.

Uiteindelijk is het aan u – regio en gemeente – om zelf tot die uiteindelijke keuzes te komen. Zolang dit vanuit een gezamenlijk regionaal belang gebeurt, regionale afstemming plaatsvindt en dit binnen de kaders van het POL past, kunnen ook andere dan markttechnische motieven meegenomen worden in kwalitatieve afwegingen tussen woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld beleidsmatige keuzes voor bestaande herstructureringslocaties of het versterken van centrumgebieden in uw regio.

Kortom, de gemeenteraden in de 6 regiogemeenten hebben en houden in de besluitvorming eigen ruimte om ook andere standpunten in de onderlinge afweging tussen projecten mee te nemen. We raden u echter aan de markttechnische keuzes rond uw woningmarkt zoveel mogelijk leidend te laten zijn.

1.3 Onze aanpak

Voor de aanpak van ons werk worden de volgende stappen gezet:

- Stap 1A: Scan toekomstig marktperspectief van woongebieden
- Stap 1B: Scan marktperspectief van de bestaande en nieuwe PMC's
- Stap 2: Bestuurlijke vaststellen markttechnisch afwegingskader
- Stap 3: Projectenscan op basis van gedragen afwegingskader
- Stap 4 (optioneel): Kwalitatieve regionale woningprogrammering

Stap 1A: Scan toekomstig marktperspectief van woongebieden

In stap 1A gaan we in op de toekomstwaarde van (typen) woongebieden in Maastricht-Heuvelland. Oftewel: naar welke (typen) woongebieden is meer vraag en naar welke minder? Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van onze woongebiedenscan. Een instrument dat we oorspronkelijk voor beleggers hebben ontwikkeld en sindsdien hebben doorontwikkeld voor corporaties, gemeenten en regio's. Het instrument passen we veelvuldig toe en voorspellingen uit het verleden bleken de afgelopen vijftien jaar een positieve statistische correlatie te hebben met de daadwerkelijke waardeontwikkeling van woongebieden. De woongebiedenscan is vooral aantrekkelijk omdat deze op basis van objectieve criteria, transparant is en op gestructureerde wijze woongebieden beoordeelt en vergelijkt op markttechnische aantrekkelijkheid.

Stap 1B: Scan marktperspectief van de bestaande en nieuwe PMC's

In stap 1B brengen we per gemeente en per woongebied in beeld wat het toekomstig marktperspectief is van de woonproducten in de bestaande woningvoorraad. Naar welke woningproducten is meer vraag? En naar welke minder? Welk deel van de toekomstige vraag kan terecht in de bestaande woningvoorraad? En voor welk deel is aanvullende nieuwbouw nodig? Deze vragen beantwoorden we op basis van een grondige marktanalyse van de toekomstige vraag naar woningproducten. Bij de marktanalyse maakten we zo veel mogelijk gebruik van gegevens uit alle beschikbare onderzoeken, rapporten en data van gemeenten.

We geven aan welke productmarktcombinaties (PMC's) in de bestaande voorraad over-, onder- of juist goed vertegenwoordigd zijn. Daarvoor combineren we de verschillende woningsegmenten met de kenmerken van de doelgroepen en de woonvoorkeuren. Dit geven we weer in een overzichtelijk format van PMC's.

Stap 2: Bestuurlijke vaststellen markttechnisch afwegingskader

Stap 1A en 1B vormen samen het markttechnisch afwegingskader. Nog voordat we de nieuwbouwprojecten hieraan toetsen (stap 3), laat u het markttechnisch afwegingskader bestuurlijk vaststellen. Dit om afwegingen rondom keuzes van woningbouwlocaties beïnvloed worden door privaatrechtelijke belangen rondom projecten.

Zo krijgt u een gedragen en bestuurlijk gecommitteerd afwegingskader, waaraan projecten en woongebieden in de volgende stap getoetst kunnen worden.

Stap 3: Projectenscan op basis van gedragen afwegingskader

Na het vaststellen van het markttechnisch afwegingskader, inventariseren we alle projectplannen die er binnen Maastricht - Heuvelland zijn voor het realiseren van nieuwe woningen. Van alle plannen brengen we de PMC's en belangrijke kenmerken van de locatie van het project in beeld. Op basis daarvan scoren we de projecten volgens het markttechnisch afwegingskader qua locatie-oordeel en PMC-oordeel. Projecten worden vervolgens ingedeeld in de volgende (voorlopige) indeling:

- **Groene projecten:** met een bovengemiddeld aantrekkelijke locatie en (overwegend) bovengemiddeld aantrekkelijke PMC's.
- **Gele projecten:** met een (boven)gemiddeld aantrekkelijke locatie en (overwegend) benedengemiddeld aantrekkelijke PMC's, die aangepast kunnen worden.
- **Lichtblauwe projecten:** met een benedengemiddeld aantrekkelijke locatie en (overwegend) bovengemiddeld aantrekkelijke PMC's.
- **Donkerblauwe projecten:** met een benedengemiddeld aantrekkelijke locatie en benedengemiddeld aantrekkelijke PMC's.

Stap 4 (optioneel): Kwalitatieve regionale woningprogrammering

In het afwegingskader en de projectenscan beoordeelden we al uw woongebieden, PMC's en nieuwbouwprojecten. Een logische (optionele) aanvulling hierop is een Kwalitatieve regionale woningprogrammering, bij voorkeur als onderdeel van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Met de Kwalitatieve regionale woningprogrammering krijgt u helder inzicht in de veranderopgave in de huidige woningvoorraad. Dit doen we op basis van de bestaande voorraad, de nieuwbouwprojecten, de toekomstige behoefte en de woongebiedenscan. Aan de hand daarvan brengen we de (mis)match tussen de kwantitatieve opgave en de gewenste kwalitatieve opgave in beeld, in aantallen woningen per PMC. Ofwel, hoeveel van welke PMC moet in elke gemeente worden toegevoegd en hoe worden deze verdeeld over de woongebieden in de gemeente? Dit, in samenhang met hoeveel woningen er per gemeente onttrokken moet worden en hoe deze verdeeld worden over de diverse woongebieden. Zo geeft u richting aan de transformatieopgave in de regio en werkt u toe naar een aantrekkelijker woningvoorraad.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden de stappen één voor één doorlopen.

In hoofdstuk 2 werken we stap 1A voor u uit en tonen we welke locaties vanuit het perspectief van de regionale vergelijking meer en minder aantrekkelijk zijn vanuit investeringsperspectief.

Hoofdstuk 3 omvat de stap 1B en zoomt in op de product-marktcombinaties (PMC's) in de zes regiogemeenten en licht de aantrekkelijke PMC's toe.

De stappen 2 en verder komen nog niet in deze fase van het markttechnisch afwegingskader aan bod. Deze zullen later in de rapportage worden opgenomen.

In de bijlagen vindt u achtergrondinformatie bij ons afwegingskader.

2 Stap 1A: Woongebiedenscan

2.1 Aanpak

Met behulp van de woongebiedenscan beoordelen we de markttechnische aantrekkelijkheid van 149 woongebieden in Maastricht-Heuvelland vanuit het regionale perspectief². De woongebiedenscan geeft een beeld van de *relatieve*, kwalitatieve positie van woongebieden *ten opzichte van elkaar*. Het maakt regionale verschillen in Maastricht-Heuvelland inzichtelijk. De woongebiedenscan is geen vergelijking van de regio met andere regio's in Limburg of met een Limburgs gemiddelde. Het gaat om het vinden van de meest aantrekkelijke locaties in Maastricht-Heuvelland vanuit een regionaal perspectief en niet om de positie van een van de locaties binnen Limburg. Ook is het geen absolute, maar een relatieve weging. Dit betekent dat er altijd bovengemiddeld scorende locaties zijn, maar ook benedengemiddeld scorende locaties op bijvoorbeeld bepaalde performance drivers en prestatie-indicatoren. Het resultaat van de woongebiedenscan richt zich niet op het aantal en de aard van de individuele kansen of complexen in een woongebied. Zo kan het zijn dat een complex met woningtypen waar veel vraag naar is op een aantrekkelijke locatie in een minder aantrekkelijke gemeente, toch een bovengemiddelde waarde stijging kan doormaken. Dit hangt samen met de marktverhoudingen binnen een gemeente.

NIEUWBOUWPROJECTEN NIET VERWERKT IN BEOORDELING WOONGEBIEDEN

Nieuwbouwprojecten dragen vaak in positieve zin bij aan de aantrekkelijkheid van een woongebied. Dit effect is sterker bij relatief grote projecten, zoals het A2-gebied.

Dit effect van nieuwbouwprojecten is echter niet verwerkt in de woongebiedenscan. Immers, het is op voorhand niet zeker of en in welke vorm deze projecten gerealiseerd worden, laat staan wat hun precieze effect is op de markttechnische aantrekkelijkheid van een woongebied.

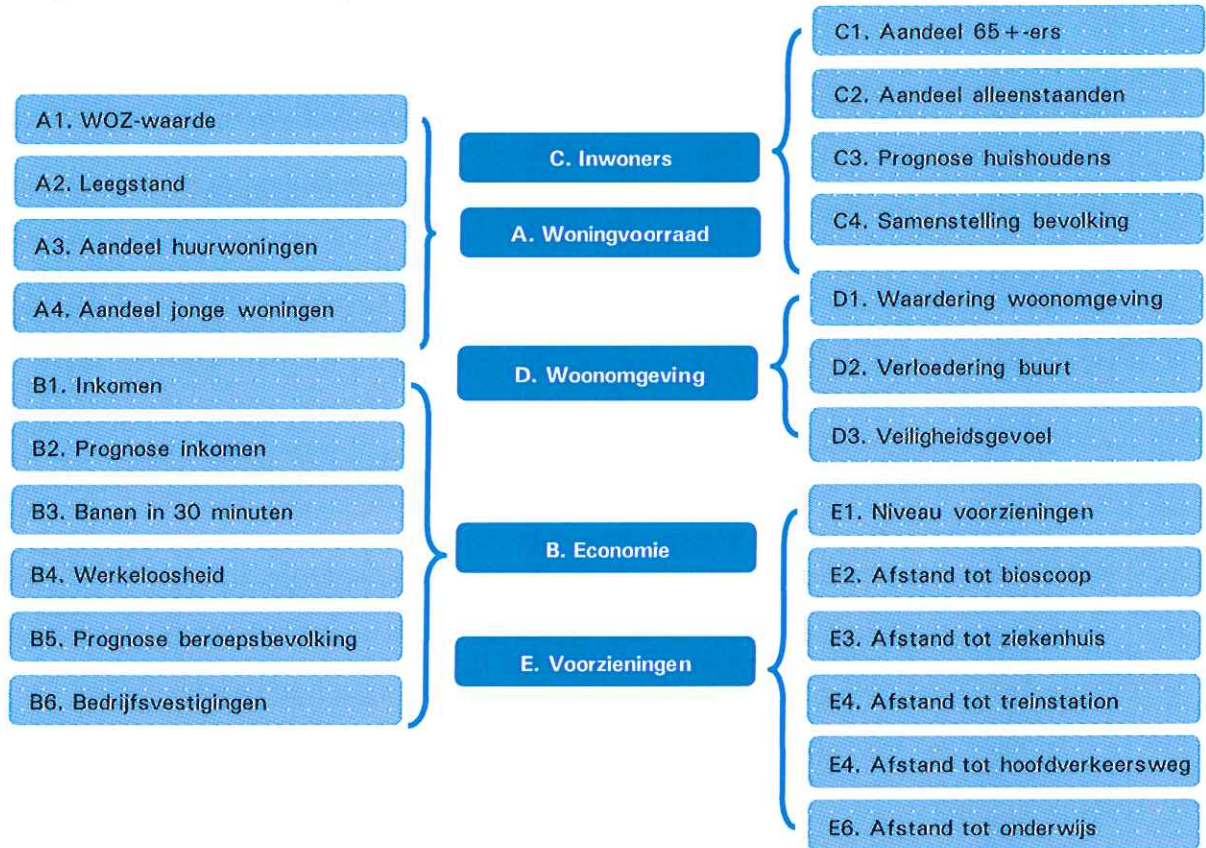
Performance drivers en indicatoren

De basis voor de beoordeling van de markttechnische aantrekkelijkheid van de woongebieden zijn 5 performance drivers en 25 prestatie-indicatoren.

Performance drivers zijn kwalitatieve factoren die bepalend zijn voor de relatieve aantrekkelijkheid van een locatie ten opzichte van de andere locaties. Het zijn als het ware de hoofdargumenten voor de relatieve waardering van de woningmarkten in de verschillende gebieden. Bij elkaar werken we in deze locatiescan met vijf performance drivers.

² Toekomstige woningbouwprojecten kunnen de aantrekkelijkheid van een woongebied veranderen. Met dat effect is in de beoordeling van de woongebieden geen rekening gehouden.

Figuur 1: waaierschema woongebiedenscan



Elke performance driver (A tot en met E) bestaat uit meerdere concrete prestatie-indicatoren. Deze prestatie-indicatoren zijn kwantitatief en geven aan of de performance drivers waartoe zij behoren, positief, neutraal of negatief moeten zijn. In figuur 1 staan de performance drivers en de prestatie-indicatoren die we gebruikten in de woongebiedenscan. De waarden van alle indicatoren worden geordend van laag naar hoog en op basis van een vijfpuntsschaal beoordeeld met een score van -2 tot 2. Deze scores worden opgeteld tot een totaalscore per driver. Vervolgens worden de uitkomsten van de beoordelingen per driver ook weer geordend en beoordeeld met een score van -2 tot 2. De optelling van alle scores per driver vormt het eindoordeel³ van de woongebiedenscan en is ingedeeld op basis van een driepuntsschaal, die loopt van -1 tot 1. De prestatie-indicatoren hoeven niet uitputtend te zijn; doel is dat we genoeg relevante argumenten hebben om de aantrekkelijkheid van de verschillende gemeenten ten opzichte van elkaar te bepalen, niet meer en niet minder.

Tenslotte: aan alle drivers hechten we evenveel waarde. Dat is de reden dat we er niet voor kiezen om de scores van de verschillende drivers te wegen. Immers, de ene driver kan voor een bepaalde locatie belangrijker zijn dan de andere.

In onderstaand waaierschema ziet u de drivers en indicatoren die zijn toegepast in de kernenscan.

³ Hierin heeft geen weging tussen de drivers plaats gevonden

DE BIJZONDERE POSITIE VAN GRENSREGIO'S

Voor verschillende woongebieden in de regio Maastricht-Heuvelland geldt dat de gemiddelde afstand tot voorzieningen of werkgelegenheid afneemt wanneer we over de grens met Duitsland of België heen zouden kijken. Voor de gemeente Vaals (en in beperkte mate ook Gulpen-Wittem) geldt dat het Klinikum en de binnenstad van Aachen (winkels/voorzieningen) dichterbij liggen dan soortgelijke voorzieningen in de Nederlandse bestuurlijke regio Maastricht-Heuvelland. Voor bepaalde delen van Maastricht geldt dit voor een bioscoop (Lanaken). Voor de gemeenten Valkenburg, Meerssen en Eijsden-Margraten liggen geen van de in dit onderzoek meegenomen voorzieningen in het buitenland dichterbij dan in de eigen regio.⁴ Toch zijn bij de beoordeling van projecten in principe geen grensoverschrijdende voorzieningen en werkgelegenheid meegenomen⁵. Daarvoor zijn twee oorzaken:

1. Ten eerste zijn om methodologische redenen geen grensoverschrijdende data meegenomen. Data worden in België en Duitsland niet op vergelijkbare wijze geregistreerd.
2. Ten tweede hebben grensoverschrijdende werkgelegenheid en voorzieningen een bewezen minder sterk effect op de aantrekkelijkheid van een woongebied dan soortgelijke Nederlandse voorzieningen en werkgelegenheid. Grensregio's ondervinden over het algemeen namelijk nadeel van het bestaan van landgrenzen. Inwoners profiteren minder van het aanbod van banen en voorzieningen in de omgeving door grensbarrières. Dit geldt ook voor Maastricht-Heuvelland. Een groot aandeel van het banenaanbod bevindt zich net over de landsgrens. Toch blijkt het aantal grenspendelaars erg laag: van alle werkenden in Zuid-Limburg is slechts 1,6% werkzaam in Duitsland en 0,4% in België. Van écht grensoverschrijdend werken is dus nauwelijks sprake. Ook bij culturele voorzieningen vormen taal, cultuur, onbekendheid en praktische zaken als bereikbaarheid per openbaar vervoer in de avonduren vaak forse grensbarrières. Ook voor zorg- en onderwijsvoorzieningen speelt de grens over het algemeen een belangrijke rol. In de zorg was de financiering door verschillen in verzekeringssystemen lange tijd een belangrijke issue. Wel hebben Nederlandse verzekeraars inmiddels afspraken gemaakt met Duitse en Belgische ziekenhuizen. Nog steeds kiest maar een relatief beperkt deel van de patiënten in de grensregio voor een buitenlands ziekenhuis. Overige barrières, zoals taal, cultuur en onbekendheid dragen daaraan bij. Voor onderwijs zijn er met name grensbarrières voor het basis- en middelbaar onderwijs. Dit komt door verschillen in onderwijssystemen in Nederland, Duitsland en België, zoals een structureel verschil qua leeftijdsklassen van scholieren. (Bron: Atlas van kansen voor Zuid-Limburg, 2013)

Kortom – naast methodologische beperkingen – is het pas zinvol om banen en voorzieningen aan de andere kant van de grens op dezelfde wijze als de Nederlandse mee te tellen als grensbarrières in zeer ruime mate geslecht zijn. Daarvan is anno 2015 geen sprake.

⁴ In sommige gevallen wordt toch vaak gebruik gemaakt van die voorzieningen, bijvoorbeeld omdat ze goedkoper zijn (supermarkt, bioscoop).

⁵ Het niet meenemen van buitenlandse aspecten heeft overigens een marginaal effect op het eindoordeel van de woongebieden. Dit leidt namelijk slechts bij enkele – op in totaal 25 – prestatie-indicatoren tot andere waarden. Desondanks kan het voorkomen dat sommige projecten op bepaalde indicatoren in werkelijkheid iets gunstiger scoren dan op grond van deze beoordeling. Dit geldt met name voor (projecten in) woongebieden nabij de landsgrens. Daarom blijft een 'blik over de grens' altijd belangrijk bij de uiteindelijke projectbeoordeling.

Een uitzondering hierop zijn de woongebieden in de gemeente Vaals. Het niet meenemen van voorzieningen over de grens pakt voor Vaals namelijk relatief het meest nadelig uit. Voor Vaals zijn daarom toch voor drie indicatoren afstanden tot voorzieningen over de grens verwerkt in de score: 1) afstand tot treinstation, 2) afstand tot bioscoop, 3) afstand tot ziekenhuis. Voor deze indicatoren was het mogelijk ze op dezelfde wijze methodologisch te verwerken in het onderzoek.

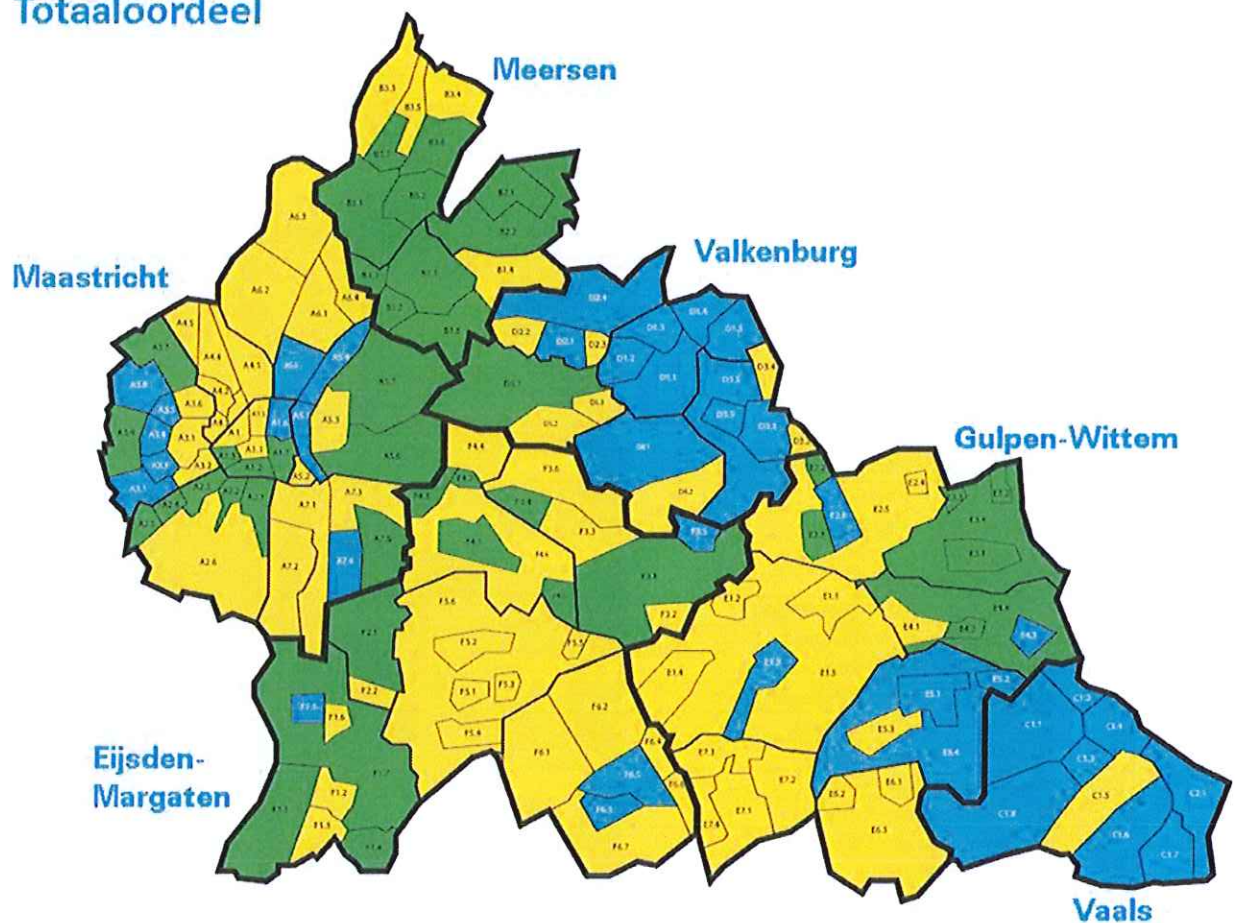
Bovendien wordt in bijlage E de geografisch specifieke ligging van de gemeente Vaals nabij Aken uitvoeriger beschreven. Ook worden daar de 9 woongebieden in Vaals onderling vergeleken.

2.2 Resultaat

De woongebiedenscan voerden we uit voor 149 buurten in de regio Maastricht-Heuvelland. In figuur 2 staat de betreffende buurtindeling op kaart, met in kleur het eindresultaat weergegeven. Gebieden die groen zijn gemarkeerd, scoren bovengemiddeld qua markttechnische aantrekkelijkheid. Gele gebieden scoren gemiddeld en blauwe gebieden zijn benedengemiddeld aantrekkelijk. De codes in de kaart corresponderen met de tabel met woongebieden op de pagina erna.

Figuur 2: woongebiedenscan Maastricht-Heuvelland

Totaaloordeel



De woongebiedenscan is opgebouwd uit 5 *performance drivers*: Woningvoorraad, Economie, Demografie, Leefbaarheid, en Voorzieningen. De totaalscores per woongebied op de afzonderlijke *performance drivers* vindt u in tabel 1. Van de totaalscores van elke performance driver is een visualisatie (kaart) gemaakt. Hierdoor kunt u in één oogopslag zien hoe de woongebieden in Maastricht-Heuvelland relatief scoren ten opzichte van elkaar. De visualisaties vindt u in bijlage C.

Tabel 1: resultaat woongebiedenscan

Code	Woongebied	Woning-voorraad	Economie	Demografie	Leef-baarheid	Voor-zieningen	Totaal-oordeel
A1.1	Maastricht Centrum - Binnenstad	0	2	-1	-1	2	2
A1.2	Maastricht Centrum - Jekerkwartier	0	2	0	-1	2	3
A1.3	Maastricht Centrum - Kommelkwartier	0	2	1	-2	2	3
A1.4	Maastricht Centrum - Statenkwartier	-1	2	-2	-2	2	-1
A1.5	Maastricht Centrum - Boschstraatkwartier	-2	2	-1	-1	2	0
A1.6	Maastricht Centrum - Sint Maartenspoort	-2	-1	-2	-1	2	-4
A1.7	Maastricht Centrum - Wyck	0	2	1	-1	2	4
A2.1	Maastricht Zuidwest - Villapark	1	2	2	1	2	8
A2.2	Maastricht Zuidwest - Jekerdal	-1	2	2	-1	2	4
A2.3	Maastricht Zuidwest - Biesland	0	2	2	-1	2	5
A2.4	Maastricht Zuidwest - Campagne	0	2	1	-1	1	3
A2.5	Maastricht Zuidwest - Wolder	0	2	2	-1	0	3
A2.6	Maastricht Zuidwest - Sint Pieter	-1	2	2	-2	0	1
A3.1	Maastricht West - Brusselsepoort	-2	2	-1	-2	2	-1
A3.2	Maastricht West - Mariaberg	-1	1	-2	-2	2	-2
A3.3	Maastricht West - Belfort	-1	0	1	-2	1	-1
A3.4	Maastricht West - Pottenberg	-1	0	-1	-2	1	-3
A3.5	Maastricht West - Malpertuis	-1	0	-1	-2	1	-3
A3.6	Maastricht West - Caberg	0	1	-2	-2	1	-2
A3.7	Maastricht West - Oud-Caberg	1	1	2	-2	1	3
A3.8	Maastricht West - Malberg	-1	0	0	-2	0	-3
A3.9	Maastricht West - Dousberg-Hazendans	2	2	1	-1	0	4
A3.10	Maastricht West - Daalhof	-1	-1	-2	-1	0	-5
A4.1	Maastricht Noordwest - Boschpoort	-1	1	-1	-1	2	0
A4.2	Maastricht Noordwest - Bosscherveld	-1	0	1	-2	1	-1
A4.3	Maastricht Noordwest - Frontenkwartier	-2	0	1	-2	2	-1
A4.4	Maastricht Noordwest - Belvédère	-2	0	1	-1	0	-2
A4.5	Maastricht Noordwest - Lanakerveld	2	-2	2	-1	1	2
A5.1	Maastricht Oost - Wyckerpoort	-2	1	-2	-2	2	-3
A5.2	Maastricht Oost - Heugemerveld	-1	1	-1	-2	2	-1
A5.3	Maastricht Oost - Wittevrouwenveld	0	1	-2	-2	2	-1
A5.4	Maastricht Oost - Nazareth	-2	1	-2	-2	2	-3
A5.5	Maastricht Oost - Limmel	-1	0	-2	-2	2	-3
A5.6	Maastricht Oost - Scharn	0	2	2	-1	2	5
A5.7	Maastricht Oost - Amby	1	2	2	-1	2	6
A6.1	Maastricht Noordoost - Beatrixhaven	-1	2	-2	-1	0	-2
A6.2	Maastricht Noordoost - Borgharen	-1	1	1	0	-1	0
A6.3	Maastricht Noordoost - Itteren	0	1	2	0	-1	2
A6.4	Maastricht Noordoost - Meerssenhoven	-1	1	-1	-1	1	-1
A7.1	Maastricht Zuidoost - Randwyck	-2	2	-2	-1	2	-1
A7.2	Maastricht Zuidoost - Heugem	1	1	-1	-2	2	1
A7.3	Maastricht Zuidoost - Heer	0	1	-2	-2	2	-1
A7.4	Maastricht Zuidoost - De Heeg	-2	0	-2	-2	2	-4
A7.5	Maastricht Zuidoost - Vroendaal	2	2	2	-2	2	6
B1.1	Meerssen - Meerssen	1	2	-1	0	2	4
B1.2	Meerssen - Rothem	1	1	-2	1	2	3
B1.3	Meerssen - Weert	1	2	0	1	1	5
B1.4	Meerssen - Raar	0	2	1	-1	0	2
B1.5	Meerssen - Meerssen - Verspr. h.	0	0	0	1	2	3
B2.1	Meerssen - Ulestraten	0	2	2	2	-1	5
B2.2	Meerssen - Ulestraten - Verspr. h.	1	1	1	0	0	3

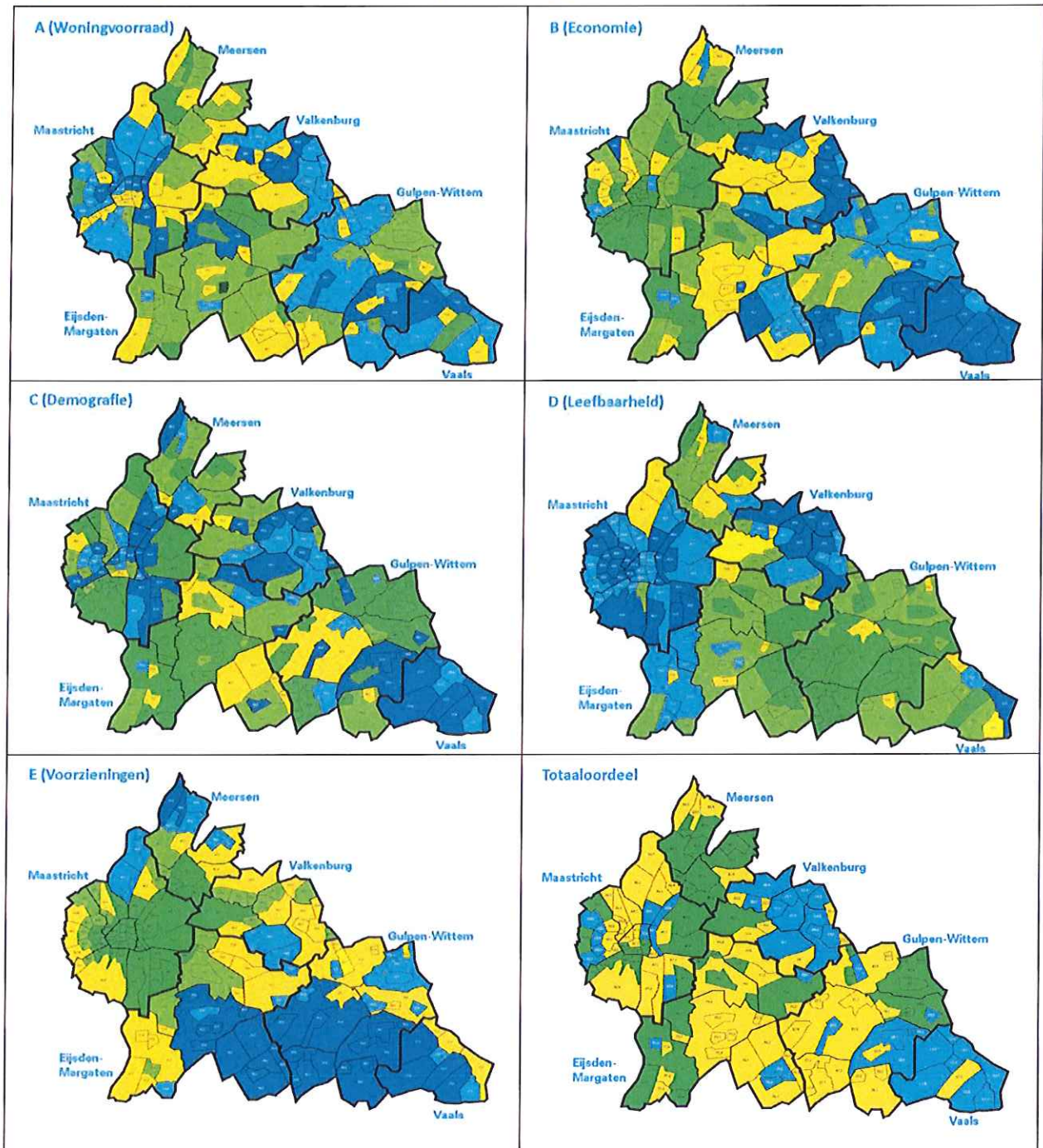
Code	Woongebied	Woning- voorraad	Economie	Demografie	Leef- baarheid	Voor- zieningen	Totaal- oordeel
B3.1	Meerssen - Bunde	2	2	1	1	1	7
B3.2	Meerssen - Kasen	0	2	2	1	0	5
B3.3	Meerssen - Geulle	0	0	-2	2	-2	-2
B3.4	Meerssen - Hussenberg met Sniijdersberg	1	0	1	-1	-1	0
B3.5	Meerssen - Hulsen-Oostbroek	2	-1	-1	0	-2	-2
B3.6	Meerssen - Moorveld	1	1	1	1	-1	3
B3.7	Meerssen - Brommelen-Westbroek	1	0	2	1	-1	3
C1.1	Vaals - Vijlen	-2	-2	-2	1	-2	-7
C1.2	Vaals - Mamelis	-1	-2	-2	0	0	-5
C1.3	Vaals - Harles	0	-2	-1	1	-1	-3
C1.4	Vaals - Lemiers	-2	-1	-1	-1	0	-5
C1.5	Vaals - Holset	2	-2	-2	2	-2	-2
C1.6	Vaals - Raren	-1	-2	-2	1	-2	-6
C1.7	Vaals - Wolfhaag	0	-2	-1	0	-1	-4
C1.8	Vaals - Verspr. h. Cottessen-Camerig	-1	-2	-2	1	-2	-6
C2.1	Vaals - Vaals	-1	-2	-2	-2	0	-7
D1.1	Valkenburg aan de Geul - Valkenburg	-2	0	-1	-2	0	-5
D1.2	Valkenburg aan de Geul - Broekhem-Plenkert	-2	0	-2	-1	1	-4
D1.3	Valkenburg aan de Geul - Stoepert	0	-1	-2	-2	1	-4
D1.4	Valkenburg aan de Geul - Emmaberg	-2	0	-2	-2	0	-6
D1.5	Valkenburg aan de Geul - De Heek (gedeeltelijk)	-1	-2	-2	-2	1	-6
D2.1	Valkenburg aan de Geul - Sint Gerlach	-2	-1	-2	-1	1	-5
D2.2	Valkenburg aan de Geul - Vroenhof	0	-2	0	1	1	0
D2.3	Valkenburg aan de Geul - Strabeek	0	-1	1	0	1	1
D2.4	Valkenburg aan de Geul - Houtem-Sint Gerlach -	-1	-2	1	-2	0	-4
D3.1	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul-Strucht	-1	-2	-1	-1	0	-5
D3.2	Valkenburg aan de Geul - Schoonbron	0	-2	-2	1	1	-2
D3.3	Valkenburg aan de Geul - Oud-Valkenburg	-1	-2	-2	-1	0	-6
D3.4	Valkenburg aan de Geul - Walem	-1	-1	1	-1	0	-2
D3.5	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul - Verspr. h.	-1	-2	-1	-2	0	-6
D4.1	Valkenburg aan de Geul - Sibbe	0	0	-2	-1	-1	-4
D4.2	Valkenburg aan de Geul - Ijzeren en Heerstraat	1	-1	1	1	-1	1
D5.1	Valkenburg aan de Geul - Berg	0	0	1	0	2	3
D5.2	Valkenburg aan de Geul - Terblijt	1	0	-1	1	0	1
D5.3	Valkenburg aan de Geul - Vilt	0	0	-1	1	1	1
E1.1	Gulpen-Wittem - Gulpen	1	-1	-1	0	0	-1
E1.2	Gulpen-Wittem - Ingber-De Hut	-2	1	2	1	-1	1
E1.3	Gulpen-Wittem - Euverem, Pesaken, Billinghuizen,	-2	0	-2	2	-2	-4
E1.4	Gulpen-Wittem - Reijmerstok	0	0	2	2	-2	2
E1.5	Gulpen-Wittem - Gulpen - Verspr. h.	-1	1	0	2	-2	0
E2.1	Gulpen-Wittem - Wijlre	-1	-2	-2	2	0	-3
E2.2	Gulpen-Wittem - Etenaken	0	1	2	1	0	4
E2.3	Gulpen-Wittem - Stokhem-Beertsenhoven	0	1	2	2	-1	4
E2.4	Gulpen-Wittem - Elkenrade	-1	-1	-1	1	0	-2
E2.5	Gulpen-Wittem - Wijlre - Verspr. h.	-1	-1	2	1	0	1
E3.1	Gulpen-Wittem - Eys-Overeys	1	0	2	2	-1	4
E3.2	Gulpen-Wittem - Trintelen	1	1	2	0	0	4
E3.3	Gulpen-Wittem - Eyserheide	1	-1	2	2	-1	3
E3.4	Gulpen-Wittem - Eys - Verspr. h.	2	-1	2	1	-1	3
E4.1	Gulpen-Wittem - Partij-Wittem	0	0	1	1	-1	1
E4.2	Gulpen-Wittem - Wahlwiller	2	-2	2	1	0	3
E4.3	Gulpen-Wittem - Nijswiller	0	-1	-2	1	-1	-3
E4.4	Gulpen-Wittem - Wittem - Verspr. h.	1	-1	2	2	0	4
E5.1	Gulpen-Wittem - Mechelen	-1	-2	-2	2	-2	-5
E5.2	Gulpen-Wittem - Hilleshagen	0	-2	-2	1	-2	-5
E5.3	Gulpen-Wittem - Schweiberg-Dal	0	-1	2	2	-2	1
E5.4	Gulpen-Wittem - Mechelen - Verspr. h.	-2	-2	-2	2	-2	-6
E6.1	Gulpen-Wittem - Epen	1	-1	0	2	-2	0
E6.2	Gulpen-Wittem - Eperheide	0	0	2	1	-2	1

Code	Woongebied	Woning- voorraad	Economie	Demografie	Leef- baarheid	Voor- zieningen	Totaal- oordeel
E6.3	Gulpen-Wittem - Epen - Verspr. h.	-1	-1	1	2	-2	-1
E7.1	Gulpen-Wittem - Slenaken	0	-2	2	2	-2	0
E7.2	Gulpen-Wittem - Heijenrade	1	-1	-1	2	-2	-1
E7.3	Gulpen-Wittem - Beutenaken	1	-2	2	2	-2	1
E7.4	Gulpen-Wittem - Schilberg-Hoogcruts	0	-2	2	2	-2	0
F1.1	Eijsden-Margraten - Eijsden-Breust	0	1	1	1	0	3
F1.2	Eijsden-Margraten - Mariadorp-Beezepool	1	1	0	-1	1	2
F1.3	Eijsden-Margraten - Withuis-Stationsstraat	1	0	2	-1	0	2
F1.4	Eijsden-Margraten - Mesch	2	2	2	1	-1	6
F1.5	Eijsden-Margraten - Oost	-1	-1	-1	-1	0	-4
F1.6	Eijsden-Margraten - Maarland	1	-1	0	0	0	0
F1.7	Eijsden-Margraten - Eijsden - Verspr. h.	1	2	2	-1	0	4
F2.1	Eijsden-Margraten - Gronsveld	1	1	2	-1	1	4
F2.2	Eijsden-Margraten - Rijckholt	1	0	2	-1	0	2
F3.1	Eijsden-Margraten - Margraten	1	0	1	2	0	4
F3.2	Eijsden-Margraten - Termaar	2	-1	-2	1	-1	-1
F3.3	Eijsden-Margraten - Groot- en Klein-Welsden	2	-2	-1	1	0	0
F3.4	Eijsden-Margraten - 't Rooth	2	-2	1	2	0	3
F3.5	Eijsden-Margraten - Scheulder	1	-2	-1	0	-1	-3
F3.6	Eijsden-Margraten - Gasthuis-Wolfshuis	2	-1	-2	1	0	0
F4.1	Eijsden-Margraten - Cadier	2	2	1	2	1	8
F4.2	Eijsden-Margraten - Sint Antoniusbank	2	1	2	1	1	7
F4.3	Eijsden-Margraten - Berg	0	1	0	1	2	4
F4.4	Eijsden-Margraten - Bemelen	0	0	1	0	1	2
F4.5	Eijsden-Margraten - Honthem	0	1	1	1	0	3
F4.6	Eijsden-Margraten - Cadier en Keer - Verspr. h.	-2	1	0	1	1	1
F5.1	Eijsden-Margraten - Sint Geertruid	0	0	1	1	-2	0
F5.2	Eijsden-Margraten - Eckelrade	0	0	2	-1	-1	0
F5.3	Eijsden-Margraten - Herkenrade	2	-2	2	-1	-2	-1
F5.4	Eijsden-Margraten - Moerslag-Libeeek	-1	0	2	0	-2	-1
F5.5	Eijsden-Margraten - Bruisterbosch	2	-1	1	0	-2	0
F5.6	Eijsden-Margraten - Sint-Gertruid - Verspr. h.	1	0	2	1	-2	2
F6.1	Eijsden-Margraten - Mheer	1	0	0	1	-2	0
F6.2	Eijsden-Margraten - Banholt	1	-1	0	2	-2	0
F6.3	Eijsden-Margraten - Noorbek	0	-1	-2	1	-2	-4
F6.4	Eijsden-Margraten - Terlinden	2	-1	0	2	-2	1
F6.5	Eijsden-Margraten - Bergenhuizen en Schey	0	-1	1	2	-2	0
F6.6	Eijsden-Margraten - Hoogcruts	0	-1	0	1	-2	-2
F6.7	Eijsden-Margraten - Mheer-Noorbek - Verspr. h.	0	-2	1	1	-2	-2

2.3 Verschillen woongebieden

In de figuur hierna zijn de score per woongebied per driver en totaalscore weergegeven. Zo maken in een oogopslag de verschillen per gebied per driver inzichtelijk. In bijlage C vindt u dezelfde kaarten, maar dan groter afgebeeld.

Figuur 3: woongebieden Maastricht-Heuvelland per Driver vergeleken



3 Stap 1 B: product- marktcombinaties in de woongebieden

3.1 Aanpak

Niet in elk woongebied passen dezelfde woningen. In hartje Maastricht zijn andere woningen aantrekkelijk dan in bijvoorbeeld Vaals. In dit hoofdstuk leest u meer over de product-marktcombinaties (PMC's) in uw regio.

Met behulp van PMC's vertalen we de toekomstige vraag naar de bestaande voorraad. We brengen daarvoor de huidige woningvoorraad in beeld. Het is namelijk steeds belangrijker om op de totale woningvoorraad te sturen en daar ook op in te zetten. Immers, ruim 95% van de toekomstige woningvoorraad staat er al. Met inzicht in de huidige woningvoorraad, de toekomstwaarde, de zwakke en sterke onderdelen ervan, en de eventuele mismatch daarin, kijken we vooruit naar de toekomstige gewenste woningvoorraad. Zo kunt u eraan bijdragen dat alleen nog nieuwbouw die echte meerwaarde voor de regio heeft, gerealiseerd wordt.

Bij het bepalen van de markttechnische aantrekkelijkheid van PMC's maken we gebruik van de tekorten en overschotten op basis van het Stec-Marktruimtemodel®. We kijken daarnaast naar de huidige en toekomstige woningbehoefte (2030), op basis van woonvoorkeuren per doelgroep (WoON 2012) en huishoudensontwikkeling (Primos 2013 en Etil 2014). Ten slotte nemen we ook de aantrekkelijkheid van het woongebied mee. Deze beoordeelden we in de stap hiervoor.

We combineren de belangrijke segmenten:

Naar woningtype:

- Appartement of (levensloopbestendig) grondgebonden.

Naar woninggrootte:

- Appartementen tot 80 m² en vanaf 80 tot 120 m².
- Grondgebonden 80 tot 120 m² en vanaf 120 m².

Naar eigendomssituatie:

- Koop of huur.

Naar prijsniveaus:

- Huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 389), tot de aftoppingsgrens (€ 597), tot de liberalisatiegrens (€ 699) en vanaf de liberalisatiegrens⁶.
- Koop tot € 150.000, € 150.000 tot € 200.000, € 200.000 tot € 300.000, € 300.000 tot € 500.000, en vanaf € 500.000.

In tabel 1 staat een overzicht van de PMC's die we hanteren.

Tabel 1: overzicht PMC's

Omschrijving	Product-marktcombinaties
Stadswoningen in centra van steden en dorpen	Grondgebonden koopwoning 80 tot 120 m ² in vijf prijsklassen
	Grondgebonden huurwoning 80 tot 120 m ² in vier prijsklassen
Eengezinswoningen direct rondom de centra in dorpen en steden	Grondgebonden koopwoning vanaf 120 m ² in vijf prijsklassen
	Grondgebonden huurwoning vanaf 120 m ² in vier prijsklassen
Levensloopbestendige woningen in centra van steden	Koopappartement vanaf 80 m ² in vijf prijsklassen
	Huurappartement vanaf 80 m ² in vier prijsklassen
Levensloopbestendige woningen in dorpen	Levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen 80 tot 120 m ² in vijf prijsklassen
	Levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen 80 tot 120 m ² in vier prijsklassen
Starten in de stad	Huurappartement tot 80 m ² in vier prijsklassen

3.2 Resultaat

In tabel 2 staan de hiervoor genoemde PMC's per gemeente weergegeven, evenals de aantrekkelijkheid ervan. PMC's kunnen bovengemiddeld, gemiddeld en benedengemiddeld aantrekkelijk scoren. In de tabel hierna volgt een confrontatie van de zes regiogemeenten met veel voorkomende product-marktcombinaties (voor de confrontatie van de verschillende woongebieden per gemeente: zie bijlage D).

⁶ Prijspeil 2014. Kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens zijn gestandaardiseerde huurprijsgrenzen in de sociale huursector. De grenzen hangen samen met de mate van huurtoeslag waarvoor een huishouden in aanmerking komt. Hoe hoger de huurprijsgrens, des te lager het aandeel van de huur dat vergoed wordt d.m.v. huurtoeslag. Huurders in een woning boven de liberalisatiegrens krijgen sowieso geen huurtoeslag. Dit is vrijesectorhuur. Naast huurprijs, spelen ook omvang en inkomen van het huishouden een rol bij het verkrijgen van huurtoeslag.

Een aantal overall conclusies:

- Ruime grondgebonden koop- en huurwoningen zijn aantrekkelijke producten in (bijna) alle gemeenten. In het ene gebied ligt wel de nadruk meer op rijwoningen of stadswoningen met een kleine tuin, terwijl het in andere gebieden gaat om twee-onder-een-kapwoningen. Ook de prijsklasse kan verschillend zijn. Goedkope en zeer dure koopwoningen voorzien minder in een behoefte. Daarnaast zijn vooral (middel)dure sociale huurwoningen en ook vrijesectorhuurwoningen in trek.
- Appartementen zijn nergens bovengemiddeld aantrekkelijk. Vooral in de koopsector is dit een onaantrekkelijke PMC. Overigens gaat het hierbij om appartementen in brede zin. Levensloopbestendige appartementen zijn niet als aparte PMC meegenomen, maar zijn een stuk aantrekkelijker dan bijvoorbeeld portiekflats zonder lift. Zeker in meer bovengemiddeld aantrekkelijke, stedelijke woongebieden kan dit een alternatief vormen voor (levensloopbestendige) grondgebonden woningen. Voor gewilde, dure plekken in de stad is een deel van de woonconsumenten bereid hun voorkeur voor grondgebonden woningen aan te passen, zolang de plek maar goed is.
- Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn in bijna alle gebieden gemiddeld tot bovengemiddeld aantrekkelijk, behalve bij goedkope en dure kooprijzen. Vanwege de voorkeur voor ouderen om te huren, is het daarbij aantrekkelijker om deze in de huur aan te bieden. Echter, indien de woningen tevens geschikt zijn voor andere doelgroepen (geen zorgstigma bijvoorbeeld), dan is ook koop soms een alternatief.
- Kleine en goedkope woningen zijn over het algemeen niet heel aantrekkelijk in Maastricht-Heuvelland, behalve voor jonge gezinnen met een wat kleinere portemonnee en als er nu nog geen overschot van is in een bepaald woonmilieu.

AANTREKkelijkheid van PMC'S LEIDT NIET AUTOMATISCH TOT SLOOP-/NIEUWBOUWOPGAVE

In dit markttechnisch afwegingskader beoordelen we de relatieve aantrekkelijkheid van PMC's. Aan het PMC-oordeel kan echter niet zomaar een sloop- of nieuwbouwopgave gekoppeld worden.

PMC's kunnen bovengemiddeld, gemiddeld en benedengemiddeld aantrekkelijk zijn. Bovengemiddeld aantrekkelijke PMC's zijn ondervertegenwoordigd in de bestaande woningvoorraad. Daarom is het wenselijk om deze PMC's aan de woningmarkt toe te voegen. Benedengemiddeld aantrekkelijke PMC's zijn juist oververtegenwoordigd in de bestaande voorraad. Het is juist wenselijk om deze PMC's aan de woningmarkt te onttrekken.

Toch betekent dit meestal niet dat u bovengemiddeld aantrekkelijke PMC's nieuw moet bouwen. Andersom geldt bij het onttrekken van benedengemiddeld aantrekkelijke PMC's niet altijd dat deze woningen gesloopt moeten worden.

Een belangrijk deel van de vraag kan namelijk prima in de bestaande voorraad worden opgevangen. Het aanpassen van de eigendomsvorm, het prijsniveau of oppervlakte aan de behoefte maakt uw woningmarkt markttechnisch aantrekkelijker. Het kunnen bieden van de juiste prijs-kwaliteitsverhouding is in alle gevallen bepalend om dit tot een succes te maken. Pas wanneer dit niet met aanpassingen in de bestaande voorraad kan worden bereikt, is nieuwbouw (of sloop) een zinvol alternatief. Zo zorgt u ervoor dat alleen nog nieuwe woningen gebouwd worden die ook écht iets toevoegen.

Tabel 2: confrontatie woongebieden en PMC's

Type	Grootte	Eigendom	Prijs	Maastricht	Meerssen	Vaals	Valkenburg ad Geul	Gulpen-Wittem	Eijsden-Margraten	
Grondgebonden	80-120 m ²	Koop	tot € 150.000							
			€ 150.000 tot € 200.000							
			€ 200.000 tot € 300.000							
			€ 300.000 tot € 500.000							
		vanaf € 500.000								
		Huur	tot kwal.kort.gr. (< € 389)							
			tot aft.gr. (< € 597)							
			tot lib.gr. (< € 699)							
	vanaf lib.gr. (> € 699)									
	Vanaf 120 m ²	Koop	tot € 150.000							
			€ 150.000 tot € 200.000							
			€ 200.000 tot € 300.000							
			€ 300.000 tot € 500.000							
		vanaf € 500.000								
Huur		tot kwal.kort.gr. (< € 389)								
	tot aft.gr. (< € 597)									
Appartement	Tot 80 m ²	Huur	tot kwal.kort.gr. (< € 389)							
			tot aft.gr. (< € 597)							
			tot lib.gr. (< € 699)							
			vanaf lib.gr. (> € 699)							
	80-120 m ²	Koop	tot € 150.000							
			€ 150.000 tot € 200.000							
			€ 200.000 tot € 300.000							
			€ 300.000 tot € 500.000							
	vanaf € 500.000									
	80-120 m ²	Huur	tot kwal.kort.gr. (< € 389)							
			tot aft.gr. (< € 597)							
			tot lib.gr. (< € 699)							
vanaf lib.gr. (> € 699)										
Levensloop- bestendig grondgebonden	80-120 m ²	Koop	tot € 150.000							
			€ 150.000 tot € 200.000							
			€ 200.000 tot € 300.000							
			€ 300.000 tot € 500.000							
	vanaf € 500.000									
	80-120 m ²	Huur	tot kwal.kort.gr. (< € 389)							
			tot aft.gr. (< € 597)							
			tot lib.gr. (< € 699)							
vanaf lib.gr. (> € 699)										

Legenda	
Bovengemiddeld aantrekkelijke PMC	
Gemiddeld aantrekkelijke PMC	
Benedengemiddeld aantrekkelijke PMC	

Hierna wordt van de zes reglogemeenten een korte, verdiepende beschrijving gegeven van de aantrekkelijke product-marktcombinaties binnen die gemeente.

MAASTRICHT

Aantrekkelijke product-marktcombinaties in Maastricht zijn grondgebonden koop- en huurwoningen vanaf 120 m².

- Bij grondgebonden koopwoningen gaat het om woningen tussen € 150.000 en € 500.000.
- Bij grondgebonden huurwoningen gaat het om woningen in alle prijsklassen.

MEERSSEN

Aantrekkelijke product-marktcombinaties in Meerssen zijn grondgebonden koop- en huurwoningen vanaf 120 m² en levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen.

- Bij grondgebonden koopwoningen gaat het om woningen tussen € 200.000 en € 500.000;
- Bij grondgebonden huurwoningen gaat het om woningen in alle prijsklassen.
- Bij grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen gaat het om sociale huurwoningen vanaf de kwaliteitskortingsgrens (€ 389) tot de liberalisatiegrens (€ 699).

VAALS

Aantrekkelijke product-marktcombinaties in Vaals zijn grondgebonden koop- en huurwoningen vanaf 120 m² en levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen.

- Bij grondgebonden koopwoningen gaat het om woningen tussen € 200.000 en € 500.000.
- Bij grondgebonden huurwoningen gaat het om woningen in alle prijsklassen.
- Bij grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen gaat het om sociale huurwoningen vanaf de aftoppingsgrens (€ 597) tot de liberalisatiegrens (€ 699).

VALKENBURG AAN DE GEUL

Aantrekkelijke product-marktcombinaties in Valkenburg aan de Geul zijn grondgebonden huurwoningen vanaf 120 m².

- Bij grondgebonden huurwoningen gaat het om woningen in alle prijsklassen.

GULPEN-WITTEM

Aantrekkelijke product-marktcombinaties in Gulpen-Wittem zijn grondgebonden koop- en huurwoningen vanaf 120 m² en levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen.

- Bij grondgebonden koopwoningen gaat het om woningen tussen € 200.000 en € 500.000.
- Bij grondgebonden huurwoningen gaat het om woningen in alle prijsklassen.
- Bij grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen gaat het om sociale huurwoningen vanaf de kwaliteitskortingsgrens (€ 389) tot de liberalisatiegrens (€ 699).

EIJSDEN-MARGRATEN

Aantrekkelijke product-marktcombinaties in Eijsden-Margraten zijn grondgebonden koop- en huurwoningen vanaf 120 m² en levensloopbestendige grondgebonden huurwoningen.

- Bij grondgebonden koopwoningen gaat het om woningen in alle prijsklassen tot € 500.000.
- Bij grondgebonden huurwoningen gaat het om woningen in alle prijsklassen, met uitzondering van huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 389).
- Bij grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen gaat het om sociale huurwoningen vanaf de kwaliteitskortingsgrens (€ 397) tot de aftoppingsgrens (€ 597).

Bijlage A: Indicatoren en beoordeling

In onderstaande tabel zijn de indicatoren die als basis dienen voor de woongebiedenscan opgenomen. Per indicator is de interpretatie toegelicht, evenals de gebruikte bronnen. Voor elk van de indicatoren geldt dat ze een goede graadmeter voor de aantrekkelijkheid van een woongebied vormen. Op zichzelf staand zeggen ze echter nog te weinig om er een gefundeerd oordeel aan te verbinden⁷. Het gaat om de som der delen die de werkelijkheid het beste benadert. Niet voor niets wordt het oordeel daarom gebaseerd op 5 performance drivers en maar liefst 25 prestatie-indicatoren.

Tabel: indicatoren en beoordeling

Thema	Indicator	Toelichting	Beoordeling	Grenzen	Bron
A. Woning-voorraad	A1. WOZ-waarden	Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2013	Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe beter	≥ 261.000 [+2], 236.000-261.000 [+1], 211.600-236.000 [0], 175.000-211.600 [-1], <175.000 [-2]	Gemeenten Maastricht-Heuvelland, 2013
	A2. Leegstand	Het aandeel leegstaande woningen op de totale woningvoorraad per 31-12-2013	Hoe lager de leegstand, hoe beter	≤ 4% [+2], 4 - 5% [+1], 5 - 7% [0], 7 - 11% [-1] >11% [-2]	CBS, 2013
	A3. Huurwoningen	Het aandeel huurwoningen in de woningvoorraad op 01-01-2012	Hoe lager het aandeel, hoe beter	0-15% [+2], 15-25% [+1], 25-30% [0], 30-50% [-1], >50% [-2]	CBS, 2013
	A4. Te koop	Het aandeel te koop staande woningen per 1-10-2014 ten opzichte van de totale koopwoningvoorraad per 1-1-2012	Hoe lager het aandeel te koop staat, hoe beter	0-1,4% [+2], 1,4-2,5% [+1], 2,5-3,31% [0], 3,31%-5% [-1], >5% [-2]	Funda
	A5. Jonge woningen	Het aandeel woningen gebouwd na 2000 op de totale woningvoorraad per 31-12-2011	Hoe hoger het aandeel, hoe beter	≥10% [+2], 8-10% [+1], 5-8% [0], 3-5% [-1], >3% [-2]	CBS, 2013
B. Economie	B1. Inkomen	Het rekenkundig gemiddeld persoonlijk inkomen per persoon op basis van personen met een geheel jaar inkomen.	Hoe hoger het inkomen, hoe beter	≥€32.400,- [+2], €30.300,- [+1], €28.600,- [0], €26.800,- [-1], <€26.800,- [-2]	CBS, 2012
	B2. Prognose inkomen	Prognose besteedbaar huishoudninkomen 2011-2015	Hoe hoger de prognose, hoe beter	0,33% [+1], 0,0% [0], -0,27 [-1], -0,30% [-2]	E'til Progneff
	B3. Banen binnen 30 min	Het gemiddeld aantal banen dat in de ochtendspits per auto en OV binnen 30 minuten bereikbaar is	Hoe hoger het aantal banen, hoe beter	≥132 [+2], 107 [+1], 90 [0], 66 [-1], >66 [-2]	Goedappel Coffeng en Transumo, Nationale Bereikbaarheidskaart, 2012
	B4. Werkeloosheid	Het aandeel mensen met WW-uitkering van de potentiële beroepsbevolking	Hoe lager het aandeel, hoe beter	≤1,49% [+2], 1,49% [+1], 2,23% [0], 2,8% [-1], >3,4% [-2]	CBS, 2012

⁷ Twee voorbeelden:

1) Woongebieden met veel woningen vanaf 2000 worden in de woongebiedenscan aantrekkelijker gevonden, maar dat betekent niet dat woonbuurten met veel vooroorlogs bezit onaantrekkelijk zijn. Het overgrote deel van de woningvoorraad is echter naoorlogs en daarvan zijn juist nieuwe woningen het meest aantrekkelijk.

2) Een hoog aandeel sociale huurwoningen wordt in de woongebiedenscan als onaantrekkelijk gezien, terwijl uit het PMC-oordeel juist blijkt dat sociale huur doorgaans een bovengemiddeld aantrekkelijke PMC is. Ondanks de aantrekkelijkheid van sociale huur qua PMC, dragen (te) hoge concentraties echter niet bij aan de aantrekkelijkheid van een woongebied.

Thema	Indicator	Toelichting	Beoordeling	Grenzen	Bron
	B5. Prognose potentiële beroepsbevolking	Het aandeel Potentiële beroepsbevolking (15-65) jaar ten opzichte van de totale bevolking (tussen 2014 en 2030)	hoe hoger (of minder negatief) de prognose, hoe beter	<-6,5% [+2], 8,7%[+1], -11,8%[0], -13,4%[-1], >13,4%[-2]	CBS, 2013
	B6. Aantal vestigingen	Het aantal bedrijfsvestigingen per 1-1-2012	hoe hoger het aantal, hoe beter	≥180[+2], 65 [+1], 30[0], 15[-1], <15[-2]	CBS, 2010
C. Demografie	C1. 65+	Ontwikkeling van het aandeel 65-plussers als percentage van de bevolking (tussen 2014 en 2030)	Hoe lager dit percentage, hoe beter	≤-6,72% [+2], 9,02%[+1], 12,28%[0], 15,33%[-1], >15,33% [-2]	Primos, 2013
	C2. Alleenstaand	Het aandeel alleenstaanden als percentage van het aantal huishoudens	Hoe lager dit percentage, hoe beter	≤20% [+2], 26%[+1], 29%[0], 41%[-1], >41% [-2]	CBS, 2012
	C3. Prognose huishoudensgroei	De prognose van het aantal huishoudens 2014-2030	Hoe hoger de prognose, hoe beter	≥6,31% [+2], 0,00%[+1], -4,67%[0], -10,34%[-1], <-10,34% [-2]	Primos, 2013
	C4. Sociale samenhang	De leefbaarheidsscore over de sociale samenhang	Hoe hoger de score, hoe beter	≥20 [+2], 10 [+1], 5 [0], -5 [-1], <-5 [-2]	Leefbaarometer.nl
	C5. Samenstelling bevolking	De leefbaarheidsscore over de samenstelling van de bevolking	Hoe hoger de score en ontwikkeling, hoe beter	≥32 [+2], 26 [+1], 20 [0], 13 [-1], <13 [-2]	Leefbaarometer.nl
D. Leefbaarheid	D1. Waardering woonvoorraad	De leefbaarheidsscore op de woonvoorraad	Hoe hoger de waardering, hoe beter	≥43[+2], 37-43[+1], 27-27[0], 0-27[-1], <0[-2]	Leefbaarometer.nl
	D2. Publieke ruimte	De leefbaarheidsscore van de publieke ruimte	Hoe hoger de waardering, hoe beter	≥18[+2], 12-18[+1], 8-12[0], -3-8[-1], <-3[-2]	Leefbaarometer.nl
	D3. Veiligheid	De leefbaarheidsscore over de mate van veiligheid	Hoe hoger de score, hoe beter	≥40[+2], 35-40[+1], 28-40[0], -16-28[-1], <-28[-2]	Leefbaarometer.nl
E. Voorzieningen	E1. Niveau voorzieningen	De leefbaarheidsscore over het niveau van voorzieningen	Hoe hoger de score, hoe beter	≥-7 [+2], -18 [+1], -29 [0], -37 [-1], <-37 [-2]	Leefbaarometer.nl
	E2. Afstand tot bioscoop	De gemiddelde afstand van alle inwoners in een gebied tot de dichtstbijzijnde bioscoop, berekend over de weg.	Hoe korter de afstand, hoe beter	≤3 [+2], 7,6 [+1], 9,6 [0], 12,1 [-1], >12,1 [-2]	CBS.nl
	E3. Afstand tot ziekenhuis	De gemiddelde afstand van alle inwoners in een gebied tot de dichtstbijzijnde ziekenhuis, berekend over de weg.	Hoe korter de afstand, hoe beter	≤4,3 [+2], 6,8 [+1], 8,9 [0], 10m7 [-1], >10,7 [-2]	CBS.nl
	E4. Afstand tot treinstation	De gemiddelde afstand van alle inwoners in een gebied tot de dichtstbijzijnde treinstation, berekend over de weg.	Hoe korter de afstand, hoe beter	≤1,6 [+2], 2,8 [+1], 4,4 [0], 8 [-1], >8 [-2]	CBS.nl
	E5. Afstand tot oprit verkeershoofdweg	De gemiddelde afstand van alle inwoners in een gebied tot de dichtstbijzijnde oprit hoofdverkeersweg, berekend over de weg.	Hoe korter de afstand, hoe beter	≤0,6 [+2], 1,3 [+1], 1,9 [0], 3,1 [-1], >3,1 [-2]	CBS.nl
	E6. Afstand tot school (voortgezet onderwijs)	De gemiddelde afstand van alle inwoners in een gebied tot de dichtstbijzijnde middelbare school, berekend over de weg.	Hoe korter de afstand, hoe beter	≤2,3 [+2], 3,75 [+1], 5,05 [0], 6,4 [-1], >6,4 [-2]	CBS.nl

Bijlage B: Score woongebieden per indicator

Tabel: score woongebieden woningvoorraad

Code	Woongebieden	Gemiddelde WOZ waarde woningen	Percentage leegstand	Percentage huurwoningen	Percentage te koop staande woningen	Percentage woningen na 2000	Totaaloordeel
A1.1	Maastricht Centrum - Binnenstad	0	-2	-2	1	2	0
A1.2	Maastricht Centrum - Jekerkwartier	2	-2	-2	1	2	0
A1.3	Maastricht Centrum - Kommelkwartier	0	-2	-2	1	2	0
A1.4	Maastricht Centrum - Statenkwartier	-2	-2	-2	1	2	-1
A1.5	Maastricht Centrum - Boschstraatkwartier	-2	-1	-2	0	-1	-2
A1.6	Maastricht Centrum - Sint Maartenspoort	-2	-1	-2	2	-1	-2
A1.7	Maastricht Centrum - Wyck	2	-2	-2	1	2	0
A2.1	Maastricht Zuidwest - Villapark	2	0	1	0	-1	1
A2.2	Maastricht Zuidwest - Jekerdal	2	0	-1	-1	-2	-1
A2.3	Maastricht Zuidwest - Biesland	2	1	-1	0	-2	0
A2.4	Maastricht Zuidwest - Campagne	2	0	-1	0	-2	0
A2.5	Maastricht Zuidwest - Wolder	1	2	-1	1	-2	0
A2.6	Maastricht Zuidwest - Sint Pieter	2	-1	-1	-1	-2	-1
A3.1	Maastricht West - Brusselsepoort	-2	0	-2	1	-1	-2
A3.2	Maastricht West - Mariaberg	-2	-1	-2	2	0	-1
A3.3	Maastricht West - Belfort	-2	2	1	-1	-2	-1
A3.4	Maastricht West - Pottenberg	-2	2	-2	2	-2	-1
A3.5	Maastricht West - Malpertuis	-2	2	-2	2	-2	-1
A3.6	Maastricht West - Caberg	-2	-1	-2	2	2	0
A3.7	Maastricht West - Oud-Caberg	-1	1	-1	1	2	1
A3.8	Maastricht West - Malberg	-2	-1	-2	1	2	-1
A3.9	Maastricht West - Dousberg-Hazendans	1	2	2	1	2	2
A3.10	Maastricht West - Daalhof	-2	1	-2	2	-2	-1
A4.1	Maastricht Noordwest - Boschpoort	-2	0	-2	0	2	-1
A4.2	Maastricht Noordwest - Bosscherveld	-1	-2	0	2	-2	-1
A4.3	Maastricht Noordwest - Frontenkwartier	-1	-2	-2	1	-2	-2
A4.4	Maastricht Noordwest - Belvédère	-2	-1	-2	-2	2	-2
A4.5	Maastricht Noordwest - Lanakerveld	1	2	2	2	-2	2
A5.1	Maastricht Oost - Wyckerpoort	-2	-2	-2	2	-2	-2
A5.2	Maastricht Oost - Heugemerveld	-2	-2	-2	2	2	-1
A5.3	Maastricht Oost - Wittevrouwenveld	-2	-1	-2	2	2	0
A5.4	Maastricht Oost - Nazareth	-2	-1	-2	1	-2	-2
A5.5	Maastricht Oost - Limmel	-2	0	-2	1	0	-1
A5.6	Maastricht Oost - Scharn	0	0	-1	1	1	0
A5.7	Maastricht Oost - Amby	0	1	-1	1	2	1
A6.1	Maastricht Noordoost - Beatrixhaven	-1	-2	-2	2	0	-1
A6.2	Maastricht Noordoost - Borgharen	-2	2	-1	-1	0	-1
A6.3	Maastricht Noordoost - Itteren	-1	1	1	1	-1	0
A6.4	Maastricht Noordoost - Meerssenhoven	2	1	-1	-2	-2	-1
A7.1	Maastricht Zuidoost - Randwyck	-1	-2	-2	1	-2	-2

Code	Woongebieden	Gemiddelde WOZ waarde woningen	Percentage leegstand	Percentage huurwoningen	Percentage te koop staande woningen	Percentage woningen na 2000	Totaaloordeel
A7.2	Maastricht Zuidoost - Heugem	-1	2	-1	1	1	1
A7.3	Maastricht Zuidoost - Heer	-1	2	-2	2	-1	0
A7.4	Maastricht Zuidoost - De Heeg	-2	1	-2	0	-2	-2
A7.5	Maastricht Zuidoost - Vroendaal	2	2	-1	0	2	2
B1.1	Meerssen - Meerssen	0	2	-1	1	0	1
B1.2	Meerssen - Rothem	2	1	-1	-1	1	1
B1.3	Meerssen - Weert	1	-2	1	2	1	1
B1.4	Meerssen - Raar	-1	0	2	-2	1	0
B1.5	Meerssen - Meerssen - Verspr. h.	-1	-1	2	2	-2	0
B2.1	Meerssen - Ulestraten	0	2	1	-2	-1	0
B2.2	Meerssen - Ulestraten - Verspr. h.	0	-1	1	0	2	1
B3.1	Meerssen - Bunde	0	2	1	1	0	2
B3.2	Meerssen - Kasen	0	0	2	-2	1	0
B3.3	Meerssen - Geulle	-1	-1	1	-1	1	0
B3.4	Meerssen - Hussenberg met Sniijdersberg	0	0	1	-1	2	1
B3.5	Meerssen - Hulsen-Oostbroek	1	2	0	1	1	2
B3.6	Meerssen - Moorveld	2	-2	-1	2	2	1
B3.7	Meerssen - Brommelen-Westbroek	1	2	2	-1	-1	1
C1.1	Vaals - Vijlen	-1	-2	-1	1	-2	-2
C1.2	Vaals - Mamelis	-1	-2	0	2	-2	-1
C1.3	Vaals - Harles	0	1	2	-1	-2	0
C1.4	Vaals - Lemiers	-2	0	-1	0	-2	-2
C1.5	Vaals - Holset	2	-2	0	2	2	2
C1.6	Vaals - Raren	1	-2	1	-1	-2	-1
C1.7	Vaals - Wolfhaag	2	-2	2	-1	-1	0
C1.8	Vaals - Verspr. h. Cottessen-Camerig	-1	-2	2	-1	-1	-1
C2.1	Vaals - Vaals	-2	-1	-2	1	2	-1
D1.1	Valkenburg aan de Geul - Valkenburg	-2	-1	-2	-1	2	-2
D1.2	Valkenburg aan de Geul - Broekhem-Plenkert	-1	-1	-2	0	0	-2
D1.3	Valkenburg aan de Geul - Stoepert	-2	1	-1	0	2	0
D1.4	Valkenburg aan de Geul - Emmaberg	0	-1	0	-2	-2	-2
D1.5	Valkenburg aan de Geul - De Heek (gedeeltelijk)	-1	-2	-1	-1	2	-1
D2.1	Valkenburg aan de Geul - Sint Gerlach	-1	-1	-1	-1	0	-2
D2.2	Valkenburg aan de Geul - Vroenhof	0	-1	0	-1	2	0
D2.3	Valkenburg aan de Geul - Strabeek	1	0	2	-2	-2	0
D2.4	Valkenburg aan de Geul - Houtem-Sint Gerlach - Verspr. h.	-1	-1	0	-2	1	-1
D3.1	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul-Strucht	0	0	0	-1	-1	-1
D3.2	Valkenburg aan de Geul - Schoonbron	1	-1	2	-1	0	0
D3.3	Valkenburg aan de Geul - Oud-Valkenburg	2	-2	-1	-2	1	-1
D3.4	Valkenburg aan de Geul - Walem	2	-2	2	-2	-2	-1
D3.5	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul - Verspr. h.	0	-1	1	-2	-1	-1
D4.1	Valkenburg aan de Geul - Sibbe	0	1	0	-1	1	0
D4.2	Valkenburg aan de Geul - IJzeren en Heerstraat	2	0	2	-1	-1	1
D5.1	Valkenburg aan de Geul - Berg	0	0	1	0	-2	0
D5.2	Valkenburg aan de Geul - Terblijt	2	2	2	-2	-2	1
D5.3	Valkenburg aan de Geul - Vilt	0	1	1	-2	-1	0
E1.1	Gulpen-Wittem - Gulpen	-1	1	-1	2	2	1
E1.2	Gulpen-Wittem - Ingber-De Hut	-1	0	1	-2	-2	-2
E1.3	Gulpen-Wittem - Euverem, Pesaken, Billinguizen, Waterop	-1	-2	0	-2	-1	-2
E1.4	Gulpen-Wittem - Reijmerstok	-1	0	1	-1	1	0
E1.5	Gulpen-Wittem - Gulpen - Verspr. h.	-1	-2	0	1	-1	-1
E2.1	Gulpen-Wittem - Wijre	-1	0	-1	-1	0	-1
E2.2	Gulpen-Wittem - Etenaken	0	-1	1	1	-1	0
E2.3	Gulpen-Wittem - Stokhem-Beertsenhoven	0	-1	2	0	-2	0
E2.4	Gulpen-Wittem - Elkenrade	-2	-1	2	-2	0	-1
E2.5	Gulpen-Wittem - Wijre - Verspr. h.	-1	-1	1	0	-2	-1

Code	Woongebieden	Gemiddelde WOZ waarde woningen	Percentage leegstand	Percentage huurwoningen	Percentage te koop staande woningen	Percentage woningen na 2000	Totaaloordeel
E3.1	Gulpen-Wittem - Eys-Overeys	-1	2	1	0	0	1
E3.2	Gulpen-Wittem - Trintelen	2	0	2	0	-2	1
E3.3	Gulpen-Wittem - Eysrheide	0	2	2	-1	0	1
E3.4	Gulpen-Wittem - Eys - Verspr. h.	0	2	1	2	0	2
E4.1	Gulpen-Wittem - Partij-Wittem	-2	2	0	0	0	0
E4.2	Gulpen-Wittem - Wahlwiller	1	2	0	2	2	2
E4.3	Gulpen-Wittem - Nijswiller	-1	1	0	-1	1	0
E4.4	Gulpen-Wittem - Wittem - Verspr. h.	2	2	0	-2	1	1
E5.1	Gulpen-Wittem - Mechelen	-1	0	-1	1	-2	-1
E5.2	Gulpen-Wittem - Hilleslagen	-2	-2	0	2	1	0
E5.3	Gulpen-Wittem - Schweiberg-Dal	-2	-1	2	0	0	0
E5.4	Gulpen-Wittem - Mechelen - Verspr. h.	-2	-2	2	-2	0	-2
E6.1	Gulpen-Wittem - Epen	1	0	0	-1	2	1
E6.2	Gulpen-Wittem - Eperheide	1	-1	2	-1	0	0
E6.3	Gulpen-Wittem - Epen - Verspr. h.	0	-2	2	-2	-1	-1
E7.1	Gulpen-Wittem - Slenaken	-1	0	1	-1	2	0
E7.2	Gulpen-Wittem - Heijenrade	-1	0	2	2	0	1
E7.3	Gulpen-Wittem - Beutenaken	1	-1	2	2	-1	1
E7.4	Gulpen-Wittem - Schilberg-Hoogcruts	2	0	1	-2	0	0
F1.1	Eijsden-Margraten - Eijsden-Breust	0	1	-1	1	0	0
F1.2	Eijsden-Margraten - Mariadorp-Beezepool	0	1	-1	0	2	1
F1.3	Eijsden-Margraten - Withuis-Stationsstraat	1	-1	2	-2	2	1
F1.4	Eijsden-Margraten - Mesch	1	0	1	1	2	2
F1.5	Eijsden-Margraten - Oost	0	1	-1	-2	0	-1
F1.6	Eijsden-Margraten - Maarland	1	2	1	-1	0	1
F1.7	Eijsden-Margraten - Eijsden - Verspr. h.	1	2	-1	-2	2	1
F2.1	Eijsden-Margraten - Gronsveld	1	1	1	1	-1	1
F2.2	Eijsden-Margraten - Rijckholt	2	1	1	0	-2	1
F3.1	Eijsden-Margraten - Margraten	0	1	-1	1	2	1
F3.2	Eijsden-Margraten - Termaar	1	2	2	-2	1	2
F3.3	Eijsden-Margraten - Groot- en Klein-Welsden	2	-1	2	2	0	2
F3.4	Eijsden-Margraten - 't Rooth	2	1	0	2	2	2
F3.5	Eijsden-Margraten - Scheulder	1	2	1	-2	0	1
F3.6	Eijsden-Margraten - Gasthuis-Wolfshuis	2	0	-1	2	2	2
F4.1	Eijsden-Margraten - Cadier	1	2	0	1	0	2
F4.2	Eijsden-Margraten - Sint Antoniusbank	2	2	2	-1	1	2
F4.3	Eijsden-Margraten - Berg	0	1	0	-2	0	0
F4.4	Eijsden-Margraten - Bemelen	1	2	0	0	-2	0
F4.5	Eijsden-Margraten - Honthem	2	0	1	-2	-2	0
F4.6	Eijsden-Margraten - Cadier en Keer - Verspr. h.	-2	-2	-2	-2	2	-2
F5.1	Eijsden-Margraten - Sint Geertruid	0	2	1	-1	-1	0
F5.2	Eijsden-Margraten - Eckelrade	1	-1	0	-1	0	0
F5.3	Eijsden-Margraten - Herkenrade	2	1	2	2	-1	2
F5.4	Eijsden-Margraten - Moerslag-Libeeek	1	-1	0	-1	-1	-1
F5.5	Eijsden-Margraten - Bruisterbosch	2	-2	2	2	2	2
F5.6	Eijsden-Margraten - Sint-Gertruid - Verspr. h.	1	-1	0	0	2	1
F6.1	Eijsden-Margraten - Mheer	1	0	1	-1	1	1
F6.2	Eijsden-Margraten - Banholt	1	1	0	1	0	1
F6.3	Eijsden-Margraten - Noorbeek	1	0	-1	0	1	0
F6.4	Eijsden-Margraten - Terlinden	2	1	1	1	0	2
F6.5	Eijsden-Margraten - Bergenhuizen en Schey	2	-2	0	-2	1	0
F6.6	Eijsden-Margraten - Hoogcruts	1	2	2	-2	-2	0
F6.7	Eijsden-Margraten - Mheer-Noorbeek - Verspr. h.	1	-2	1	2	-2	0

Tabel: score woongebieden economie

Code	Woongebieden	Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger	Groei besteedbaar huishoudinkomen	Banen binnen 30 minuten	Aandeel mensen met WW-uitkering tov de potentiële beroepsbevolking	Prognose potentiële beroepsbevolking 2012-2025	Aantal vestigingen	Totaaloordeel
A1.1	Maastricht Centrum - Binnenstad	-1	1	2	1	2	2	2
A1.2	Maastricht Centrum - Jekerkwartier	2	1	2	1	2	2	2
A1.3	Maastricht Centrum - Kommelkwartier	1	1	2	1	2	2	2
A1.4	Maastricht Centrum - Statenkwartier	-2	1	2	0	2	2	2
A1.5	Maastricht Centrum - Boschstraatkwartier	0	1	2	-1	2	1	2
A1.6	Maastricht Centrum - Sint Maartenspoort	-2	1	2	-2	-2	1	-1
A1.7	Maastricht Centrum - Wyck	2	1	2	0	2	2	2
A2.1	Maastricht Zuidwest - Villapark	2	1	0	1	1	2	2
A2.2	Maastricht Zuidwest - Jekerdal	2	1	0	0	0	1	2
A2.3	Maastricht Zuidwest - Biesland	2	1	-1	0	1	1	2
A2.4	Maastricht Zuidwest - Campagne	2	1	-1	1	2	1	2
A2.5	Maastricht Zuidwest - Wolder	2	1	-1	-1	2	1	2
A2.6	Maastricht Zuidwest - Sint Pieter	2	1	0	2	1	0	2
A3.1	Maastricht West - Brusselsepoort	-2	1	1	0	2	2	2
A3.2	Maastricht West - Mariaberg	-2	1	0	-1	1	2	1
A3.3	Maastricht West - Belfort	-1	1	-1	-2	2	1	0
A3.4	Maastricht West - Pottenberg	-2	1	-1	-1	2	0	0
A3.5	Maastricht West - Malpertuis	-2	1	1	-2	2	0	0
A3.6	Maastricht West - Caberg	-2	1	1	-1	1	1	1
A3.7	Maastricht West - Oud-Caberg	0	1	-1	-1	2	1	1
A3.8	Maastricht West - Malberg	-2	1	-1	-2	2	1	0
A3.9	Maastricht West - Dousberg-Hazendans	2	1	-1	0	2	1	2
A3.10	Maastricht West - Daalhof	-2	1	-1	-1	-1	2	-1
A4.1	Maastricht Noordwest - Boschpoort	-2	1	2	-2	1	1	1
A4.2	Maastricht Noordwest - Bosscherveld	-2	1	2	-2	1	0	0
A4.3	Maastricht Noordwest - Frontenkwartier	-2	1	1	-2	1	0	0
A4.4	Maastricht Noordwest - Belvédère	-2	1	2	-2	1	0	0
A4.5	Maastricht Noordwest - Lanakerveld	-2	1	-1	-2	1	-2	-2
A5.1	Maastricht Oost - Wyckerpoort	-2	1	2	-2	2	2	1
A5.2	Maastricht Oost - Heugemerveld	-2	1	2	0	1	1	1
A5.3	Maastricht Oost - Wittevrouwenveld	-2	1	2	-1	0	2	1
A5.4	Maastricht Oost - Nazareth	-2	1	2	-2	1	1	1
A5.5	Maastricht Oost - Limmel	-2	1	2	-1	-1	1	0
A5.6	Maastricht Oost - Scharn	2	1	2	0	0	2	2
A5.7	Maastricht Oost - Amby	1	1	2	-1	1	2	2
A6.1	Maastricht Noordoost - Beatrixhaven	-2	1	2	0	1	2	2
A6.2	Maastricht Noordoost - Borgharen	-2	1	1	0	0	1	1
A6.3	Maastricht Noordoost - Itteren	-1	1	1	-1	1	0	1
A6.4	Maastricht Noordoost - Meerssenhoven	-2	1	2	0	1	-1	1
A7.1	Maastricht Zuidoost - Randwyck	2	1	1	0	-2	2	2
A7.2	Maastricht Zuidoost - Heugem	-1	1	1	0	0	2	1
A7.3	Maastricht Zuidoost - Heer	-2	1	2	-1	-1	2	1
A7.4	Maastricht Zuidoost - De Heeg	-2	1	2	-1	-2	2	0
A7.5	Maastricht Zuidoost - Vroendaal	2	1	2	1	2	1	2
B1.1	Meerssen - Meerssen	1	0	2	-1	1	2	2
B1.2	Meerssen - Rothem	-1	0	2	-2	1	1	1
B1.3	Meerssen - Weert	0	0	2	2	1	0	2
B1.4	Meerssen - Raar	2	0	2	2	1	-1	2
B1.5	Meerssen - Meerssen - Verspr. h.	0	0	2	-1	1	-2	0
B2.1	Meerssen - Ulestraten	1	0	2	0	2	1	2
B2.2	Meerssen - Ulestraten - Verspr. h.	0	0	2	-2	2	-1	1
B3.1	Meerssen - Bunde	2	0	2	1	0	2	2
B3.2	Meerssen - Kasen	2	0	2	2	0	0	2

Code	Woongebieden	Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger	Groei besteedbaar huishoudinkomen	Banen binnen 30 minuten	Aandeel mensen met WW-uitkering tov de potentiële beroepsbevolking	Prognose potentiële beroepsbevolking 2012-2025	Aantal vestigingen	Totaaloordeel
B3.3	Meerssen - Geulle	2	0	1	-2	-1	-1	0
B3.4	Meerssen - Hussenberg met Snijdersberg	1	0	1	-2	-1	0	0
B3.5	Meerssen - Hulsen-Oostbroek	-1	0	1	-2	-1	1	-1
B3.6	Meerssen - Moorveld	2	0	2	-1	-1	-1	1
B3.7	Meerssen - Brommelen-Westbroek	2	0	1	-2	-1	-1	0
C1.1	Vaals - Vijlen	-1	0	-2	0	-2	1	-2
C1.2	Vaals - Mamelis	-1	0	-2	1	-2	-2	-2
C1.3	Vaals - Harles	-1	0	-2	1	-2	-2	-2
C1.4	Vaals - Lemiers	-2	0	-2	1	0	0	-1
C1.5	Vaals - Holset	-1	0	-2	2	-2	-1	-2
C1.6	Vaals - Raren	-2	0	-2	2	-2	-1	-2
C1.7	Vaals - Wolfhaag	-1	0	-2	2	-2	-2	-2
C1.8	Vaals - Verspr. h. Cottessen-Camerig	-1	0	-2	1	-2	-2	-2
C2.1	Vaals - Vaals	-2	0	-2	-1	-1	2	-2
D1.1	Valkenburg aan de Geul - Valkenburg	-1	-2	1	-1	1	2	0
D1.2	Valkenburg aan de Geul - Broekhem-Plenkert	1	-2	1	1	-2	1	0
D1.3	Valkenburg aan de Geul - Stoepert	-2	-2	1	-1	0	1	-1
D1.4	Valkenburg aan de Geul - Emmaberg	0	-2	1	2	0	-1	0
D1.5	Valkenburg aan de Geul - De Heek (gedeeltelijk)	-1	-2	1	-2	0	-1	-2
D2.1	Valkenburg aan de Geul - Sint Gerlach	0	-2	1	-1	-1	1	-1
D2.2	Valkenburg aan de Geul - Vroenhof	0	-2	1	-2	-1	-1	-2
D2.3	Valkenburg aan de Geul - Strabeek	0	-2	1	2	-1	-2	-1
D2.4	Valkenburg aan de Geul - Houtem-Sint Gerlach - Verspr.huizen	0	-2	1	-1	-1	-2	-2
D3.1	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul-Strucht	-1	-2	-1	0	-2	0	-2
D3.2	Valkenburg aan de Geul - Schoonbron	1	-2	-1	2	-2	-2	-2
D3.3	Valkenburg aan de Geul - Oud-Valkenburg	-1	-2	-1	-2	-2	-1	-2
D3.4	Valkenburg aan de Geul - Walem	1	-2	1	2	-2	-2	-1
D3.5	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul - Verspr. h.	-1	-2	-1	2	-2	-2	-2
D4.1	Valkenburg aan de Geul - Sibbe	0	-2	1	-1	0	1	0
D4.2	Valkenburg aan de Geul - IJzeren en Heerstraat	1	-2	1	-2	0	0	-1
D5.1	Valkenburg aan de Geul - Berg	0	-2	1	0	-2	2	0
D5.2	Valkenburg aan de Geul - Terblijt	2	-2	1	2	-2	-1	0
D5.3	Valkenburg aan de Geul - Vilt	1	-2	1	-1	0	1	0
E1.1	Gulpen-Wittem - Gulpen	-1	0	-2	0	-2	2	-1
E1.2	Gulpen-Wittem - Ingber-De Hut	-1	0	-1	2	2	-1	1
E1.3	Gulpen-Wittem - Euverem, Pesaken, Billinghuizen, Waterop	2	0	-2	-2	2	0	0
E1.4	Gulpen-Wittem - Reijmerstok	0	0	-2	-1	2	0	0
E1.5	Gulpen-Wittem - Gulpen - Verspr. h.	0	0	-2	2	2	-1	1
E2.1	Gulpen-Wittem - Wijlre	-1	0	-1	-1	-2	1	-2
E2.2	Gulpen-Wittem - Etenaken	1	0	-1	2	2	-1	1
E2.3	Gulpen-Wittem - Stokhem-Beertsenhoven	2	0	-1	2	2	-2	1
E2.4	Gulpen-Wittem - Elkenrade	-1	0	-1	-1	2	-2	-1
E2.5	Gulpen-Wittem - Wijlre - Verspr. h.	-1	0	-1	-1	2	-1	-1
E3.1	Gulpen-Wittem - Eys-Overeys	-1	0	0	1	-1	1	0
E3.2	Gulpen-Wittem - Trintelen	2	0	0	2	-1	-1	1
E3.3	Gulpen-Wittem - Eysrheide	0	0	0	1	-1	-2	-1
E3.4	Gulpen-Wittem - Eys - Verspr. h.	0	0	0	1	-1	-2	-1
E4.1	Gulpen-Wittem - Partij-Wittem	-1	0	-1	1	1	0	0
E4.2	Gulpen-Wittem - Wahlwiller	-1	0	-1	-2	0	0	-2
E4.3	Gulpen-Wittem - Nijswiller	0	0	-1	1	-2	0	-1
E4.4	Gulpen-Wittem - Wittem - Verspr. h.	-1	0	-1	1	1	-2	-1
E5.1	Gulpen-Wittem - Mechelen	-2	0	-2	-1	-2	1	-2
E5.2	Gulpen-Wittem - Hilleslagen	-1	0	-2	2	-2	-2	-2
E5.3	Gulpen-Wittem - Schweiberg-Dal	1	0	-2	2	-2	-1	-1

Code	Woongebieden	Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger	Groei besteedbaar huishoudinkomen	Banen binnen 30 minuten	Aandeel mensen met WW-uitkering tov de potentiële beroepsbevolking	Prognose potentiële beroepsbevolking 2012-2025	Aantal vestigingen	Totaaloordeel
E5.4	Gulpen-Wittem - Mechelen - Verspr. h.	1	0	-2	-2	-2	-1	-2
E6.1	Gulpen-Wittem - Epen	-1	0	-2	1	0	0	-1
E6.2	Gulpen-Wittem - Eperheide	0	0	-2	2	0	-1	0
E6.3	Gulpen-Wittem - Epen - Verspr. h.	1	0	-2	-2	0	0	-1
E7.1	Gulpen-Wittem - Slenaken	1	0	-2	-2	-1	0	-2
E7.2	Gulpen-Wittem - Heijenrade	0	0	-2	2	-1	-1	-1
E7.3	Gulpen-Wittem - Beutenaken	1	0	-2	0	-1	-2	-2
E7.4	Gulpen-Wittem - Schilberg-Hoogcruts	1	0	-2	0	-1	-2	-2
F1.1	Eijsden-Margraten - Eijsden-Breust	1	-1	0	0	0	2	1
F1.2	Eijsden-Margraten - Mariadorp-Beezepool	1	-1	0	0	0	1	1
F1.3	Eijsden-Margraten - Withuis-Stationsstraat	1	-1	0	-2	2	-1	0
F1.4	Eijsden-Margraten - Mesch	1	-1	0	2	2	0	2
F1.5	Eijsden-Margraten - Oost	0	-1	0	-2	0	0	-1
F1.6	Eijsden-Margraten - Maarland	2	-1	0	-2	0	-1	-1
F1.7	Eijsden-Margraten - Eijsden - Verspr. h.	2	-1	0	2	2	1	2
F2.1	Eijsden-Margraten - Gronsveld	0	-1	1	1	-2	2	1
F2.2	Eijsden-Margraten - Rijckholt	1	-1	1	0	-1	0	0
F3.1	Eijsden-Margraten - Margraten	-1	-1	0	1	-2	2	0
F3.2	Eijsden-Margraten - Termaar	0	-1	0	2	-2	-2	-1
F3.3	Eijsden-Margraten - Groot- en Klein-Welsden	1	-1	0	-2	-2	-1	-2
F3.4	Eijsden-Margraten - 't Rooth	0	-1	0	0	-2	-2	-2
F3.5	Eijsden-Margraten - Scheulder	0	-1	-2	-2	-2	-1	-2
F3.6	Eijsden-Margraten - Gasthuis-Wolfshuis	0	-1	0	2	-2	-1	-1
F4.1	Eijsden-Margraten - Cadier	2	-1	0	0	1	2	2
F4.2	Eijsden-Margraten - Sint Antoniusbank	2	-1	0	2	1	-2	1
F4.3	Eijsden-Margraten - Berg	2	-1	0	2	1	-2	1
F4.4	Eijsden-Margraten - Bemelen	2	-1	0	-2	1	-1	0
F4.5	Eijsden-Margraten - Honthem	2	-1	0	2	1	-1	1
F4.6	Eijsden-Margraten - Cadier en Keer - Verspr. h.	2	-1	0	2	1	-2	1
F5.1	Eijsden-Margraten - Sint Geertruid	0	-1	-1	1	0	1	0
F5.2	Eijsden-Margraten - Eckelrade	1	-1	-1	0	0	0	0
F5.3	Eijsden-Margraten - Herkenrade	-2	-1	-1	2	0	-2	-2
F5.4	Eijsden-Margraten - Moerslag-Libeeek	0	-1	-1	2	0	-1	0
F5.5	Eijsden-Margraten - Bruisterbosch	0	-1	-1	1	0	-2	-1
F5.6	Eijsden-Margraten - Sint-Gertruid - Verspr. h.	0	-1	-1	2	0	-1	0
F6.1	Eijsden-Margraten - Mheer	2	-1	-2	1	-1	0	0
F6.2	Eijsden-Margraten - Banholt	-1	-1	-2	1	-1	1	-1
F6.3	Eijsden-Margraten - Noorbeek	1	-1	-2	1	-1	0	-1
F6.4	Eijsden-Margraten - Terlinden	1	-1	-2	2	-1	-1	-1
F6.5	Eijsden-Margraten - Bergenhuizen en Schey	1	-1	-2	2	-1	-2	-1
F6.6	Eijsden-Margraten - Hoogcruts	1	-1	-2	1	-1	-1	-1
F6.7	Eijsden-Margraten - Mheer-Noorbeek - Verspr. h.	1	-1	-2	1	-1	-2	-2

Tabel: score woongebieden demografie

Code	Woongebieden	Aandeel 65+ van totale bevolking	Aandeel alleenstaande huishoudens van totaal aantal huishoudens	Prognose aantal huishoudens	Leefbaarheid score sociale samenhang	Leefbaarheidsscore 2010 en ontwikkeling van de Samenstelling bevolking	Totaaloordeel
A1.1	Maastricht Centrum - Binnenstad	2	-2	-2	-1	1	-1
A1.2	Maastricht Centrum - Jekerkwartier	2	-2	-1	-1	2	0
A1.3	Maastricht Centrum - Kommelkwartier	2	-2	0	0	2	1
A1.4	Maastricht Centrum - Statenkwartier	2	-2	-2	0	-1	-2
A1.5	Maastricht Centrum - Boschstraatkwartier	2	-2	0	-2	0	-1
A1.6	Maastricht Centrum - Sint Maartenspoort	0	-2	-2	-1	-2	-2
A1.7	Maastricht Centrum - Wyck	2	-2	-1	1	2	1
A2.1	Maastricht Zuidwest - Villapark	2	-2	2	0	2	2
A2.2	Maastricht Zuidwest - Jekerdal	1	-1	2	1	1	2
A2.3	Maastricht Zuidwest - Biesland	1	-1	0	2	2	2
A2.4	Maastricht Zuidwest - Campagne	2	-2	-2	2	2	1
A2.5	Maastricht Zuidwest - Wolder	0	-1	1	1	2	2
A2.6	Maastricht Zuidwest - Sint Pieter	2	1	2	2	1	2
A3.1	Maastricht West - Brusselsepoort	2	-2	0	-1	-1	-1
A3.2	Maastricht West - Mariaberg	2	-2	-1	-1	-2	-2
A3.3	Maastricht West - Belfort	2	-2	2	0	-1	1
A3.4	Maastricht West - Pottenberg	2	-2	-1	1	-2	-1
A3.5	Maastricht West - Malpertuis	2	-2	2	-2	-2	-1
A3.6	Maastricht West - Caberg	2	-2	0	-2	-2	-2
A3.7	Maastricht West - Oud-Caberg	2	-2	2	2	1	2
A3.8	Maastricht West - Malberg	2	-2	1	1	-2	0
A3.9	Maastricht West - Dousberg-Hazendans	-2	2	2	-1	0	1
A3.10	Maastricht West - Daalhof	-1	-1	-1	0	-1	-2
A4.1	Maastricht Noordwest - Boschpoort	1	-2	2	-1	-2	-1
A4.2	Maastricht Noordwest - Bosscherveld	2	-2	2	1	-2	1
A4.3	Maastricht Noordwest - Frontenkwartier	2	-2	2	2	-2	1
A4.4	Maastricht Noordwest - Belvédère	2	-2	2	1	-2	1
A4.5	Maastricht Noordwest - Lanakerveld	2	-1	2	2	-1	2
A5.1	Maastricht Oost - Wyckerpoort	2	-2	-2	1	-2	-2
A5.2	Maastricht Oost - Heugemerveld	2	-2	1	-1	-2	-1
A5.3	Maastricht Oost - Wittevrouwenveld	1	-2	-2	-2	-2	-2
A5.4	Maastricht Oost - Nazareth	2	-2	-1	-2	-2	-2
A5.5	Maastricht Oost - Limmel	1	-2	2	-2	-2	-2
A5.6	Maastricht Oost - Scharn	2	-2	2	0	1	2
A5.7	Maastricht Oost - Amby	0	0	2	0	1	2
A6.1	Maastricht Noordoost - Beatrixhaven	0	-2	2	-2	-1	-2
A6.2	Maastricht Noordoost - Borgharen	1	-1	1	1	-1	1
A6.3	Maastricht Noordoost - Itteren	0	-1	2	1	1	2
A6.4	Maastricht Noordoost - Meerssenhoven	0	-1	2	-1	-2	-1
A7.1	Maastricht Zuidoost - Randwyck	-2	-2	1	-2	1	-2
A7.2	Maastricht Zuidoost - Heugem	0	-2	1	-1	0	-1
A7.3	Maastricht Zuidoost - Heer	1	-2	0	-1	-2	-2
A7.4	Maastricht Zuidoost - De Heeg	-2	-1	-1	-2	-1	-2
A7.5	Maastricht Zuidoost - Vroendaal	1	2	2	0	2	2
B1.1	Meerssen - Meerssen	0	-1	0	1	-1	-1
B1.2	Meerssen - Rothem	0	0	0	-2	-2	-2
B1.3	Meerssen - Weert	0	1	0	0	-1	0
B1.4	Meerssen - Raar	0	2	0	1	-1	1
B1.5	Meerssen - Meerssen - Verspr. h.	0	1	0	0	-1	0
B2.1	Meerssen - Ulestraten	1	2	-1	1	1	2
B2.2	Meerssen - Ulestraten - Verspr. h.	1	0	-1	1	0	1
B3.1	Meerssen - Bunde	0	1	0	-1	1	1
B3.2	Meerssen - Kasen	0	2	0	0	2	2

Code	Woongebieden	Aandeel 65+ van totale bevolking	Aandeel alleenstaande huishoudens van totaal aantal huishoudens	Prognose aantal huishoudens	Leefbaarheid score sociale samenhang	Leefbaarheidsscore 2010 en ontwikkeling van de Samenstelling bevolking	Totaaloordeel
B3.3	Meerssen - Geulle	-1	0	0	-2	-1	-2
B3.4	Meerssen - Hussenberg met Sniijdersberg	-1	1	0	2	-1	1
B3.5	Meerssen - Hulslen-Oostbroek	-1	0	0	1	-2	-1
B3.6	Meerssen - Moorveld	-1	1	0	-1	2	1
B3.7	Meerssen - Brommelen-Westbroek	-1	2	0	2	0	2
C1.1	Vaals - Vijlen	-2	1	-1	-1	0	-2
C1.2	Vaals - Mamelis	-2	-2	-2	0	-1	-2
C1.3	Vaals - Harles	-2	2	-2	0	0	-1
C1.4	Vaals - Lemiers	1	-1	-1	1	-2	-1
C1.5	Vaals - Holset	-2	1	-2	-1	1	-2
C1.6	Vaals - Raren	-2	-1	-2	2	0	-2
C1.7	Vaals - Wolfhaag	-2	-1	-2	2	1	-1
C1.8	Vaals - Verspr. h. Cottessen-Camerig	-2	1	-2	0	0	-2
C2.1	Vaals - Vaals	-1	-2	0	1	-2	-2
D1.1	Valkenburg aan de Geul - Valkenburg	1	-2	0	1	-2	-1
D1.2	Valkenburg aan de Geul - Broekhem-Plenkert	-2	-1	-2	1	0	-2
D1.3	Valkenburg aan de Geul - Stoepert	0	-1	-2	-1	-2	-2
D1.4	Valkenburg aan de Geul - Emmaberg	0	-1	-2	2	-2	-2
D1.5	Valkenburg aan de Geul - De Heek (gedeeltelijk)	0	-1	-2	2	-2	-2
D2.1	Valkenburg aan de Geul - Sint Gerlach	-1	-1	1	-1	-1	-2
D2.2	Valkenburg aan de Geul - Vroenhof	-1	-1	1	2	-1	0
D2.3	Valkenburg aan de Geul - Strabeek	-1	-2	1	2	1	1
D2.4	Valkenburg aan de Geul - Houtem-Sint Gerlach - Verspr. h.	-1	2	1	2	-2	1
D3.1	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul-Strucht	-2	0	-1	1	1	-1
D3.2	Valkenburg aan de Geul - Schoonbron	-2	-1	-1	1	0	-2
D3.3	Valkenburg aan de Geul - Oud-Valkenburg	-2	0	-1	-1	-2	-2
D3.4	Valkenburg aan de Geul - Walem	-2	2	-1	1	1	1
D3.5	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul - Verspr. h.	-2	2	-1	0	-1	-1
D4.1	Valkenburg aan de Geul - Sibbe	0	0	-1	-1	-1	-2
D4.2	Valkenburg aan de Geul - IJzeren en Heerstraat	0	2	-1	-2	2	1
D5.1	Valkenburg aan de Geul - Berg	-1	1	0	0	1	1
D5.2	Valkenburg aan de Geul - Terblijt	-1	2	0	-2	-1	-1
D5.3	Valkenburg aan de Geul - Vilt	-1	1	-1	0	0	-1
E1.1	Gulpen-Wittem - Gulpen	-2	-1	2	-2	1	-1
E1.2	Gulpen-Wittem - Ingber-De Hut	1	2	-2	0	2	2
E1.3	Gulpen-Wittem - Euverem, Pesaken, Billinghuizen, Waterop	1	-1	-2	-1	0	-2
E1.4	Gulpen-Wittem - Reijmerstok	0	1	1	-1	1	2
E1.5	Gulpen-Wittem - Gulpen - Verspr. h.	1	1	-2	-1	1	0
E2.1	Gulpen-Wittem - Wijlre	-1	-1	-2	-1	-1	-2
E2.2	Gulpen-Wittem - Etenaken	2	2	-2	2	2	2
E2.3	Gulpen-Wittem - Stokhem-Beertsenhoven	2	1	-2	2	0	2
E2.4	Gulpen-Wittem - Elkenrade	2	-1	-2	1	-1	-1
E2.5	Gulpen-Wittem - Wijlre - Verspr. h.	2	1	-2	2	0	2
E3.1	Gulpen-Wittem - Eys-Overeys	-1	1	1	1	1	2
E3.2	Gulpen-Wittem - Trintelen	-1	2	1	2	0	2
E3.3	Gulpen-Wittem - Eyserheide	-1	2	1	2	1	2
E3.4	Gulpen-Wittem - Eys - Verspr. h.	-1	2	1	2	1	2
E4.1	Gulpen-Wittem - Partij-Wittem	1	0	1	-2	2	1
E4.2	Gulpen-Wittem - Wahlwiller	0	2	2	0	0	2
E4.3	Gulpen-Wittem - Nijswiller	-2	0	-1	0	-1	-2
E4.4	Gulpen-Wittem - Wittem - Verspr. h.	1	2	1	-1	0	2
E5.1	Gulpen-Wittem - Mechelen	-2	0	-1	0	0	-2
E5.2	Gulpen-Wittem - Hilleshagen	-2	-1	2	-2	-1	-2
E5.3	Gulpen-Wittem - Schweiberg-Dal	-2	1	2	2	1	2
E5.4	Gulpen-Wittem - Mechelen - Verspr. h.	-2	0	2	-2	-1	-2

Code	Woongebieden	Aandeel 65+ van totale bevolking	Aandeel alleenstaande huishoudens van totaal aantal huishoudens	Prognose aantal huishoudens	Leefbaarheid score sociale samenhang	Leefbaarheidsscore 2010 en ontwikkeling van de Samenstelling bevolking	Totaaloordeel
E6.1	Gulpen-Wittem - Epen	0	-1	0	2	-1	0
E6.2	Gulpen-Wittem - Eperheide	0	2	0	2	2	2
E6.3	Gulpen-Wittem - Epen - Verspr. h.	0	1	0	-2	2	1
E7.1	Gulpen-Wittem - Slenaken	-2	1	2	2	2	2
E7.2	Gulpen-Wittem - Heijenrade	-2	-1	2	-2	1	-1
E7.3	Gulpen-Wittem - Beutenaken	-2	1	2	1	1	2
E7.4	Gulpen-Wittem - Schilberg-Hoogcruts	-2	2	2	2	2	2
F1.1	Eijsden-Margraten - Eijsden-Breust	0	1	1	-1	1	1
F1.2	Eijsden-Margraten - Mariadorp-Beezepool	0	2	1	-2	-1	0
F1.3	Eijsden-Margraten - Withuis-Stationsstraat	2	2	2	0	-2	2
F1.4	Eijsden-Margraten - Mesch	2	2	1	2	-2	2
F1.5	Eijsden-Margraten - Oost	-1	1	-1	1	-1	-1
F1.6	Eijsden-Margraten - Maarland	-1	2	-1	2	-2	0
F1.7	Eijsden-Margraten - Eijsden - Verspr. h.	2	2	2	-2	-1	2
F2.1	Eijsden-Margraten - Gronsveld	-1	2	0	1	1	2
F2.2	Eijsden-Margraten - Rijckholt	-1	1	2	0	1	2
F3.1	Eijsden-Margraten - Margraten	-2	1	1	1	0	1
F3.2	Eijsden-Margraten - Termaar	-2	1	1	-2	-1	-2
F3.3	Eijsden-Margraten - Groot- en Klein-Welsden	-2	0	1	-2	2	-1
F3.4	Eijsden-Margraten - 't Rooth	-2	2	1	-1	2	1
F3.5	Eijsden-Margraten - Scheulder	-2	1	1	0	-1	-1
F3.6	Eijsden-Margraten - Gasthuis-Wolfshuis	-2	-2	1	-1	1	-2
F4.1	Eijsden-Margraten - Cadier	1	0	-2	2	0	1
F4.2	Eijsden-Margraten - Sint Antoniusbank	1	2	-2	1	1	2
F4.3	Eijsden-Margraten - Berg	1	-2	-2	2	1	0
F4.4	Eijsden-Margraten - Bemelen	1	1	-2	0	1	1
F4.5	Eijsden-Margraten - Honthem	1	2	-2	-1	1	1
F4.6	Eijsden-Margraten - Cadier en Keer - Verspr. h.	1	-1	-2	1	1	0
F5.1	Eijsden-Margraten - Sint Geertruid	1	1	1	-2	1	1
F5.2	Eijsden-Margraten - Eckelrade	1	2	1	-2	1	2
F5.3	Eijsden-Margraten - Herkenrade	1	1	1	2	-2	2
F5.4	Eijsden-Margraten - Moerslag-Libeeck	1	2	1	-2	1	2
F5.5	Eijsden-Margraten - Bruisterbosch	1	0	1	-2	1	1
F5.6	Eijsden-Margraten - Sint-Gertruid - Verspr. h.	1	2	1	-2	1	2
F6.1	Eijsden-Margraten - Mheer	-1	1	-1	0	1	0
F6.2	Eijsden-Margraten - Banholt	-1	2	-1	0	0	0
F6.3	Eijsden-Margraten - Noorbeek	-1	1	-1	-2	0	-2
F6.4	Eijsden-Margraten - Terlinden	-1	2	-1	-2	2	0
F6.5	Eijsden-Margraten - Bergenhuizen en Schey	-1	-1	-1	2	2	1
F6.6	Eijsden-Margraten - Hoogcruts	-1	1	-1	-1	2	0
F6.7	Eijsden-Margraten - Mheer-Noorbeek - Verspr. h.	-1	2	-1	0	1	1

Tabel: score woongebieden leefbaarheid

Code	Woongebieden	Waardering kwaliteit woonomgeving	Leefbaarheidsscore van de publieke ruimte	Leefbaarheidsscore van veiligheid	Totaaloordeel
A1.1	Maastricht Centrum - Binnenstad	-1	2	-2	-1
A1.2	Maastricht Centrum - Jekerkwartier	-1	2	-2	-1
A1.3	Maastricht Centrum - Kommelkwartier	-1	0	-2	-2
A1.4	Maastricht Centrum - Statenkwartier	-1	-1	-2	-2
A1.5	Maastricht Centrum - Boschstraatkwartier	-2	2	-2	-1
A1.6	Maastricht Centrum - Sint Maartenspoort	-2	2	-2	-1
A1.7	Maastricht Centrum - Wyck	-2	2	-2	-1
A2.1	Maastricht Zuidwest - Villapark	0	2	-1	1
A2.2	Maastricht Zuidwest - Jekerdal	-1	0	-1	-1
A2.3	Maastricht Zuidwest - Biesland	-2	1	-1	-1
A2.4	Maastricht Zuidwest - Campagne	-2	1	-1	-1
A2.5	Maastricht Zuidwest - Wolder	-2	2	-1	-1
A2.6	Maastricht Zuidwest - Sint Pieter	0	-2	-1	-2
A3.1	Maastricht West - Brusselsepoort	-2	0	-2	-2
A3.2	Maastricht West - Mariaberg	-2	1	-2	-2
A3.3	Maastricht West - Belfort	-2	0	-2	-2
A3.4	Maastricht West - Pottenberg	-2	-1	-2	-2
A3.5	Maastricht West - Malpertuis	-2	-1	-2	-2
A3.6	Maastricht West - Caberg	-2	-1	-2	-2
A3.7	Maastricht West - Oud-Caberg	-2	0	-1	-2
A3.8	Maastricht West - Malberg	-2	-1	-2	-2
A3.9	Maastricht West - Dousberg-Hazendans	-1	1	-1	-1
A3.10	Maastricht West - Daalhof	-2	2	-1	-1
A4.1	Maastricht Noordwest - Boschpoort	-1	2	-2	-1
A4.2	Maastricht Noordwest - Bosscherveld	-2	0	-2	-2
A4.3	Maastricht Noordwest - Frontenkwartier	-2	-2	-2	-2
A4.4	Maastricht Noordwest - Belvédère	-2	2	-2	-1
A4.5	Maastricht Noordwest - Lanakerveld	-2	2	-2	-1
A5.1	Maastricht Oost - Wyckerpoort	-2	0	-2	-2
A5.2	Maastricht Oost - Heugemerveld	-2	-1	-2	-2
A5.3	Maastricht Oost - Wittevrouwenveld	-2	0	-2	-2
A5.4	Maastricht Oost - Nazareth	-2	-1	-2	-2
A5.5	Maastricht Oost - Limmel	-2	1	-2	-2
A5.6	Maastricht Oost - Scharn	-1	1	-2	-1
A5.7	Maastricht Oost - Amby	-1	1	-1	-1
A6.1	Maastricht Noordoost - Beatrixhaven	-2	2	-2	-1
A6.2	Maastricht Noordoost - Borgharen	-1	2	-1	0
A6.3	Maastricht Noordoost - Itteren	-1	2	-1	0
A6.4	Maastricht Noordoost - Meerssenhoven	-2	2	-1	-1
A7.1	Maastricht Zuidoost - Randwyck	-2	2	-2	-1
A7.2	Maastricht Zuidoost - Heugem	-2	1	-2	-2
A7.3	Maastricht Zuidoost - Heer	-2	1	-2	-2
A7.4	Maastricht Zuidoost - De Heeg	-2	-1	-2	-2
A7.5	Maastricht Zuidoost - Vroendaal	-1	-2	-1	-2
B1.1	Meerssen - Meerssen	-1	2	-1	0
B1.2	Meerssen - Rothem	-1	2	0	1
B1.3	Meerssen - Weert	-1	2	0	1
B1.4	Meerssen - Raar	0	-1	0	-1
B1.5	Meerssen - Meerssen - Verspr. h.	0	2	-1	1
B2.1	Meerssen - Ulestraten	1	1	1	2
B2.2	Meerssen - Ulestraten - Verspr. h.	2	-2	0	0
B3.1	Meerssen - Bunde	1	1	0	1
B3.2	Meerssen - Kasen	2	-2	1	1
B3.3	Meerssen - Geulle	2	2	1	2
B3.4	Meerssen - Hussenberg met Sniijdersberg	1	-2	0	-1

Code	Woongebieden	Waardering kwaliteit woonomgeving	Leefbaarheidsscore van de publieke ruimte	Leefbaarheidsscore van veiligheid	Totaaloordeel
B3.5	Meerssen - Hulsen-Oostbroek	1	-2	1	0
B3.6	Meerssen - Moorveld	2	-2	1	1
B3.7	Meerssen - Brommelen-Westbroek	2	-2	1	1
C1.1	Vaals - Vijlen	-1	2	1	1
C1.2	Vaals - Mamelis	-1	0	1	0
C1.3	Vaals - Harles	-1	1	1	1
C1.4	Vaals - Lemiers	-1	-1	1	-1
C1.5	Vaals - Holset	2	2	1	2
C1.6	Vaals - Raren	1	0	1	1
C1.7	Vaals - Wolfhaag	1	-2	1	0
C1.8	Vaals - Verspr. h. Cottessen-Camerig	-1	1	1	1
C2.1	Vaals - Vaals	-2	-1	0	-2
D1.1	Valkenburg aan de Geul - Valkenburg	-1	-1	-1	-2
D1.2	Valkenburg aan de Geul - Broekhem-Plenkert	-1	1	-1	-1
D1.3	Valkenburg aan de Geul - Stoepert	-1	-2	-1	-2
D1.4	Valkenburg aan de Geul - Emmaberg	0	-2	-1	-2
D1.5	Valkenburg aan de Geul - De Heek (gedeeltelijk)	-1	-2	-1	-2
D2.1	Valkenburg aan de Geul - Sint Gerlach	0	-1	0	-1
D2.2	Valkenburg aan de Geul - Vroenhof	0	1	0	1
D2.3	Valkenburg aan de Geul - Strabeek	0	1	-1	0
D2.4	Valkenburg aan de Geul - Houtem-Sint Gerlach - Verspr. h.	-1	-1	-1	-2
D3.1	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul-Strucht	1	-1	-1	-1
D3.2	Valkenburg aan de Geul - Schoonbron	1	-1	1	1
D3.3	Valkenburg aan de Geul - Oud-Valkenburg	2	-2	-1	-1
D3.4	Valkenburg aan de Geul - Walem	1	-2	0	-1
D3.5	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul - Verspr. h.	0	-2	-1	-2
D4.1	Valkenburg aan de Geul - Sibbe	0	-1	0	-1
D4.2	Valkenburg aan de Geul - IJzeren en Heerstraat	1	0	0	1
D5.1	Valkenburg aan de Geul - Berg	0	1	-1	0
D5.2	Valkenburg aan de Geul - Terblijt	1	-2	2	1
D5.3	Valkenburg aan de Geul - Vilt	0	2	0	1
E1.1	Gulpen-Wittem - Gulpen	-1	0	1	0
E1.2	Gulpen-Wittem - Ingber-De Hut	2	-2	2	1
E1.3	Gulpen-Wittem - Euverem, Pesaken, Billinghuizen, Waterop	1	1	2	2
E1.4	Gulpen-Wittem - Reijmerstok	1	0	2	2
E1.5	Gulpen-Wittem - Gulpen - Verspr. h.	2	1	2	2
E2.1	Gulpen-Wittem - Wijre	0	2	2	2
E2.2	Gulpen-Wittem - Etenaken	1	-2	2	1
E2.3	Gulpen-Wittem - Stokhem-Beertsenhoven	2	1	2	2
E2.4	Gulpen-Wittem - Elkenrade	0	0	2	1
E2.5	Gulpen-Wittem - Wijre - Verspr. h.	0	-1	2	1
E3.1	Gulpen-Wittem - Eys-Overeys	0	1	2	2
E3.2	Gulpen-Wittem - Trintelen	0	-2	2	0
E3.3	Gulpen-Wittem - Eysersheide	0	1	2	2
E3.4	Gulpen-Wittem - Eys - Verspr. h.	0	-1	2	1
E4.1	Gulpen-Wittem - Partij-Wittem	0	1	1	1
E4.2	Gulpen-Wittem - Wahlwiller	-1	0	2	1
E4.3	Gulpen-Wittem - Nijswiller	-1	1	2	1
E4.4	Gulpen-Wittem - Wittem - Verspr. h.	0	1	2	2
E5.1	Gulpen-Wittem - Mechelen	-1	2	2	2
E5.2	Gulpen-Wittem - Hilleshagen	2	0	0	1
E5.3	Gulpen-Wittem - Schweiberg-Dal	2	1	2	2
E5.4	Gulpen-Wittem - Mechelen - Verspr. h.	2	2	2	2
E6.1	Gulpen-Wittem - Epen	0	2	2	2
E6.2	Gulpen-Wittem - Eperheide	1	-2	2	1
E6.3	Gulpen-Wittem - Epen - Verspr. h.	2	1	2	2
E7.1	Gulpen-Wittem - Slenaken	2	-1	2	2

Code	Woongebieden	Waardering kwaliteit woonomgeving	Leefbaarheidsscore van de publieke ruimte	Leefbaarheidsscore van veiligheid	Totaaloordeel
E7.2	Gulpen-Wittem - Heijenrade	2	2	2	2
E7.3	Gulpen-Wittem - Beutenaken	2	1	2	2
E7.4	Gulpen-Wittem - Schilberg-Hoogcruts	2	0	2	2
F1.1	Eijsden-Margraten - Eijsden-Breust	0	0	1	1
F1.2	Eijsden-Margraten - Mariadorp-Beezepool	0	-2	0	-1
F1.3	Eijsden-Margraten - Withuis-Stationsstraat	0	-2	0	-1
F1.4	Eijsden-Margraten - Mesch	2	-2	2	1
F1.5	Eijsden-Margraten - Oost	0	-2	1	-1
F1.6	Eijsden-Margraten - Maarland	1	-2	1	0
F1.7	Eijsden-Margraten - Eijsden - Verspr. h.	0	-2	1	-1
F2.1	Eijsden-Margraten - Gronsveld	0	-1	-1	-1
F2.2	Eijsden-Margraten - Rijckholt	0	-1	0	-1
F3.1	Eijsden-Margraten - Margraten	1	2	0	2
F3.2	Eijsden-Margraten - Termaar	2	0	0	1
F3.3	Eijsden-Margraten - Groot- en Klein-Welsden	2	-1	1	1
F3.4	Eijsden-Margraten - 't Rooth	2	1	1	2
F3.5	Eijsden-Margraten - Scheulder	1	-1	0	0
F3.6	Eijsden-Margraten - Gasthuis-Wolfshuis	1	1	0	1
F4.1	Eijsden-Margraten - Cadier	1	1	1	2
F4.2	Eijsden-Margraten - Sint Antoniusbank	1	0	0	1
F4.3	Eijsden-Margraten - Berg	1	0	1	1
F4.4	Eijsden-Margraten - Bemelen	1	0	-1	0
F4.5	Eijsden-Margraten - Honthem	1	-1	1	1
F4.6	Eijsden-Margraten - Cadier en Keer - Verspr. h.	1	0	1	1
F5.1	Eijsden-Margraten - Sint Geertruid	2	0	0	1
F5.2	Eijsden-Margraten - Eckelrade	1	-2	0	-1
F5.3	Eijsden-Margraten - Herkenrade	2	-2	-1	-1
F5.4	Eijsden-Margraten - Moerslag-Libeeek	1	-1	0	0
F5.5	Eijsden-Margraten - Bruisterbosch	1	-1	0	0
F5.6	Eijsden-Margraten - Sint-Gertruid - Verspr. h.	2	-2	1	1
F6.1	Eijsden-Margraten - Mheer	0	1	0	1
F6.2	Eijsden-Margraten - Banholt	2	1	1	2
F6.3	Eijsden-Margraten - Noorbeek	2	-1	0	1
F6.4	Eijsden-Margraten - Terlinden	2	-1	2	2
F6.5	Eijsden-Margraten - Bergenhuizen en Schey	2	0	1	2
F6.6	Eijsden-Margraten - Hoogcruts	2	-1	1	1
F6.7	Eijsden-Margraten - Mheer-Noorbeek - Verspr. h.	2	-1	0	1

Tabel: score woongebieden voorzieningen

Code	Woongebieden	Afstand tot treinstation	Afstand tot oprit verkeershoofdweg	Afstand tot school (voortgezet onderwijs)	Afstand tot ziekenhuis	Afstand tot bioscoop	Voorzieningen- niveau	Totaaloordeel
A1.1	Maastricht Centrum - Binnenstad	2	0	2	2	2	2	2
A1.2	Maastricht Centrum - Jekerkwartier	2	0	2	2	2	2	2
A1.3	Maastricht Centrum - Kommelkwartier	1	-1	2	2	2	2	2
A1.4	Maastricht Centrum - Statenkwartier	1	-1	2	2	2	2	2
A1.5	Maastricht Centrum - Boschstraatkwartier	2	0	2	2	2	2	2
A1.6	Maastricht Centrum - Sint Maartenspoort	2	0	2	2	2	2	2
A1.7	Maastricht Centrum - Wyck	2	1	2	2	2	2	2
A2.1	Maastricht Zuidwest - Villapark	1	-1	2	2	2	1	2
A2.2	Maastricht Zuidwest - Jekerdal	1	-1	2	2	2	1	2
A2.3	Maastricht Zuidwest - Biesland	1	-2	2	2	2	1	2
A2.4	Maastricht Zuidwest - Campagne	0	-2	2	1	2	0	1
A2.5	Maastricht Zuidwest - Wolder	-1	-2	2	1	1	0	0
A2.6	Maastricht Zuidwest - Sint Pieter	0	-2	2	1	1	0	0
A3.1	Maastricht West - Brusselsepoort	1	-2	2	1	2	2	2
A3.2	Maastricht West - Mariaberg	1	-1	2	2	2	2	2
A3.3	Maastricht West - Belfort	0	-2	2	1	2	2	1
A3.4	Maastricht West - Pottenberg	0	-2	2	1	2	2	1
A3.5	Maastricht West - Malpertuis	0	-2	2	1	2	2	1
A3.6	Maastricht West - Caberg	0	-2	2	1	2	2	1
A3.7	Maastricht West - Oud-Caberg	0	-2	1	1	2	2	1
A3.8	Maastricht West - Malberg	-1	-2	1	1	1	1	0
A3.9	Maastricht West - Dousberg-Hazendans	-1	-2	2	1	1	0	0
A3.10	Maastricht West - Daalhof	-1	-2	2	1	1	1	0
A4.1	Maastricht Noordwest - Boschpoort	1	-1	1	1	2	2	2
A4.2	Maastricht Noordwest - Bosscherveld	0	-2	1	1	2	2	1
A4.3	Maastricht Noordwest - Frontenkwartier	1	-1	2	2	2	2	2
A4.4	Maastricht Noordwest - Belvédère	0	-2	0	1	1	2	0
A4.5	Maastricht Noordwest - Lanakerveld	0	-2	1	1	2	2	1
A5.1	Maastricht Oost - Wyckerpoort	2	2	2	2	2	2	2
A5.2	Maastricht Oost - Heugemerveld	2	1	2	2	2	2	2
A5.3	Maastricht Oost - Wittevrouwenveld	1	2	2	2	2	2	2
A5.4	Maastricht Oost - Nazareth	1	1	2	2	2	1	2
A5.5	Maastricht Oost - Limmel	1	0	1	2	2	1	2
A5.6	Maastricht Oost - Scharn	1	1	2	2	2	2	2
A5.7	Maastricht Oost - Amby	0	1	1	2	1	1	2
A6.1	Maastricht Noordoost - Beatrixhaven	0	-1	0	1	1	0	0
A6.2	Maastricht Noordoost - Borgharen	-1	-2	-1	0	1	0	-1
A6.3	Maastricht Noordoost - Itteren	0	-2	-2	-1	1	-1	-1
A6.4	Maastricht Noordoost - Meerssenhoven	1	0	0	1	1	0	1
A7.1	Maastricht Zuidoost - Randwyck	2	1	1	2	2	2	2
A7.2	Maastricht Zuidoost - Heugem	1	0	1	2	1	1	2
A7.3	Maastricht Zuidoost - Heer	2	1	2	2	1	1	2
A7.4	Maastricht Zuidoost - De Heeg	1	1	1	2	1	1	2
A7.5	Maastricht Zuidoost - Vroendaal	2	1	2	2	1	1	2
B1.1	Meerssen - Meerssen	2	1	1	0	1	2	2
B1.2	Meerssen - Rothem	2	1	1	1	1	1	2
B1.3	Meerssen - Weert	2	1	0	0	1	1	1
B1.4	Meerssen - Raar	1	0	1	-1	0	1	0
B1.5	Meerssen - Meerssen - Verspr. h.	2	2	1	0	0	1	2
B2.1	Meerssen - Ulestraten	0	-1	-1	-2	-1	0	-1
B2.2	Meerssen - Ulestraten - Verspr. h.	1	-1	0	-1	0	-1	0
B3.1	Meerssen - Bunde	2	1	0	0	1	0	1
B3.2	Meerssen - Kasen	2	0	-1	-1	0	0	0
B3.3	Meerssen - Geulle	-1	-2	-1	-2	-1	-2	-2
B3.4	Meerssen - Hussenberg met Snijdersberg	0	0	0	-1	-1	-1	-1

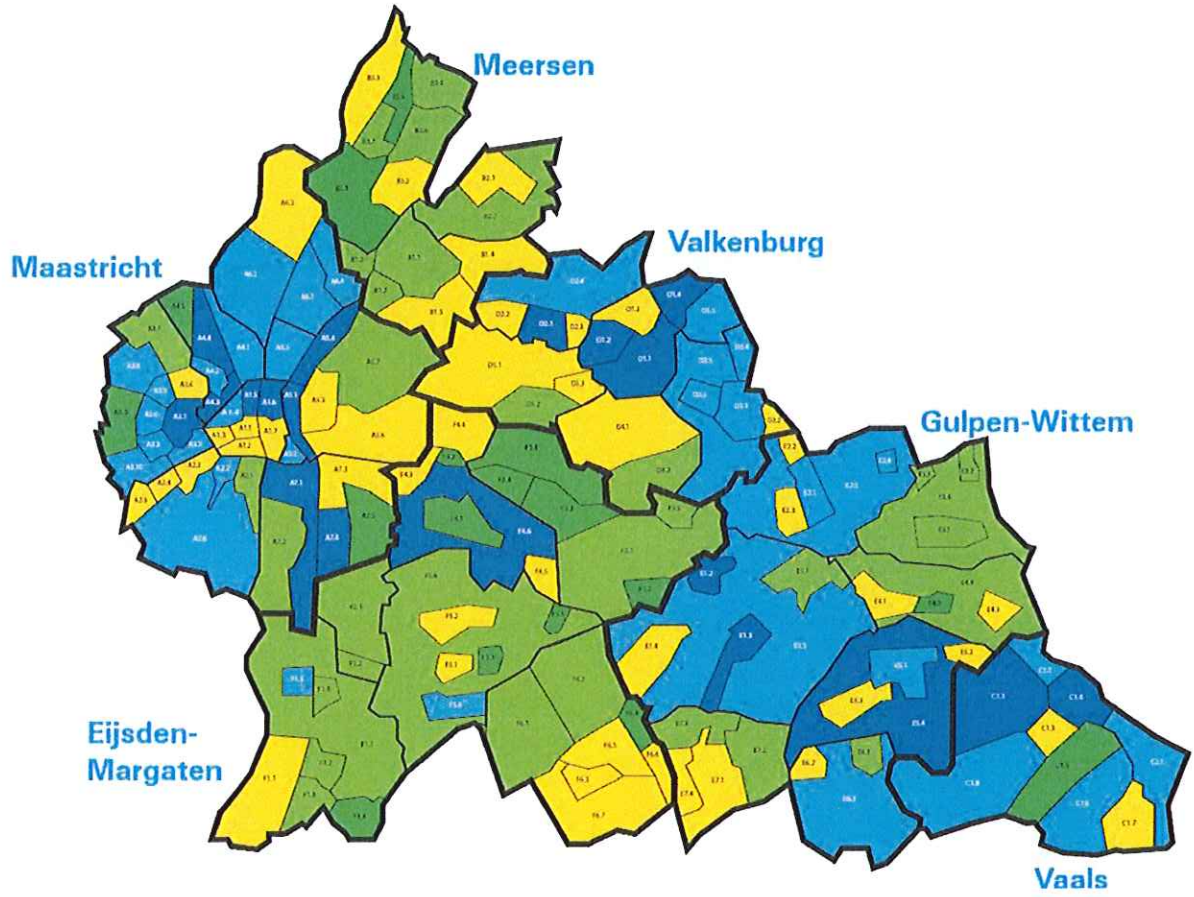
Code	Woongebieden	Afstand tot treinstation	Afstand tot oprt. verkeershoofdweg	Afstand tot school (voortgezet onderwijs)	Afstand tot zakenhuis	Afstand tot bioscoop	Voorzieningen- niveau	Totaaloordeel
B3.5	Meerssen - Hulsen-Oostbroek	0	-1	-1	-2	-1	-1	-2
B3.6	Meerssen - Moorveld	0	0	-1	-1	-1	-1	-1
B3.7	Meerssen - Brommelen-Westbroek	1	-1	-1	-1	0	-1	-1
C1.1	Vaals - Vijlen	-2	0	0	0	-1	-2	-2
C1.2	Vaals - Mamelis	-2	2	0	0	0	-2	0
C1.3	Vaals - Harles	-2	1	-1	0	0	-2	-1
C1.4	Vaals - Lemiers	-1	2	-1	1	0	-2	0
C1.5	Vaals - Holset	-2	0	-2	0	0	-2	-2
C1.6	Vaals - Raren	-2	-1	-2	0	0	-2	-2
C1.7	Vaals - Wolfhaag	-1	-1	-2	1	0	-2	-1
C1.8	Vaals - Verspr. h. Cottessen-Camerig	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
C2.1	Vaals - Vaals	0	2	-2	2	1	-1	0
D1.1	Valkenburg aan de Geul - Valkenburg	2	1	0	-2	-1	2	0
D1.2	Valkenburg aan de Geul - Broekhem-Plenkert	2	1	1	-1	-1	2	1
D1.3	Valkenburg aan de Geul - Stoepert	2	1	1	-2	-1	2	1
D1.4	Valkenburg aan de Geul - Emmaberg	2	2	0	-2	-1	1	0
D1.5	Valkenburg aan de Geul - De Heek (gedeeltelijk)	1	1	0	-1	0	2	1
D2.1	Valkenburg aan de Geul - Sint Gerlach	2	0	1	0	0	0	1
D2.2	Valkenburg aan de Geul - Vroenhof	2	1	1	0	0	0	1
D2.3	Valkenburg aan de Geul - Strabeek	2	2	1	-1	-1	1	1
D2.4	Valkenburg aan de Geul - Houtem-Sint Gerlach - Verspr.huizen	1	1	1	-1	-1	1	0
D3.1	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul-Strucht	2	2	-1	-1	-1	0	0
D3.2	Valkenburg aan de Geul - Schoonbron	2	2	-1	-1	0	1	1
D3.3	Valkenburg aan de Geul - Oud-Valkenburg	1	2	-1	-2	-1	1	0
D3.4	Valkenburg aan de Geul - Walem	2	0	-1	-1	0	0	0
D3.5	Valkenburg aan de Geul - Schin op Geul - Verspr. h.	1	1	-1	-2	-1	1	0
D4.1	Valkenburg aan de Geul - Sibbe	0	0	-1	-1	-1	0	-1
D4.2	Valkenburg aan de Geul - IJzeren en Heerstraat	0	-1	-1	-1	-1	0	-1
D5.1	Valkenburg aan de Geul - Berg	1	2	1	0	1	1	2
D5.2	Valkenburg aan de Geul - Terblijt	0	1	0	0	0	0	0
D5.3	Valkenburg aan de Geul - Vilt	1	2	0	-1	0	1	1
E1.1	Gulpen-Wittem - Gulpen	-1	2	1	-2	-2	1	0
E1.2	Gulpen-Wittem - Ingber-De Hut	-1	2	-1	-2	-2	-1	-1
E1.3	Gulpen-Wittem - Euverem, Pesaken, Billinghamuizen, Waterop	-2	0	-1	-2	-2	-1	-2
E1.4	Gulpen-Wittem - Reijmerstok	-2	2	-2	-2	-2	-1	-2
E1.5	Gulpen-Wittem - Gulpen - Verspr. h.	-2	0	0	-2	-2	-1	-2
E2.1	Gulpen-Wittem - Wijlre	0	2	0	0	-1	1	0
E2.2	Gulpen-Wittem - Etenaken	1	2	-1	0	-1	0	0
E2.3	Gulpen-Wittem - Stokhem-Beertsenhoven	0	1	-1	-1	-2	0	-1
E2.4	Gulpen-Wittem - Elkenrade	-1	-1	-1	1	0	1	0
E2.5	Gulpen-Wittem - Wijlre - Verspr. h.	0	2	0	-1	-1	0	0
E3.1	Gulpen-Wittem - Eys-Overeys	-1	-1	0	0	0	-1	-1
E3.2	Gulpen-Wittem - Trintelen	-1	-2	0	2	1	-1	0
E3.3	Gulpen-Wittem - Eysrheide	-1	-1	-1	1	0	-1	-1
E3.4	Gulpen-Wittem - Eys - Verspr. h.	-1	-1	0	0	-1	-1	-1
E4.1	Gulpen-Wittem - Partij-Wittem	-1	2	1	-1	-2	-2	-1
E4.2	Gulpen-Wittem - Wahwiller	-2	2	1	0	-1	-2	0
E4.3	Gulpen-Wittem - Nijswiller	-2	2	1	-1	-1	-2	-1
E4.4	Gulpen-Wittem - Wittem - Verspr. h.	-1	2	1	-1	-1	-2	0
E5.1	Gulpen-Wittem - Mechelen	-2	-1	0	-1	-2	-1	-2
E5.2	Gulpen-Wittem - Hilleshagen	-2	0	1	-1	-2	-2	-2
E5.3	Gulpen-Wittem - Schweiberg-Dal	-2	-2	0	-2	-2	-2	-2
E5.4	Gulpen-Wittem - Mechelen - Verspr. h.	-2	-2	0	-2	-2	-2	-2
E6.1	Gulpen-Wittem - Epen	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-2
E6.2	Gulpen-Wittem - Eperheide	-2	-2	-1	-2	-2	-2	-2
E6.3	Gulpen-Wittem - Epen - Verspr. h.	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2

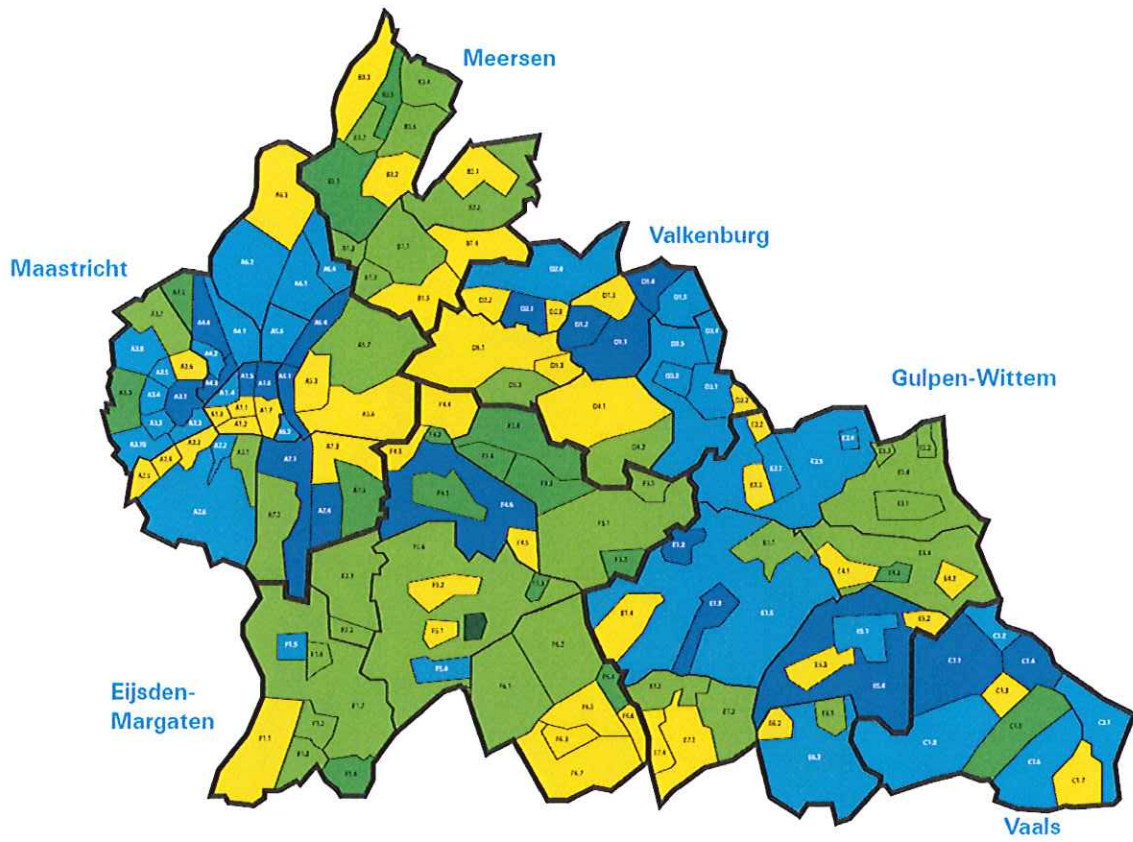
Code	Woongebieden	Afstand tot treinstation	Afstand tot oprit verkeershoofdweg	Afstand tot school (voortgezet onderwijs)	Afstand tot ziekenhuis	Afstand tot bioscoop	Voorzieningen- niveau	Totaaloordeel
E7.1	Gulpen-Wittem - Slenaken	-2	0	-2	-2	-2	-2	-2
E7.2	Gulpen-Wittem - Heijenrade	-2	-1	-1	-2	-2	-2	-2
E7.3	Gulpen-Wittem - Beutenaken	-2	0	-2	-2	-2	-2	-2
E7.4	Gulpen-Wittem - Schilberg-Hoogcruts	-2	2	-2	-2	-2	-2	-2
F1.1	Eijsden-Margraten - Eijsden-Breust	2	0	-2	0	0	1	0
F1.2	Eijsden-Margraten - Mariadorp-Beezepool	2	1	-2	0	0	2	1
F1.3	Eijsden-Margraten - Withuis-Stationsstraat	2	1	-2	0	-1	-1	0
F1.4	Eijsden-Margraten - Mesch	1	1	-2	-1	-2	-2	-1
F1.5	Eijsden-Margraten - Oost	0	0	-1	1	1	-1	0
F1.6	Eijsden-Margraten - Maarland	1	1	-1	1	0	-1	0
F1.7	Eijsden-Margraten - Eijsden - Verspr. h.	1	0	-2	0	0	0	0
F2.1	Eijsden-Margraten - Gronsveld	0	1	0	2	1	-1	1
F2.2	Eijsden-Margraten - Rijckholt	0	1	0	1	0	-1	0
F3.1	Eijsden-Margraten - Margraten	-1	2	-2	-1	-1	2	0
F3.2	Eijsden-Margraten - Termaar	-1	2	-2	-1	-2	-1	-1
F3.3	Eijsden-Margraten - Groot- en Klein-Welsden	-1	0	-1	0	0	0	0
F3.4	Eijsden-Margraten - 't Rooth	-1	-1	0	0	0	0	0
F3.5	Eijsden-Margraten - Scheulder	0	0	-1	-2	-2	0	-1
F3.6	Eijsden-Margraten - Gasthuis-Wolfshuis	-1	-1	0	0	0	0	0
F4.1	Eijsden-Margraten - Cadier	0	2	1	1	1	0	1
F4.2	Eijsden-Margraten - Sint Antoniusbank	0	0	1	1	1	0	1
F4.3	Eijsden-Margraten - Berg	0	2	2	2	1	0	2
F4.4	Eijsden-Margraten - Bemelen	0	0	1	1	1	0	1
F4.5	Eijsden-Margraten - Honthem	-1	1	-1	0	0	0	0
F4.6	Eijsden-Margraten - Cadier en Keer - Verspr. h.	0	2	1	2	1	-1	1
F5.1	Eijsden-Margraten - Sint Geertruid	-1	-2	-2	0	0	-2	-2
F5.2	Eijsden-Margraten - Eckelrade	-1	-1	-1	1	0	-1	-1
F5.3	Eijsden-Margraten - Herkenrade	-1	-2	-2	0	-1	-2	-2
F5.4	Eijsden-Margraten - Moerslag-Libeeek	-1	-2	-2	0	-1	-1	-2
F5.5	Eijsden-Margraten - Bruisterbosch	-2	-1	-2	-1	-1	-1	-2
F5.6	Eijsden-Margraten - Sint-Gertruid - Verspr. h.	-1	-2	-2	0	0	-1	-2
F6.1	Eijsden-Margraten - Mheer	-1	-2	-2	-1	-2	-2	-2
F6.2	Eijsden-Margraten - Banholt	-2	-1	-2	-1	-2	0	-2
F6.3	Eijsden-Margraten - Noorbeek	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2
F6.4	Eijsden-Margraten - Terlinden	-2	2	-2	-2	-2	-2	-2
F6.5	Eijsden-Margraten - Bergenhuizen en Schey	-2	0	-2	-2	-2	-2	-2
F6.6	Eijsden-Margraten - Hoogcruts	-2	2	-2	-2	-2	-2	-2
F6.7	Eijsden-Margraten - Mheer-Noorbeek - Verspr. h.	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2

Bijlage C: Visualisatie per performance driver

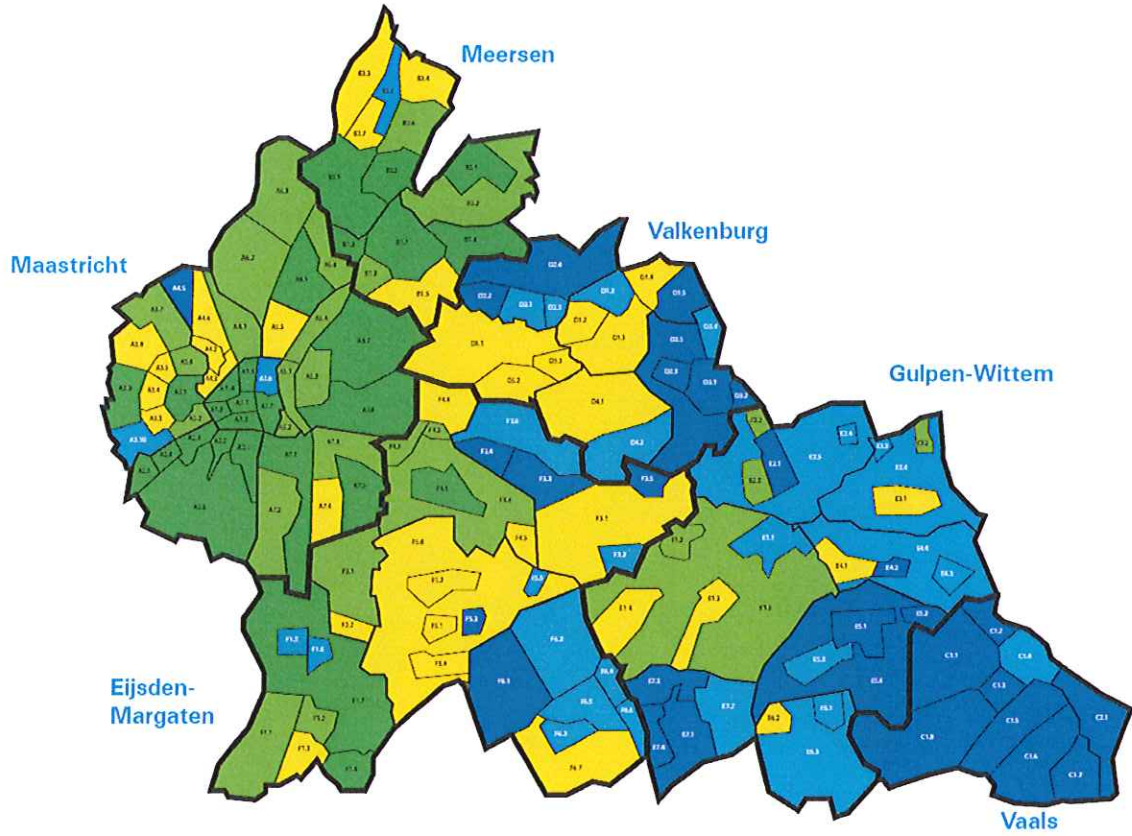
In deze bijlage zijn de visualisaties van de afzonderlijke performance drivers opgenomen. De visualisaties geven een beeld van de woningvoorraad; economie; demografie; leefbaarheid; en voorzieningen.

A: Woningvoorraad

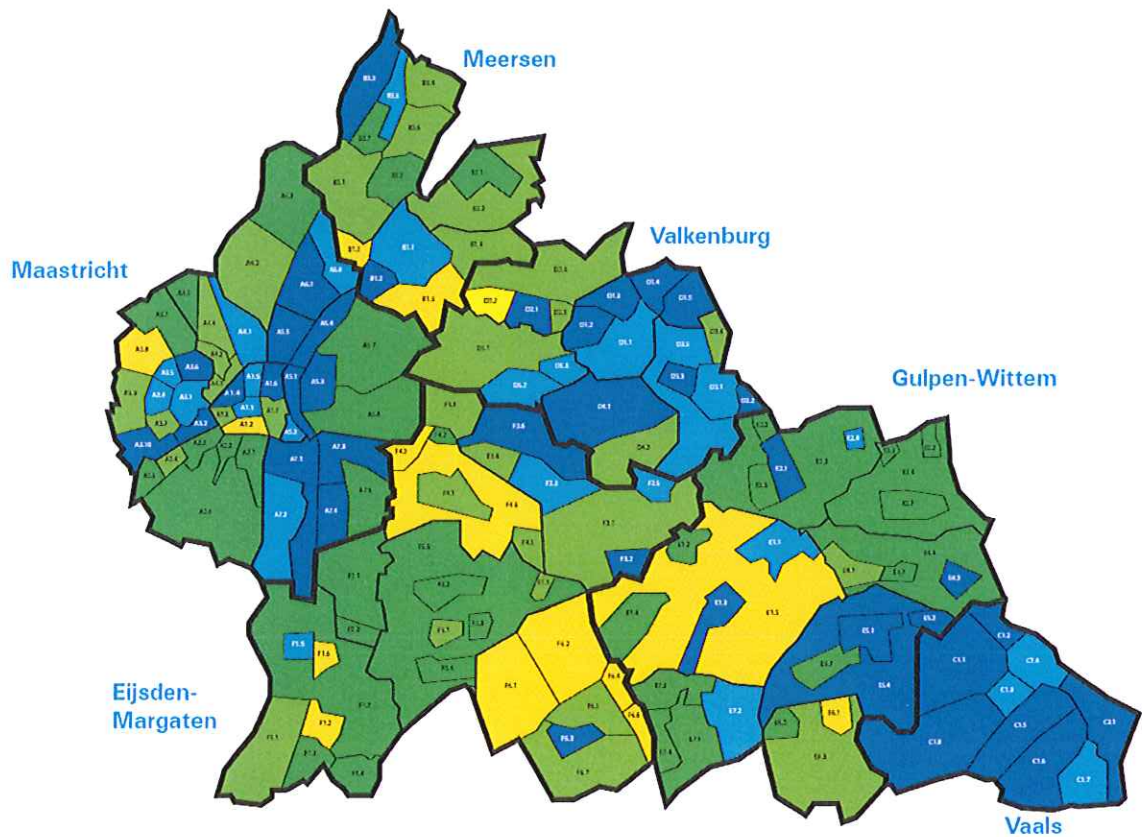




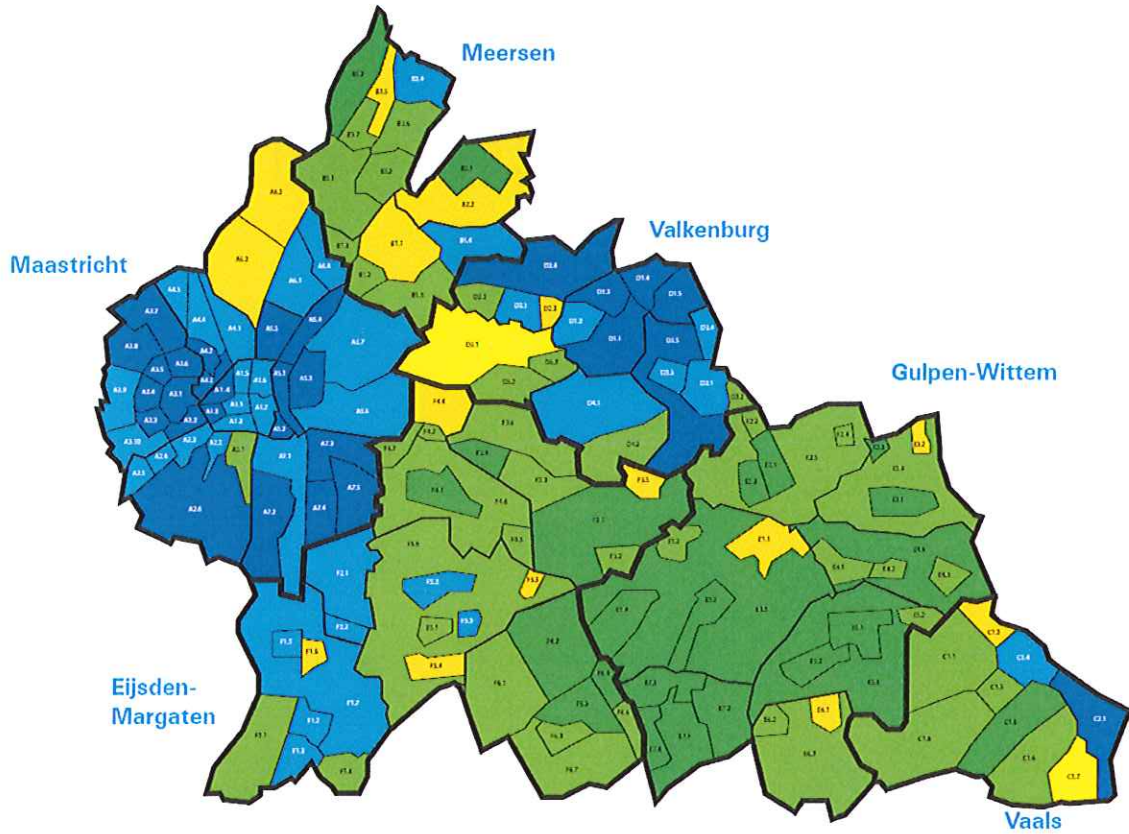
B: Economie



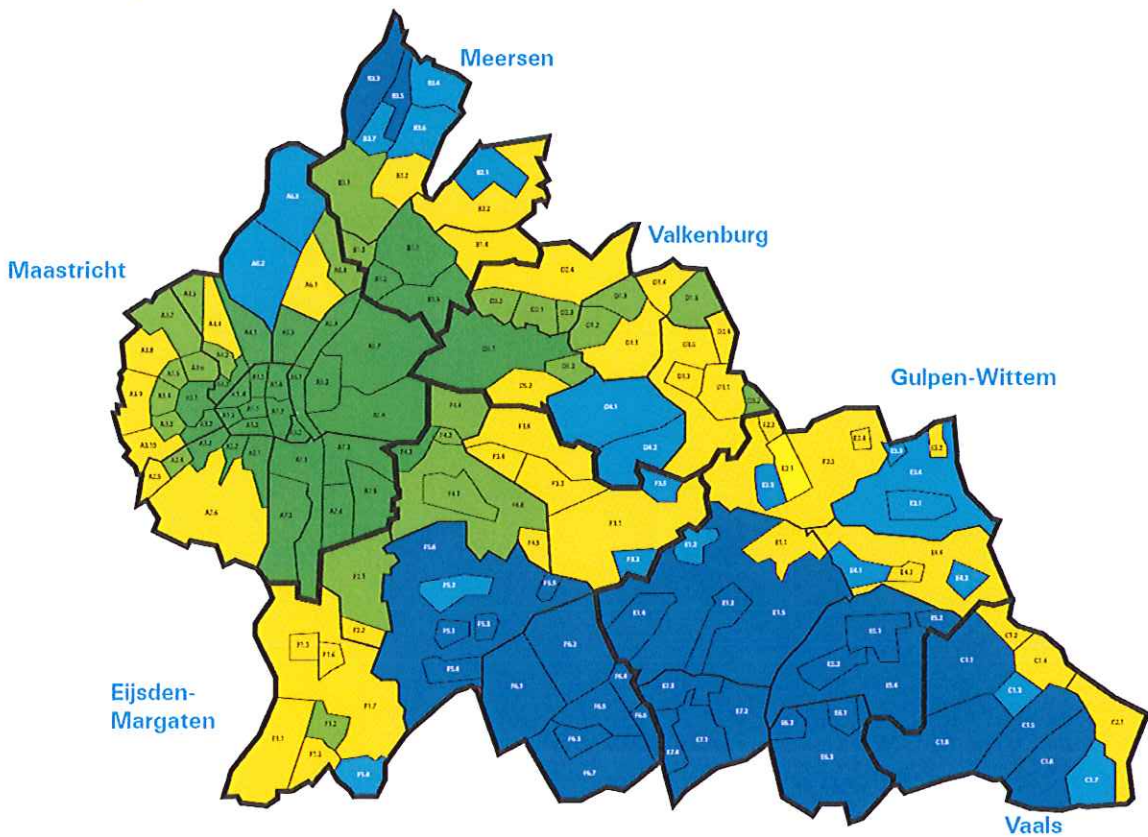
C: Demografie



D: Leefbaarheid



E: Voorzieningen



Bijlage D: Confrontatie woongebieden en PMC's

Bijlage E: Geografische specificatie Vaals

In het rapport zelf zijn de 149 woongebieden die de regio Maastricht - Heuvelland telt, tegen elkaar afgezet. Daarin zijn zoals al aangegeven specifiek voor Vaals enkele grensoverschrijdende zaken, waarvan het methodologisch mogelijk was deze op dezelfde wijze mee te nemen als binnen Nederland, meegenomen. Voor een groot aantal indicatoren blijft het echter binnen het regionale afwegingskader onmogelijk om grensoverschrijdende zaken methodologisch op dezelfde wijze in het afwegingskader te verwerken. Hierdoor doet deze relatieve vergelijking nog onvoldoende recht aan de geografisch specifieke ligging van de gemeente Vaals aan de grens met Duitsland en in het bijzonder de ligging nabij de stad Aken.

In deze bijlage wordt daarom de geografische specificatie van de gemeente Vaals kwalitatief, tekstueel nader toegelicht.

Bovendien worden – aanvullend op de relatieve vergelijking van de 149 woongebieden in de rapportage zelf – de 9 woongebieden *binnen* Vaals apart tegen elkaar afgezet. Zo wordt meer recht gedaan aan de geografisch specifieke ligging van Vaals, zonder dat dit consequenties heeft voor de beoordeling van de woongebieden in de andere gemeenten.

Specifieke context Vaals verdient specifieke aandacht

De gemeente Vaals ligt op het eerste oog excentrisch binnen zowel geheel Nederland, de provincie Limburg als de regio Maastricht-Heuvelland. Wanneer echter over deze bestuurlijke grenzen heen gekeken wordt, verandert dit beeld. Aan de andere zijde van de landsgrens liggen immers evengoed stedelijke voorzieningen, werkgelegenheid et cetera.

Meer dan andere regiogemeenten heeft Vaals een stevige relatie met de nabijgelegen Duitse stad Aken: het centrum van Aken ligt op minder dan 5 kilometer van Vaals en belangrijke voorzieningen als het Klinikum (ziekenhuis) en RWTH (technische universiteit) liggen op slechts 2,5 kilometer afstand.

Waar veel Zuid-Limburgse en Duitse gemeenten geconfronteerd (gaan) worden met huishoudenskrimp, groeide het aantal huishoudens in Aken de afgelopen jaren nog stevig door. Verwachting is dat deze groei de komende doorzet in Aken. Deze groei hangt voor een belangrijk deel samen met de aantrekkingskracht van de technische universiteit (RWTH). Ook de gemeente Vaals ligt binnen de stedelijke invloedssfeer van Aken en profiteert van de druk op Aken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het aandeel Duitse staatsburgers in de gemeente Vaals: met circa 26% is het aandeel Duitsers op de totale bevolking van Vaals nergens anders in Nederland zo hoog.

Kortom, ontwikkelingen aan de Duitse grens – in het bijzonder Aken – zijn een relevant gegeven bij het voorspellen van ontwikkelingen in de gemeente Vaals. Vaals neemt dan ook een specifieke positie in binnen de regio Maastricht-Heuvelland.

Hierna volgen enkele feitelijke gegevens, waaruit blijkt dat de gemeente Vaals in werkelijkheid vaak beter presteert dan wanneer alleen het Nederlandse deel van de Vaalse woningmarkt wordt meegenomen. Het is daarom belangrijk nu en in de toekomst rekening te houden met de bijzondere positie van de gemeente Vaals.

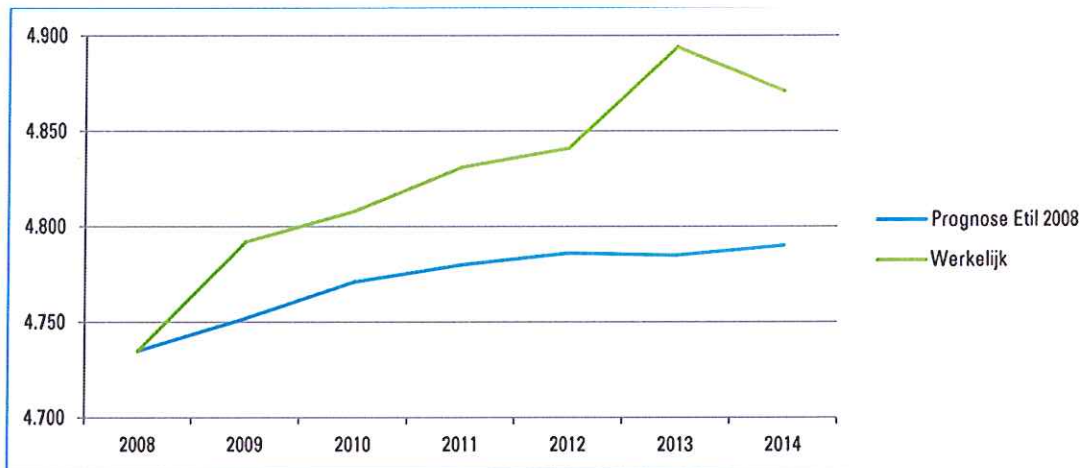
Aantal huishoudens afgelopen jaren harder gegroeid dan voorspeld

In het afwegingskader wordt de Etil-huishoudensprognose gebruikt voor het inschatten van de huishoudensontwikkeling. Dit is de meest realistische *inschatting* van de werkelijke huishoudensontwikkeling, maar geeft niet per definitie *werkelijke* huishoudensontwikkeling weer. Ook hier geldt, voor alle regiogemeenten wijkt de huishoudensprognose af van de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens. Echter, voor Vaals geldt dit sterker omdat de (per saldo positieve) effecten van de

grensligging en het gegeven dat de regio Aken een groeiregio onvoldoende in de prognose zijn meegenomen.

Dat de Etil-huishoudensprognose een conservatiever beeld schetst dan de daadwerkelijk huishoudensontwikkeling, blijkt uit de vergelijking van beide cijfers over de periode 2008-2014, zoals weergegeven in de figuur hierna. In werkelijkheid is het aantal huishoudens over die periode 2008-2014 met 2,9% gegroeid, terwijl Etil een groei van 1,2% voorspelde.

Figuur E1: Huishoudensontwikkeling gemeente Vaals 2008-2014 (per 1 januari)



Bron: gemeente Vaals (2015)

Vaals heeft relatief lage verkooptijden op de koopwoningmarkt

Uit een onderzoek van Woningmarkt cijfers.nl blijkt dat de gemeente Vaals de best presterende Limburgse gemeente op de koopwoningmarkt is. Landelijk staat Vaals op de 10^e plaats. Gemeenten zijn in dit onderzoek een aantal koopwoningmarktcriteria vergeleken, waaronder de ontwikkeling van de koopsom, het aantal transacties, verkooptijden en woningaanbod. De best presterende gemeenten realiseren een verkooptijd tussen 11 en 13 maanden. Vooral op de onderdelen prijsontwikkeling en aanbod scoort Vaals goed.

De verkooptijden op de koopwoningmarkt in Vaals hangen samen met de groeiende vraag van Duitsers. Volgens lokale makelaars is het aandeel Duitse cliënten de afgelopen tijd met circa 30% gestegen.

WOZ-waarden in Vaals zijn de afgelopen jaren minder gedaald dan elders

WOZ-waarden vallen niet 1-op-1 samen met de marktwaarde van een woning. Toch geeft de ontwikkeling hiervan een aardige indicatie van de prestaties van de woningmarkt. In de tabel hierna staat de ontwikkeling van de WOZ-waarden in Vaals, Limburg en Nederland in de afgelopen jaren. Opvallend is dat de WOZ-waardedaling in Vaals lager is dan in Limburg en Nederland gemiddeld.

Tabel E1: ontwikkeling WOZ-waarden

WOZ-waarden	2013	2014	2015	Bron
Gemeente Vaals	-2,60%	-4,50%	-2,00%	Waarderingskamer
Provincie Limburg	-2,90%	-4,17%	-3,00% ⁸	Provincie Limburg
Nederland	-3,60%	-5,40%	-2,80%	Waarderingskamers

Bron: gemeente Vaals (2015)

Vaals profiteert van gunstige werkgelegenheidsperspectieven over de grens

Een relatief groot aandeel van de werkende beroepsbevolking in Vaals werkt over de grens: 430 personen, ruim 13% (bron: Vestigingenregister Limburg).

⁸ Schatting.

Mede door de werkgelegenheidsperspectieven aan de Duitse zijde van de grens, nam het aantal bijstandsgerechtigden in Vaals niet, of minder sterk toe dan in geheel Nederland.

Tabel E2: mutaties bijstandsgerechtigden

WdZ-waarden	2012	2013	2014	Bron
Vaals	301	+2%	-8%	Pentasz
Nederland	361.600	+7%	+6%	Pentasz

Bron: gemeente Vaals (2015)

Het aandeel WW-uitkeringen in Vaals bedroeg eind 2014 circa 4%. Dat is lager dan het gemiddelde aandeel van 7,3% in Limburg en 8% in geheel Nederland.

Grensoverschrijdende voorzieningen worden veel gebruikt

Relatief veel inwoners in Vaals maken gebruik van het academisch ziekenhuis Klinikum in Aken. Dit blijkt ook uit het VEKTIS databestand Zorgverzekeringswet. In Vaals en de regio Zeeuws-Vlaanderen is het aandeel gedeclareerde grensoverschrijdende zorgkosten landelijk het grootst.

De bereikbaarheid van voorzieningen over de grens hangt deels samen met grensoverschrijdende OV-verbindingen. Zo is er 8x per uur een busverbinding vanuit Vaals naar Aken (tot 3 uur 's nachts). Internationaal treinverkeer is (vanuit station Aken, enkele kilometers van Vaals) rechtsreeks mogelijk naar bijvoorbeeld Luik, Berlijn én Parijs. Verder liggen binnen 1,5 uur reistijd 7 internationale vliegvelden (Maastricht-Aachen, Eindhoven, Köln-Bonn, Düsseldorf, Luik en Weeze).

Vergelijking van 9 woongebieden binnen Vaals

In dit rapport werden tot nu toe de 9 woongebieden die de gemeente Vaals telt vergeleken met de overige 140 woongebieden in de regio Maastricht - Heuvelland. Om recht te doen aan de specifieke geografische situering van Vaals, worden hierna de 9 woongebieden in Vaals met de zelfde methode uitsluitend onderling vergeleken om zo de relatieve aantrekkelijkheid van woongebieden binnen Vaals in beeld te brengen. Hiermee snijdt het mes aan twee kanten.

Aan de ene kant tellen de negatieve effecten van het ontbreken van grensoverschrijdende data zo overal binnen Vaals even veel (of weinig) mee. Aan de andere kant worden de woongebieden binnen Vaals volgens dezelfde, vergelijkbare methodiek beoordeeld als de andere woongebieden in de regio.

Tabel E1: score woongebieden woningvoorraad

Code	Woongebieden	Gemiddelde WOZ waarde woningen	Percentage leegstand	Percentage huurwoningen	Percentage te koop staande woningen	Percentage woningen na 2000	Totaaloordeel
C1.1	Vaals - Vijlen	-1	1	-1	1	0	0
C1.2	Vaals - Mamelis	-1	-2	-1	2	-2	-2
C1.3	Vaals - Harles	1	2	2	-2	-2	1
C1.4	Vaals - Lemiers	-2	2	-2	0	-1	-1
C1.5	Vaals - Holset	2	-1	0	2	2	2
C1.6	Vaals - Raren	1	0	1	-1	-2	-1
C1.7	Vaals - Wolfhaag	2	-2	2	-2	1	1
C1.8	Vaals - Verspreide huizen Cottessen-Camerig	0	-1	1	-1	1	0
C2.1	Vaals - Vaals	-2	1	-2	1	2	0

Tabel E2: score woongebieden economie

Code	Woongebieden	Gemiddeld inkomen per inkomersontvanger (x1000)	Groei besteedbaar huishoudinkomen	Banen binnen 30 minuten	Aandeel mensen met WW uitkering van de potentiële beroepsbevolking	Prognose potentiële beroepsbevolking 2012-2025	aantal vestigingen	Totaaloordeel
C1.1	Vaals - Vijlen	1	0	0	0	0	2	1
C1.2	Vaals - Mamelis	1	0	1	1	-1	-2	-1
C1.3	Vaals - Harles	1	0	0	1	-1	-1	-1
C1.4	Vaals - Lemiers	-1	0	1	1	2	1	2
C1.5	Vaals - Holset	1	0	1	2	-1	0	1
C1.6	Vaals - Raren	0	0	-1	2	-1	0	-1
C1.7	Vaals - Wolfhaag	1	0	-1	2	-1	-1	-1
C1.8	Vaals - Verspreide huizen Cottessen-Camerig	1	0	0	1	-1	-1	-1
C2.1	Vaals - Vaals	-1	0	-1	-1	1	2	-1

Tabel E3: score woongebieden demografie

Code	Woongebieden	Aandeel 65+ van totale bevolking	Aandeel alleenstaande huishoudens van totaal aantal huishoudens	Prognose aantal huishoudens	Leefbaarheid score sociale samenhang	Leefbaarheid-score 2010 en ontwikkeling van de Samenstelling bevolking	Totaaloordeel
C1.1	Vaals - Vijlen	0	1	-1	-2	1	0
C1.2	Vaals - Mamelis	-1	-1	-2	0	-1	-2
C1.3	Vaals - Harles	-1	2	-2	-1	-1	-1
C1.4	Vaals - Lemiers	2	0	0	1	-2	2
C1.5	Vaals - Holset	-1	2	-2	-2	2	0
C1.6	Vaals - Raren	-1	-1	-2	2	0	-1
C1.7	Vaals - Wolfhaag	-1	-1	-2	2	2	1
C1.8	Vaals - Verspreide huizen Cottessen-Camerig	-1	1	-2	-1	1	-1
C2.1	Vaals - Vaals	1	-2	1	1	-2	0

Tabel E4: score woongebieden leefbaarheid

Code	Woongebied	Waardering kwaliteit woonomgeving	Leefbaarheidsscore van de publieke ruimte	Leefbaarheidsscore van veiligheid	Totaaloordeel
C1.1	Vaals - Vijlen	-1	2	1	1
C1.2	Vaals - Mamelis	-2	0	0	-2
C1.3	Vaals - Harles	0	1	0	0
C1.4	Vaals - Lemiers	1	-1	-1	-1
C1.5	Vaals - Holset	2	2	1	2
C1.6	Vaals - Raren	2	0	0	1
C1.7	Vaals - Wolfhaag	2	-2	-1	-1
C1.8	Vaals - Verspreide huizen Cottessen-Camerig	-1	1	1	0
C2.1	Vaals - Vaals	-2	-1	-2	-2

Tabel E5: score woongebieden voorzieningen

Code	Woongebied	Afstand tot treinstation	Afstand tot oprit verkeershoofdweg	Afstand tot school (voortgezet onderwijs)	Afstand tot ziekenhuis	Afstand tot bioscoop	Voorzieningen niveau	Totaaloordeel
C1.1	Vaals - Vijlen	-2	0	2	-1	-1	-1	-1
C1.2	Vaals - Mamelis	-1	2	2	0	0	-1	1
C1.3	Vaals - Harles	-1	1	1	1	0	-1	0
C1.4	Vaals - Lemiers	2	2	1	2	2	-1	2
C1.5	Vaals - Holset	0	0	0	1	1	-1	0
C1.6	Vaals - Raren	1	-1	-2	1	1	-1	-1
C1.7	Vaals - Wolfhaag	1	-1	-2	1	1	-1	-1
C1.8	Vaals - Verspreide huizen Cottessen-Camerig	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-2
C2.1	Vaals - Vaals	2	1	-1	2	2	1	2

Figuur E1: Visualisatie per performance driver Vaals

