



Samenvatting

Het college besluit het raadsvoorstel 'Gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken Woningcorporaties' voor te leggen aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Als de raad instemt met dit voorstel zijn er nieuwe financiële en inhoudelijke afspraken gemaakt met de woningcorporaties en huurdersorganisaties voor de periode 2022-2026. Doel van deze plannen is om de leefbaarheid, kwaliteit en diversiteit in de buurten te verbeteren. De buurten waar de komende jaren op wordt gefocust zijn Pottenberg, Nazareth-Limmel, De Heeg, Mariaberg, Caberg-Malpertuis en Daalhof. De nieuwe afspraken zijn gemaakt naar aanleiding van de evaluatie herijking herstructurering, het Veerkracht in Maastricht onderzoek, het verkrijgen van subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds (rijksgelden) en afspraken met de woningcorporaties. De afspraken maken onderdeel uit van de samenwerkingsafspraken die de gemeente voor de periode 2022-2026 maakt met de huurdersorganisaties en woningcorporaties.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het voorliggende raadsvoorstel en deze voor te leggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 december 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Herstructurering in het verleden

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van vooral na-oorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen, sociale aanpak). Dit gebeurde aan de hand van buurtontwikkelingsplannen. Verschillende ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om in 2016 deze buurtontwikkelingsplannen in te trekken. Zo waren de woningcorporaties genoodzaakt om - door nieuwe wetgeving, veranderende marktomstandigheden en financiële mogelijkheden - een deel van de voorgenomen plannen te herzien of uit te stellen. De gemeente kon niet alle investeringen in de openbare ruimte overnemen van de woningcorporaties, waardoor de plannen moesten worden herijkt.

De woningcorporaties en gemeente werken nu vijf jaar met de herijkte herstructurering en hebben deze geëvalueerd (bijlage 2). Op basis van de evaluatie blijkt dat er nu een aantal herstructureringsgebieden (nagenoeg) zijn afgerond (Heugemerveld, Heer, Wittenvrouwenveld-Wyckerpoort, Limmel en Malberg) of op het punt staan om in de afrondende fase te komen (Mariaberg en Caberg-Malpertuis). Tot slot zijn er gebieden waar binnenkort, na jaren van voorbereiding, een start wordt gemaakt met vernieuwing en verbetering van de buurt (Pottenberg en Nazareth). Sommige projecten zijn vertraagd. De reden van de vertragingen verschilt per project. In algemene zin geldt dat de vertraging veelal een gevolg is van een tekort aan middelen. Daarnaast zien we dat samen werken aan plannen met woningcorporaties, ontwikkelaars en inwoners leidt tot nieuwe en voortschrijdende inzichten. Zowel de woningcorporaties als de gemeente passen continue de bouwkundige en stedenbouwkundige plannen aan voor verbeteringen van de kwaliteit en oplossing van problemen.

Uit de gesprekken met de woningcorporaties kwam verder naar voren dat er een sterke behoefte is aan een overkoepelende projectleider voor de vastgoed- en herstructureringsprojecten, die tevens kan sturen op meer afstemming in de werkwijze tussen de verschillende gemeentelijke projectleiders en andere betrokken disciplines. Herstructurering is daarbij breed gedefinieerd en omvat sloop/nieuwbouw, renovatie en herbestemming. Deze nieuwe functie, de projectmanager herstructurering, is per september 2021 ingevuld. Verder kwam uit de evaluatie naar voren dat er behoefte is aan een meer integrale wijze van advisering. Er wordt concreet gewerkt aan het verbeteren van de integrale advisering, waarbij de Omgevingswet als vliegwiel wordt gebruikt. Via omgevingstafels, strategische tafels en een duidelijke intake wordt gestuurd op sneller duidelijkheid aan de voorkant en kortere doorlooptijd aan de achterkant. De woningcorporaties kunnen als initiatiefnemer ook aansluiten bij de omgevingstafel om direct input te leveren en te reageren. Daarnaast wordt er ingezet op meer afstemming per projectgebied of buurt als het gaat om fysieke



ingrepen (ontwikkeling), sociale aanpak (sociaal/zelfsturing) en veiligheid, zodat een bredere samenwerking de basis geeft voor een integrale aanpak in de buurt waar we samen aan de slag gaan.

Tot slot blijkt uit de evaluatie dat er een knelpunt ontstaat doordat corporaties geen geld hebben voor de ontwikkeling van openbare ruimte bij sociale huurwoningen. De gemeente heeft echter ook weinig middelen voor het realiseren van deze openbare ruimte. Ook het combineren met regulier onderhoud is niet altijd een optie vanwege financiële druk. Het borgen van meer gemeentelijk budget en het verkrijgen van Provinciale en nationale subsidies voor herstructurering kan bijdragen aan het oplossen van dit knelpunt en het behoud van de sociale woningvoorraad.

Meerjarige, gebiedsgerichte, prestatieafspraken

De gemeente, huurdersorganisaties en de woningcorporaties in Maastricht maken daarnaast al een aantal jaren afspraken over de uitvoering van het woonbeleid: de prestatieafspraken. Het ondertekenen van deze samenwerkingsafspraken is een bevoegdheid van het college. De woonvisie Maastricht 2018, die in januari 2018 is vastgesteld door de raad, is het kader stellende document voor de prestatieafspraken 2020 en 2021. De samenwerkingsafspraken worden vanaf 2022 voor het eerst meerjarig gemaakt. Ook wordt er een zesde thema, gebiedsgericht aanpak, toegevoegd aan de afspraken. Dit betekent dat de afspraken met de woningcorporaties nu betrekking hebben op de thema's:

1. Betaalbaarheid;
2. Wonen en zorg;
3. Beschikbaarstelling en woonruimteverdeling;
4. Veiligheid en leefbaarheid;
5. Vastgoed, studentenhuisvesting, tijdelijkheid en duurzaamheid.
6. Gebiedsgerichte Aanpak.

Voor de concept-meerjarige afspraken voor 2022-2026 kunt u bijlage B3 raadplegen.

Onder de noemer "gebiedsgerichte aanpak" vallen ook de samenwerkingsafspraken met betrekking tot herstructurering.

Veerkracht in Maastricht: prioritering buurten

Het onderzoek is opgesteld naar aanleiding van het landelijke onderzoek "[Veerkracht in het corporatiebezit](#)" en de wens om een lokale doorvertaling van dit onderzoek te gebruiken als onderlegger bij het opstellen van de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026. Het onderzoek Veerkracht in Maastricht brengt in beeld hoe het in onze buurten met corporatiebezit is gesteld met de leefbaarheid, draagkracht (de belastbaarheid) en draaglast (de belasting). Wanneer draaglasten

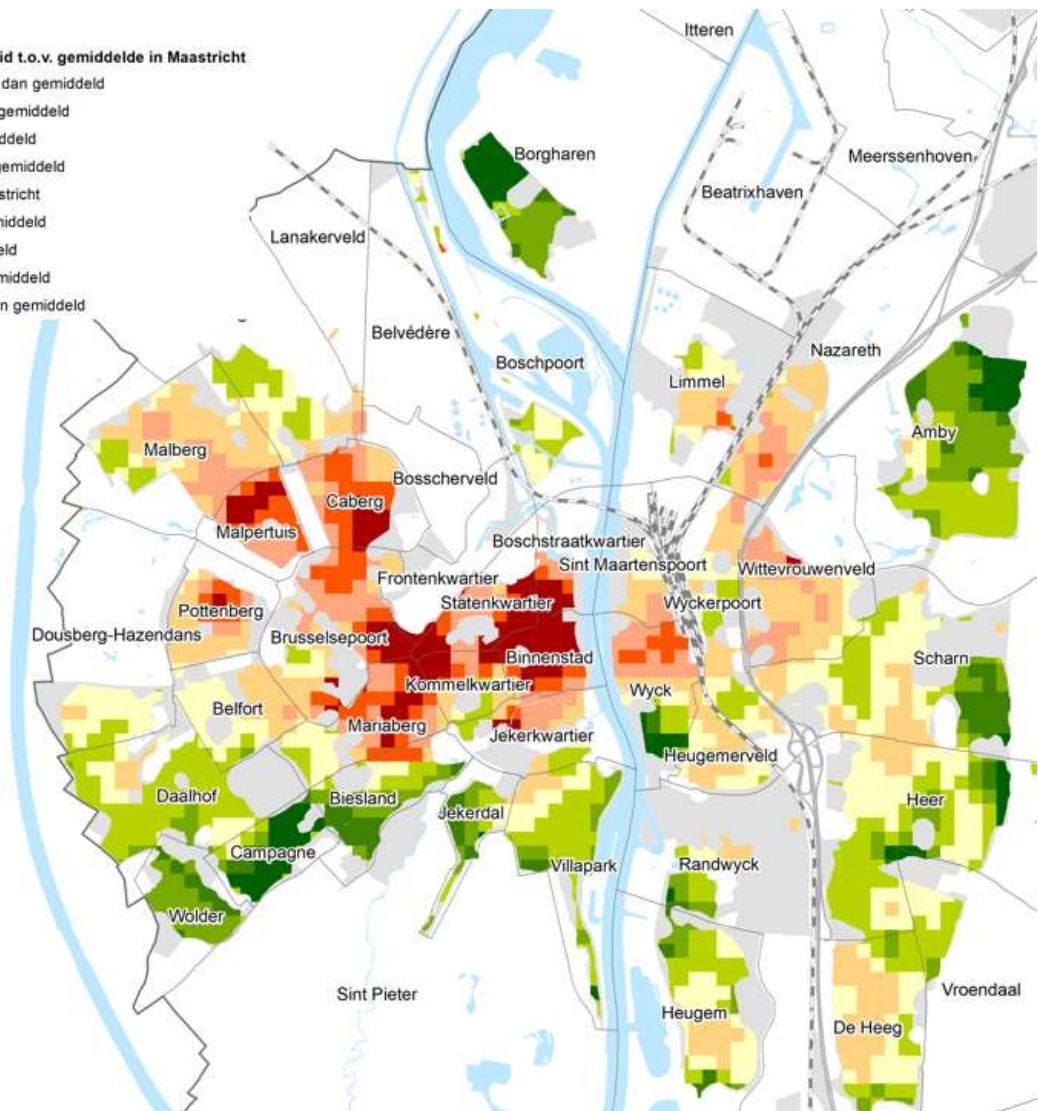


niet leiden tot een toename van overlast of een afname van de veiligheidsbeleving dan is er sprake van een veerkrachtige buurt. Doordat kwetsbare mensen steeds vaker in een corporatiewoning wonen, zien we mede daardoor een toenemende tweedeling in de stad tussen plekken met veel en weinig sociale huurwoningen. Er zijn plekken waar de veerkracht onder druk staat en waar interventies noodzakelijk zijn. Deze interventies beperken zich niet alleen tot niet-veerkrachtige buurten. Samen met onze partners is het zaak ook preventief te sturen om te voorkomen dat veerkrachtige buurten afzwakken. Voor meer informatie over het onderzoek, kunt u de [raadsinformatiebrief](#) van 18 oktober 2021 en bijlage 4 raadplegen. Ook zijn twee kaarten uit het onderzoek in dit raadsvoorstel opgenomen. Het onderzoek is besproken met de woningcorporaties, zorgpartners en huurdersbelangenverenigingen, en in overleg zijn er enkele buurten geselecteerd waar interventies (fysiek dan wel sociaal) prioritair noodzakelijk zijn: Mariaberg, Caberg-Malpertuis, Pottenberg, Nazareth-Limmel, Daalhof en De Heeg.



Leefbaarometer
overlast en onveiligheid t.o.v. gemiddelde in Maastricht

- zeer veel slechter dan gemiddeld
- veel slechter dan gemiddeld
- slechter dan gemiddeld
- iets slechter dan gemiddeld
- gemiddeld in Maastricht
- iets beter dan gemiddeld
- beter dan gemiddeld
- veel beter dan gemiddeld
- zeer veel beter dan gemiddeld



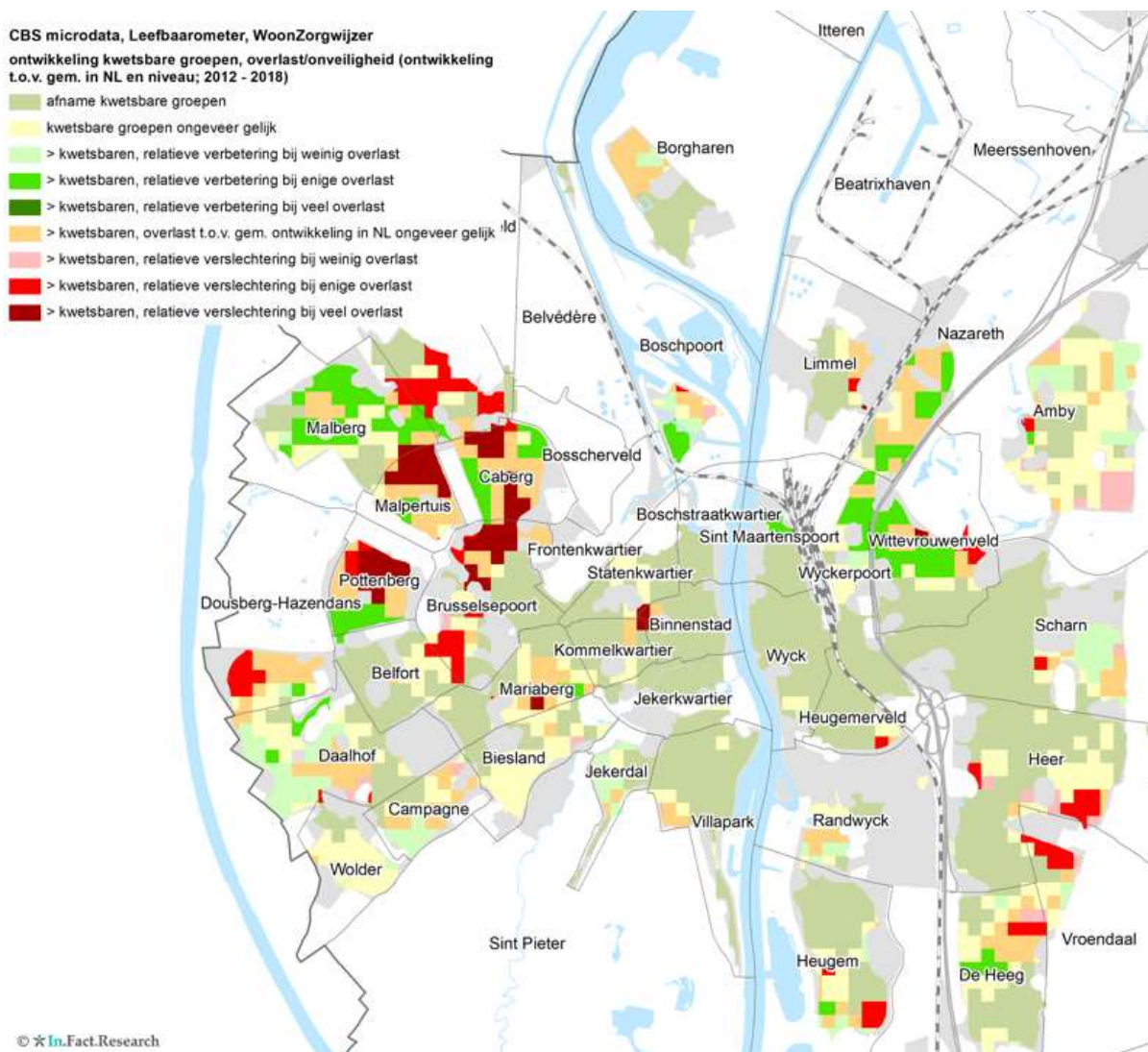
© In.Fact.Research

Collegievoorstel



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

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



© In.Fact.Research

Collegevoorstel

Financiële middelen

Hoewel de financiële positie van de woningcorporaties nog steeds niet vergelijkbaar is met de situatie van voor de crisis, is deze beter dan voorheen. Bovendien zijn er, via onder andere het Volkshuisvestingsfonds van het Rijk en de Kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) van de provincie Limburg, eenmalige externe subsidiegelden aangevraagd en toegekend om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Ook de gemeente wordt geacht mee te financieren bij het ontwikkelen van de openbare ruimte. Belangrijke kanttekening hierbij is dat er minder middelen zijn dan opgaven in de stad. De opgaves die de komende jaren worden opgepakt in de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken kunnen worden bekostigd uit de structurele middelen, maar als de raad



meer ambitieuzere projecten wil toevoegen aan deze meerjarige afspraken dan zullen er nieuwe gemeentelijke middelen moeten worden gereserveerd in de jaarbegroting.

Samenvattend

Er heeft in 2021 een evaluatie plaatsgevonden van de Herijking Herstructurering waaruit blijkt dat er ondertussen een deel van de projecten klaar is, maar er ook nog projecten moeten worden afgerond. En er zijn ontwikkelingen in andere buurten waardoor nieuwe projecten zich aandienen.

Woningcorporaties hebben hun plannen en prioriteiten voor de periode 2022-2026 duidelijk. Samen met gemeente en partners is gekeken waar de krachten gebundeld kunnen worden en waar de noodzaak zit om de komende jaren aan de slag te gaan. Die noodzaak is ook gebaseerd op recente inzichten wat betreft veerkracht, leefbaarheid en veiligheid. Dit heeft geleid tot de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken voor de periode 2022-2026 waarbij we samenwerken in de aanpak van Pottenberg, Caberg-Malpertuis, Mariaberg, Nazareth/Limmel, Daalhof en De Heeg.

Naar aanleiding van de evaluatie en met de focus van de nieuwe gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken zijn ook de financiële afspraken met de woningcorporaties geactualiseerd. Het financieel kader 2022-2026 is uitgewerkt onder 5.

Omdat de woningcorporaties soms ook kleinschalige ingrepen uitvoeren in buurten en voor Wittenvrouwenveld-Wyckerpoort nog enkele afrondende werkzaamheden worden opgepakt door de woningcorporaties worden er ook op rayon-niveau afspraken gemaakt. Deze rayons, Maastricht Centrum/Zuid-West, Noord-West, Zuid-Oost en Noord-Oost, stemmen overeen met de rayons van de Leefbare Wijken Aanpak. De Leefbare Wijken Aanpak (LWA) is een samenwerking tussen gebiedsteams en bewoners. De gebiedsteams bestaan uit: politie, handhaving, de woningcorporaties Servatius, Woonpunt en Maasvallei, Trajekt en de gemeente. De samenwerking met de bewoners gaat vooral via de bestaande netwerken in de wijken: Bewonerskrachten, buurtnetwerken, bewonersgroepen, individuele bewoners en maatschappelijke initiatieven. Het gemeenschappelijke doel is leefbare, veilige, schone wijken in een inclusieve stad. Meer informatie over deze aanpak vindt u in de [Maandelijkse RIB sociaal Domein Oktober 2021](#).

2. Context

- a) Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (gemeenteraad, 2016) & Ruim baan voor goede woningbouwplannen (gemeenteraad, 2020): De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg streeft een kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen woningvraag en woningaanbod in de regio Zuid-Limburg na om leegstand te voorkomen. De nieuwe beleidsregel, Ruim baan voor goede woningbouwplannen, zorgt ervoor dat goede woningbouwplannen zonder compensatie worden



gerealiseerd. Door het schrappen van deze compensatieplicht wordt invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale en middenhuur, alsmede voor starters. De gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken dragen bij aan het uitvoeren van deze wens.

- b) Woonvisie Maastricht 2018 (gemeenteraad, 2017): Het voorzien in de woningbehoefte van huidige en nieuwe inwoners staat centraal in de Woonvisie. Dit door het actief volgen van en streven naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tussen vraag en aanbod. Daarbij is veel aandacht voor betaalbaarheid en het mengen van doelgroepen. De gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken dragen bij aan de uitvoering van de Woonvisie.
- c) Coalitieakkoord 2018-2022 (2018): De gemeente wil een extra inspanning leveren om de groei van de werkgelegenheid te stimuleren en meer recent afgestudeerden voor de stad te behouden. Goede en betaalbare huisvesting is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde. Verder is in het Coalitieakkoord de doelstelling van een ongedeelde stad en gemengde wijken opgenomen. De gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken dragen hieraan bij.
- d) Omgevingsvisie Maastricht 2040 (gemeenteraad, 2020): De gebiedsprofielen en de ladder voor locatiekeuze zijn sturend voor de invulling en andere uitwerking van de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken. De Omgevingsvisie geeft daarnaast kaders voor de invulling van de klimaatdoelstellingen en de energietransitie.
- e) Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 (gemeenteraad, 2019) en Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (gemeenteraad, 2021): De woonprogrammering bevat het aantal kwantitatieve en kwalitatieve woningen dat Maastricht nodig heeft om te voorzien in de behoefte van de huidige en nieuwe inwoners van Maastricht. Hierbij is uitgegaan van de meest optimistische prognose voor de huishoudenontwikkeling. Verder is er in de woonprogrammering aandacht voor betaalbaarheid, studenten, internationale werknemers, het vasthouden van afgestudeerden, het vergroten van de mogelijkheden voor starters op de woningmarkt, levensloopgeschikte woningen voor senioren, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en gemengde wijken. De gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken dragen bij aan de uitvoering van de woonprogrammering.
- f) Verordening betaalbare woningbouw Maastricht (gemeenteraad, 2021): Door de Verordening betaalbare woningbouw kan de gemeente actiever sturen op betaalbare nieuwbouw en



transformatie van bestaande gebouwen naar wonen. Dit instrument wordt ingezet om te borgen dat de sociale huurwoningen die worden gerealiseerd in het kader van de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken ook als dusdanig worden verhuurd.

- g) Transitievisie Warmte Maastricht (gemeenteraad, 2021): De Transitievisie Warmte (TVW) is een strategisch verkenningsdocument en omvat ambities en oplossingsrichtingen die perspectief en kansen bieden voor verduurzamen en aardgasvrij maken van woningen. De woningcorporaties hebben een derde van alle woningen in Maastricht in hun bezit en zijn dus een belangrijke samenwerkingspartner in het realiseren van de warmtetransitie. De gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken dragen bij aan de uitvoering van de TVW.

3. Gewenste situatie

Hieronder zijn per rayon weergegeven wat de met de woningcorporaties gemaakte afspraken inhouden. Hierbij ligt de focus op de buurten Mariaberg, Pottenberg, De Heeg, Nazareth-Limmel, Caberg-Malpertuis en Daalhof. In de algemene zin willen de woningcorporaties en de gemeente een kwaliteitsslag realiseren bij woningen (in duurzaamheid en levensloop-geschiktheid). Dit in samenhang met het verbeteren van de sociale cohesie en leefbaarheid in de buurt. Voor de benoemde acties geldt dat de aantallen van woningen kunnen wijzigen door de nadere uitwerking van de plannen. De uitwerkte versie van de afspraken en de samenhang met andere woonthema's zijn terug te vinden in bijlage 3.

Rayon Maastricht Centrum/Zuid-West

Buurten die in dit rayon vallen zijn Sint Pieter, Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal, Villapark, Jekerkwartier, Kommelkwartier, Wyck, Binnenstad, Statenkwartier, Sint Maartenspoort en Boschstraatkwartier. De problematiek in dit rayon focust zich op de buurten Binnenstad, Wyck en Sint Maartenspoort. Zo geven de huurdersbelangenverenigingen aan dat Sint Maartenspoort een wijk is waar veel speelt en waar zowel op fysiek als sociaal vlak zaken zouden moeten worden opgepakt. In de algemene zin is er sprake van verschillende leefbaarheidsproblemen, waaronder lokale concentraties van kwetsbare bewoners en overlast. Prioritaire thema's en de besteding van de leefbaarheidsgelden om te komen tot een verbetering van de leefbaarheid in deze buurten worden besproken met de bewoners, gemeente, woningcorporaties, politie en zorgpartners in de leefbare wijkenaanpak.



Rayon Maastricht Noord-West

Buurten die in dit rayon vallen zijn Daalhof, Mariaberg, Belfort, Dousberg-Hazendans, Pottenberg, Brusselsepoort, Frontenkwartier, Caberg, Malpertuis, Malberg, Oud-Caberg, Bosscherveld, Boschpoort, Belvedere en Lanakerveld. De problematiek die in dit rayon speelt is divers. In de algemene zin is er sprake van verschillende leefbaarheidsproblemen, waaronder een hoge concentratie van kwetsbare bewoners. Verder zijn er buurten waar het woningaanbod niet aansluit op de woningvraag (meer levensloopgeschikt en meer isolatie/verduurzaming). Het merendeel van de geprioriteerde buurten (Pottenberg, Caberg-Malpertuis, Mariaberg en Daalhof) vallen onder dit rayon. Er is voor een deel van de projecten in dit rayon een bijdrage ontvangen vanuit het Volkshuisvestingsfonds en het KLC.

Pottenberg wacht al sinds 2013 op verbeteringen die zijn uitgesteld door de financiële crisis. Verwachting is dat er in 2022 eindelijk gestart kan worden met deze verbeteringen met de sloop en nieuwbouw van het Poortgebouw als eerste stap. De al gestarte integrale aanpak Positief Pottenberg zorgt voor een goede onderlinge afstemming van alle ontwikkelingen in de buurt. Alle partners en betrokken bewoners denken en doen mee in verschillende werkgroepen en overlegmomenten. Doel is om ook aan de slag te gaan met verbetering van de openbare ruimte, aanpak van groen, veiligheidsbeleving en ontmoeting. Door het hoge aandeel betaalbare woningen (84% sociale huur) in Pottenberg zijn de afgelopen jaren veelal huishoudens met lage inkomens en bijzondere doelgroepen (GGZ/Maatschappelijke Opvang/urgente) gehuisvest. Daarom heeft deze buurt er baat bij als er meer gemengd wordt gebouwd en er bij het huisvesten van nieuwe inwoners aandacht is voor het voorkomen van concentraties van kwetsbare inwoners. Daarnaast is het van belang te blijven investeren in ontmoeting tussen bewonersgroepen. Hiervoor is aandacht bij de plint van het Poortgebouw, het buurtcentrum de Romein en de Buurtbrök. Zowel het Poortgebouw als de Mammoetflat worden gesloopt. Op beide locaties worden nieuwe rollatorgeschikte appartementen gerealiseerd met een menging tussen sociale huur en middenhuur. Door de realisatie van deze seniorgeschikte appartementen kan doorstroming plaatsvinden, waardoor jongeren in de wijk kunnen gaan wonen. Servatius gaat er ook aan de slag en renoveert en verduurzaamt meer dan 150 woningen in deze buurt.

In Mariaberg is de afgelopen al flink gewerkt aan verbeteringen in de wijk. De vernieuwing van Trichterveld is zo goed als afgerond. De voorbereiding voor de nieuwbouw in Blauwdorp en aanleg van de Blauwe Loper en het nieuwe buurtpark zijn gedaan. Nu gaat de nieuwbouw starten. Uitvoering van alle fases loopt nog door tot in 2024. In het midden van de wijk is in Mariaberg eerder



al flink gesloopt en lag terrein jaren te wachten op nieuwbouw. Ook dit Biedermeierplan kent na jaren een doorstart in 2022. In Mariaberg zijn Servatius, Woonpunt en de gemeente samen met de bewoners al enige jaren bezig met de ontwikkeling van deze buurt. De realisatie van het plan Blauwe Loper (nieuwbouw, openbare ruimte en aanleg nieuw buurtpark) en de doorstart van het plan Biedermeijer door Woonpunt staan de komende jaren op de planning. Ter behoud van de kwaliteit van het plan Blauwe Loper realiseert Servatius een huiskamer voor de bewoners/buurt, 2 woonwerkwoningen en deelauto's ten behoeve van de verbetering van de mobiliteit. Zowel Servatius als Woonpunt zijn voornemens meer dan 150 woningen te renoveren en verduurzamen in deze buurt. Veiligheid en sociale cohesie (versterken netwerken) blijft een aandachtspunt in Mariaberg.

In de buurten Caberg – Malpertuis is er aandacht voor verbinding tussen en met de buurten door het groen tussen Malpertuis en Caberg samen met de bewoners verder te ontwikkelen. De komende jaren wordt ook het centrumplan Malpertuis verder uitgewerkt en de uitvoering voorbereid. Het borgen van ontmoeting en het behoud van de centrumfunctie staan hierbij centraal. In Caberg Zuid-Oost is de sloop uitgevoerd en wordt vanaf 2022 gestart met de nieuwbouw en openbare ruimte. In Malpertuis vindt de uitwerking van Widelanken fase 2 en uitvoering Widelanken fase 1 (circa 80 sociale huurwoningen) door Servatius en een ontwikkelaar plaats. Servatius en Woonpunt renoveren en verduurzamen meer dan 200 sociale huurwoningen in deze buurten.

In Daalhof worden er de komende jaren door Servatius meer dan 300 sociale huurwoningen gerenoveerd en verduurzaamd in de buurt. Een start is voorzien bij de flats aan de Veliahof en omgeving. Ook kampt de buurt met leefbaarheidsproblemen, waaronder afvalproblematiek / rattenoverlast en overlast in de openbare ruimte. Prioritaire thema's en de besteding van de leefbaarheidsgelden om te komen tot een verbetering van de leefbaarheid in deze buurt worden besproken met de bewoners, gemeente, woningcorporaties, politie en zorgpartners.

Naast de reeds beschreven activiteiten in de buurten Daalhof, Mariaberg, Pottenberg en Caberg-Malpertuis worden er ook grootschalige renovaties en verduurzamingen door Servatius (meer dan 300 sociale huurwoningen) uitgevoerd in Malberg. Woonpunt renoveert en verduurzaamd meer dan 50 sociale huurwoningen in de Brusselsepoort. Ook worden er in de Brusselsepoort 65 sociale, zorggeschikte, huurwoningen gebouwd door Wonen Limburg. Prioritaire thema's en de besteding van de leefbaarheidsgelden om te komen tot een verbetering van de leefbaarheid in deze buurten worden besproken met de bewoners, gemeente, woningcorporaties, politie en zorgpartners in de leefbare wijkenaanpak.



Rayon Maastricht Zuid-Oost

Buurten die in dit rayon vallen zijn Heugem, Randwyck, De Heeg, Vroendaal en Heer. In de algemene zin is er in dit rayon sprake van verschillende leefbaarheidsproblemen, waaronder veiligheid / vandalisme. Verder zijn er buurten waar het woningaanbod niet aansluit op de woningvraag (meer levensloopgeschikt en meer isolatie/verduurzaming gewenst). Maasvallei gaat dan ook in Heer meer dan 200 sociale huurwoningen verduurzamen. Ook worden er in Heer 60 sociale huurappartementen met lift en 15 bungalows gerealiseerd door Maasvallei na de sloop van 65 woningen. Servatius renoveert circa 100 woningen in Heugem en omgeving.

Met name De Heeg komt naar voren als een minder veerkrachtige buurt waar de leefbaarheid onder druk staat. Het planmatig investeren in de leefbaarheid, de openbare ruimte en het aanwezig vastgoed is hier noodzakelijk. De huurdersbelangenverenigingen herkennen met name het gebied rondom de Roserije als een concentratieplek die urgentie behoeft. Daarbij wordt gestart met het duurzaam herontwikkelen van de centrumfunctie in De Heeg. Hier maakt passend wonen onderdeel van uit. Samen met de woningcorporaties en de eigenaar van het winkelcentrum wordt bekeken welke doelgroepen hier kunnen landen en hoe om te gaan met het bestaande woningbezit van de woningcorporaties in deze buurt. Prioritaire thema's en de besteding van de leefbaarheidsgelden om te komen tot een verbetering van de leefbaarheid in deze buurten worden besproken met de bewoners, gemeente, corporaties, politie en zorgpartners in de leefbare wijkenaanpak.

Rayon Maastricht Noord-Oost

Buurten die in dit rayon vallen zijn Heugemerveld, Wyckerpoort, Scharn, Wittevrouwenveld, Amby, Nazareth, Limmel, Beatrixhaven, Borgharen, Meerssenhoven en Itteren. In de algemene zin zijn er in dit rayon sprake van verschillende leefbaarheidsproblemen, waaronder drugsoverlast en burenc conflicten.

De verbinding tussen Nazareth-Limmel is van belang te borgen en waar nodig te versterken om het huidige voorzieningenniveau op peil te houden in beide buurten. In dat verband is de ondertunneling van het spoor gerealiseerd om de verbinding van de buurten Limmel en Nazareth te verbeteren. Woonpunt en de gemeente gaan de aanpak in Nazareth gezamenlijk een nieuwe impuls geven. Vraagstukken op het gebied van wonen, leefbaarheid en duurzaamheid worden samen met bewoners aangepakt. Onderdeel van dit integrale plan is de nadere uitwerking van de plannen voor aanvullende nieuwbouw in Nazareth Noord. Op het gebied van duurzaamheid onderzoeken we de mogelijkheden voor de aanleg van een warmtenet. De aanvraag van de subsidie aardgasvrije wijken speelt hierbij een rol. Er worden in Nazareth circa 100 woningen gebouwd, waarvan een deel



grondgebonden en een deel appartementen. De helft van deze woningen worden gerealiseerd in het sociale huursegment, de overige zijn gemengd koop en middenhuur. Net als de kleinschalige verkoop van sociale huurwoningen door Servatius in Limmel is dit bedoeld om een meer divers woningaanbod te creëren in Nazareth-Limmel. In Nazareth is het vernieuwen riolering (ook in verband met rattenoverlast) en de aanleg van openbaar groen in samenwerking met de bewoners een belangrijk thema.

In Amby gaat Maasvallei circa 100 woningen renoveren en verduurzamen. In Wittenvrouwenveld gaat Maasvallei meer dan 50 sociale huurappartementen bouwen. Servatius koopt meer dan 50 sociale huurwoningen aan in Wittenvrouwenveld, gaat zelf circa 50 woningen slopen en nieuw bouwen en werkt plannen uit voor circa 100 woningen op het Mosa Porselein terrein. In Wyckerpoort gaat Servatius meer dan 150 woning renoveren en verduurzamen. Verder zijn er buurten waar het woningaanbod niet aansluit op de woningvraag (meer levensloopgeschikt en meer isolatie/verduurzaming). Prioritaire thema's en de besteding van de leefbaarheidsgelden om te komen tot een verbetering van de leefbaarheid in deze buurten worden besproken met de bewoners, gemeente, woningcorporaties, politie en zorgpartners in de leefbare wijkenaanpak.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken dragen bij aan het verduurzamen van de sociale woningvoorraad. Ook zorgen de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken voor de realisatie van meer zorggeschikte sociale huurwoningen, waardoor senioren langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gezondheid. Concrete acties die aan deze doelen bijdragen worden benoemd in paragraaf 3 van dit voorstel en in bijlage 3. Tot slot kan ook een verbetering dan wel vergroening van de openbare ruimte bijdragen aan de verbetering van de ervaren gezondheid.

5. Effect op de openbare ruimte

De gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken hebben effect op de openbare ruimte. Vooral de acties benoemd onder paragraaf 3 en bijlage 3 hoofdstuk 6 hebben effect op de openbare ruimte. Dit kan betrekking hebben op het aanpassen van de woningschil in het kader van duurzaamheid of andere grootschalige renovaties, maar ook het nieuw bouwen van woningen of het slopen van woningen. Ook kan het effect hebben op de arealen groen in beheer van de gemeente en de inrichting van de openbare ruimte veranderen. De reeds uitgewerkte plannen die in het college en raadsvoorstel zijn benoemd zijn in een eerder stadium reeds aan het college voorgelegd. Waar deze plannen nog niet



uitgewerkt zijn zullen deze na verdere uitwerking aan het college worden voorgelegd voor besluitvorming.

6. Personeel en organisatie

Uit de gesprekken met de woningcorporaties kwam naar voren dat er een sterke behoefte is aan een overkoepelende projectleider voor de vastgoed- en herstructureringsprojecten, die tevens kan sturen op meer afstemming in de werkwijze tussen de verschillende gemeentelijke projectleiders en andere betrokken disciplines. Deze nieuwe functie, de projectmanager herstructurering, is per september 2021 ingevuld. Verder kwam uit de evaluatie naar voren dat er behoefte is aan een meer integrale wijze van advisering. Er wordt concreet gewerkt aan het verbeteren van de integrale advisering, waarbij de Omgevingswet als vliegwiel wordt gebruikt. Via omgevingstafels, strategische tafels en een duidelijke intake wordt gestuurd op sneller duidelijkheid aan de voorkant en kortere doorlooptijd aan de achterkant. De woningcorporaties kunnen als initiatiefnemer ook aansluiten bij de omgevingstafel om direct input te leveren en te reageren. Daarnaast wordt er ingezet op meer afstemming per projectgebied of buurt als het gaat om fysieke ingrepen (ontwikkeling), sociale aanpak (sociaal/zelfsturing) en veiligheid, zodat een bredere samenwerking de basis geeft voor een integrale aanpak in de buurt waar we samen aan de slag gaan.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

In 2016 is het financieel kader voor de herstructurering met een herijking vastgesteld op basis van de afspraken zoals opgenomen in de packagedeals met de corporaties. Hiermee zijn toen ook de afspraken uit BOP's en WOP's vervangen. Het totale financiële kader bedroeg destijds 14,8 miljoen Euro.

In de periode 2016-2021 is gewerkt aan de benoemde opgaves in de buurten. Op dit moment is er een onderscheid te maken tussen afgeronde projecten, nog lopende projecten en projecten die (nog) niet zijn opgestart. Afgeronde en lopende projecten zijn terug te zien in het financieel overzicht. De nog lopende projecten worden doorgezet in deze komende periode tot 2026. Dekking is voorzien middels reeds beschikbaar gestelde gelden MJIP, reserve en subsidies. Het totale restantbedrag ter dekking van de herijking herstructurering 2016-2020 bedraagt ultimo 2021 naar verwachting circa 6 miljoen Euro.



Collegievoorstel



Financieel overzicht afgeronde en lopende projecten Herijking Herstructurering 2016 – 2020:

Omschrijving / Projecten	Bedrag
Restantbudget Herijking Herstructurering 2016 - 2020 per 1-1-2022 *	€ 6.000.000
Projecten in uitvoering:	
Mariaberg:	
Blauwe Loper	
Nazareth - Limmel:	
Hoeve Rome	
Kasteel Verduijnenstraat	
Kasteel Cartielstraat - Kasteel Petersheimstraat	
Aansluiting Meerssenerweg - Neuborghweg	
Heer:	
Verplaatsen scouting	
Sociale projecten	
Planontwikkelingskosten algemeen	
Post onvoorzien	
Totale nog te maken kosten projecten in uitvoering	€ 6.000.000
Reeds uitgevoerde projecten:	
Nazareth-Limmel:	
Ondertunneling Limmel Nazareth	
Basisschool Limmel	
Kanjelzone	
Verplaatsen RKVV	
Rijdamlocatie	
Wittevrouwenveld-Wyckerpoort:	
Koningspark	
Risicoreservering Essentterrein	
Tillystraat	
Heer:	
Laan in den Drink P-plaats en voetbalveld	
* besluitvorming kredietvoting heeft reeds plaatsgevonden december 2016	

Collegevoorstel

Voor de periode van 2022-2026 kunnen we onze opgaven benoemen op basis van een gezamenlijk met de corporaties opgestelde gebiedsgerichte aanpak. We brengen focus aan en kiezen voor een gezamenlijke aanpak van de buurten Mariaberg, Caberg-Malpertuis, Pottenberg, Nazareth-Limmel, De Heeg en Daalhof. Voor de nieuwe projecten in het kader van deze afspraken is in de meeste gevallen de gemeente aan zet voor de aanleg van de openbare ruimte. De totale geraamde investeringen voor deze opgaven worden geraamd op circa 9,8 miljoen Euro.

In het financieel overzicht zijn de verwachte kosten voor deze nieuwe projecten opgenomen inclusief planontwikkelingskosten en een post onvoorzien. Het budget geeft naar verwachting een zeer beperkte investeringsruimte in verhouding tot de opgaves die zich aandienen. Het benutten van subsidiemogelijkheden is dan ook noodzaak.



Dekking van deze opgaves is deels voorzien door de toegekende subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds (aanvraag 2021 voor projecten Mariaberg, Pottenberg en Caberg-Malpertuis). En middels subsidies vanuit provincie, bijvoorbeeld Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). Voor de overige kosten wordt dekking voorzien middels inzet van het jaarlijks beschikbaar MJIP voor de jaren 2022-2026. Hierbij wordt er ook rekening gehouden met enige ruimte voor bijvoorbeeld benodigde cofinanciering bij nieuwe subsidieaanvragen. Verantwoording van de uitgaven in het kader van de MJIP-gelden is geborgd via de jaarlijkse verantwoording bij de P&C-cyclus.

Financieel overzicht nieuwe projecten in het kader van de subsidie Volkshuisvestingsfonds:

Omschrijving / Projecten	Bedrag
Budgettair kader / dekking:	
Rijksbijdrage Volkshuisvestingsfonds	
Provinciale bijdrage Mariaberg	
Gemeentelijk MJIP Stedelijke ontw ikkeling restantbudgetten 2019 t/m 2021	
Gemeentelijke bijdrage vergroening in de buurten	
Gemeentelijke bijdrage voorzien binnen grondexploitatie Caberg-Malpertuis	
Totale dekking nieuwe projecten Volkshuisvestingsfonds per 1-1-2022	€ 4.828.000
Projecten prioritaire buurten:	
Malpertuis:	
Bijdrage opgave corporaties	€ 190.000
Bijdrage opgave particulier bezit	€ 215.000
Mariaberg:	
Bijdrage opgave particulier bezit	€ 572.000
Bijdrage opgave corporaties	€ 314.000
Pottenberg:	
Bijdrage opgave corporaties	€ 662.000
Openbare ruimte inclusief plankosten (Opgave gemeente)	€ 2.875.000
Totale nog te maken kosten projecten Volkshuisvestingsfonds	€ 4.828.000

Collegievoorstel



Omschrijving / Projecten	Bedrag
Budgettair kader / dekking:	
Provinciale bijdrage (KLC Subsidie)	
Gemeentelijk MJIP Stedelijke ontwikkeling restantbudgeten 2019 t/m 2021	
Gemeentelijk MJIP Stedelijke ontwikkeling 2022 t/m 2025	
Bijdrage Grondexploitatie Marienberg - Trichterveld Jaarrekening 2021	
Bijdrage Grondexploitatie Hoolhoes Jaarrekening 2021	
Totale dekking nieuwe projecten per 1-1-2022	€ 5.045.000
Nieuwe projecten prioritaire buurten 2022-2026:	
Marienberg	€ 5.045.000
Caberg-Malpertuis	
Pottenberg	
Nazareth-Limmel	
De Heeg	
Daalhof	

Financieel overzicht nieuwe projecten prioritaire buurten:

Financieel totaaloverzicht afgeronde en lopende projecten Herijking Herstructurering 2016 – 2020 inclusief nieuwe projecten in het kader van de subsidie Volkshuisvestingsfonds en nieuwe projecten

Omschrijving	Bedrag
Budget lopende projecten herijking herstructurering 2016-2020	€ 6.000.000
Budget nieuwe projecten Volkshuisvestingsfonds	€ 4.828.000
Budget nieuwe projecten prioritaire buurten	€ 5.045.000
Totaalbudget herstructurering 2022-2026	€ 15.873.000

prioritaire buurten :

Naast de hier gepresenteerde kosten bestaan er voor de ontwikkeling van Brusselse Poort, Caberg-Malpertuis, Malberg, Marienberg-Trichterveld, Wittevrouwenveld-Essentterrein en Hoolhoes afzonderlijke grondexploitaties. De nieuwe afspraken zijn zodanig dat de geraamde opbrengsten en kosten in balans blijven en dat de projecten uitgevoerd kunnen worden binnen de kaders van deze grondexploitaties. Ook is er oog voor het realiseren van het geheel aan noodzakelijke opgaves en worden positieve deelresultaten waar nodig ingezet. De enige uitzondering hierop vormt de extra bijdrage die wordt gedaan aan de grondexploitatie voor Caberg-Malpertuis bij de herontwikkeling van de woningen aan de Widelanken fase 2 en om bij het plan Caberg Zuidoost een aanvullende inrichting van een groene ontmoetingsplek in de openbare ruimte te kunnen realiseren voor de sociale woningen die daar gebouwd worden. Hiervoor is eveneens een bijdrage toegekend door de



provincie vanuit de subsidie KLC. Omdat de resterende meerkosten niet volledig binnen de Grondexploitatie Caberg-Malpertuis opgevangen konden worden, is daar in 2020 reeds een aanvullend budget voor beschikbaar gesteld uit het MJIP.

In totaal betekent dit dat na herijking sprake is van een sluitend financieel kader waarbij de inkomsten en de kosten uitkomen op 15,8 miljoen Euro. In geval blijkt dat er minder opbrengsten binnenkomen, zullen de kosten taakstellend aangepast worden binnen het nieuwe financiële kader. Aan de raad wordt gevraagd om het nieuw financiële kader 2022-2026 vast te stellen en daarbinnen ruimte te bieden om zo nodig te kunnen schuiven met middelen om de projecten die van belang zijn voor de transformatie van buurten en het vergroten van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad te kunnen realiseren. Deze flexibiliteit om de middelen nog anders te verdelen is noodzakelijk om drie redenen:

1. We hebben de afgelopen jaren gezien dat materiaal- en arbeidskosten sterk kunnen stijgen of dalen. We willen voorkomen dat onze samenwerkingspartners in de problemen komen door deze fluctuaties. Ook omdat dit kan resulteren in de verkoop van sociale huurwoningen om financiële middelen te genereren.
2. Daarnaast is het Rijksbeleid ten aanzien van de verhuurdersheffing al enkele malen gewijzigd ten voordele van de financiële positie van de woningcorporaties. Soms worden hier voorwaarden aan verbonden, zoals woningen extra verduurzamen of woningen bouwen of slopen binnen een bepaalde periode.
3. Tot slot geschiedt de uitwerking van de gebiedsgerichte afspraken samen met de buurt. Vanuit de buurtbewoners kunnen er dus ook signalen komen waardoor de gemeente of de woningcorporaties de gemaakte afspraken tussentijds wil aanpassen.

Door zowel de fluctuaties van materiaal- en arbeidskosten, de actualiteiten op het vlak van Rijksbeleid en de signalen die worden opgehaald bij de inwoners in de buurt kunnen plannen en de bijhorende planning worden aangepast. Door het budget nu vast te stellen voor geprioriteerde wijken, maar dit nog niet vast te klikken per project, kunnen we sneller met onze samenwerkingspartners schakelen waar dit nodig is en sneller inspelen op de actualiteiten.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

Het voorliggende college en raadsvoorstel is in nauw overleg met de woningcorporaties en huurdersorganisaties en diverse vakdisciplines binnen de gemeente (sociaal-, veiligheids- en ruimtelijke domein) tot stand gekomen. Dit is gebeurd door het doen van gezamenlijke onderzoeken, discussie en kennisdeling in diverse themawerkgroepen en afstemming en besluitvorming in bestuurlijke overleggen. De huurdersorganisaties gaan de in bijlage 3 bijgevoegde afspraken ook nog voorleggen aan hun achterban. Ervaring leert echter dat vooral bij de uitvoering bewonersinitiatieven vorm krijgen. Daarom wordt er door de huurdersbelangenverenigingen, woningcorporaties en gemeente ruimte gelaten voor participatie met als doel de betrokkenheid en het eigenaarschap onder bewoners te vergroten. Fysiek gebeurt dit door bij het nader uitwerken van de plannen de bewoners breed te betrekken (huurderscommissies, buurtnetwerken, vrijwilligers, etc.).

De wijze en de momenten waarop bewoners worden betrokken wordt afgestemd op de situatie en behoefte van de buurtbewoners. We communiceren zoveel mogelijk samen met onze partners. Hierdoor is er centraal informatie beschikbaar, kunnen bewoners goed volgen wat er gebeurt in de buurt en weten ze waar ze kunnen meepraten en meedoen. Daarnaast wordt er, doormiddel van het leefbaarheidsfonds geld gereserveerd voor bewonersinitiatieven in de buurt. Zo is er ook financieel ruimte voor initiatieven. Het leefbaarheidsfonds is in 2000 gevuld met 20 miljoen gulden – ingebracht door zowel de gemeente als de woningcorporaties vanuit de wens om meer in te zetten op het vergroten van de leefbaarheid in de buurten. Van dit geld resteert circa 1,3 miljoen euro; waarbij circa 1 miljoen in het verleden reeds is belegd bij de buurten Pottenberg, Caberg-Malpertuis en Mariaberg. De resterende 0,3 miljoen wordt verdeeld over de drie buurten waar de komende vijf jaar de woningcorporaties aan de slag gaan (Nazareth-Limmel, De Heeg en Daalhof) en de vier rayons (Noord-Oost, Noord-West, Zuid-Oost en Zuid-West) in het kader van de leefbare wijken aanpak. Er wordt in 2022 door de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeente een uniforme wijze van aanvragen voor het leefbaarheidsfonds ontwikkeld. Onderdeel hiervan zijn afspraken over periodieke evaluatie (en mogelijke herverdeling van de gelden) op project en buurt/rayon niveau. Ook wordt er in 2021 en 2022 bekeken op welke wijze het Leefbaarheidsfonds kan worden aangevuld door de gemeente en de woningcorporaties. Het moment van daadwerkelijke aanvulling van het fonds wordt mede bepaald door het gebruik van de gelden.

11. Voorstel

Akkoord te gaan met het voorliggende raadsvoorstel en deze voor te leggen aan de raad.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Als het college instemt wordt dit voorstel begin 2022 voorgelegd ter besluitvorming aan de raad.

Als de raad dit budget en deze buurtprioritering vaststelt is het de verwachting dat in februari 2022 de gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen de Meerjarige Prestatieafspraken Wonen en Wijken 2022-2026 vastleggen. Het conceptdocument is als bijlage 3 aan dit raadsvoorstel toegevoegd. De huurdersbelangenverenigingen willen voorafgaand aan deze vaststelling hun achterban raadplegen. Vanwege Corona is het nog onduidelijk op welke wijze deze raadpleging kan plaatsvinden.

Na de verstelling van deze meerjarige Wonen en Wijken 2022-2026 afspraken worden in overleg met inwoners en woningcorporaties de uitvoering verder opgepakt in de buurten Mariaberg, Caberg-Malpertuis en Pottenberg. Daarnaast worden de plannen De Heeg, Daalhof, Nazareth-Limmel verder uitgewerkt eveneens in nauwe samenwerking met de woningcorporaties en de inwoners van deze buurten.

Een evaluatie van de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken is voorzien in 2026/2027. Er wordt dan bekeken welke projecten zijn afgerond, welke nog moeten worden afgerond en welke de komende jaren starten. Ook wordt dan opnieuw bekeken of de nu geprioriteerde buurten nog steeds prioritair zijn of dat andere buurten meer prioriteit krijgen.