



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Veerkracht in de wijk

DATUM
18 oktober 2021
Verz. 18-10-2021

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2021.29638

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u informeren over het onderzoek "Veerkracht in de wijk" dat de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties heeft laten uitvoeren. Het onderzoek is opgesteld naar aanleiding van het landelijke onderzoek "Veerkracht in het corporatiebezit" ([Veerkracht in het corporatiebezit - Kwetsbare bewoners en leefbaarheid | Onderzoek | VNG](#)) 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 brengt in beeld hoe het in onze buurten met corporatiebezit is gesteld met de leefbaarheid, draagkracht en draaglast. Wanneer draaglasten niet leiden tot een toename van overlast of een afname van de veiligheidsbeleving dan is er sprake van een veerkrachtige buurt. Het onderzoek is opgebouwd uit een kwantitatief deel (op basis van gegevens van de gemeente en corporaties en eerder gedane onderzoeken) en een kwalitatief deel, waarbij verdiepende interviews in vier buurten (Pottenberg, Malberg, Nazareth en De Heeg) zijn gehouden met inwoners en professionals werkzaam in die buurten.

Samenvatting rapport

Het gaat goed met Maastricht, maar niet alle buurten profiteren daar evenveel van. 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 buurten die laten zien dat een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners samen kan gaan met een positieve ontwikkeling van de overlast en onveiligheid; zoals Malberg, Wittevrouwenveld en Nazareth. Deze wijken hebben de veerkracht om de verandering van de samenstelling van bewoners te doorstaan. Maar ook in deze buurten liggen er onveranderd opgaven.

Daar staat tegenover dat Maastricht ook buurten kent die niet de veerkracht hebben om het toenemend aantal kwetsbare bewoners op te vangen. Dit is vooral het geval in Maastricht Noordwest: hier zijn de sociale huurwoningen meer en meer het verzamelpunt voor kwetsbare bewoners en gaat dit veelal samen met meer overlast en verminderde veiligheidsbeleving. Hier staat de veerkracht onder druk en zijn interventies noodzakelijk.

Deze interventies moeten zich echter niet beperken tot niet-veerkrachtige buurten. Samen met onze partners is het zaak ook preventief te sturen om te voorkomen dat veerkrachtige buurten afzakken. De veerkrachtkaart heeft een signalerende werking en een zekere voorspellende waarde. Veerkracht is niet oneindig.



DATUM
18 oktober 2021

Instrumenten die we inzetten

Het onderzoek doet verschillende aanbevelingen. Met enkele van deze aanbevelingen kunnen we op korte termijn aan de slag. Andere aanbevelingen vragen de medewerking van andere gemeenten (regionale spreiding van de sociale woningvoorraad) of zijn zeer complex van aard (beleid gericht op prettig samenleven om zo de frictie tussen bevolkingsgroepen te verminderen) en hebben daarom meer tijd nodig. De zaken waarmee we starten zijn het bouwen, opknappen en anders toewijzen (inplaatsingsbeleid) van woningen. Ook monitoren we welke effecten dit teweegbrengt.

Doelgroepenverordening

We zijn momenteel in gesprek met uw raad over een doelgroepenverordening. Een doelgroepenverordening stelt het college in staat om op nieuwbouwlocaties in de stad een percentage aan sociale huur, goedkope koop en middenhuur te eisen. Dit kan op termijn helpen in het uitbreiden van sociale huurwoningen in gebieden met weinig sociale huur, en het stimuleren van koopwoningen en middenhuur in gebieden met veel sociale huur. De verordening is er echter nog niet, en deze zal alleen effect hebben op nieuwe nieuwbouwlocaties in bestemmingsplannen. Er is dus meer nodig.

Balans brengen door renovatie, sloop en nieuwbouw

Grotere renovaties, sloop- en nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties kunnen door de verhuizingen die hiermee gepaard gaan een bijdrage leveren aan de veerkracht in een wijk. Door deze verhuisbewegingen ontstaat er de mogelijkheid om meer balans te brengen op plekken waar veel kwetsbare bewoners bij elkaar wonen. De komende vijf jaar staan er meer dan 2000 renovaties en meer dan 1000 nieuwbouwprojecten gepland bij de woningcorporaties. Bovendien hebben dergelijke (fysieke) ingrepen ook veelal een vliegwielfunctie. Bewoners zien dat er wordt geïnvesteerd in hun buurt, wat de betrokkenheid vergroot en bewonersinitiatieven aanwakkert.

Toewijzingsbeleid

Ook het toewijzen van sociale huurwoningen wordt onder de loep gehouden. Samen met de corporaties gaat de gemeente onderzoeken hoe we concentraties van kwetsbare bewoners in sociale huurwoningen kunnen voorkomen. De kaarten van het veerkracht onderzoek worden gebruikt als input en om een vinger aan de pols te houden. Door het onderzoek over enkele jaren te herhalen, kunnen we controleren of de gekozen aanpak werkt.

Leefbare Wijken Aanpak

Daarnaast is recent gestart met de Leefbare Wijken Aanpak (als doorontwikkeling van de Veilige Buurten Teams). Hiermee ontstaat er een stedelijk dekkend netwerk van partners met betrekking tot leefbaarheid en veiligheid. Deze partners (politie, Trajekt, Servatius, Woonpunt, Maasvallei en de gemeente Maastricht) werken intensief samen om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Dit doen zij uiteraard samen met de [bewonerskrachten](#) van de corporaties, buurtnetwerken, bewonersgroepen, individuele bewoners en maatschappelijke initiatieven. Met deze samenwerking willen wij het vertrouwen tussen bewoners en overheid verbeteren. Op basis van vertrouwen ontstaat de mogelijkheid om in een vroegtijdig stadium signalen en informatie te krijgen met betrekking tot leefbaarheid en veiligheid. De Leefbare Wijken Aanpak is één van de bouwstenen van leefbare, veilige en schone wijken in een inclusieve stad. Uiteraard blijven we ook met onze inwoners in gesprek om met hun ervaringen en ideeën de goede keuzes te maken in de buurten en bewonersinitiatieven te faciliteren waar mogelijk.

Blijven investeren

Het is goed te constateren dat investeren in de wijk effectief bijdraagt aan de stad. Waar in Maastricht de buurten zijn aangepakt, is het vandaag de dag beter toeven dan twintig jaar geleden.



DATUM
18 oktober 2021

Dat is, gekeken naar andere wijken in Nederland, zeker niet vanzelfsprekend. In Malberg en aan de oostkant van de stad zijn grote verbeteringen zichtbaar in de cijfers. Ook in verdiepende interviews werd positief gesproken over de kwaliteitsslag die is gemaakt. Daarnaast laat het onderzoek ook zien dat daar waar die investeringen achterblijven, het de veerkracht onder druk komt te staan. Genoeg redenen dus om door te gaan met de aanpak en de extra maatregelen die hierboven genoemd worden, in te zetten.

Ik ga ervan uit dat ik u met dit rapport voldoende heb geïnformeerd over de stand van zaken van veerkracht in onze stad en wat we als college doen om de veerkracht in de stad te behouden en verbeteren. Tot slot een groot woord van dank aan de onderzoekers en alle inwoners en professionals die met hun kennis en ervaring hebben gezorgd voor de totstandkoming van dit onderzoek en de aanbevelingen.

Hoogachtend,

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



ONDERZOEK VEERKRACHT MAASTRICHT

'Maastricht, eigenlijk een geniale stad'

Inhoud

Onderzoek Veerkracht Maastricht

Inleiding

I. Veerkracht in het corporatiebezit

II. Maastricht in kaart

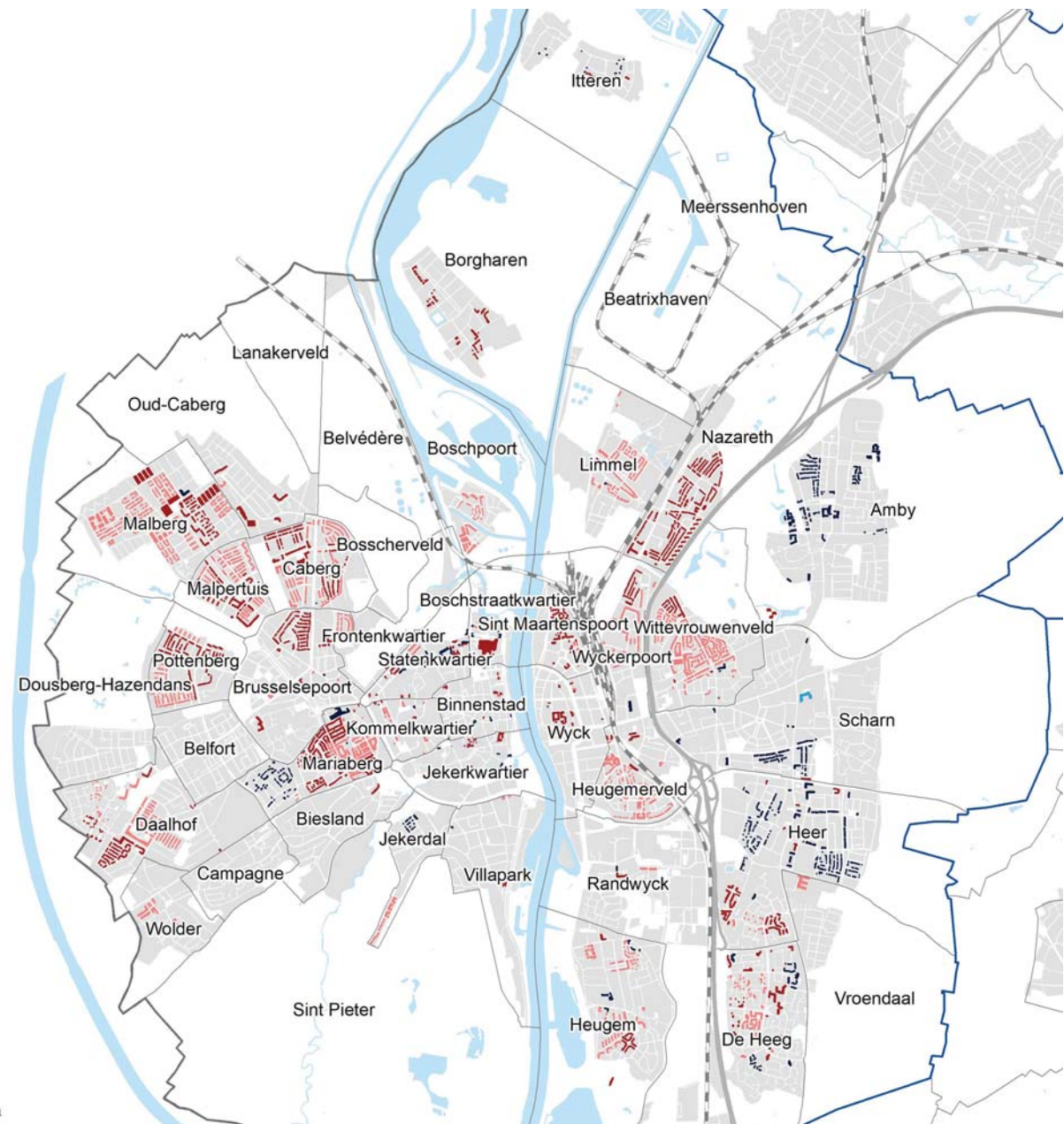
- Kwantitatieve analyse

III. Het verhaal achter de cijfers

- Ingrediënten van een aanpak gericht op het verbeteren van de veerkracht
- Kwalitatief onderzoek in vier wijken
 - Pottenberg
 - Malberg
 - Nazareth
 - De Heeg

IV. Reflecties

- Beoordeling status en ontwikkelingen
- De aanpak werkt, maar kan nog beter



Inleiding

Analyse op gemeentelijk niveau

Woningcorporaties hebben als een van de belangrijkste doelstellingen het organiseren van een 'prettig thuis' voor huurders. Daarbij draait het om veilig wonen in een vertrouwde omgeving. Dat vraagt om wijken en buurten met voldoende veerkracht om gebeurtenissen die een 'prettig thuis' kunnen verstoren op te kunnen vangen. Door verschillende oorzaken staat de veerkracht van een toenemend aantal corporatiewijken wijken onder druk.

Eind 2018 is in opdracht van Aedes het onderzoek naar kwetsbare wijken ('Veerkracht in het corporatiebezit') door Kees Leidelmeijer, Johan van Iersel (In.Fact.Research) en Jeroen Frissen (Circusvis) uitgevoerd. In dit onderzoek is op basis van landelijk beschikbare data aangetoond dat er een toenemende instroom is van kwetsbare groepen in corporatiewoningen, dat zich dit in het bijzonder voordoet in buurten met een hoog aandeel corporatiebezit en dat tegelijkertijd de overlast in deze buurten toe- en de leefbaarheid afneemt.

Het onderzoek is inmiddels geüpdatet (tot en met data 2018) op basis van de meest recente gegevens uit onder andere het WoON, de Leefbaarometer en de WoonZorgwijzer. Zowel het oorspronkelijke onderzoek als de update hebben bruikbare resultaten opgeleverd voor woningcorporaties, zorgpartijen en gemeenten. Het geeft immers aan in welke mate er in een buurt (al) sprake is van leefbaarheidsproblemen, of er een toenemende instroom is van kwetsbare groepen en hoe die leefbaarheidsproblemen zich ontwikkelen. Deze gegevens zijn een goede indicator of een buurt meer/andere aandacht vraagt. Of andersom, dat het beleid van de in die buurt werkzame partijen juist effectief is.

Een van de belangrijkste conclusies uit het onderzoek is dat de situatie lokaal sterk kan verschillen. Analyses op gemeentelijk niveau leren dat er zowel gebieden zijn waar alle seinen op rood staan, als gebieden waar het – ook bij een toename van kwetsbare groepen - juist heel goed gaat. In deze analyse laten we in vogelvlucht zien hoe de landelijke uitkomsten vorm krijgen in uw werkgebied. Dat doen we op basis van dezelfde gegevens die ten grondslag lagen aan de landelijke uitkomsten in het Aedes-rapport. Bronnen zijn de CBS-microdata, de WoonZorgwijzer en de Leefbaarometer. Aanvullend worden gegevens van de corporaties in Maastricht en de gemeente Maastricht gebruikt om verbreding en verdieping te geven aan de uitkomsten.

In het eerste hoofdstuk worden de resultaten uit het landelijk onderzoek bondig toegelicht. In het tweede hoofdstuk worden de status van en ontwikkelingen in het eigen werkgebied in beeld gebracht aan de hand van kaarten. Het derde hoofdstuk gaat in op de uitkomsten van kwalitatief onderzoek in vier Maastrichtse wijken. Het onderzoek besluit met reflecties op basis van het kwantitatieve en kwalitatieve onderzoek.



I VEERKRACHT IN HET CORPORATIEBEZIT

Onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit'

Landelijke trend samenstelling huurderspopulatie

Concentratie laagste inkomens in sociale huur

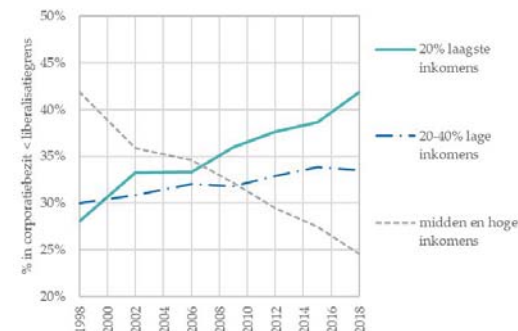
De in het onderzoek "Veerkracht in het corporatiebezit" beschreven trends blijken na 2016 onverminderd door te zetten. De laatste twee jaar is de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector verder toegenomen. Een groot aandeel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Deze bewoners hebben genoeg te stellen met hun eigen problemen en daardoor weinig ruimte om anderen bij te staan. Ook de overlast en onveiligheid zijn in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen.

Samenstelling populatie sociale huur is veranderd

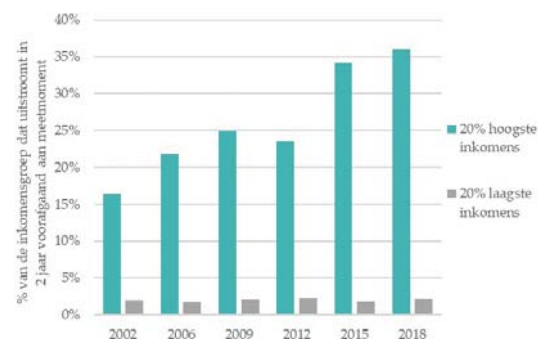
De concentratie van kwetsbare groepen en toenemende problemen rond overlast en onveiligheid zijn het sterkst zichtbaar in wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat. Daar zijn de goedkoopste woningen te vinden en is de mutatiegraad het hoogst. Daar is (dus) ook de instroom van kwetsbare groepen het grootst. Bewoners die behoren tot de huishoudens met de 20% laagste inkomens maken een steeds groter deel uit van de populatie huurders van een corporatiewoning. Dit aandeel is tussen 2015 en 2018 met bijna 5 procentpunt gestegen, wat een versnelling van de trend betekent ten opzichte van de periode 2009-2015 (zie Figuur 1-1).

Ook omdat hogere inkomens vertrekken

Daarnaast is er in deze wijken een grotere uitstroom van hogere inkomens en een verminderde instroom van meer kansrijke huishoudens. De toename ontstaat ook doordat de laagste inkomens vrijwel niet uitstromen uit de sociale huursector terwijl de hogere inkomens dat wel doen (Figuur 1-2). Die uitstroom is deels 'gepusht' (bijvoorbeeld door inkomensafhankelijke huurverhogingen) en deels vrijwillig (omdat zij toe zijn aan een volgende stap in de wooncarrière). En hoe meer plek de hoge inkomens maken, hoe meer ruimte er komt voor de laagste inkomens. Op die manier versterken selectieve instroom en uitstroom elkaar bij het ontstaan van een toenemende concentratie van laagste inkomens in de sociale huursector.



Figuur 1-1 Ontwikkeling van inkomensgroepen in corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens



Figuur 1-2 Ontwikkeling uitstroom van hoogste en laagste inkomens uit corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens

Veerkracht in het corporatiebezit

Landelijke trend ontwikkeling leefbaarheid

Ontwikkeling ervaren veiligheid

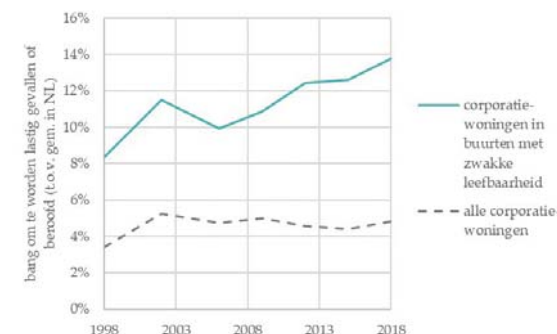
De veranderende samenstelling van de populatie van sociale huurwoningen gaat samen met, en veroorzaakt mede, een toenemende overlast. Het aandeel mensen dat aangeeft vaak overlast te hebben van de directe burens ligt in Nederland rond de 5 á 6 procent en is betrekkelijk constant in de tijd. Onder de bewoners van sociale huurwoningen lag dat altijd al hoger. In de wijken met een zwakke of onvoldoende leefbaarheid hadden in 1998 bijna twee keer zoveel bewoners van sociale huurwoningen vaak overlast van de directe burens als gemiddeld in Nederland. In 2015 was dat bijna drie keer zoveel.

In zwakke buurten voelen bewoners zich vaker onveilig

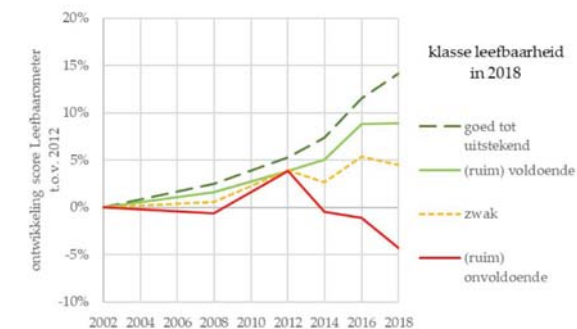
In wijken met een mindere leefbaarheid is ook een toenemend gevoel van onveiligheid (Figuur 1-3). In die wijken zijn de bewoners van corporatiewoningen in toenemende mate bang om te worden lastiggevallen of beroofd. Als naar de bewoners van alle corporatiewoningen wordt gekeken, blijft het verschil met gemiddeld Nederland min of meer constant. Er is dus in het bijzonder in de mindere wijken sprake van een toenemende (ervaren) onveiligheid. Daarbuiten ervaren bewoners van corporatiewoningen wel meer onveiligheid dan gemiddeld in Nederland het geval is, maar dit neemt niet structureel toe.

Zwakke buurten worden zwakker

Zowel de toename van kwetsbare bewoners als de toename van problemen doen zich het sterkst voor in gebieden waar de leefbaarheid onvoldoende of zwak is. Het is echter goed om te bedenken dat het totale aandeel sociale huurwoningen dat in een gebied staat met een onvoldoende tot zwakke leefbaarheid, zoals gemeten met de Leefbaarometer, in de tijd is afgenomen. Het is echter in de resterende gebieden met een mindere leefbaarheid waar de problemen zich concentreren en waar ze verder toenemen. Dit is ook terug te zien in Figuur 1-4. De resterende gebieden met een mindere leefbaarheid ontwikkelen zich minder gunstig dan gebieden met een betere leefbaarheid.



Figuur 1-3 Ontwikkeling ervaren veiligheid door bewoners van sociale huur in wijken met een mindere leefbaarheid en in alle corporatiewoningen



Figuur 1-4 Ontwikkeling van de leefbaarheid, naar het niveau van leefbaarheid in 2018



II MAASTRICHT IN KAART

Maastricht

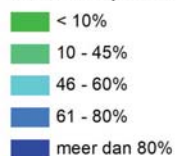
Aandeel corporatiebezit

Rondom de (delen van) buurten waar het aandeel corporatiewoningen groter is dan 60% van de totale woningvoorraad, is een rode cirkel geplaatst. In de hierna volgende kaarten wordt aandacht gevraagd voor deze gebieden in het bijzonder. Zie kaart 2-2.

De wijken waarin in delen meer dan 60% corporatiewoningen staat, zijn:

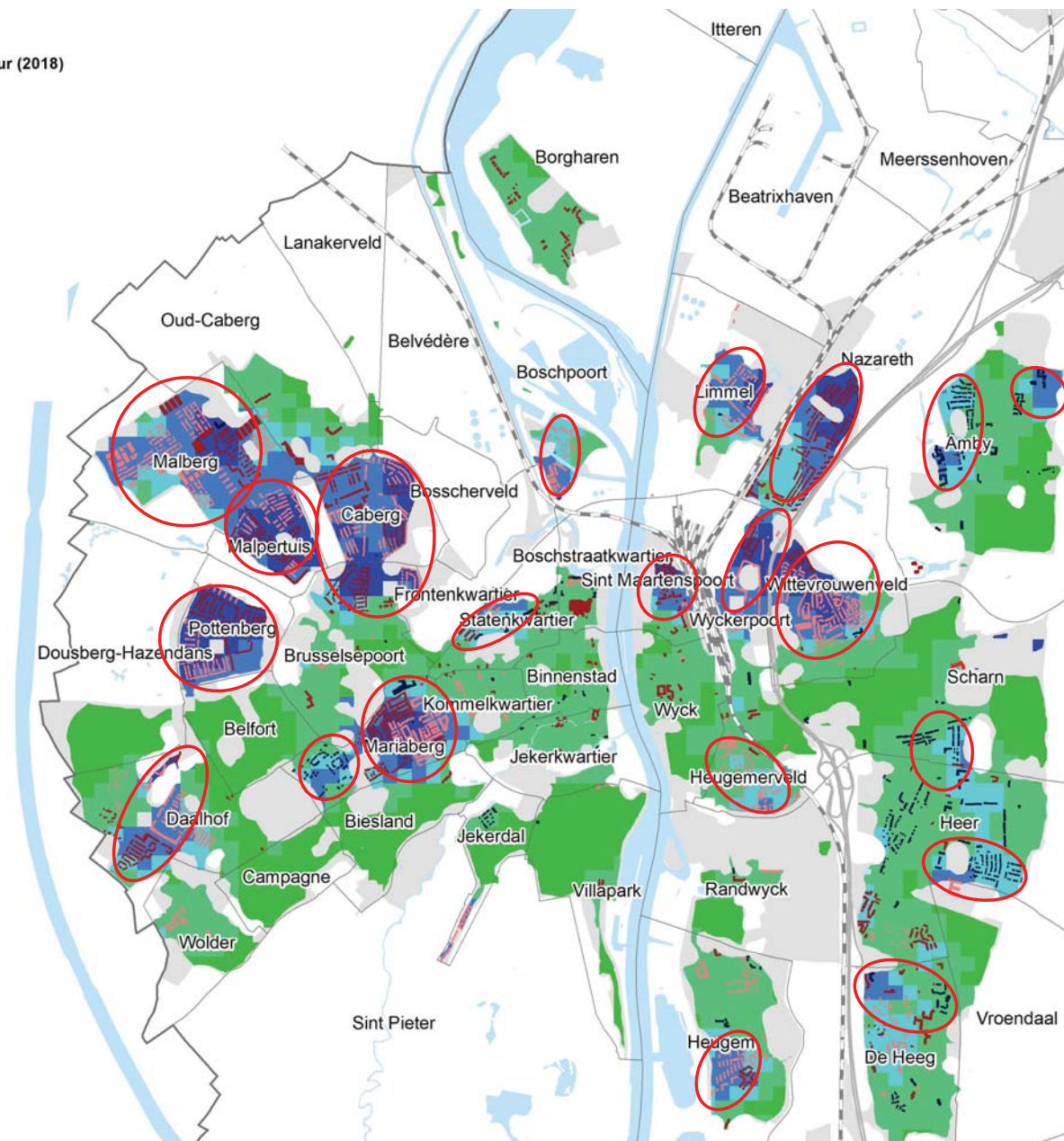
- 1) Malberg, Malpertuis, Caberg en Pottenberg in West. De buurten zijn gerealiseerd in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw en bestaan voor een groot deel uit huurwoningen. Zowel Woonpunt als Servatius hebben er veel bezit.
- 2) Mariaberg: oorspronkelijk vooroorlogs, maar met woningen uit uiteenlopende bouwperiodes; bezit van alle drie corporaties. Maasvallei vooral in zuidwestelijk deel.
- 3) Limmel (met bezit Servatius) en Nazareth (met bezit Woonpunt) stammen uit de jaren '50 en vormen met Wittevrouwenveld en Wyckerpoort een voormalige aandachtswijk.
- 4) Wittevrouwenveld en Wyckerpoort zijn vooroorlogse wijken, gelegen aan beide zijden van de voormalige A2 traverse. De wijken hebben een flink deel stadsvernieuwing/herstructurering. Servatius heeft hier het meeste bezit. Woonpunt bezit woningen in het noordelijke deel.
- 5) Sint Maartenspoort is een vooroorlogse wijk die deel is van het centrum. Woonpunt is hier de grootste corporatie, maar ook Servatius heeft er bezit.
- 6) In Boschpoort, Amby, Heer, De Heeg, Heugemerveld en Heugen staat corporatiebezit in iets lagere concentratie. Maasvallei heeft veel bezit in Amby en Heer, Servatius in Heugen, Heugemerveld en Boschpoort.
- 7) Daalhof stamt uit de jaren '70 en '80. Het corporatiebezit van Woonpunt en Servatius ligt vooral in het centrale deel van de buurt. Hiertoe behoort ook een aantal galerijflats in het noordelijke deel.

CBS microdata aandeel corporatiehuur (2018)



panden

CORPORATIE

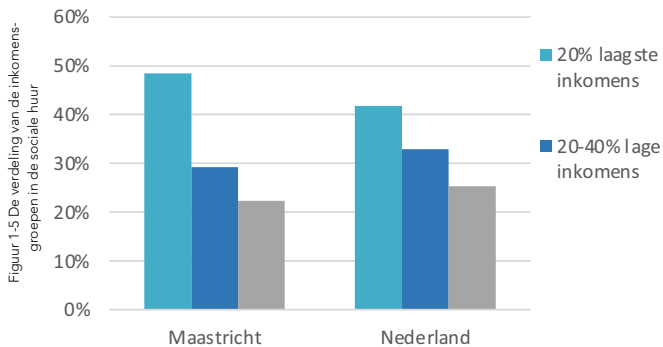


Kaart 2-2. Aandeel corporatiebezit in Maastricht

Maastricht

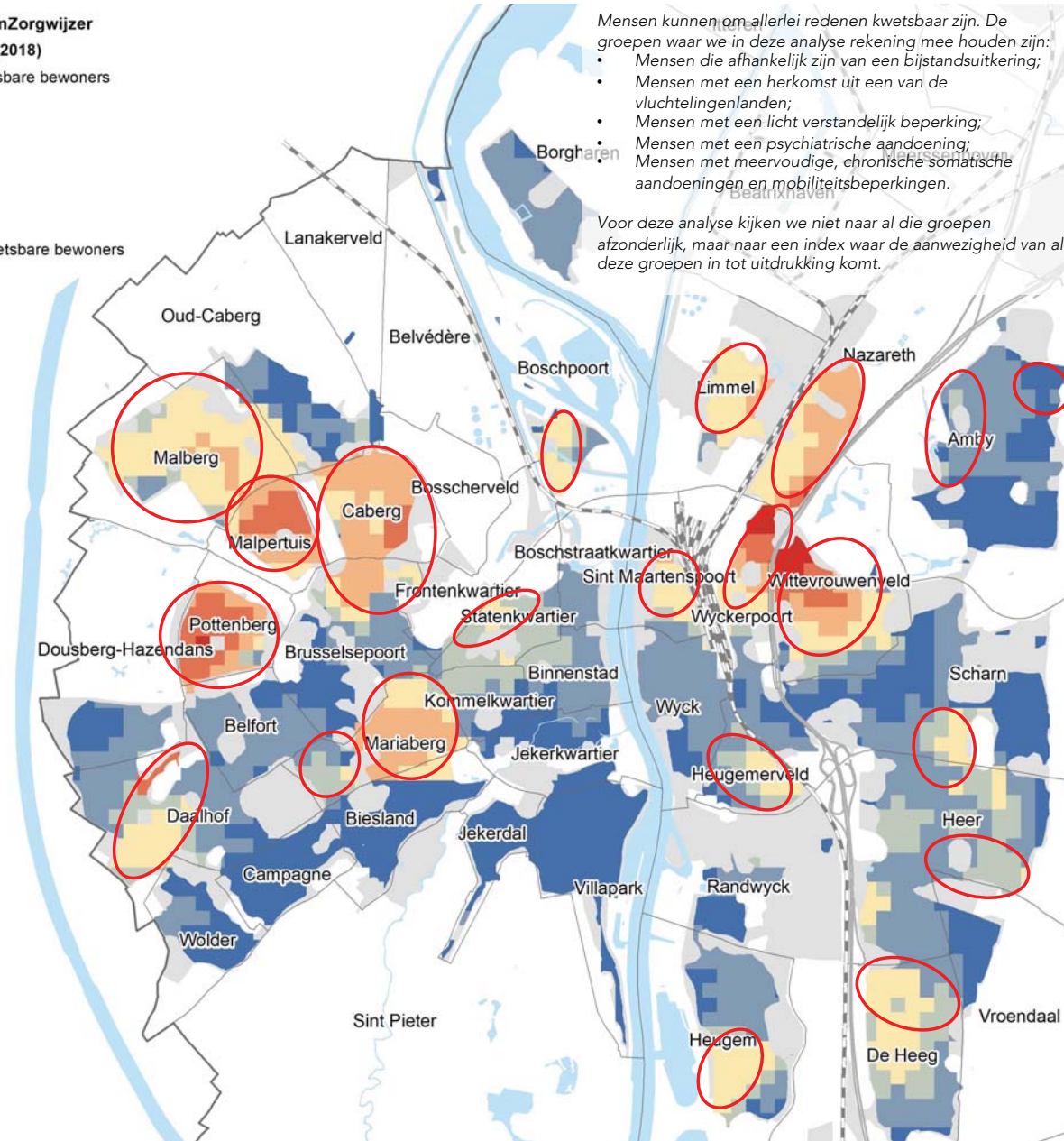
Aandeel kwetsbare groepen

De landelijke trend van een veranderende samenstelling van de huurderspopulatie is ook in Maastricht zichtbaar. Groepen die behoren tot de huishoudens met de 20% laagste inkomens maken een steeds groter deel uit van de sociale huur. Het aandeel laagste inkomens in de sociale huur is in Maastricht nog een stuk groter dan gemiddeld in Nederland (zie Figuur 1-5). Dit wordt deels veroorzaakt doordat studenten ook binnen de groep laagste inkomens vallen. Zij behoren in onze definitie echter niet tot de kwetsbare groepen.



De ruimtelijke verdeling van de kwetsbare bewoners in Maastricht is weergegeven in Kaart 2-3. In het algemeen ligt het aandeel kwetsbare bewoners in Maastricht hoger in buurten met veel corporatiewoningen dan in buurten waar weinig corporatiewoningen staan. Zeer grote concentraties met bijzonder veel kwetsbare bewoners zijn vooral te vinden in het noordelijk deel van Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. Maar ook in Malpertuis, Pottenberg, Caberg, Nazareth en Mariaberg zijn grote gebieden te vinden waar veel kwetsbare bewoners wonen. In de andere corporatiegebieden is het aandeel kwetsbare bewoners wat lager, met uitzondering van de hoogbouwstrook in Daalhof.

CBS microdata, WoonZorgwijzer kwetsbare bewoners (2018)



Mensen kunnen om allerlei redenen kwetsbaar zijn. De groepen waar we in deze analyse rekening mee houden zijn:

- Mensen die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering;
- Mensen met een herkomst uit een van de vluchtelingenlanden;
- Mensen met een licht verstandelijk beperking;
- Mensen met een psychiatrische aandoening;
- Mensen met meervoudige, chronische somatische aandoeningen en mobiliteitsbeperkingen.

Voor deze analyse kijken we niet naar al die groepen afzonderlijk, maar naar een index waar de aanwezigheid van al deze groepen in tot uitdrukking komt.

Kaart 2-3 Ruimtelijke verdeling van kwetsbare bewoners in Maastricht

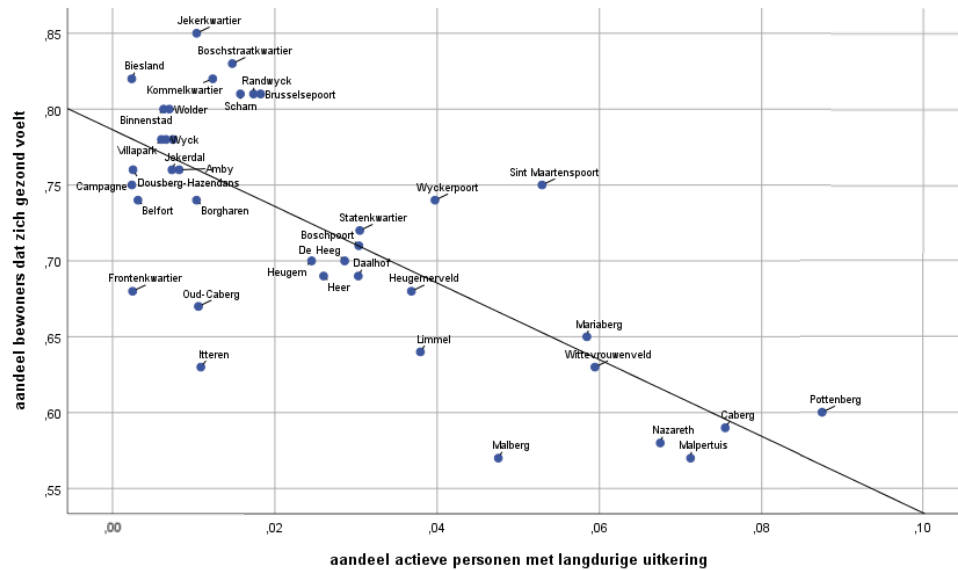
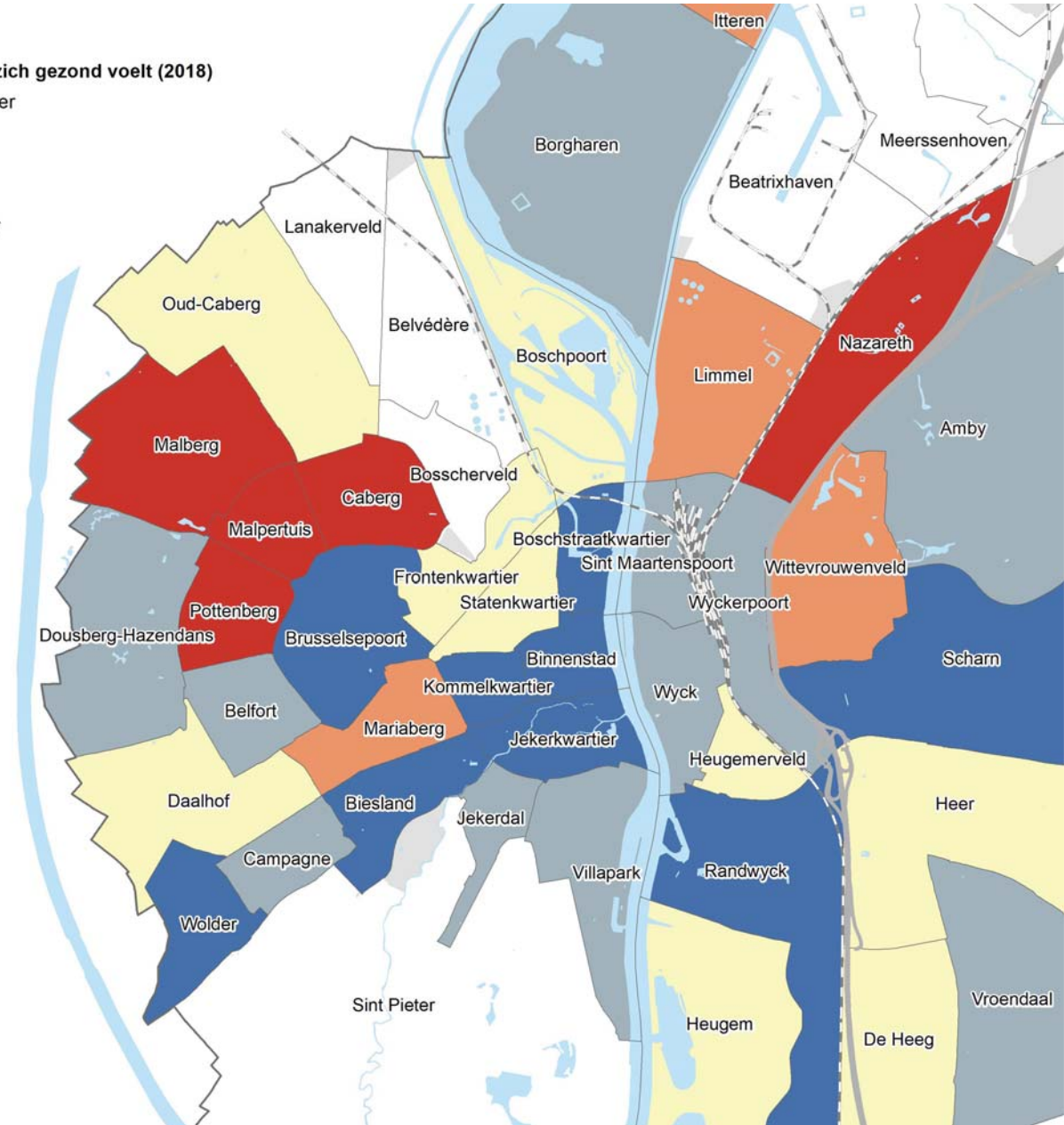
Maastricht

Ervaren gezondheid

Met gegevens van de gemeente (buurtmonitor) kunnen op buurtniveau ook andere indicatoren worden belicht die te maken hebben met de aanwezigheid van kwetsbare groepen. In kaart 2-4 is per buurt het aandeel bewoners weergegeven dat zich gezond voelt. In de rode buurten is het aandeel bewoners dat zich gezond voelt niet meer dan 61%. Dat zijn Malberg, Malpertuis, Caberg, Nazareth en Pottenberg. In de andere buurten met veel corporatiewoningen, zoals Wittevrouwenveld, Mariaberg en Limmel, is het aandeel iets gunstiger. In buurten zonder concentraties van corporatiewoningen voelt vaak meer dan 80% van de bewoners zich gezond.

De ervaren gezondheid is vaak ongunstiger bij kwetsbare groepen. Dat is bijvoorbeeld ook te zien aan de samenhang tussen het aandeel mensen met een langdurige (2 jaar of meer) uitkering in een buurt en de ervaren gezondheid in diezelfde buurt.

Kaart 2-4 Aandeel bewoners dat zich gezond voelt in Maastricht

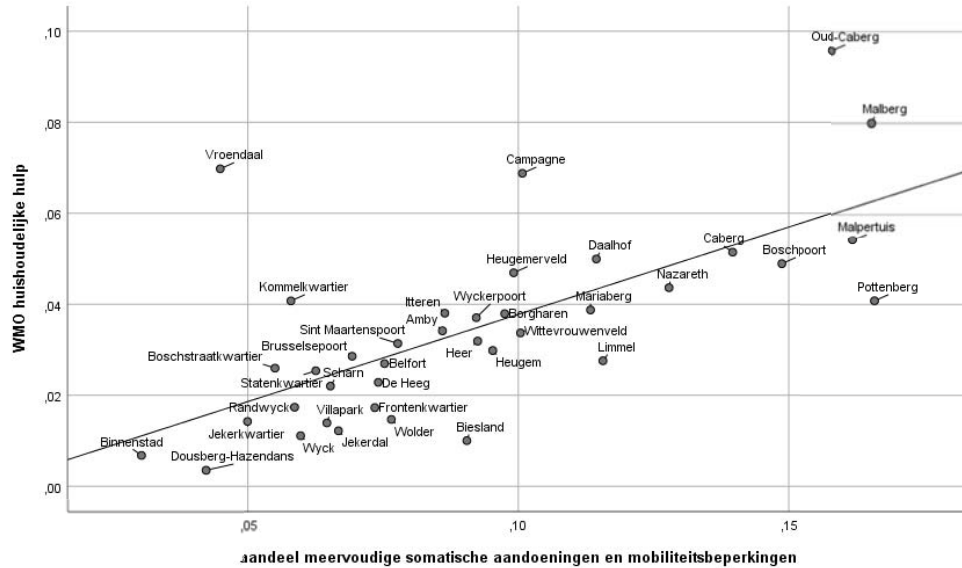


Maastricht

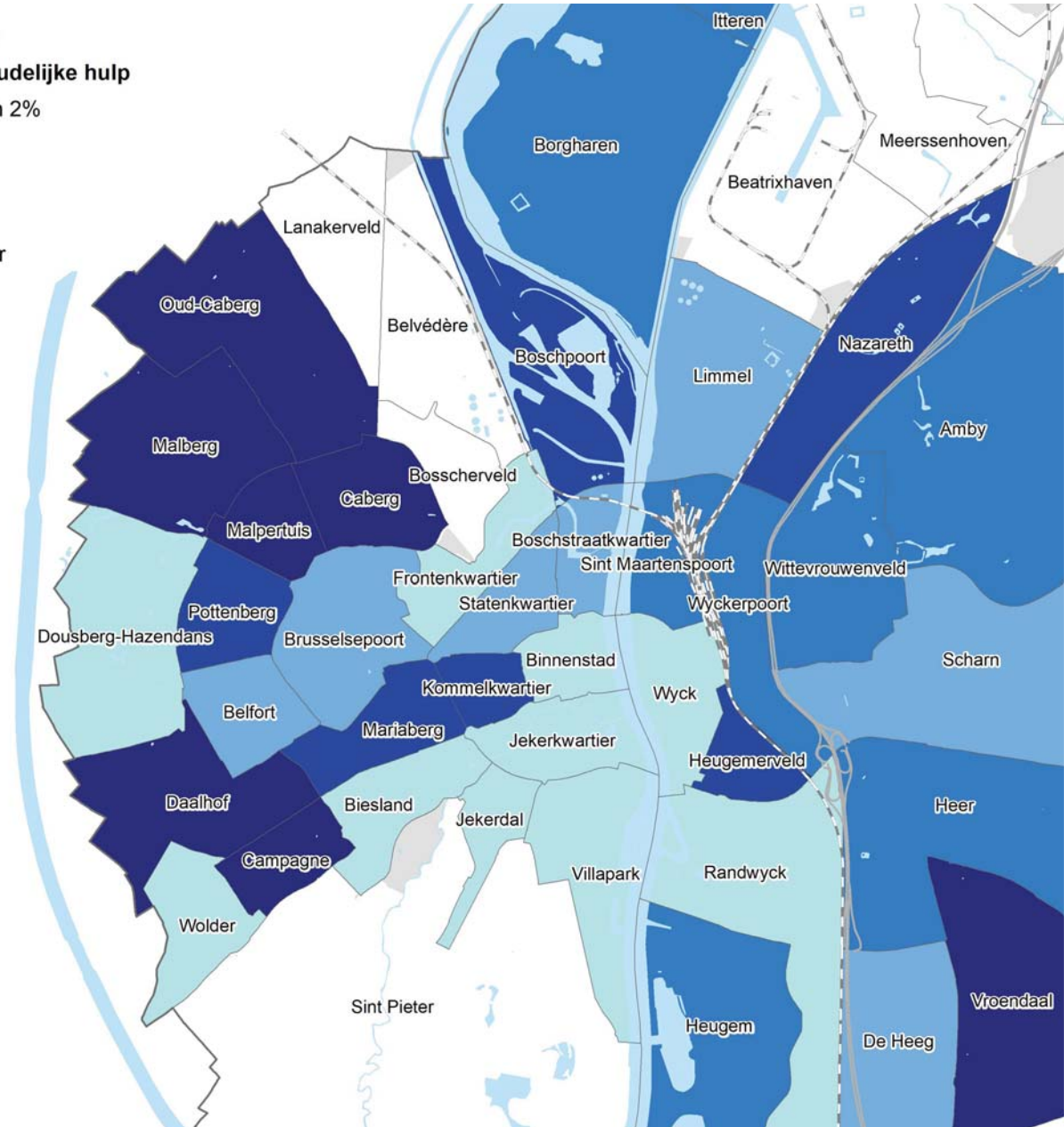
Beroep op WMO huishoudelijke hulp

Het beroep op de voorziening huishoudelijke hulp is – meer dan begeleiding – in andere wijken groot dan waar veel kwetsbare bewoners (volgens onze definitie) wonen (zie kaart 2-6). Dat komt doordat huishoudelijke hulp vooral op ouderen is gericht. In de figuur is te zien dat het beroep op huishoudelijke hulp sterk samenhangt met de aanwezigheid van mensen met meervoudige somatische problematiek en mobiliteitsproblemen (veelal ouderen met ernstige gezondheidsproblemen en beperkingen).

De buurten waar in verhouding tot deze groep veel huishoudelijke hulp wordt geboden (ver boven de lijn in de figuur) zijn Vroendaal, Campagne, Oud-Caberg en Malberg. Oud-Caberg en Campagne zijn de meest vergrijsde buurten van Maastricht. De hoge score van het relatief kleine Vroendaal is wel opvallend voor een recente uitbreidingswijk. Mogelijk wordt ook WMO-hulp geboden in het verzorgingshuis in de wijk.



Kaart 2-6 Aandeel beroep op WMO huishoudelijke hulp in Maastricht

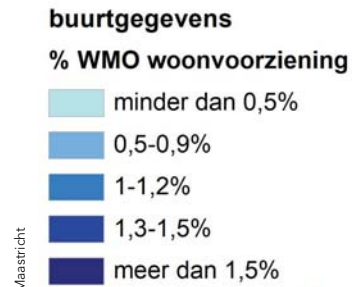


Maastricht

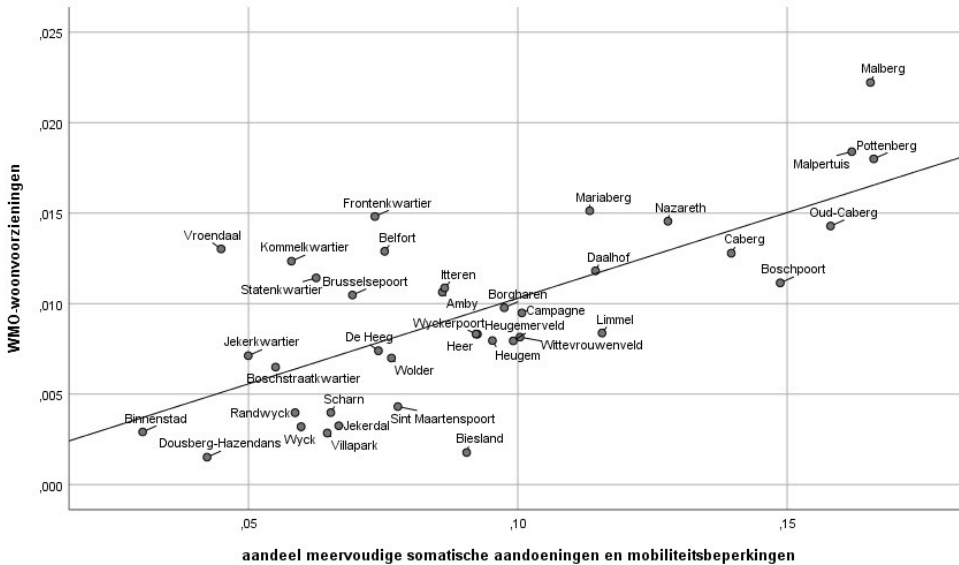
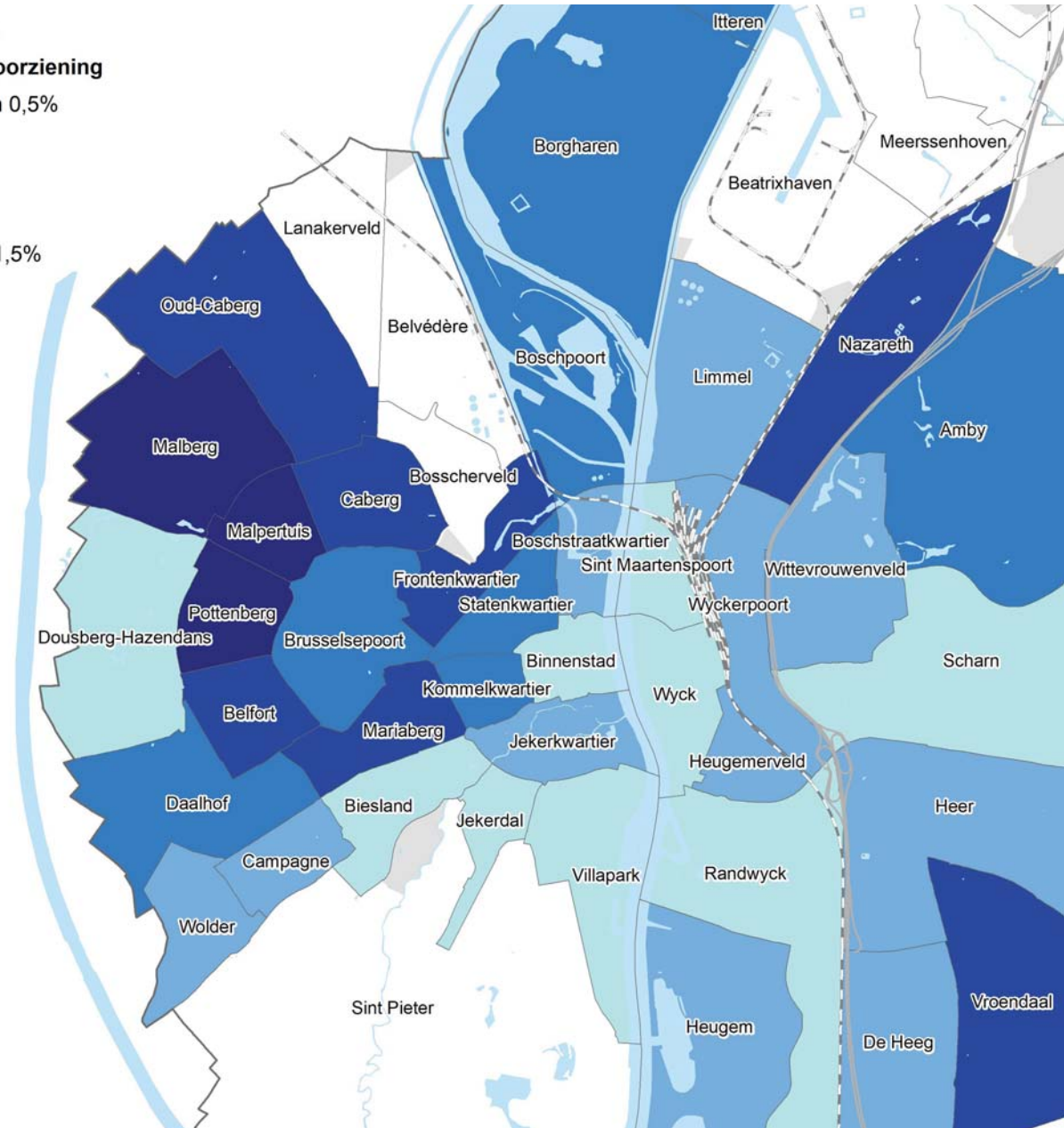
Beroep op WMO woonvoorzieningen

In wijken waar veel mensen met mobiliteitsbeperkingen wonen, wordt vaker een beroep op woonvoorzieningen gedaan (zie kaart 2-7). Daarnaast zijn ook kenmerken van woningen en de thuissituatie van invloed op het gebruik. Woonvoorzieningen worden vaak aangevraagd door ouderen, maar ook meer algemeen door mensen met aandoeningen en handicaps. Het beroep is groter in de wijken waar veel kwetsbare bewoners wonen.

Over het geheel gezien valt op dat het beroep op de WMO (alle voorzieningen) relatief groot is in het westelijke deel van de stad. Aan de oostkant springt Nazareth eruit met een groot algemeen beroep op de WMO. In een wijk als Wittevrouwenveld is de vergrijzing beperkt, maar wonen wel andere kwetsbare groepen, waardoor hier vooral een beroep op begeleiding wordt gedaan en veel minder op bijvoorbeeld woonvoorzieningen.



Kaart 2-7 Aandeel beroep op WMO woonvoorziening in Maastricht



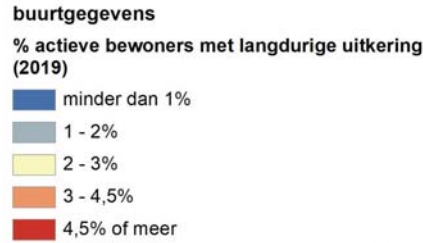
Maastricht

Langdurige uitkeringen

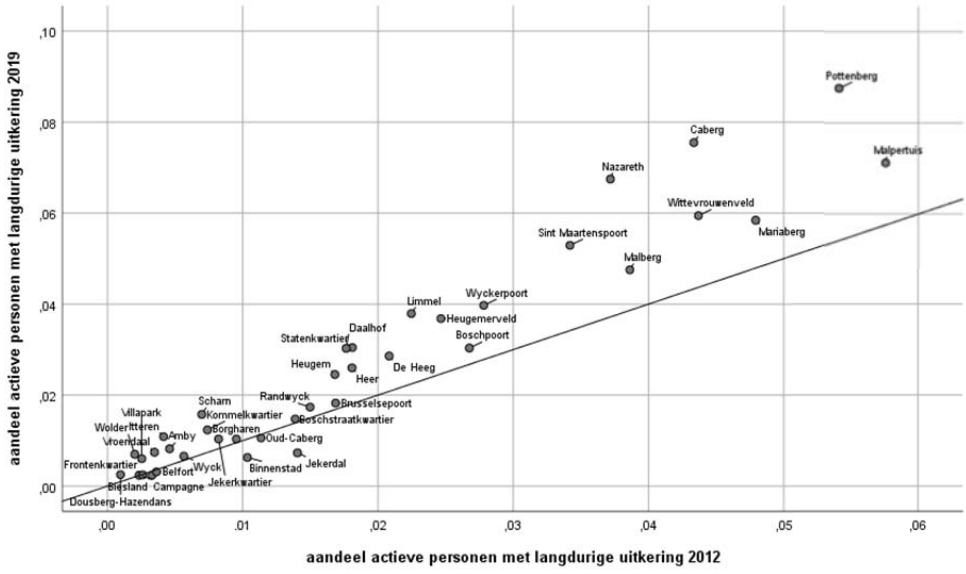
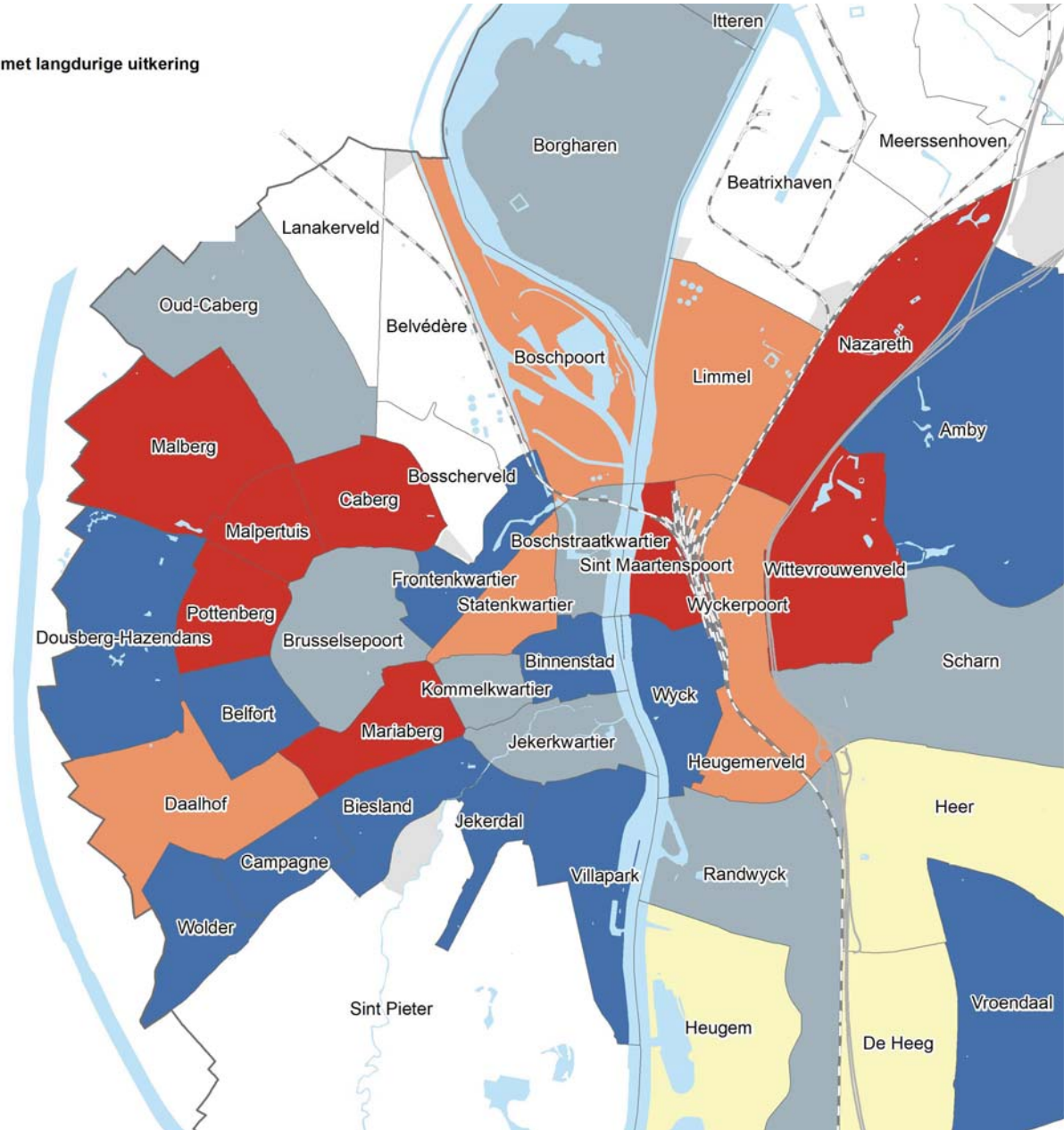
In Kaart 2-8 is per buurt het aandeel actieve bewoners weergegeven dat in 2019 twee jaar of langer een uitkering had. Hierbij zijn PW-, IOAW-, IOAZ- en Bbz-uitkeringen samengenomen.

De buurten met een groot aandeel bewoners met langdurige uitkeringen zijn ook de buurten waar veel corporatiewoningen staan. Alleen in buurten waar slechts kleinere concentratiegebieden zijn, zoals in Amby of Heer en Wyckerpoort, leidt het buurtcijfer tot een onderschatting van de problematiek die er in delen van die buurt kan zijn.

In onderstaande figuur is te zien dat het aandeel bewoners met een langdurige uitkering in veel buurten is toegenomen, maar het meest in de buurten waar het aandeel al groot was, zoals in Pottenberg, Caberg en Nazareth.



Kaart 2-8 Aandeel actieve bewoners in Maastricht



Maastricht

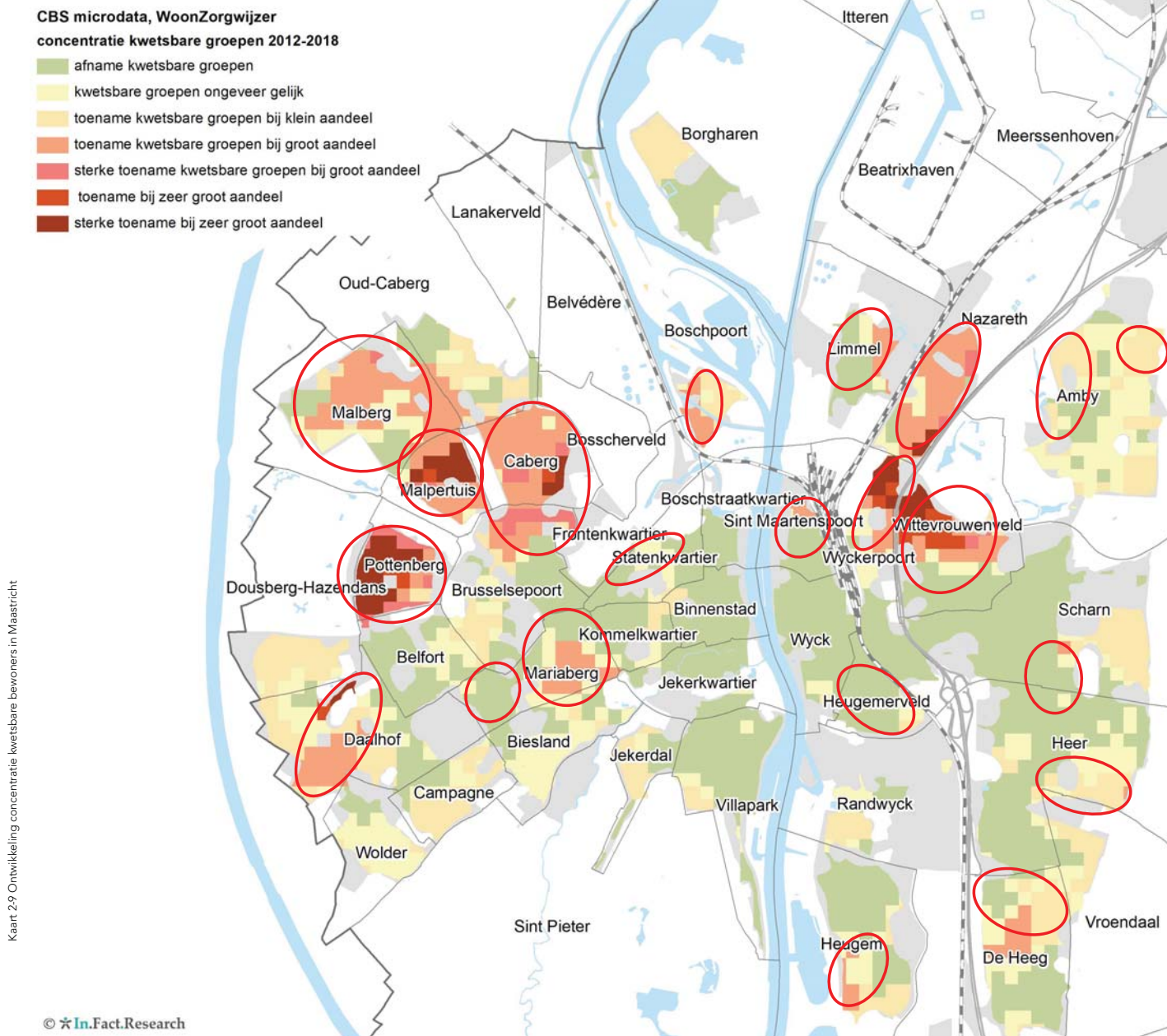
Ontwikkeling kwetsbare groepen

In Kaart 2-9 kan worden gezien dat de gebieden waar het aandeel kwetsbare bewoners toeneemt, ook vaak de gebieden zijn waar hun aandeel al groot was. De delen van buurten waar de toename echt sterk was - bij een al groot aandeel - zijn te vinden in Oost (Wittevrouwenveld en Wyckerpoort) en West (Malpertuis, Caberg en Pottenberg). In de andere gebieden gaat het om kleinere toenames, kleinere deelgebieden of een minder groot aandeel. Het gaat wel in nagenoeg alle gevallen om gebieden waar veel corporatiewoningen staan.

Naast de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners in corporatiebuurten is te zien dat er in Maastricht in een groot deel van de stad een afname is van kwetsbare groepen (olijfgroen). Het gaat om vrijwel het gehele centrumgebied, aangevuld met delen van buurten waar weinig corporatiewoningen staan zoals Belfort, Villapark, Scharn, en grote delen van Heer, De Heeg, Heugem en Borgharen.

Er is daarnaast een aantal corporatiegebieden waar het aandeel kwetsbare bewoners afneemt. Die zijn te vinden in Limmel, Heugemerveld, in een deel van Sint Maartenspoort, het Statenkwartier, De Heeg, een deel van Mariaberg en kleinere delen in Malberg.

Omdat de toename van kwetsbare groepen vooral plaatsvindt in de gebieden met de hoogste concentratie kwetsbare bewoners en de afname in gebieden waar al weinig kwetsbare bewoners zijn, leiden deze ontwikkelingen tot een toename van de verschillen in de stad. Dit heeft betrekking op alle benoemde kwetsbare groepen: LVB, psychiatrie, vluchtelingen, mensen zonder werk en de groep met meervoudige somatische aandoeningen en mobiliteitsproblemen (veelal ouderen). Voor die laatste groep geldt dat de toename weliswaar plaatsvindt in gebieden met corporatiewoningen, maar minder in de gebieden met de hoogste concentratie. Hier is het aandeel van deze groep wel het hoogst, maar het neemt minder toe dan in de andere corporatiegebieden.



Maastricht

Samenstelling voorraad: duurdere huur

De ontwikkeling van de concentratie van kwetsbare groepen heeft sterk te maken met de huurniveaus in de verschillende buurten en met de bewoners die daar bij mutatie komen wonen.

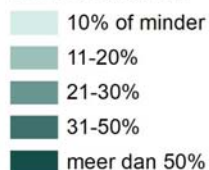
In Kaart 2-10 is de concentratie van duurdere corporatiewoningen (tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens) weergegeven. De gebieden met een grote concentratie corporatiewoningen, maar waar het aandeel kwetsbare bewoners is afgenomen, zijn rood/groen omcirkeld. De gebieden waar wel een redelijk aandeel kwetsbare bewoners staat, maar waar het aandeel duurdere woningen staat, zijn rood omcirkeld en de gebieden met een afnemend aandeel kwetsbare bewoners en een lagere concentratie van corporatiewoningen zijn groen omcirkeld. De corporatiegebieden waar weinig duurdere woningen staan, zoals Pottenberg en Wittevrouwenveld, zijn in deze kaart niet gemarkeerd.

In de meeste van de gebieden met een groot aandeel duurdere corporatiewoningen is er een afname geweest van kwetsbare groepen (vergelijk met de kaart op de vorige sheet). Dat is bijvoorbeeld te zien in het westelijke deel van Mariaberg, in de Binnenstad, het westelijke deel van Malberg, het noordelijke deel van Limmel, in Heugemerveld en het noordelijke deel van Heugem.

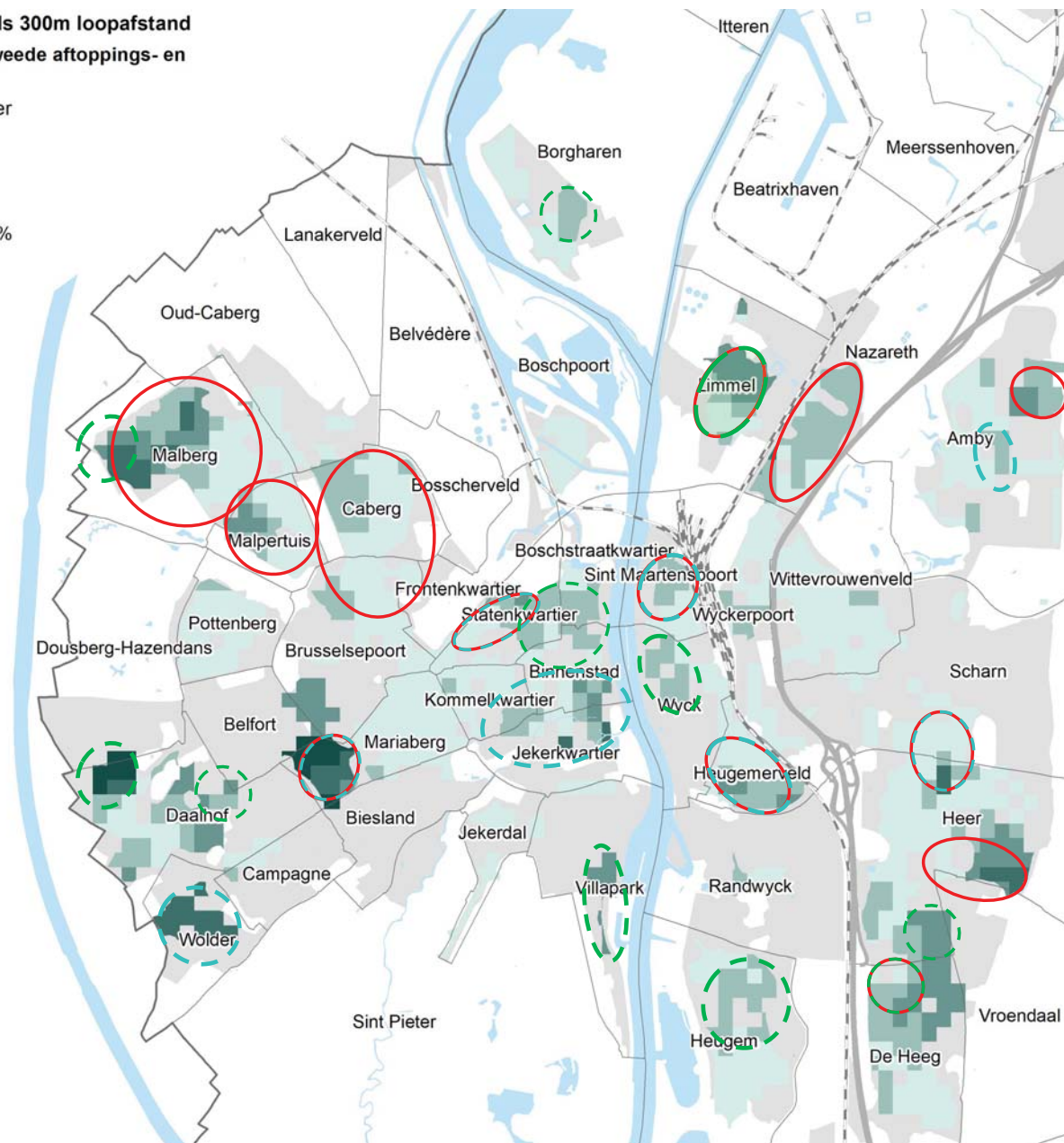
Er zijn ook enkele gebieden waar wel vrij veel duurdere woningen staan, maar waar het aandeel kwetsbare groepen niet is afgenomen (de rood omcirkelde gebieden). Dat is bijvoorbeeld het geval in het oostelijke deel van Heer, het noordoostelijke deel van Amby en de meer centrum-noordelijke delen van Malberg, in Malpertuis, Caberg en Nazareth.

Het is niet waarschijnlijk dat de duurdere woningen aan de kwetsbare groepen worden toegewezen. Daarom kan het bijna niet anders dan dat er in deze buurten grotere concentraties van kwetsbare groepen zijn ontstaan in de (resterende) goedkopere delen van deze buurten.

corporaties - grids 300m loopafstand
aandeel tussen tweede aftoppings- en liberalisatiegrens



Kaart 2-10 aandeel huurwoningen tussen de tweede aftoppings- en liberalisatiegrens



Maastricht

Toewijzingen: hogere inkomens

Het huurniveau van de woningen hangt samen met het inkomensniveau van de huishoudens aan wie de woningen worden toegewezen. Dat is goed te zien als Kaart 2-11 wordt vergeleken met de vorige kaart. In de meeste gevallen overlappen de gebieden met duurdere woningen met de gebieden waar aan huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens wordt toegewezen (afgebeeld is het peiljaar 2018).

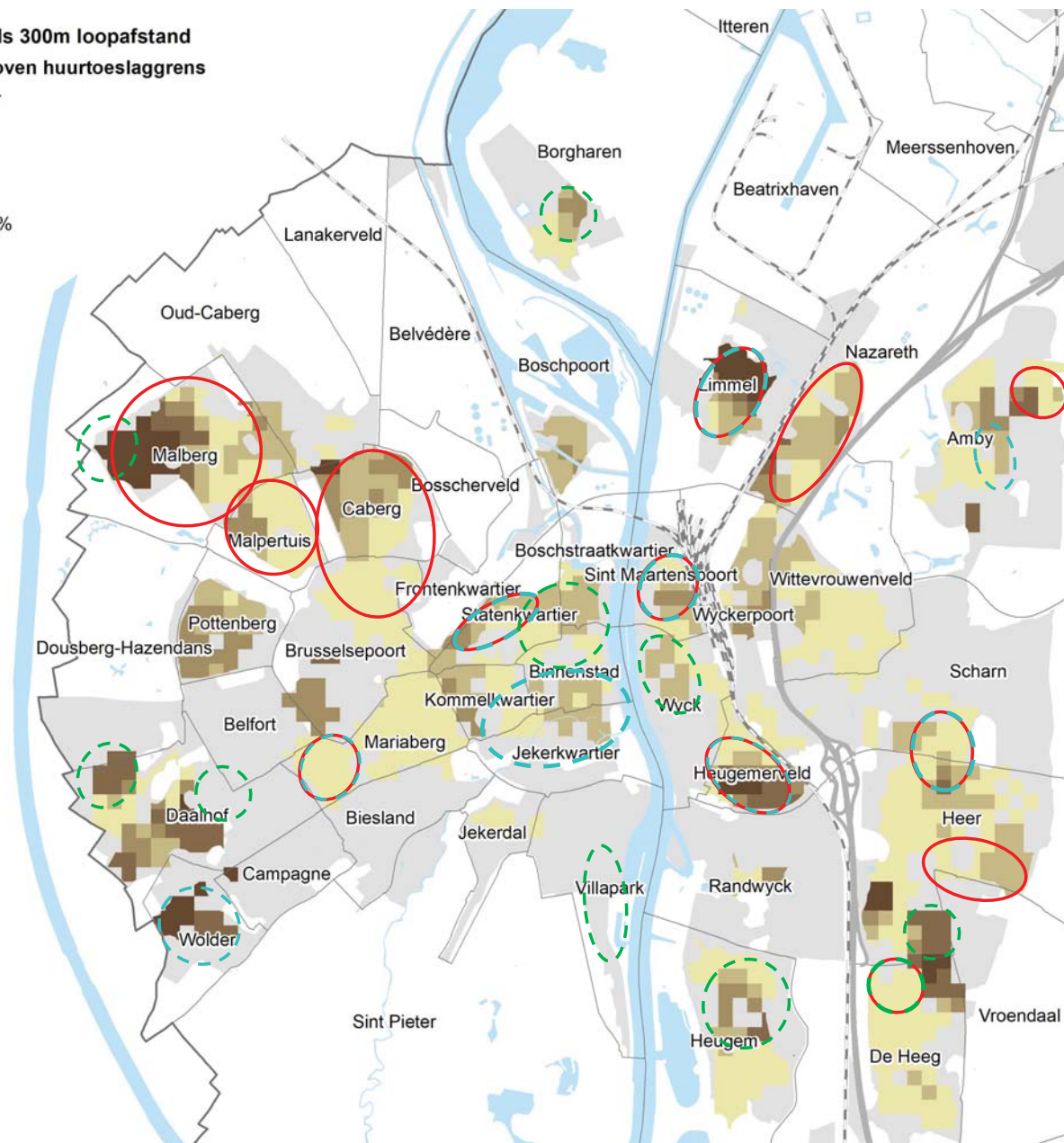
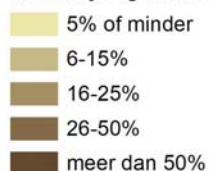
Dat beide sterk overeenkomen maakt het extra opvallend dat er toch een aantal gebieden is, waar ondanks dat grote aandeel duurdere woningen en toewijzingen aan hogere inkomens toch geen afname is van kwetsbare bewoners (de rood omcirkelde delen).

Dat geldt in het bijzonder voor Malberg. Afgezien van een klein deel waar het aandeel kwetsbare bewoners afneemt, is er een vrij groot gebied met duurdere woningen (vorige kaart) waar ook wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (deze kaart). Toch blijft het aandeel kwetsbare bewoners er toenemen. In mindere mate geldt dat ook voor Malpertuis, Caberg en Nazareth. In deze buurten is het aandeel kwetsbare bewoners toegenomen, ondanks dat er ook een toename van hogere inkomens was.

Omgekeerd is het opvallend dat er weinig aan hogere inkomens is toegewezen in het deel van Marienberg met duurdere woningen. Bovendien is hier het aandeel kwetsbare bewoners wel degelijk afgenomen. Blijkbaar zijn hier andere ontwikkelingen geweest die ertoe hebben geleid dat het aandeel kwetsbare bewoners is afgenomen.

Discrepancies kunnen ook te maken hebben met de periodes waar naar wordt gekeken. De ontwikkeling waar we voor kwetsbare bewoners naar kijken, gaat over de periode 2012-2018. Het is mogelijk dat de toewijzingen aan hogere inkomens pas sinds 2017/2018 zijn toegenomen, waardoor die nog niet geheel tot uitdrukking komen in de ontwikkelingen over de periode 2012-2018.

corporaties - grids 300m loopafstand
% toewijzingen boven huurtoeslaggrens



Kaart 2-11 Aandeel toewijzingen boven de huurtoeslaggrens

Maastricht

Samenstelling voorraad: bereikbare huur

In Kaart 2-12 wordt het aandeel goedkopere huurwoningen (tot de eerste aftoppingsgrens) weergegeven. Hieruit blijkt dat dit aandeel in de meeste corporatiegebieden in Maastricht (rood omcirkeld) meer dan 50% bedraagt.

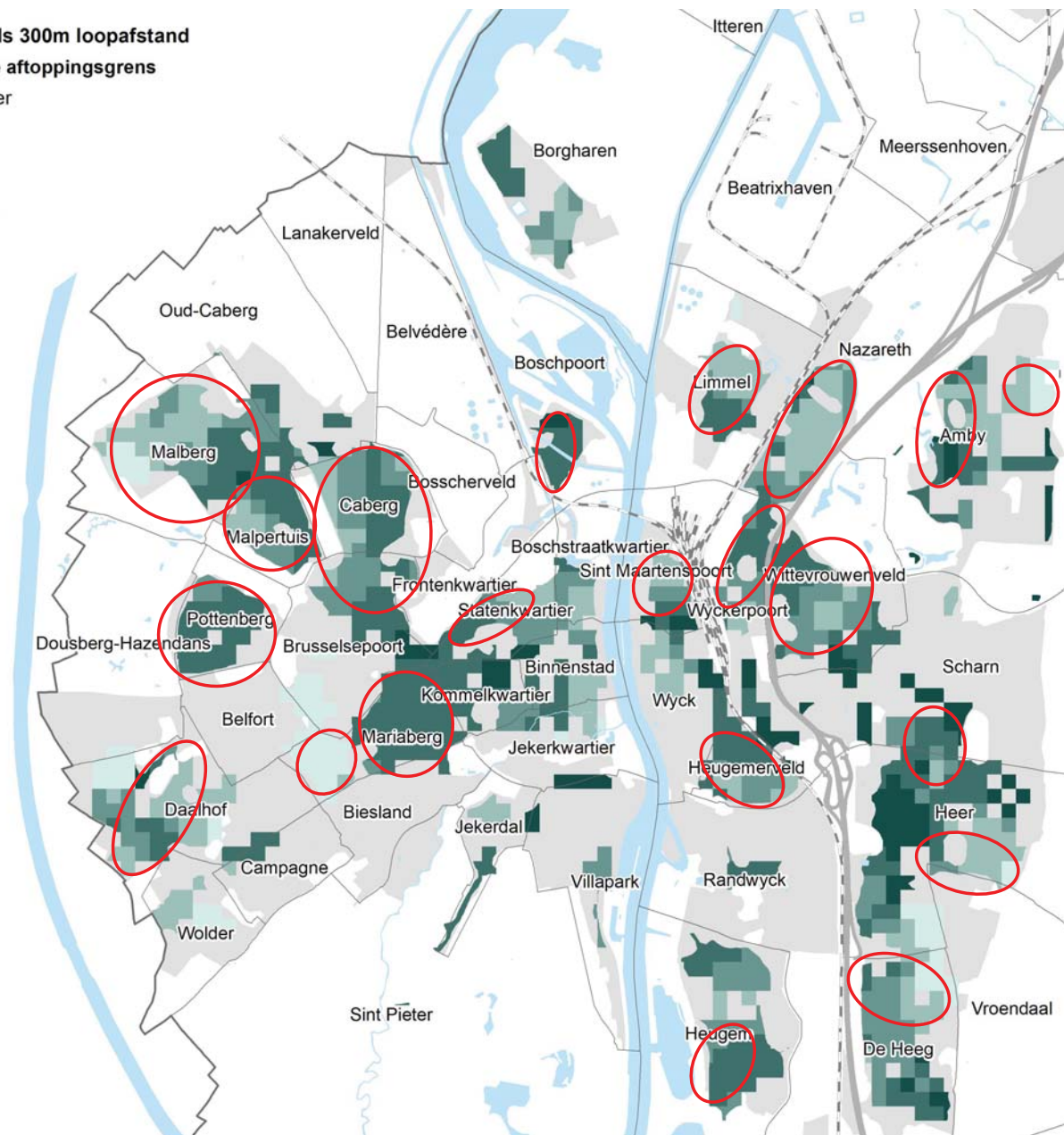
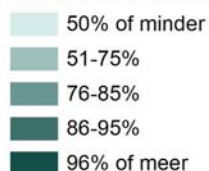
Ook buiten de gebieden met een hoge concentratie corporatiewoningen, zijn gebieden te vinden waar het aandeel goedkopere woningen hoog is. Dat is bijvoorbeeld het geval in Heer, De Heeg, Borgharen en in de meer centrale delen van de stad (Kommelkwartier, Binnenstad, Wyck).

De omgekeerde situatie: een grote concentratie corporatiebezit en relatief weinig (50% of minder) goedkopere woningen komt minder voor. Toch zijn ook daar voorbeelden van. Het duidelijkst is dit het geval in het westelijke deel van Mariaberg. Maar ook in Amby (Oost) en Malberg (West) zijn er kleinere gebiedjes binnen een gebied met veel corporatiewoningen waar weinig goedkopere woningen te vinden zijn.

Daarnaast is opvallend dat er in Nazareth – toch een van de buurten met het grootste aandeel kwetsbare bewoners – geen sprake is van een opvallend grote concentratie van goedkopere woningen. Weliswaar ligt het aandeel er nog tussen de 50 en 75%, maar het ligt niet zoals in de meeste andere gebieden met een grote concentratie kwetsbare bewoners rond de 90%.

corporaties - grids 300m loopafstand

aandeel tot eerste aftoppingsgrens



Kaart 2-12 Aandeel huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens in Maastricht

Maastricht

Toewijzingen: lage inkomens

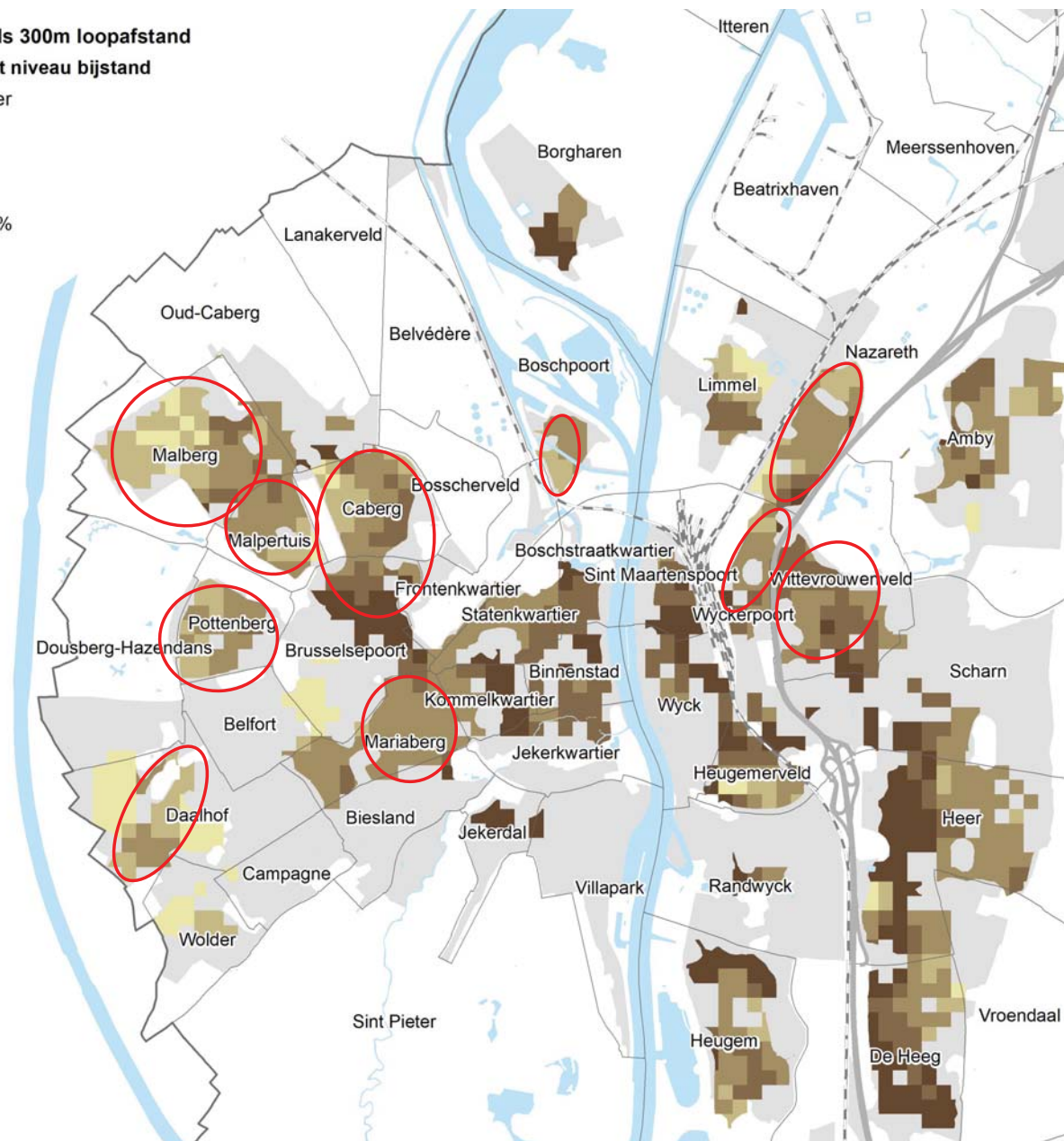
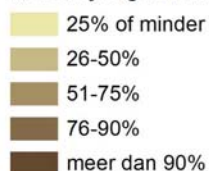
Net als dat de toewijzingen aan hogere inkomens samenhangen met het aandeel duurdere woningen, wordt er meer toegewezen aan lage inkomens (tot niveau bijstand) in gebieden waar veel goedkopere woningen staan. Die woningen staan in Maastricht lang niet altijd in de gebieden met een grote concentratie corporatiewoningen. Om die reden worden er dan ook relatief veel woningen toegewezen aan de laagste inkomens buiten de concentratiegebieden. Dat is duidelijk te zien in de centrumgebieden (Statenkwartier, Binnenstad, Kommelkwartier, Sint Maartenspoort en Wyck), maar ook in Heer en De Heeg. Zie Kaart 2-13.

In de centrumgebieden ligt het voor de hand dat een deel van de toewijzingen aan de lage inkomensgroepen om studenten gaat. Dat zal in Heer en De Heeg minder het geval zijn. In De Heer en Heeg zijn overigens wel gebieden met grote concentraties corporatiewoningen, maar dat zijn juist niet de gebieden waar veel wordt toegewezen aan bewoners met een zeer laag inkomen. In die zin lijkt er in deze buurten sprake te zijn van een zekere spreiding van de laagste inkomens als gevolg van de toewijzingen.

De concentratiegebieden waar het aandeel kwetsbare bewoners is toegenomen tussen 2012 en 2018 zijn rood omcirkeld. In de meeste van deze gebieden ligt het aandeel woningen dat aan de laagste inkomens wordt toegewezen tussen de 50 en 75%. Dat biedt inderdaad ruimte voor een verdere toename van kwetsbare groepen. Maar toch moet worden opgemerkt dat het niet zo is dat in die gebieden nagenoeg alle woningen goedkoop zijn of worden toegewezen aan de laagste inkomens. Er vindt wel degelijk enige spreiding plaats. Vooral in Malberg en Daalhof (waar de concentratie van kwetsbare bewoners wel hoog is, maar niet het hoogst en ook niet heel erg sterk toeneemt) is het aandeel woningen dat aan de laagste inkomens wordt toegewezen relatief laag.

corporaties - grids 300m loopafstand

% toewijzingen tot niveau bijstand



Kaart 2-13 Ontwikkeling concentratie kwetsbare bewoners in Maastricht

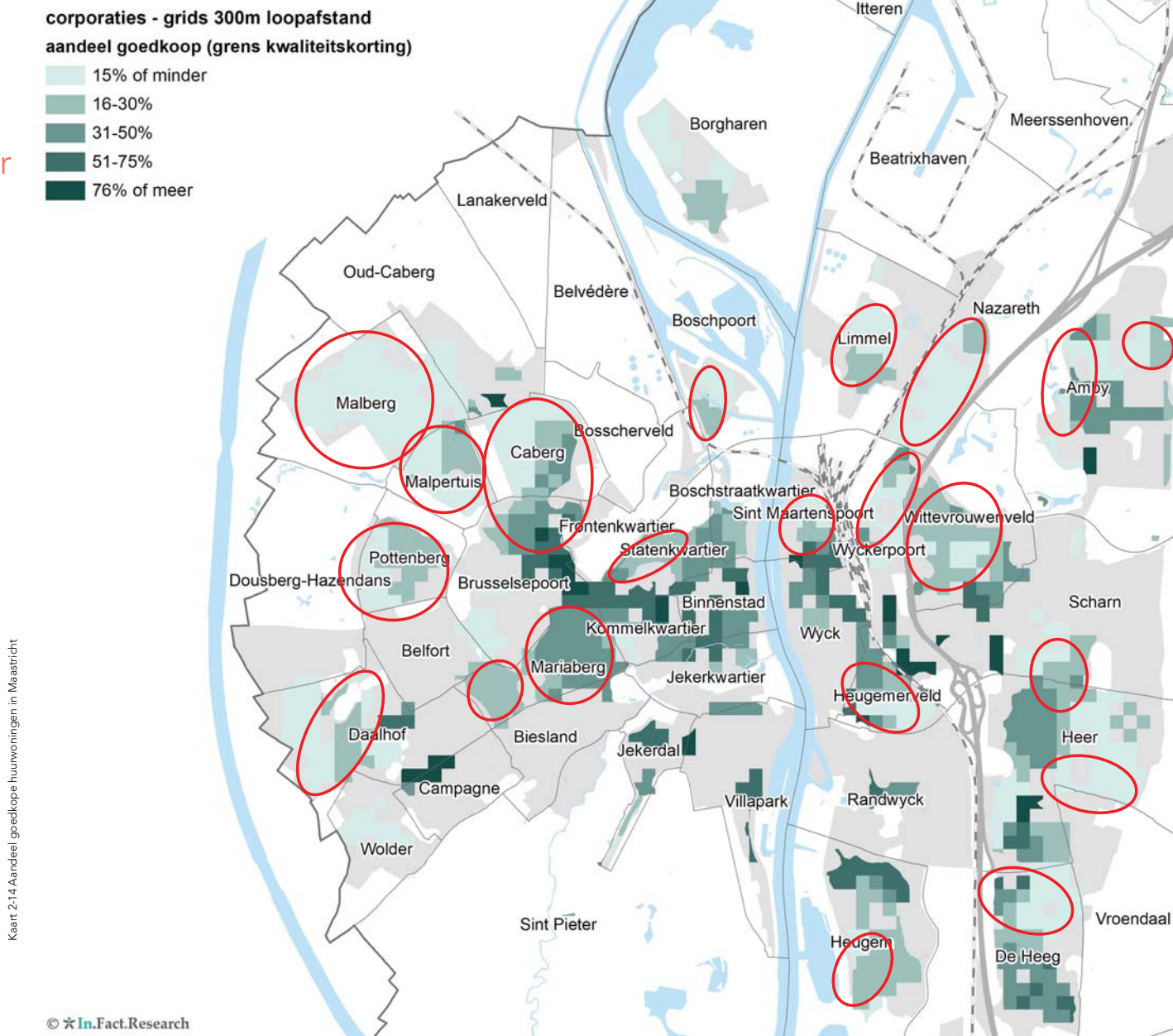
Maastricht

Samenstelling voorraad: goedkope huur

Hiervoor was al aangegeven dat de goedkopere woningen niet per se geconcentreerd zijn in de gebieden met de meeste corporatiewoningen. Dat is nog sterker het geval voor de goedkoopste woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens). Voor dit segment geldt dat het een uitzondering is als het in grote aantallen voorkomt in gebieden met veel corporatiewoningen. In Malberg en Nazareth en in delen van Malpertuis, Caberg en Pottenberg – buurten waar het aandeel kwetsbare bewoners groot is – is het aandeel goedkope woningen minder dan 15%. Die kwetsbare bewoners wonen in deze buurten dus niet alleen in de allergeodkoopste delen van de voorraad. Zie Kaart 2-14.

De goedkoopste woningen komen vooral veel voor in het centrum van Maastricht – van het oosten van Brusselsepoort, via Kommelkwartier, Binnenstad tot en met Wyck. Het is aannemelijk dat deze goedkope voorraad voor een groot deel studentenhuisvesting betreft. Studenten wonen overigens niet alleen in de goedkope huurvoorraad van corporaties. In Kommelkwartier en Brusselsepoort staan bijvoorbeeld ook vrij veel goedkopere particuliere huurwoningen. Het is aannemelijk dat studenten ook in dit segment wonen.

Van de buurten met veel kwetsbare bewoners is het aandeel goedkope sociale huurwoningen het hoogst en meest algemeen in Marienberg. Hier ligt het aandeel goedkope woningen tussen de 30 en 50%.



Maastricht

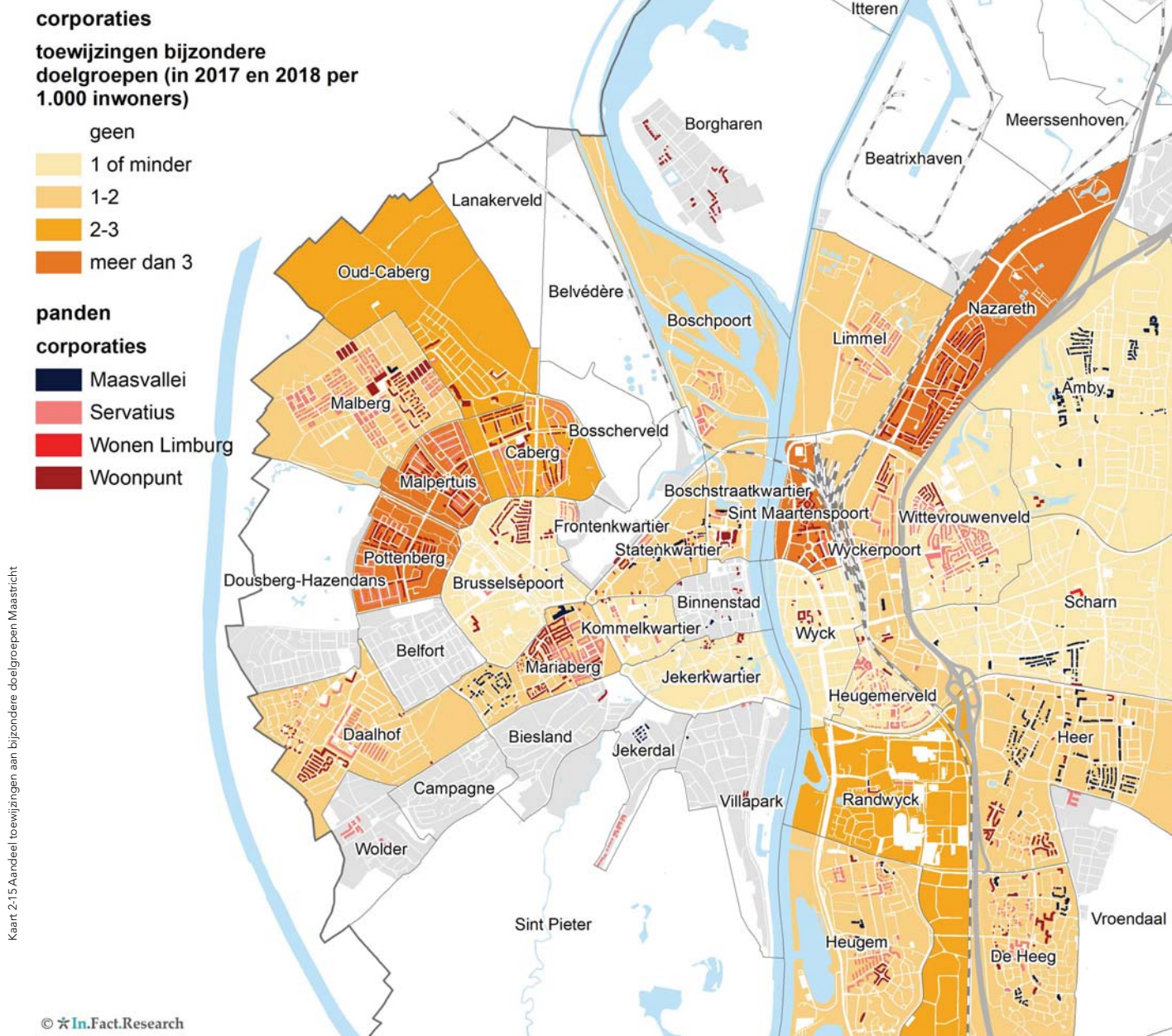
Toewijzingen: bijzondere doelgroepen

De lage inkomensgroepen vallen niet volledig samen met de kwetsbare bewoners. Er zijn kwetsbare bewoners – hoewel niet zoveel – die toch een hoger inkomen hebben. En andersom zijn er vrij grote delen van de laagste inkomensgroepen die niet tot de kwetsbare bewoners (volgens onze definitie) behoren. Studenten zijn hiervoor al genoemd als groep met een laag inkomen die niet als kwetsbaar wordt beschouwd. Maar er zijn bijvoorbeeld ook werkenden met een (nog) zeer laag inkomen (denk onder meer aan zzp'ers).

Om die reden is het nuttig om ook naar de toewijzingen aan bijzondere doelgroepen te kijken en na te gaan of die meer of minder in specifieke wijken terecht komen. In Kaart 2-15 is weergegeven hoeveel van de toewijzingen van corporaties terecht komt bij de zogenaamde bijzondere doelgroepen. Daaronder rekenen we bewoners afkomstig uit de GGZ, de maatschappelijke opvang, de groep 'zeer moeilijk plaatsbaren', 'laatste kans', 'housing' en statushouders.

Op zichzelf gaat het in kwantitatieve zin niet om grote aantallen van deze bijzondere doelgroepen die in Maastricht jaarlijks een woning krijgen toegewezen. In 2017 en 2018 ging het samen om zo'n 144 huishoudens. Om die reden kan de ruimtelijke spreiding niet op een lager niveau dan dat van buurten worden weergegeven. Waar zij binnen een buurt zijn terecht gekomen is dus niet bekend.

De bijzondere doelgroepen zijn in veel verschillende buurten terecht gekomen. In die zin is er ook wat dit betreft wel degelijk gespreid. De grootste aantallen zijn evenwel gehuisvest in drie van de buurten waar het aandeel kwetsbare bewoners het hoogst is: Pottenberg, Malpertuis en Nazareth. Ook in Sint Maartenspoort zijn relatief veel van deze bijzondere doelgroepen geplaatst. In Wittevrouwenveld daarentegen – waar het aandeel kwetsbare bewoners wel groot is – was het aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen beperkt.



Maastricht

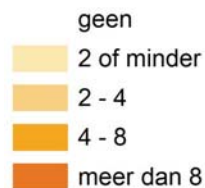
Clënten met arrangement BW

Met gemeentelijke gegevens kan een beeld worden geschetst van het aandeel bewoners met een arrangement 'Beschermd Wonen' per buurt. Omdat het – net als bij de toewijzingen aan bijzondere doelgroepen – om kleine aantallen gaat, is het niet mogelijk om een lager schaalniveau te hanteren dan dat van buurten. Het is dus niet bekend waar zij in een buurt wonen. Dat kan in of nabij de locaties voor beschermd wonen en/of maatschappelijke opvang zijn, die eveneens in de kaart zijn weergegeven, maar zij kunnen ook elders wonen. Zie Kaart 2-16.

De grootste concentraties cliënten met een arrangement 'Beschermd Wonen' zijn te vinden in Wyckerpoort, Heugem en Statenkwartier. In al deze buurten zijn een of meerdere locaties voor beschermd wonen en/of maatschappelijke opvang. Dat is niet het geval in de buurten Oud-Caberg en Daalhof. Daar zijn op basis van de bij ons beschikbare gegevens geen locaties voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Er wonen wel relatief veel cliënten met een arrangement 'Beschermd Wonen'. Het is mogelijk dat deze cliënten een indicatie beschermd Wonen hebben die samenhangt met dementie en niet zozeer met GGZ- of psychosociale problematiek. Oud-Caberg en Daalhof zijn namelijk beide behoorlijk vergrijsd.

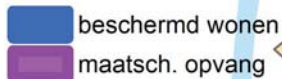
De buurten waar veel cliënten wonen met een arrangement 'Beschermd Wonen' zijn niet de buurten waar het aandeel kwetsbare bewoners het grootst is. Het gaat ook om een kleine groep die getalsmatig niet veel invloed zal hebben op het totaal aan kwetsbare bewoners dat we onderscheiden. Ze kunnen – ook als het kleine aantallen betreft - wel van invloed zijn op de problematiek in een buurt. De aandacht voor 'verwarde personen' moet ook in dat licht worden beschouwd. Dat gaat nooit om grote groepen, maar wel om groepen met een mogelijk flinke impact op overlast en gevoelens van onveiligheid in de buurt.

gemeente
clënten met arrangement BW
per 1000 inwoners

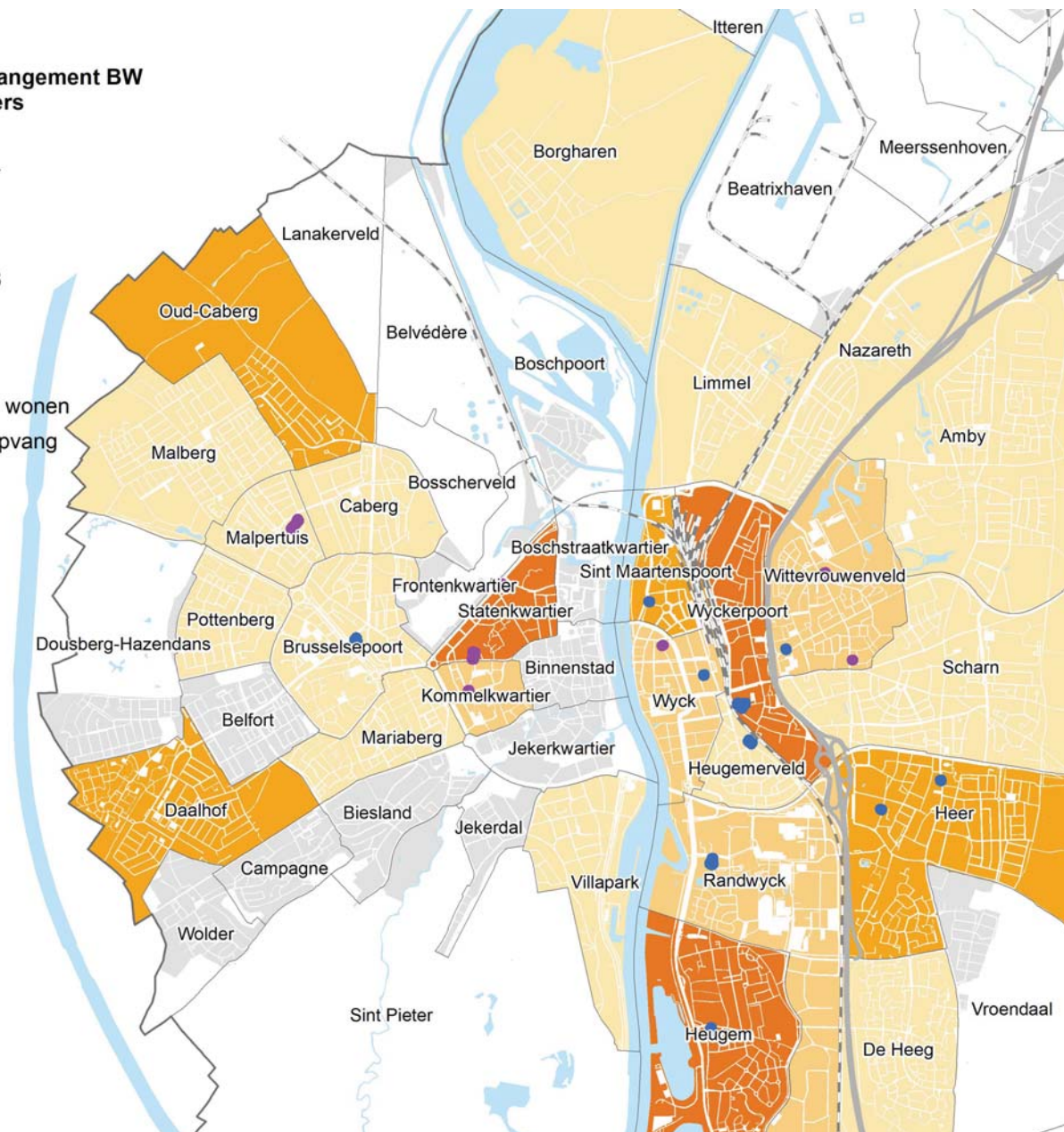


locaties

type



Kaart 2-16 Aandeel cliënten met arrangement Beschermd wonen in Maastricht



Maastricht

Score overlast en onveiligheid

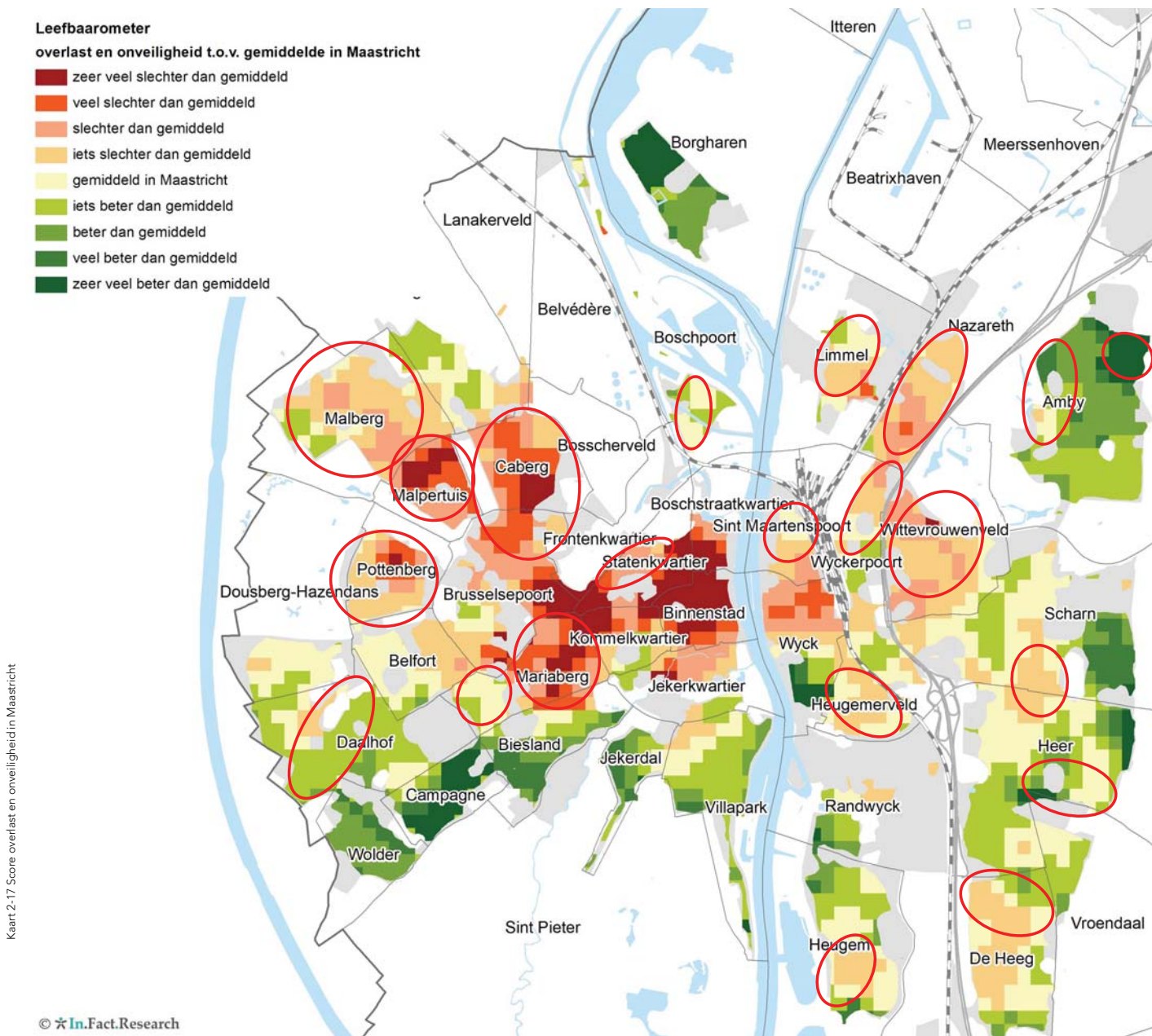
De gebieden met de ongunstigste scores op de dimensie overlast en onveiligheid van de Leefbaarometer zijn weergegeven in Kaart 2-17. De scores zijn weergegeven ten opzichte van het gemiddelde in Maastricht.

De problemen rond overlast en onveiligheid concentreren zich in het bijzonder in het Centrum en in West. Maar ook in de meeste andere corporatiegebieden is er sprake van een situatie rond overlast en onveiligheid die minder gunstig is dan gemiddeld in Maastricht.

In een deel van de gebieden met veel overlast en onveiligheid gaat het om buurten waar het aandeel kwetsbare bewoners beperkt is. Dat betreft in het bijzonder het centrumgebied. De aard van de overlast en onveiligheid (misdrijven) is hier niet alleen woongerelateerd, maar hangt ook samen met bijvoorbeeld uitgaan, winkelen en toerisme. Daar zijn we in het kader van deze analyses minder in geïnteresseerd. Vanuit de optiek van woonoverlast zijn vooral Malpertuis, Caberg, Mariaberg en kleinere delen van Pottenberg, Wittevrouwenveld, en Nazareth relevant.

Buiten het Centrum zijn de gebieden met (iets) slechter dan gemiddelde scores op overlast en onveiligheid vooral de gebieden met een groot aandeel corporatiewoningen. Gezien het grote aandeel kwetsbare bewoners, zijn de problemen in vooral Wittevrouwenveld en het noorden van Wyckerpoort opmerkelijk beperkt. De situatie is weliswaar slechter dan gemiddeld, maar vergeleken met Malpertuis, Caberg en Pottenberg waar vergelijkbare aandelen kwetsbare bewoners wonen, toch vrij gunstig.

Er zijn ook corporatiebuurten met een beter dan gemiddelde positie op overlast en onveiligheid. Die zijn te vinden in Amby, in Heer, Daalhof en het zuidelijk deel van Mariaberg.



Maastricht

Meldingen overlast en intimidatie

Dat woonoverlast en overlast en onveiligheid in het algemeen andere fenomenen zijn, blijkt ook duidelijk als naar het verspreidingspatroon van meldingen van overlast en intimidatie (criminaliteit) bij de corporaties Servatius en Woonpunt wordt gekeken (er zijn geen gegevens over dergelijke meldingen bij Maasvallei). Hierbij wordt een gemiddeld beeld gegeven over de jaren 2017-2020 en wordt het aantal meldingen uitgedrukt als aandeel van het aandeel corporatiewoningen in een gebied. Alleen gebieden waar corporatiewoningen staan, worden daarbij afgebeeld. Zie Kaart 2-18.

De gebieden met de meeste meldingen van overlast en intimidatie bij de corporaties zijn te vinden in Nazareth, Wittevrouwenveld en het zuidelijke deel van Limmel. Daarnaast zijn er relatief veel meldingen geweest in delen van de buurten Caberg, Brusselsepoort en De Heeg.

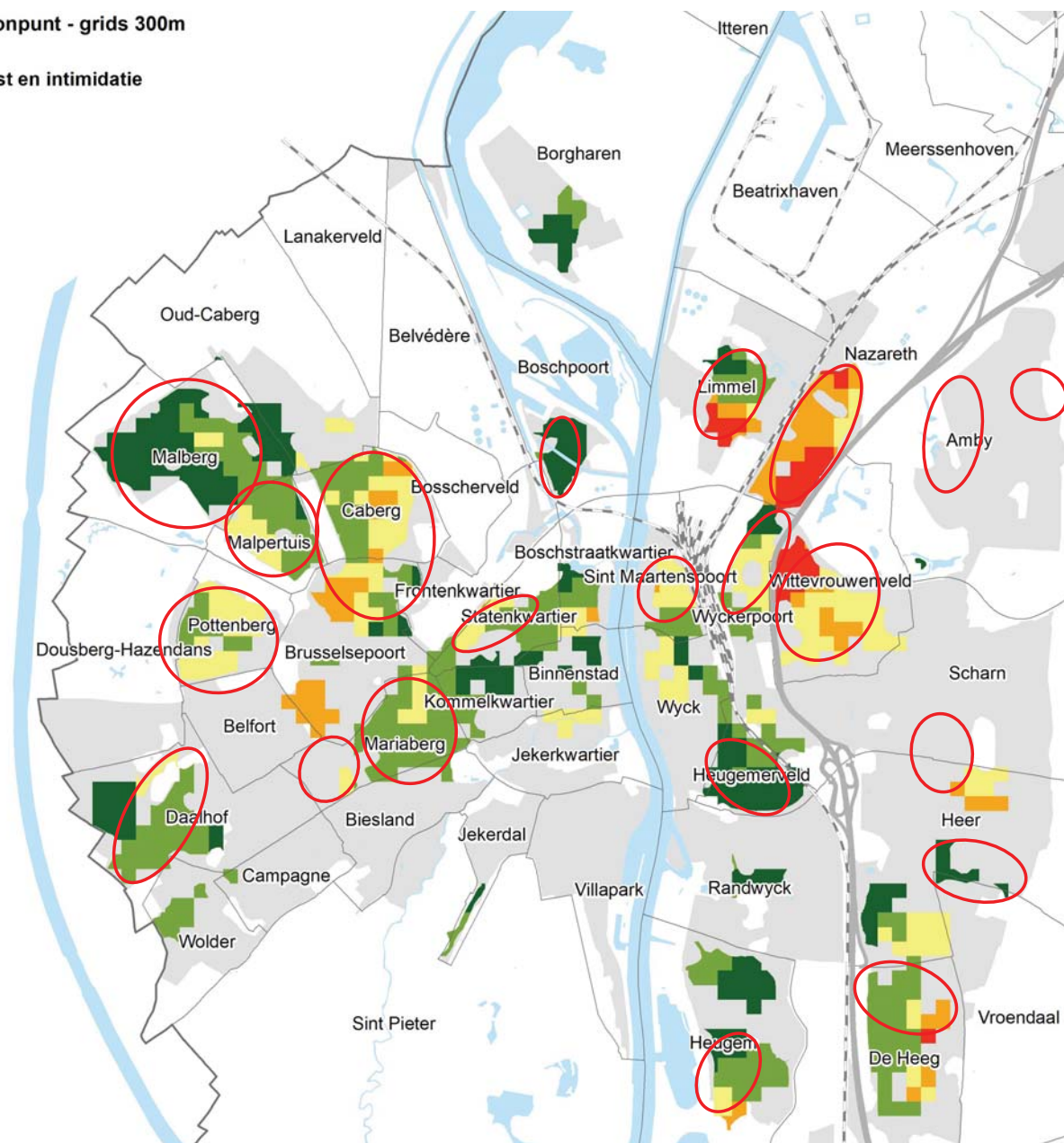
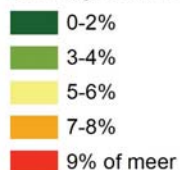
De opvallend ongunstige situatie rond overlast en intimideer in het corporatiebezit in Nazareth kan niet geheel worden verklaard op basis van de concentratie van kwetsbare bewoners. Er is in Nazareth wel sprake van een toename van kwetsbare bewoners bij een groot aandeel, maar niet van een sterke toename bij een zeer groot aandeel. Dat is anders in het deel van Wittevrouwenveld dat rood kleurt. Daar wonen meer kwetsbare bewoners én is de toename groter.

Alleen in de smalle strook van hoogbouw aan de Kasteel Hillenraadweg in Nazareth is sprake van een zeer groot aandeel kwetsbare bewoners en een sterk toenemend aandeel. De overlast en intimidatie in Nazareth is echter niet beperkt tot dat gebiedje, maar een stuk algemener.

Ook de concentratie van problemen in het zuidelijke deel van Limmel laat zich niet goed verklaren op basis van de concentratie van kwetsbare bewoners. Die is hier namelijk gemiddeld én neemt verder af.

Servatius en Woonpunt - grids 300m loopafstand

meldingen overlast en intimidatie



Kaart 2-18 meldingen van overlast en intimidatie bij Servatius en Woonpunt

Maastricht

Ervaren onveiligheid

Naast overlast speelt ook de ervaren onveiligheid een belangrijke rol bij de vraag of er serieuze problemen zijn in een buurt. De verdeling van het aandeel bewoners dat aangeeft zich wel eens onveilig te voelen in de eigen buurt is weergegeven in Kaart 2-20.

De verdeling van de ervaren onveiligheid wijkt op een aantal belangrijke punten af van dat van de sociale overlast. Een viertal buurten springt er in negatieve zin uit. Dat zijn Nazareth, Wittevrouwenveld, Malpertuis en Caberg. De situatie in Caberg is het minst gunstig. Hier geeft 45% van de bewoners aan zich wel eens onveilig te voelen in de eigen buurt.

Wittevrouwenveld valt ook op. In deze buurt viel het met de ervaren sociale overlast nog wel mee. Er lijkt echter wel sprake van veel ervaren onveiligheid. Dat beeld lijkt daarmee weer wat meer te passen bij de meldingen bij de corporaties.

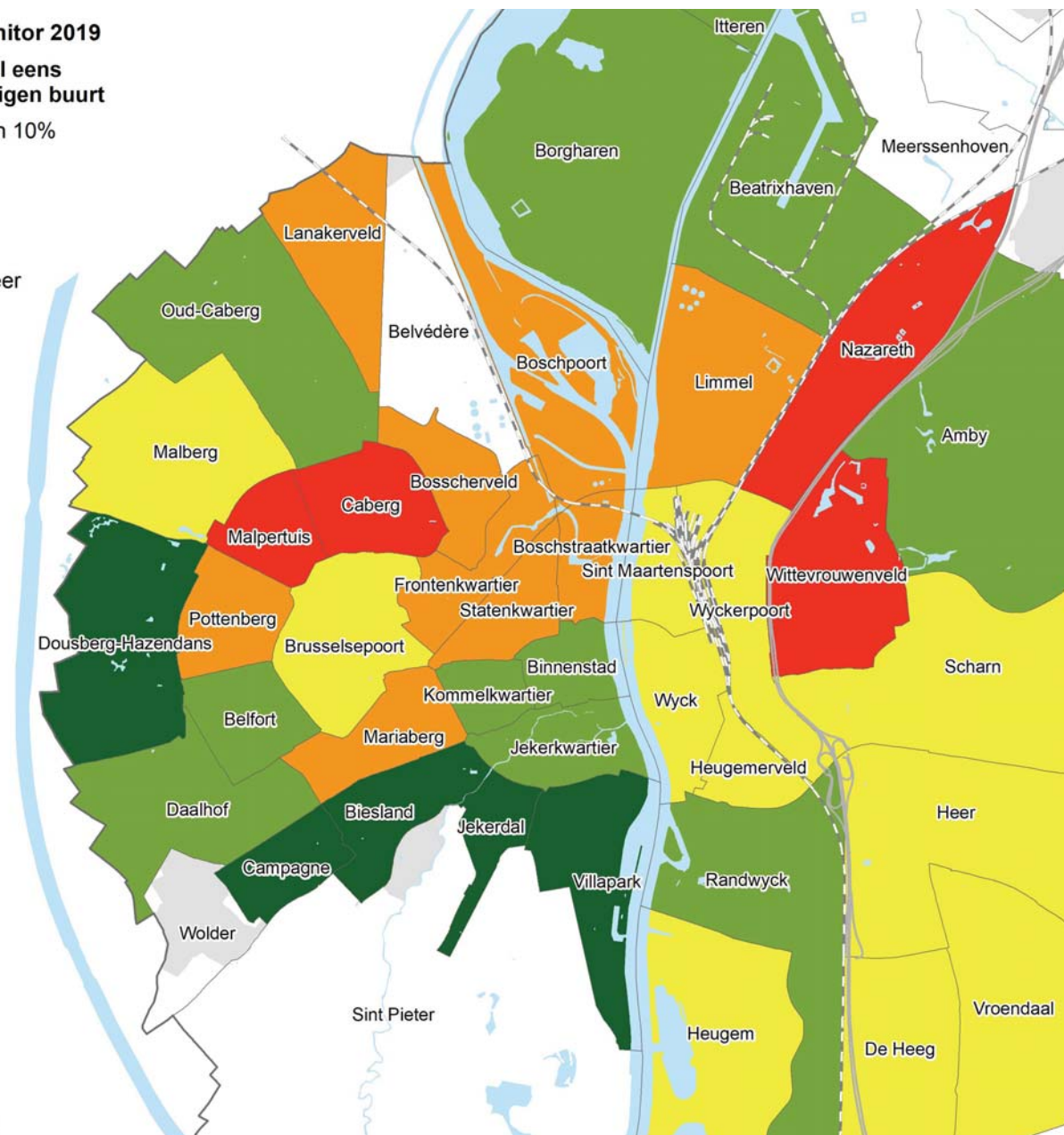
In het Centrum is de ervaren onveiligheid duidelijk minder een probleem dan de sociale overlast. Dit onderstreept nog eens dat de problemen in bijvoorbeeld Binnenstad van een andere orde zijn dan de problemen in wijken als Nazareth en Caberg.

Relatief gunstige scores zijn er in Malberg, Sint Maartenspoort en Wyckerpoort. In deze (deels) corporatiebuurten was er wel sprake van relatief veel sociale overlast, maar valt het mee met de ervaren onveiligheid.

Over het geheel genomen zijn de inwoners van Maastricht niet bijzonder ontevreden over de veiligheid. Onvoldoendes worden hier niet (meer) aan gegeven.

Veiligheidsmonitor 2019

% voelt zich wel eens onveilig in de eigen buurt



Kaart 2-20 Ervaren onveiligheid in buurten in Maastricht

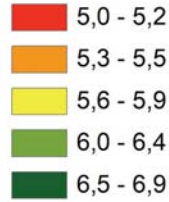
Maastricht

Rapportcijfers sociale cohesie

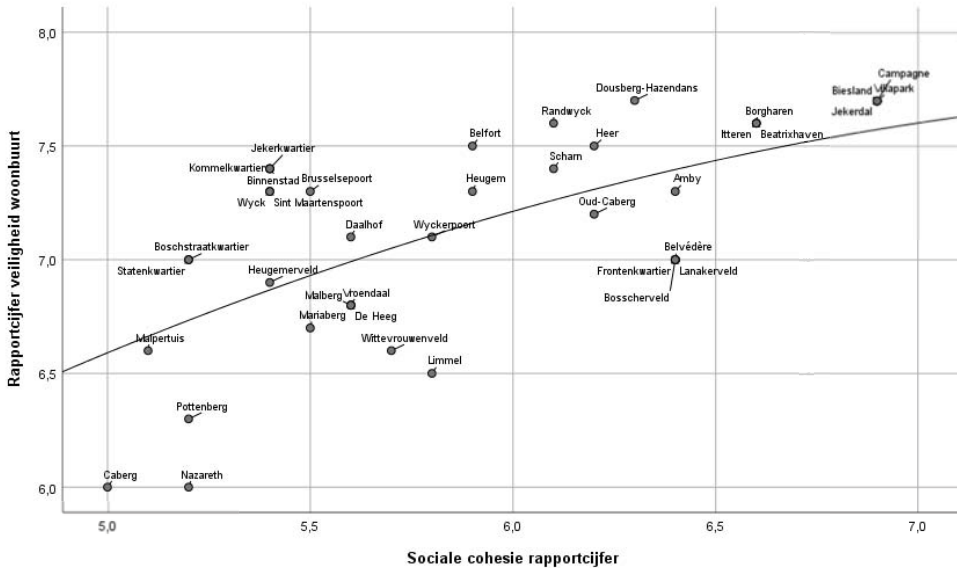
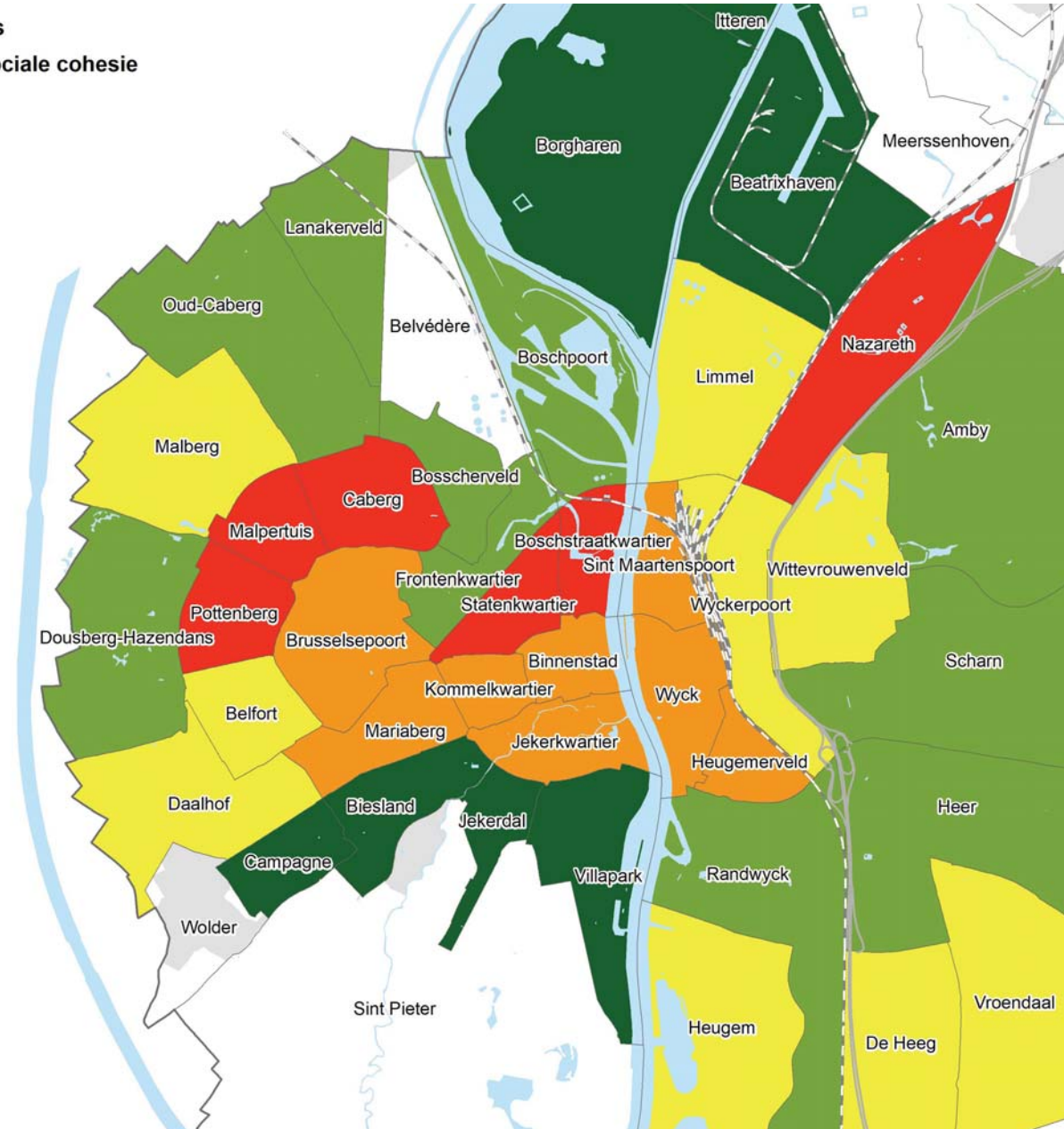
Met de sociale cohesie gaat het minder goed dan met de ervaren veiligheid. Waar er in de veiligheidsenquête geen onvoldoendes worden gegeven aan de veiligheid in de buurt, is dat anders bij de sociale cohesie. In meer dan de helft van de buurten krijgt de sociale cohesie een onvoldoende van de bewoners. Dat is het sterkst zo in Nazareth, Caberg, Malpertuis, Pottenberg, Boschstraatkwartier en Statenkwartier. Zie Kaart 2-21.

Er is een vrij sterke samenhang tussen de sociale cohesie in een buurt en de situatie rond overlast en onveiligheid. In buurten waar de sociale cohesie het best wordt beoordeeld zijn weinig problemen. In buurten met weinig sociale cohesie wordt ook de veiligheid niet gunstig beoordeeld.

buurtgegevens rapportcijfer sociale cohesie



Kaart 2-21 Verdeling rapportcijfers sociale cohesie in Maastricht

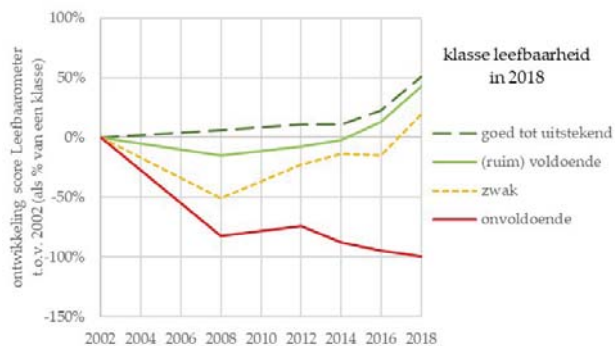


Maastricht

Ontwikkeling overlast en onveiligheid

De ontwikkeling van de leefbaarheid in Maastricht is tussen 2012 en 2018 in absolute zin gunstig geweest. In de meeste gebieden zijn overlast en onveiligheid verbeterd. Dat geldt de gebieden met een goede tot uitstekende leefbaarheid, de gebieden met een (ruim) voldoende leefbaarheid, maar ook de gebieden met een zwakke leefbaarheid. Alleen in de gebieden met een onvoldoende leefbaarheid is de leefbaarheid gemiddeld genomen verslechterd (Figuur 1-6). Deze gebieden zijn te vinden in de buurten Malpertuis, Pottenberg, Nazareth en Wittevrouwenveld.

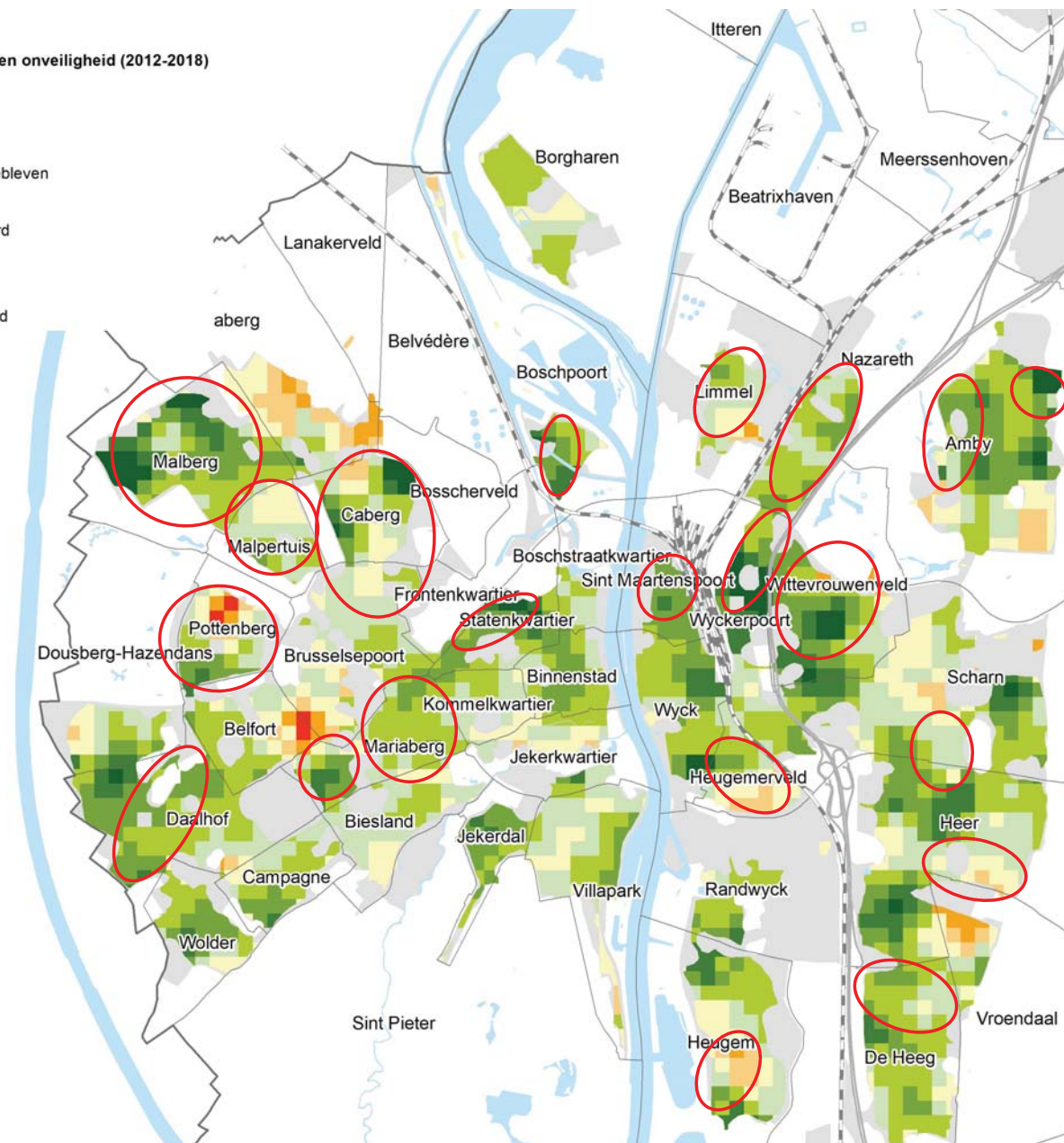
Figuur 1-6 Ontwikkelingscore Leefbaarometer naar leefbaarheid in 2018 in Maastricht



De ongunstige ontwikkeling van overlast en onveiligheid in de gebieden met een onvoldoende leefbaarheid die in figuur 1-6 is getoond, zien we in Kaart 2-23 vooral terug in Pottenberg en in een klein stukje van Wittevrouwenveld. In veel van de corporatiegebieden ging het in absolute zin goed met de ontwikkeling van overlast en onveiligheid.



Kaart 2-23 Ontwikkeling overlast en onveiligheid in Maastricht t.o.v. gemiddelde ontwikkeling in Nederland



Maastricht

Ontwikkeling ervaren veiligheid

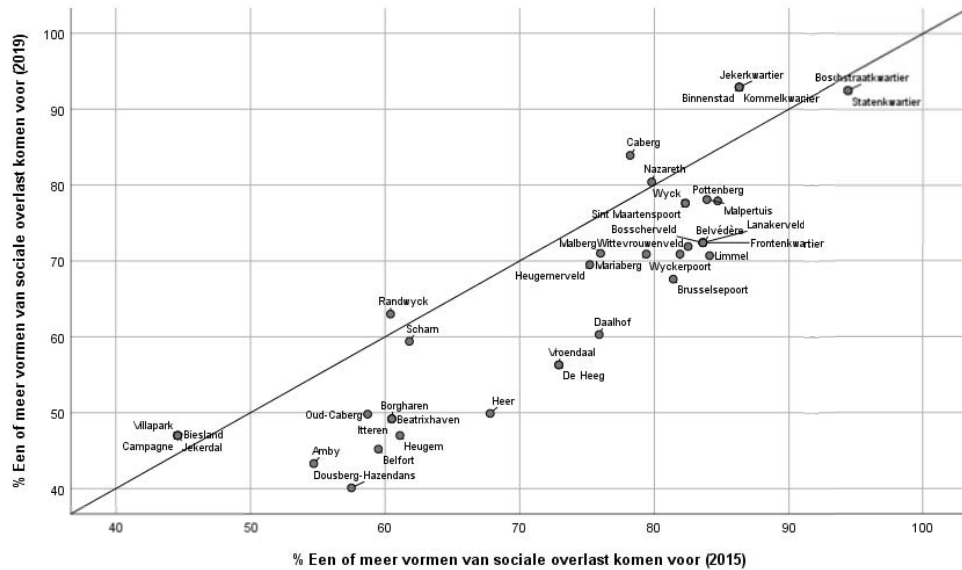
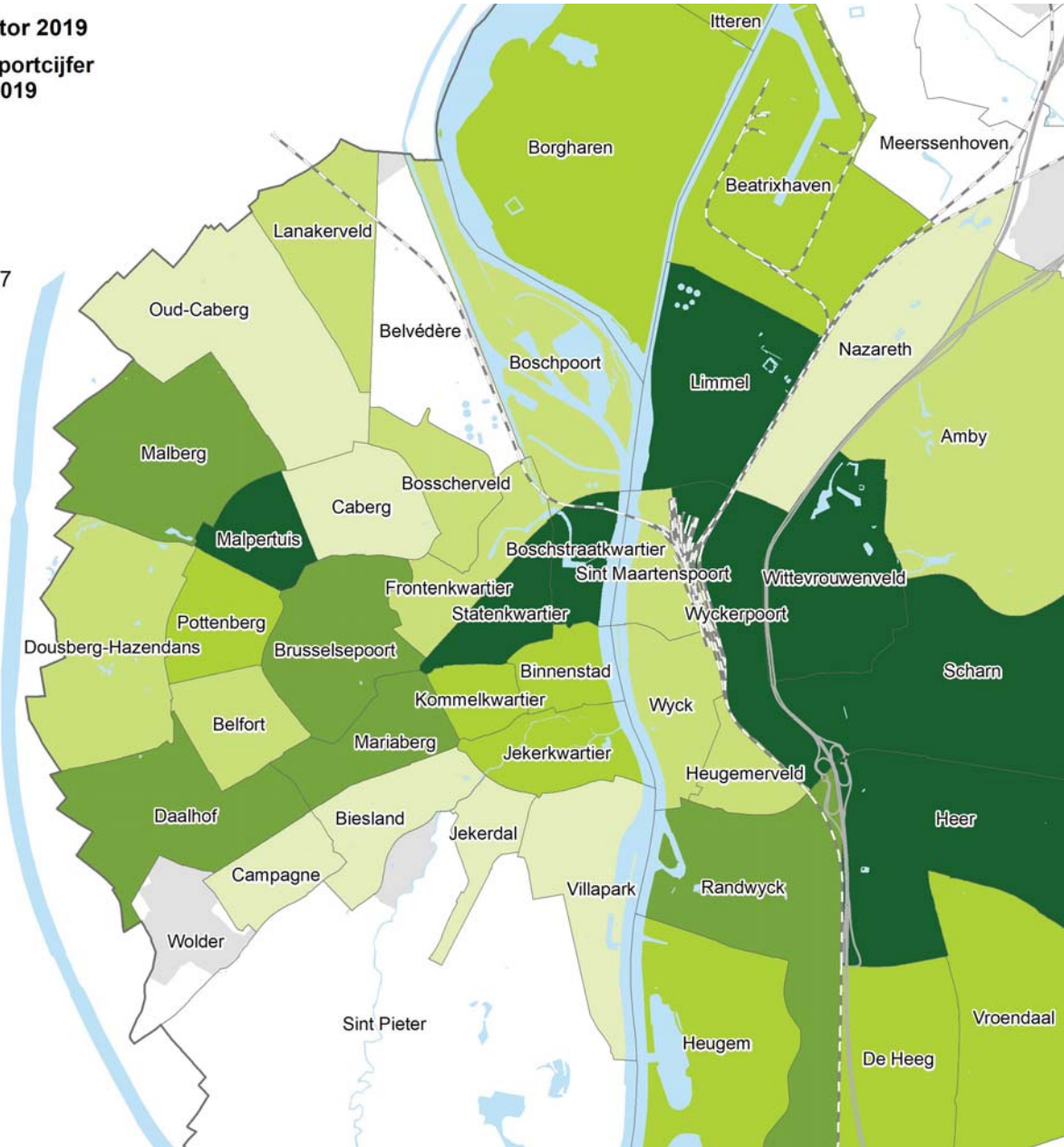
De overwegend gunstige ontwikkeling van overlast en onveiligheid in Maastricht in de afgelopen jaren wordt bevestigd door de gegevens uit de veiligheidsmonitor. De rapportcijfers m.b.t. veiligheid zijn er in alle buurten op vooruit gegaan tussen 2015 en 2019. Vooral aan de oostzijde, maar ook in Malpertuis en delen van het centrum is het oordeel van de bewoners over de veiligheid in de buurt sterk verbeterd. Bij de corporatiebuurten valt de grote verbetering op in Wittevrouwenveld, Limmel en Wyckerpoort. Zie Kaart 2-24.

Voor sociale overlast geldt een vergelijkbaar beeld (zie onderstaande figuur). In vrijwel alle buurten is het aandeel mensen dat dit rapporteert, afgenomen. Van de corporatiebuurten is de ontwikkeling eigenlijk alleen in Caberg ongunstig geweest op dit punt.

Veiligheidsmonitor 2019 ontwikkeling rapportcijfer veiligheid 2015-2019

- t/m 0,2
- 0,2 - 0,4
- 0,4 - 0,5
- 0,5 - 0,7
- meer dan 0,7

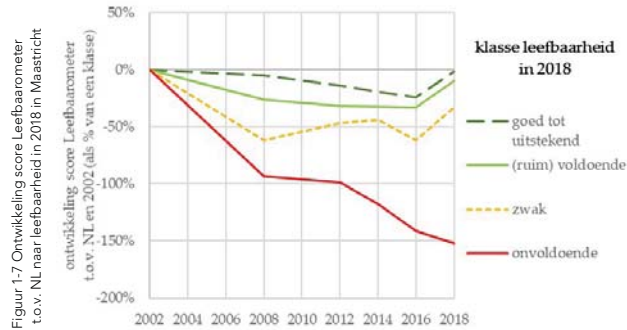
Kaart 2.24 Verdeling ontwikkeling rapportcijfers veiligheid in Maastricht



Maastricht

Ontwikkeling overlast en onveiligheid

Ook ten opzichte van de gemiddelde ontwikkeling in Nederland, was de ontwikkeling van overlast en onveiligheid tussen 2012 en 2018 in Maastricht gemiddeld genomen positief. Als de ontwikkelingen in Maastricht worden afgezet tegen de gemiddelde ontwikkeling in het land, zien we dat alleen in de gebieden met een onvoldoende leefbaarheid de ontwikkeling gemiddeld genomen ongunstig is geweest (Figuur 1-7).

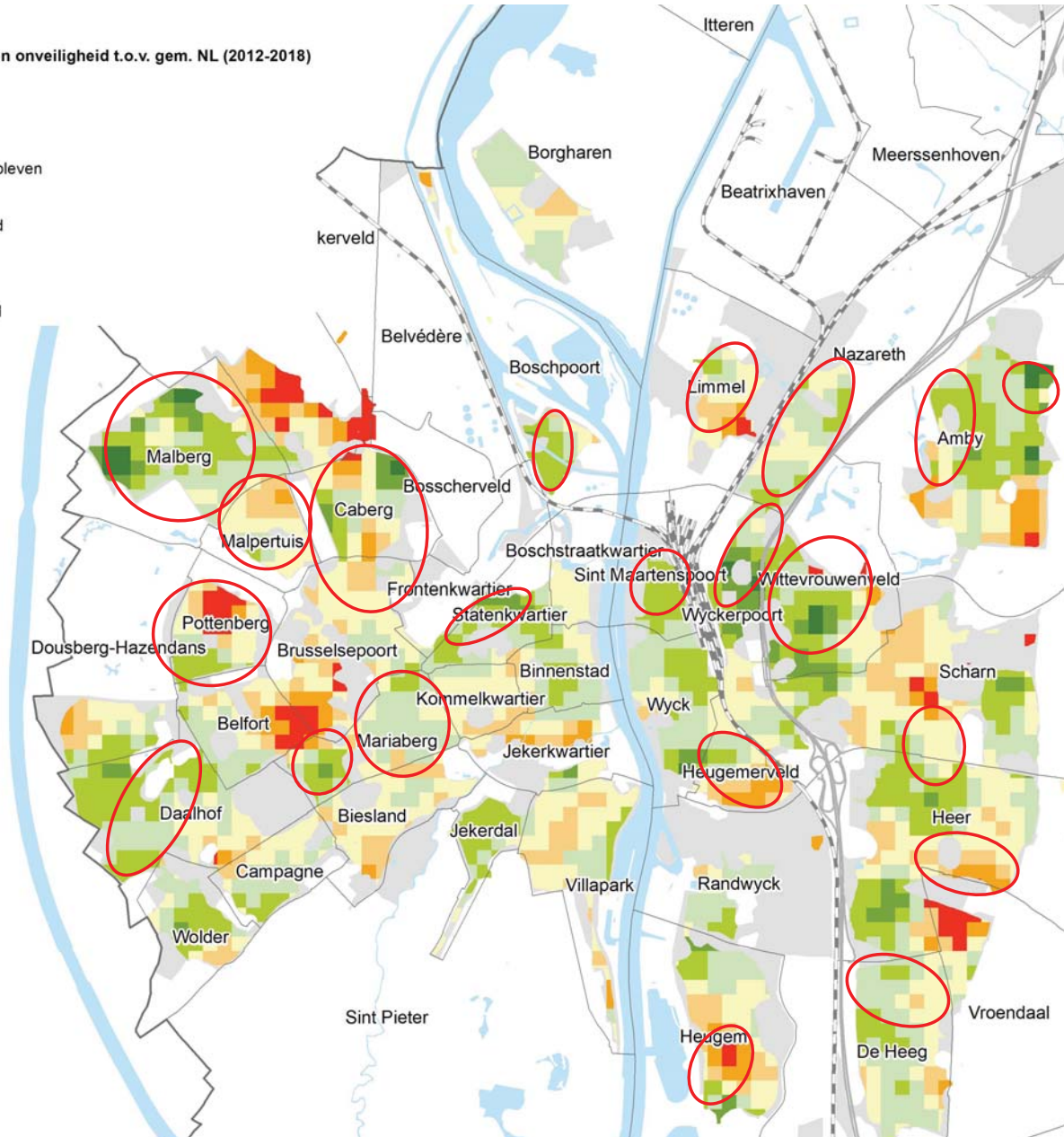


In Kaart 2-25 kan worden gezien dat, als de ontwikkeling van overlast en onveiligheid wordt weergegeven ten opzichte van de gemiddelde ontwikkeling in het land, er wel wat meer onderscheid is tussen gebieden waar het goed gaat en gebieden waar dat minder het geval is.

Corporatiegebieden met een opvallend positieve ontwikkeling zijn te vinden in Malberg, Wittevrouwenveld, Wyckerpoort en Amby en in delen van Caberg en Mariaberg (Trichterveld). Corporatiegebieden met een minder gunstige ontwikkeling zijn te vinden in Pottenberg, Malpertuis, Heugem, Heer, delen van Caberg en een relatief klein gebiedje in Wittevrouwenveld. In dit gebiedje ligt een locatie van Kamers met Kansen (Maris Stella). Ook in andere gebieden zijn ongunstige ontwikkelingen te zien. Hier is meestal het niveau van overlast en onveiligheid nog steeds zo gunstig dat dit geen probleem oplevert.



Kaart 2-25 Ontwikkeling overlast en onveiligheid in Maastricht t.o.v. gemiddelde ontwikkeling in Nederland



Maastricht

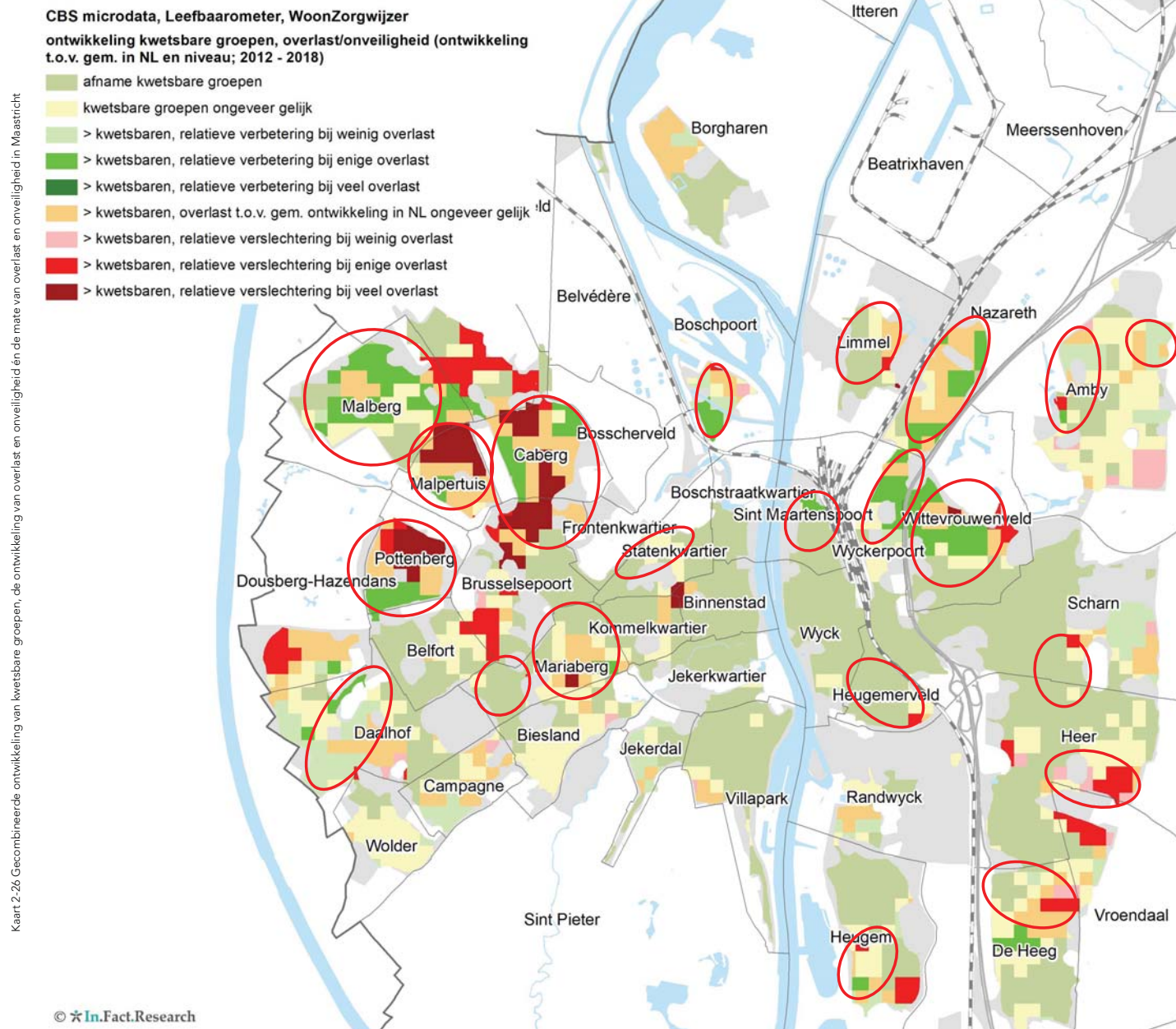
Veerkracht

Door verschillende kaartlagen te combineren, wordt duidelijk waar de ontwikkelingen aanleiding zijn tot zorg en waar de ontwikkelingen juist positief zijn. Zie Kaart 2-26. In de kaart is allereerst terug te zien dat er in de corporatiegebieden over het algemeen een toename is geweest van kwetsbare bewoners. De kleuren olijfgroen (afname) en geel (ongeveer gelijk) komen niet veel voor in de omcirkelde gebieden.

In de meeste corporatiegebieden was er ook al sprake van een minder gunstige situatie rond overlast en onveiligheid. Bij een ongunstige ontwikkeling ervan, is het resultaat 'rood' (toename van kwetsbare bewoners, verslechtering van overlast en onveiligheid bij minimaal enige overlast). Bij veel overlast (donkerrood) komt dat vooral voor in West (Caberg, Malpertuis en Pottenberg) en in kleinere delen in Mariaberg en Wittevrouwenveld. Opmerkelijk is het corporatiegebied in Heer, dat rood kleurt. Het is mogelijk dat dit samenhangt met de middelbare school in de buurt waar mogelijk ook het gebied in Vroendaal overlast van heeft.

Er zijn ook vrij veel corporatiegebieden waar (in delen) sprake is van een verbetering van overlast en onveiligheid bij een toename van kwetsbare bewoners en bij een situatie van enige overlast (helder groen). Deze buurten tonen daarmee veerkracht. Deze gebieden zijn vooral te vinden in Malberg en delen van Nazareth, Wittevrouwenveld, Wyckerpoort en Boschpoort. Ook gaat het in delen van Caberg, Pottenberg en Malpertuis goed. De problemen lijken gemiddeld genomen te verschuiven van de voormalige aandachtswijk in Oost naar het westen van de stad.

Omdat in de dimensie overlast en onveiligheid ook overlast van wegverkeer een rol speelt, is het mogelijk dat de positieve ontwikkelingen in Wittevrouwenveld en het noorden van Wyckerpoort vooral worden veroorzaakt door de ondertunneling van de A2 en niet noodzakelijk te maken hebben met een vermindering van (sociale) woonoverlast. Dat zou nader moeten worden verkend voordat hier conclusies aan kunnen worden verbonden.



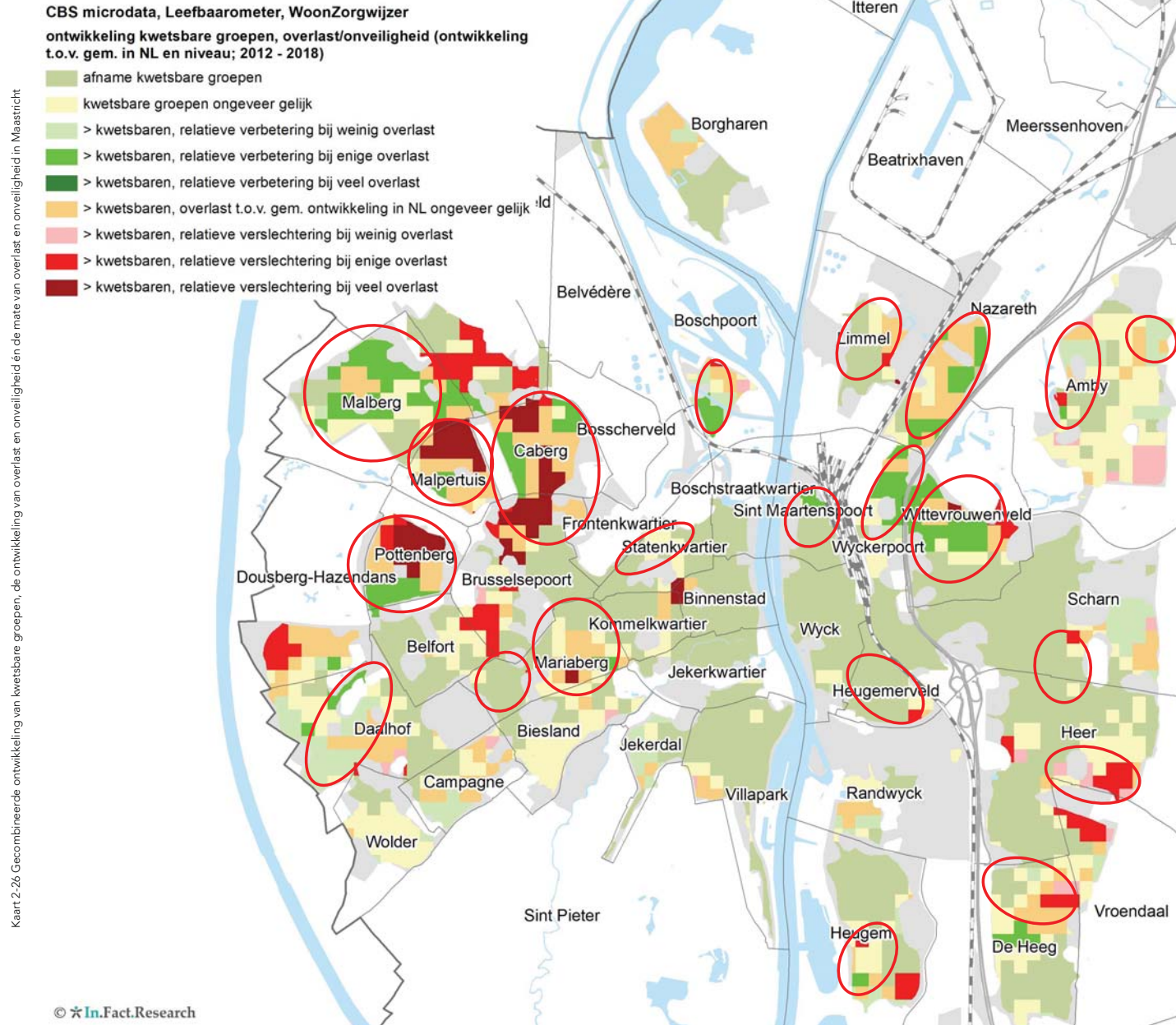
Maastricht

Selectie van wijken

Met 'data' kan nooit het gehele verhaal van wat er aan de hand is in wijken worden verteld, noch wat de achtergrond van specifieke ontwikkelingen is geweest. Om die reden is het belangrijk dat signalering op basis van kwantitatieve data altijd wordt gevolgd door meer kwalitatieve verdieping. Die kwalitatieve verdieping is vooral nuttig als die zich richt op buurten waar problemen zijn, maar die in ontwikkeling en/of context sterk van elkaar verschillen. Door na te gaan wat er in deze buurten speelt, kunnen belangrijke lessen worden geleerd voor de toekomst.

Buurten met problemen, een toename van kwetsbare bewoners en in delen een verslechtering van overlast en onveiligheid zijn: Malpertuis, Caberg, Pottenberg. Pottenberg is interessant omdat in deze buurt qua kwetsbaarheid van de bewoners het ongunstigst scoort. De problematiek rond overlast en onveiligheid is er ook niet gunstig, maar niet het ongunstigst van de stad. Malpertuis is interessant omdat die buurt op veel lijstjes ongunstig scoort, maar volgens de veiligheidsmonitor er wel veel op vooruit is gegaan. Caberg – en het bovenste deel van Brusselsepoort – heeft niet het grootste aandeel kwetsbare bewoners, maar wel een minder gunstige ontwikkeling van overlast en onveiligheid dan Malpertuis.

Buurten met problemen, een toename van kwetsbare bewoners, maar een verbetering van overlast en onveiligheid zijn: Malberg, Nazareth, Wittevrouwenveld. Hierbij is Nazareth interessant omdat het aandeel kwetsbare bewoners niet bijzonder hoog is, maar de problemen rond overlast en onveiligheid – in het bijzonder op basis van de meldingen bij de corporaties – er groot zijn. Wittevrouwenveld is interessant omdat de veiligheidssituatie sterk is verbeterd bij een blijvend hoog aandeel kwetsbare bewoners. Malberg is interessant omdat het hier beter gaat bij een toenemend aandeel kwetsbare bewoners, maar er wel ook een flinke toename is van hogere inkomens.





III HET VERHAAL ACHTER DE CIJFERS

Het verhaal achter de cijfers

Ingrediënten van een aanpak gericht op het verbeteren van de veerkracht

Algemeen

De kaarten zoals weergegeven in het vorige hoofdstuk geven een indicatie van de situatie en de ontwikkelingen in de Maastrichtse buurten, maar vertellen maar een deel van het verhaal. Het andere – kwalitatieve - deel van het verhaal wordt verteld door bewoners of door professionals die in het gebied werken.

Door de bewoners en professionals te interviewen kan de achtergrond bij de cijfers en de kaarten worden geanalyseerd. Daarbij gaat het over hoe de wijk wordt beleefd, welke ontwikkelingen men de laatste vijf à tien jaar in de wijk heeft waargenomen, welk beleid er is gevoerd en welke maatregelen er zijn genomen. Door met betrokkenen te spreken kan een beeld worden geschetst van wat (welke maatregel) volgens de geïnterviewde heeft bijgedragen en wat juist niet. Op basis daarvan kunnen lessen worden geleerd.

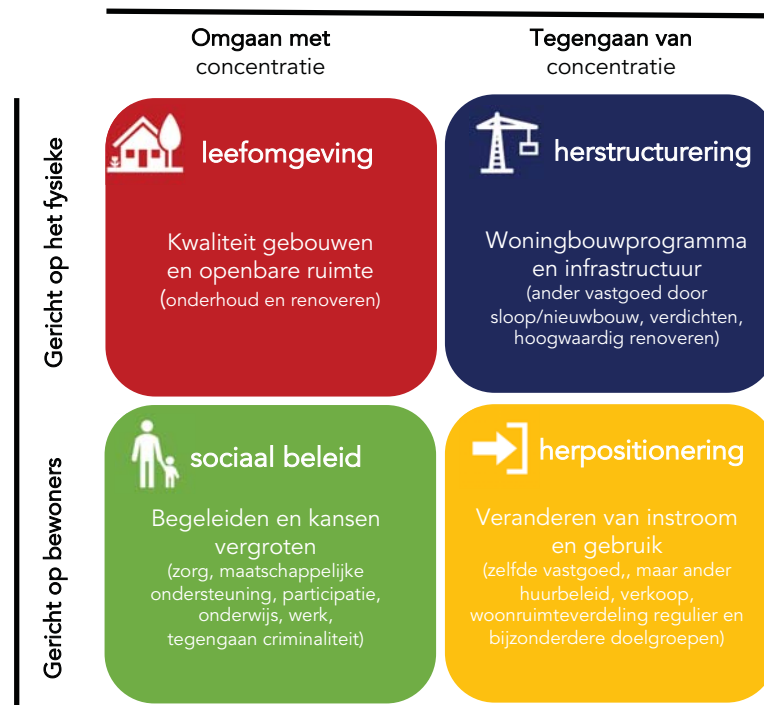
Omgaan met en tegengaan van

Het landelijke veerkrachtonderzoek leerde ons dat de concentratie van kwetsbare bewoners ertoe doet. Gemiddeld genomen gaat een toenemende concentratie immers samen met meer problemen. Tegelijkertijd constateert het onderzoek dat er buurten zijn met een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners, maar waar de samenredzaamheid van bewoners en instituties een (verdere) toename van overlast en onveiligheid weet te voorkomen. In dat laatste geval weet men blijkbaar om te gaan met concentratie. Dat noemen we veerkracht.

In de hierna volgende pagina's wordt de achtergrond beschreven bij de kaarten. Daarbij zijn de in het verleden getroffen maatregelen onderscheiden in maatregelen gericht op het omgaan met en het tegengaan van concentraties kwetsbare bewoners. Zie de figuur rechts op deze pagina.

Gericht op bewoners of op de gebouwde omgeving.

Zowel bij het omgaan met als het tegengaan van concentraties kwetsbare bewoners kan onderscheid worden gemaakt tussen maatregelen die betrekking hebben op de bewoners en maatregelen die gaan over het fysieke.



Het verhaal achter de cijfers

Kwalitatief onderzoek in vier wijken

Interviews met professionals

De achtergrond bij de cijfers is verzameld door gesprekken te voeren met groepen bewoners en met groepen professionals die in de buurten werkzaam zijn. Het waren voornamelijk digitale gesprekken met mensen die door de woningcorporaties en de gemeente Maastricht als kenners van de buurt zijn aangedragen. In iedere buurt spraken we van de woningcorporaties met professionals van de afdeling onderhoud, sociaal beheer en strategie.

Van de politie spraken we met wijkagenten en operationeel experts. Van de gemeente met professionals van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, van Wonen en van Welzijn. We spraken ook in iedere buurt met professionals uit de zorg, zoals van Traject, Envida en Radar. De samenvattingen van de gesprekken zijn teruggekoppeld met alle circa 50 geïnterviewde personen.

Tijdens de gesprekken werd gevraagd een algemene indruk te geven van de buurt, zijn de sterkste en zwakste punten van de buurt besproken, is ingegaan op de ontwikkelingen van de laatste vijf á tien jaar en wat daarin van invloed was (beleid, maatregelen). In ieder gesprek is geprobeerd te komen tot een probleemanalyse en is gevraagd waar ruimte zit voor verbetering.

Vier verschillende wijken

Er zijn vier wijken gekozen die in het kwantitatieve onderzoek opvallend waren. Bij de uiteindelijke keuze voor buurten is ook gekeken naar de geografische spreiding over de stad – oost en west van de Maas - en naar de woningcorporatie die er werkzaam is.

De buurt Malberg is gekozen omdat een toenemend aandeel kwetsbare groepen hier in delen van de buurt samengaat met een positieve ontwikkeling van de overlast en leefbaarheid.

Pottenberg en Nazareth zijn gekozen omdat de toename van kwetsbare bewoners hier juist samengaat met een negatieve ontwikkeling.

De Heeg is gekozen omdat er binnen de buurten een wisselend beeld te zien is en vanwege het bijzondere karakter van de wijk. Het betreft een zogenaamde Bloemkoopwijk uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. De indruk bestaat dat delen van de wijk sluimerenderwijs afglijden en er kansen liggen het tij proactief te keren.

Het verhaal achter de cijfers

Pottenberg

De situatie anno 2021

Pottenberg is een vroeg-naoorlogse uitbreidingswijk ten westen van de Maas. De wijk werd ontworpen volgens de 'parochiefilosofie', zoals eind jaren vijftig werd neergelegd in het "Plan West". Het merendeel van de woningen bestond uit sociale huur, verdeeld over Woonpunt en Servatius.

Vanaf de jaren tachtig verslechterde de wijk. In 2010 oordeelden de gemeente en de corporaties dat de vele kleine etagewoningen zonder lift gedateerd waren en dat de openbare ruimte te weinig kwaliteit had. Onder bewoners waren er veel problemen. De partijen besloten te gaan herstructureren, maar het kwam er niet van. Ondertussen verslechterden de woningen en de openbare ruimte. Omdat elders wel werd geïnvesteerd verwerd Pottenberg tot een *'putje op de Maastrichtse woningmarkt'*. De waardering van bewoners en professionals voor de gebouwde omgeving ligt laag.

De bewoners van Pottenberg zijn gemiddeld genomen arm en in de wijk wonen erg veel kwetsbare bewoners. Veel mensen hebben langdurig een uitkering, de wijk vergrijsst en slechts zes op de tien mensen voelt zich gezond. Vooral de noordkant van de wijk kent zorgelijke scores. Voorlopig lijkt de negatieve trend niet te keren. Tussen 2012 en 2018 neemt het aandeel kwetsbare mensen sterk toe.

Pottenberg had oorspronkelijk een goede naam en trotse bewoners die *'prima voor zichzelf konden zorgen'*. *'In deze wijk woonden nette bewoners. Een wijk voor ambtenaren, geschoolde arbeiders en middenstanders'*. De professionals en de bewoners vermoeden dat Pottenberg door die trots en het niet vragen om hulp, nooit op het prioriteitenlijstje heeft gestaan om aan te pakken.

Onder de oorspronkelijke bewoners leeft onvrede over het weinige dat er wel gedaan is. De meningen zijn verdeeld over de wenselijkheid van een islamitische basisschool midden in de buurt. Bewoners hebben behoefte aan een ontmoetingsplek, maar *'dit is geen plek waar de verschillende groepen die in Pottenberg wonen elkaar ontmoeten'*. Die ontmoetingsplek wil de school nadrukkelijk wel zijn/worden. De school stelt het gebouw open voor activiteiten en neemt initiatieven zoals *'Opgeruimd Pottenberg'*.

In Pottenberg is de trots bijna verdwenen, evenals de saamhorigheid. Veel van de bewoners hebben niks met elkaar. Ze kunnen elkaar letterlijk en figuurlijk niet verstaan. De politie vermoedt veel ondermijnende criminaliteit, bewoners voelen zich onveilig en ervaren overlast. Er zijn problemen achter de voordeur, nieuwe Pottenbergers worden nauwelijks bereikt *'en binnen het verenigingsleven bestaan uitsluitingsmechanismen'*.

Het verhaal achter de cijfers

Pottenberg

De aanpak de laatste tien jaar

Pottenberg scoort op veel aspecten onder het Maastrichtse gemiddelde en de trend is – zeker aan de noordkant – negatief. De wijk heeft nooit echt aandacht gekregen, ook niet toen het volgens professionals en bewoners wel nodig was. Het bleef bij het stedelijke reguliere beleid, terwijl er aanleiding was voor meer (en op andere plekken minder). Het in het vooruitzicht stellen van een aanpak en het in afwachting daarvan jarenlang weinig doen heeft geen goed gedaan. 'Er heerst wrok bij de bewoners'.

De openbare ruimte heeft volgens de professionals en bewoners de laatste jaren weinig aandacht gehad en al helemaal niet additioneel: 'voor zover de openbare ruimte niet onderhoudsarm is ingericht, is het vies en staat het gras soms een meter hoog'. Het vastgoed heeft wel aandacht gekregen, maar beperkt. Sinds 2016 is door Servatius gestart met de verduurzaming en renovatie van enkele portiekflats. Er is ook kleinschalig nieuwgebouwd, maar dit heeft weinig effect gehad op de kwaliteit van de buurt. Woonpunt heeft nog niet geïnvesteerd.

De laatste tien jaar werden de sociale huurwoningen in Pottenberg bijna allemaal aangeboden in het goedkoopste segment. In andere wijken werden de goedkope woningen gesloopt en de mensen moesten worden geherhuisvest. Zij konden makkelijk terecht in Pottenberg. Er stroomden veel tijdelijke - en kwetsbare bewoners in. De corporaties waren zich hiervan bewust, overwogen te sturen met huren, maar hebben dat nooit geëffectueerd. De druk op de beschikbare goedkope woningen wordt sterk gevoeld.

De professionals zijn niet trots op de inzet in het sociale domein. Het veld van zorgverleners is al jaren versnipperd over veel partijen. De samenwerking tussen de partijen is moeizaam. Ook bij de politie is er geen additionele inzet geweest. Terwijl de wijk dat wel nodig heeft: *'Zelfs de buurtwacht durft niet door de straat'* (bewoner).

Tien jaar geleden is er een impuls gegeven aan het sociaal beheer door Trajekt en de gemeente. Vijf jaar later is het echter tot stilstand gekomen. Professionals betogen dat effectieve sociale aanpak en het vertrouwen winnen van bewoners, altijd een lange adem vraagt. Het vraagt structureel aandacht, terwijl het meestal over een project en incidentele middelen gaat. Ook belangrijk is dat bij de politie, de woningcorporatie en het opbouwwerk – de vertrouwde mensen op hun post blijven en dat was de laatste jaren niet zo in Pottenberg.



Het verhaal achter de cijfers

Pottenberg

Lessen uit Pottenberg

De belangrijkste les uit Pottenberg is dat oplossingen voor de problemen die zich in de wijk manifesteren een visie op de stad als geheel vragen. Zwaar investeren in Malberg en herhuisvesten in Pottenberg kan niet zonder uitgekend plan. Met bijvoorbeeld flankerend sociaal beleid. Uit de interviews komt een aanpak (of beter gezegd het ontbreken daarvan) naar voren die tot geen ander resultaat kon leiden dan wat we zien op de veerkrachtkarten.

Een andere les is dat het reguliere stedelijke (sociaal) beleid lijkt te zijn vertaald naar Pottenberg, terwijl de opgaven van Pottenberg beter leidend had kunnen zijn voor de ondersteuning vanuit het stedelijke beleid. Bijvoorbeeld door een op gezondheid gerichte aanpak vooral in te zetten in een wijk waar een gezonde leefstijl en een goede gezondheid van de inwoners niet vanzelfsprekend is (en elders minder).

Er zijn meer lessen in Pottenberg te leren, maar de derde die er uitspringt is het belang van structurele aandacht voor bewoners: het serieus nemen van hun belangen, problemen en zorgen. Het plannen van een islamitische school in een buurt waar veel kwetsbare bewoners instromen en mensen zich verlaten voelen, vraagt bijvoorbeeld veel aandacht voor (hernieuwde) saamhorigheid. Als bewoners het gevoel krijgen niet mee te doen en er niet toe te doen, als ze even de aandacht krijgen en dan weer niet, voelen ze zich verlaten, onbegrepen en aan hun lot overgelaten. Het vertrouwen raakt dan zoek en terugwinnen kost veel energie.

Het verhaal achter de cijfers

Malberg

De situatie anno 2021

Tot tien jaar geleden was Malberg een typische vroeg naoorlogse woonwijk in het noorden van Maastricht en ten westen van de Maas. Oorspronkelijk bestond de wijk uit circa 3.500 woningen, verdeeld over vier kwadranten. De ontwerpers van Malberg streefden per kwadrant naar een 'sociaal homogene' bevolking. Iedere buurt kreeg daarbij zijn aandeel 'sociaal zwakkeren', in de hoop dat zij hun leefpatroon zouden aanpassen aan de rest. Het betrof hoofdzakelijk sociale huur van Servatius.

Het beoogde resultaat bleef uit. Malberg verwerd in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw tot een beruchte wijk met een cumulatie van problemen: *'In de jaren '90 gingen we nog met twee politieauto's op een melding in Malberg af'*.

De wijk werd geherstructureerd. Alle hoogbouwflats, bijna een kwart van de woningen, werden begin jaren nul gesloopt. Er werden woningen teruggebouwd gericht op de draagkrachtige huishoudens. Het winkelcentrum werd vervangen met een diversiteit aan nieuwe voorzieningen. Parallel werd een (sport)park aangelegd.

Anno 2021 wordt Malberg veel positiever gewaardeerd door bewoners en woningzoekenden dan destijds. Ook de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de saamhorigheid worden nu positief beoordeeld. Het beheer is op orde. De overlast en onveiligheid scoren nog iets onder het Maastrichtse gemiddelde, maar wel het beste van de naoorlogse woonwijken ten westen van de Maas. Het gebied ontwikkelt zich al jaren achtereen positief. Het winkelcentrum functioneert goed, er zijn scholen, een bedrijventercentrum, buurthuizen en sportfaciliteiten.

Malberg is zowel wat betreft woningvoorraad als bewoners divers van samenstelling, maar binnen de wijk bestaan verschillen. In de nieuwe koop- en huurwoningen wonen

de huishoudens met de hogere inkomens. Hier liggen de kooprijzen hoog en worden de meeste sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen verhuurd.

In de oorspronkelijke jarenzestigwoningen wonen de huishoudens met lagere inkomens, waarvan vele op leeftijd. Hier wonen ook kwetsbare bewoners, maar minder dan in omliggende wijken als Pottenberg en Malpertuis. Ook de toename is er beperkt.

Zowel de bewoners en professionals constateren verdeeldheid binnen Malberg. Niet alleen tussen de oudbouw (armer) en de nieuwbouw (rijker), maar ook tussen de oorspronkelijke Maastrichtenaar en de nieuwkomers: *'In Malberg wonen groepen waarbinnen sprake is van sociale cohesie, maar wel met de rug naar elkaar. Saamhorigheid en zorgen voor elkaar, leeft vooral binnen de eigen groep'*. Welgestelde bewoners doen hun kinderen liever elders naar school.

De aanpak de laatste tien jaar

Malberg scoort op veel aspecten onder het Maastrichtse gemiddelde, maar beter dan voor de herstructurering. De ontwikkeling is bovendien positief. De wijk lijkt veerkrachtig, maar dat gaat volgens de professionals niet vanzelf. Ook na de herstructurering heeft de wijk aandacht nodig, op het fysieke, sociale en economische vlak. De woningvoorraad van Malberg staat er goed bij en datzelfde geldt voor de openbare ruimte. Woningcorporaties en gemeente beheren het gebied goed.

Ook sociaal wordt in de wijk geïnvesteerd, door de gemeente, de bewoners, de zorg- en welzijnsorganisaties. In het sociaal team zijn de partijen intensief gaan samenwerken. De essentie van de zogenoemde 'krachtenbundeling' is, dat gezamenlijk naar probleemsituaties wordt gekeken. Er wordt niet vanuit rolopvatting

Het verhaal achter de cijfers

Malberg

of budget beoordeeld wat de beste aanpak is, maar wel vanuit effectiviteit en efficiëntie. Ook de woningcorporaties dragen bij door te investeren in buurtkrachten: bewoners doen nu buurtrondes en melden dan aan de corporaties wat zij signaleren.

De zorg van de professionals is dat veel goede dingen slechts projectmatig zijn en daardoor ook een einde hebben. Bezuinigingen op de openbare ruimte (speelplekken voor kinderen) en in het sociale domein dreigen. Natuurlijk doet Malberg het inmiddels beter, maar loslaten kan volgens de professionals nog niet. Een andere zorg zijn de wisselingen in de bezetting. Partners in de sociale- en veiligheidsteams en ook de bewoners willen bekende gezichten zien. Samenwerken is gebaat bij continuïteit.

De verdeeldheid binnen de wijk wordt door professionals als negatief kenmerk gezien van het hedendaagse Malberg. Niet voor niets probeert de basisschool onder de naam 'Vreedzame school' de verdeeldheid binnen Malberg tegen te gaan. Om de effectiviteit voor de wijk als geheel te verbeteren is de aanpak inmiddels verbreed naar de 'Vreedzame wijk'.

De geïnterviewde bewoners bevestigen tijdens de interviews de verdeeldheid. Ze hebben het gevoel dat de verbetering van Malberg er meer voor anderen is geweest, dan voor de oorspronkelijke bewoners zelf. In de gesprekken uiten bewoners het gevoel dat andere - de rijke nieuwkomers en de statushouders - ook vandaag de dag meer profiteren dan zichzelf. Tegelijkertijd spreken ze wel hun waardering uit voor de laagdrempelige zorgverlening (door 'krachtenbundeling') en voor het Sportpark.

Een sterkere sociale cohesie was destijds wel een van de doelstellingen bij de herstructurering van Malberg. Achteraf wordt getwijfeld aan de rigoureuze herstructurering en dan met name aan het nieuwbouwprogramma. Mogelijk was er

meer verbondenheid geweest tussen oud en nieuw als er meer was gestuurd op doorstroming binnen de wijk.

Tegenwoordig is het verschil tussen het oude en nieuwe deel van Malberg zichtbaar in De huurprijs die er wordt gerekend door de woningcorporaties. De huren in het nieuwe deel zijn vaak boven de aftoppingsgrens en in het oudere deel juist daaronder. Dat kan conform de kwaliteit zijn, maar het versterkt de verdeeldheid.



Het verhaal achter de cijfers

Malberg

Lessen uit Malberg

Een belangrijke les uit Malberg is dat het gezamenlijk aanpakken van een wijk – met aandacht voor het sociale, fysieke en economische domein – effectief kan zijn. De wijk is stevig verbeterd op het gebied van veiligheid en overlast. Daarvan profiteren zowel de nieuwe als de oorspronkelijke bewoners. Bewoners waarderen bovendien de laagdrempelige zorgverlening en het sportpark positief. Anno 2021 is de ontwikkeling van de overlast nog steeds positief.

Naast de positieve les dat het inzet in Malberg effectief is geweest, zijn er ook zaken die de aandacht vragen bij een eventuele volgende herstructurering of bij de vormgeving van het beleid. Zo kan de aanpak nog effectiever zijn voor de stad als onder de aanpak van een wijk, een stedelijke visie ligt. Zo kan worden voorkomen dat een wijk als Malberg op een aantal aspecten de contramal is van Pottenberg.

Verder zijn er twijfels over of een andere woningbouwprogrammering tot minder verdeeldheid binnen de buurt zou hebben geleid. Kan de nieuwbouw meer worden gericht op 'sociale stijgers' uit de buurt: mensen die stijgen in inkomen en die wooncarrière willen maken binnen de buurt? Op welke wijze kunnen mensen naar de buurt worden getrokken (of voor de buurt blijven behouden), die al iets hebben met de oorspronkelijke bewoners en wijk? En op welke wijze kunnen vluchtige ontmoetingen (school, sport, cultuur) bijdragen om een tweedeling te voorkomen?

Of is de geconstateerde frictie tussen de oude en nieuwe bewoners van Malberg niet te voorkomen? Zijn de verwachtingen om sociale cohesie te bevorderen door gemengd wonen en door ontmoetingen tussen verschillende groepen niet realistisch?

We weten niet zeker of een ander bouwprogramma of flankerend beleid een betere sociale cohesie kan bewerkstelligen. We weten wel dat door middel van herstructurering of herpositionering de concentraties van kwetsbare groepen kan worden tegengegaan. En we weten ook dat als veel bewoners met een mindere zelfredzaamheid in een wijk concentreren, dit dikwijls ten koste gaat van de samenredzaamheid. Alle reden te sturen op balans tussen 'vragers' en 'dragere'.

Er is in Malberg maar heel beperkt gebruik gemaakt van de mogelijkheid te sturen op een betere balans tussen 'vragers' en 'dragere' door het herpositioneren van woningen. Oorspronkelijk hadden de woningen daarvoor misschien te weinig kwaliteit, maar nu is differentiatie (markt contrair) in de huurprijs best een goede optie om verschillen binnen de wijk te overbruggen en ontmoeting van bewoners met een verschillend inkomen en achtergrond te bevorderen.

Het verhaal achter de cijfers

Nazareth

De situatie anno 2021

Nazareth is een oude Volkswijk aan de noordkant van Maastricht en ten oosten van de Maas. De wijk werd kort na de tweede wereldoorlog gebouwd in een voor die tijd kenmerkende combinatie van kleine eengezinswoningen en bakstenen portiekflats. De langs de A2 gepositioneerde 'Zaagtandflats' zijn bekend bij de meeste Maastrichtenaars en vermoedelijk ook bij de vele autorijders die naar of door Maastricht reizen.

In Nazareth behoort een zeer groot aandeel van de woningen tot de sociale huurwoningvoorraad, bijna allemaal van woningcorporatie Woonpunt. Aan de noordoostkant van Nazareth is zelf meer dan 80% van de woningen een corporatiewoning, aan de zuidwestkant ligt dat aandeel lager. Veruit het merendeel van de sociale huurwoningen wordt aangeboden onder de aftoppingsgrens.

Nazareth behoort tot de armste wijken van Maastricht. Veel mensen hebben langdurig een uitkering, een groot aandeel van de bewoners is kwetsbaar en dat aandeel neemt al jaren toe. De bewoners en professionals herkennen de in de kwantitatieve analyse beschreven toenemende concentratie van kwetsbare bewoners. De professionals voegen toe dat het relatief vaak om statushouders gaat. Dit blijkt ook uit kaart 21.

Uit de interviews komt een beeld naar voren van een wijk die transformeert van een - inmiddels vergrijzende - oorspronkelijke Maastrichtse bevolking, naar een sociaal-cultureel diverse wijk. Zowel de professionals als de bewoners benoemen de frictie tussen de oude en nieuwe bewoners. De oorspronkelijke bewoners verlangen naar hoe het ooit was en de nieuwe bewoners kiezen niet positief voor de wijk: 'Ze komen alleen naar hier omdat de woningen goedkoop en beschikbaar zijn'.

Uit de cijfers komt het beeld naar voren dat de wijk de veerkracht heeft om te gaan met een toename van kwetsbare bewoners. Immers, de overlast en de onveiligheid verslechteren niet. Toch zien we op de kaarten 24 t/m 27 dat bewoners vaak melding maken van overlast en de sociale cohesie laag waarderen. Uit de interviews komt bovendien veel onbegrip en ergernis naar voren. De oorspronkelijke bewoners ergeren zich aan nieuwkomers. Er is onbegrip over de leefstijl (gordijnen gesloten, onverzorgde tuin, niet meedoen). Er is ergernis omdat ze het gevoel hebben achtergesteld te worden bij woningtoewijzing aan niet Maastrichtenaars en bij woningverbeteringen voor statushouders die '*niet kunnen wonen*'). Professionals bevestigen dat dit bij veel oorspronkelijke bewoners leeft.

De aanpak de laatste tien jaar

Nazareth wordt getypeerd als een kwetsbare wijk die achterloopt bij andere kwetsbare wijken, maar waar men de toekomst wel positief ziet. Dit laatste komt met name door de afgeronde en aangekondigde investeringen van de woningcorporatie.

Vijftien jaar geleden was Nazareth - samen met het aangrenzende Limmel, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort - een van de Vogelaarwijken van Maastricht. Er werden ambitieuze plannen gemaakt voor het gebied rondom de A2. De wijk zou grotendeels worden gesloopt. In afwachting van de uitvoering van deze plannen werden renovaties en onderhoud aan de woningen en de openbare ruimte uitgesteld. Maar de plannen werden kort voor realisatie afgelast. De staat van de gebouwde omgeving was inmiddels verslechterd en de lage huren trokken vooral arme huishoudens. Bewoners en professionals voelden zich het 'ondergeschoven kindje'.

Jaren nadien is de staat van de woningen alsnog op orde gebracht (onderhoud) en is

Het verhaal achter de cijfers

Nazareth

alsnog geïnvesteerd in de sociale huurwoningen (o.a. verduurzaamd). Ook nu nog worden hoogwaardige renovaties uitgevoerd. De kwaliteit van de woningen is tegenwoordig redelijk. Bewoners ervaren dit als heel positief.

Echter, de kwaliteit van de openbare ruimte wordt tijdens interviews unaniem als onvoldoende beoordeeld. In nauw overleg met de gemeente heeft Woonpunt woningen gesloopt om ruimte te maken voor een parkeerplaats achter de woningen. Het doel was daarmee de parkeerproblemen in de straat op te lossen. De gemeente heeft vervolgens niets met de inrichting van de openbare ruimte gedaan, waardoor de beloofde kwaliteitssprong niet is waargemaakt. Ook de beoogde investeringen in de infrastructuur en de riolering zijn achtergebleven.

Er zijn weinig pogingen ondernomen de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners in Nazareth tegen te gaan. De woningen worden grotendeels onder de aftoppingsgrenzen aangeboden (kaart 16 t/m 18), met een toenemende instroom van de laagste inkomens als logisch gevolg. In de wijk worden veel bijzondere doelgroepen gehuisvest (kaart 21), geconcentreerd in een aantal straten.

Het sociale beleid van de gemeente, de corporaties, de zorg- en welzijnsorganisaties is in Nazareth niet intensiever dan op andere plekken in de stad. Bij de geïnterviewden bestaat de overtuiging dat Nazareth op dit vlak meer nodig heeft. Dit geldt voor de begeleiding van bijzondere doelgroepen die instromen, voor de mensen die in de wijk vereenzamen en/of verward raken en voor mensen die geen ondersteuning meer nodig hadden maar terugvallen. Een concreet voorbeeld zijn de statushouders die – volgens professionals en bewoners – niet de begeleiding krijgen die nodig is voor henzelf en voor de burens.

Lessen uit Nazareth

In Nazareth gaat een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners samen met minder overlast en meer veiligheid. Een ogenschijnlijk veerkrachtige wijk dus. De verklaring lijkt te kunnen worden gevonden in de toegenomen aandacht van de woningcorporaties voor Nazareth de laatste jaren. Er werd geïnvesteerd!



Het verhaal achter de cijfers

Nazareth

Met de investeringen in de woningen komt het vertrouwen te voet terug, dat in de jaren daarvoor te paard was vertrokken. Er is bij professionals en bewoners voorzichtig optimisme. Maar zowel de meldingen over overlast, intimidatie en sociale overlast als de interviews wijzen op een wijk die verbetert, maar er nog niet is. Het zou zekere bijdragen aan het groeiende vertrouwen van de bewoners en van de partners in de wijk – zoals de woningcorporaties – als de openbare ruimte alsnog wordt aangepakt.

Een andere les uit Nazareth is dat goed sociaal beleid – voor wie daar nog aan twijfelde – er echt toe doet. Uit de interviews komt het beeld naar voren dat het de wijk ten goede zou komen als wie zorgen en begeleiding nodig heeft, dat ook daadwerkelijk krijgt. Dat geldt voor nieuwkomers uit vluchtelingenlanden, maar veel breder. Mogelijk kan een bij de behoefte van de bewoners en de aard van de wijk passende zorg, de bron van veel ergernis tussen bewoners wegnemen en de veerkracht bevorderen.

Goed sociaal beleid is de basis voor de ontwikkeling van bewoners en ook voor de veerkracht van een wijk, maar mogelijk vraagt het prettig samenleven van de verschillende groepen meer dan dat. Onbekend maakt onbemind en - andersom – voor iemand die je geregeld ontmoet toon je eerder begrip en solidariteit. Mogelijk kan de frictie tussen bewoners worden verminderd, als ontmoeten wordt gestimuleerd. Mogelijk kunnen de lessen geleerd in Malberg ten aanzien van de 'Vreedzame wijk' hier soelaas bieden.

Een van de wensen uit Nazareth is het mogelijk maken van wooncarrière binnen de buurt en/of het mogelijk maken dat kinderen van oudere bewoners in de wijk kunnen komen te wonen. Hiermee kunnen sociale structuren worden versterkt, zeker als deze

instroom samengaat met instroom van nieuwkomers. Corporaties kunnen creatiever zijn met de herpositionering van hun bezit.

Bewoners en professionals wijzen in Nazareth op een afnemende sociale cohesie en zien dit als ongewenst. Mogelijk kan daarin iets verbeteren door wooncarrière binnen de buurt en/of door het mogelijk maken dat kinderen van oudere bewoners in de wijk kunnen komen te wonen. Hiermee kunnen sociale structuren worden versterkt, zeker als deze instroom samengaat met instroom van nieuwkomers. Corporaties kunnen creatiever zijn met de herpositionering van hun bezit. Het stedelijke/regionale beleid moet hier dan wel ruimte voor laten.

Het verhaal achter de cijfers

De Heeg

De situatie anno 2021

Als je Maastricht van bovenaf bekijkt, dan zie je meteen dat De Heeg eind jaren zeventig en begin jaren tachtig is gebouwd. Je ziet een kronkelige opbouw van straten en de kleinschalige woonbuurtjes, in een structuur van een bloemkool. Daarmee is gelijk de typering “bloemkoolwijk” verklaard.

De wijk moest destijds mensen trekken die niet in dorpen wilden wonen, maar ook niet midden in het centrum van een drukke stad. Dat zien we terug in het woningaanbod met veel eengezinswoningen met hier en daar gestapelde bouw. In De Heeg zijn zelfs studentenflats gebouwd, maar nooit door studenten bewoond. De woningvoorraad is dan ook gedifferentieerd naar prijs, type en eigendomsvorm. Binnen de wijk zijn gebieden te onderscheiden met een eenzijdige woningvoorraad.

Het voorzieningenniveau in De Heeg wordt als ‘schraal’ gekenschetst. De fysieke kwaliteit van het winkelcentrum is slecht en het winkelaanbod beperkt. Oudere bewoners klagen dat nabijheid van voorzieningen voor hen van groot belang is, maar dat het aanbod in De Heeg inmiddels ver onder de maat is: *‘zelfs voor het pinnen van geld moeten we naar een andere wijk verderop’*.

Wat betreft de sociaaleconomische kenmerken van de bewoners scoort de wijk op de meeste terreinen gemiddeld. Er wonen kwetsbare huishoudens, maar niet bijzonder veel. Toch ervaren de professionals uit de buurt dat de situatie in Heeg *‘statistisch is ondergesneeuwd, omdat het gemiddeld wel meevalt’* maar dat er juist in De Heeg *‘veel hele zware patiënten concentreren in een aantal sociale huurflats’*. Er zijn *‘psychosociale hotspots’* waar de wijkagent, de sociaal beheerder en sociale teams veel werk aan hebben. Er is weinig sociale samenhang tussen de bewoners van de buurt. De binding met de wijk is beperkt en er is zo goed als geen verenigingsleven.

De aanpak de laatste tien jaar

De Heeg wordt al jaren getypeerd als een wijk waar wel problemen zijn, maar nooit ernstig genoeg om prioriteit aan te geven. De wijk heeft dan ook nooit een bijzondere of intensievere aanpak gehad. De gebouwde omgeving is nooit serieus onder handen genomen, niet de openbare ruimte en niet het vastgoed.

Er is de laatste tien jaar niet gestuurd op het tegengaan van een concentratie van kwetsbare bewoners in de sociale huurflats. Niet via het huurbeleid – de kwaliteit van de woningen zou zich daar niet voor lenen – en niet via de woonruimteverdeling. Integendeel: toen de studenten niet geïnteresseerd bleken in de studentenflats, werden de woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen (vooral uitstroom vanuit de GGZ). Dit droeg bij aan verdere concentratie kwetsbare bewoners.

Ook het gevoerde huurbeleid van woningcorporaties heeft de concentratie van kwetsbare bewoners eerder bevorderd dan voorkomen. Een relatief hoog aandeel van de vrijkomende sociale huurwoningen is toegewezen aan mensen op het allerlaagste inkomensniveau (zie ook pagina 17 - 19). Tot deze laagste inkomensgroep behoren relatief veel kwetsbare mensen. Er zijn de laatste twintig jaar wel sociale huurwoningen verkocht, maar niet vanuit het oogpunt van differentiatie.

Er zijn sociale teams in De Heeg actief, zoals overal in de stad, maar een bijzondere of meer intensieve aanpak heeft De Heeg op het sociale vlak niet gekend. Het bleef altijd bij generiek stedelijke beleid alleen. Ook van de politie heeft de wijk geen bijzondere aandacht gehad. Vanuit de woningcorporatie zijn er wel pogingen ondernomen de binding in en met de buurt te versterken. Zo is een poging gedaan studenten huurkorting te geven in ruil voor inzet in de wijk.

Het verhaal achter de cijfers

De Heeg

Lessen uit Heeg

De Heeg is een goed voorbeeld van wat monitoring op wijk- of buurtniveau kan verhullen en wat inventarisatie en combinatie van data op een lager aggregatieniveau juist kan tonen. Op wijkniveau is De Heeg een wat betreft woningvoorraad en bewoners mooi gedifferentieerde wijk, zonder grote problemen. Gemiddeld is het inkomen en de gezondheid bijvoorbeeld prima op orde. Maar als wordt ingezoomd, zien we binnen de wijk grote verschillen onder die mooie gemiddelden. Delen van De Heeg hadden al best een intensievere aanpak verdiend.

Van een vergelijkbare orde is de verschillende perceptie van beleidmakers en bewoners (en ook professionals) ten aanzien van voorzieningen. Denk aan zaken zoals de winkels, de sportvelden, maar ook een eenvoudige pinautomaat. Op papier is de nabijheid voor de bewoners van De Heeg redelijk, maar vanuit het perspectief van bewoners zijn er veel barrières (letterlijk en figuurlijk) om bij deze voorzieningen te geraken. De systeem- en de leefwereld liggen soms ver uit elkaar.

Het meest opmerkelijk is dat de wijk wordt beschreven als een in de kern prima wijk, waar gewoon te weinig aandacht voor is (geweest). Het beeld ontstaat van een wijk waar geen problemen hoeven te zijn, als iedereen zijn werk gewoon doet. Met gewoon wordt niet bedoeld op iets additioneel en ook niet op hele zware interventies in het vastgoed, maar wel op het werken met oog voor de situatie (die dus in de wijk verschilt), aanwezig en alles met mate. Met goed beheer en bij de toewijzing van de vrijkomende woningen oog hebben voor het absorptievermogen van de buurt, de complexen en de bewoners komt het hier goed. Niets bijzonders, wel belangrijk.

De Heeg leert ons ook een lesje bescheidenheid in de ambitie mensen met elkaar te verbinden. Ook in De Heeg is er weinig aandacht geweest voor het bevorderen van

het prettige samenleven van groepen met een verschillend inkomen en een andere achtergrond, maar - anders dan in Nazareth, Malberg en Pottenberg – lijkt daar in De Heeg ook weinig behoefte aan bij bewoners. De mensen lijken hier graag op zichzelf te zijn. Het werken aan een grotere saamhorigheid tussen bewoners om daarmee de veerkracht te versterken vraagt dan ook altijd een degelijke analyse van de situatie. Wat in de ene buurt werkt, slaat in de andere buurt totaal niet aan.





IV REFLECTIES

Reflectie ten aanzien van de veerkracht in Maastricht

Beoordeling status en ontwikkelingen

Het gaat best goed met Maastricht ...

Als we naar de overlast en de veiligheid kijken, dan kunnen we vaststellen dat het best goed gaat met Maastricht. Natuurlijk is Maastricht een grote stad en in grote steden kennen we zeker in het centrum vaak overlast en veiligheidsproblemen (sheet 23 t/m 29). Dat soort problemen zijn niet prettig voor bewoners, maar gaan nu eenmaal vaak samen met de centrumfunctie van de stad. Ook in de volkswijken en de naoorlogse uitbreidingswijken zien we vaak wat minder gunstige scores, zo ook in Maastricht. Het positieve is dat Maastricht volgens de eigen buurtmonitor en de Leefbaarometer in zijn algemeenheid goed en steeds beter scoort. Dat is zeker voor een stad met een hoog percentage sociale huurwoningen best noemenswaardig.

... maar tweedeling dreigt

Gemiddeld gaat het goed en steeds beter met Maastricht, maar niet alle wijken profiteren mee. Grofweg bestaat Maastricht uit een noordelijk deel met een hoge concentratie sociale huurwoningen en een zuidelijk deel met een veel minder hoog aandeel corporatiewoningen. Doordat kwetsbare mensen steeds vaker in een corporatiewoning wonen, zien we mede daardoor een toenemende ruimtelijke segregatie in de stad tussen noord en zuid (sheet 15).

Sommige wijken tonen zich veerkrachtig ...

Uit landelijk onderzoek blijkt dat een toenemende concentratie gemiddeld genomen samengaat met een toename van de overlast en een afname van de veiligheid. Het goede nieuws is dat Maastricht een aantal wijken kent die zich in positieve zin onderscheiden. Vooral Malberg laat zien dat een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners, samen kan gaan met een positieve ontwikkeling van de overlast

en onveiligheid (sheet 32). Ook Nazareth laat een voorzichtig positieve ontwikkeling zien. Schijnbaar hebben deze wijken de veerkracht om de verandering van de samenstelling van bewoners te doorstaan. Maar ook in deze wijken liggen er onveranderd opgaven, zeker vanwege de frictie tussen groepen bewoners

... andere wijken verslechteren

Het slechte nieuws is dat Maastricht ook de nodige buurten kent die niet de veerkracht hebben om het toenemend aantal kwetsbare bewoners op te vangen. Met name in Maastricht Noordwest zien we wijken die laten zien wat we gemiddeld genomen overal in Nederland zien: hier zijn de sociale huurwoningen meer en meer het verzamelpunt voor kwetsbare bewoners en gaat dit veelal samen met meer overlast en minder veiligheid.

Vanwege de combinatie veel overlast, toenemende overlast en een sterke toename van het aandeel kwetsbare bewoners, terwijl hier al een grote concentratie kwetsbare bewoners was, kunnen we welhaast aannemen dat dit de komende jaren niet vanzelf verbetert. Hier staat de veerkracht onder druk en zijn interventies noodzakelijk.

Veerkracht is niet oneindig

Moeten de interventies zich in Maastricht beperken tot de niet-veerkrachtige wijken of is preventief sturen op de veerkracht effectiever? De overlast in wijken als Malberg en Nazareth ontwikkelt zich vooralsnog positief, maar deze wijken kennen wel een hoge concentratie sociale huurwoningen. Bij ongewijzigd beleid zal de toename van kwetsbare bewoners doorzetten. In die zin heeft de veerkrachtkaart een signalerende werking en een zekere voorspellende waarde. Veerkracht is niet oneindig.

Reflectie ten aanzien van de veerkracht in Maastricht

De aanpak werkt, maar kan nog beter

Omgaan met en tegengaan van concentraties

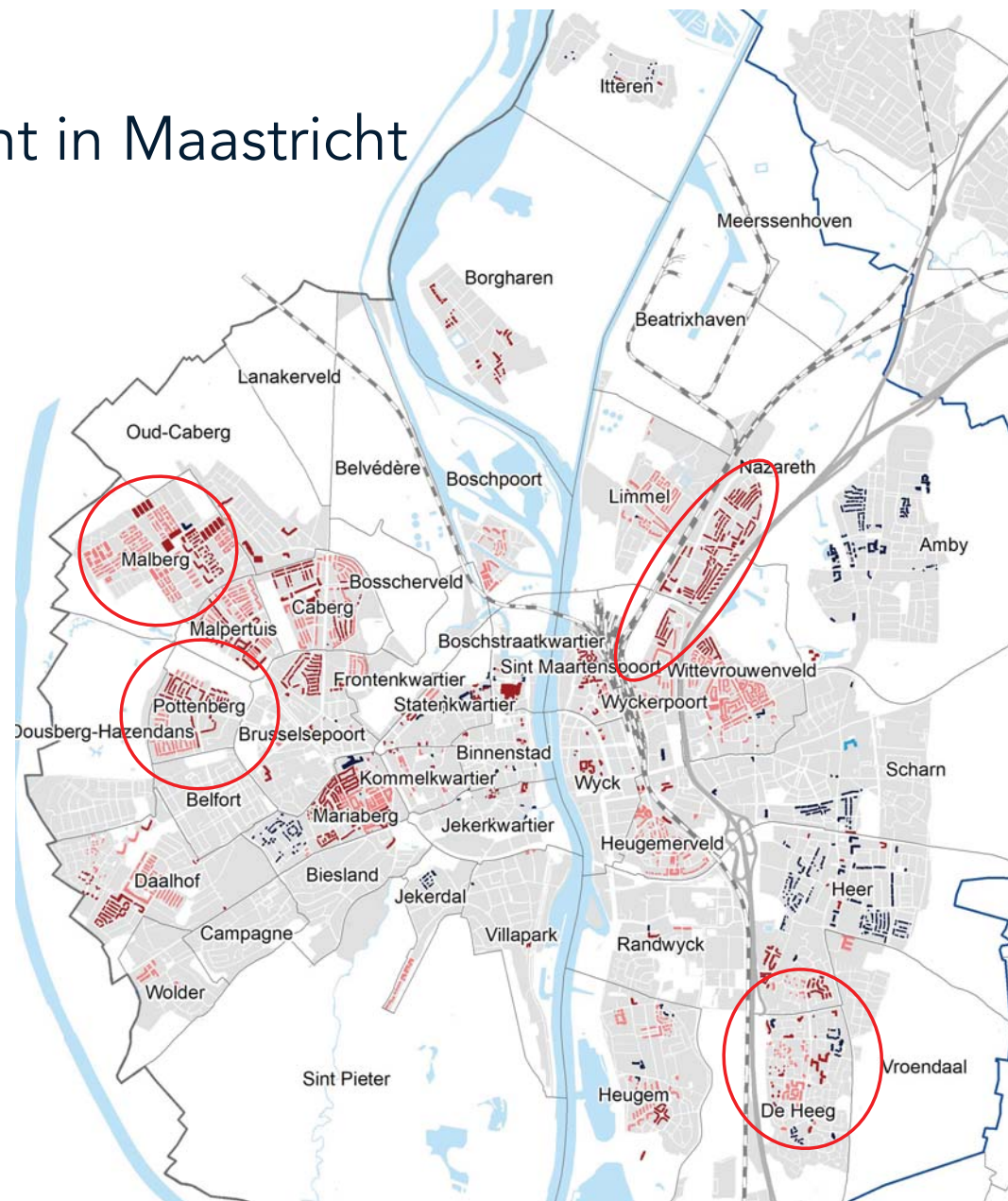
Uit onderzoek komt naar voren dat de veerkracht kan worden versterkt door beter om te gaan met hoge concentraties kwetsbare mensen en door die hoge concentraties tegen te gaan. In beide gevallen kun je onderscheid maken naar maatregelen die betrekking hebben op de mensen (de 'software') en maatregelen die betrekking hebben op de gebouwde omgeving (de 'hardware').

Op basis van verdiepend kwalitatief onderzoek is een beeld geschetst van de achtergrond in vier Maastrichtse wijken (Malberg, Pottenberg, Nazareth, De Heeg). Gecombineerd met de kwantitatieve analyse leidt dat tot 9 reflecties.

De Maastrichtse aanpak werkt

Waar in Maastricht de wijken zijn aangepakt, is het vandaag de dag beter toeven dan twintig jaar geleden. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar dat is het niet. Er zijn in het land genoeg voorbeelden van investeringen in wijken, zonder dat de situatie is verbeterd.

In die zin is er alle reden tevreden terug te kijken op de aanpak van Malberg. Ook aan de oostkant van de stad zijn grote verbeteringen zichtbaar in de cijfers. In de interviews werd positief gesproken over de kwaliteitsslag die is gemaakt in bijvoorbeeld Wittevrouwenveld. Ook in Nazareth, een gebied waar de herstructurering jaren geleden vlak voor de aanvang werd afgeblazen, hebben de investeringen in de woningen de laatste jaren een positief effect gehad. Het is goed te constateren dat investeren in de wijk effectief bijdraagt aan de stad, maar ook dat daar waar die investeringen of het beheer van de gebouwde omgeving (zoals de openbare ruimte in Nazareth en de omgeving rond het winkelcentrum van De Heeg) achterblijven, het de veerkracht schaadt.



Reflectie ten aanzien van de veerkracht in Maastricht

De aanpak werkt, maar kan nog beter

Hier mogen partijen op worden aangesproken.

1. *Investeren in de kwaliteit van de gebouwde omgeving en aandacht voor goed beheer draagt bij aan de veerkracht.*

Herpositioneren biedt kansen

De geïnterviewde organisaties zijn huiverig voor een afname van de goedkope woningvoorraad, omdat de vraag ernaar zo groot is. Dit werd als de belangrijkste reden genoemd voor de zeer beperkte aandacht in het Maastrichtse voor het herpositioneren van woningen. Herpositioneren staat voor de woningen – al dan niet na een opknapbeurt - anders prijzen, verdelen of verkopen. Zeker omdat Maastricht een mooie en woningmarkttechnisch populaire stad is, liggen hier tegenwoordig kansen

2. *Benut de mogelijkheid om met dezelfde woningen, andere groepen in de wijk te behouden of aan te trekken.*

Voorkom een kloof binnen de wijk

Het is verstandig dat een grote concentratie kwetsbare bewoners wordt tegengegaan, maar zorg wel dat de nieuwe bewoners iets hebben met de oude bewoners en met de buurt waar ze gaan wonen. Als ze louter en alleen naar de wijk verhuizen omdat er een deftige toren of een eengezinswoning met tuin wordt gebouwd, kan meer differentiatie in het aanbod ook juist tot meer ervaren overlast en onveiligheid leiden. Differentiatie van de woningvoorraad vraagt maatwerk!

Het verdient aanbeveling het nieuwe aanbod ook in prijsklasse te laten aansluiten op de woningen die er al staan. Duurdere woningen, maar ook middensegment. Het uitgangspunt moet daarbij zijn dat het aanbod aansluit bij de behoefte van bewoners uit de buurt die stijgen in inkomen, maar wooncarrière willen maken binnen de wijk.

2. *Zorg voor een woning(bouw)programma dat aansluit bij bewoners en buurt.*

Aandacht voor regionaal tegengaan concentraties

De Maastrichtse woningcorporaties en ook andere geïnterviewde organisaties zijn huiverig voor een afname van de goedkope woningvoorraad, omdat de vraag groot is en de wachttijd groeit. Ook onder bijzondere doelgroepen is de nood hoog. Toch kan het bijdragen aan de veerkracht van een wijk, als er meer woningen worden aangeboden voor 'dragers' en minder voor 'vragers'. Samenredzaamheid vraagt immer een goede balans. De oplossing kan prima buiten de stad worden gezocht.

4. *Stuur op een regionale spreiding van de sociale (goedkope) woningvoorraad en de bijbehorende zorg en ondersteuning.*

Eigenlijk een geniale stad

Op papier is Maastricht eigenlijk een geniale stad. Het kent – naast het historische centrum, de monumentale bebouwing, de verscheidenheid aan woonwijken, het groen in en rondom de stad en de vele initiatieven en verenigingen - een gevarieerde woningvoorraad en een gedifferentieerde bevolking. Maastricht is populair.

Reflectie ten aanzien van de veerkracht in Maastricht

De aanpak werkt, maar kan nog beter

Paradoxaal genoeg zorgt die populariteit ook voor problemen. De stad trekt al jaren mensen op zoek naar een thuis, werk, opleiding en vertier. Dat zijn vaak andere mensen, van buiten Maastricht en veel verder. Uit de interviews komt een stevige frictie naar voren tussen de oorspronkelijke Maastrichtenaars, de studenten, de nieuwkomers als gevolg van de toenemende populariteit van de stad en de nieuwkomers van elders (zoals vluchtelingen). Vervreemding, ergernis, wrok en onbegrip worden openlijk geuit. Professionals bevestigen unaniem de problemen tussen groepen bewoners.

De achtergrond bij de in gesprekken opvallend aanwezige frictie, is in dit onderzoek niet onderzocht. Is het de weerslag van de soms ongunstige sociaaleconomische status van een deel van de Maastrichtse bevolking, terwijl ze zien dat anderen succesvol zijn (afnemende inclusiviteit)? Is het de snelle transformatie die de stad de laatste vijftig jaar heeft doorgemaakt of moet de oorzaak elders worden gezocht?

Het lijkt er op dat de frictie - of wat daaraan ten grondslag ligt - een positieve ontwikkeling van buurten en misschien wel van de stad als geheel, in de weg staat. Het is niet ondenkbeeldig dat een aanpak gericht op meer begrip en minder vervreemding, de buurten veerkrachtiger maakt. Initiatieven zoals momenteel op de scholen in Malberg, om de barrières te slechten verdienen opvolging en opschaling.

5. *Analyseer de frictie tussen de bevolkingsgroepen van Maastricht en ontwikkel op basis van deze probleemanalyse een beleid gericht op prettig samenleven.*

Beter in balans met sociale en economische aanpak

Uit interviews in de buurten komt naar voren dat Maastricht meestal succesvol is in de aanpak van de gebouwde omgeving, maar dat de resultaten op het sociale en economische domein daarbij achterblijven. Er zijn wel fasen geweest waar ook die domeinen extra aandacht kregen, maar dikwijls tijdelijk en projectmatig.

Echter, veerkrachtige buurten vragen een lange adem en structurele aandacht voor bewoners: zorg, maatschappelijk ondersteuning, tegengaan ondermijnende criminaliteit, participatie, onderwijs, werk en andere nuttige dagbesteding. Een aanpak gericht tegen de concentratie van kwetsbare bewoners, die tegelijkertijd veel aandacht geeft aan die bewoners. Een aanpak voor en met bewoners.

6. *Organiseer structureel meer en betere aandacht gericht op de sociale en economische positie van bewoners. Maak dit onderdeel van prestatieafspraken.*

Meer vanuit behoefte van de wijk

De professionals legden tijdens de interviews vaak gelaten uit dat de geschetste praktijk nu eenmaal 'onderdeel uitmaakt van het stedelijk beleid'. Daarin lag vaak de kritiek besloten dat de wijk eigenlijk meer nodig had dan dat stedelijke beleid toeliet. Andersom tonen de kaarten 10 en 11 dat veel WMO-ondersteuning en huishoudelijke hulp terecht komt in wijken waar niet zoveel kwetsbare mensen wonen. Komen de middelen wel terecht waar ze het hardst nodig zijn?

Dikwijls lijkt in Maastricht het reguliere stedelijke beleid te zijn vertaald naar de wijken, terwijl de opgaven in de wijken beter leidend kan zijn voor de

Reflectie ten aanzien van de veerkracht in Maastricht

De aanpak werkt, maar kan nog beter

ondersteuning vanuit het stedelijke beleid. Bijvoorbeeld door een op gezondheid gerichte aanpak vooral in te zetten in een wijken waar een gezonde leefstijl en een goede gezondheid van de inwoners niet vanzelfsprekend is (en elders minder)

7. *Werk wijkgericht en besteed de middelen waar die dat het hardst nodig zijn.*

Meerjarige en integrale afspraken op wijkniveau

Het binnen een stedelijk kader wijkgericht werken, biedt ook kansen voor meerjarige vormen van samenwerking tussen de verschillende partijen. Bij zo'n samenwerking – je zou het een sociaal contract kunnen noemen – kunnen de bewoners worden betrokken en een rol spelen. Een sociaal contract is meerjarig en integraal.

Een sociaal contract dient een breed gedragen hoger doel, een door alle partijen erkende en herkende probleemanalyse, een definitie van succes en een keuze voor een aantal speerpunten/strategieën om daar te komen. Het bevat bovenal van iedere partij de erkenning dat hij/zij een deel is van de oplossing, maar de andere partijen nodig heeft om het hogere doel te realiseren. Niemand maakt het verschil alleen.

Een sociaal contract kan bijdragen aan het voor de veerkracht zo cruciale vertrouwen, het kan bewonersgroepen verbinden en de relatie tussen bewoners en instituties versterken. Het kan bestaan uit een stedelijk raamwerk waaraan wijkspecifiek – afhankelijk van de situatie in de wijk – invulling wordt gegeven.

8. *Overweeg een stedelijk sociaal raamcontract, met wijkspecifieke invullingen.*

Meer durf en handelingsvrijheid professionals

In ieder interview werd de vraag gesteld welke maatregel de professional of bewoner als eerste zou invoeren als hij of zij het helemaal voor het zeggen had. Het viel op dat veel geïnterviewden het moeilijk vonden om buiten de systemen te denken. Heel vaak begon men op te noemen wat er allemaal niet kan en waarom dat niet kan. Daarbij werd dan gewezen op hoe het is georganiseerd (politie), hoe de taken zijn verdeeld (gemeente), hoe de afspraken zijn gemaakt (woonruimteverdeling), hoe het beleid is ingericht (huurbeleid) en ga zo maar door.

Vaak moesten de professionals er aan herinnerd worden dat veel van het beleid door de instituties zelf wordt gemaakt. De woonruimteverdeling, het huurbeleid en de organisatie van het welzijn zijn geen natuurverschijnselen. U gaat er zelf over!

Tijdens de interviews bleek de systeemwereld de leefwereld voor een deel te hebben verdrukt, maar niet helemaal. Bij doorvragen kwamen de lessen ten aanzien van de recente geschiedenis en het huidige functioneren – zoals in deze reflectie beschreven – wel boven. Soms ook – zoals in het gesprek over de 'krachtenbundeling' of als werd gesproken over hoe complexen nu worden aangepakt – was er inspiratie en gedrevenheid over hoe het samen beter kan. Je zou deze professionals meer handelingsvrijheid gunnen.

9. *Analyseer waar de systeemwereld de leefwereld belemmert, ga na hoe de menselijke maat en de wijkspecifieke situatie kan worden teruggebracht, en verken op basis van deze probleemanalyse op welke wijze professionals meer handelingsvrijheid kunnen krijgen.*



OVER ONS

Over ons

Data verrijkt



Stichting In Fact is in 2014 opgericht door Kees Leidelmeijer en Johan van Iersel. Toen in 2019 het onderzoeksbureau In.Fact.Research werd opgericht, sloot Marlies van de Vlugt zich bij hen aan. Alle drie hebben zij een ruime ervaring in het beleidsonderzoek. Zij richten zich nu via de stichting en het onderzoeksbureau op hoogwaardig en vernieuwend onderzoek op het gebied van onder meer leefbaarheid, woningmarkt, zorg en ondersteuning, kwetsbaarheid en energietransitie.

www.infactresearch.eu



Kees Leidelmeijer
06 21267915
kees.leidelmeijer@infact.eu



Circusvis is een jong adviesbureau van ervaren en betrokken adviseurs met hart voor de volkshuisvesting. Circusvis redeneert vanuit een eerlijk stad. We helpen woningcorporaties en gemeenten effectief te werken in deze complexe omgeving. Door thema's te verbinden ontstaan kansen om te verbeteren, versnellen en vernieuwen.

www.circusvis.nl



Jeroen Frissen
06 28900971
jeroen@circusvis.nl



Edwin Verhaagen
06 21204004
edwin@circusvis.nl