



> 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  
Gebiedsgerichte uitwerking  
minimumpercentages betaalbare woningbouw  
BEHANDELD DOOR  
AR (Fred) Bunk

DATUM  
21 juni 2022  
Verz. 23 juni 2022  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4450

BIJLAGEN  
1

E-MAILADRES  
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

ONZE REFERENTIE  
PM  
2022.12638  
UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

In september 2021 is uw raad (bij RIB van 21/9/'21, kenmerk 2021-26307) geïnformeerd over de uitwerking van de eisen voor betaalbare woningbouw die het college voorlopig had vastgesteld in afwachting van de consultatie van uw raad en belanghebbenden.

### Consultatie

Nadien zijn door uw raad de verordening en de notitie besproken en heeft uw raad op 16 november 2021 de verordening betaalbare woningbouw vastgesteld. Daarna zijn er gesprekken gevoerd met corporaties, andere marktpartijen en de Stichting Buurtbalans over de gebiedsgerichte uitwerking van de betaalbaarheidseisen. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de definitieve notitie die het college op 21 juni 2022 heeft vastgesteld en die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

### Sturingsinstrumentaria betaalbaarheid compleet

Met deze notitie zijn de voorbereidingen afgerond om strakker te kunnen sturen op betaalbaarheid middels de woonprogrammering 2021-2030, de verordening betaalbare woningbouw en de gebiedsgerichte uitwerking van de minimumpercentages betaalbare woningbouw.

### Sturen via publiekrecht

Het stevigst kan gestuurd worden via het publiekrecht. Daarom zullen we in de uitvoering, anders dan verwoord in het raadsvoorstel, a priori de percentages betaalbare woningbouw opnemen in het bestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit. De nadere uitwerking van aantallen en locatie kan vervolgens wel privaatrechtelijk, in de anterieure overeenkomst, plaatsvinden.

Binnen de huidige Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) kunnen de betaalbaarheidseisen dan worden opgelegd bij de vaststelling van (postzegel-)bestemmingsplannen of bij afwijkingen op grond van art. 2.12. lid onder a sub 3 Wabo (de zgn. c-afwijking met goede ruimtelijke onderbouwing).

In aanloop naar het nieuwe stelsel van de Omgevingswet zullen we eveneens bekijken op welke wijze we bij Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteiten deze regels over woningbouwcategorieën vast kunnen leggen.

### Betere spreiding

Naast het realiseren van meer betaalbare huur- en koopwoningen is een betere spreiding van sociale huurwoningen over de stad uitgangspunt van beleid. Voor de realisatie hiervan in buurten



DATUM  
21 juni 2022

waar corporaties nu geen of zeer beperkt bezit hebben, is het noodzakelijk dat de gemeente de corporaties ondersteunt bij het realiseren van deze opgave.

In onderstaande tabel is de gebiedsgerichte uitwerking samengevat. Met deze gebiedsgerichte uitwerking sturen we maximaal op het toevoegen van betaalbare woningen in niet-kwetsbare wijken, houden we vast aan de 60% betaalbaarheid overall en het behalen van de kwantitatieve doelstellingen van de woonprogrammering 2021-2030.

	<b>Kwetsbare wijken</b>	<b>Niet-kwetsbare wijken met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde</b>	<b>Overige wijken</b>
3 woningen of minder	Geen	Geen	Geen
4 t/m 10 woningen	Geen	60% betaalbaarheid	60% betaalbaarheid
11 woningen of meer	60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 20% en max. 40% sociale huur	60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 20% sociale huur	60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 30% sociale huur
CPO	Geen	Geen	Geen
Studentenhuisvesting	Apart regime betaalbaarheid	Apart regime betaalbaarheid	Apart regime betaalbaarheid
Tijdelijke woningbouw	100% sociale huur	100% sociale huur	100% sociale huur

Aanvullend op de betaalbaarheidseisen wordt voor appartementen de eis gesteld van een minimumgrootte (GBO). Dit om de kwaliteit van de woningen te waarborgen.

	Centrum	Overig
Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens < € 442,-	-	-
Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 443, en < € 763,-	35 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens > € 763,-	45 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>



DATUM  
21 juni 2022

De betaalbaarheidseisen gelden in principe voor alle nieuwe woningbouwplannen. Vanwege eerder gemaakte afspraken met de raad hebben deze eisen geen betrekking op de lopende gebiedsontwikkelingen Belvédère (incl. Landbouwbelang en Sappi) en De Groene Loper. En met de corporaties kunnen hierover maatwerkafspraken worden gemaakt op basis van de gebiedsgerichte prestatieafspraken. De eisen gelden ook niet voor woningbouwplannen die rechtstreeks passen binnen het bestemmingsplan.

**Tot slot**

Met deze uitvoeringsregels komt een einde aan een gezamenlijk traject met uw raad om het stuur steviger in handen te nemen op het gebied van betaalbaarheid, zodat Maastricht ook in de toekomst voor eenieder een fijne woonplek blijft. Uiteraard blijven wij hierover in gesprek, maar mede namens mijn voorganger wil ik u danken voor uw enorme betrokkenheid en de goede samenwerking in dit dossier.

Hoogachtend,

Johan Pas,  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Welstand en Studentenstad  
Stadsdeelwethouder Maastricht Zuid-West

# Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw



Deze notitie is onderdeel 3 uit het vierluik:

- 1 woonprogrammering (raadsbesluit 9 februari 2021)
- 2 verordening betaalbare woningbouw (raadsbehandeling 28 september 2021)
- 3 notitie gebiedsgerichte percentages betaalbare woningbouw (college 21 juni 2022)
- 4 opname minimale percentages betaalbare woningbouw in bestemmingsplannen

## **INHOUD**

### **SAMENVATTING**

- 1. INLEIDING**
- 2. WAT GING VOORAF?**
- 3. DOELEN VAN STUREN OP BETAALBARE WONINGBOUW**
- 4. UITKOMSTEN NADERE ANALYSE**
- 5. UITWERKING EISEN BETAALBAARHEID**
- 6. OVERIGE UITGANGSPUNTEN EN EISEN**
- 7. MINIMUMEIS WONINGGROOTTE**
- 8. STIMULEREN NIEUWBOUW SOCIALE HUUR (met name in wijken met weinig sociale huurwoningen)**
- 9. HAALBAARHEID GEWENSTE AANDEEL EN AANTAL BETAALBARE WONINGEN**

### **BIJLAGE 1 ANALYSE**

### **BIJLAGE 2 AANDEEL SOCIALE HUUR PER BUURT**

## SAMENVATTING BETAALBAARHEID WONINGBOUW

- In de woonprogrammering Maastricht 2021-2030 wordt veel nadruk gelegd op betaalbare woningbouw. Daarin is vastgelegd dat een woningbouwplan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (sociale huur en betaalbare koop). In wijken met veel sociale huurwoningen moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van sociale huurwoningen. In wijken met weinig sociale huur moet juist veel nadruk worden gelegd op het toevoegen van sociale huur. Op deze wijze wordt een betere spreiding over de stad bereikt. In deze notitie worden deze eisen gebiedsgericht uitgewerkt.
- **Minimumeis: 60% betaalbare woningbouw in sociale huur en betaalbare koop voor de hele stad, inclusief het centrum.** Maximale huur sociaal: onder de liberalisatiegrens van € 763,- (prijspeil 2022). Maximale koopprijs betaalbare koop: onder de NHG-grens van € 355.000 (prijspeil 2022). Dit geldt voor zowel nieuwbouw (uitbreidingsnieuwbouw en sloop en vervangende nieuwbouw) als transformatie van bestaande (woon-)gebouwen. Het aandeel wordt berekend over het netto bouwprogramma (als er dus woningen worden gesloopt, dan worden deze in de berekeningen meegenomen). Vanwege eerder gemaakte afspraken met de raad hebben deze eisen geen betrekking op de lopende gebiedsontwikkelingen Belvédère (incl. Landbouwbelang en Sappi) en De Groene Loper. En met de corporaties kunnen hierover maatwerkafspraken worden gemaakt op basis van de gebiedsgerichte prestatieafspraken.
- **Voor (kwetsbare) buurten met een aandeel sociale huur van meer dan 50%** geldt een aanvullende eis: **minimaal 60% betaalbaar** (huur en koop) **én het aandeel sociale huur in een nieuwbouwplan is minimaal 20% en maximaal 40%**, zodat aandeel sociale huur in totale voorraad afneemt. Dit geldt voor 11 buurten.
- **Voor (niet kwetsbare) buurten met een beneden gemiddeld aandeel sociale huur geldt naast de 60% betaalbaar als aanvullende eis dat een plan voor minimaal 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen.** Dit geldt voor 24 buurten.
- Voor niet-kwetsbare buurten met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde (dit zijn 7 buurten) geldt de eis van **minimaal 60% betaalbare woningen, waarvan minimaal 20% sociale huur.**
- Om de gewenste spreiding te bereiken is het zaak dat er in deze buurten nieuwe locaties voor betaalbare woningbouw worden gevonden. Een actief grondbeleid van de gemeente en gematigde grondprijzen zijn noodzakelijk om de corporaties (of andere marktpartijen die willen investeren in sociale woningbouw en die zich willen committeren aan de toewijzingsregels hiervoor) in staat te stellen betaalbare woningbouw te realiseren.

- Van de betaalbaarheidseisen zijn uitgezonderd:
  - Plannen met 3 woningen of minder (dit is conform het raadsbesluit over de verordening betaalbare woningbouw); wel wordt op basis van de huidige samenstelling van de woningvoorraad in een buurt een advies gegeven over de gewenste woningbouwcategorie (huur/koop, betaalbaar/duurder).
  - In kwetsbare wijken wordt deze grens op 10 woningen gelegd. In de overige buurten geldt voor plannen met meer dan 3 en minder dan 11 woningen alleen de betaalbaarheidseis van 60%, waarbij het de ontwikkelaar vrij staat dit in te vullen.
  - Plannen die voldoen aan de definitie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
  - Studentenhuisvesting (hiervoor geldt een eerder vastgesteld apart betaalbaarheidsregime); de eisen gelden ook niet voor onzelfstandige eenheden (= kamerverhuur).

	<i>Kwetsbare wijken</i>	<i>Overige wijken</i>
<i>3 woningen of minder</i>	<i>Geen</i>	<i>Geen</i>
<i>4 t/m 10 woningen</i>	<i>Geen</i>	<i>60% betaalbaarheid</i>
<i>11 woningen of meer</i>	<i>60% betaalbaarheid (huur en koop)</i> <i>Min. 20% en max. 40% sociale huur</i>	<i>60% betaalbaarheid (huur en koop)</i> <i>Min. 30% sociale huur</i>
<i>CPO</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Studentenhuisvesting</i>	<i>Apart regime betaalbaarheid</i>	<i>Apart regime betaalbaarheid</i>

- De eisen voor tijdelijke woningbouw zijn strenger. Gezien de samenstelling van de doelgroepen voor deze woningen dienen deze voor 100% te bestaan uit sociale huur (dus onder de liberalisatiegrens van € 763,-). Voor specifieke doelgroepen geldt een huurprijs beneden de aftoppingrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens (€ 633,-) en voor jongeren onder de 23 jaar uit deze doelgroepen geldt een nog strengere eis, namelijk een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag (en dus niet de hogere liberalisatiegrens). Deze bedraagt € 442,-. Dit is in het raadsbesluit woonprogrammering vastgelegd.
- Aanvullend op de betaalbaarheidseisen wordt voor appartementen de eis gesteld van een minimumgrootte (GBO). Dit om de kwaliteit van de woningen te waarborgen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar ligging (voor het centrum geldt een lagere eis) en huurprijs (alleen voor appartementen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens geldt er geen aanvullende eis voor de woninggrootte).

### Eis minimumgrootte bij appartementen.<sup>1</sup>

	Centrum	Overig
Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens < € 442,-	-	-
Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 443, en < € 763,-	35 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens > € 763,-	45 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>

Deze grootte-eis geldt (vooralsnog) niet voor het splitsen en omzetten van bestaande woningen en herbestemming van niet-woongebouwen. Hiervoor gelden aparte beleidsregels. In de nu lopende evaluatie hiervan wordt de optie van hogere eisen aan de minimumgrootte meegenomen.

Deze eisen gelden ook niet voor studentenhuysvesting (deze heeft een eigen regime) en ook niet voor de (al dan niet tijdelijke) huysvesting van in de woonprogrammering benoemde bijzondere doelgroepen<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Gebruiksoppervlakte: GBO/GO volgens NEN 2580.

<sup>2</sup> In de woonprogrammering zijn als zodanig benoemd: Verstandelijk beperkten, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, kwetsbare jeugd, statushouders en de 50-gezinnen aanpak.



## 1. Inleiding

In deze notitie worden de eisen uitgewerkt die de gemeente qua betaalbaarheid aan woningbouw stelt. Gestart wordt met de aanleiding en de door de raad vastgestelde kaders hiervoor, te weten de onlangs vastgestelde woonprogrammering en de verordening betaalbare nieuwbouw.

Vervolgens wordt ingegaan op de dubbele doelstelling van dit beleid, te weten het realiseren van meer betaalbare woningbouw en een meer evenwichtige spreiding daarvan over de stad.

Op basis van deze dubbele doelstelling worden vervolgens binnen de kaders van de woonprogrammering en de verordening de eisen nader uitgewerkt.

Een eerdere versie van deze notitie is najaar 2021 door het college vrijgegeven voor overleg en informatie. Deze is vervolgens betrokken bij de besluitvorming door de raad over de verordening. Tevens heeft overleg met corporaties, andere marktpartijen en de stichting Buurtbalans plaatsgevonden. Op basis daarvan is deze notitie gewijzigd, met name met betrekking tot de regels voor buurten met veel sociale huur in de bestaande woningvoorraad en de eis voor de minimumgrootte van eenheden.

## 2. Wat ging vooraf?

De raad heeft in februari 2021 de woonprogrammering voor de komende jaren vastgesteld. Hierin wordt grote nadruk gelegd op betaalbare woningbouw. Bij de besluitvorming is vastgelegd dat er totdat de verordening en daaraan gekoppeld deze notitie zijn vastgesteld in elk woningbouwplan minimaal 60% betaalbare woningen (sociale huur en/of sociale koop) moeten worden opgenomen. Binnen dit tijdelijke regime waren plannen in het centrumstedelijk woonmilieu (binnenstad, Wyck) en plannen met 3 woningen of minder uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel heeft de raad een motie aangenomen waarin het college de opdracht heeft gekregen om een doelgroepenverordening (verder te noemen “Verordening betaalbare woningbouw”) op te stellen aan de hand waarvan in het bestemmingsplan minimale percentages betaalbare woningbouw kunnen worden opgenomen om zodoende hier sterker op te kunnen sturen.

Het opstellen van een dergelijke verordening is een wettelijke verplichting als de gemeente minimumpercentages betaalbare woningbouw in een bestemmingsplan op wil kunnen nemen. In de verordening is vastgelegd wat de prijsgrenzen van betaalbare woningbouw<sup>3</sup> zijn en voor welke inkomensgroepen deze woningbouw is bedoeld. Deze verordening is in de vergadering van 16 november vastgesteld en 30 november 2021 gepubliceerd.

Percentages betaalbare woningbouw mogen niet in een verordening betaalbare woningbouw zelf worden opgenomen. In het raadsvoorstel is daarom opgenomen dat hiervoor een aparte, door het college vast te stellen notitie zal worden opgesteld. Daarbij is aangegeven dat voor de voor wonen relevante kaderstellende gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie en een aantal potentiële bouwlocaties een overzicht zal worden vastgesteld van aan deze gebieden te koppelen minimumpercentages. Voor de

---

<sup>3</sup> Voor betaalbare woningbouw gelden voor 2022 de volgende prijsgrenzen: huur: grens huurtoeslag € 763,-; koop grens Nationale Hypotheek Garantie € 355.000,-. Grenzen worden jaarlijks geïndexeerd conform systematiek rijk.

potentiële woningbouwlocaties is het wenselijk om per gebied te bekijken wat het meest passend is, in aansluiting op de gebiedsvisie (indien van toepassing). Hiermee kan richting inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden duidelijkheid worden gegeven over de gebiedsgerichte uitgangspunten van betaalbare woningbouw. Doel is een betere opbouw van de woningvoorraad per buurt, zodat een meer veerkrachtige buurt ontstaat en er ook meer doorstroming binnen de eigen buurt kan plaatsvinden.

### 3. Doelen van sturing op betaalbare woningbouw

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

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

Ad A.

In de woonprogrammering 2021-2030 is vastgelegd dat minimaal 60% van het programma voor permanente woningen betaalbaar moet zijn. Dit is gebaseerd op de woningbehoefteberekening die uitkomt op een aandeel van 65% betaalbaar (52% sociale huur en 13% betaalbare koop). In de woonprogrammering ligt de grens voor betaalbare koop op € 250.000,-. Om aan te sluiten bij enerzijds de sterke stijging van de koopprijzen in de afgelopen jaren en anderzijds aansluiting te zoeken bij de landelijke grens voor betaalbare koop is in de in november 2021 vastgestelde verordening betaalbare woningbouw wordt een grens voor betaalbare koop van € 355.000,- vastgelegd.

Ad B.

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

*dat de uitbreidingsopgave bij voorkeur niet plaatsvindt in buurten met relatief veel sociale huur, maar wel in buurten met relatief weinig sociale huur.*

*Concreet: de toevoeging concentreren in buurten waar het aandeel sociale huur onder de 25% ligt (20 buurten). Omdat de toevoeging van 1.875 sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad beperkt is en deze wordt verdeeld over meerdere buurten, zal dit leiden tot een beperkte stijging van het aandeel sociale huur in deze buurten. Een en ander betekent niet dat er in andere buurten geen nieuwbouw van sociale huurwoningen kan plaatsvinden. Slechte sociale huurwoningen worden vervangen door nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar per saldo neemt het aandeel sociale huurwoningen hier niet verder toe. Nieuwbouw die plaatsvindt via combinatieplannen van sociale huur en andere woningcategorieën zijn ook mogelijk in buurten met een aandeel sociale huur boven de 50% onder de voorwaarde dat het plan per saldo geen verhoging van het aandeel sociale huur oplevert.”*

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

#### 4. Uitkomsten nadere analyse

Er is een nadere analyse gepleegd in diverse stappen (zie bijlage 1 voor een uitgebreide beschrijving). Gestart is met een analyse van de huidige opbouw van de woningvoorraad. Deze is, vanwege de beschikbaarheid van gegevens over betaalbaarheid, geaggregeerd op stadsdeelniveau. Op basis hiervan is bepaald wat het gewenste aandeel betaalbaarheid in toekomstige woningbouw zou moeten zijn.

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

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

sociale en economische domein. Hierdoor is de veerkracht van een buurt beperkt. Dit zegt hooguit iets over een buurt in het algemeen. Dit laat onverlet dat de kenmerken van individuele bewoners heel verschillend kunnen zijn.

In een derde stap is de kwalitatieve analyse aangevuld met het onder de loep nemen van de gebiedsprofielen uit de Omgevingsvisie. Deze geven weer wat het gewenste toekomstbeeld is, de ontwikkelingskansen en de daarbij gedachte opbouw van de woningvoorraad. Met andere woorden: er is een synthese gezocht tussen vraag en aanbod, heden en toekomst, problemen en kansen. De in deze uitwerking opgenomen minimaal vereiste percentages geven mede invulling aan de volgens het gebiedsprofiel gewenste opbouw van de toekomstige woningvoorraad.

De analyse laat het volgende zien:

- De betaalbare woningvoorraad heeft met name in de stadsdelen Centrum en Zuidwest een relatief laag aandeel. Omgekeerd is dit aandeel met name hoog in de stadsdelen West, Noordwest en Noordoost is het aandeel betaalbaar relatief hoog. In West en Noordwest met name door een hoog aandeel betaalbare huurwoningen. Met name in het Centrum is het aandeel particuliere huur hoog. Dit is hoogstwaarschijnlijk terug te voeren op het hoge aandeel studentenhuusvesting.
- Het aandeel betaalbare woningbouw dat nodig is om een meer evenwichtige verdeling te bereiken verschilt sterk per stadsdeelniveau. En daarbinnen zijn er duidelijke verschillen tussen het aandeel betaalbare huur enerzijds en betaalbare koop anderzijds. Stadsdeel Oost benadert nog het meest het stedelijk gemiddelde.
- De analyse van de volgens de Omgevingsvisie als kwetsbaar bestempelde wijken (deze bevinden zich uitsluitend in de stadsdelen Oost en West) laat zien dat er een sterke samenhang bestaat met het hoge aandeel sociale huur. In wijken met de deze kwalificatie moet extra worden opgelet bij een verdere uitbreiding van de betaalbare voorraad.
- Dit wordt bevestigd door de gegevens van het onderzoek naar de veerkracht van wijken. Dit onderzoek laat ook zien dat er een sterke samenhang is tussen wijken met veel sociale woningbouw enerzijds en een matige leefbaarheid, c.q. lage prestatiescore (toekomstwaarde) van de bestaande woningvoorraad anderzijds. Opgemerkt wordt dat deze kwalificatie deels een gevolg van de gemaakte aannames, waarbij een hoog aandeel sociale huur per definitie als kwalitatief minder wordt gezien. Dit is natuurlijk een versimpeling van de werkelijkheid. Dit kan per wijk sterk verschillen. “Fysiek determinisme” moet worden vermeden.
- De uitkomsten laten zien dat er een samenhang is tussen de samenstelling van de woningvoorraad en maatschappelijke problematiek (wat niet betekent dat er ook een direct oorzakelijk verband is). Het betekent wel dat het sturen op leefbaarheid via woningbouw slechts een van de vele instrumenten is die nodig zijn om positieve ontwikkelingen in wijken te stimuleren. Hiervoor is een aanpak nodig op meerdere fronten, zowel ruimtelijk, sociaal als economisch. Het zorgen voor een afwisselend woningaanbod op wijkniveau draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk, doorstroming binnen de buurt en de keuzevrijheid van de bewoners.

## 5. Uitwerking eisen betaalbaarheid

### *Toepassingsbereik*

De betaalbaarheidseisen gelden in principe voor **alle nieuwe** woningbouwplannen. Vanwege eerder gemaakte afspraken met de raad hebben deze eisen geen betrekking op de lopende gebiedsontwikkelingen Belvédère (incl. Landbouwbelang en Sappi) en De Groene Loper. En met de corporaties kunnen hierover maatwerkafspraken worden gemaakt op basis van de gebiedsgerichte prestatieafspraken.

De in het Raadsbesluit over de Verordening betaalbare Woningbouw vastgelegde werkwijze van zoveel mogelijk via het privaatrecht, moet worden omgedraaid: zoveel als mogelijk via het publiekrecht. Uitgangspunt bij een keuzemogelijkheid tussen publiek- en privaatrecht is namelijk dat het publiekrecht wordt ingezet als een vergelijkbaar resultaat kan worden behaald als met het privaatrecht. Dat is het geval bij het opnemen van percentages betaalbare woningbouw in het bestemmingsplan of projectafwijkingbesluit. De nadere uitwerking van aantallen en locatie kan vervolgens wel in de anterieure overeenkomst plaatsvinden.

Soms laat het publiekrecht geen ruimte voor gebruik van het privaatrecht (dus ook niet aanvullend), omdat de publiekrechtelijke regeling dan onaanvaardbaar doorkruist wordt. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de toewijzing van woningen aan een doelgroep genoemd in de Verordening betaalbare woningbouw; toewijzing kan uitsluitend langs publiekrechtelijke weg, via de Huisvestingsverordening geregeld worden. Een regeling in een anterieure overeenkomst over dit onderwerp is nietig (wordt als niet geschreven beschouwd).

Er zal dus steeds kritisch moeten worden gekeken naar het doel van een gewenste regeling en de beschikbare publiekrechtelijke mogelijkheden voordat van het privaatrecht gebruik gemaakt wordt.

Voor het stellen van betaalbaarheidseisen betekent dat het volgende:

- Bij plannen waarvoor een bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (alleen bij zgn. c-vergunning) nodig is zullen deze minimumpercentages voor die specifieke ontwikkeling moeten worden verankerd in de regels en voorwaarden van het bestemmingsplan, c.q. de Omgevingsvergunning (na 1 januari 2023 per (deel)omgevingsplan of per BOPA.)
- De minimumpercentages kunnen binnen de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden opgelegd bij de vaststelling van (postzegel-)bestemmingsplannen of bij afwijkingen op grond van art. 2.12. lid onder a sub 3 Wabo (de zgn. c-afwijking met goede ruimtelijke onderbouwing).
- Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet komt in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een instructieregel te staan die bepaalt dat er regels over woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden gesteld als een omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat waarvoor verplicht kosten moeten worden verhaald. Daarbij gaat het om in de wet en de verordening betaalbare woningbouw vastgelegde categorieën sociale huur, sociale koop, middenhuur met de

bijbehorende prijsgrenzen en particulier opdrachtgeverschap. Andere categorieën mogen niet worden toegevoegd.

- Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet kunnen zowel in het Omgevingsplan alsook bij Buitenplanse OmgevingsPlanactiviteiten (BOPA's) regels over woningbouwcategorieën worden opgenomen.
- Bij plannen waarvoor een bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (alleen bij zgn. c-vergunning) nodig is zullen deze minimumpercentages voor die specifieke ontwikkeling moeten worden verankerd in de regels van het bestemmingsplan, c.q. de voorwaarden in de omgevingsvergunning (na 1 januari 2023 per (deel)omgevingsplan of per BOPA).

Daar waar er in een eerder stadium afspraken zijn gemaakt in middels toegezegde principemedewerkingen en/of gesloten intentieovereenkomsten waarin er geen betaalbaarheidseisen zijn opgenomen, kunnen deze niet onverkort alsnog worden opgelegd. Wat er mogelijk is, verschilt al naar gelang het eerder doorgelopen proces.

#### *Eén algemeen minimumpercentage betaalbaarheid*

Het streven is een zo eenvoudig mogelijk systeem van betaalbaarheidseisen. Er is omwille van de duidelijkheid en toepasbaarheid gekozen voor één minimumpercentage voor de gehele stad. Daarbij wordt aangesloten bij het percentage van 60% uit het raadsbesluit woonprogrammering.

Alternatief is een systeem van per wijk of buurt verschillende percentages die gebaseerd zijn op de exacte samenstelling van de huidige woningvoorraad op buurt- of wijkniveau. Hier is van afgezien, omdat dit tot een lappendeken van vele verschillende percentages zou leiden, zeker als daarbij ook nog een onderscheid zou worden gemaakt in betaalbare huur en betaalbare koop.

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

#### *Geen uitzondering meer voor het centrum*

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

#### *Aanvullende eisen voor kwetsbare wijken: inzet op daling aandeel sociale huur*

De voorgaande analyse van stadsdelen en buurten heeft laten zien dat het wenselijk is om onderscheid te maken tussen enerzijds buurten met een combinatie van een (zeer) hoog aandeel sociale

huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen met een hoge kwetsbaarheid en weinig tot geen veerkracht en anderzijds buurten waar daar geen sprake van is. Voor de eerste categorie buurten is daarom een apart regime opgesteld. Dit moet ertoe bijdragen dat de woningvoorraad in deze buurten meer afwisselend en daarmee minder kwetsbaar wordt en bewoners meer keuzevrijheid geeft.

Uit de analyse komen de volgende kwetsbare wijken naar voren:

- In het centrum: Sint Maartenspoort
- In Maastricht-West: Caberg, Malberg, Malpertuis, Mariaberg, Pottenberg
- In Maastricht-Oost: Heugemerveld, Limmel, Nazareth, Wyckerpoort en Wittevrouwenveld. Voor Wyckerpoort geldt dat het percentage sociale huur op het stedelijk gemiddelde ligt. In Wyckerpoort-Noord is dit aandeel hoog. Deze buurt is toegevoegd vanwege het kwetsbare karakter.

Wittevrouwenveld en Wyckerpoort hebben een aandeel sociale huur van minder dan 50% (resp. 49% en 36%). Deze zijn hieraan toegevoegd omdat deze ook tot de kwetsbare buurten worden gerekend. Heugemerveld en Sint Maartenspoort worden niet als kwetsbare buurt beoordeeld, maar hebben wel een hoog aandeel sociale huur (resp. 54% en 59%).

Het raadsbesluit geeft aan dat in buurten met een aandeel van meer dan 50% sociale huur door nieuwbouw per saldo geen verhoging van dit aandeel zou moeten optreden en het liefst zou moeten dalen. Dit uitgangspunt kan op verschillende manieren worden uitgewerkt. Er kan ten eerste per buurt op basis van het huidige aandeel sociale huur in de bestaande woningvoorraad een maximum aandeel sociale huur in het plan worden bepaald. Dat leidt tot per buurt verschillende percentages.

Een alternatieve en meer eenvoudige manier is om te bepalen dat in de kwetsbare buurten een nieuwbouwplan voor maximaal 50% mag bestaan uit sociale huurwoningen. Hierdoor neemt immers per saldo het aandeel sociale huur als gevolg van nieuwbouw niet toe. Een meer vergaande variant is dat wordt bepaald dat een plan in de kwetsbare buurten aantoonbaar moet bijdragen aan verlaging van het hoge aandeel sociale huur. Dat kan worden bepaald dat bijvoorbeeld maximaal 30% of 40% van een plan uit sociale huurwoningen mag bestaan.

In deze notitie is gekozen voor het hanteren van de eis van maximaal 40% sociale huur voor kwetsbare wijken teneinde actief een daling van het aandeel sociale huur in kwetsbare wijken te bevorderen. Daarbij wordt gerekend met het netto programma. Als er dus woningen worden gesloopt, dan worden deze in de berekeningen meegenomen. Omdat er een grote stedelijke opgave ligt voor sociale huur dienen kwetsbare buurten wel een bijdrage hieraan te leveren. Daarom wordt verlangd dat een nieuwbouwplan in deze buurten uit minimaal 20% sociale huur bestaat. Een paar voorbeelden kunnen dit verduidelijken.

### **Voorbeeld Nazareth sloop-nieuwbouwplan**

In Nazareth staan bijna 1.750 woningen, waarvan 65% sociale huur. Stel er komt een woningbouwplan voor bruto 300 woningen, waarbij er 100 slechte sociale huurwoningen worden gesloopt, zodat netto toevoeging 200 woningen is. Dit plan moet voldoen aan de volgende eisen: minimaal 60% betaalbaar = 120 woningen. Aandeel sociale huur in plan maximaal 40% = maximaal 80 sociale huurwoningen. Het aantal betaalbare koop is daarmee minimaal  $120 - 80 = 40$  woningen. Gezien de huidige opbouw van de bestaande woningvoorraad gaat de voorkeur uit naar mix van huur en koop. De overige 40% kan bestaan uit middeldure huur en duurdere koopwoningen.

Ervanuit gaande dat de 100 gesloopte huurwoningen volledig door nieuwe sociale huurwoningen worden vervangen, bedraagt het aantal sociale huur maximaal  $80 + 100 = 180$ . Het aandeel sociale huur van Nazareth (bij 100% herbouw van gesloopte sociale huur) na realisatie van dit plan: 62%.

### **Voorbeeld Pottenberg**

In Pottenberg staan 1.300 woningen, waarvan 84% sociale huur. Stel er komt een woningbouwplan voor 200 woningen. Dit plan dient te voldoen aan de volgende eisen: minimaal 60% betaalbaar = minimaal 120 betaalbare woningen. Aandeel sociale huur in plan maximaal 40% = maximaal 80 sociale huurwoningen. Het aantal betaalbare koop is daarmee minimaal  $120 - 80 = 40$  woningen. Gezien de huidige opbouw van de bestaande woningvoorraad gaat de voorkeur uit naar een hoog aandeel betaalbare koop. De overige 40% kan bestaan uit middeldure huur en duurdere koopwoningen. Aandeel sociale huur van Pottenberg na realisatie van dit plan: 78%.

### *Aanvullende eisen overige buurten*

Om invulling te geven aan een betere spreiding van sociale huurwoningen over de stad is het zaak dat de nieuwbouw in met name wijken met een beneden gemiddeld percentage sociale huur voor een substantieel aandeel bestaat uit sociale huurwoningen. Daarom wordt verlangd dat bij plannen in buurten met een aandeel sociale huur dat onder het Maastrichtse gemiddelde ligt naast de algemene eis van 60% betaalbaar minimaal 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen. Dit aandeel is afgeleid van het aandeel sociale huur in het stedelijk woningbouwprogramma. Dit geldt voor 24 buurten. Er zijn ook buurten met een bovengemiddeld aandeel sociale huur die niet horen tot de kwetsbare wijken. Dit geldt voor 7 wijken. Om ervoor te zorgen dat ook deze buurten bijdragen aan de stedelijke opgave voor sociale huur, maar in beperkte mate omdat hier al relatief veel sociale huur is, wordt verlangd dat naast de eis van 60% betaalbaar, minimaal 20% bestaat uit sociale huur.

### *Overzicht eisen verdeling betaalbare huur-betalbare koop per buurt*

In het hiernavolgende schema is de uitwerking naar buurten opgenomen. Daarbij is op grond van het huidige aandeel sociale huur (zie bijlage 2) ook vermeld waar de nadruk (huur of koop) zou moeten liggen. Naarmate het aandeel sociale huur in de huidige voorraad lager is de gevraagde inzet bij sociale huur hoger. De exacte invulling daarvan wordt binnen de hiervoor gestelde eisen aan de initiatiefnemer gelaten.



	Buurtten	Huidig aandeel sociale huur in bestaande woningvoorraad	Advies differentiatie betaalbaar
<b>BUURTEN met aandeel sociale huur onder stedelijk gemiddelde sociale huur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimaal 60%</b> betaalbaar (huur en koop) en</li> <li>• <b>minimaal 30% sociale huur</b></li> </ul>	Centrum: Binnenstad	24%	Nadruk op koop
	Centrum: Boschstraatkwartier	29%	Nadruk op koop
	Centrum: Jekerkwartier	22%	Nadruk op koop
	Centrum: Kommelkwartier	25%	Nadruk op koop
	Centrum: Statenkwartier	0%	Nadruk op koop
	Zuid-west: Biesland	2%	Mix huur en koop
	Zuid-west: Campagne	0%	Mix huur en koop
	Zuid-west: Jekerdal	15%	Mix huur en koop
	Zuid-west: Sint Pieter	0%	Mix huur en koop
	Zuid-west: Villapark	4%	Mix huur en koop
	Zuid-west: Wolder	15%	Mix huur en koop
	West: Belfort	0%	Nadruk op huur
	West: Brusselsepoort	30%	Mix huur en koop
	West: Dousberg-Hazendans	0%	Mix huur en koop
	Noord-west: Boscherveld	0%	Nadruk koop
	Noord-west: Lanakerveld	-	Geen woningbouw
	Oost: Amby	26%	Mix huur en koop
	Oost: Scharn	18%	Mix huur en koop
	Noord-oost: Beatrixhaven	-	Geen woningbouw
	Noord-oost: Borgharen	19%	Nadruk huur
	Noord-oost: Itteren	10%	Nadruk huur
	Noord-oost: Meerssenhoven	-	Geen woningbouw
Zuid-oost: Randwyck	16%	Mix huur en koop	
Zuid-oost: Vroendaal	1%	Mix huur en koop	
<b>BUURTEN met aandeel sociale huur op of boven stedelijk gemiddelde sociale huur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimaal 60%</b> betaalbaar (huur en koop) en</li> <li>• <b>Minimaal 20% sociale huur</b></li> </ul>	West: Daalhof	40%	Mix huur en koop
	West: Oud-Caberg	39%	Mix huur en koop
	Noord-west: Boschpoort	46%	Nadruk koop
	Noord-west: Frontenkwartier	46%	Nadruk koop
	Zuid-oost: De Heeg	39%	Mix huur en koop
	Zuid-oost: Heer	36%	Mix huur en koop
	Zuid-oost: Heugem	42%	Mix huur en koop
<b>(KWETSBARE) BUURTEN met aandeel sociale huur boven de 50%:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimaal 60%</b> betaalbaar (huur en koop) en</li> <li>• <b>aandeel sociale huur in nieuwbouwplan minimaal 20% en maximaal 40%</b></li> </ul>	Centrum: Sint Maartenspoort	59%	Nadruk koop
	West: Caberg	75%	Nadruk koop
	West: Malberg	66%	Mix huur en koop
	West: Malpertuis	82%	Nadruk koop
	West: Mariaberg	64%	Mix huur en koop
	West: Pottenberg	84%	Nadruk koop
	Oost: Heugemerveld	54%	Mix huur en koop
	Oost: Limmel	56%	Mix huur en koop
	Oost: Nazareth	65%	Mix huur en koop
	Oost: Wittevrouwenveld	49%	Mix huur en koop
Oost: Wyckerpoort	36%	Mix huur en koop	

### *Uitzonderen van plannen met 3 woningen is aangepast*

In het raadsbesluit over de woonprogrammering zijn plannen met 3 woningen of minder uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen. De inhoudelijke reden voor een ondergrens is dat zonder deze uitzondering plannen met enkele woningen altijd zouden moeten bestaan uit een menging van betaalbaar en duurder. In kleine projecten is dat vaak moeilijk realiseerbaar. Een project met 3 woningen zou dan bijvoorbeeld moeten bestaan uit 1 sociale huurwoning, 1 sociale koopwoning en 1 middeldure huurwoning of duurdere koopwoning.

In deze uitwerking wordt de ondergrens verhoogd tot plannen met 10 woningen of minder. In kwetsbare wijken worden ontwikkelaars of particulieren met een plan voor 10 woningen of minder volledig vrijgesteld van de betaalbaarheidseisen. In de overige buurten geldt de betaalbaarheidseis van 60%. Het staat de ontwikkelaar of particuliere vrij om dit volledig in te vullen met sociale huur of sociale koop of beide te mengen. Hier geldt dus niet de aanvullende eis van 30%, respectievelijk 20% sociale huur. Ook hierbij blijft dus het uitgangspunt dat de gewenste opbouw van de voorraad leidend is voor de nieuwbouwplannen. Als uit de monitoring van de adaptieve programmering blijkt dat er een overcapaciteit van een bepaalde woningcategorie blijkt, kan dit aanleiding zijn om bovenstaande uitzondering aan te passen.

Daarnaast wordt er ook bij kleine woningbouwplannen, getoetst aan de 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' beleidsregel die is toegevoegd aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Plannen die niet passen binnen deze beleidsregel moeten worden gecompenseerd conform de systematiek van StructuurVisie Wonen Zuid-Limburg.

### *Afspraken met woningcorporaties*

Corporaties bouwen in de regel alleen sociale huurwoningen en op beperkte schaal middenhuurwoningen. Het is voor corporaties niet toegestaan om koopwoningen te bouwen. Daarnaast ontwikkelen corporaties in samenwerking met andere marktpartijen plannen. Hiervoor gelden dezelfde algemene betaalbaarheidseisen. Daar waar corporaties en -indien van toepassing marktpartijen- op wijkniveau gezamenlijk uitvoering geven aan plannen voor herstructurering en nieuwbouw, gelden de betaalbaarheidseisen voor het totaal aan plannen voor de betreffende wijk zoals deze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties en de gebiedsgerichte uitwerking daarvan.

## 6. Overige uitgangspunten en eisen

- De betaalbaarheidseisen gelden niet voor de grote strategische stedelijke projecten Belvédère (incl. Landbouwbelang en Sappi) en Groene Loper. Deze zijn in het kader van het raadsbesluit woonprogrammering uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen, omdat de raad voor deze

gebiedsontwikkelingen de randvoorwaarden al eerder heeft vastgesteld. Die uitzonderingspositie blijft overeind.

- Het programma tijdelijke woningbouw is buiten beschouwing gelaten. Gezien de doelgroepen die in de woonprogrammering zijn benoemd voor tijdelijke huisvesting dient alle tijdelijke huisvesting voor 100% betaalbaar te zijn, waarbij voor specifieke doelgroepen een huurprijs beneden de lage aftoppingrens geldt en voor jongeren tot 23 jaar een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Dit is in het raadsbesluit woonprogrammering vastgelegd.
- Studentenhuisvesting valt buiten deze betaalbaarheidseisen. Hiervoor geldt een apart betaalbaarheidsregime. Dat betekent dat bij plannen waar studentenhuisvesting onderdeel van uitmaakt, bij de beoordeling of een plan voldoet aan het gewenste minimumpercentage betaalbaar wordt (zowel onzelfstandige als zelfstandige) studentenhuisvesting niet wordt meegerekend.
- Voor zorgwoningen gelden de betaalbaarheidseisen wel. Zorgwoningen zijn immers onderdeel van de reguliere programmering. Bij de beoordeling of een plan voldoet aan het gewenste minimumpercentage worden deze woningen dus meegerekend.
- CPO-plannen (collectief particulier opdrachtgeverschap) zijn vrijgesteld van de betaalbaarheidseisen. Hier is het immers de specifieke samenstelling van de groep opdrachtgevers die het woningbouwprogramma bepaalt. Het stellen van generieke betaalbaarheidseisen zou dergelijke initiatieven op een ongewenste wijze kunnen doorkruisen. Hierbij geldt als voorwaarde dat het project moet voldoen aan de definitie van CPO: het plan wordt door bewoners collectief ontwikkeld, collectief aanbesteed en toekomstige bewoners zijn zelf (risicodragend) opdrachtgever. Ook medeopdrachtgeverschap waarbij ontwikkelaar en de beoogde bewoners samen risicodragend opdrachtgever zijn kunnen onder deze uitzondering vallen. Deze uitzondering geldt dus niet voor varianten waarin ontwikkelaars bewoners alleen inspraak geven in het ontwerp.
- Tot de definitieve vaststelling van deze notitie door het college gold het door de raad vastgestelde tijdelijke regime waarbij het aandeel betaalbare woningbouw voor alle plannen, uitgezonderd het centrumstedelijk woonmilieu en uitgezonderd plannen met 3 woningen of minder, minimaal 60% moest bedragen. Dit gold voor plannen die na de publicatie van het raadsbesluit woonprogrammering (26 maart 2021) vooruitlopend op de besluitvorming over de doelgroepenverordening en deze notitie zijn ingediend.
- In het raadsbesluit woonprogrammering is ervoor gekozen om geen minimale vierkante meter eis te stellen die strenger is dan de landelijke regelgeving (het Bouwbesluit kent als minimum 18 m<sup>2</sup> voor zelfstandige woningen). Een hogere vierkante meter eis kan de toekomstkwaliteit van de woningen positief beïnvloeden, met name als de woningmarkt meer ontspant en personen weer meer keuzemogelijkheden krijgen. Daar staat tegenover dat kleinere appartementen in de toekomst kunnen worden samengevoegd tot grotere appartementen. In het woonbeleid, het beleid voor

studentenhuisvesting en het beleid voor splitsen is hier overigens niet voor gekozen en is besloten geen extra eisen te stellen bovenop het Bouwbesluit. De huidige omstandigheden geven aanleiding om dat besluit te heroverwegen. Met name in het centrumstedelijk woonmilieu worden veel kleine zelfstandige eenheden gerealiseerd. Om te voorkomen dat door de betaalbaarheidseisen de druk om kleine woningeenheden nog verder toeneemt, wordt in deze notitie voorgesteld om minimumgrenzen vast te leggen. Dit is met name van belang voor woningen in het (centrum-)stedelijk woonmilieu. Hier wordt in de volgende paragraaf afzonderlijk op ingegaan.

## 7. Minimumeis woninggrootte

Er worden in toenemende mate hele kleine wooneenheden gerealiseerd, met name in de (centrum-)stedelijke woonmilieus. Dit gebeurt zowel in de nieuwbouw als bij herbestemming en woningsplitsing. Dit is een marktontwikkeling die inspeelt op de grote vraag naar stedelijk wonen. Zorgelijk hierbij is dat de huren hierbij dikwijls bijzonder hoog zijn en een goede prijskwaliteit verhouding daarmee buiten beeld raakt. Woningen worden dusdanig ontworpen en ingericht dat deze buiten de prijsregulering van in de huursector blijven en in de vrije huursector tegen zeer hoge prijzen worden verhuurd. De kans bestaat dat door de te stellen betaalbaarheidseisen deze tendens verder wordt versterkt. Volgens de huidige regels wordt getoetst aan het landelijke Bouwbesluit. Hierin is een minimumeis voor een zelfstandige wooneenheid opgenomen van 18 m<sup>2</sup>.

Om dit in te dammen wordt voorgesteld om in aanvulling op de wettelijke eis een aanvullende eis te stellen. Hierdoor wordt de “perverse prikkel” om de betaalbaarheid in te vullen door steeds kleinere eenheden te bouwen weggenomen en blijft er een prikkel voor ontwikkelaars om ook grotere woningen te blijven realiseren. En dat is broodnodig gezien de nieuwe woonprogrammering.

De eis voor woninggrootte hoeft niet generiek te worden toegepast, maar kan worden ingezet waar de problematiek van hele kleine, hele dure eenheden zich het sterkst manifesteert. De tendens tot (veel) kleiner bouwen zien we met name bij appartementen. Bij grondgebonden woningen zien we dit veel minder. Daarom wordt de eis alleen gesteld bij appartementen<sup>4</sup>. En omdat de dichtheid in het centrum hoger ligt dan in andere wijken, wordt het centrum (gebiedsprofiel “dynamische centra bestaand”) een lagere norm gehanteerd dan voor andere gebieden. In de volgende tabel zijn de eisen vermeld.

---

<sup>4</sup> Onder een appartement wordt verstaan: een individuele woning in een groter gebouw met gemeenschappelijke delen zoals een flat. Aanvullend daarop wordt een boven- en benedenwoning ook gezien als een appartement.

## Eis minimumgrootte bij appartementen.<sup>5</sup>

	Centrum	Overig
Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens < € 442,-	-	-
Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 443, en < € 763,-	35 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens > € 763,-	45 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>

Voor woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,-; prijspeil 2022) wordt geen aanvullende eis gesteld. Het WoningWaarderingsStelsel (WWS) bepaalt in dit geval de maximale huur. Dit zijn veelal woningen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld vervolghuisvesting maatschappelijke opvang). Dit zijn voornamelijk 1-persoonshuishoudens. Deze woningen worden soms ook gerealiseerd met gemeenschappelijke voorzieningen, hetgeen de beperkte ruimte enigszins compenseert.

Hierop zijn de volgende uitzonderingen:

- Omdat plannen met 3 woningen of minder conform het raadsbesluit zijn uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen, gelden hiervoor niet de gestelde minimumeisen.
- Deze grootte-eis geldt (vooralsnog) ook niet voor het splitsen en omzetten van bestaande woningen en herbestemming van niet-woongebouwen. Hiervoor gelden aparte beleidsregels. In deze beleidsregels kunnen ook -aanvullend op de eisen uit het landelijke Bouwbesluit- voorwaarden aan de woninggrootte worden gesteld. Dat gebeurt nu niet, sinds dit in 2016 is afgeschaft. In de nu lopende evaluatie wordt deze keuzemogelijkheid meegenomen. Volgens de huidige planning zal het college in het najaar hier een besluit over nemen. De in het kader van deze notitie te stellen eis voor de woninggrootte heeft dan ook geen betrekking hierop.
- Deze grootte-eis geldt tenslotte niet voor studentenhuisvesting. Deze kent immers aparte betaalbaarheidseisen en er worden expliciet geen bovenwettelijke minimumeisen aan de woninggrootte gesteld.

<sup>5</sup> Gebruiksoppervlakte: GBO/GO volgens NEN 2580.

De GBO/GO is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang: dragende binnen wanden; schalmgat, vide, liftschacht als oppervlakte > 4 m<sup>2</sup>; vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter (maar wel de vloer onder een trap of hellingbaan meetellen); een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>; een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## 8. Stimuleren nieuwbouw sociale huur (met name in wijken met weinig sociale huurwoningen)

Om de bouw van voldoende betaalbare (huur-)woningen mogelijk te maken is het noodzakelijk extra maatregelen te nemen om de bouw hiervan te stimuleren, met name in buurten waar corporaties nu geen bezit hebben of waar andere marktpartijen -al dan niet in samenwerking met corporaties- betaalbare woningen willen realiseren.

Naast algemene overwegingen als het voorkomen van te lange proceduretermijnen en doorlooptijden in het vergunningproces gaat het om het voorzien in voldoende locaties hiervoor die onder passende condities kunnen worden ontwikkeld. Of corporaties kunnen bouwen valt voor een deel buiten hun invloedssfeer. Het bezit van bebouwbare grondposities is voor corporaties in ieder geval een succesfactor bij het realiseren van nieuwbouw.

Om dit mogelijk te maken is (meer) wederkerigheid in de prestatieafspraken over sociale nieuwbouw nodig. Zo zijn gematigde grondprijzen hiervoor noodzakelijk en bij voorkeur wordt er (altijd) een corporatie bij de planvorming betrokken. Voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen hanteert de gemeente Maastricht aparte grondprijzen. Deze zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief. Deze worden jaarlijks geactualiseerd.

Prestatieafspraken geven corporaties niet altijd voldoende zekerheid, waardoor er twijfels kunnen zijn over de haalbaarheid van plannen. Spelregels zoals het vastleggen van percentages sociale huur in prestatieafspraken en/of een bestemmingplan kunnen hierbij helpen. Maar er is meer nodig. De gemeente kan in onderhandelingen met projectontwikkelaars inbrengen dat corporaties worden betrokken bij de bouw en exploitatie van nieuwe sociale huurwoningen en deze afspraak opnemen in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst. Dat kan zij echter niet afdwingen als de grond eigendom is van een private partij.

Verder is een factor van belang hoeveel grondposities de gemeente heeft en of zij een actief grondbeleid voert. De gemeente Maastricht beschikt over een beperkt aantal grondposities en voert momenteel een actief grondbeleid binnen de 8 brandpunten die zijn benoemd in de structuurvisie 2030, maar met maatwerk. Daarbuiten wordt nu een faciliterend grondbeleid gevoerd, waarvan bij raadsbesluit kan worden afgeweken. Het grond- en vastgoedbeleid wordt momenteel herzien.

Door de druk op de woningmarkt zijn de marktprijzen voor woningbouw sterk gestegen. Om de haalbaarheid van de uitvoering van het programma sociale woningbouw te vergroten is bij de besluitvorming over de woonprogrammering 2021-2030 een budget beschikbaar gesteld voor het stimuleren van de bouw van sociale huurwoningen. De bijdrage is niet bedoeld als exploitatiebijdrage voor de woningen zelf, maar voor de financiering van maatregelen die bijdragen aan een goede inpassing van plannen in de omgeving. Daarnaast kan de gemeente een actiever aankoopbeleid gaan voeren, met name in buurten met een beneden gemiddeld aandeel sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad en de aangekochte gronden in voorkomende gevallen aanbieden aan corporaties of andere marktpartijen die zich committeren aan de bouw van sociale huurwoningen en de toewijzingsregels hiervoor.

Corporaties kunnen ook onbebouwde grond aankopen, maar zij mogen onbebouwde grond met bouwbestemming in DAEB-tak van de corporatie hooguit 5 jaar in hun bezit hebben. Corporaties zijn dus erg afhankelijk van de gemeente en andere marktpartijen. Er zijn ook marktpartijen die sociale huurwoningen bouwen. Maar deze woningen zijn maatschappelijk vaak van minder waarde dan woningen van corporaties (mede door het toewijzingsbeleid dat in de regel minder toeziet op verhuur aan lagere inkomens en de termijn waarbinnen de huren onder de huurtoeslaggrens blijven). Voor deze marktpartijen gelden immers niet de regel van passend toewijzen (minstens 95% toewijzen aan de doelgroep huurtoeslag), het toewijzen aan de doelgroep van beleid en de regels voor huursomstijging. Corporaties moeten zich daar wel aan houden.

Kortom: om de spreiding van sociale huurwoningen over de stad te verbeteren is het niet voldoende om in wijken met veel sociale huur deze beperkt uit te breiden of te verminderen. Daarvoor -en ook voor het halen van de kwantitatieve doelstelling- is het noodzakelijk dat er (betere) condities worden gecreëerd voor meer sociale nieuwbouw in wijken met weinig sociale huur. Dit vraagt om een duidelijke politieke keuze, daadkracht en voldoende capaciteit, budget, kwaliteit en coördinatie binnen de ambtelijke organisatie. De keuze voor de spreiding is in de woonprogrammering gemaakt. Het komt nu aan op de volgende stappen. Een hierop afgestemd grond- en aankoopbeleid is daar een belangrijk onderdeel van. Het is van belang dat hiermee bij de aanstaande herziening van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid rekening wordt gehouden, met name bij de keuze voor het type grondbeleid en het aankoopbeleid en het type grondbeleid. De planning is om de geactualiseerde Kadernota in september aan de raad voor te leggen.

## 9. Haalbaarheid gewenste aandeel en aantal betaalbare woningen

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

Een deel van de betaalbare opgave zal kunnen worden ingevuld door kleine plannen en omzetting en splitsing van individuele woningen. Geschat wordt dat dit tot en met 2030 ca. 150 betaalbare zelfstandige woningen kan opleveren.<sup>6</sup> Binnen de huidige regels voor splitsen en omzetten zijn deze eenheden uitsluitend voor studenten. Daarnaast zijn er plekken in het centrum met een gemengde bestemming waar het realiseren van woonruimte rechtstreeks mogelijk is waar op grond van het facetbestemmingsplan splitsen en omzetten een toets aan de beleidsregels splitsen achterwege blijft. Een

---

<sup>6</sup> 40 eenheden splitsen per jaar plus 20 zelfstandige eenheden herbestemming per jaar geeft 60 eenheden per jaar. Schatting dat maximaal eenderde hiervan betaalbaar is levert over een periode van 9 jaar:  $60 \cdot 0,33 \cdot 9 = 178$  woningen. Verder geschat dat de helft van de woningen die worden gesplitst betaalbaar is voor de splitsing plaatsvindt. Dit levert een verlies van 36 woningen (40 eenheden met gemiddeld 5 eenheden per pand is  $8 \cdot 0,50 \cdot 9$ ).

grove schatting is dat dit tot en met 2030 ca. 250 betaalbare woningen kan opleveren. Een derde categorie is de maatwerkregeling voor specifieke doelgroepen. Een eveneens grove schatting is dat dit ca. 250 betaalbare zelfstandige woningen kan opleveren. Veranderingen in de bestaande woningvoorraad kunnen de komende jaren dus in totaal voorzien in mogelijk ca. 650 woningen.

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

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

Gezien de relatief beperkte opgave voor betaalbare koopwoningen lijkt deze goed haalbaar. Veel zal afhangen van de prijsontwikkeling van nieuwbouw. De woningmarkt is een (regionale) voorraadmarkt. Er zijn veel bestaande woningen en nieuwbouw voegt daar relatief gezien maar weinig aan toe. De prijzen voor bestaande woningen zijn daarmee bepalend voor de prijsontwikkeling in de nieuwbouw. Dat is met name het geval in een gespannen woningmarkt met veel vraag en weinig aanbod. Meer nieuwbouw kan bijdragen aan het verminderen van het tekort en daarmee aan een prijsontwikkeling. Aan de andere kant staat de woningprijs onder druk door hoge grondprijzen, hoge prijzen voor bouwmaterialen en kosten voor personeel.

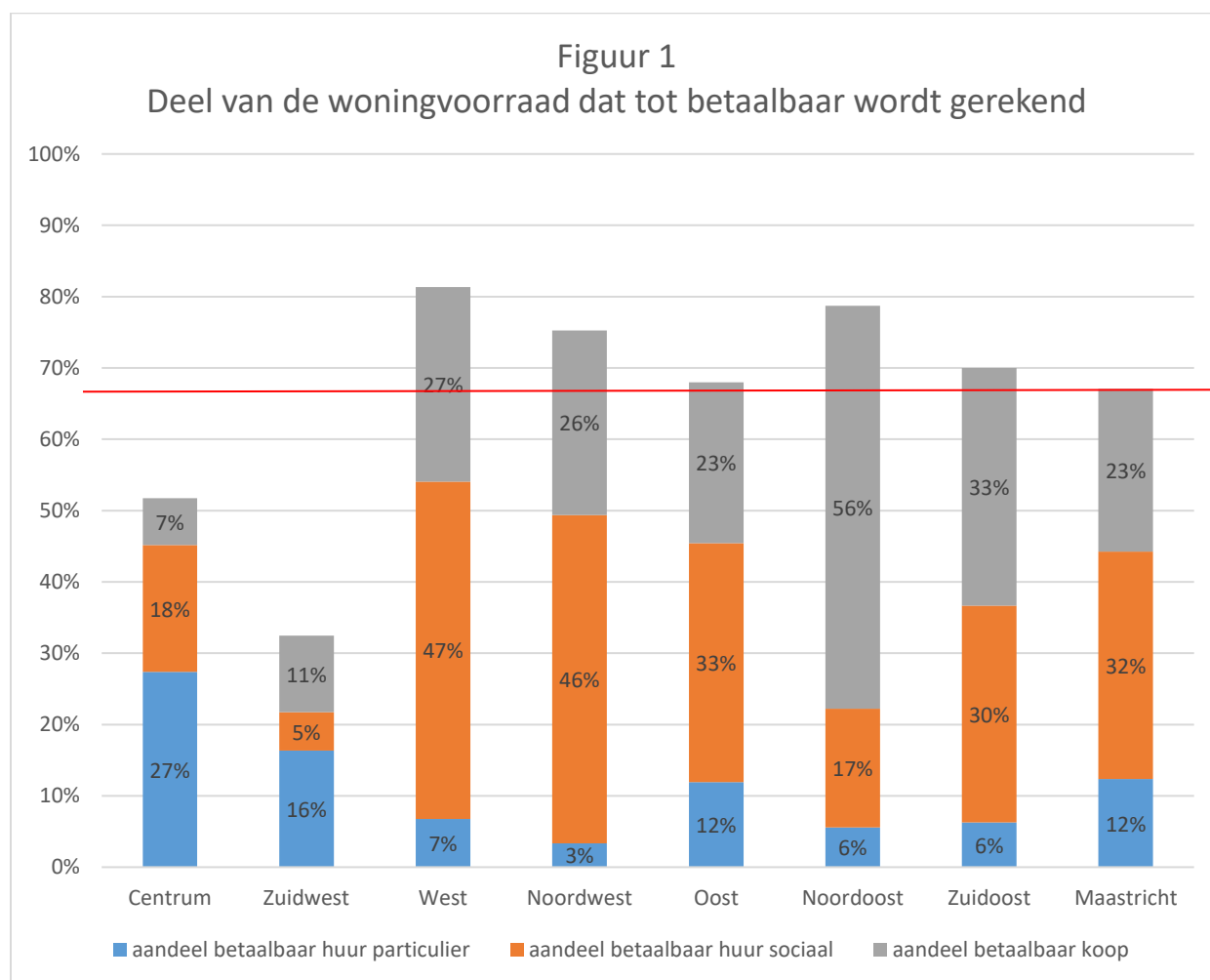


## BIJLAGE 1 ANALYSE

### Betaalbare woningvoorraad

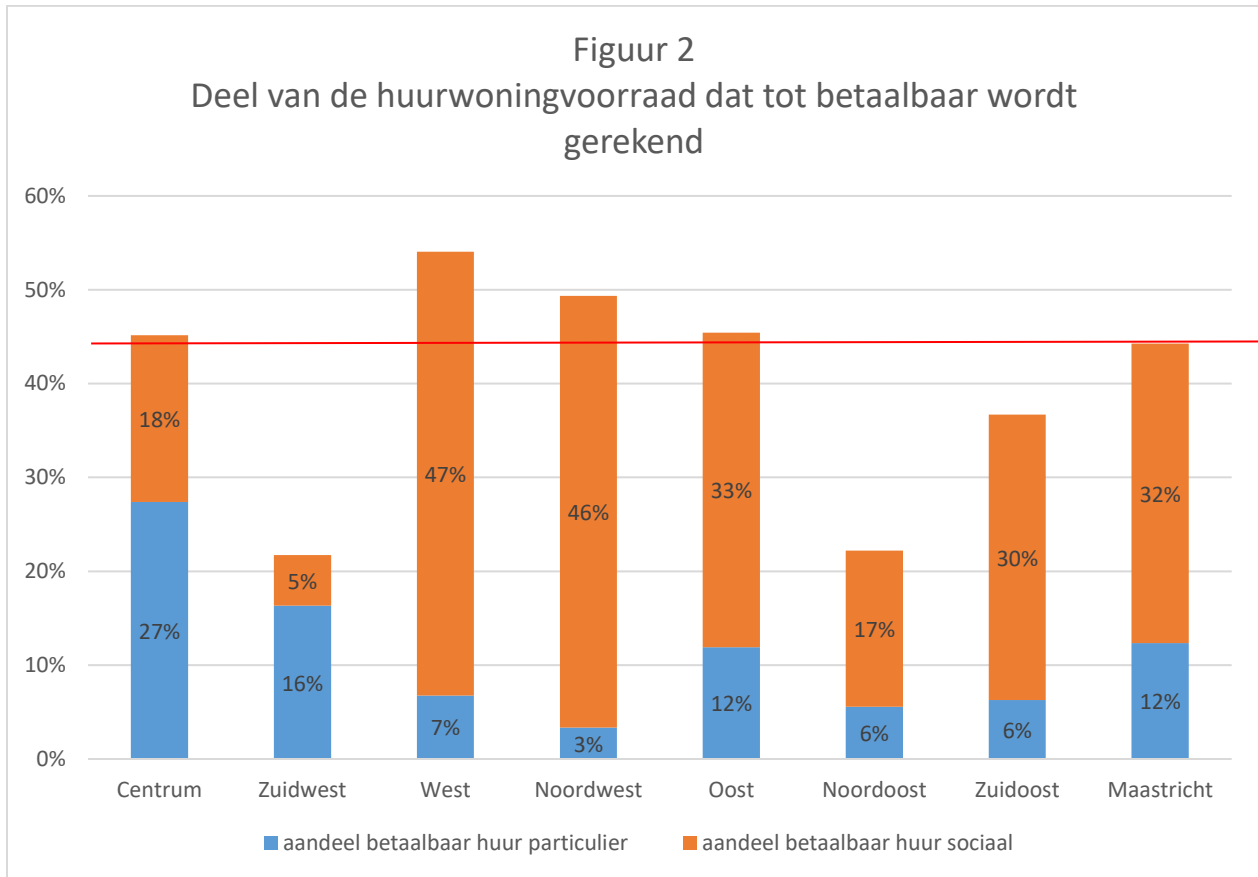
Wanneer we de totale betaalbare woningvoorraad (figuur 1) bekijken, dan springen de stadsdelen Centrum en Zuidwest eruit met een relatief laag aandeel. Dat geldt vooral voor het lage aandeel betaalbare huur en betaalbare koop. Door het relatief hoge aandeel betaalbare particuliere huur, met name in het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

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

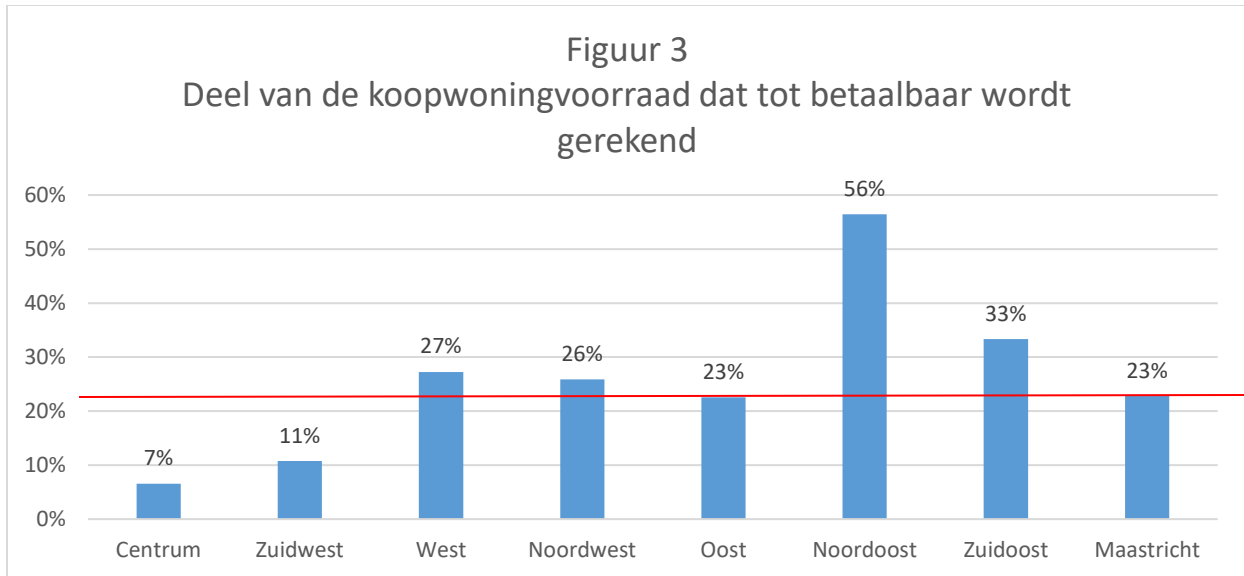


De volgende figuren laten de verschillen zien voor huur en koop apart. Met name in het Centrum valt het hoge aandeel betaalbaar in de particuliere huur op. Het hoge aandeel studentenhuusvesting zal hier mede

debet aan zijn. Ook in Zuidwest is het aandeel betaalbare particuliere huur relatief hoog. In totaliteit is het aandeel betaalbare huur in Zuidwest en Noordoost relatief het kleinst.



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



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

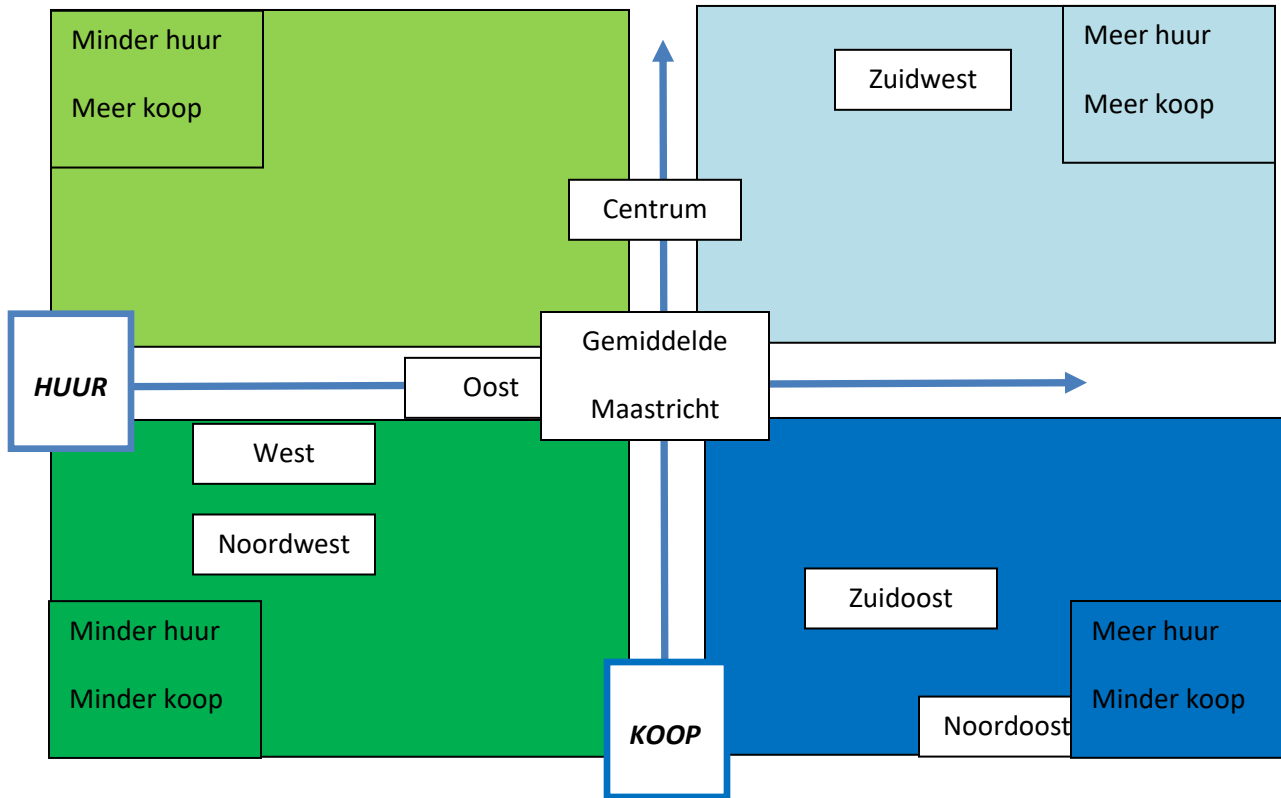
Wat betekent dit nu voor een evenwichtige verdeling van de nieuwbouw? De volgende schema's laten dit zien. Als het aandeel betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad onder het stedelijk gemiddelde ligt, moet het aandeel in de betaalbare woningbouw in nieuwe plannen hoger zijn en omgekeerd. En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

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

	Gewenst aandeel betaalbare koop	Gewenst aandeel betaalbare huur	Totaal aandeel betaalbaar
Centrum	++	+/- *)	++
Zuidwest	++	++	++
West	-	--	-
Noordwest	-	--	-
Oost	+/-	-	-
Noordoost	--	++	-
Zuidoost	-	+	-

\*) Dit aandeel wordt beïnvloed door de vele studentenhuisvesting. Zelfstandige studenteneenheden vallen in de regel in het betaalbare huursegment. Hierdoor is het beeld m.b.t. betaalbare huurwoningen relatief rooskleurig. Het bleek niet haalbaar om de studentenhuisvesting hiervan af te zonderen.

### Gewenst aandeel betaalbaarheid t.o.v. stedelijk gemiddelde



### Nadere inkleuring aan de hand van kwetsbare buurten

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

In de Omgevingsvisie zijn de volgende 9 kwetsbare buurten benoemd.

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

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

#### *Relatie met de veerkracht van buurten*

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

De in dit onderzoek geconstateerde ruimtelijke samenballing van de huisvesting van kwetsbare groepen<sup>7</sup> is terug te voeren op de combinatie van een ruimtelijke concentratie van de voorraad sociale huurwoningen en het toewijzingsbeleid (passend toewijzen waardoor sociale huurwoningen, uitzonderingen daargelaten, aan lagere inkomens moeten worden toegewezen). Hierdoor is er op

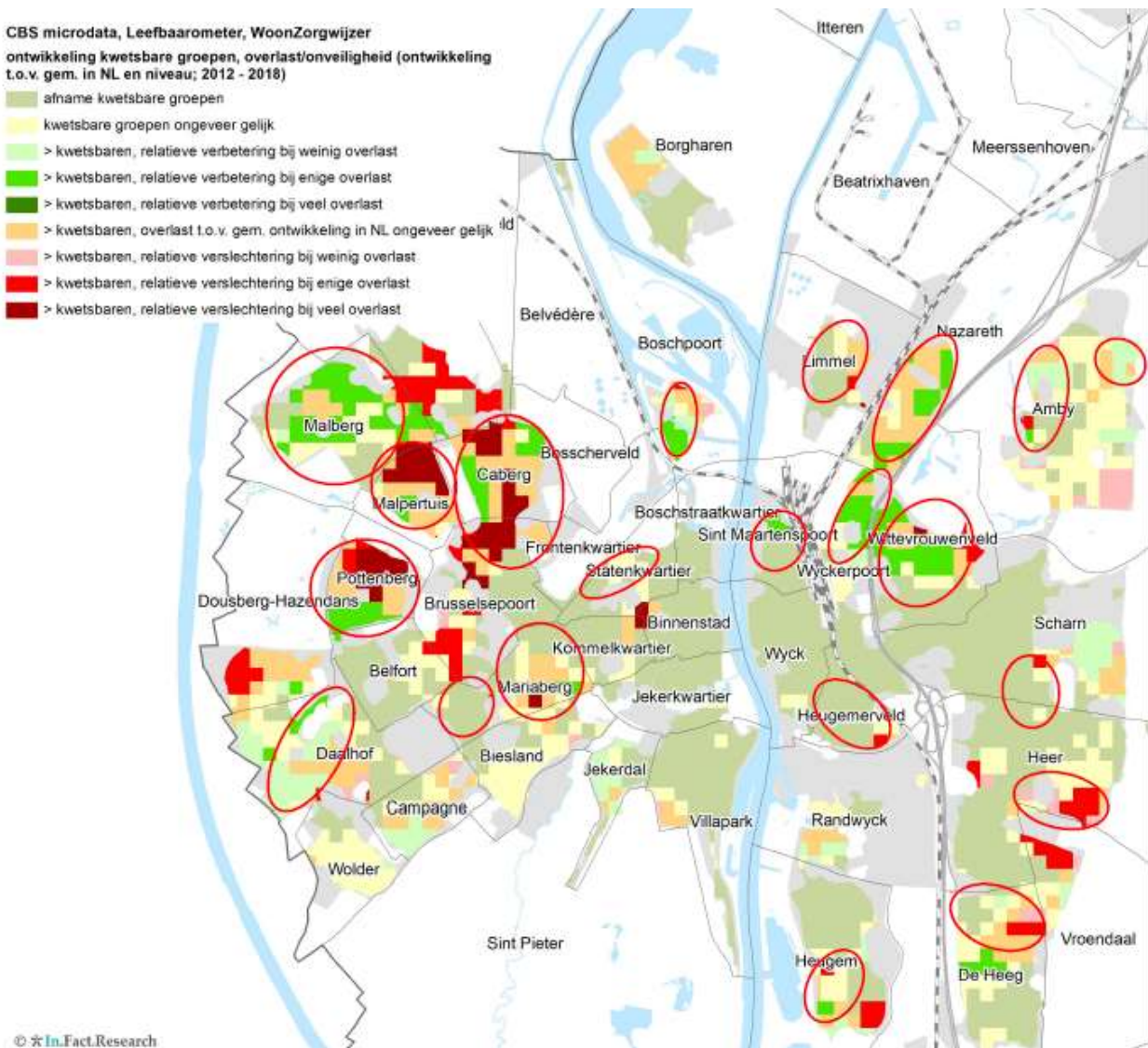
---

<sup>7</sup> In het rapport zijn de volgende kwetsbare groepen betrokken: 1) Mensen die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering, 2) Mensen met een herkomst uit een van de vluchtelingenlanden, 3) Mensen met een licht verstandelijk beperking, 4) Mensen met een psychiatrische aandoening, 5) Mensen met meervoudige, chronische somatische aandoeningen en mobiliteitsbeperkingen.

sommige plekken in de stad sprake van een concentratie van kwetsbare groepen die vervolgens op sommige plaatsen gepaard is gegaan met een toename van overlast en een afname van de leefbaarheid.

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

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



Het blijkt dat de veerkracht van met name Pottenberg, Caberg en Malpertuis en in delen van Mariaberg en Wittevrouwenveld sterk onder druk staat. Hier zou dus extra voorzichtigheid geboden zijn bij de

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

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

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

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

#### *Nadere inkleuring vanuit de gebiedsprofilen*

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

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

				gedifferentieerde woningvoorraad met meer nadruk op betaalbaarheid.
		Noordwest	Boscherveld (met deel levendigheid) Frontenkwartier (met deel levendigheid) (deels)	Idem.
		Zuidoost	Randwyck (deels)	Idem.
<b>STEDELIJK GEBIED</b>	Stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Geschikt voor selectieve verdichting met meer woningen en andere functies. Het woningaanbod is aangepast aan de diverse bevolkingssamenstelling, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen, woon/werkcombinaties en prijsklasse. Selectief verdichten in vrijkomende gebouwen en op vrijkomende terreinen (in principe niet zijnde grootschalige groene binnenterreinen).	Centrum	Boschstraatkwartier (deels) Statenkwartier (deels) Jekerkwartier Kommelkwartier Sint Maartenspoort	Hebben een aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid. Deze is groot, omdat 1) het beleid uitgaat van een sterke toename van stedelijk wonen en 2) er ook bij stedelijk wonen er grote behoefte is aan betaalbare woningen. Deze behoefte is immers (ook) naar prijs gedifferentieerd. Kwalitatief: verschilt per buurt.
		Zuidwest	Biesland (deels), Jekerdal, Villapark (deels)	Idem.
		West	Brusselsepoort (met deel levendigheid) Mariaberg (deels)	Idem.
		Oost	Heugemerveld Scharn (met dorpskern) (deels) Wittevrouwenveld (met deel levendigheid) Wyckerpoort (met deel levendigheid)	Idem.



<b>STADSRAND</b>	Inzet gericht op handhaven bestaande woonmilieu met rustige en relatief ruime karakter. Nadruk op grondgebonden woningen. Verdunnen waar nodig en verdichten waar nodig bij voorzieningen. Per saldo worden geen extra woningen toegevoegd.*) Meer differentiatie naar woningtype (koop-huur; prijsklasse).	Zuidwest	Biesland (deels), Campagne Villapark (deels) Wolder (met dorpskern)	Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur én koop. In andere stadsdelen/wijken is dit beeld anders. Hier ligt de nadruk meer op ofwel betaalbare koop ofwel betaalbare huur.
		West	Daalhof, Dousberg- Hazendans, Malberg, Mariaberg (deels), Oud-Caberg (met dorpskern)	Idem.
		Noordwest	(Boschpoort (deels)	Idem.
		Oost	Amby (met dorpskern) Limmel (met dorpskern) Nazareth Scharn (met dorpskern (deels)	Idem.
		Zuidoost	De Heeg Heer (met dorpskern) Heugem (met dorpskern) Randwyck (deels) Vroendaal	Idem.
<b>PARKWIJK</b>	Inzet voor de toekomst is gericht op prettig en betaalbaar wonen in een ruime en groene opzet. Geleidelijke verdunning van de woningvoorraad met behoud van	West	Belfort, Caberg, Malpertuis, Pottenberg	Gezien de inzet op verdunnen kan de bijdrage aan de kwantitatieve opgave voor betaalbaarheid (met name sociale huur) niet groot zijn. Daarnaast

	betaalbare woningen. Hierbij rekening houden met de bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige en groene waarden.			vraagt de huidige samenstelling van de woningvoorraad in de betreffende buurten om minder huur. Meer (betaalbare) koop kan differentiatie bevorderen.
<b>DORP</b>	Inzet gericht op handhaven bestaande woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. *)	Noordoost	Borgharen, Itteren	Beperkt aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid gezien gewenst ruimtelijk beeld. Huidig lage aandeel sociale huur vraagt om met name toename betaalbare huur.
<b>STEDELIJKE WERKLOCATIE</b>	Geen ambitie voor woningbouw (nu alleen incidentele bebouwing)	Noordoost	Beatrixhaven	Geen.
<b>STADSLANDSCHAP</b>	Geen ambitie voor woningbouw (nu alleen incidentele bebouwing)	Zuidwest	Sint Pieter	Geen.
		Noordwest	Boschpoort (deels) Lanakerveld	Geen.
		Noordoost	Meerssenhoven (deels)	Geen.
<b>STEDELIJK GROEN</b>	Geen ambitie voor woningbouw (nu alleen incidentele bebouwing)	Noordwest	Frontenkwartier (deels)	Geen.
		Noordoost	Meerssenhoven (deels)	Geen.

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

### *Integratie van de verschillende invalshoeken*

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

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

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

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

NOORDWEST	FEITELIJK		
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Veel lager dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Geen kwetsbare wijken		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht ok		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Dynamische centra: wonen nevens geschikt, beperkte opgave		
	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken ligt de nadruk meer op één van beide categorieën.		
	Stadslandschap: geen ambitie woningbouw.		
	Stedelijk groen: geen ambitie woningbouw		
EINDOORDEEL	GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW		
<u>Dynamische centra</u> (Bosscherveld (met deel levendigheid), Frontenkwartier (met deel levendigheid) (deels))	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: beperkt huur	Kwantitatief: grote opgave Kwalitatief: nadruk op koop	Gewenst aandeel tenminste 65%
<u>Stadsrand</u> (Boschpoort (deels))	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: beperkt huur	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: nadruk op koop	Gewenst aandeel < 65%
<u>Stadslandschap</u> (Boschpoort (deels))	Geen opgave woningbouw	Geen opgave woningbouw	Niet van toepassing
<u>Stedelijk groen</u> (Frontenkwartier (deels))	Geen opgave woningbouw	Geen opgave woningbouw	Niet van toepassing

OOST	FEITELIJK		
	HUUR	KOOP	TOTAAL
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Iets lager dan stedelijk gemiddelde	Op stedelijk gemiddelde	Iets lager dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Groot aandeel kwetsbare buurten: Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld, Wyckerpoort		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht onder de maat in delen van buurten (Wyckerpoort-Noord, Wittevrouwenveld-west). Daarnaast wijken met (stijgend) hoog aandeel kwetsbare groepen maar beschikkend over veerkracht (Limmel, Nazareth).		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Stedelijk gebied: grote opgave wonen; behoefte naar prijs gedifferentieerd		

	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken ligt de nadruk meer op één van beide categorieën.		
<b>EINDOORDEEL</b>	<b>GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW</b>		
<u>Stedelijk gebied</u> ( <i>Heugemerveld, Scharn (met dorpskern) (deels), Wittevrouwenveld (met deel levendigheid), Wyckerpoort (met deel levendigheid)</i> )	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Gewenst aandeel < 65%. In kwetsbare buurten (Wittevrouwenveld, Wyckerpoort) zeer terughoudend met toevoegen sociale huur. inzetten op verlaging aandeel sociale huur in voorraad.
<u>Stadsrand</u> ( <i>Amby (met dorpskern), Limmel (met dorpskern), Nazareth, Scharn (met dorpskern (deels))</i> )	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: mix huur en koop	Gewenst aandeel < 65%. In kwetsbare buurten (Nazareth) zeer terughoudend met toevoegen sociale huur. inzetten op verlaging aandeel sociale huur in voorraad.

<b>NOORDOOST</b>	<b>FEITELIJK</b>		
	<b>HUUR</b>	<b>KOOP</b>	<b>TOTAAL</b>
Analyse samenstelling huidige woningvoorraad	Veel hoger dan stedelijk gemiddelde	Veel lager dan stedelijk gemiddelde	Lager dan stedelijk gemiddelde
Analyse kwetsbare buurten omgevingsvisie	Geen kwetsbare buurten		
Analyse onderzoek veerkracht buurten	Veerkracht ok		
Toekomstbeeld gebiedsprofiel omgevingsvisie	Stadsrand: Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur en koop. In andere stadsdelen/wijken ligt de nadruk meer op één van beide categorieën.		
	Stadslandschap: geen woningbouw		
<b>EINDOORDEEL</b>	<b>GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW</b>		

<u>Stadsrand (Borgharen, Itteren)</u>	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: volledig huur	Kwantitatief: beperkte opgave Kwalitatief: geen koop	Gewenst aandeel < 65%
<u>Stadslandschap (Meerssenhoven)</u>	Geen woningbouw	Geen woningbouw	Geen woningbouw

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

## BIJLAGE 2 AANDEEL SOCIALE HUUR PER BUURT

