

# Memo



**van:** Camiel Kruchten  
Commissie  
Stadsontwikkeling  
**aan:** gemeente Maastricht  
**datum:** 23 juni 2014

## Trichterveld - nadere informatie i.v.m Buurt Burgerinitiatief

### Aanleiding

Voor de vergadering van 10 juni 2014 van de Commissie Stadsontwikkeling is het Buurt Burgerinitiatief Trichterveld geagendeerd. Gebleken is dat de commissie onvoldoende informatie tot haar beschikking heeft en er daardoor nog geen afrondende beraadslaging en besluitvorming heeft plaatsgevonden. Maasvallei is gevraagd om aanvullende informatie ter beschikking te stellen over:

- het totale plan voor Trichterveld (o.a. programmering en fasering);
- de overwegingen om te besluiten tot planaanpassingen;
- de planning voor 2014 en verder;
- de communicatie met bewoners, huurders en BOC;
- de inhoud en toepassing van het sociaal plan bij herhuisvesting.

### Totaalplan Trichterveld

Het plan Trichterveld is gebouwd in 1948 en bestaat voornamelijk uit halfvrijstaande bungalows. De woningen zijn ontworpen en technisch uitgerust als noodwoningen. Dit laatste maakt dat de woningen in technische zin hun levensduur ruim hebben overschreden en ook vele gebreken vertonen zoals vocht, niet goed geïsoleerd en installaties die verouderd zijn. Vanwege de groene tuindorp setting van Trichterveld resulteert dit in een hoge belevingswaarde bij de bewoners. De ruimte maakt slapen op begane grond in de woningen meer dan mogelijk.

Bijna 15 jaar geleden was de boodschap dat de woningen niet meer opgeknapt konden worden een hard gelag voor de bewoners.

Na een langdurig proces van overleg is destijds met de bewoners en de gemeente een idealistisch plan ontworpen waar op dat moment iedereen zich in kon vinden. De bewoners konden blijven wonen zolang ze wilden en pas als een blok van 2 woningen ontruimd zou zijn door vrijwillige verhuizing, dan zou Maasvallei pas tot sloop en herbouw overgaan. Omdat iedereen de setting en beeldkwaliteit van het plan Trichterveld wilde handhaven, moesten de nieuwe woningen in dezelfde bungalowstijl en grootte worden teruggebouwd.

In het licht van de economische mogelijkheden (hierna wordt dat nog verder uitgelicht) heeft Maasvallei destijds deze plannen mee ondersteept en is daaraan uitvoering gaan geven.

Nadat de hierboven beschreven plannen met de bewoners en met gemeente definitief waren vastgesteld, heeft Maasvallei voor de vernieuwing van Trichterveld met gemeente Maastricht een realisatieovereenkomst gesloten. Uitgangspunt hierbij is het behoud van de karakteristieke en waardevolle beeldkwaliteit. De essentie van de stedenbouwkundige opzet, de uitgangspunten qua architectuur, materiaalgebruik en inrichting van openbare ruimte, zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan en is in formele zin gekoppeld aan het bestemmingsplan. Alle vergunningaanvragen voor nieuw te bouwen woningen dienen hieraan te voldoen en worden door stedenbouw en Welstands- en monumentencommissie hieraan getoetst.

Een belangrijk punt om de vermelden is dat in twee gedeeltes van de huidige buurt Trichterveld de woningen ontsloten worden via voetpaden. Dit is vanuit het oogpunt van toegankelijkheid voor de alarm- en hulpdiensten en sociale veiligheid niet wenselijk. Vandaar dat in overleg met de gemeente het plan in die gedeeltes (het betreft twee kleinere gebieden binnen het plan Trichterveld) voorziet in een aanpassing van de totale ontsluiting door de aanleg van straten. Concreet betekent dit dat beide gebieden geheel "op de schop" moeten en de nieuwe woningen anders gesitueerd worden.

De oorspronkelijke programmering van Trichterveld bestaat uit 212 uit sociale huurwoningen. Teneinde een vitale, aantrekkelijke en gevarieerde woonwijk te realiseren, is voor de nieuwe programmering voorzien in een mix van 50% (circa 100) koopwoningen, 33% (circa 70) sociale huurwoningen en 17% (circa 30) vrije sector huurwoningen. Hierbij werd er voorts vanuit gegaan dat de onrendabele investeringen in de sociale huurwoningen konden worden afgedekt met de positieve resultaten uit de verkoop van nieuwe koopwoningen. Dit was essentieel om het voorgestelde plan financieel te verwezenlijken. Immers: de te bouwen nieuwe sociale huurwoningen worden ook weer uitgevoerd in de kenmerkende (semi-)bungalow stijl van Trichterveld: ze zijn veel groter dan een reguliere sociale woning en hebben daarmee een buitenproportionele en onverantwoorde onrendabele top. Globaal bedraagt die ongeveer € 100.000,- per woning. De verliezen op deze sociale zouden met name gecompenseerd kunnen worden door de winsten op de verkoopwoningen. Uiteindelijk werd destijds geraamd dat het totale plan Trichterveld uiteindelijk "budgettair neutraal" gerealiseerd zou kunnen worden.

Om Trichterveld in ruimtelijke zin te completeren, zijn er van gemeente Maastricht en van Woonpunt nog enkele restpercelen verworven, waardoor er totaal 222 nieuwe woningen worden gebouwd. Hiervan zijn 75 sociale huurwoningen. Daarnaast is de voormalige rolschaatsbaan aan het Bataviaplantsoen benut om 11 appartementen te realiseren om zodoende ook in te spelen op de vraag naar levensloopbestendige appartementen.

In de periode 2006 t/m 2013 zijn er 40 woningen gesloopt en zijn er 38 nieuwe woningen gebouwd (13 koop en 25 sociale huur). Conform de gemaakte afspraken zijn deze woningen allen gerealiseerd in de kenmerkende (semi-)bungalow stijl van Trichterveld en pas nadat de bewoners vrijwillig de woning verlaten hadden door verhuizing of anderszins. Van de oorspronkelijke 212 bewoners van Trichterveld zijn er inmiddels 124 verhuisd. Van de resterende 172 woningen zijn er nog 89 regulier bewoond door huurders van Maasvallei. De overige woningen zijn bewoond in het kader van leegstandsbeheer of tijdelijke verhuur. Deze bewoners zijn vooraf nadrukkelijk geïnformeerd over het tijdelijke karakter en over de beperktere huurrechten. Landelijke ervaringen met leegstandsbeheer en tijdelijke huur laten zien dat het gedurende langere tijd bewonen van woningen door mensen met tijdelijke huurrechten in de praktijk voor de sociale cohesie van een buurt geen positieve impact heeft.

In bijgevoegde situatietekening is het totaalplan Trichterveld weergegeven.

### **Planaanpassingen**

Vanwege gestegen (bouw)kosten van woningen en infrastructuur, de sinds 2008 ingetreden verslechtering van de koopwoningenmarkt (verkoopprijzen worden door de markt bepaald en zijn sinds 2008 voor TRichterveld emt ruim € 50.000,- gedaald), de introductie van de verhuurdersheffing en de beperktere financieringsmogelijkheden van woningcorporaties, komt de vernieuwing van Trichterveld steeds verder onder druk komt te staan. Met name aan de maximaal toelaatbare stichtingskosten van sociale huurwoningen worden steeds strengere eisen gesteld. Zowel door onze financiële toezichthouders WSW en CFV, als door onze eigen keuzen voor een gezonde en verantwoorde bedrijfsvoering.

Daarnaast speelt ook een grote rol dat de compensatie via de bouw en verkoop van verkoopwoningen in Trichterveld door de dalende verkoopprijzen van deze woningen vrijwel geheel is weggevallen.

Volkshuisvestelijk en maatschappelijk zijn dergelijke grote verliezen die zullen ontstaan door het onverkort vasthouden aan het voorgestelde bouwprogramma van nieuwe semi-bungalows voor de sociale verhuur (ruim € 8 mio) niet langer verantwoord. De steeds beperktere middelen dienen maximaal efficiënt en effectief te worden ingezet.

Omdat de huurprijs voor een sociale huurwoningen wettelijk gemaximeerd is tot € 699,-, is een (gedeeltelijke) planaanpassing de enige optie. Maasvallei stond voor de keuze: óf géén sociale huurwoningen meer bouwen in Trichterveld, óf zoeken naar een aangepast type dat wél realiseerbaar is. Binnen de ruimtelijke kaders van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan en de programmering, is Maasvallei er in geslaagd om een nieuw type sociale huur te ontwikkelen. Om de bouwkosten te beheersen is het nodig om zoveel mogelijk gebruik te maken van gestandaardiseerde en geoptimaliseerde bouwsystemen. De nieuwe sociale huurwoningen hebben een oppervlak van circa 90m<sup>2</sup> en worden gebouwd in blokken van 3 of 4 woningen aan elkaar vast. Deze woningen worden, in tegenstelling tot de eerder gebouwde semi-bungalows, uitgevoerd als reguliere woning met twee bouwlagen. Er is hierbij nog steeds sprake van een onrendabel deel van de investering, doch dit is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau. Hierdoor kan Maasvallei op maatschappelijk en volkshuisvestelijk verantwoorde wijze continuïteit blijven geven aan de vernieuwing van Trichterveld.

Vanwege de taakstellende stichtingskosten voor de te bouwen sociale huurwoningen en de geldende ruimtelijke en kwantitatieve kaders, is het helaas niet mogelijk gebleken om de woningen te voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Dit zou leiden tot een verhoging van de maximaal aanvaardbare stichtingskosten. Wel is het zo dat bewoners die gedwongen moeten verhuizen en ingevolge een WMO indicatie aangewezen zijn op een gelijkvloerse woning, deze ook door Maasvallei in Trichterveld aangeboden krijgen. In deze situaties wordt een gelijkvloerse woning die initieel bedoeld is als verkoopwoning, verhuurd als sociale huurwoning zolang de betreffende bewoner hiervan gebruik wil maken. Na verhuizing van de bewoner wordt de woning alsnog verkocht.

Omdat de nieuwe sociale huurwoningen qua stedenbouwkundige structuur anders ingepast worden dan de semi-bungalows, is ervoor gekozen om de nog te bouwen sociale huurwoningen in Trichterveld geconcentreerd te bouwen in de beide deelgebieden van de buurt die vanwege de aanpassing van de infrastructuur al geheel aangepast moeten worden.

Met het nieuw ontwikkelde woningtype is er tegelijkertijd ook een belangrijke kans gecreëerd. Er is een mogelijkheid ontstaan om binnen korte termijn het resterende aandeel nieuwe huurwoningen te realiseren om zodoende méér verhuizingen te kunnen faciliteren. Met het vernieuwen van een substantieel deel van de woningen krijgt Trichterveld een impuls op gebied van woonkwaliteit, woningaanbod, veiligheid en leefbaarheid. Buiten de voordelen van deze impuls voor de huurders, is een duidelijke voortgang van de vernieuwing van de wijk een belangrijke randvoorwaarde voor de potentiële kopers van de te realiseren koopwoningen. Voortgang in de verkoop is vervolgens noodzakelijk om ook de benodigde verkoopopbrengsten te genereren die worden ingezet om de sociale huurwoningen te kunnen bekostigen.

Omwille van zowel ruimtelijke als (uitvoerings-)technische redenen, is het nodig dat de respectievelijke deelgebieden waar de nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd, geheel beschikbaar zijn. Voor de gefaseerde bouw van de resterende 50 sociale huurwoningen, kan voor 17 bewoners (minder dan 10% van het totaal aantal woningen) de vrijwillige verhuizing niet gestand worden gedaan. Voor de overige oorspronkelijke bewoners geldt nog steeds dat verhuizing geschiedt op basis van vrijwilligheid.

Als bijlage is het ontwerp van de nieuwe sociale huurwoningen bijgevoegd.

### **Planning**

Sinds de fysieke start in 2003, zijn er thans 38 oude woningen vervangen door nieuwe, waarvan het grootste deel als semi-bunaglow. Het vervangingstempo ligt (veel) lager dan vooraf ingeschat. Doorgaan op de huidige manier zal leiden tot decennia lang overlast in de wijk. Daarnaast is, zoals hiervoor al aangegeven, in bepaalde deelgebieden feitelijke vervanging van woningen niet anders realiseerbaar dan bloksgewijs. Ook hier blijkt de praktijk weerbarstiger dan de inzichten vooraf.

Op dit moment liggen er concrete plannen voor de bouw van 9 sociale huur- en 12 koopwoningen. De vergunningenprocedures zijn inmiddels opgestart. Een deel van de hiervoor benodigde bouwterreinen is reeds leeg en beschikbaar. Voor andere delen wordt er vanaf augustus gestart met de voorbereidingen voor de sloop van 12 woningen. Deze woningen zijn thans allen bewoond in het kader van leegstandsbeheer of tijdelijke verhuur volgens de Leegstandswet. Hier zijn géén verplichte verhuizingen aan de orde. Omstreeks einde 2014 kan er worden gestart met de bouw van de 21 nieuwe woningen. Naar verwachting zullen deze medio/najaar 2015 worden opgeleverd.

Vanaf najaar 2015 wordt er gestart met de bouw van 15 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Timorstraat en Archipelstraat. In dit deelgebied wonen er nog 3 bewoners van oorspronkelijke woningen. Eén is er inmiddels verhuisd. Vanwege de bloksgewijze aanpak is er hier wel sprake van gedwongen verhuizingen.

In de periode medio 2016 tot einde 2018 worden de resterende 26 sociale huurwoningen in het gebied rondom de Floresstraat gebouwd. In dit deelgebied wonen er nog 13 bewoners van oorspronkelijke woningen. Vanwege de bloksgewijze aanpak is ook hier sprake van gedwongen verhuizingen.

Het bouwen van nieuwe koopwoningen is een continu proces en geschiedt vooralsnog op lokaties die op basis van natuurlijk verloop beschikbaar komen. Hiervoor zijn geen geplande verhuizingen noodzakelijk. Door op deze manier het plan te ontwikkelen wordt ca 85 % van de oorspronkelijke doelstellingen gerealiseerd: vrijwillige verhuizing en de bouw van kenmerkende semi-bungalows.

### **Communicatie**

In 2003 is er met de Bewoners Overleg Commissie (BOC) Trichterveld én met Huurdersvereniging (HV) Woonvallei een convenant gesloten. In dit convenant zijn er voor de vernieuwing van Trichterveld afspraken gemaakt voor o.a. de praktische gang van zaken, toewijzing, overleg, communicatie, etc. Met betrekking tot de communicatie werd bepaald dat alle informatie éérst met het BOC werd afgestemd. Afstemming met en terugkoppeling naar de buurt als geheel zou plaatsvinden via de BOC. Hierdoor is Maasvallei nimmer in de positie geweest om eigenstandig rechtstreeks met de buurt te communiceren. Gaandeweg is echter gebleken dat deze terugkoppeling nauwelijks tot stand is gekomen.

Reeds in 2008 is Maasvallei begonnen met het bespreken met de BOC over de ontstane problemen bij de realisatie van het plan en de ontwikkeling van alternatieven daarvoor. De BOC bleef echter voortdurend vasthouden aan de uitgangspunten van het eerste plan en wilde niet meedenken aan haalbare en uitvoerbare alternatieven.

Maasvallei heeft in 2012 vergaande voorstellen gedaan aan de BOC om de structuur van de communicatie met de buurt aan te passen en in overeenstemming te brengen met de Overlegwet. De BOC is op deze voorstellen uiteindelijk niet in willen gaan. Omdat we uiteindelijk tegen een patstelling aanliepen heeft Maasvallei vanaf begin 2014 zelf direct het overleg geopend naar de bewoners. De BOC is over deze stap geïnformeerd.

Achteraf gezien heeft de periode van onvolledige en te weinig gestructureerde communicatie (veel) te lang geduurd. Maasvallei had eerder de regie weer in eigen handen moeten nemen.

Sinds begin 2014 heeft Maasvallei de informatievoorziening en de communicatie weer zelf opgepakt. Per kwartaal worden alle bewoners van Trichterveld geïnformeerd over de plannen en de voortgang. Tevens wordt er ieder kwartaal een inloopbijeenkomst in de wijk georganiseerd. Dit biedt alle bewoners van Trichterveld de mogelijkheid om op een laagdrempelige manier met medewerkers van Maasvallei in gesprek te gaan, vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen.

Op maandag 20 januari is er gestart met het voeren van individuele gesprekken met de 4 laatste oorspronkelijke bewoners in fase 1. Aansluitend werden er met de 13 laatste oorspronkelijke bewoners van fase 2 gesprekken gepland. Maandag 24 februari zijn alle bewoners van Trichterveld gezamenlijk geïnformeerd over onze plannen. Inmiddels is er met de 17 betreffende bewoners meermaals persoonlijk, telefonisch en/of schriftelijk overleg geweest. Concreet heeft dit geleid tot de eerste feitelijke verhuizing en 5 getekende overeenkomsten voor een vervangende woning in Trichterveld.

Voor 3 bewoners zijn de plannen voor een vervangende woning feitelijk rond. Ondertekening vindt plaats nadat de gemeentelijke WMO beschikking c.q. de goedkeuring van de budgetcoach voorhanden is.

Van 5 bewoners zijn de wensen met betrekking tot een nieuwe woning inzichtelijk en wordt er in samenwerking met collega corporaties concreet gezocht naar passende mogelijkheden. 3 bewoners hebben aangegeven vooralsnog niet te willen verhuizen.

### **Sociaal plan**

Voor de 17 bewoners is het sociaal plan bij herhuisvesting van kracht. Dit plan voorziet onder meer in:

- een vergoeding voor verhuizing en herinrichting ter grootte van € 5905,-;
- een vergoeding voor zelf aangebrachte verbeteringen,
- een vergoeding van maximaal € 1184,- voor huurgewenning in het geval de nieuwe huurwoning een hogere huurprijs heeft ;
- voorrang bij het maken van een keuze voor een andere woning in het aanbod van zowel Maasvallei als de collega corporaties in Maastricht.

Daar waar nodig en mogelijk wordt er maatwerk geleverd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan individuele wensen en omstandigheden. Hierbij moet worden gedacht aan:

- contacten maken-leggen met overige corporaties
- Mee inschakelen
- inschakelen van en afstemmen met een budgetcoach indien nodig;
- buurt-Traject-maatschappelijk werk
- begeleiding bij verhuizing
- Wmo / gemeente benaderen en op weg helpen
- huurtoeslag berekenen en evt helpen met aanvragen
- contacten met zorginstellingen leggen
- financiële gegevens in kaart brengen

Ter informatie is een kopie van het sociaal plan als bijlage bijgevoegd.