



Australiëlaan 5 3526 AB Utrecht

T: 030 693 60 00 KvK nr. 31042832

E: info@atrive.nl I: www.atrive.nl

Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2

Visie op woonmilieus in Zuid-Limburg

Provincie Limburg

drs. Fokke de Jong

Datum	25 oktober 2014
Referentie	fjo/mlo/r/14.287
Projectnummer	1300450

Inhoudsopgave

1 Leeswijzer	1
2 Regionale samenhang	2
3 Knelpunten en opgaven	4
3.1 Definiëring woonsferen en woonmilieus	4
3.2 Knelpunten en opgaven naar woonmilieu	5
4 Gewenste samenwerking en beleid	6
4.1 Noodzaak en urgentie	6
4.2 Visie Zuid-Limburg	7
4.3 Deelvisie Parkstad	11
4.4 Deelvisie Westelijke Mijnstreek	13
4.5 Deelvisie Maastricht & Mergelland	15
4.6 De opgaven in kaart	19
Bijlage 1 Achtergrondinformatie bij de opgaven	21
Bijlage 2 Opgaven bestuurlijk atelier	24
Bijlage 3 Verhuisbewegingen in de periode 2007 t/m 2011	26
Bijlage 4 Overschotten en tekorten woonmilieus Zuid-Limburg	28

1 Leeswijzer

Vanuit het 'Kompas voor samenwerking in Zuid-Limburg' en in het kader van het POL 2014-traject wordt een 'Visie op wonen en leefbaarheid in Zuid-Limburg' opgesteld. Inmiddels is in een eerste fase de kennis in Zuid-Limburg met betrekking tot de status quo van woonmilieus in de 18 gemeenten op hetzelfde niveau gebracht, met het opstellen van een woonmilieukaart ('Woonmilieus in Zuid-Limburg', januari 2014). In dit kader is ook een aantal kaarten gemaakt met kwetsbaarheden in Zuid-Limburg.

In vervolg hierop is in een tweede fase een visie ontwikkeld op de ontwikkelingsrichting van de woonmilieus, aansluitend bij de woonsferen in het Provinciaal Omgevingsplan (POL 2014): de visie vormt de basis voor de structuurvisie wonen voor Zuid-Limburg.

Pijlers voor fase 2 zijn aanvullende analyses van Atrivé en het delen van de resultaten ambtelijk en bestuurlijk met de 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De analyse geeft inzicht in:

- De samenhang tussen de 18 gemeenten in Zuid-Limburg, tussen en binnen de drie woonregio's; op basis van verhuisbewegingen.
- Ontwikkelingsrichting van buurten in Zuid-Limburg ingedeeld naar woonmilieu; op basis van woonvoorkeuren WoON2012 in combinatie met huishoudensprognoses.
- Ontwikkelingsrichting van buurten in Zuid-Limburg met onderscheid naar samenstelling van de woningvoorraad (product-marktcombinaties; PMC's); op basis van woonvoorkeuren WoON2012 in combinatie met de huishoudensprognose van Progneff.
- Recente marktontwikkelingen: de ontwikkeling van transactiepreizen, aantal transacties en de leegstand.

De analyseresultaten waren, samen met de uitkomsten uit de eerste fase, input voor:

- Een ambtelijk werkatelier 27 februari 2014.
- Een bestuurlijk werkatelier met de wethouders wonen op 2 juli 2014.

De analyse, de uitkomsten van de eerdere fase en de ateliers hebben geleid tot:

- Een breed gedragen en gedeeld inzicht aangaande de grootste knelpunten en opgaven in Zuid-Limburg.
- Een gedeeld besef dat samenwerking gewenst is, en dat concrete acties nodig zijn, alsmede een verkenning van mogelijke beleidslijnen.

Met deze resultaten heeft Atrivé, ondersteund door en in afstemming met de ambtelijke werkgroep Wonen en Leefbaarheid (W&L)¹, de visie op de ontwikkelingsrichting van de woonmilieus opgesteld. In deze rapportage worden achtereenvolgens de knelpunten en opgaven voor Zuid-Limburg, de gewenste samenwerking en de mogelijke uitwerking in beleidslijnen beschreven.

¹ De werkgroep W&L, samengesteld uit beleidsmedewerkers van een aantal gemeenten in Zuid-Limburg en gecoördineerd door de provincie Limburg, heeft namens de opdrachtgever, de provincie Limburg, de totstandkoming van deze visie begeleid.

2 Regionale samenhang

Voor de regionale samenhang in de woningmarkt zijn recente verhuisbewegingen van personen tussen gemeenten in Zuid-Limburg en tussen Zuid-Limburg en gemeenten en regio's elders, een goede indicatie (alle relaties betreffen verhuizingen van personen in de periode 2007-2011).

Verhuizingen binnen Zuid-Limburg

- Recente verhuizingen ondersteunen de indeling in woonregio's. Binnen de woonregio's is de samenhang het grootst. De sterkste onderlinge relaties zijn er tussen de verstedelijkte gemeenten in Parkstad.
- Daarnaast zijn er ook patronen in de verhuisbewegingen die de woonregio's overschrijden, zowel tussen de grote steden als tussen naburige 'grensgemeenten' in de woonregio's. Dat betekent dat er ook op de schaal van Zuid-Limburg sprake is van een duidelijke onderlinge samenhang.

Verhuizingen van en naar Zuid-Limburg

- Voor Zuid-Limburg is sprake van een vertrekoverschot voor de binnenlandse verhuizingen, maar deels ook voor de verhuizingen van en naar grensgemeenten in België en Duitsland.
- Vanuit Maastricht was er tot voor kort sprake van een vertreksaldo richting Belgische grensgemeenten (vertreksaldo 500 personen met Lanaken en Riemst), maar recent zijn ingaande en uitgaande verhuizingen in evenwicht. Met de Duitse grensgemeenten is er nog wel sprake van een vertreksaldo, vanuit Parkstad en Vaals (gezamenlijk vertreksaldo 800 personen).
- Binnenlands is er vooral sprake van een vertrekoverschot met de rest van Nederland (4.900 personen), waarvan een vertrekoverschot van 500 personen met de aangrenzende regio Midden-Limburg.

Voorbeeld: als we afdalen met een regionale bril op:

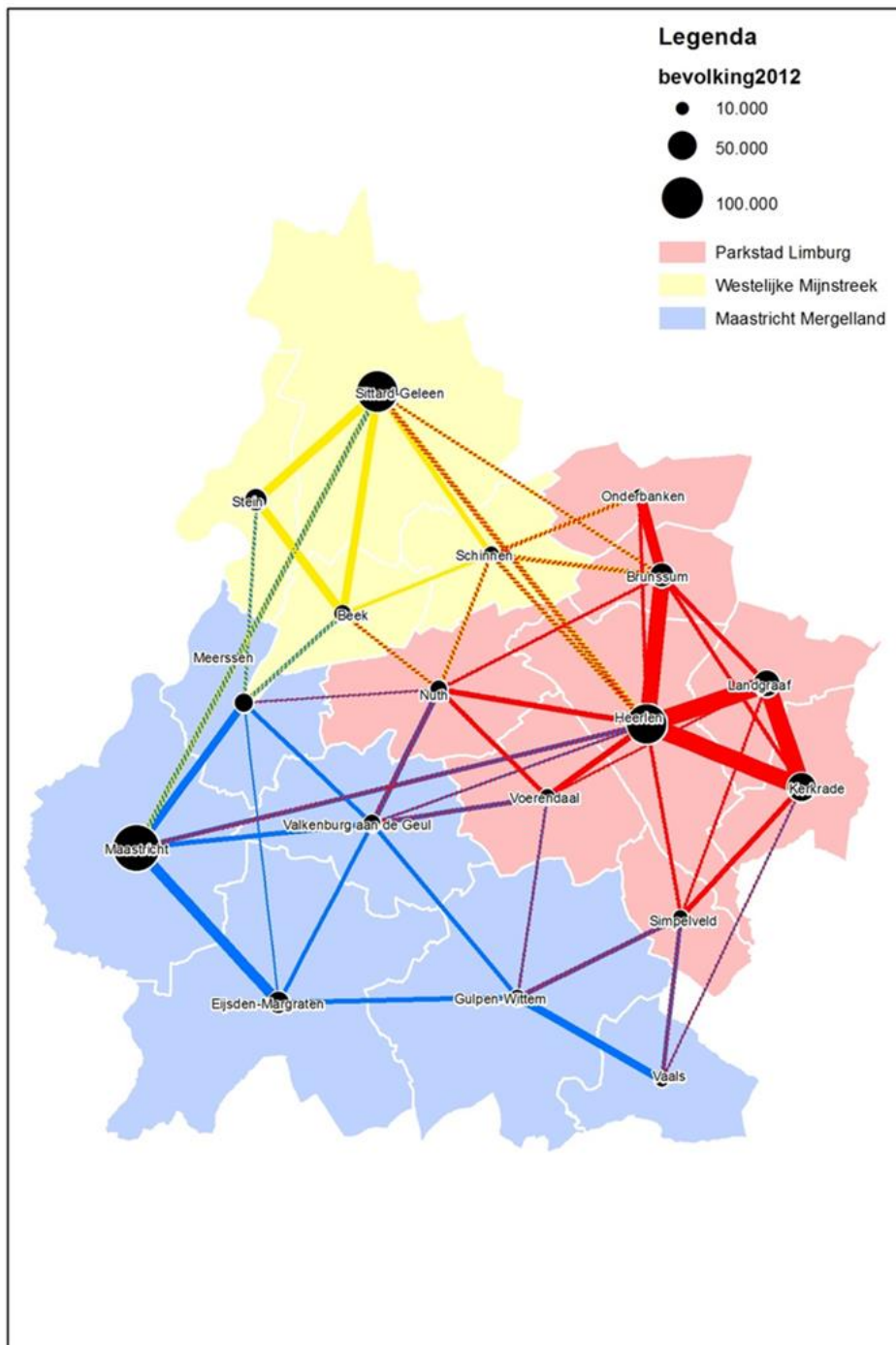
Als we alle verhuisbewegingen (inclusief migratie en emigratie) analyseren, vindt 100% plaats binnen de schaal van de wereld, 98% van de verhuisbewegingen binnen de schaal van de Euregio, 95% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen Zuid-Limburg en 70% binnen de regio.

Oftewel: indien gemeenten hun woningvoorraad kwantitatief willen uitbreiden, leidt dit voornamelijk tot de komst van inwoners van de buurgemeenten en niet tot inwoners van buiten de regio (rest van Limburg, rest van Nederland en internationaal). Er is wél een, kleine maar duidelijke, interactie met grensoverschrijdende woonregio's, waardoor afspraken maken op deze schaal uiteindelijk ook wordt aanbevolen.

De cijfers laten zien dat de woningmarkt zich voornamelijk manifesteert op de schaal van de woonregio. Dit onderstreept de noodzaak om op dit niveau niet-vrijblijvende afspraken te maken, maar de cijfers laten ook zien dat er in de woningmarkt samenhang tussen deze woonregio's is op Zuid-Limburgs niveau en op Euregionaal niveau en dat er ook op deze niveaus afspraken dienen te moeten worden gemaakt over hoe gemeenten met elkaar omgaan.

Conclusie: er is in Zuid-Limburg sprake van een regionaal samenhangende woningmarkt, waarbij sprake is van 'communicerende vaten'. Er is per saldo geen instroom uit andere regio's, dus een positief migratiesaldo in een gemeente gaat ten koste van een negatief migratiesaldo in de andere gemeenten in Zuid-Limburg. De patronen in de verhuisbewegingen worden bestuurlijk herkend. Ook wordt de regionale samenhang bestuurlijk erkend.

Kaart: Relatieve verhuisrelaties tussen gemeenten in Zuid-Limburg, periode 2007 t/m 2011



Bron: CBS, bewerking Atrivé: verhuisrelaties tussen paren van gemeenten, met verhuisde personen als % van de som van het aantal inwoners in beide betreffende gemeenten. De verhuisrelaties hoger dan 0,5% zijn in beeld gebracht

Zie bijlage 3 voor de relatieve verhuisrelaties in tabelvorm en voor verhuisbewegingen in absolute aantallen (inclusief relaties met andere regio's en enkele grensoverschrijdende relaties).

3 Knelpunten en opgaven

De woonmilieus geven richting aan voor waar de opgaven liggen. Voor het bepalen van de belangrijkste opgaven zijn ook de andere analysesresultaten en de uitkomsten uit de eerste fase benut. Deze zijn met de gedeputeerde Volkshuisvesting en de wethouders Volkshuisvesting/Wonen van de 18 gemeenten in Zuid-Limburg besproken (bestuurlijk werkatelier 2 juli 2014), wat heeft geleid tot een gedeelde urgentie, gebundeld in de vijf belangrijkste opgaven die door de bestuurders zijn benoemd. Zie hiervoor bijlage 2. Zie bijlage 1 voor de achtergrondinformatie die als onderlegger diende voor het bestuurlijk atelier.

Naar woonmilieu is het beeld als volgt:

3.1 Definiëring woonsferen en woonmilieus

Het ontwerp POL 2014 onderscheidt in de regiovisie voor Zuid-Limburg een drietal woonsferen en geeft daarbij ook de belangrijkste uitdagingen aan. Belangrijke trefwoorden zijn:

- Stedelijk concentratiegebied (versterken, stimuleren kansrijke locaties)
- Landelijk balansgebied (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw)
- Suburbaan transitiegebieden (functieverandering, sloop, verdunnen)

In fase 1 van de woonmilieukaart zijn de woonsferen verder uitgesplitst in een negental woonmilieus. De onderverdeling is als volgt:

Woonsferen	Woonmilieus
<ul style="list-style-type: none">• Stedelijk	<ul style="list-style-type: none">• Centrum stedelijk• Stadswijk (woonregio Maastricht & Mergelland)
<ul style="list-style-type: none">• Landelijk	<ul style="list-style-type: none">• Landelijk Wonen• Dorps Wonen• Centrum Kern
<ul style="list-style-type: none">• Suburbaan	<ul style="list-style-type: none">• Substedelijke kern• Buitenwijk• Tuindorp/Mijnkolonie• Ruim opgezet Wonen• Stadswijk (woonregio's Westelijke Mijnstreek en Parkstad)

Bron: Woonmilieus in Zuid-Limburg; Croonen en Companen

De suburbane woonmilieus komen zowel voor in stedelijke als in landelijke kernen.

In fase 2 is de gewildheid van de woonmilieus bepaald door per woonmilieu de huidige aantallen woningen in het betreffende woonmilieu te vergelijken met de woningbehoefte (WoON2012). De toekomstige ontwikkeling van de gewildheid is beleidsneutraal bepaald door de behoefte te verbinden met de huishoudensprognose (Progneff), waarbij rekening is gehouden met verschillen in woningbehoefte tussen leeftijdsgroepen.

3.2 Knelpunten en opgaven naar woonmilieu

OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN IN 9 WOONMILIEUS (percentages)			Woningvoor- raad	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040
Totaal Zuid Limburg	Behoeftes Woonmilieus Zuid-Limburg	Landelijk Wonen	37,2	9%	9%	7%	-2%
		Dorps Wonen	21,4	11%	11%	5%	-2%
		Centrum Kern	19,5	6%	7%	8%	2%
		Substedelijke Kern	30,2	6%	4%	0%	-6%
		Buitenwijk	64,9	-11%	-11%	-15%	-20%
		Tuindorp/Mijnkolonie	15,2	-30%	-32%	-36%	-38%
		Ruimopgezet Wonen	7,7	78%	84%	87%	79%
		Stadswijk W-Mijnstreek + Parkstad	68,4	-10%	-9%	-13%	-19%
		Stadswijk Maastricht & Mergelland	8,9	45%	45%	32%	22%
		Centrum stedelijk	17,1	10%	13%	14%	11%
Totaal		290,4	1%	1%	-2%	-8%	

Bron: WoON2012/Progneff overschotten en tekorten; rood=overschot aan woningen, groen=tekort aan woningen

De analyse van de geweldigheid van woonmilieus laat de verschillen tussen de woonsferen zien, maar laat tegelijkertijd ook verschillen binnen woonsferen zien:

- De stedelijke woonsfeer laat een lichte plus in de woningbehoefte zien, die tot circa 2030 blijft bestaan en daarna weer afneemt. Intensivering blijft, ook gezien de vraag in 2040, gewenst:
 - Met name in de stadswijken in Maastricht & Mergelland is er meer vraag dan aanbod. Dit surplus neemt wel af van 2020 tot 2040.
 - In het centrum stedelijke woonmilieu is er een licht vraagoverschot. Dit blijft vrij stabiel.
- De landelijke woonsfeer is momenteel relatief gewild, maar na 2030 slaat het lichte surplus in de woningbehoefte om in een klein woningoverschot in 2040.
 - In 2013 manifesteert dit vraagsurplus zich met name in de landelijke en dorps woonmilieus. Dit surplus verdwijnt geleidelijk en is in 2040 omgeslagen in een licht overschot aan woningen. Het is niet verstandig om dit vraagsurplus te faciliteren met een netto toevoeging, want dan neemt het (ten opzichte van de huidige woningvoorraad geringe) geraamde overschot in 2040 toe.
- In de suburbane woonsfeer is er in 2013 een overschot aan woningen, geredeneerd vanuit de woningbehoefte. Dit neemt gestaag toe richting 2040. Binnen de suburbane woonsfeer is er sprake van een grote diversiteit.
 - Het woonmilieu 'Ruim opgezet wonen' (een aantal centraal gelegen buurten in Maastricht en Sittard-Geleen) is zeer aantrekkelijk, naar dit in omvang beperkte woonmilieu is grote vraag, die ook in de toekomst in stand blijft.
 - In substedelijke kernen slaat een licht vraagoverschot vanaf 2030 om in een aanbodoverschot.
 - In de buitenwijken, tuindorpen/mijnkolonies en in de stadswijken in Parkstad en de Westelijke Mijnstreek is sprake van een substantieel aanbodoverschot, dat richting 2040 verder toeneemt. Met name in deze woonmilieus bevinden zich te transitiegebieden met de opgaven voor verdunning en sloop.

Concluderend kan gesteld worden dat bovenstaande ontwikkelingen overeenkomen met de uitgangspunten zoals geformuleerd in het ontwerp POL2014.

4 Gewenste samenwerking en beleid

4.1 Noodzaak en urgentie

Doel is om uiteindelijk te komen tot een evenwichtige woningmarkt, waarin de woningvoorraad is aangepast aan de woningbehoefte in de toekomst. Deze opgave is weergegeven in de Woonmonitor Limburg 2014, waarin ook de meest actuele Progneffprognoses verwerkt zijn. Deze kwalitatieve visie is geschreven met kennis van de kwantitatieve opgave, die ook ambtelijk en bestuurlijk is besproken. Om verwarring te voorkomen verwijzen we voor de definitieve cijfers naar de woonmonitor.

De doelstelling om evenwicht in de woningmarkt te bereiken en de woningvoorraad aan te passen aan de woningbehoefte wordt ambtelijk en bestuurlijk breed gedragen door de 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De kwantitatieve bijsturing die nodig is om dit evenwicht te bereiken wordt breed erkend.

Toch is het goed om ons de vraag te stellen: Wat gebeurt er als we niet gaan bijsturen?

Recente marktinformatie geeft aan dat het probleem dan voor een groot deel bij particuliere eigenaren ligt en komt te liggen. Prijzen, transacties en verkooptijden geven nu al geen rooskleurig beeld. Gezien de geraamde overschotten is te voorzien dat de babyboomers van nu hun huis niet meer tegen een redelijke prijs kwijt kunnen, tegen de tijd dat ze gezien de omstandigheden wel moeten verhuizen. Een langdurige periode van grote algehele prijsdalingen en slechte verkoopbaarheid ligt dan in het vooruitzicht.

De leegstand kent concentraties. Een opeenhoping van leegstand leidt tot een kettingreactie met meer onverkoopbaarheid in de omgeving. Een huis kopen in een straat met meerdere leegstaande woningen is niet aantrekkelijk. Zeker als er in centrumgebieden bovendien sprake is van leegstand in winkels en maatschappelijk vastgoed.

Vanuit de kwaliteit gezien lijken in eerste instantie de knelpunten in de dorpen mee te vallen. Alles wat hier per saldo wordt bijgebouwd leidt echter tot een teveel aan woningen in de toekomst. Bovendien staan in veel dorpen met een bovengemiddelde vergrijzing en ontgroening, voorzieningen onder druk. Dit leidt tot een herstructureringsopgave. Vragen zijn dan: welke scholen, winkels, zorggebouwen en welk maatschappelijk vastgoed verliezen de komende jaren hun functie?

Indien het nieuwbouwprogramma, dat er nu (soms) nog mogelijk is, wordt gerealiseerd op uitbreidingslocaties, is er geen programma meer beschikbaar om leegkomende gebouwen en terreinen op te vullen. Uitbreidingsplannen belemmeren dan de toekomstige herstructurering en trekken bovendien de bestaande voorraad leeg: een dubbele hypothecale op de leefbaarheid.

Kortom: bij nietsdoen liggen exceptionele prijsdalingen, leegstand en verpaupering in het verschiet. Uit verschillende studies blijkt de relatie tussen leegstand en waardeverlies: bij een toename van de leegstand met 1% daalt de waarde van woningen met 1%². Dit leidt tot imagoschade voor het vestigingsklimaat van Zuid-Limburg³. Een onaantrekkelijk imago heeft ook zijn weerslag op andere, nu bloeiende sectoren, zoals het toerisme.

² Onder andere Piet Eichholz, hoogleraar Real Estate Finance Maastricht University.

³ Ook ervaringen van Atrivé in andere regio's wijzen op een negatief effect van leegstand op het imago. In 21 kernen in de Achterhoek zijn meningen van burgers gepeild over wat zij als 'parels en puinhopen' zien. De op Facebook gemelde 'puinhopen' waren vrijwel altijd leegstaande panden.

4.2 Visie Zuid-Limburg

Het geschetste doemscenario zal geen werkelijkheid worden, gezien de wil tot samenwerking in de 18 gemeenten. Ambtelijk en bestuurlijk wordt de noodzaak tot samenwerking onderkend. Er is bestuurlijke wil om op korte termijn concrete acties te ondernemen. Wel vragen bestuurders ook aandacht voor lokale knelpunten bij het realiseren van de opgave.

Het programma (woningbouw en sloop) kan eraan bijdragen de sterke kanten en daarmee de positie van Zuid-Limburg als geheel te ondersteunen, zonder dusdanig te bouwen dat andere kernen of wijken en gemeenten in andere woonregio's worden 'leeggetrokken' (kannibaliseren). In dat geval zouden zich in deze, maar ook in andere woonregio's ontwikkelingen voordoen die de woningmarkt juist schaden en daarmee de positie van Zuid-Limburg als geheel.

Een evenwichtige aanpak van de opgave is dus een gezamenlijk belang. De huidige woningvoorraad en de plancapaciteit is te weinig onderscheidend. Om een unieke regio met aantrekkelijke woonmilieus te zijn en te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, meer kwaliteit en meer vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan derhalve alleen als het niet "meer van hetzelfde" betreft en als dit binnen de kaders van de kwantitatieve opgave past. Hierbij dient de 'ladder voor duurzame verstedelijking', opgenomen in het POL als uitgangspunt te dienen (eerst invullen van leegkomende bebouwing). Dit kan niet zonder heldere, afdwingbare afspraken.

Zuid-Limburg is gebaat bij sterke steden en bij mooie, levendige en toeristisch aantrekkelijke dorpscentra.

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor samenwerking in Zuid-Limburg beschreven, waarna vervolgens voor de drie woonregio's de punten op de i worden gezet.

Uitgangspunten/beleidslijnen:

Proces

- Zuid-Limburg functioneert als een samenhangende woningmarkt. Er is dus samenwerking en afstemming nodig tussen de 18 gemeenten, bij de aanpak van de opgave.
- De gemeenten in Zuid-Limburg zien de opgave als een gezamenlijke verantwoordelijkheid en hebben de intentie om hier samen uit te komen. Als dit onverhoopt niet volledig lukt verwachten de gemeenten die er wel samen uitkomen een regierol van de provincie, om alsnog een volledige en faire verdeling van de lusten en de lasten te bereiken.
- Een gezamenlijke verantwoordelijkheid betekent ook elkaar te helpen om knelpunten op te lossen en, binnen het kader van de gezamenlijke opgave, ruimte geven aan flexibiliteit.
- Gezamenlijk optrekken betekent ook een gezamenlijk verhaal naar de eigen gemeenteraden en elkaar als bestuurder hierin steunen: als één man naar buiten treden.
- Bovendien kunnen gemeenten leren van elkaars oplossingsrichtingen.

Realisatie opgave en afstemming

- De opgave op hoofdlijnen: in 2040 zijn er 25.000 minder woningen nodig dan heden ten dage. Vooral na 2020 bepaalt de daling van het aantal huishoudens de kwantitatieve transitieopgave.
- Het is van belang op te merken dat elke netto toevoeging leidt tot een extra verdunningsopgave in de regio. Aandachtspunt is ook: waar tot 2020 nog een kleine ruimte aanwezig is voor een netto toevoeging is later, tot 2040, weer sprake van een (extra) afname van het aantal huishoudens. Het volledig invullen van de ruimte tot 2020 leidt tot een grotere kwantitatieve onttrekkingsopgave na 2020 en is daarom onwenselijk.

- Tot 2020 is er ook sprake van een forse kwantitatieve transformatieopgave. Deze bestaat voor een groot deel uit het terugdringen van de leegstand. Voor de opgave per gemeente tot 2020 is de transformatieopgave, zoals opgenomen in de Woonmonitor Limburg uitgangspunt.
- In de meeste gemeenten is er tot 2020 per saldo sprake van een kwantitatieve reductie van het aantal woningen. Het realiseren van deze kwantitatieve opgave leidt tot een aantal knelpunten: bij het schrappen van (harde) plancapaciteit en bij het realiseren van sloop:
 - Gemeenten zijn beducht voor juridische claims bij het intrekken van bouwtitels voor projecten van bouwers/projectontwikkelaars. Lokaal is te weinig specialistische juridische expertise om de effecten goed te kunnen overzien.
 - Indien bouwgrond in handen van ontwikkelaars is, dient boekwaarde afgeschreven te worden. Idem geldt dit ook voor ontwikkelende gemeenten. Dit kan ontwikkelaars en ontwikkelende gemeenten in financiële problemen brengen.
 - Bij intrekken van bouwtitels voor kavels worden particulieren of kleine zelfstandige ondernemers geraakt. Het is belangrijk dat burgers helderheid krijgen over wat zij van de overheid kunnen verwachten en dat er termijnen worden gehanteerd, zodat burgers kunnen rekenen op een betrouwbare overheid, maar ook gericht op beleid gericht op het publieke belang.
- Er ligt een sloopopgave bij de particuliere voorraad om twee redenen. Zowel in de huur- als de koopsector zijn er slechte delen in de voorraad. In de suburbane en stedelijke gebieden echter wordt tot op heden vooral sociale huur gesloopt. Voortzetting van eenzijdige sloop van sociale huur leidt op den duur tot tekorten in dit segment. Goedkope (en snel beschikbare) woningen blijven nodig voor kwetsbare groepen zoals eenoudergezinnen en voor mensen die met spoed een woning nodig hebben (echtscheiding). Bovendien blijven bij eenzijdige sloop van sociale huur de bouwkundig slechtste delen van de particuliere woningvoorraad staan. Bovendien bestaat in kleinere plaatsen met een sloopopgave de woningvoorraad overwegend uit particulier bezit. Grootste opgave ligt kortom in het op gang brengen van het uit de markt nemen van particulier bezit. Dit geldt zowel in het landelijk gebied, als in de stedelijke gebieden, voornamelijk door druk op de huurmarkt.
- Gemeenten en provincie moeten in gezamenlijkheid werken aan nieuwe instrumenten, dan wel (financiële) arrangementen waarmee deze knelpunten kunnen worden aangepakt. Ook delen van (juridische) expertise draagt bij aan het vinden van oplossingen en het verminderen van onzekerheden.
- De grootste verdunningsopgave komt terecht in de suburbane woonsfeer.
 - De suburbane woonsfeer komt veel voor in grote delen van de stedelijke gebieden Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, de randen van Maastricht en in Sittard-Geleen.
 - Binnen de suburbane woonsfeer hebben nu of krijgen in de toekomst ook substedelijke kernen als Beek, Eijsden, Meerssen, Stein en Vaals in bepaalde mate te maken met een verdunnings- en vernieuwingsopgave.
 - Ook in de kernen in de landelijke woonsfeer zijn suburbane woongebieden te vinden; in Gulpen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal. Ook voor deze woongebieden is in bepaalde mate sprake van een verdunnings- en vernieuwingsopgave.
- Wel zien wij een toenemende vraag naar middeldure huur (grofweg in de prijsklasse € 700,- - € 900,-). Het aanbod in dit segment is zeer beperkt, met name in het heuvelland, maar ook in de stad Maastricht. Hier ligt dus een kans, mits binnen de kaders van de kwantitatieve opgave.
- Vernieuwing kan noodzakelijk zijn om de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren en om een transformatieopgave te realiseren, ook in gemeenten met per saldo een sloopopgave. In deze gemeenten kan ruimte voor nieuwbouw gerealiseerd worden, als daar

extra sloop tegenover staat. Ook solidariteit tussen gemeenten kan voor de betreffende gemeenten de noodzakelijke ruimte voor nieuwbouw creëren.

Ruimtelijk perspectief

- Nieuwe woningen uitsluitend realiseren in bestaand bebouwd gebied, zodat de bestaande verzorgingsstructuur (winkels, voorzieningen et cetera) versterkt wordt. Ook kan een (sloop- en) nieuwbouwprogramma helpen bij het realiseren van een binnenstedelijke transformatieopgave.
- Het bouwen aan de rand van bestaande kernen en uitbreidingslocaties trekt bestaande kernen leeg. Hierdoor ontstaat er minder programma voor de toekomstige transformatieopgave en dreigt het zogenaamde 'donut city'-effect. Het ingrijpen in plancapaciteit kan bijvoorbeeld een stedenbouwkundige strategie zijn om de kwaliteit van bestaande stedelijke of dorpscentra te beschermen.
- Het heeft geen zin te proberen het voorzieningenniveau in kleine kernen op peil te houden door woningen toe te voegen. Andere ontwikkelingen, zoals schaalvergroting, internetdiensten en huishoudensverduunning zijn dominant in de vermindering van draagvlak voor voorzieningen. Voor een aantal kernen is dit niet zo erg omdat er op korte afstand (tot 1,5 km) andere kernen zijn met nog wel voldoende voorzieningen. Waar kernen zonder voorzieningen op grotere afstand liggen kan het sociale netwerk en/of mantelzorg een behoefte aan zorg en voorzieningen opvangen.
- Ruimtelijk wordt gekozen voor een gestructureerde concentratie van de nog mogelijke nieuwbouw. In de steden in de stadscentra, terwijl in de buitenwijken verdund wordt. In de plattelandsgemeenten in de grotere kernen en daarbinnen om en nabij het centrum.

Wonen en zorg

- Ouderen wonen langer zelfstandig en de verhuiscapaciteit is gering.
- Ook het kabinetsbeleid is gericht op het langer zelfstandig wonen van ouderen.
- De grote opgave voor zorgwoningen moet gezien de transformatieopgave en het surplus aan woningen en planvoorraad zoveel mogelijk worden opgevangen binnen bestaand vastgoed.
- Woningen zijn echter niet altijd geschikt voor de toenemende beperkingen, met het vorderen van de leeftijd. Hiervoor zijn investeringen van zowel particulieren als woningcorporaties in de bestaande voorraad nodig. Gemeenten kunnen hierin een stimulerende rol spelen. Voerendaal heeft al ervaring met een stimuleringsprogramma. Het is aan te raden dat gemeenten ervaringen uitwisselen en van elkaar leren. Het is aan te raden om de verbetering te richten op woningen die met beperkte investeringen goed aan te passen zijn en van waaruit (zorg)voorzieningen goed bereikbaar zijn. Voordeel van aanpassen van de bestaande woning is dat het sociale netwerk intact kan blijven.
- Indien de woning niet aanpasbaar is, is verhuizing soms onvermijdelijk. Ouderen zetten deze stap echter niet snel. Stimulering kan ook bestaan uit hulp bij verhuizing naar een geschiktere woning, van waaruit zorgvoorzieningen goed bereikbaar zijn. Hierbij is concentratie nabij voorzieningen, dus in centrumkernen en steden, van groot belang.

Monitoring van de opgave:

Uitgangspunt voor de transformatieopgaven in de woonregio's zijn de ramingen voor de leegstand en voor de huishoudensontwikkeling, zoals vastgesteld in de Woonmonitor Limburg. Actuele ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht in de gegevens kunnen leiden tot een bijstelling van de opgave. Zo beweegt de opgave mee met de markt.

Jaarlijks worden daarom de gegevens gemonitord en waar nodig bijgesteld (gebeurt nu al). Speciale aandacht verdienen daarbij de leegstandscijfers. Bij de interpretatie dient goed gekeken te wor-

den naar lokale omstandigheden. Bijvoorbeeld: langdurige leegstand van woningen boven winkels telt door in de leegstandscijfers maar hoeft niet marktverstoring te werken. Vaak worden deze woningen niet te koop of te huur aangeboden omdat winkeleigenaren de voorkeur geven aan leegstaande etages.

Het is daarnaast verstandig om ook de huishoudensgroei en actuele veranderingen in verhuisbewegingen regelmatig te monitoren.

Voorbeeld: Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat Vaals in de periode 2007-2011 een vertrekoverschot heeft naar de Duitse grensgemeenten van 150 personen. Echter, Vaals geeft aan dat er recent veel mensen uit Aken in Vaals komen wonen. Als gevolg van restrictief beleid worden woningen in Aken schaarser, terwijl er in Vaals betaalbare alternatieven zijn. Ook is Vaals aantrekkelijk voor het groeiende aantal studenten aan de RWTH.

Aanbevolen wordt om aanvullend onderzoek te doen naar de leegstand, rekening houdend met lokale omstandigheden, zodat de echte marktverstoring leegstand kan worden bepaald. Het is aan te raden om (net als bij andere marktindicatoren) hierbij te werken met tijdsreeksen, zodat ontwikkelingen in de leegstand zichtbaar worden.

Denkbare instrumenten/oplossingen

Sloop particuliere voorraad werkt alleen met een verdienmodel. Perspectiefrijke oplossingen die zich mogelijk lenen voor uitwerking of experimentele toepassing zijn:

- Opkopen particuliere woningen door woningcorporatie, doorexpluiten en na x jaar slopen.
- Woningcorporaties vervangen sloop niet door nieuwbouw maar houden huurvoorraad op peil door de aankoop van bestaande woning(-complexen) en brengen deze kwalitatief/energetisch op peil met hoogniveau renovatie.
- Stimuleren van samenvoegen van woningen. Met name in de suburbane woonmilieus kan het samenvoegen helpen om de pluspunten van het suburbaan wonen weer meer tot uiting te laten komen. Zeker indien in combinatie met gedeeltelijke sloop rijwoningen kunnen worden omgezet in tweekappers (of 2¹kappers kunnen worden omgezet in een vrijstaande woning), kunnen Stadswijken of Buitenvijken meer het karakter krijgen van 'Ruim opgezet wonen'.
- Woningen uit de markt nemen door omzetting naar niet-woonfunctie; bijvoorbeeld tweede woning of recreatiewoningen in toeristisch aantrekkelijke gebieden (via officiële BP-procedure).

Het delen van expertise die helpt om juridische en financiële risico's bij intrekken plancapaciteit te verminderen. Provincie, Rijk en gemeenten kunnen elkaar hierin steunen.

Het delen van kennis aangaande stimuleringsmaatregelen ten behoeve van langer zelfstandig wonen van ouderen, eventueel gezamenlijke aanpak: stimulering aanpassen eigen woning, verhuishulp. Eventueel gezamenlijke actie richting banken voor betere leenfaciliteiten voor ouderen. Denk ook aan kansrijke dwarsverbanden: verhuishulp voor ouderen in goedkope koopwoningen en aankoop ten behoeve van bovengenoemde verdienmodellen die bijdragen aan een netto vermindering van het aantal woningen.

4.3 Deelvisie Parkstad

Algemeen: een woonregio in transitie met kansen

De woonregio Parkstad heeft als eerste te maken met een kwantitatieve transformatieopgave. In Parkstad zijn ook al bestuurlijke afspraken gemaakt over de reductie van de plancapaciteit, de kwantitatieve onttrekkingsopgave en toevoeging van nieuwe plancapaciteit. Ook zijn afspraken met woningcorporaties gemaakt over de realisatie van de sloopopgave. De woonregio onderscheidt zich op het terrein van toerisme met verschillende evenementen en landelijk bekende attracties, binnen extensieve groene clusters.

Parkstad kent een wat verborgen en versnipperde groenstructuur, die, samen met monumentale gebouwen, veel diversiteit en kwaliteit herbergt. In het ontwerp-POL staat dan ook vermeld dat de transformatieopgave op het gebied van wonen een uitgelezen kans biedt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en landschappelijke structuren te herstellen (bijvoorbeeld de regionale bekenstructuur).

Ook de situering in de Euregio en met name de nabijheid van de studentenstad Aken biedt kansen, zoals de eerste pilots huisvesting voor RWTH-studenten laten zien. Een instrument om deze kansen te benutten is ook de IBA.

Kwantitatieve opgave Parkstad

De opgave in Parkstad komt grotendeels voort uit de noodzaak om een surplus in de leegstand terug te brengen (2.450 woningen). Daarnaast wordt de opgave vergroot omdat reeds een huishoudenskrimp is ingezet (550 minder): bij elkaar genomen een reductieopgave van 3.000 woningen tot 2020.

Kwalitatieve opgave

Overzicht overschotten en tekorten naar woonmilieu in Parkstad: in aantallen en %

	Woningvoorraad	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040
Landelijk Wonen	10027	836	715	295	-536	8%	7%	3%	-5%
Dorps Wonen	9145	1937	1598	766	-213	21%	17%	8%	-2%
Centrum Kern	8497	-287	-230	-203	-532	-3%	-3%	-2%	-7%
Substedelijke Kern	0	0	0	0	0				
Buitenvijk	27170	-1291	-1695	-2654	-4330	-5%	-6%	-10%	-16%
Tuindorp/Mijnkolonie	5854	-1142	-1419	-1616	-1782	-20%	-24%	-28%	-30%
Ruim opgezet Wonen	2980	2334	2360	2214	1907	78%	79%	74%	64%
Stadswijk	53393	-5307	-5824	-8332	-12448	-11%	-11%	-16%	-23%
Centrum stedelijk	5330	629	954	1319	1445	12%	18%	25%	27%
Totaal	122395	-2890	-3441	-8211	-16538	-2%	-3%	-7%	-14%

Suburbane en stedelijke woonsfeer

- De kwantitatieve onttrekkingsopgave is het grootst in de stedelijke gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf en Brunssum. Hier bevinden zich ook voornamelijk de onaantrekkelijke delen van de suburbane woonsfeer. In 2040 zijn er in de suburbane woonsfeer ongeveer 16.500 woningen te veel voorzien, met name in de stadswijken, maar ook in tuindorpen/mijnkolonies en buitenwijken. Relatief gezien kent het woonmilieu tuindorp/mijnkolonie in 2040 de grootste vraaguitval (30% van de voorraad in dit woonmilieu). Binnen de suburbane woonsfeer is alleen het ruim opgezet wonen per saldo aantrekkelijk, met een plus in de vraag van ongeveer 2.000 woningen in 2040.
- In het centrum-stedelijke woonmilieu (de centra van Heerlen en Brunssum) zijn er kansen, met een zeker aanbodtekort in 2040 (1.500 woningen). In Parkstad is er sprake van een

groeïend vraagsurplus vraag naar meergezins- huurwoningen in de vrije sector (orde van grootte van 1000 woningen in 2040). Dit segment past goed in het centrum-stedelijke woonmilieu.

- Het grootste aanbodoverschot in 2040 is geraamd bij goedkope en middeldure eengezinswoningen. Daarnaast is er in 2040 een teveel aan meergezins sociale huurwoningen. Dit geldt voor de appartementen zonder lift, die niet voor senioren geschikt zijn.
- De grootste kansen liggen er bij woningen die voor senioren geschikt zijn, met een geraamd tekort van meer dan 5.000 woningen in 2040. Senioren (met name 75+) kiezen relatief vaak voor huren (sociaal en geliberaliseerd) en voor appartementen, maar hun voorkeur is wel divers. Doordat het aandeel van de senioren in de huishoudens groeit, neemt deze behoefte toe. Dit betekent geen nieuwbouwpoging, maar juist voor de delen van de voorraad die voor senioren geschikt te maken zijn biedt dit wel perspectief. Aangezien senioren relatief weinig verhuizen betreft het vaak ook een aanpassingsopgave van hun huidige woning.
- In Parkstad ligt in aantallen dus de grootste uitdaging bij de goedkopere eengezinswoningen in het koopsegment; vooral bij oudere en kleinere eengezinswoningen valt vraagtuitval te verwachten. Met name in de vooroorlogse tuindorpen en mijnkoloniën valt te denken aan samenvoeging van woningen, waardoor karakteristieke buurten behouden kunnen blijven. In de stadswijken is een combinatie van selectieve sloop en samenvoeging denkbaar, zodat overblijvende rijwoningen kunnen worden omgezet in tweekappers of vrijstaande woningen. Waardeverlies van de ene woning kan zo (deels) gecompenseerd worden door waardegroei van de andere woning.

Landelijke woonsfeer

- In de landelijke gemeenten in Parkstad geeft de huishoudensprognose geen ruimte voor een netto toevoeging. Dat geldt ook als we de ontwikkelingen in de landelijke woonsfeer in aanmerking nemen. Zowel bij de woonmilieus Landelijk Wonen, Dorps Wonen als Centrum Kern is in 2040 het aanbod (het huidige aanbod) iets groter dan de dan verwachte vraag.
- Nuth, Onderbanken en Voerendaal zijn gemeenten waar netto toevoeging niet wenselijk is.
- In Simpelveld is sprake van een netto-opgave om de woningvoorraad te verkleinen. In kleinere plaatsen is sloop over het algemeen relatief lastig, omdat er weinig corporatiebezit is. Een inzet op het stimuleren van samenvoegingen in de particuliere voorraad is denkbaar.
- Voor de landelijke gemeenten in Parkstad geldt dat onttrekkingen gewenst zijn, om ruimte te creëren voor toevoeging van kwaliteit aan de woningvoorraad door nieuwbouw. Hierbij is wel een gestructureerde concentratie gewenst in grotere kernen en moet goed gekeken worden naar vernieuwing en verdunning in het bestaande suburbane woonmilieu. Verdichting en verdunning dienen hand in hand met elkaar te gaan, waarbij wordt aanbevolen dat verdichting plaats vindt omtrent locaties met voorzieningen, zeker in relatie tot vergrijzing. Nieuwbouw helpt niet om voorzieningen in kleine kernen overeind te helpen. Zeker waar kleine kernen vlak bij grotere kernen liggen is dat ook niet nodig. Het is verstandig om nieuwbouw te realiseren in de centra van de grotere kernen, en daar in te zetten waar sprake is van transformatieopgaven (leegkomend commercieel of maatschappelijk vastgoed).

Resumerend per woonsfeer zijn de aanbevelingen:

- In de landelijke woonsfeer geen netto toevoeging, met een kleine verdunningsopgave volgens de kwantitatieve kaders: alleen vernieuwing en alleen binnen bestaand bebouwd gebied. Verdunning en vernieuwing vooral zoeken in het suburbane woonmilieu in het landelijk gebied. In (centrum)dorpen: netto toevoeging is eveneens niet mogelijk, gezien het ontbreken van de behoefte.

- Voor de suburbane woonsfeer geldt de grootste sloopopgave. Deze geldt in hoofdzaak, maar niet uitsluitend, in de steden. Per saldo is er in de suburbane woonsfeer een verdunningsopgave. De opgave is om deze zo te organiseren dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, bijvoorbeeld door meer groen en/of betere verbindingen met het landschap.
- In Parkstad zijn diverse innovatieve arrangementen in ontwikkeling; realistische businesscases voor sloop en samenvoeging van woningen (woningruil, aankoop, doorexploiteren, slopen/transformeren). De grootste opgave ligt nu bij particulieren, die echter deze niet kunnen realiseren zonder de inzet van woningcorporaties en gemeenten. Het is zaak om de verschillende modellen nu uit te testen in concrete pilotprojecten.
- In de stedelijke woonsfeer is kwalitatieve potentie voor enige toevoeging van woningen. Het betreft de centra van Heerlen en Brunssum. Dit komt doordat wel nog markt vraag is naar kwalitatief hoogwaardig wonen, in combinatie met een concentratie van diverse voorzieningen en de mogelijkheden van een hoogstaand woonmilieu.

4.4 Deelvisie Westelijke Mijnstreek

Algemeen: een bedrijvige woonregio

De woonregio Westelijke Mijnstreek kent een krachtige industriële economische cluster en is in Zuid-Limburg een magneet voor de kenniseconomie, met de Chemelot campus als in het oog springende trekker. Onderscheidend is ook de identiteit van het centrum van Sittard, als belangrijke ontmoetingsplek. Niettegenstaande de sterke economie is de Westelijke Mijnstreek als woonregio (woningvoorraad, woonmilieu) te weinig onderscheidend. De regio verliest inwoners aan Midden-Limburg. Dit onderstreept de noodzaak om het potentieel van de aantrekkelijke delen van het stedelijke gebied (het centrum van Sittard en nabijgelegen ruim opgezette groene wijken) te versterken.

Kwantitatieve opgave

De opgave in de Westelijke Mijnstreek is 1.350 woningen minder tot 2020. Deze komt voort uit de noodzaak om het surplus in de leegstand terug te dringen (1.450 woningen). De opgave wordt een fractie verminderd door een geringe huishoudensgroei in de Westelijke Mijnstreek tot 2020 (plus 100). De surplus leegstand treffen we overwegend aan in Sittard-Geleen. In Schinnen en in Stein wordt de sloopopgave vergroot doordat hier de huishoudensrimp al inzet. In elk van de gemeenten in deze woonregio is sprake van een nettosloopopgave.

Kwalitatieve opgave

Overzicht overschotten en tekorten naar woonmilieu in Westelijk Mijnstreek: in aantallen en %

	Woningvoorraad	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040
Landelijk Wonen	13917	925	776	531	-779	7%	6%	4%	-6%
Dorps Wonen	7786	-1248	-964	-952	-1152	-16%	-12%	-12%	-15%
Centrum Kern	3033	730	780	492	-64	24%	26%	16%	-2%
Substedelijke Kern	13578	-207	-647	-1462	-2398	-2%	-5%	-11%	-18%
Buitenvijk	9738	-1898	-1895	-2222	-2681	-19%	-19%	-23%	-28%
Tuindorp/Mijnkolonie	1480	-320	-411	-597	-738	-22%	-28%	-40%	-50%
Ruimopgezet Wonen	1762	961	1075	985	588	55%	61%	56%	33%
Stadswijk	14971	-1246	-1292	-1286	-1261	-9%	-8%	-9%	-12%
Centrum stedelijk	3486	1015	1282	1407	1275	29%	34%	40%	37%
Totaal	69751	-1287	-1297	-3204	-7811	-2%	-2%	-5%	-11%

Suburbane en stedelijke woonsfeer

- De sloopopgave is het grootst in de stedelijke kernen Sittard en Geleen. Hier bevinden zich ook voornamelijk de onaantrekkelijke delen van de suburbane woonsfeer. In 2040 is er in deze woonsfeer een overschot van 7.000 woningen geraamd, met name in de categorie buitenwijk en substedelijke kern. Maar ook stadswijken zijn weinig gewild. Stadswijken en buitenwijken treffen we vooral aan in het stedelijke gebied in Sittard-Geleen. De substedelijke kernen liggen in Beek en Stein.
- In de woningvoorraad zijn in 2040 de grootste overschotten voorzien in de sociale huurappartementen en in de eengezinskoopwoningen. Appartementen met lift die geschikt voor ouderen te maken zijn, kunnen profiteren van de toenemende vraag naar ouderenwoningen.
- Een aanzienlijke voorraad sociale huurwoningen komt relatief makkelijk in aanmerking voor sloop. Aandachtspunt is dat een voortgaande eenzijdige sloop van sociale huurwoningen ongewenste effecten kan hebben; het risico bestaat dat er dan te weinig betaalbare huurwoningen overblijven. Bepaal daarom de minimale betaalbare kernvoorraad (tot de 1^e/2^e aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens) die nodig is om in de behoefte van de doelgroep voor sociale huisvesting te voorzien. Woningcorporaties spelen hier al op in door sloopplannen te wijzigen in renovatieprojecten.
- Binnen de suburbane woonsfeer zijn er in Sittard ook gewilde delen (woonmilieu Ruim opgezet wonen). Met slim samenvoegen en/of selectief slopen van particuliere woningen zouden aangrenzende suburbane wijken meer bij dit kansrijke deel kunnen aansluiten.
- Voor het centrum-stedelijke woonmilieu (het centrum van Sittard) is er, met een licht vraagoverschot dat richting 2040 in stand blijft, voldoende belangstelling om hier te investeren.

Landelijke woonsfeer

- De landelijke woonsfeer is te vinden in elke gemeente in de Westelijke Mijnstreek. Met name Schinnen is een overwegend landelijke gemeente: een groene buffer tussen de steden.
- In elk van de landelijke woonmilieus zijn (lichte) overschotten aan woningen voorzien in 2040; het meest bij het dorps wonen (ruim 1.000 woningen in 2040). Een combinatie van ontgroening en vergrijzing in een aantal dorpen zet het voorzieningenniveau onder druk. Huisartsen zijn er nu al spaarzaam aanwezig. Ook ontbreken supermarkten in veel dorpen. De inwoners van de dorpen die dicht tegen grotere plaatsen aan liggen kunnen aldaar van de voorzieningen gebruikmaken. Voor verderaf gelegen dorpen zal het ontbrekende of afnemende voorzieningenniveau in toenemende mate problematisch zijn voor de groeiende groep ouderen.
- In de landelijke woonsfeer is de nettosloopopgave lastig te realiseren, omdat de woningvoorraad er overwegend uit particuliere woningen bestaat. Nieuw instrumentarium voor onttrekking van dit segment woningen aan de voorraad is nodig. Indien het haalbaar is om meer te onttrekken dan de netto-opgave, door samenvoeging van kleine woningen bijvoorbeeld, ontstaat bovendien weer enige ruimte voor nieuwbouw. Deze kan worden benut voor versterking van de kernen van de grotere plaatsen (centrumlocaties, herbestemming van leegkomend cultuurhistorisch vastgoed).
- De beste randvoorwaarden voor levensloopbestendig wonen zijn er in de nabijheid van zorginfrastructuur, in de grotere kernen. Specifiek bij verhuizingen van ouderen (boven de 75 nemen verhuizingen weer wat toe; naar geschikt of verzorgd wonen) zou bekeken kunnen worden wat de herontwikkelingsmogelijkheden zijn van de verlaten woning (aankopen en doorexpluiten, samenvoegen).
- Capaciteit zou ook kunnen worden ingezet voor coulanace voor eigenaren van particuliere kavels (bijvoorbeeld bouwtitel niet intrekken indien binnenstedelijk), voor zover deze binnen de eerder in deze rapportage beschreven ruimtelijke beleidsafspraken passen.

Resumerend per woonsfeer zijn de aanbevelingen

- In de landelijke woonsfeer geen netto toevoeging en waar mogelijk verdunning. Dit vraagt om maatwerk per kern, op basis van voorzieningenniveau, bereikbaarheid en cultuurhistorische waarde.
- Voor de suburbane woonsfeer geldt een nettosloopopgave. Per saldo is er in de suburbane woonsfeer een verdunningsopgave. De opgave is om deze zo te organiseren dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, bijvoorbeeld door meer groen en/of betere verbindingen met het landschap.
- Maak gebruik van de kennis in Zuid-Limburg (Parkstad) aangaande realistische businesscases voor sloop en samenvoeging van woningen (woningruil, aankoop, doorexploiteren, slopen/transformeren). De grootste opgave ligt nu bij particulieren, die echter deze niet kunnen realiseren zonder de inzet van woningcorporaties en gemeenten. Het is zaak om de verschillende modellen nu uit te testen in concrete pilotprojecten.
- In de stedelijke woonsfeer is ruimte voor netto toevoeging van woningen in en om het centrum van Sittard.

4.5 Deelvisie Maastricht & Mergelland

Algemeen: een woonregio met veel kwaliteiten

De woonregio Maastricht & Mergelland heeft vele sterke kanten en kan daarmee bijdragen aan de aantrekkingskracht van heel Zuid-Limburg. Onderscheidend is de uitstraling van het centrum van Maastricht in combinatie met de aantrekkelijke landelijke woonmilieus in het heuvelland. Het heuvelland combineert haar positie als Nationaal Landschap met een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed, waaronder vele monumenten.

Voor de regio Zuid-Limburg is van belang dat Maastricht haar economische positie versterkt, onder andere door de ontwikkeling van de Health Care Campus, de verbinding met de Chemelot Campus en het stimuleren van de innovatiekracht van de bedrijven. Heel Zuid-Limburg profiteert van een sterk Maastricht. De ontwikkeling van de A2-zone is kansrijker als de omliggende gemeenten niet of zeer beperkt bouwen de komende periode. In een succesvolle stedelijke regio ontstaat vaak een roltrapeffect omdat de stad een deel van de werkende middenklasse niet kan huisvesten vanwege gebrek aan woonkwaliteit en daarom gaat een deel van deze groep naar de randgemeente van de stad. Het zoveel mogelijk huisvesten van middengroepen in de stad heeft een positief effect op de ontwikkeling van een stad. Deze groep levert een belangrijke bijdrage aan de toekomstige ontwikkeling van die stad. Dit effect is minder sterk als de middengroepen zich vestigen in de omliggende gemeente. Als het goed gaat met Maastricht gaat het ook goed met het heuvelland.

Kwantitatieve opgave Maastricht & Mergelland

In Maastricht & Mergelland is sprake van een opgave om het surplus aan leegstand terug te brengen (ruim 1.300 woningen). Daar tegenover staat een lichte groei van het aantal huishoudens (plus ruim 1.500), vooral in Maastricht en deels ook in Eijsden-Margraten (zie figuur).

Per saldo betekent dat dat er in deze regio nauwelijks ruimte is voor nettotoename van het aantal woningen (ongeveer 200). Plannen in uitvoering hebben samen al een grotere omvang. Bovendien wordt er voor 2040 ten opzichte van nu een afname van de woningvraag geraamd (-300 woningen). Met andere woorden: alles wat vanaf heden netto bijgebouwd wordt, vergroot de nettosloopopgave in 2040. De opgave is eens te meer lastig vanwege de vele leegkomende gebouwen, veelal monumentaal en/of beeldbepalend, zowel in de stad als in het heuvelland en het feit dat een groot deel van de transformatieopgave ook neerslaat op de particuliere woningvoorraad. Gemeenten hebben hier weinig invloed op en voor deze opgave dient dan ook nieuw instrumentarium te worden ontwikkeld. Een toename van de woningvoorraad vergroot de sloopopgave.

Kwalitatieve opgave

Overzicht overschotten en tekorten naar woonmilieu in Maastricht & Mergelland: in aantallen en %

	Woningvoorraad	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040	Overschot of tekort 2013	Overschot of tekort 2020	Overschot of tekort 2030	Overschot of tekort 2040
Landelijk Wonen	13231	2374	2482	2111	1284	18%	19%	16%	10%
Dorps Wonen	4503	1946	1873	1500	1179	43%	42%	33%	26%
Centrum Kern	7970	369	614	1145	872	5%	8%	14%	11%
Substedelijke Kern	16581	1482	1846	1725	954	9%	11%	10%	6%
Buitenwijk	27966	-423	-4067	-4769	-6329	-16%	-15%	-17%	-23%
Tuindorp/Mijnkolonie	7861	-2835	-2793	-2987	-3154	-36%	-36%	-38%	-40%
Ruimopgezet Wonen	2964	2493	3021	3447	3453	84%	102%	116%	116%
Stadswijk	8850	4001	3955	2853	1921	45%	45%	32%	22%
Centrum stedelijk	8289	382	374	459	519	5%	5%	-3%	-6%
Totaal	98216	5789	7306	4766	-328	6%	7%	5%	0%

Suburbane en stedelijke woonsfeer

- In 2040 is er met name in delen van de suburbane woonsfeer sprake van vraaguitval. In de woonmilieus buitenwijken, tuindorpen en in gedeelten van substedelijke kernen is er in 2040 een aanbodoverschot van ruim 9.000 woningen. Een opgave die zich manifesteert in de buitenring van woonwijken in Maastricht, aan de west-oostkant van de stad, maar ook in de grotere concentraties eengezinswoningen aan met name de randen van de dorpen. Daarbij gaat het niet enkel over de kwalitatief slechte woningen, maar ook 'goede' woningen waar gezien de demografische en andere ontwikkelingen (minder inwoners, minder gezinnen, vergrijzing, trek naar de stad, voorkeur voor landelijk of stedelijk) simpelweg minder vraag naar is (of: komt). De babyboomers die over pakweg 15 jaar de woningmarkt gaan verlaten, hebben veelal wooncarrière gemaakt en wonen in relatief ruime en goede woningen. Deze woningen komen dan in aanzienlijke hoeveelheden op de markt.
- De grootste toename van de vraag zien we in het woonmilieu ruim opgezet wonen, wat onderdeel uit maakt van de suburbane woonsfeer: ongeveer 3.500 woningen. Dit betreft wijken dicht tegen het centrum van Maastricht aan de zuidkant van de stad. Deze wijken zouden zich moeten ontwikkelen in de richting van een stadswijk, met behoud van de ruime opzet. Stadswijken vallen in deze subregio onder het stedelijk woonmilieu vanwege de relatief grote uitstraling van het centrum van Maastricht.
- In de stedelijke woonsfeer is in 2040 sprake van een vraag die de huidige woningvoorraad met ongeveer 1.500 woningen overtreft. De vraag manifesteert zich in de woonwijken rondom het centrum en in de A2-zone. Dit stedelijke vraagsurplus in Maastricht vertoont wel een dalende tendens richting 2040.
- De opgave kan niet enkel worden ingevuld door sloop van sociale woningen: er is reeds veel gesloopt in dit segment en de vraag naar dergelijke woningen is hier en daar zelfs groter dan het aanbod. Dit patroon blijft in stand richting 2040. Naar PMC is er een aanbodoverschot bij de meergezinshuurwoningen en de dure koop eengezins. Daar komt de zwakkere financiële positie van de corporaties nog eens bij. Problemen zullen zich na de grote herstructureringen in de toekomst het meest voordoen bij particuliere (een)gezinswoningen in het suburbane woonmilieu. Naar PMC is er een aanbodoverschot bij de meergezinshuurwoningen en de dure koop eengezins.
- Woonmilieus die aantrekkelijk zijn in Maastricht zijn de stadswijk en ruim opgezet wonen.
- In de suburbane woonsfeer manifesteert zich een aanzienlijke sloopopgave tot 2040. Met gerichte en selectieve sloop kunnen wijken ook aantrekkelijker worden: ruimer opgezet.
- Bij de transformatie in Maastricht moet er wel rekening mee worden gehouden dat de vraag naar goedkope eengezinswoningen (koop en huur) in Maastricht & Mergelland groter

is dan het aanbod. Het sloopprogramma dient zich vooral te richten op de meergezins-huurwoningen, voor zover deze niet geschikt zijn voor senioren met mobiliteitsbeperkingen, want naar woningen die geschikt zijn voor ouderen (ook meergezins huur) is er wel vraag. Uit marktinformatie van woningcorporaties valt af te leiden waar zich daadwerkelijk vraaguitval voordoet. Dit is een belangrijke leidraad in prioritering in de sloopopgave.

- In de visie voor Zuid-Limburg uit het POL wordt de versterking van de steden (meer stad, meer land) als een voorwaarde gezien voor een aantrekkelijk en sterk Zuid-Limburg. Maastricht is hierin een belangrijke troef als stad met internationale aantrekkingskracht. Een krachtige regio behoeft een woningmarktstrategie die toevoeging van programma concentreert in het stedelijk woonmilieu, gekoppeld aan een onttrekking in minder aantrekkelijke woonmilieus.
- In twee gemeenten lijken de ramingen nog ruimte te bieden voor een netto toevoeging van woningen: Maastricht en Eijsden-Margraten. Het is belangrijk om ramingen goed te duiden. De ruimte ontstaat door een raming van de huishoudensgroei. Bedacht moet worden dat in deze raming verhuissaldi binnen Zuid-Limburg uit het recente verleden meewegen bij het bepalen van de te verwachten toekomstige groei. In het geval van Eijsden-Margraten wordt de raming van een netto toevoeging mede veroorzaakt doordat Eijsden-Margraten huishoudens aantrekt uit de buurgemeenten (vestigingssaldo 100 personen met de overige 17 gemeenten, vooral Maastricht)⁴.

Landelijke woonsfeer

- De landelijke woonsfeer (woonmilieu landelijk, dorps, en centrumdorps wonen) is relatief aantrekkelijk en populair ten opzichte van de landelijke woonsfeer in andere woonregio's. De geraamde woningbehoefte in deze woonsfeer is in 2040 licht hoger dan de woningvoorraad. Wel moet met name voor de kleinere kernen in het landelijke woonmilieu rekening worden gehouden met een verminderde aantrekkelijkheid in de toekomst. Een combinatie van ontgroening en vergrijzing zet het voorzieningenniveau onder druk. Huisartsen zijn er nu al spaarzaam aanwezig. De verwachting is dat het aantal supermarkten en basisscholen vermindert en dat het aantal kleine kernen (landelijk woonmilieu) en dorpen (dorps wonen) zonder deze voorzieningen toeneemt. Voor een deel van de inwoners en woningzoekenden (mobiele huishoudens) is dit niet zo'n probleem. Zij wonen met plezier in een woondorp. Voor de groeiende groep ouderen is dit echter wel problematisch.
- Op basis van de huishoudensprognose heeft Eijsden Margraten nog een beperkte ruimte -zij het beperkt- voor een netto toevoeging van woningen. Eerder hebben we al gezien dat in de huishoudensprognose verhuissaldi uit het verleden doorwerken. Een continuering van dit verhuissaldo is ongewenst omdat dit ten koste gaat van andere gemeenten in Zuid-Limburg, met name Maastricht.
- Bouwen in uitleglocaties is ongewenst omdat dit de vitaliteit van kernen en steden ondergraaft, alsmede de noodzakelijke impuls voor vernieuwing van de bestaande voorraad. Bij het stopzetten van uitleglocaties die voortkomen uit vroegere suburbanisatieopgaven lijkt het wel reëel dat de verantwoordelijkheid hiervoor niet alleen bij de betreffende gemeente ligt. Steun bij het opvangen van de juridische/financiële consequenties is noodzakelijk.
- De visie voor Zuid-Limburg uit het POL (meer stad, meer land) zet in op concentreren van ontwikkelingen in steden en het kiezen voor verdichting in het stedelijk gebied. Gezien het

⁴ Doorgaans hangt migratie over korte afstand sterk samen met het bouwprogramma. Hoewel kandidaten voor nieuwbouw meestal uit dezelfde gemeente komen, ontstaat er door nieuwbouw wel een ruim aanbod in de bestaande voorraad, wat mensen uit buurgemeenten aantrekt. Als het zwaartepunt in de nieuwbouw naar andere gemeenten verschuift, bewegen de migratiestromen mee. De demografische trend is dus deels een gevolg van beleidsmatige keuzes in het verleden (waar te bouwen). Als in de toekomst het zwaartepunt in de nieuwbouw naar bijvoorbeeld Maastricht verhuist kan, mits in de goede woonmilieus en woningsegmenten, goed in de netto toevoeging worden voorzien die nu aan Eijsden-Margraten wordt toegerekend.

beperkte programma is er dan geen ruimte voor netto toevoeging buiten centra. Het POL zet ook in op behoud van monumenten en cultuurhistorisch erfgoed. Landelijke gemeenten geven aan dat tot 2020 de mogelijkheden voor sloop beperkt zijn, waardoor bij een saldo nul-benadering er weinig mogelijkheden zijn om wonen in leegkomende bebouwing te realiseren. In deze opgave kan worden voorzien door de beperkte ruimte voor netto toevoeging die er is buiten de steden, te bestemmen voor deze transformatieopgave. Dat vraagt dan wel om solidariteit tussen de heuvellandgemeenten.

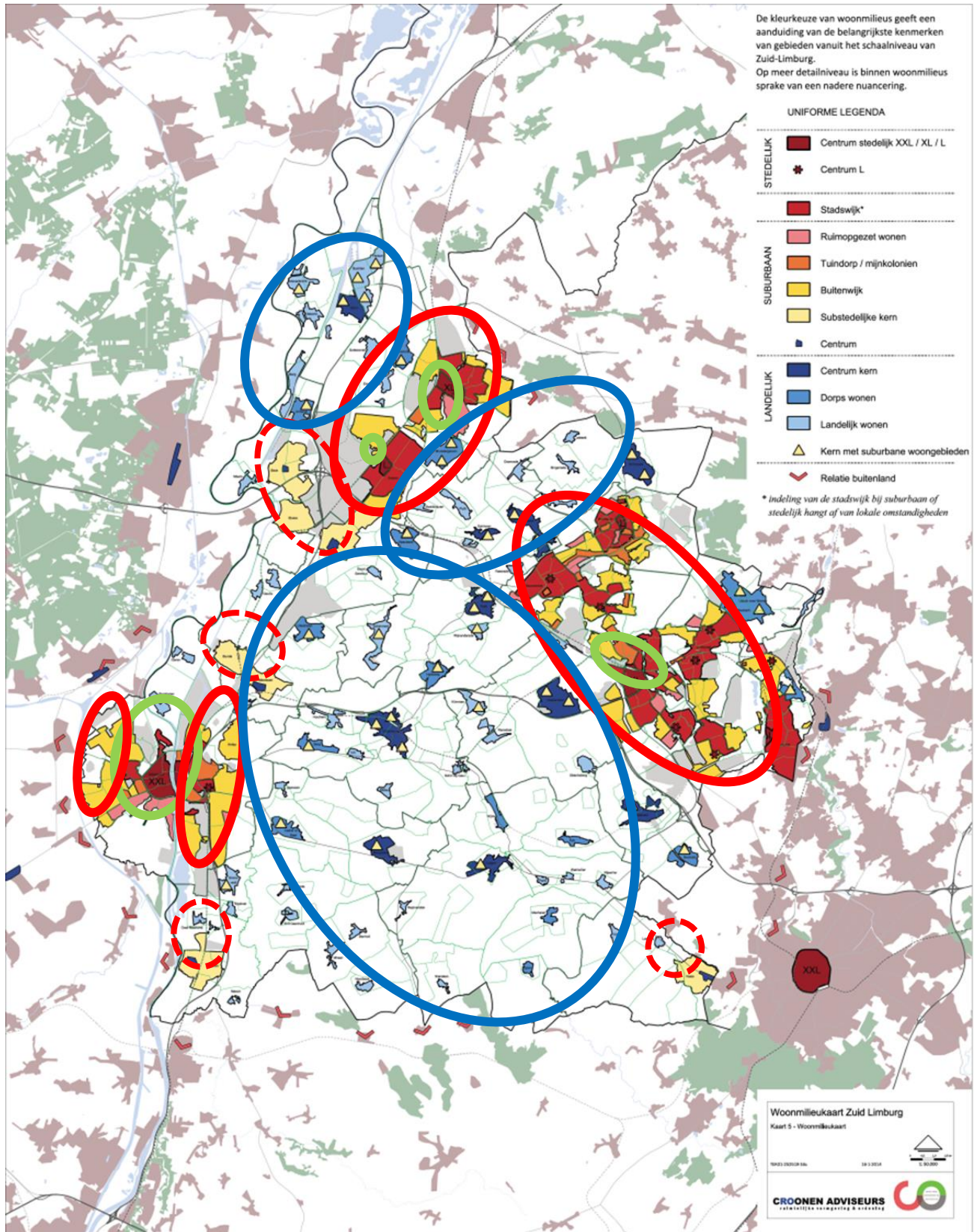
- Aandachtspunt is ook dat Maastricht voldoende ruimte heeft om het potentieel van haar stedelijke woonsfeer (Stadswijk, Centrum Stedelijk) ten volle te kunnen benutten.
- Van de landelijke gemeenten hebben er drie een nettosloopopgave tot 2020: Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg. In Meerssen is sprake van ongeveer saldo 0. Voor Vaals speelt dat er indicaties zijn voor een per saldo netto-instroom van huishoudens uit Aken, waaronder studenten. In de praktijk is dit echter nog niet gebeurd: sterker nog, er is voortsnog sprake van netto-uitstroom (zie hoofdstuk 2). De komende jaren zullen ook deze ontwikkelingen via de Woonmonitor worden gevolgd en wordt de opgave vierjaarlijks bijgesteld.
- De nettosloopopgave in Valkenburg gaat gepaard met een specifieke transformatieopgave, waarin herbestemming van leegkomende familiehotels een thema is. Het is belangrijk voor het toeristische imago van Valkenburg en daarmee van Zuid-Limburg als geheel dat dit specifieke probleem opgelost wordt. In deze woonregio kan het onttrekken van woningen aan de voorraad, door hier tweede woningen van te maken, een deel van de oplossing zijn. Dit haakt aan bij de aard van de recreatie in het heuvelland: veel verblijfsrecreatie. Nagegaan moet worden waar dit kan, zonder nadelige consequenties voor de leefbaarheid.
- In Maastricht & Mergelland is er een aanbodoverschot aan dure eengezinswoningen. De woonbehoefte is relatief laag vanwege een crisiseffect, maar ook hangt dit samen met het surplus aan dure woningvoorraad in deze woonregio, ten opzichte van de behoefte. In principe voegen duurere woningen kwaliteit toe, maar er dreigt in dit segment een overschot te ontstaan. Bijkomend effect kan zijn, dat de bestaande voorraad wordt leeggetrokken. Het is dus niet verstandig dure eengezinswoningen toe te voegen.

Resumerend per woonsfeer zijn de aanbevelingen:

- In de landelijke woonsfeer geen netto toevoeging en een kleine onttrekkingsopgave; alleen nieuwbouw als er sloop tegenover staat en alleen binnen bestaand bebouwd gebied (vernieuwingsstrategie). In (centrum)dorpen: netto toevoeging is eveneens niet mogelijk, gezien de beperkte behoefte en het uitgangspunt van concentratie van ontwikkelingen in de steden. Ook hier geldt: enkel binnen bestaand bebouwd gebied bouwen. Wonen realiseren in leegkomende bebouwing, mits beeldbepalend en/of monumentaal, is een versterking voor de kwaliteit van de regio en derhalve wel toegestaan. Als voorwaarde zou kunnen worden gesteld dat geïnventariseerd wordt welke cultuurhistorische gebouwen tot 2020 leegkomen en hoeveel woningen nodig en gewenst zijn. Bovendien is het niet wenselijk om woningen in het dure segment toe te voegen, al zou dat bij transformatie van monumentale gebouwen wel per situatie bekeken kunnen worden, uit oogpunt van een sluitende plan-exploitatie.
- Voor de suburbane woonsfeer geldt de grootste sloopopgave. Dit geldt zowel voor de suburbane delen in de stad als voor die in het heuvelland. Per saldo is er in de suburbane woonsfeer een verdunningsopgave. De opgave is om deze zo te organiseren dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, bijvoorbeeld door meer groen en/of betere verbindingen met het landschap.
- In de stedelijke woonsfeer is ruimte voor toevoeging van woningen. Dit geldt vooral voor de wijken direct rondom het centrum van Maastricht.

4.6 De opgaven in kaart

Op basis van de in dit hoofdstuk in de visie en de deelvisies beschreven opgaven zijn indicatief de voornaamste opgaven toegevoegd aan de woonmilieukaart die het resultaat was van de eerste fase.



Bron: Croonen en Companen, bewerking Atrivé

- Rood omcirkeld: gebieden met stevige transitie- en verdunningsopgave
- Onderbroken rood omcirkeld: bepaalde mate verdunning en vernieuwing
- Groen omcirkeld: concentratiegebied, met inzet op intensivering
- Blauw omcirkeld: balansgebied, met in suburbane woongebieden in kernen bepaalde opgave verdunning en vernieuwing

Bijlage 1 Achtergrondinformatie bij de opgaven

Met de resultaten van de analyse fase 2, het materiaal uit fase 1 en het ambtelijk atelier heeft Atrivé een interpretatie van de opgaven gemaakt. Deze is gebruikt als onderlegger en ter voorbereiding van het bestuurlijk atelier. Deze onderlegger is voor rekening van Atrivé en is niet ambtelijk of bestuurlijk geaccordeerd. De onderlegger kan gebruikt worden als aanvullende informatie bij de bestuurlijk onderschreven opgaven.

Suburbane woonmilieus weinig gewild

In fase 2 is geanalyseerd wat nu gewilde woonmilieus zijn en welke woonmilieus in de toekomst gewild zijn. Uitgangspunt is de woningvoorraad anno 2013 van ongeveer 290.000 woningen. In 2013 is vraag en aanbod als geheel nog redelijk in evenwicht. In de suburbane woonsfeer is er al sprake van vraaguitval. Deze doet zich voor in de categorie buitenwijken/tuindorpen (verder buitenwijken genoemd) met een aanbodoverschot van 12.000 woningen. Ook in de Stadswijken in Parkstad en Westelijke Mijnstreek (die tot de suburbane woonsfeer worden gerekend) is sprake van een aanbodoverschot: ruim 7.000 woningen. Het overschot in de niet-gewilde woonmilieus met een suburbaan karakter bedraagt in 2013 dus ongeveer 20.000 woningen⁵.

In 2040 is het globale evenwicht omgeslagen in een aanbodoverschot van 25.000 woningen voor heel Zuid-Limburg. De minst gewilde buurten zijn dan wederom in het suburbane gebied te vinden: de buitenwijken in heel Zuid-Limburg en de stadswijken in Parkstad, met een aanbodoverschot van ruim 30.000 woningen. De huidige voorraad van ruim 130.000 woningen in deze wijken bevat in 2040 dus ongeveer 30.000 woningen te veel. Deze weinig gewilde woongebieden zien we in de (west en oost)randen van Maastricht, Geleen, Kerkrade en in grote delen van Heerlen en Brunssum en Landgraaf.

Kwetsbaarheden landelijk gebied

In 2013 is in de meeste dorpen meer vraag dan aanbod. In 2040 is dit omgeslagen (analyse fase 2). Vanuit de woonmilieus gezien is in de kleine dorpen (Landelijk Wonen en Dorps Wonen) het aanbod in 2040 iets groter dan de vraag. In centrum kernen zoals Valkenburg, Gulpen, Margraten en Voerendaal is sprake van een licht vraagoverschot.

Vanuit de woningvoorraad bekeken (PMC's) is er in 2040 in alle dorpen meer aanbod dan vraag. Het aanbodoverschot is het grootst in Vaals en buurten in Eijsden en Meerssen.

Dit sluit aan bij een aantal constatering uit fase 1:

- In veel kernen is sprake van een combinatie van ontgroening en vergrijzing.
- In een aantal dorpen zijn er nu al beperkte voorzieningen. Als gevolg van huishoudens-krimp zullen in de toekomst meer dorpen het met geen of beperkte voorzieningen moeten stellen: draagvlak voor bijvoorbeeld scholen of supermarkten neemt af. Dit wordt een probleem als mensen hier wel behoefte aan hebben. Bij bijvoorbeeld tweede woningen is er niets aan de hand. Dit wordt als mogelijkheid gezien.

⁵ De gehanteerde definitie voor stadswijken in Westelijke Mijnstreek en Parkstad leidt ertoe dat het overgrote deel van de buurten in deze steden waar het woonmilieu stadswijk dominant is, een suburbaan uiterlijk heeft. Een dichtheid van 20 adressen per hectare is vergelijkbaar met de VINEX-dichtheid (30 woningen/ha).

Delen woningvoorraad sluiten niet aan bij huidige en toekomstige vraag

In fase 2 is gekeken naar de gewildheid van product-marktcombinaties (PMC) en de ontwikkeling daarvan tot 2040. Kijkend naar de grote aantallen (omvang van de segmenten, mate van aanbodoverschot), dan blijkt dat het grootste aanbodoverschot te vinden is in de meergezins sociale huurwoningen en in de goedkope eengezinskoopwoningen tot € 180.000,-. Het aanbodoverschot van circa 25.000 woningen in 2040 bevat een surplus van 11.000 goedkope eengezinswoningen en 10.000 meergezins sociale huurwoningen.

In fase 1 werden reeds een hoog % meergezinswoningen en een hoog % huur als kwetsbaarheden gezien, die zich met name in stedelijk gebied voordoen. Woningsegmenten (PMC's) die nu weinig gewild zijn, zijn in de toekomst nog minder gewild.

De wijken die in 2040 qua woningvoorraad het minst gewild zijn, zijn vooral te vinden in de grotere steden, met clusters in Heerlen, Kerkrade, Maastricht en Sittard-Geleen.

Uitgesplitst naar woonregio wijkt Maastricht & Mergeland af van de andere regio's. Hier is juist sprake van een aanbodoverschot van dure eengezinskoopwoningen.

De leegstand is in Zuid-Limburg beduidend hoger dan de frictieleegstand

Van de woningvoorraad in Zuid-Limburg staat per 31-12-2012 3,8% leeg (provinciale woonmonitor); een kleine 11.000 woningen. Beduidend meer dan de gebruikelijke leegstand als gevolg van bijvoorbeeld verhuizingen (2% frictieleegstand). De leegstand doet zich het sterkst voor in de huursector (5,5%). In de koopsector staat op basis van de cijfers in de Woonmonitor 2,4% leeg, maar deze zou in de praktijk wat hoger kunnen liggen⁶.

Binnen de huursector is de leegstand het hoogst in de geliberaliseerde huur (eengezinswoningen 7%, meergezinswoningen 12%). In absolute aantallen vormen de sociale huurwoningen meergezins het grootste aandeel in de leegstand (circa 2.900 woningen). De relatieve leegstand in deze PMC bedraagt 5%. Naar bouwperiode bezien staan oudere woningen over het algemeen vaker leeg dan recenter gebouwde woningen: de meeste leegstand treffen we aan in de vooroorlogse woningvoorraad en in de vroeg-naoorlogse woningen, die in de periode tot 1960 gebouwd zijn.

De totale leegstand laat een divers beeld zien, met in alle buurten in Kerkrade, Simpelveld en Vaals een bovengemiddelde leegstand. De hoogste pieken in de leegstand in de huursector (meer dan 8% leegstand) zijn met name in de woonregio's Westelijke Mijnstreek (Sittard-Centrum) en Parkstad te vinden. Relatief veel leegstand in de koopsector manifesteert zich in en rond de centra en in stationsbuurten in de steden: Maastricht, Sittard, Heerlen, Hoensbroek, Kerkrade en Landgraaf. Leegstand van 5% van de koopwoningen of meer treffen we aan in enkele buurten: Maastricht ten westen van de A2-zone, Sittard-Centrum, in en rond het centrum van Brunssum, stationsbuurt Landgraaf.

Minder beweging in de woningmarkt

In het ambtelijk atelier is geconstateerd dat een deel van de sociale doelgroep vast zit in de koopvoorraad. Vooral huishoudens die recent gekocht hebben lopen het risico 'onder water te staan'. Het aantal transacties is de laatste jaren sterk gedaald, met 38% (bij vergelijking buurtgemiddelden periode 2005-2008 met 2009-2012). In 2012 wisselden ongeveer 4.000 woningen in Zuid-Limburg van eigenaar, terwijl er 7.000 te koop stonden. Een terugkeer naar de tijden voor de woningmarktcrisis is niet te verwachten. Naast de conjunctuur spelen ook structurele factoren een rol. Er treden structureel minder starters toe tot de woningmarkt. Het laatste omvangrijke cohort van

⁶ In het ambtelijk atelier van 27-2-2014 werd de relatief lage leegstand van koopwoningen, met name voor Parkstad, niet herkend. Ook is het beeld dat er in de koopsector in Vaals sprake is van substantiële leegstand. Een mogelijke verklaring is dat in de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem alle leegstand in de Woonmonitor in de categorie onbekend valt, terwijl de woningvoorraad in deze gemeenten voornamelijk bestaat uit koopwoningen. Ook in Heerlen en Kerkrade valt een aanzienlijk deel van de leegstand in de categorie onbekend.

de kinderen van de babyboomers (geboren rond 1970) komt nu in een, qua wooncarrière, meer stabiele levensfase. Ten slotte remt ook het toegenomen eigenwoningbezit de verhuismobiliteit. De buurtgemiddelden van de transactiepreizen zijn, vergeleken voor dezelfde periodes, relatief stabiel, met een daling van 3,5% (dit kan komen omdat in de periode 2005-2008 de prijzen eerst nog stegen).

Een indicatie dat de stagnatie nog voortduurt is dat de gemiddelde vraagprijs in 2012 in Zuid-Limburg fors hoger lag dan de gemiddelde transactieprijs⁷. In de landelijke gemeenten in het heuvelland (Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Nuth, Schinnen, Vaals en Valkenburg) is het verschil het grootst, meer dan € 100.000,- en meer dan een derde van de vraagprijs. In Valkenburg is de theoretische verkooptijd (36 maanden) èn het gat tussen vraagprijs en transactieprijs (circa € 130.000,-) het grootst. In de hoogte van de gemiddelde vraagprijs moet er rekening mee gehouden worden dat met name de dure woningen, die het gemiddelde omhoog trekken, relatief weinig verkocht worden. Het verschil tussen vraagprijs en de gerealiseerde transactieprijs voor de individuele verkoper zal dus lager zijn.

Recente gegevens laten zien dat van 2012 op 2013 de vraagprijs in Maastricht het meeste is gezakt. De theoretische verkooptijd is hier met 17 maanden relatief laag.

Concurrentie met de omgeving

Verhuizingen over korte afstand zijn vaak woningmarktgerelateerd. Relevant voor dit verhuismotief zijn dan vertreksaldi vanuit Maastricht naar België (Riemst en Lanaken) en vanuit Parkstad en Vaals naar de aangrenzende Duitse gemeenten. In de loop van 2007 t/m 2011 is het vertreksaldo naar België verdwenen. De vertreksaldi richting Duitsland bleven in deze periode bestaan. Kerkrade heeft het grootste negatieve saldo met de Duitse buurgemeenten: een vertrekoverschot van circa 100 personen per jaar. Ook voor Landgraaf en Vaals is er sprake van een licht vertrekoverschot met een orde van grootte van enkele tientallen personen per jaar.

⁷ Voor recente marktindicaties zijn transacties en transactiepreizen in 2012 uit de provinciale woonmonitor per 31-12-2012 vergeleken met vraagpreizen in 2012 en 2013; huizenzoeker.nl.

Bijlage 2 Opgaven bestuurlijk atelier

In het bestuurlijk atelier zijn de vijf belangrijkste opgaven als volgt benoemd en onderschreven:

1 *Er zijn te veel woningen in Zuid-Limburg, met name in de suburbane woonsfeer*

In trefwoorden:

- Nu 290.000 woningen in Zuid-Limburg
- In 2040 nog maar 265.000 nodig.

Suburbane woonsfeer:

- Nu overschot van 20.000 woningen
- In 2040 overschot 30.000 woningen
- Weinig onderscheidend
- Mist herkenbaarheid oriëntatie.

2 *Landelijk gebied in de toekomst kwetsbaar*

In trefwoorden:

- In 2040 meer aanbod in kleine dorpen dan vraag
- Combinatie van ontgroening en vergrijzing
- In de toekomst meer dorpen met beperkte of geen voorzieningen (huisarts, supermarkt et cetera); niet langer aantrekkelijk woonmilieu voor ouderen
- Dat betekent ook: transformatieopgave in bestaande kernen door vrijkomen maatschappelijk en commercieel vastgoed
- Slooelopgave lastig vanwege hoog % koopwoningen
- Specifieke vraagstukken: herbestemming monumentale panden, leegkomende familiehotels
- Uitbreidingsplannen belemmeren herstructurering en trekken bestaande voorraad leeg. Dubbele hypotheek op leefbaarheid.

3 *Kwetsbare product-marktcombinaties zowel in de sociale huur als in de particuliere voorraad*

In trefwoorden:

- Eengezinskoopwoningen tot € 180.000,-: 11.000 te veel in 2040
- Meergezins huur: 10.000 te veel in 2040 (vooral woningen die niet geschikt zijn voor ouderen zijn kwetsbaar)
- Wel huuraanbod aan de onderkant nodig; huisvesting voor mensen die met spoed een woning nodig hebben (echtscheidingen)
- In heuvelland gemiddeld een surplus aan dure koopwoningen.

4 *Stagnerende woningmarkt*

In trefwoorden:

- Transacties gedaald met 38% (periode 2005-2008 vergeleken met 2009-2012)
- Transactiepreizen nog relatief stabiel -4%, maar nog groot verschil transactieprijs-vraagprijs, met name in landelijke gemeenten heuvelland; verschil meer dan € 100.000,-, ofwel meer dan een derde vraagprijs
- Een aanzienlijk deel sociale doelgroep zit vast in de koopvoorraad.

5 *Surplus leegstand*

- Gemiddeld 3,8% van de woningvoorraad
- Concentraties in bepaalde gemeenten, wijken en kernen
- Opeenhoping leegstand leidt tot een kettingreactie en op den duur tot onverkoopbaarheid.

Bijlage 3 Verhuisbewegingen in de periode 2007 t/m 2011

Verhuisbewegingen aantallen keer 1.000

VERHUISSALDI 2007 t/m 2011																								
Vertrekgemeente/regio	Vestigingsgemeente/regio																				Midden-Limburg	Overig Nederland	Grensgemeenten Duitsland	Grensgemeenten België
	Beek (L.)	Brunssum	Eijsden-Margraten	Gulpen-Wittem	Heerlen	Kerkrade	Landgraaf	Maastricht	Meerssen	Nuth	Onderbanken	Schinnen	Simpelveld	Sittard-Geleen	Stein (L.)	Vaals	Valkenburg aan de Geul	Voerendaal						
Beek (L.)		-2	-18	-4	31	-1	2	-23	-74	-30	2	-18	0	109	-34	5	6	-2	23	185	?	?		
Brunssum	2		-1	-8	-312	-21	87	23	-7	-22	-47	5	-2	-17	-2	-3	-5	-23	4	170	57	?		
Eijsden-Margraten	18	1		12	48	9	-9	-165	-46	-4	5	-7	28	8	4	23	-22	-4	38	116	?	?		
Gulpen-Wittem	4	8	-12		-40	39	-1	37	4	25	-8	-9	53	-5	-4	124	-1	-11	0	-31	?	?		
Heerlen	-31	312	-48	40		231	-92	-149	-50	-30	-52	77	-132	-13	1	-3	8	-45	22	807	-55	?		
Kerkrade	1	21	-9	-39	-231		-98	60	4	-3	2	5	-72	16	-10	-2	-7	-5	84	8	450	?		
Landgraaf	-2	-87	9	1	92	98		8	-10	16	19	16	7	-30	0	-7	-4	4	54	118	140	?		
Maastricht	23	-23	165	-37	149	-60	-8		174	-6	-12	-30	-41	-157	-9	13	30	3	-129	1258	?	496		
Meerssen	74	7	46	-4	50	-4	10	-174		54	6	-12	-2	85	17	-2	65	-21	5	152	?	?		
Nuth	30	22	4	-25	30	3	-16	6	-54		8	11	-1	28	-22	-4	-26	-5	5	29	2	?		
Onderbanken	-2	47	-5	8	52	-2	-19	12	-6	-8		-22	10	63	2	-10	-3	2	34	24	8	?		
Schinnen	18	-5	7	9	-77	-5	-16	30	12	-11	22		-14	177	17	-7	14	-5	40	413	?	?		
Simpelveld	0	2	-28	-53	132	72	-7	41	2	1	-10	14		-1	10	41	-1	-19	3	37	23	?		
Sittard-Geleen	-109	17	-8	5	13	-16	30	157	-85	-28	-63	-177	1		-257	15	26	11	212	1145	?	?		
Stein (L.)	34	2	-4	4	-1	10	0	9	-17	22	-2	-17	-10	257		0	-1	19	69	193	?	?		
Vaals	-5	3	-23	-124	3	2	7	-13	2	4	10	7	-41	-15	0		-16	-10	-2	-118	145	?		
Valkenburg aan de Geul	-6	5	22	1	-8	7	4	-30	-65	26	3	-14	1	-26	1	16		-21	-9	-136	?	?		
Voerendaal	2	23	4	11	45	5	-4	-3	21	5	-2	5	19	-11	-19	10	21		5	42	35	?		
Midden-Limburg	-23	-4	-38	0	-22	-84	-54	129	-5	-5	-34	-40	-3	-212	-69	2	9	-5						
Overig Nederland	-185	-170	-116	31	-807	-8	-118	1258	-152	-29	-24	-413	-37	1145	-193	118	136	-42						
Grensgemeenten Duitsland	?	-57	?	?	55	-450	-140	?	?	-2	-8	?	-23	?	?	-145	?	-35						
Grensgemeenten België	?	?	?	?	?	?	?	-496	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?						
Totaal vertrekoverschot Zuid Limburg																			458	4412				

Bron: CBS statline en aanvullende gegevens gemeente Maastricht, en Parkstad betreffende landsgrensoverschrijdende verhuizingen

Verhuisbewegingen in % van bevolking

RELATIEVE VERHUISSTROMEN (TOV BEVOLKING IN DE BETREFFENDE GEMEENTEN)

2007-2011	Beek (L.)	Brunssum	Eijsden-Margraten	Gulpen-Wittem	Heerlen	Kerkrade	Landgraaf	Maastricht	Meerssen	Nuth	Onderbanken	Schinnen	Simpelveld	Sittard-Geleen	Stein (L.)	Vaals	Valkenburg aan de Geul	Voerendaal
Beek (L.)		0,14%	0,18%	0,12%	0,33%	0,14%	0,10%	0,44%	1,01%	0,75%	0,11%	0,71%	0,09%	1,93%	2,12%	0,05%	0,25%	0,10%
Brunssum	0,14%		0,11%	0,09%	3,95%	0,89%	1,10%	0,26%	0,13%	0,66%	2,63%	1,04%	0,19%	0,61%	0,18%	0,06%	0,18%	0,27%
Eijsden-Margraten	0,18%	0,11%		1,15%	0,29%	0,17%	0,11%	2,58%	0,53%	0,27%	0,05%	0,06%	0,13%	0,25%	0,26%	0,24%	1,06%	0,13%
Gulpen-Wittem	0,12%	0,09%	1,15%		0,44%	0,40%	0,20%	0,49%	0,13%	0,40%	0,13%	0,10%	1,19%	0,12%	0,07%	2,00%	1,12%	0,56%
Heerlen	0,33%	3,95%	0,29%	0,44%		4,24%	4,14%	1,17%	0,21%	1,30%	0,69%	1,09%	0,81%	1,41%	0,29%	0,36%	0,58%	1,49%
Kerkrade	0,14%	0,89%	0,17%	0,40%	4,24%		4,26%	0,48%	0,16%	0,34%	0,29%	0,27%	1,21%	0,48%	0,13%	0,51%	0,24%	0,39%
Landgraaf	0,10%	1,10%	0,11%	0,20%	4,14%	4,26%		0,38%	0,15%	0,20%	0,34%	0,33%	0,25%	0,52%	0,46%	0,13%	0,17%	0,22%
Maastricht	0,44%	0,26%	2,58%	0,49%	1,17%	0,48%	0,38%		1,92%	0,35%	0,09%	0,22%	0,13%	1,42%	0,47%	0,23%	1,17%	0,23%
Meerssen	1,01%	0,13%	0,53%	0,13%	0,21%	0,16%	0,15%	1,92%		0,50%	0,06%	0,11%	0,09%	0,39%	0,68%	0,09%	1,05%	0,20%
Nuth	0,75%	0,66%	0,27%	0,40%	1,30%	0,34%	0,34%	0,35%	0,50%		0,35%	0,74%	0,23%	0,42%	0,29%	0,10%	1,45%	1,09%
Onderbanken	0,11%	2,63%	0,05%	0,13%	0,69%	0,29%	0,33%	0,09%	0,06%	0,35%		0,89%	0,14%	0,42%	0,15%	0,08%	0,10%	0,13%
Schinnen	0,71%	1,04%	0,06%	0,10%	1,09%	0,27%	0,25%	0,22%	0,11%	0,74%	0,89%		0,14%	1,23%	0,34%	0,07%	0,18%	0,15%
Simpelveld	0,09%	0,19%	0,13%	1,19%	0,81%	1,21%	0,52%	0,13%	0,09%	0,23%	0,14%	0,14%		0,13%	0,18%	1,04%	0,15%	0,49%
Sittard-Geleen	1,93%	0,61%	0,25%	0,12%	1,41%	0,48%	0,46%	1,42%	0,39%	0,42%	0,42%	1,23%	0,13%		2,10%	0,11%	0,29%	0,12%
Stein (L.)	2,12%	0,18%	0,26%	0,07%	0,29%	0,13%	0,13%	0,47%	0,68%	0,29%	0,15%	0,34%	0,18%	2,10%		0,06%	0,18%	0,11%
Vaals	0,05%	0,06%	0,24%	2,00%	0,36%	0,51%	0,17%	0,23%	0,09%	0,10%	0,08%	0,07%	1,04%	0,11%	0,06%		0,34%	0,17%
Valkenburg aan de Geul	0,25%	0,18%	1,06%	1,12%	0,58%	0,24%	0,22%	1,17%	1,05%	1,45%	0,10%	0,18%	0,15%	0,29%	0,18%	0,34%		1,19%
Voerendaal	0,10%	0,27%	0,13%	0,56%	1,49%	0,39%	0,52%	0,23%	0,20%	1,09%	0,13%	0,15%	0,49%	0,12%	0,11%	0,17%	1,19%	

Bron: CBS statline, berekening Atrivé

Bijlage 4 Overschotten en tekorten woonmilieus Zuid-Limburg

OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN IN 9 WOONMILIEUS (aantallen x 1000)			Woningvoorraad	Woningbehoefte 2013	Woningbehoefte 2020	Woningbehoefte 2030	Woningbehoefte 2040	Tekorten 2013	Tekorten 2020	Tekorten 2030	Tekorten 2040
Totaal Zuid Limburg	Behoeftes Woonmilieus Zuid-Limburg	Landelijk Wonen	37,2	40,5	40,6	39,8	36,5	3,3	4,4	2,6	-0,7
		Dorps Wonen	21,4	23,8	23,7	22,5	21,0	2,3	2,3	1,1	-0,4
		Centrum Kern	19,5	20,6	20,8	21,0	20,0	1,1	1,3	1,5	0,5
		Substedelijke Kern	30,2	31,9	31,4	30,1	28,3	1,7	1,3	-0,1	-1,8
		Buitenwijk	64,9	57,6	57,5	55,4	51,8	-7,3	-7,3	-9,5	-13,1
		Tuindorp/Mijnkolonie	15,2	10,6	10,3	9,8	9,4	-4,6	-4,9	-5,4	-5,8
		Ruim opgezet Wonen	7,7	13,7	14,2	14,4	13,8	6,0	6,5	6,7	6,1
		Stads wijk W-Mijns treek + Parkstad	68,4	61,4	62,1	59,7	55,1	-6,9	-6,3	-8,7	-13,2
		Stads wijk	77,2	74,3	74,9	71,4	65,9	11,9	12,3	15,9	11,3
		Stads wijk Maas tricht & Mergelland	8,9	12,9	12,8	11,7	10,8	4,0	4,0	2,9	1,9
		Centrum stedelijk	17,1	18,9	19,4	19,4	19,0	1,8	2,3	2,3	1,9
Totaal		290,4	291,9	292,9	283,7	265,7	1,5	2,6	-6,6	-24,7	
OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN IN 9 WOONMILIEUS (percentages)			Woningvoorraad	Woningbehoefte 2013	Woningbehoefte 2020	Woningbehoefte 2030	Woningbehoefte 2040	Tekorten 2013	Tekorten 2020	Tekorten 2030	Tekorten 2040
Totaal Zuid Limburg	Behoeftes Woonmilieus Zuid-Limburg	Landelijk Wonen	37,2	40,5	40,6	39,8	36,5	9%	9%	7%	-2%
		Dorps Wonen	21,4	23,8	23,7	22,5	21,0	11%	11%	5%	-2%
		Centrum Kern	19,5	20,6	20,8	21,0	20,0	6%	7%	8%	2%
		Substedelijke Kern	30,2	31,9	31,4	30,1	28,3	6%	4%	0%	-6%
		Buitenwijk	64,9	57,6	57,5	55,4	51,8	-11%	-11%	-15%	-20%
		Tuindorp/Mijnkolonie	15,2	10,6	10,3	9,8	9,4	-30%	-32%	-36%	-38%
		Ruim opgezet Wonen	7,7	13,7	14,2	14,4	13,8	78%	84%	87%	79%
		Stads wijk W-Mijns treek + Parkstad	68,4	61,4	62,1	59,7	55,1	-10%	-9%	-13%	-19%
		Stads wijk Maas tricht & Mergelland	8,9	12,9	12,8	11,7	10,8	45%	45%	32%	22%
		Centrum stedelijk	17,1	18,9	19,4	19,4	19,0	10%	13%	14%	11%
		Totaal		290,4	291,9	292,9	283,7	265,7	1%	1%	-2%

Bron: WoON2012/Prognose overschotten en tekorten; rood=overschot aan woningen, groen=tekort aan woningen