

REGIONALE WOONVISIE

PARKSTAD LIMBURG

onderdeel gemeente Brunssum



parkstad
stadsregio limburg

Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding voor de Woonvisie	8
1.2 Eén regionale visie met concrete lokale doorvertaling	8
1.3 Proces totstandkoming Woonvisie	9
1.4 Samenwerking op de woningmarkt	9
1.5 Landelijke, provinciale, regionale en lokale beleidskaders	10
2 Opgaven voor de Woonvisie voor Brunssum en Parkstad	14
2.1 Analyse van de Brunssumse woningmarkt	14
2.2 Terugblik demografische trends	20
2.3 Toekomstige demografische ontwikkelingen	23
2.4 Toekomstige woningbehoefte Brunssum	24
2.5 Regionale opgaven wonen en zorg	26
2.6 Overige woningmarkttrends in de regio	30
3 Visie op het Wonen in Parkstad en Brunssum	33
3.1 Particuliere woningvoorraad	35
3.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen	40
3.3 Afstemming wonen en zorg	43
3.4 Huisvesting urgente doelgroepen	47
3.5 Verduurzaming en energetische prestaties van het wonen	49
3.6 Investerings in vrije sector huur	53
3.7 Inzet voor leefbaarheid	54
4 Implementatie van de Woonvisie	56
4.1 Grote investeringsopgave in de woningmarkt	56
4.2 Focus gemeentelijke opgave	56
4.3 (Potentiële) investeerders in de woningmarkt	57
4.4 Actierichtingen korte en lange termijn	57
Bijlage I: Begrippenlijst	59
Bijlage II: Kwalitatieve envelop	62
Bijlage III: Deelnemers stakeholdersbijeenkomst	68
Bijlage IV: Toekomstscenario's	69
Bijlage V: Transformatieopgave Wonen en Zorg	76

Samenvatting

Proces en doel Woonvisie

In 2016 zijn de Parkstadgemeenten gestart met het opstellen van een nieuwe regionale Woonvisie. Elke gemeente -waaronder ook Brunssum- heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. Het voor u liggende document geeft daarom niet alleen inzicht in de regionale Woonvisie Parkstad Limburg, maar tevens in de lokale Woonvisie Brunssum.

De Woonvisie staat niet op zichzelf. In de periode 2015 - 2016 is door de achttien Zuid-Limburgse gemeenten een Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg opgesteld. De basis van deze Structuurvisie is de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daar waar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vooral Zuid-Limburgse spelregels geeft over de toevoegingen en onttrekkingen in de woningvoorraad, gaat de Woonvisie veel meer over kwalitatieve opgaven in de woningvoorraad.

Deze Woonvisie geeft richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft de Woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Ingegeven door de herziene Woningwet.

De Woonvisie Brunssum is het resultaat van een interactief proces waarin zowel lokaal als regionaal bijeenkomsten met stakeholders (onder andere woningcorporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnspartijen, et cetera) zijn georganiseerd, waarbij input is opgehaald voor de nieuwe visie.

Opgaven particuliere voorraad

- Op verschillende plekken kenmerkt Brunssum zich door authentieke mijnwerkerskoloniën. Dit zijn doorgaans zeer gewaardeerde woonmilieus met een gevarieerd woningaanbod. Maar de toekomstbestendigheid (zowel wat betreft energiezuinigheid als levensloopbestendigheid) vormt een aandachtspunt bij deze woningen.
- Voor de periode 2016-2030 wordt verwacht dat de woningbehoefte in Brunssum met 590 woningen zal afnemen. Deze afname manifesteert zich met name in de particuliere woningvoorraad.
- In sommige delen van Brunssum wordt de woningvoorraad als 'krap' beoordeeld. Anderzijds zal het aantal kleine huishoudens als gevolg van de vergrijzing en gezinsverdunding de komende jaren toenemen. De particuliere woningvoorraad staat het meest onder druk. Vanuit de stadsdeelvisies ligt er nu een aanpak om enerzijds meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen (zowel wat betreft typologie als huur/koop verhouding) als het verbeteren van de openbare ruimte. Op diverse plekken in Brunssum hebben particuliere woningeigenaren de laatste jaren (te) weinig geïnvesteerd in het onderhoud van hun woning (zowel regulier onderhoud als het levensloopgeschikt maken van de woning).

Regionale visie

- Het versterken van aanwezige woonmilieus in Parkstad is het vertrekpunt om de woon-aantrekkelijkheid van zowel regio als gemeenten te verbeteren. Maar wel met ruimte om meer variatie binnen de bestaande woonmilieus te creëren.
- Gemeenten werken samen aan een goede match van vraag en aanbod, door:
 - Onttrekken van woningen waar de vraag achter blijft

- Ongewenste plancapaciteit in te trekken
- Toevoegen van woningen/woonmilieus waar veel vraag naar is
- Woningeigenaren zijn primair zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit en verkoopbaarheid van hun woningen. De inzet is gericht op het creëren van bewustwording onder particuliere woningbezitters om de kwaliteit van hun woning op peil te houden.
- De regio wil instrumenten inzetten om vraag en aanbod meer in evenwicht met elkaar te brengen, waarbij langdurige en geconcentreerde leegstand voorkomen wordt. Bijvoorbeeld in de vorm van een regionaal sloop-/herstructureringsfonds, waar ontwikkelaars van nieuwe initiatieven een bedrag per woning in moeten storten.
- Waar nodig worden starters ondersteund, zodat zij over voldoende mogelijkheden beschikken om in de regio Parkstad een woning te huren of kopen als zij dat willen.
- Corporaties worden uitgedaagd om hun bijdrage te leveren bij het opvangen van de tijdelijke druk in de huur en het overschot in de particuliere sector

Visie Brunssum

- Brunssum zet in op het versterken van de bestaande woonmilieus. Dit betekent verdichten in het centrum en vergroenen van de omgeving buiten het centrum.
- Verbetering van de match van vraag en aanbod betekent onder meer dat koopwoningen omgezet worden naar huurwoningen. Brunssum doet hiertoe mee aan regionale pilots.

Opgaven betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen

- Op korte termijn is toevoeging gewenst van sociale huurwoningen. Er is vooral behoefte aan huurwoningen (tot de lage (€ 592,55 per maand) en hoge (€ 635,05 per maand) aftoppingsgrens) om woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de huurtoeslaggroep (gelet op het kunnen voldoen aan het passend toewijzen).
- Vraag naar levensloopgeschikte en kleinere sociale huurwoningen neemt toe, door toename van het aantal senioren en gezinsverdunding (meer kleine huishoudens).
- In Brunssumse woningvoorraad zijn relatief veel koopwoningen tussen € 150.000 en € 200.000 aanwezig. Verkoop van sociale huurwoningen kunnen potentieel concurrerend zijn met dit aanbod.

Regionale visie

- In alle gemeenten zullen sociale huurwoningen beschikbaar moeten komen, zodat mensen met een laag inkomen overal in de regio terecht kunnen. Uiteraard verschilt het vertrekpunt per gemeente (met name onderscheid landelijke versus stedelijke gemeenten). Bovendien zullen in de verschillende gemeenten de slaagkansen voor de huurtoeslagdoelgroep (laagste inkomens) behouden moeten blijven, ondanks beperkingen die vanuit wettelijke regels voor deze groep gelden (passend toewijzen).
- Voor de komende vijf jaar wordt ingezet op een samenwerking met de woningcorporaties om in te spelen op de extra woningvraag in de sociale huursector, waarbij rekening zal worden willen gehouden met de afnemende behoefte in de jaren daarna.
- Verkoop van sociale huurwoningen mag niet ten koste gaan van de beschikbaarheid voor de doelgroep, en de woningmarkttopgave voor de lange termijn onder druk zetten (bijvoorbeeld doordat woningen op termijn minder courant blijken). Hierover zullen met woningcorporaties nadere afspraken gemaakt worden.
- Waar mogelijk moet de voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens (< € 414) behouden blijven voor de groep laagste inkomens.

Visie Brunssum

- In de periode 2016 - 2021 groeit de vraag naar sociale huur met ongeveer 150 woningen, bij voorkeur te realiseren in de bestaande voorraad en leegstaand vastgoed. De gemeente wil meewerken aan de realisatie van tijdelijke woonconcepten. Verkoop van sociale huurwoningen kan alleen bij voldoende toekomstkwaliteit. Sloop moet zo veel mogelijk parallel lopen aan vervangende nieuwbouw.
- Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid wil de gemeente met corporaties, zorgpartijen, energieaanbieders werken aan betaalbaar wonen. De gemeente wil met de corporaties prestatieafspraken maken waarin behoud van slaagkansen voor verschillende inkomensgroepen in de sociale huur gegarandeerd wordt.

Opgaven afstemming wonen en zorg

- Mensen wonen langer zelfstandig, ook bij een (intensieve) zorgvraag. Hierdoor verandert de behoefte aan woonvormen, en de bereikbaarheid van voorzieningen en dienstverlening. De behoefte aan levensloopgeschikte woningen groeit.
- Brunssum beschikt in de verschillende wijken over goede basisvoorzieningen, die mensen helpen in hun zelfstandigheid. Hier zullen wel levensloopgeschikte woningen toegevoegd moeten worden. Vanuit de stadsdeelvisies liggen er opgaven om de wijkvoorzieningen te moderniseren en ontmoeting beter mogelijk te maken. Gelet op de vergrijzing verdient dit prioriteit in Brunssum West en Noord.

Regionale visie

- Mensen zullen door gewijzigde zorgwetgeving 'zo lang mogelijk thuis' (moeten) blijven wonen. Vanuit de Woonvisie willen we dit ondersteunen door te zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen in de bestaande voorraad; zowel huur- als koopwoningen. Particuliere woningeigenaren worden begeleid via o.a. bewustwordingscampagnes, informatievoorziening en eventuele financiële ondersteuning (zoals de provinciale Stimuleringsregeling Duurzaam Thuis). Met woningcorporaties wordt ingezet op afspraken over het aanpassen van de bestaande huurvoorraad.
- Voor specifieke zorgdoelgroepen, die niet meer in aanmerking komen voor een verzorghuisplaats, zijn nieuwe woonzorgvormen nodig. De Parkstadgemeenten willen het aanbod voor zorgvragers uitbreiden, bij voorkeur door hergebruik van bestaand (zorg-)vastgoed. Bij nieuwbouw van woonvormen voor zwaardere extramurale zorgvragers is onder de voorwaarden van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geen compensatieplicht van toepassing. Gemeenten willen nadere afspraken maken over verdeling van de opgave over de regio. Regionale afstemming is ook van belang bij de huisvesting en spreiding van bijzondere doelgroepen.
- Er is een gedifferentieerde aanpak nodig. In de dorpse kernen is een aanpak nodig waarbij geschikt wonen en langer thuis wonen vooral ingevuld zullen gaan worden binnen het particulier bezit. In de meer verstedelijkte gebieden zal een heel andere dynamiek spelen. Immers, minstens driekwart van de zorgvragers woont daar in een huurwoning en heeft een relatief laag inkomen. Daarbij is vooral de betaalbaarheid van de woning van belang. Bij het uitwerken van een lokale aanpak is het ook van belang dat gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders samen bezien welk maatschappelijk vastgoed het beste ingezet kan worden voor het bereiken van een geschikte woonomgeving, mede in het kader van langer zelfstandig thuis wonen.
- Extramuralisering biedt ook een kans: voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het herbestemmen van leegstaand vastgoed, voor nieuwe impuls voor kleine kernen, et cetera.

De regionale stuurgroep Wonen en Zorg neemt het voortouw in het proces om te komen tot regionale afstemming en afspraken over het volkshuisvestelijk programma. Met woningcorporaties wordt ingezet op regionale afspraken over woningaanpassingen en medische urgentieregeling. Hierbij moet maatwerk mogelijk blijven.

Visie Brunssum

- Inwoners die afhankelijk zijn van zorg kunnen lang in hun woning blijven wonen. De gemeente wil het langer zelfstandig wonen ondersteunen door afspraken te maken over toevoeging van meer levensloopgeschikte woningen.
- Naast aanpassing van de woning is aanpassing en toegankelijk maken van de woonomgeving minstens zo belangrijk. Deze is nu vaak verouderd en beperkt toegankelijk voor mensen met bijvoorbeeld een rollator. In het kader van de stadsdeelvisies wil de gemeente dit oppakken. Vanuit de stadsdeelvisies werkt de gemeente aan ontmoetingsfuncties in de wijk. Dit helpt vereenzaming tegen te gaan en maakt het langer zelfstandig wonen makkelijker mogelijk.
- Voor de kwetsbaarste groepen wil de gemeente in de nabijheid van voorzieningen beschutte woonvormen laten realiseren.

Opgaven urgente doelgroepen

- Als gevolg van de komst van vluchtelingen is de behoefte aan sociale huurwoningen toegenomen. Hierdoor zal de toekomstige afname van de woningbehoefte minder groot zijn dan in het verleden werd verwacht. De geschatte extra woningbehoefte voor statushouders zal in Brunssum circa 35 woningen per jaar zijn. Het is moeilijk om goed in te schatten hoe lang deze instroom zal aanhouden.
- De verwachting is dat als gevolg van een reorganisatie het aantal JFC medewerkers die zich (tijdelijk) vestigen in Brunssum de komende jaren gaat toenemen. Dit leidt mogelijk tot een extra woningbehoefte voor de gemeente Brunssum (ongeveer +80 woningen).

Regionale visie

- Er moeten in de regio Parkstad Limburg voldoende betaalbare woningen met voldoende kwaliteit zijn voor kwetsbare doelgroepen (zoals mensen in scheiding, slachtoffers van huiselijk geweld, statushouders en mensen met een ernstige ziekte of handicap).
- De gemeente Heerlen vervult een centrumfunctie voor urgente doelgroepen, met name als het gaat om GGZ cliënten. Maar ook in andere gemeenten dient voldoende huisvesting voor urgente doelgroepen te zijn. Hiervoor worden de samenwerkingsverbanden Housing Parkstad Limburg (intramurale cliënten die uitstromen naar een extramuraal woonvorm) en Housing First (dak- en thuislozen) voortgezet. Voor de huisvesting van statushouders kent elke gemeente haar eigen taakstelling.
- Er wordt ingezet op het terugdringen van illegale kamerverhuur. Daarnaast wordt er ingezet op passende alternatieven voor kwetsbare groepen die behoefte hebben aan goedkope woonruimte.
- Elke gemeente is zelf verantwoordelijk voor de realisatie van haar taakstelling met betrekking tot de huisvestingsopgave voor statushouders. Kwalitatieve uitwisseling van de opgave blijft mogelijk (bijvoorbeeld om grote gezinnen te huisvesten in gemeenten met relatief grote woningen).
- Voor kenniswerkers willen de gemeenten een aantrekkelijk woon- en werkklimaat creëren, bijvoorbeeld door het op de kaart zetten van de regio als vestigingsgebied, het bij elkaar brengen van kenniswerkers en ondernemingen, en het bieden van een aantrekkelijk woonklimaat.

Visie Brunssum

- De huisvestingsopgave van kwetsbare inwoners moet gespreid over de wijken plaatsvinden. Wij willen de last van buurtbewoners met de noodzaak van extra begeleiding of met eventueel onaangepast gedrag niet concentreren in een enkele wijk. Daartoe werkt de gemeente mee aan Housing Parkstad en Housing First.
- De gemeente Brunssum wil inzetten op het accommoderen van de woonvragen vanuit personeel van de JFC-basis.

Opgaven verduurzaming en energetische prestaties van woningen

- Op diverse plekken in Brunssum wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de openbare ruimte, onder andere door de verbindingen met nabije groenvoorzieningen te verbeteren. Deze investeringen kunnen tegelijkertijd worden aangegrepen om ook de woonomgeving te verduurzamen (zoals de inzet op duurzaam waterbeheer in Centrum/Noord (afkoppeling hemelwater, lokale opvang).
- De mijnwerkerskoloniën zijn kenmerkend voor het unieke woonklimaat in Brunssum. Maar ze zijn vaak lastig te verduurzamen vanwege hun leeftijd en bouwkundige staat. Er zal maatwerk geleverd moeten worden om deze woningen toekomstbestendig te kunnen maken.

Regionale visie

- De gemeenten in de regio Parkstad Limburg hebben de ambitie uitgesproken om in 2040 energieneutraal te zijn. Doel is enerzijds te komen tot een toekomstbestendige en energiezuinige woningvoorraad, anderzijds verlagen van de woonlasten op de lange termijn. Dit is uitgewerkt in het document PALET 3.0.
- In 2020 moet de particuliere woningvoorraad gemiddeld over energielabel C beschikken. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij de eigenaren. De gemeenten ondersteunen hen door informatie over relevante ontwikkelingen, stimuleringsregelingen, bij de aanleg van zonnepanelen en aanpak binnen VVE's.
- In de huursector hebben woningcorporaties al de nodige investeringen gedaan. Het streven vanuit het Nationaal Energieakkoord is om in 2020 op gemiddeld energielabel B te zitten in de sociale huurvoorraad (Energie-index 1,25). Daarvoor zijn instrumenten beschikbaar als de regeling 'Zonnig Limburg' en de Energieprestatievergoeding. De inzet van deze maatregelen zal per saldo moeten leiden tot lagere woonlasten. Dit is een onderwerp binnen de prestatieafspraken.
- Innovaties worden gestimuleerd om op lange termijn tot een grootschalige aanpak van de totale woningvoorraad te komen. Met name via IBA-projecten kunnen deze innovaties worden getest. Met partners willen de gemeenten lobbyen richting Rijk waar regelgeving innovaties in de weg staat.
- Nieuwe toevoegingen moeten toekomstbestendig zijn. Nieuwbouw anno nu, mag niet achter lopen op die van 2020. Daarom wordt ingezet om de EPC-norm, die vanaf 2020 geldt, nu al zoveel mogelijk te realiseren.

Visie Brunssum

- Brunssum wil in 2040 energieneutraal zijn. De verduurzaming van de woningvoorraad speelt een enorme rol in het verduurzamen van de gemeente. Uit het onderzoek "PALET 2.0 – Brunssum" blijkt dat via zonne-energie en warmte-koude opslag veel duurzame energie op te wekken valt.
- De gemeente waardeert, stimuleert en faciliteert initiatieven vanuit inwoners of wijken om te verduurzamen.

- Met de corporaties wil de gemeente prestatieafspraken over de realisatie van gemiddeld label B in 2020, waarbij de eerste stappen de komende periode worden gezet. Zij wil met corporaties op zoek naar locaties en complexen waar verduurzaming haalbaar is.

Opgaven investeringen in de vrije huursector en koopwoningen

- Met name de goedkope koopwoningen staan in Brunssum onder druk. De vraag naar dit segment is op de lange termijn beperkt. Aankoop door een woningcorporatie om zo deze woningen (al dan niet tijdelijk) om te katten naar een huurwoning is een mogelijkheid om het woningaanbod beter te laten aansluiten bij de toekomstige vraag.
- De behoefte aan vrije sector huurwoningen is beperkt, maar aanwezig. Goedkope koopwoningen vormen in Parkstad een goed alternatief.

Regionale visie

- Voor een evenwichtige woningmarkt in Parkstad Limburg is het waardevol als vrije sector huurwoningen kunnen worden toegevoegd. Daarmee krijgen middeninkomens (vaak jongeren) meer mogelijkheden, en bovendien versterkt het de doorstroming uit de sociale huursector. De gemeenten willen in gezamenlijkheid regionale partijen aanspreken om in Parkstad Limburg te investeren in vrije sector huur. Met deze partijen wil de regio op zoek naar passende locaties en producten.
- Bij ontbreken of onvoldoende inzet voor de huisvesting van middeninkomens door beleggers en marktpartijen, zien de Parkstadgemeenten een rol weggelegd voor woningcorporaties. Woningcorporaties kunnen overwegen om hun niet-DAEB activiteiten te bundelen, zodat schaalvoordeel ontstaat.

Visie Brunssum

- De gemeente ziet kansen voor de vrije sector huur, zodat de vraag van middeninkomens in voldoende mate bediend kan worden.

Opgaven inzet voor leefbaarheid

- Op het vlak van de leefbaarheid zal de aandacht vooral uit gaan naar het verbeteren van de woonomgeving. De onttrekkingsopgave biedt kansen om tot een meer parkachtige woonomgeving te komen met meer grondgebonden woningen, meer ruimte en meer groen.
- In de stadsdeelvisies is de ambitie uitgesproken om de sociale verscheidenheid en sociale cohesie te vergroten.

Regionale visie

- De woonaantrekkelijkheid van de regio is gebaat bij een leefbare woonomgeving. In de dorpen gaat het over het voorzieningenniveau, wegtrekken van jongeren en een bovenmatige vergrijzing. In het stedelijk gebied gaat het meer om een cumulatie van sociale problemen, eenzijdige wijken en de kwaliteit van de leefomgeving.
- Vanuit de Woningwet 2015 is de inzet voor de leefbaarheid door woningcorporaties strikt afgebakend tot specifieke activiteiten en ten behoeve van hun huurders in buurten waar zij bezit hebben. Per jaar kan in principe circa € 125,- per sociale huurwoning worden ingezet voor leefbaarheid. Gestreefd wordt om met woningcorporaties prestatieafspraken te maken over de inzet van deze bijdrage.

- De gemeenten vragen de woningcorporaties het leefbaarheidsbudget over de regio zoveel mogelijk evenredig te spreiden aan de hand van de sociale huurvoorraad. Hierbij wordt in samenspraak nader bekeken waar een andere spreiding nodig is, met behoud van de totale inzet.

Visie Brunssum

- De leefbaarheidsopgave voor de verschillende delen van Brunssum is vastgelegd in de stadsdeelvisies. Dit is het gezamenlijke kader om de leefbaarheid in Brunssum te verbeteren.
- De opgave van de corporaties voor leefbaarheid stemt de gemeente af in het kader van de prestatieafspraken.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de Woonvisie

De gemeente Brunssum werkt met andere Parkstadgemeenten samen om de woon- en leefomgeving in de regio Parkstad Limburg te verbeteren. Een belangrijke randvoorwaarde om de woon- en leefomgeving te verbeteren, is het in balans brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel *kwantitatief* als *kwalitatief*. De afgelopen jaren is de volkshuisvestelijke opgave veranderd: de (toekomstige) woningvraag sluit (deels) niet aan bij het huidige woningaanbod. Denk aan de verhouding koop- / huurwoningen, verouderde woningvoorraad en het aantal zorggeschikte woningen. De volkshuisvestelijke opgave vraagt om een transformatie van het huidige woningaanbod en woonmilieus, én van woningbouwplannen.

Verder is recent de regelgeving vanuit de Rijksoverheid veranderd. Met de herziene Woningwet hebben woningcorporaties een andere rol gekregen op de woningmarkt (zij moeten zich beperken tot hun kerntaken). Verder wordt de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties steeds belangrijker. De extramuralisering in de zorg (waardoor mensen met een zorgvraag langer zelfstandig moeten wonen) en het energetisch verbeteren van de woningvoorraad zijn andere belangrijke ontwikkelingen die van invloed zijn op onze volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren.

Doel van de Woonvisie

Voor de gemeente Brunssum en de andere Parkstadgemeenten zijn deze ontwikkelingen aanleiding geweest om een nieuwe Woonvisie uit te werken. De nieuwe Woonvisie vormt het kader om de komende jaren te investeren in onze lokale en regionale woningmarkt opgaven. De kwantitatieve opgave (het terugdringen van onze woningvoorraad en plancapaciteit), waarover in de afgelopen jaren afspraken gemaakt zijn, worden in deze visie ook kwalitatief uitgewerkt. Maar bovenal vormt de Woonvisie het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe gemeenten samen met partners in het wonen (o.a. woningcorporaties, bewoners, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen) de opgaven op de woningmarkt willen gaan aanpakken, zowel als het gaat om de particuliere- als sociale woningvoorraad.

1.2 Eén regionale visie met concrete lokale doorvertaling

De volkshuisvestelijke uitdagingen waarvoor de gemeenten in de regio Parkstad Limburg staan, zijn groot: leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, een toekomstbestendige woningvoorraad, voldoende huurwoningen en het voorkomen van overschotten op de woningmarkt.

Het is daarom belangrijk om op volkshuisvestelijk gebied gezamenlijk op te trekken. De regio Parkstad Limburg fungeert immers als één woningmarkt. De woongebieden lopen zodanig in elkaar over dat gemeentegrenzen niet passen op de woningmarkt. Woningzoekenden laten zich immers niet leiden door gemeentegrenzen. In Parkstad Limburg geldt daarom het adagium: elkaar niet tegen werken, maar elkaar juist versterken en daarmee desinvesteringen voorkomen.

De Parkstadgemeenten hebben bij het instellen van de Gemeenschappelijke Regeling van de Stadsregio Parkstad Limburg daarom afgesproken dat het woonbeleid op Parkstadniveau wordt gemaakt. Op de

schaal van Parkstad Limburg werken ook alle actieve woningcorporaties samen in het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW) en de huurdersbelangenorganisaties in het Regionaal Overleg Huurdersbelangenorganisaties (ROH).

Dat laat onverlet dat er tussen de gemeenten wel degelijk verschillen kunnen bestaan, zowel als het gaat om de samenstelling van de huidige woningvoorraad, de bevolkingssamenstelling als de ontwikkeling van de opgave. Zo zijn er plekken in de regio waar vergrijzing of huishoudensdaling al méér aan de orde is dan in andere delen van Parkstad Limburg, of met een hoger aandeel particulier of juist sociaal woningbezit. Dit is van invloed op de beleidskeuzes voor de ontwikkeling van een specifieke plek. Bovendien kent elke gemeente een ander vertrekpunt als het gaat om eerdere lokaal vastgestelde beleidsvisies met betrekking tot volkshuisvesting.

Het is juist de afstemming tussen de verschillende gebieden met hun eigen uitdagingen en kansen die samenwerking binnen Parkstad Limburg zo interessant maakt, waardoor woonmilieus elkaar complementair kunnen aanvullen en kunnen versterken. Daarom bevat de Woonvisie niet alléén regionale keuzes, maar óók een lokaal karakter. Daarmee wordt op lokaal niveau aandacht geschonken aan de specifieke kenmerken en ontwikkelingsrichtingen. Het document is zo opgebouwd dat de Woonvisie zowel het regionale onderdeel, als de lokale doorvertaling bevat.

1.3 Proces totstandkoming Woonvisie

In het najaar 2015 zijn de Parkstadgemeenten in gezamenlijkheid gestart met de ontwikkeling van de Woonvisie en de lokale uitwerkingen. Om recht te doen aan de verschillen tussen gemeenten is gekozen voor een aanpak waarbij de lokale inventarisatie het vertrekpunt is. Dit betekent, dat een analyse is gemaakt van de lokale woningmarktsituatie en bovenal dat met stakeholders het gesprek is gezocht.

Tijdens een bijeenkomst met inwoners, bewonersgroepen, woningcorporaties, makelaars, zorgpartijen en andere belanghebbenden zijn de thema's voor de Woonvisie doorgesproken (zie ook bijlage III). In dit gesprek zijn thema's naar voren gebracht die deze stakeholders van belang vinden. Deze thema's zijn het vertrekpunt geweest voor de verdere uitwerking van de Woonvisie. De aanbevelingen en suggesties uit die bijeenkomst zijn gepresenteerd aan de gemeente. De gemeente heeft hierbij haar eigen accenten geplaatst.

Naast het lokale proces zijn er ook verschillende regionale bijeenkomsten geweest. Zo is met de woningcorporaties en huurdersorganisaties nagedacht over de wijze van onderlinge samenwerking, zijn themabijeenkomsten rond de bestaande voorraad, betaalbaarheid en wonen en zorg georganiseerd, en is met het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW) en huurdersorganisaties (later georganiseerd in het ROH – Regionaal Overleg Huurdersorganisaties) op gezette tijden afstemming gezocht.

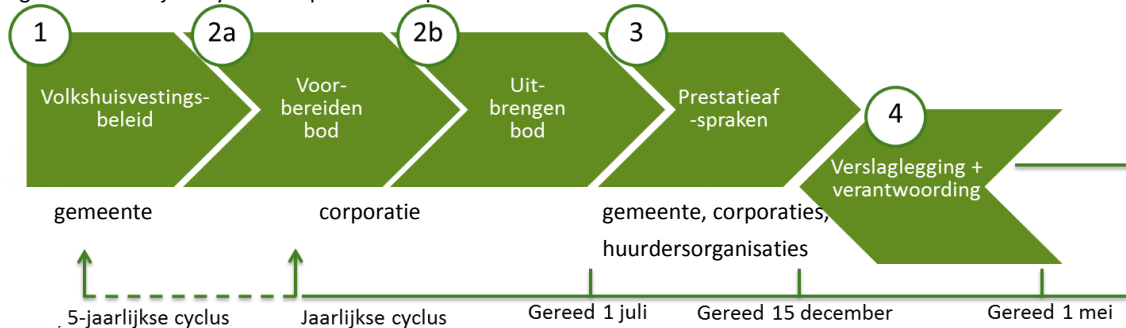
Op basis van deze input is de voorliggende Woonvisie uitgewerkt.

1.4 Samenwerking op de woningmarkt

Door de nieuwe Woningwet is er een bijzondere samenwerking voorzien tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Woningcorporaties moeten jaarlijks een overzicht van voorgenomen activiteiten (ook wel het 'bod' genoemd) uitwerken. De Woonvisie is een belangrijke basis voor dit bod, omdat van woningcorporaties wordt gevraagd om naar redelijkheid bij te dragen aan het

gemeentelijke woonbeleid. Op basis van de Woonvisie en het 'bod' gaan huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente(n) met elkaar aan de slag om prestatieafspraken te maken. Hierbij werken de drie partijen volgens de volgende jaarlijkse cyclus (figuur 1.1).

Figuur 1.1: Jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken



Bron: Handreiking Prestatieafspraken (2015).

Met de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties is in regionaal verband ook afgesproken om op regionaal niveau afspraken te gaan maken op basis van deze regionale Woonvisie. Op deze wijze kunnen de inspanningen van woningcorporaties op een zo efficiënt mogelijke wijze in de regio worden ingezet.

Samenwerken aan de woningmarkt in Brunssum

Gemeente Brunssum hecht veel waarde aan de samenwerking met de huurdersorganisaties en woningcorporaties. Daarom zijn deze organisaties ook betrokken in het totstandkomingsproces van de woonvisie. In het vervolg wordt deze samenwerking geïntensiveerd door jaarlijks het proces om te komen tot presentatieafspraken te doorlopen. Op basis van de voorliggende Woonvisie worden concrete biedingen van woningcorporatie(s) verwacht.

De woningmarkt kent ook andere actoren die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave, zoals beleggers en particulieren. Deze partijen zijn echter niet via de Woningwet gebonden aan prestatieafspraken met gemeenten en kunnen daardoor (op een niet juridisch ingegeven wijze) niet formeel gehouden worden aan het leveren van een bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid; anders dan vrijwillig of via verordeningen. Met de Woonvisie wordt ook aan beleggers, particulieren en ontwikkelaars aangegeven welke richting de gemeente Brunssum op wil.

1.5 Landelijke, provinciale, regionale en lokale beleidskaders

De Woonvisie staat niet op zichzelf. Zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als lokaal niveau zijn er diverse vigerende beleidskaders die van invloed zijn bij de vorming en status van deze Woonvisie.

Nationaal: De herziene Woningwet (2015) – status: vigerend

Met de herziene Woningwet heeft de Rijksoverheid de systematiek in de volkshuisvesting vernieuwd. De Minister draagt verantwoordelijkheid voor het systeem, de gemeenten en provincie voor de invulling. De herziening van de Woningwet leidt vooral tot een afbakening van het takenpakket van de woningcorporatie. In de kern betekent dit dat woningcorporaties zich meer en meer moeten richten op hun kerntaak: het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden voor niet-DAEB activiteiten

(zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn beperkt. In de woningwet worden gemeenten verzocht om op een aantal werkterreinen van de woningcorporaties aan te geven, wat de gemeente van de woningcorporaties verlangt en dit te verankeren in het volkshuisvestelijk beleid (art. 39 lid 1 en 2 BTIV):

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- Gewenste inzet op leefbaarheid

Het is van belang dat deze onderwerpen een plek krijgen in de Woonvisie.

Wonen met zorg: extramuralisering en decentralisatie – status: vigerend

De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 1 januari 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt zijn langer thuis te blijven wonen, of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Het doel van deze beleidswijziging is kostenbesparing in de zorg. Met als gevolg dat de betrokken doelgroepen, ouderen, gehandicapten en GGZ-patiënten, minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening en er vraag is ontstaan naar zorggeschikte c.q. levensloopbestendige woningen op de reguliere woningmarkt.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014) – status: vigerend

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de Limburgse fysieke omgeving te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit. Deze Limburgse visie bevat een aantal gezamenlijke basisprincipes om te sturen op de woningmarkt. Het POL ziet het sturen op veranderingsdynamiek als belangrijke opgave. Kwaliteit staat hierin centraal, dat tot uiting komt in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' en de prioriteit voor het herbenutten van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Zuid-Limburg: de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) – status: vigerend

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg hebben de achttien gemeenten in Zuid-Limburg aangegeven wat de spelregels voor nieuwe woningbouwontwikkeling zijn. In deze thematische Structuurvisie wordt door de Zuid-Limburgse gemeenten onderschreven dat het een belangrijke opgave is om het woon- en leefklimaat in de regio te versterken, door actief te gaan werken aan de overschotten en tekorten op de woningmarkt. Het koersbepalende kader daarvoor is de transformatieopgave per gemeente. Dit betekent dat elke gemeente een driedelige opgave heeft:

1. het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, door het onttrekken van woonproducten waar een overschot aan is;
2. het schrappen van ongewenste plancapaciteit, om grotere overschotten te voorkomen;
3. het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, al dan niet tijdelijk of flexibel.

18 Zuid-Limburgse gemeenten hebben aangegeven dit verder uit te werken in een woningmarktprogrammering. Het op een identieke wijze toepassen van de regels voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven die niet voorzien waren in de programmering, maakt dat voor de totale Zuid-Limburgse woningmarkt een gelijk speelveld is ontstaan.

Parkstad Limburg: regionaal woonbeleid, woningmarktprogrammering en energietransitie – status: vigerend

Vanuit de bijzondere opgaven wordt er in Parkstad Limburg al jaren gewerkt aan het herstellen van de balans op de regionale woningmarkt in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Hiertoe is kaderstellend regionaal beleid geformuleerd en door de gemeenten vastgesteld én is er een regionale woningmarktprogrammering van kracht. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg is op het regionale schaalniveau verantwoordelijk voor het woningmarkt- en herstructureringsbeleid, inclusief de programmeringen en instrumentenontwikkeling die daarvoor nodig zijn. Door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is vastgesteld dat het aantrekkelijk en interessant houden van de bestaande woningvoorraad de meest urgente opgave is voor de komende jaren. Het beleid heeft al geleid tot resultaten: de herstructurering van de verschillende wijken in Parkstad Limburg tot kwalitatief aantrekkelijkere woongebieden en minder leegstand. De Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad (2008) is de leidraad voor verdunning en verdichting van woongebieden.

Daarnaast is de afgelopen jaren ingezet op het reduceren van de planvoorraad door het instellen van de Structuurvisie Wonen en Retail (2011), de Regionale Woonstrategie (2012) en de Regionale Woningmarktprogrammering (2013). Achterliggende gedachte is dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bezien, en de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in de regio Parkstad Limburg, niet gewenst is om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen.

De regionale woningmarktprogrammering (2013) koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. De gemeenten geven met de regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. Dit is vastgelegd in het door de Parkstadraad vastgestelde 'kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen' (2013). Hiermee geven gemeenten aan dat woningbouwplannen met woonproducten die kwalitatief aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad tot bloei kunnen komen, terwijl woningbouwplannen die woonproducten toevoegen aan de woningmarkt, die concurrerend zijn met de bestaande woningvoorraad niet meer wenselijk zijn. De regionale woningmarktprogrammering wordt periodiek bijgesteld op grond van gewijzigd beleid. De programmering wordt voor het eerst weer geactualiseerd op grond van voorliggende regionale Woonvisie.

In 2015 is het ambitiedocument Parkstad Limburg Energietransitie (PALET 1.0) vastgesteld. Deze ambitie is door de individuele Parkstadgemeenten nader uitgewerkt in PALET 2.0 (ambities per gemeente) en PALET 3.0 (uitvoeringsprogramma). Kern van PALET is de ambitie om in 2040 als regio volledig energieneutraal te zijn, zodat voorkomen wordt dat de middelen die verband houden met energielasten uit de regio wegvloeien. Globaal betekent dit dat het energieverbruik in de regio voor een derde moet worden teruggebracht en de resterende tweederde met hernieuwbare schone bronnen in de regio zelf wordt opgewekt. Dit houdt concreet in dat o.a. woningen gerenoveerd (energieverbruik terugdringen)

moeten worden en zonnepanelen (energie opwekken) op daken en velden gelegd moeten worden. Maar er zijn uiteraard ook alternatieve maatregelen, die elkaar kunnen ondersteunen en / of versterken.

Lokale beleidskaders

Daarnaast heeft de gemeente de afgelopen jaren haar visie op het ruimtelijk beleid vastgelegd. Hierin is ook aandacht geweest voor de belangrijkste woonopgaven.

Structuurvisie en stadsdeelvisies

De gemeente Brunssum heeft recent al goed ruimtelijk beleid gemaakt en haar ontwikkelingsvisie op stadsdeelniveau uitgewerkt in verschillende stadsdeelvisies: Brunssum Centrum/Noord (2013), Brunssum West (2014), Masterplan Treekbeek (2008) en Brunssum Oost/Zuid (2016). De transformatieopgave voor de woningmarkt in Brunssumse woonwijken is in al deze visies een van de belangrijkste vraagstukken, als ook het vraagstuk om de omvang van de huur- en koopwoningvoorraad in balans te brengen ten opzichte van de vraag.

Leeswijzer

Deze Woonvisie is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een analyse van de woningmarkt, zowel van de regionale trends en ontwikkelingen, als de specifieke situatie van gemeente Brunssum. Het gaat hierbij om demografische trends (zowel in het recente verleden als de toekomst), als ook om aspecten die kenmerkend zijn voor de woonomgeving van Brunssum.
- In hoofdstuk 3 staat de visie op de volkshuisvestelijke opgave. Waar willen we over tien jaar staan? Hoe ziet onze woningvoorraad en woonomgeving er dan uit? Hoe functioneert onze woningmarkt? Daarbij wordt aangegeven welke inzet de komende jaren nodig is om de ambities voor de toekomst te realiseren. De hoofdtekst geeft de gezamenlijke visie van de regiogemeenten in Parkstad Limburg weer. In de groene kaders is deze visie nader uitgewerkt voor de gemeente Brunssum.
- Hoofdstuk 4 geeft een voorzet voor de implementatie van de Woonvisie. Met welke investeringsopgave dient rekening te worden gehouden en welke partijen moeten in dit proces betrokken worden?

De Woonvisie is de basis voor het uitvoeringsprogramma dat door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering wordt geactualiseerd, zodat er aangesloten kan worden bij de veranderende actualiteit. De lokale uitvoeringsprogramma's worden vastgesteld door de afzonderlijke colleges van B&W.

De basiscijfers uit deze Woonvisie zijn afkomstig van E,til, uit de Woonmonitor (2015) en de Progneff-prognose (2015). Daarnaast is er data afkomstig van het CBS (2016), het provinciale Leefstijlenonderzoek (2015), het onderzoek over Wonen en Zorg van PCKwadraat (2014) en het kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen (2013). Tevens wordt er in de Woonvisie gerefereerd aan onderzoeken van E,til (2014) en ABF (2015) over de opgave in de huurwoningmarkt.

2 Opgaven voor de Woonvisie voor Brunssum en Parkstad

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. Woonwensen veranderen, het aantal huishoudens neemt af en de samenstelling van huishoudens die hier blijven wonen, verandert. Het aantal ouderen neemt toe, terwijl veel jongeren wegtrekken.

De woningmarkttrends in gemeenten in Parkstad Limburg hebben een context van bevolkingsdaling, vergrijzing en ontgroening. Tegelijkertijd staan ontwikkelingen op de woningmarkt niet op zichzelf. Ze hebben samenhang met tal van maatschappelijke veranderingen: veranderende economie, arbeidsmarkt, woongedrag, de komst van asielzoekers met een verblijfsvergunning. Deze veranderingen gaan steeds sneller en laten zich soms moeilijk voorspellen. Woonbeleid dat ruimte biedt om richting te geven aan en in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen, zorgt ervoor dat we flexibel kunnen inspelen op nieuwe woningmarktontwikkelingen. Daarom wordt de woningmarktanalyse in dit hoofdstuk niet beperkt tot cijfers over demografie en woningbehoefte, maar wordt ook aangegeven wat bij verschillende maatschappelijke ontwikkelingen het effect kan zijn op de regionale en lokale woningmarkt.

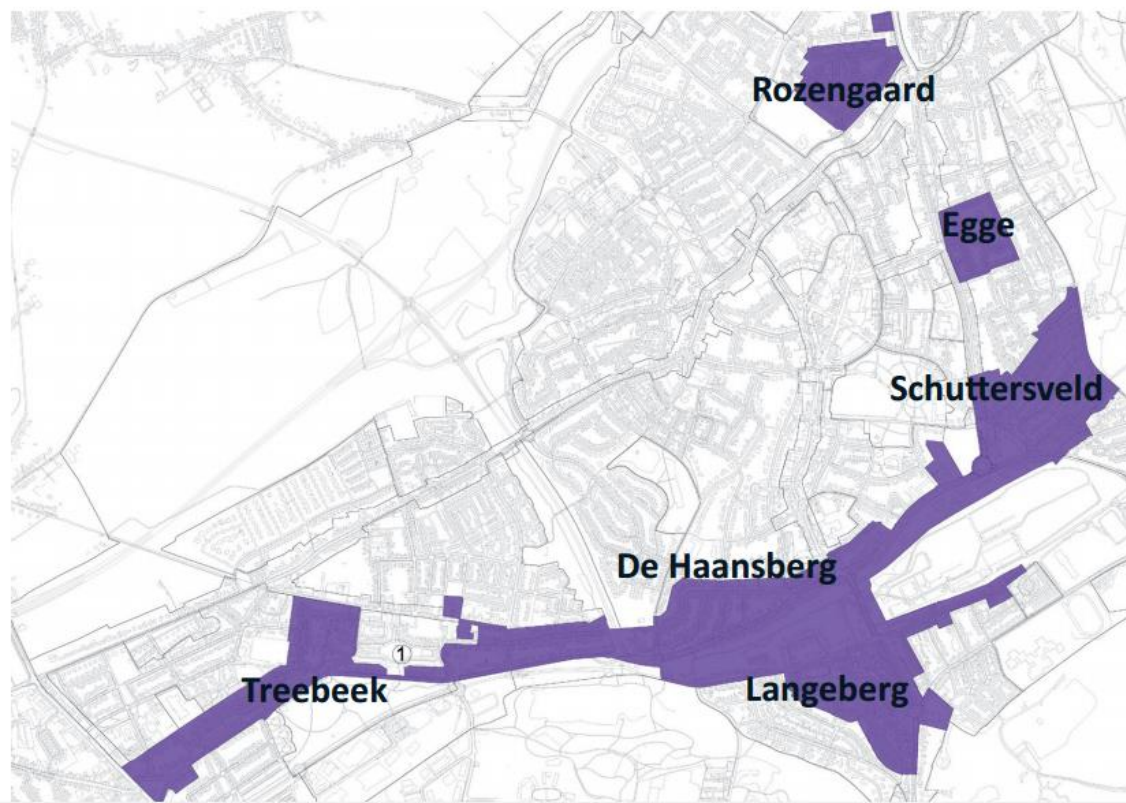
In dit hoofdstuk beperken we ons tot de woningmarktontwikkelingen die samenhangen met demografie en woningbehoefte. In de visie (hoofdstuk 3) zoomen we verder in op enkele thema's.

2.1 Analyse van de Brunssumse woningmarkt

Bijzondere ruimtelijke structuur

Brunssum is in de twintigste eeuw sterk gegroeid. Aangejaagd door de mijnen Emma en Hendrik is de stad gegroeid tot haar huidige omvang. De mijnbouwterreinen aan de zuidzijde van de gemeente zijn nu grotendeels in gebruik als legerbasis van Joint Forces Command (JFC). Van het personeel van JFC woont naar schatting ongeveer een vijfde in Brunssum, circa 400 huishoudens. Dit betreft voor een belangrijk deel personen en huishoudens van buiten Nederland die hier tijdelijk (contracten tot 5 jaar) wonen. In het verleden werd deze doelgroep vooral gehuisvest in de sociale huursector, waarbij men vaak op enkele locaties geconcentreerd werd gehuisvest. In het afgelopen decennium is het huisvestingsbeleid gericht op spreiding, waardoor deze groep inwoners steeds meer een 'gewoon' onderdeel is van de woonbuurten waar ze wonen. In de komende jaren zal het aantal personeelsleden van JFC in Brunssum met circa 400 toenemen als gevolg van reorganisatie en concentratie in Brunssum. Hiervan zullen er naar verwachting circa 80 in Brunssum komen wonen. Deze woningbehoefte is nog niet in de demografische prognoses en opgenomen.

Figuur 2.1: Gemeente Brunssum. Overzicht mijnkoloniën



Bron: Welstandsnota Gemeente Brunssum (2015).

Ten opzichte van andere steden in Parkstad heeft Brunssum een compact-stedelijke opbouw met een duidelijk voorzieningencentrum, waar omheen de woonwijken liggen. Nabij de mijnen Hendrik en Emma zijn mijnkoloniën gesticht. De grootste en stedenbouwkundig meest onderscheidende is Treebeek. Het stedelijk gebied van Brunssum loopt over in de stadswijken van Hoensbroek en Vrieheide/De Stack in Heerlen.

Rond Brunssum is veel groene ruimte. De Brunssumerheide aan de zuidoostzijde van de stad is een belangrijk natuurgebied. Maar ook zijn er de nodige parken in de stad. Na de groei rond de mijnbouw, volgde een plotseling verlies van werkgelegenheid en een transitie van zwarte naar groene economie. De ligging van Brunssum aan de noordzijde van Parkstad is op enige afstand van de autosnelwegen. De aanleg van de Buitenring Parkstad moet de bereikbaarheid verbeteren.

In Brunssum wonen 28.450 mensen. De gemeente onderscheidt een drietal stadsdelen. Centrum-/Noord, Brunssum-West en Brunssum-Zuid/Oost.

Centrum/Noord

Brunssum Centrum/Noord bestaat uit twee wijken. De wijk Centrum ligt centraal in Brunssum. Noord grenst aan het landelijk gebied van Onderbanken met het dal van de Merkelbeek. Het centrumgebied en de centrumrandzone zijn vooral in trek bij kleine huishoudens en senioren, mede door het grote aanbod van appartementen en nabijheid van voorzieningen. Het merendeel van de inwoners van Centrum-Noord woont in woonbuurten in de schil rond dit gebied. Net als veel andere steden kent Brunssum historische linten en verschillende buurten uit de wederopbouwperiode. Daarnaast heeft Centrum-Noord een aantal karakteristieke buurten die het stadsdeel extra cachet geven: de mijnkoloniën Rozengaard, Haansberg, 't Heufken en de hoogbouw in Lemmender. Doordat in het verleden alert is opgetreden staat de leefbaarheid in Centrum-Noord weinig onder druk. Investeren in de kwaliteit van de wijk en transformatie blijft echter nodig. Grote delen van Centrum-Noord zijn in de jaren '50 en '60 gebouwd en staan aan

het einde van de eerste levenscyclus. De huurwoningen (met name de portieketagewoningen) en welzijns-accommodaties uit deze tijd zijn in veel gevallen bouwtechnisch en/of functioneel verouderd en aan een meer of minder ingrijpende opknopbeurt of vervanging toe. Naast de technische en functionele kwaliteit zijn ligging in de wijk en beeldkwaliteit aandachtspunten.

Brunssum Centrum is een wijk met hoge woonaantrekkelijkheid. Er wonen in het Centrum relatief veel ouderen. Gezinnen met kinderen zijn ondervertegenwoordigd. Er zijn relatief veel woningen in de hogere koopklasse aanwezig, terwijl ook de hogere huurklasse goed vertegenwoordigd is. Het aandeel appartementen is in Centrum-/Noord relatief groot.

Brunssum Noord kent een relatief groot aandeel lage inkomens. Er zijn relatief weinig koopwoningen, relatief veel goedkope huurwoningen, de WOZ-waarde van de woningen is relatief laag en de kwaliteit van de woningen en woonomgeving wordt door de inwoners relatief slecht beoordeeld.

Voor Centrum/Noord ligt er een stadsdeelvisie. Deze visie is vooral ook gericht op het creëren van kansen voor sociale wijkontwikkeling door een gevarieerder woningaanbod, een anders ingerichte openbare ruimte en eigentijdse wijkvoorzieningen. Opgave is om de sociale verscheidenheid en sociale cohesie te vergroten. De in de stadsdeelvisie gepresenteerde Groene Gordel vormt de ruggengraat van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. Voor Centrum/Noord wordt ingezet op duurzame stedenbouw (flexibel bouwen, meervoudig ruimtegebruik), duurzaam waterbeheer (afkoppeling hemelwater, lokale opvang) en meer lokale voedselproductie.

Brunssum-West

Brunssum West ligt tussen Brunssum Centrum-Noord en Hoensbroek (gemeente Heerlen) en vormt hiermee een aaneengesloten stedelijk gebied. Brunssum West bestaat uit zes buurten uit verschillende bouwperiodes in West. Hierdoor kennen de buurten elk een eigen woonsfeer:

- Treebeek Zuid, de oude mijnkolonie met veel huurwoningen in Tuindorpsstijl, waartussen op enkele plekken in het centrum in de jaren '70 nieuwbouw in het kader van stadsvernieuwing is gerealiseerd. De aanwezige portiekflats worden vanaf 2012 fasegewijs gesloopt en vervangen door nieuwbouw in de stijl van het oude Tuindorp.
- Treebeek Noord, een grotendeels jaren '50 woonbuurt met een ruime en groene opzet en veel eigen woningbezit. Karakteristieke elementen vormen de zogenaamde "Oostenrijkse woningen" en de cluster koloniewoningen in de Ingenieur de Katstraat/Eduard Wintgensstraat. Het oostelijke deel tussen de Wijenweg en Marebosjesweg, vroeger onderdeel van de gemeente Amstenrade, kent een afwijkende sfeer met oudere bebouwing (ABCstraat-Markt- Markstraat) en grote achterterreinen.
- Op de Vos. Dit is een typische jaren '60/begin jaren '70 woonbuurt met deels lange rechte straten met strokenbouw (zuidelijk deel) en de in de jaren '70 gangbare hofjesverkaveling met een verspringend gevelbeeld (noordelijk deel). Het eigen woningbezit domineert, mede doordat woningen uit de twee huurcomplexen van Weller zijn verkocht.
- Klingelsberg is een jaren '80 buurt met een slingerend stratenpatroon met woonerven en grote vooral particuliere woningen in relatief hoge dichtheden. Deze buurt is in de plaats gekomen van de gesloopte mijnkolonie Leeuwstuk, waarvan nog enkele woningen resteren aan de Olieslager.
- Amsternaderveld en Emma zijn moderne stadsbuurten zoals die vanaf de jaren '90 gebouwd worden: strakke strokenverkaveling met (brede) groene woonstraten en een clustergewijze menging van woningtypen.

Brunssum West wordt door de bewoners als een aantrekkelijke groene en veilige wijk ervaren. Al is de beleving van de sociale kwaliteit de afgelopen jaren gedaald. Dit heeft waarschijnlijk vooral te maken met de toegenomen overlast van jongeren.

West is een aantrekkelijke groene wijk met een gevarieerd woningaanbod. Eventuele marktverruiming in bepaalde marktsegmenten zal eerder leiden tot vestiging uit minder aantrekkelijke buurten dan tot leegstand. In West staat

een gemiddeld aandeel huurwoningen en verhoudingsgewijs meer tweekappers en vrijstaande woningen en minder appartementen dan in de andere stadsdelen. De WOZ-waarde ligt dan ook op een hoog niveau. Dat geldt in het bijzonder voor de nieuwe wijken Amstenraderveld en Emma. De komende jaren zal door de vergrijzing de bewoning van de woningen veranderen.

Onderdeel van de stadsdeelvisie is de realisatie van een nieuw wijkhart. Dit houdt onder andere het realiseren van (eerstelijns)zorgvoorzieningen in 'maatschappelijk vastgoed', gericht op het versterken van de buurtfunctie van zorgcentra/zorgsteunpunten. Met de ontwikkeling van het nieuwe wijkhart wordt het oude winkellint Schildstraat-Wijeweg omgevormd tot een meer geclusterd (kern)winkelgebied met hogere ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.

Brunssum Zuid/Oost

Het stadsdeel Zuid/Oost grenst aan de ene kant aan het centrum van Brunssum, aan de andere kant aan de Brunsummerheide en het beekdal van de Roode Beek. Het centrum van Brunssum is hierdoor relatief dichtbij. In Zuid/Oost staan veel rijwoningen. Het stadsdeel kent de gemiddeld laagste WOZ-waarde van Brunssum. Het aandeel huurwoningen is met 30% relatief laag.

Brunssum Oost kent het laagste inkomen per inwoner en inkomensontvanger. Dat geldt zeker voor de buurten Egge, Schuttersveld, Kleikoelen en in mindere mate Op gen Hoes. Alleen in de wijk Oeloven wonen redelijk veel hogere inkomens. De woningmarkt in Brunssum Oost is relatief minder gunstig dan andere delen van Brunssum. Er zijn bovengemiddeld veel woningen in de lagere huurklasse aanwezig. Het aandeel koopwoningen en de WOZ-waarde van de woningen is relatief gering en hoewel de waardering voor de kwaliteit van de woningen bovengemiddeld is, vormt de kwaliteit van de woonomgeving een belangrijk aandachtspunt. Het gaat daarbij vooral om het meer levensloopgeschikt maken van de woonomgeving, als de gelegenheid zich voordoet (bijvoorbeeld bij periodiek onderhoud). Ruim de helft (55%) van de woningen dateert uit de mijnbouwperiode (gebouwd voor 1960). Een derde is aan de randen van het stadsdeel toegevoegd in de jaren '70 en '80 (32%). Door het relatief oude woningbestand kent Zuid-Oost een grote verduurzamingsopgave. In de wijkvernieuwing van de afgelopen decennia (renovatie mijnwerkersbuurten) was de aandacht hiervoor nog beperkt. Dit krijgt liefst vorm in een collectieve aanpak voor huur- en koopwoningen. Te denken valt aan het ontzorgen van eigenaar-bewoners die willen meeliften met de duurzaamheidsaanpak of het terugkopen van uitgepode huurwoningen in een blok dat wordt opgeknapt. De algemene beleidsambitie vanuit de stadsdeelvisie is het verbeteren van de woonomgeving, en behoud en bescherming van woningen in het Beschermd Gezicht Mijnkolonieën. Op enkele plekken is extra aandacht nodig voor de bestaande voorraad. Voor de wijk Oeloven ligt het accent op het aantrekkelijk houden voor gezinnen. In Op Gen Hoes wordt ingezet op behoud van woningen in het goedkope huur/koop segment voor starters en jonge gezinnen. Bovendien zal hier de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd moeten worden. Dit geldt ook voor de Kleikoelen, zodat de openbare ruimte (zowel groen als bestrating) beter aansluit op de groene corridor die is gerealiseerd (verbindingzone Brunsummerheide en Schutterspark). In Brunssum-Oost liggen er goede mogelijkheden om zorgwoningen te realiseren, gekoppeld aan de aanwezige verpleegvoorzieningen; bijvoorbeeld op de Atriumlocatie. Voor ouderenhuisvesting geschikte slooplocaties als dislocatie Tarcisiusschool dienen hiervoor benut of gereserveerd te blijven.

Brunssum Zuid is de meest gemiddelde wijk van Brunssum naar de samenstelling van bevolking en woningvoorraad. In Zuid zijn lagere inkomensgroepen vooral geconcentreerd in Langeberg en de Struiken. Hogere inkomens wonen met name in Vondelstraat e.o. Positieve en negatieve uitschieters zijn beperkt, zeker als naar het inkomen wordt gekeken. De waardering voor de woonomgeving is goed, maar de waardering voor de woningen is matig. Dit laatste komt doordat de woningen, door de huidige inwoners, als relatief krap worden ervaren. De oplossingen moeten dan ook waarschijnlijk meer worden gezocht in de bevordering van de doorstroming binnen de wijk, dan door grootschalige transformatie van het huidige woningaanbod. In het kader van de vergrijzing is het van belang om

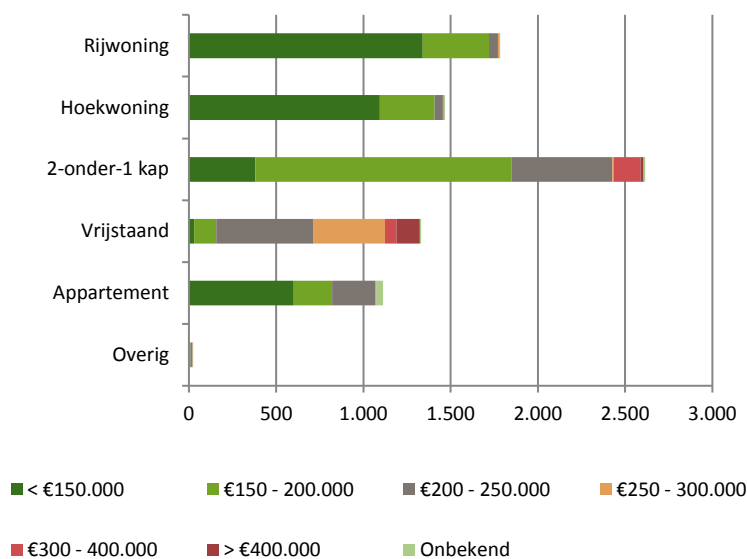
zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen/renoveren om voor te sorteren op de aankomende sterke groei van de 75-plussers. Hiertoe moeten meer woningen geschikt worden gemaakt voor het mogelijk maken van zorg aan huis. In Zuid zijn de seniorenwoningen aan de Venweg gewild, hoewel de woontechnische kwaliteit gedateerd is. In een tijd van toenemende vergrijzing, waar bij ouderenhuisvesting vaak het accent ligt op de (ver)bouw van appartementen, vormen deze woningen een inspiratiebron om in de toekomst meer differentiatie in het woonaanbod voor ouderen aan te brengen. Grondgebonden seniorenwoningen sluiten in Zuid-Oost bovendien meer aan bij de woonvorm die men gewend is als bewoner van een laagbouwbuurt. In het hogere marktsegment kan hierbij gedacht worden aan patiowoningen.

In Zuid is de inzet gericht op het bereiken van een mix in prijsklassen (koopwoningen in middenklasse). Woningen in de Struiken moeten aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen. Daarnaast moeten woningen aangepast worden aan de zorgbehoefte.

Samenstelling woningvoorraad

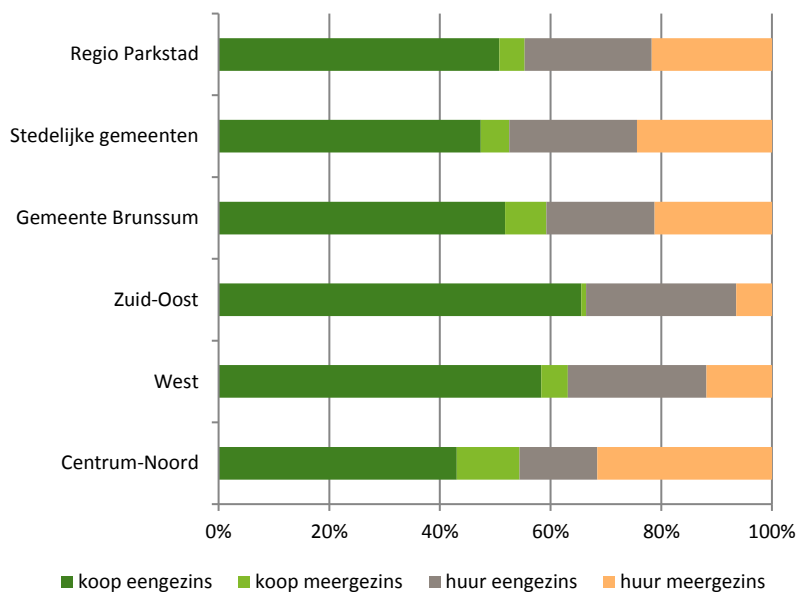
Op dit moment staan er ongeveer 14.340 woningen in de gemeente Brunssum. Ongeveer 41% van de voorraad bestaat uit huurwoningen (sociaal en particulier), de overige 59% zijn koopwoningen. In Brunssum Centrum/Noord staan gemiddeld veel huurwoningen (45%), terwijl in Zuid/Oost het aandeel huurwoningen relatief beperkt is (33%). Er zijn in Brunssum ten opzichte van de andere stedelijke gemeenten verhoudingsgewijs wat minder huurwoningen.

Figuur 2.2: Gemeente Brunssum. Huidige koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype



Bron: Woonmonitor 2015, E'til (2016)

Figuur 2.3: Gemeente Brunssum. Huidige woningvoorraad naar huur-koopverhouding en woningtype



* eengezins= grondgebonden woning, zoals rijwoning, meergezins = woning in een appartementengebouw.

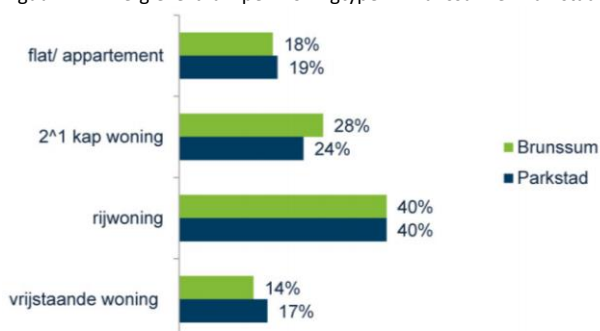
Bron: Woonmonitor 2015, E'til (2016)

In Centrum/Noord zijn er wel veel huurwoningen, in het bijzonder veel huurappartementen. Koopappartementen zijn er ook vrijwel alleen in Centrum/Noord. In de andere wijken domineert het aanbod grondgebonden woningen. Er zijn in Brunssum relatief weinig vrijstaande woningen. Er zijn veel koopwoningen met een prijs tussen € 150.000 en € 200.000.

Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

De aandacht voor het energiezuiniger maken van de woningvoorraad neemt de laatste jaren steeds meer toe. Bij nieuwbouw worden duurzaamheidseisen aangescherpt die op den duur leiden tot het enkel nog toevoegen van energieneutrale woningen. Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw bijna energieneutraal zijn (BENG). Bijna energieneutraal komt in grote lijnen overeen met een EPC van 0,2. In de bestaande voorraad is de opgave wellicht groter. Hierbij valt nog een slag te maken.

Figuur 2.4: Energieverbruik per woningtype in Brunssum en Parkstad



Bron: Zuyd Hogeschool en Universiteit Wageningen in PALET 2.0 (2015).

De analyse uit PALET laat zien dat woningen met 47% (1.209 TJ) voor een groot deel verantwoordelijk zijn voor het energiegebruik in Brunssum. Het energiegebruik per woningtype in Brunssum verschilt

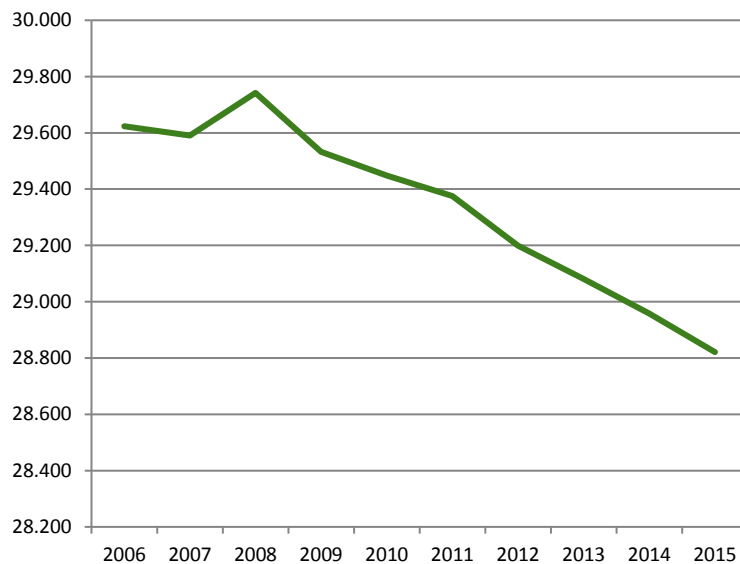
nogal, zoals te zien is in bovenstaand figuur. Daaruit blijkt dat het energiegebruik van rijwoningen relatief groot is. De tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen zijn verantwoordelijk voor een klein aandeel van het energieverbruik. Dit geldt zowel voor de particuliere voorraad als de huurvoorraad.

Met de corporaties zijn afspraken gemaakt om de bestaande huurvoorraad in 2020 op gemiddeld label B niveau te hebben. Knelpunt is dat niet het niet bij alle woningen rendabel is (gelet op de technische staat en onderhoudsniveau) om deze naar label B-niveau te brengen. Wel is het zo dat een deel van de woningen met een E of F-label in verdunningsgebieden ligt (een deel van deze woningen zal dus op termijn aan de voorraad onttrokken worden).

2.2 Terugblik demografische trends

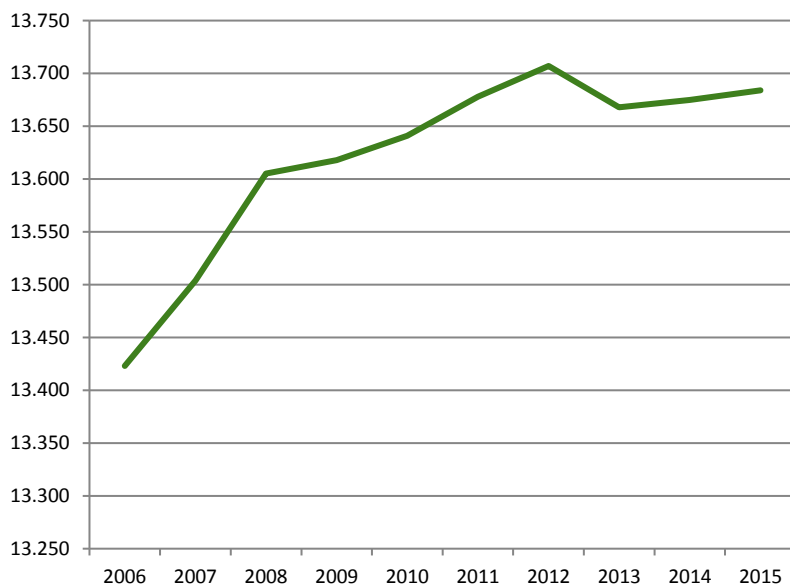
Al sinds de jaren '90 heeft Brunssum te maken met een afnemend inwoneraantal. Onderstaande figuren laten de ontwikkeling van de afgelopen tien jaar zien.

Figuur 2.5: Bevolkingsontwikkeling Gemeente Brunssum (2006 - 2015)



Bron: Woonmonitor 2015, E'til (2016).

Figuur 2.6: Huishoudensontwikkeling Gemeente Brunssum (2006 - 2015)



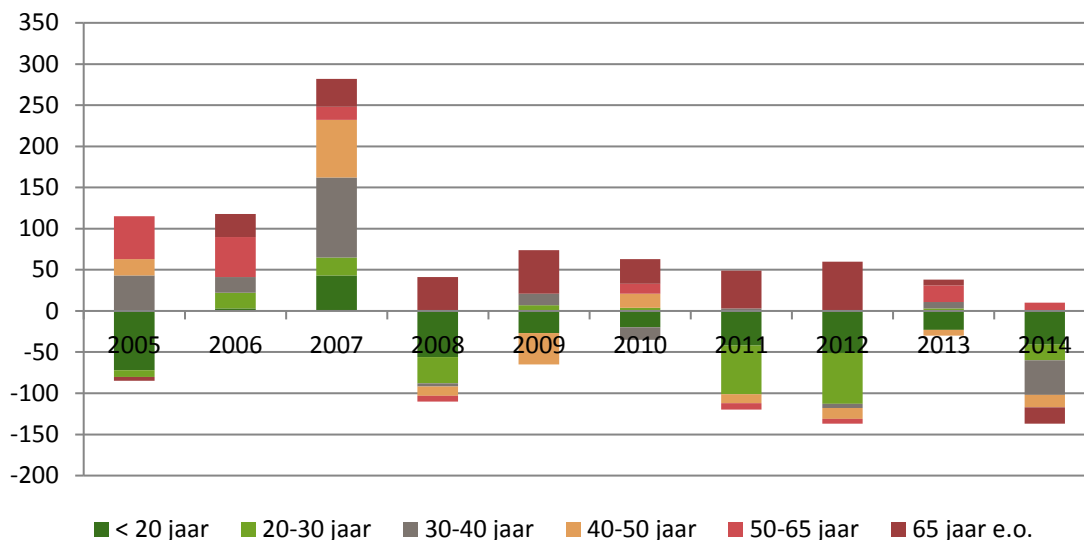
Bron: Woonmonitor 2015, E'til (2016)

Het aantal inwoners is de afgelopen jaren verder gedaald; sinds 2008 met bijna 1.000 inwoners. De oorzaak is dat er minder kinderen zijn geboren dan er mensen zijn overleden. Migratie (vestiging minus vertrek) is juist relatief gunstig; er vestigen zich in Brunssum meer mensen dan er vertrekken. Met name in Brunssum-Centrum en -Oost daalde het aantal inwoners. Het aantal huishoudens in Brunssum groeide nog wel; met nog 250 in de periode 2006-2016. Het groeiend aantal huishoudens bij een afnemende bevolking komt doordat huishoudens doorgaans kleiner worden, vooral als gevolg van de vergrijzing, maar ook door een toename van het aantal scheidingsgevallen. Dit duiden we aan als gezinsverdunding.

Verhuisbewegingen

Per saldo zijn de afgelopen jaren meer personen in Brunssum komen wonen dan er zijn vertrokken (+130 personen tussen 2005 en 2014). Daarmee is Brunssum een positieve uitzondering onder de Parkstadse gemeenten. Deze vestiging was er vooral in de jaren tot 2007. Onderstaand figuur toont de binnenlandse verhuisbewegingen naar leeftijdscategorie.

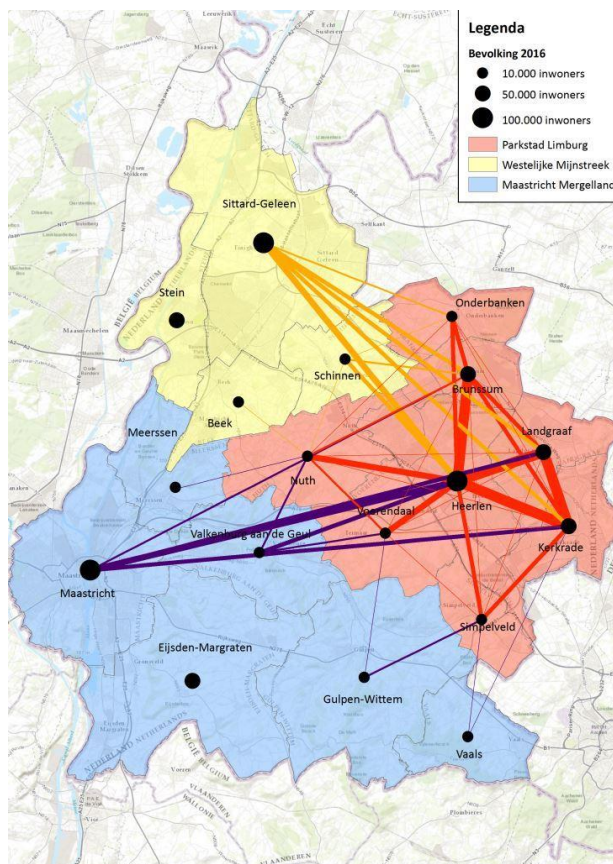
Figuur 2.7: Gemeente Brunssum. Verhuisbewegingen naar leeftijdscategorie 2005-2014



Bron: Woonmonitor 2015, E'til (2016)

Jongeren tot 20 jaar, maar ook de groep tussen 20 en 30 jaar laten de afgelopen jaren per saldo vertrek uit de gemeente Brunssum zien. Voor jongeren zijn er twee redenen. Enerzijds vertrek van kinderen met ouders mee naar buurgemeenten, anderzijds vertrek van jongeren naar universiteitssteden.

Figuur 2.8: Regio Parkstad. Verhuizingen van personen tussen gemeenten (2006-2013)



Vertrek van de leeftijdsgroep 20 tot 30 jaar is meer uitzonderlijk, en hangt mogelijk samen met het vinden van werk elders en beperkte bereikbaarheid van Brunssum voor deze groep. Daarnaast zou mogelijk het woningaanbod in Brunssum voor deze groep minder aantrekkelijk kunnen zijn.

Alle groepen vanaf 30 jaar vestigen zich per saldo in Brunssum. Het meest opvallend is de structurele vestiging van 65-plussers. Kennelijk biedt Brunssum voor deze groep een aantrekkelijk woon- en leefklimaat; onder andere voor ouderen die komen uit woongebieden als Onderbanken, Hoensbroek, Vrieheide/De Stack en Heerleheide/Passart (zie bijlage I).

Bron: CBS (2016).

2.3 Toekomstige demografische ontwikkelingen

De verwachting is dat de bevolkingskrimp de komende jaren zal doorzetten als gevolg van de vergrijzing en het vertrek van jongeren. De bevolkingsprognoses geven ook aan dat het aantal huishoudens de komende jaren sterker gaat afnemen dan tot nu toe.

Tabel 2.1: Gemeente Brunssum. Toekomstige ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens (2015 - 2030)

	2015	2020	2025	2030	2015 - 2030	%
Bevolking	28.820	28.250	27.620	26.825	-1.995	-7%
Huishoudens	13.685	13.705	13.610	13.395	-290	-2%

Bron: Bevolkingsprognose Progneff, (E'til 2015)

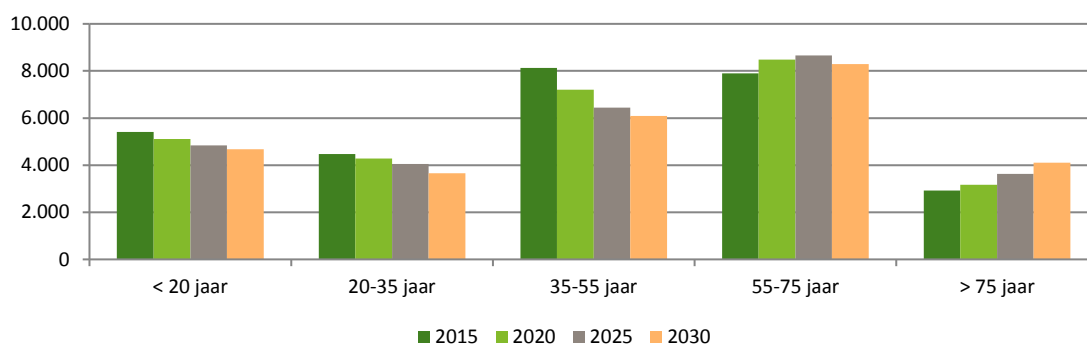
In de periode tot 2030 zal volgens de E'til-prognose het aantal inwoners afnemen met bijna 2.000 inwoners (-7%). Op Parkstadniveau is de afname in dezelfde periode een fractie minder sterk; 6%. Ook als we alleen naar de vier stedelijke gemeenten in Parkstad (Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum) kijken, is de verwachte gemiddelde afname 6%.

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Brunssum ook afneemt, maar minder snel (-290 huishoudens; zo'n -2% afname) dan het aantal inwoners. De huishoudensafname is net iets kleiner dan het regionale gemiddelde van -3% (zowel geheel Parkstad, als alleen de vier stedelijke gemeenten).

Verandering bevolkingssamenstelling

Prognoses geven aan dat de vergrijzing en ontgroening de komende jaren door zal blijven zetten. In bijna elke leeftijdscategorie wordt een afname van het aantal inwoners voorspeld. Alleen bij de 75-plussers in Brunssum wordt een toename verwacht. Hun aantal neemt met bijna 1.200 personen toe de komende vijftien jaar. De afname is het sterkst onder de 35 tot 55 jarigen (ruim 2.000 personen, -25% in de komende vijftien jaar).

Figuur 2.9: Gemeente Brunssum. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd (2015 - 2030)



Bron: Woonmonitor 2015, E'til (2016)

De groei van het aantal 75-plussers lijkt het sterkst in Brunssum-West (bijna verdubbeling) het sterkst. In de andere wijken ligt de groei rond de 20% à 30%. De verwachte afname van het aantal gezinnen (met kinderen) is het sterkst in Brunssum-West en het Centrum; in beide wijken een afname van 30%.

Gevolgen demografische trends voor woning en woonomgeving

De bevolkings- en huishoudensafname en de kwalitatieve verandering als gevolg van de extra-muralisering hebben gevolgen voor zowel woning als woonomgeving. Op dit moment is er al sprake van

structurele leegstand (leegstand die niet het gevolg is van de normale verhuisdynamiek op de woningmarkt), als gevolg van de huishoudensafname in de afgelopen jaren. Er stonden begin 2016 naar schatting ruim 225 huur- en 205 koopwoningen structureel leeg. Daarmee ligt de structurele leegstand in Brunssum op 3,5% van de huurvoorraad en 2,5% van de koopvoorraad. De leegstand in de huursector wordt in belangrijke mate veroorzaakt doordat woningen van woningcorporaties leegstaan ter voorbereiding op sloop. Feitelijk zou er in de huursector zonder deze sloopleegstand, slechts een beperkte frictieleegstand zijn. Dit in tegenstelling tot de (structurele) leegstand in de koopsector.

De afgelopen jaren hebben woningcorporaties incurante woningen aan de woningmarkt onttrokken en minder woningen teruggebouwd die kwalitatief beter aansluiten bij de toekomstige behoefte en samen met de gemeente geïnvesteerd in een verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving. Tot nu toe betekende dat vooral goedkope huurappartementen werden gesloopt en daarvoor in de plaats een kleiner aantal grondgebonden koopwoningen werd teruggebouwd.

Als gevolg van de recessie, veranderde hypotheekvoorwaarden voor starters en komst van vluchtelingen is de behoefte aan sociale huurwoningen op korte termijn toegenomen. Voor de korte termijn ligt de transformatieopgave nu dan ook eerst in de koopsector (zie vervolg, paragraaf 3.2). Op langere termijn zal naast de koopsector ook in de huursector een aanvullende sloopopgave liggen.

2.4 Toekomstige woningbehoefte Brunssum

Volgens de vastgestelde kwantitatieve transformatieopgave (2014-2020/2030) zal er - bij ongewijzigde omstandigheden - in 2030 in Brunssum een overschot zijn van circa 600 woningen. Door de huisvestingsopgave van statushouders zal deze afname vermoedelijk minder groot zijn. De taakstelling voor 2016 voor Brunssum betrof 73 vergunninghouders. De verwachting is dat de taakstelling voor de 2017 minimaal gelijk blijft¹. Voor 2016 en 2017 is daarmee de woningbehoefte als gevolg van de huisvesting van statushouders circa 35 (sociale) huurwoningen per jaar in Brunssum. Op grond van een doorrekening van de behoefte wordt voor de periode 2016 - 2030 de volgende behoefteontwikkeling in Brunssum verwacht:

Tabel 2.2: Gemeente Brunssum. Ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte 2016 - 2030

	Brunssum Centrum-Noord	Brunssum- West	Brunssum Zuid - Oost	Totaal	Regio
Behoefteontwikkeling huur	-180	+25	+5	-160*	-2.870*
Behoefte statushouders				+225	+1.950
Totale behoefte huur				+65	-920
Structurele leegstand koop	-135	-25	-45	-205	-1.210
Behoefteontwikkeling koop	-245	+20	-	-225*	-3.210*
Totale behoefte koop	-380	-5	-45	-430	-4.420

*dit is exclusief de vraag vanuit bijvoorbeeld de NATO JFC basis in Brunssum en de RWTH Aken.

Kwalitatieve verschuiving woningbehoefte

Naast een afnemende kwantitatieve behoefte is er ook sprake van een kwalitatieve verschuiving van de vraag. Het aantal senioren neemt toe, terwijl het aantal jongeren afneemt.

¹ De taakstelling voor de huisvesting vergunninghouders is voor 2017 naar beneden bijgesteld.

- *Meer levensloopgeschikte woningen.* De vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt toe, met name in de huur. Anderzijds neemt de vraag naar koopwoningen in het goedkoopste segment af. In een ontspannende woningmarkt als in Parkstad Limburg is dit het segment waar vraaguitval zich het eerst manifesteert.
- *Meer comfortabele woonruimte.* Door meer kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag naar 'comfortabele' woonruimte. De grondgebonden woning blijkt daarbij het meest gewild in Zuid-Limburg; ook in de vorm van levensloopgeschikte woningen. Met name kleinere eengezinshuurwoningen en huurappartementen, en kleine eengezinskoopwoning zijn minder in trek.
- *Meer goedkope huurwoningen.* Gelet op het passend toewijzen ligt de behoefte in het sociale segment vooral bij woningen die beschikbaar en betaalbaar zijn voor de huurtoeslagdoelgroep. Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen.

Vertaling naar kwalitatieve transformatieopgave Brunssum

Sinds 2008 werken de gemeenten in Parkstad met de 'transformatieopgave' om de toekomstige ontwikkelingsrichting voor de omvang van de woningvoorraad te prognosticeren. De transformatieopgave is een formule, gebaseerd op de toekomstige huishoudensontwikkeling en de huidige leegstand, en is koersbepalend voor de ontwikkeling van de omvang van de woningvoorraad per gemeente/stadsdeel/kern. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt deze methodiek gebruikt door alle gemeenten in Zuid-Limburg.

In het kader van deze woonvisie is deze methodiek kwalitatief nader uitgewerkt (zie bijlage II). Deze kwalitatieve envelop is gebaseerd op de demografische trends (ontwikkeling bevolkingssamenstelling), woonvoorkeuren waarbij een combinatie is gemaakt van daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen en woonwensen (bron: Provinciaal Leefstijlonderzoek) en de opgave met betrekking tot langer zelfstandig wonen (bron: PC-Kwadraat). Voorts is rekening gehouden met een scenario met een voorzichtige inschatting van de welvaarts groei (gelijkblijvende inkomensverdeling) en beperkingen als gevolg van regelgeving; in het bijzonder passend toewijzen. Dit levert voor Brunssum het volgende beeld op:

- Tot 2021 groeit de behoefte aan sociale huurwoningen, enerzijds als gevolg van economische ontwikkelingen en anderzijds door de komst van asielzoekers. Op langere termijn daalt de behoefte aan sociale huurwoningen iets. De verschillen tussen de stadsdelen zijn beperkt. In Centrum-Noord is de grootste kwalitatieve mismatch. Er zijn voldoende kleine grondgebonden woningen en appartementen. Dit zijn ook de woningen die nu op de nominatie voor sloop staan, dan wel gesloopt worden. Door de extramuralisering groeit in alle stadsdelen de behoefte aan levensloopgeschikte woningen; vooral in het sociale segment. Door aanpassing van bestaande woningen kan deels in deze vraag worden voorzien.
- In de sociale huursector verschuift door passend toewijzen de behoefte vooral naar de betaalbare woningen; met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Recente cijfers rond passend toewijzen laten zien dat in Brunssum bijna 80% van de woningzoekenden naar een huurwoning een woning tot de aftoppingsgrenzen van €592 en €635 nodig heeft. Om slaagkansen voor de laagste inkomens bij passend toewijzen op peil te houden, zal minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen moeten hebben. De afgelopen jaren lag dit percentage in Brunssum iets lager op 75%.
- Ook in de koopsector ligt er de behoefte om meer levensloopgeschikte woningen te realiseren, met name in de goedkopere en betaalbare segmenten (tot € 250.000). Overall gezien zijn er in Centrum-Noord wel teveel koopwoningen; in het bijzonder in de lagere segmenten. In West en Zuid/Oost zijn de woningmarkten redelijk in evenwicht. Iets wat reeds in de stadsdeelvisies is geconstateerd. De

opgave lijkt zich hier meer te manifesteren in het energetisch en levensloopbestendig transformeren van de woningvoorraad. In Brunssum-West lijkt nog een overaanbod aan goedkope koopwoningen te ontstaan, in Zuid-Oost lijkt dit juist eerder op te treden in het iets duurdere segment.

2.5 Regionale opgaven wonen en zorg

Het landschap van wonen en zorg is in beweging. De ontwikkeling van 'zo lang mogelijk thuis wonen' raakt verschillende doelgroepen: ouderen, jongeren in de jeugdzorg, gehandicapten en mensen met psychiatrische problematiek. De extramuralisering leidt tot een reductie van de instellingszorg (zowel voor ouderen als voor gehandicapten en GGZ-cliënten) - en daarmee een stijging van de vraag naar woningen die zorggeschikt zijn of zorggeschikt te maken zijn. Door de vergrijzing komt de komende jaren een groeiende groep in een kwetsbaarder levensfase (op termijn daalt die groep overigens weer). Ontgroening maakt het moeilijk om voldoende handen aan het bed te organiseren. Deze ontwikkelingen zijn door de decentralisaties en veranderingen in de langdurige en intramurale zorg in een stroomversnelling gekomen. Voortaan zullen alleen mensen met een zware zorgvraag nog in een intramurale setting wonen. Er zal dus in toenemende mate ondersteuning verleend worden in de eigen woonsituatie. Dat vereist een integraal pakket van fysieke maatregelen, technische maatregelen (o.a. domotica) en maatschappelijke ondersteuning in de vorm van welzijnsvoorzieningen zoals wijksteunpunten en kleinschalige dienstverlening. De gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties in Parkstad Limburg willen de opgaven die hieruit voortkomen in gezamenlijkheid verkennen en waar mogelijk oppakken, om zo tegemoet te komen aan de wens om het fysieke en sociale domein beter op elkaar te laten aansluiten. Hiertoe werken zij al geruime tijd samen. Dit heeft onder andere geleid tot een analyse van de toekomstige vraag naar wonen met zorg, in 2014 uitgevoerd door PCkwadraat. Het is belangrijk om oog te houden voor de dynamiek van het zorgveld; te meer daar vastgoedvraagstukken over het algemeen bezien worden met een tijdshorizon van enkele decennia, terwijl ontwikkelingen binnen de zorg zelfs op relatief korte termijn lastig te voorspellen zijn.

Een extra aanleiding om in regionaal verband afstemming te zoeken over vraagstukken op het terrein van wonen en zorg is gelegen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016). Hierin hebben de achttien gemeenten in Zuid-Limburg aangegeven wat de spelregels voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Zuid-Limburg zijn, om zo overschotten op de woningmarkt terug te dringen. De afspraak is dat nieuwbouw die niet voorzien is in de programmering, altijd gepaard moet gaan met sloop dan wel een andere vorm van compensatie. De Structuurvisie erkent dat er voor bepaalde zorgdoelgroepen op dit moment onvoldoende aanbod is op de woningmarkt. Daarom is afgesproken dat bij nieuwbouw van woonvormen voor bepaalde zorgdoelgroepen, onder voorwaarden, geen compensatieplicht van toepassing is. Om te bepalen voor welke initiatieven een uitzondering wordt gemaakt, is het van belang om een goed beeld te hebben van de mismatches in vraag en aanbod en in regionaal verband kaders vast te stellen om nieuwe initiatieven te kunnen wegen. Dit alles zorgt er voor dat zorginstanties, woningcorporaties, overheid en particulieren de handen ineen moeten slaan om tot gedragen oplossingen te komen, die zowel op korte termijn een antwoord moeten bieden voor de huisvestingsvraagstukken vanuit de zorg als op langere termijn moeten bijdragen aan een evenwichtige woningmarkt en een leefomgeving die langer zelfstandig wonen mogelijk maakt.

De regionale opgave voor wonen met zorg is onder te verdelen in een viertal centrale thema's:

- De vergrijzing leidt tot andere woonwensen, en daarmee ook tot een **veranderende huisvestingsvraag**. Er zal minder vraag zijn naar grondgebonden gezinswoningen en meer naar kleinere woningen, appartementen of HAT-eenheden.

- Woningen moeten financieel, fysiek en functioneel toegankelijk zijn voor ouderen en zorg-behoevenden. Niet elke senior heeft zorg nodig. Toch zal door het ingezette beleid het aantal mensen met een zorgbehoefte dat zelfstandig woont toenemen. Dit vraagt **aanpassingen in de woningvoorraad**, in de bestaande voorraad en door toevoeging van levensloopgeschikte / toegankelijke woningen. Inzet van ICT / domotica is in dit kader ook een belangrijk aandachtspunt. Ook de publieke ruimte zal ingericht moeten worden op een hoger aandeel ouderen en andere zorgvragers in de wijk. Het hogere aandeel ouderen en andere zorgvragers stelt extra eisen aan de leefbaarheid van dorpen en wijken en aan de voorzieningen zoals winkels en wijksteunpunten.
- De **realisatie van zorgwoningen**, beschermde woonvormen voor dementerenden en GGZ-doelgroepen, moet **regionaal afgestemd** worden. Een goede spreiding van deze doelgroepen over de regio vraagt om een geschikt woningaanbod voor deze doelgroepen in alle gemeenten én om de aanwezigheid van een begeleidingsaanbod in de hele regio.
- Gemeenten hanteren verschillend beleid ten aanzien van welzijn en zorg, hetgeen ook zijn weerslag kent in de woningmarkt. Dit past ook binnen de gemeentelijke beleidsvrijheid. Voor cliënten en aanbieders kan dit echter tot onduidelijke situaties leiden. Een voorbeeld hierbij is de inzet van het verhuisprimaat bij Wmo-aanpassingen. Bovendien is het lastig om bij grote verschillen te bepalen of hiermee de huisvestingsopgave en het functioneren van huisvesters in het gedrang komen. Daarom is het van belang om te komen tot inzicht in de verschillen in beleidskeuzes tussen gemeenten. **Afstemming van beleid** is gewenst, met behoud van de lokale beleidsvrijheid en ruimte voor maatwerk in deze. Hierbij is het op voorhand niet de bedoeling om te komen tot harmonisatie, maar vooral om te komen tot inzichten. Het zorgbeleid van de gemeenten als zodanig staat dus niet ter discussie. Ook in de uitvoering is afstemming gewenst: vanuit zorginstanties en woningcorporaties wordt aangegeven dat coördinatie tussen gemeenten voor de huisvesting van specifieke doelgroepen gewenst is. Een goed voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld Housing Parkstad Limburg.

Omvang van de opgave

Bij het bepalen van de transformatie-opgave vanuit zorg gaat het niet alleen om de doelgroep ouderen, maar ook om de stijgende vraag door extramuralisering en 'ambulantisering' van de gehandicaptenzorg (verstandelijk en somatisch ofwel lichamelijk) en geestelijke gezondheidszorg. De vraag vanuit de groep ouderen is in absolute zin vele malen groter dan die uit de andere doelgroepen. Ook de opgave is anders.

Doelgroep Jongeren

Jongeren tussen 18 en 23 jaar die in de periode voor hun 18^e in een GGZ-instelling, een jeugdzorginstelling of in een pleeggezin hebben doorgebracht, verdienen bijzondere aandacht. Vanaf 18 jaar moeten deze jongeren in principe zelfstandig gaan wonen (tenzij zij in aanmerking komen voor beschermd wonen of een Wlz-gefinancierde plaats). Dit geldt ook voor vergunninghouders die voor hun 18^e naar Nederland zijn gekomen, onder voogdij zijn geweest van Nidos en op hun 18^e zelfstandig moeten gaan wonen. Jongeren hebben doorgaans lage inkomens (uit werk, uitkering of studiefinanciering). Zij betalen voor een zelfstandige sociale huurwoning netto de 'basishuur' van € 232. Het deel boven de basishuur wordt gecompenseerd met huurtoeslag, mits de huur van de woning die zij huren niet hoger is dan € 414 per maand. Dit geldt voor alleen wonenden. Voor jongeren met een kind of partner gelden andere regels. Een kamer is – door het ontbreken van huurtoeslag – vaak duurder dan een zelfstandige woning. Deze doelgroep heeft dus behoefte aan goedkope woningen. Een knelpunt hierbij is dat jongeren zich pas na hun 18^e verjaardag kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning. Naast woonruimte hebben deze jongeren vaak ondersteuning nodig op het gebied van huisvesting en

begeleiding naar zelfstandigheid – om zo te voorkomen dat ze dakloos raken of anderszins in problemen komen. Dit vraagt om een goede afstemming tussen woningcorporaties en zorgaanbieders. De absolute opgave voor deze doelgroep is door PCKwadraat niet gekwantificeerd, maar zal nog wel aandacht moeten krijgen in de toekomst.

Doelgroep Ouderen

Parkstad Limburg is een van de meest vergrijsde regio's van Nederland. Ook de komende decennia blijft de 'dubbele vergrijzing' (meer ouderen, en meer oudere ouderen) zijn stempel drukken op de regio. De komende vijftien jaar neemt het aantal 75-plussers toe met meer dan 10.000 tot in totaal 33.000 ofwel 14,4% van de totale bevolking. De trend van deze groei zet door tot 2045. Daarna neemt het aantal 75-plussers af, maar het aantal 85-plussers blijft dan wel nog minstens tien jaar toenemen. De verschillen in tempo en intensiteit van de toename van de vergrijzing tussen de stadsdelen zijn enorm groot in de komende vijftien jaar, zo blijkt uit de tabellen uit de bijlage V.

Het blijkt, dat er in de periode 2014-2028 voor Parkstad Limburg een opgave is van circa 4.000 zorggeschikte woningen voor ouderen. Deze kan volgens dit rapport grotendeels binnen de bestaande voorraad worden opgelost: het gaat dan dus niet om nieuwbouw, maar om het aanpassen van woningen of herbestemming van zorgvastgoed dat door de extramuralisering niet langer als 'verzorgingshuis' dienst kan doen. Mede als gevolg van de snelle afbouw c.q. transformatie van verzorgingshuizen dient 60% van deze opgave al in 2018 te zijn gerealiseerd. De opgave valt uiteen in een transformatie-opgave van 2.068 woningen voor mensen met lichte zorgvragen ('geschikt wonen'), een opgave van 790 woningen voor mensen met een 24-uurs zorgarrangement (zorg binnen 15 minuten) en een opgave van 1.165 woningen voor de zwaarste extramurale zorgvragers. Het betreft hier geclusterde rolstoelgeschikte woningen met algemene voorzieningen in de directe nabijheid, waar binnen 5 minuten zorg beschikbaar is.

Doelgroepen GGZ en gehandicaptenzorg

In de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en de gehandicaptenzorg betreft de extramuralisatie veel kleinere aantallen dan in de ouderenzorg. Door een lagere in- en uitstroom in deze sectoren zal de afbouw ook over een langere periode worden gespreid. De transformatie-opgave vanuit de GGZ bedraagt volgens het rapport van PCKwadraat 350 plaatsen, vanuit de gehandicaptenzorg 50 plaatsen.² De verwachting in 2014 was dat deze opgave (sec vanuit huisvesting bezien) geheel binnen de bestaande voorraad kon worden ingevuld. Recente ontwikkelingen zoals het rapport van de commissie-Dannenbergh (Van Beschermd Wonen naar een Beschermd Thuis) en de ontwikkelingen rondom 'De Nieuwe GGZ' zullen naar alle waarschijnlijkheid zorgen voor een grotere druk op uitstroom dan door PCKwadraat geraamd. Er wordt immers steeds meer vanuit de overheid en vanuit de GGZ-sector zelf aangestuurd op zelfstandig wonen van mensen die voorheen in een intramurale setting verbleven, al dan niet in een geclusterde setting. Vastgesteld moet worden wat dit specifiek voor de woningmarkt betekent. Bovenstaande inschatting van de toenemende vraag naar extramuraal 'verzorgd wonen' is onder meer gebaseerd op aannames ten aanzien van de afbouw van intramurale capaciteit. Uit cijfers van de Woonmonitor 2015 van de provincie Limburg blijkt dat deze afbouw in praktijk inderdaad vorm krijgt, maar in een aantal gemeenten minder snel gaat dan eerder voorzien. In enkele gemeenten is de capaciteit in de afgelopen twee jaar zelfs gegroeid.

² PCKwadraat gaat uit van een afbouw in de GGZ (ZZP 1 en 2) van 76 plaatsen, maar door afspraken van de sector met de overheid worden ook de zwaardere zorgzwaartepakketten omgezet naar scheiden van wonen en zorg. Hierdoor bedraagt de totale afbouwopgave van de GGZ 295 plaatsen.

De *vraag* naar intramurale zorg is in de afgelopen twee jaar dan ook nog niet afgenomen, maar juist licht toegenomen, zo blijkt uit de Woonmonitor: in 2015 bedroeg de vraag voor Parkstad Limburg 2.684 intramurale plaatsen, tegen 2.635 in 2013. Dit betekent een aanzienlijke opgave in korte tijd, aangezien de capaciteit in 2018 moet zijn afgebouwd tot 1.796.

Knelpunten

- Voor de toekomstige ontwikkeling rond wonen en zorg is het voornaamste knelpunt op korte termijn dat de tijdspaden van de beleidswijzigingen kritiek zijn. De realisatie van een vernieuwd en betaalbaar woningaanbod sluit (nog) niet aan op fasering van de afbouw van de verzorgingshuizen. Dit speelt met name in verzorgd wonen, zowel in geclusterde vorm als verspreid in de wijk. De urgentie is groot, want 60% van de opgave 2013-2028 moet al voor 2018 zijn gerealiseerd. De realisatie van dit aanbod is echter tot nu toe niet van de grond gekomen, waardoor op korte termijn calamiteiten voorzien zijn.
- De afbouw van intramurale capaciteit veronderstelt “nieuwe betaalbare zorgarrangementen” (die echter nog in ontwikkeling zijn) en implementatie van technologie.
- De reflex kan zijn om verzorgingshuizen te slopen. Dit zal echter leiden tot onnodige kapitaalvernietiging. Een deel van het zorgvastgoed zal wellicht inderdaad gesloopt moeten worden, maar een ander deel kan mogelijk een nieuwe bestemming krijgen voor andere doelgroepen. Daarnaast zal ook ruimte die nu niet direct inzetbaar is als zorgvastgoed, in de nabije toekomst als gevolg van de vergrijzing en de intensievere zorgbehoefte, toch weer nodig zijn.³
- De extramuralisering leidt tot hogere kosten voor de zorgvragers. Voor kwetsbare gezinnen met een laag inkomen (AOW en eventueel klein aanvullend pensioen) leidt dit tot zware tekorten op het huishoudboekeje. Ook als er flankerend gemeentelijk beleid is, zal dit de problematiek van zowel huurders als woningeigenaren met een zorgvraag niet geheel kunnen ondervangen. Betaalbaarheid van huisvesting stelt ons nog voor grote uitdagingen.
- Vanuit kostenoverwegingen zullen zorgvragers mogelijk langer dan wenselijk thuis in de eigen woning blijven wonen. Dit ongewenst langer thuis blijven is anno 2016 nog prangender dan in het verleden omdat nu ook zware zorgvragers met zeer beperkt regievermogen en complexe problematiek uit de verzorgingshuizen worden geweerd.
- De bestaande woningvoorraad is beperkt aanpasbaar. Een aanzienlijk deel van de mensen zal in de toekomst thuis zorg ontvangen. Bij te hoge aanpassingskosten of de onmogelijkheid tot aanpassen dient op termijn te worden verhuisd. Uit een analyse in 2009 blijkt dat van de 39.500 onderzochte corporatiewoningen in totaal 4.051 (10,2%) zorggeschikt zijn en 7002 (17,8%) geschikt zijn te maken. Dit betekent, dat 72% van het corporatiebezit *niet* “zorggeschikt” (te maken) is. Over de kwaliteit van de woningen in de particuliere sector in Parkstad Limburg zijn geen gegevens bekend. De opgave in de particuliere sector zal echter nog groter zijn dan in de huursector.
- De beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor mensen met een zorgvraag is ook een knelpunt. Steeds meer groepen doen immers een beroep op deze voorraad: naast inwoners met een zorgvraag ook andere mensen met een spoedeisende huisvestingsvraag. Door het ‘zorgscheefwonen’ is de beperkte voorraad die zorggeschikt is, niet altijd beschikbaar en toegankelijk. Door de eis van ‘passend toewijzen’ is de druk op dit betaalbare aanbod nog groter geworden. Voor de oplossing van deze problematiek zouden woningcorporaties tijdelijk moeten voorzien in voldoende betaalbare woningen. Hierbij moet er mee rekening gehouden worden met dat binnen tien jaar weer sprake is van een sterk overschot binnen de sociale huursector. Korte termijn

³ De ontwikkelingen binnen het zorgvastgoed worden steeds vaker ook in verband gebracht met de huisvestingsopgave voor statushouders en andere specifieke doelgroepen.

oplossingen op het vlak van zorg passen derhalve niet altijd binnen de scope van de lange termijninvesteringen.

- Er zijn belemmeringen die de doorstroom naar een geschiktere woning beperken. In algemene zin geldt dat ouderen minder dan andere groepen geneigd zijn om te verhuizen. Zij zijn gehecht aan de omgeving waar ze lang gewoond hebben en zien op tegen een verhuizing. Daarnaast spelen financiële overwegingen een rol. Oudere huurders wonen vaak al lang in hun huidige woning, waardoor hun huur relatief laag is. Zij zullen niet snel kleiner gaan wonen tegen een hogere huur. Datzelfde geldt voor eigenaren van een koopwoning. Bij die laatste groep speelt ook mee dat hun huidige woning vaak moeilijk of niet verkoopbaar is. Vaak is men zich er onvoldoende van bewust, dat alternatieven voor huisvesting niet snel binnen handbereik zijn en de doorlooptijd van verkoop van eigen vastgoed niet strookt met de snelheid die soms geboden is. Bewoners zijn zich vaak nog onvoldoende bewust van de noodzaak tot het opplussen van hun koopwoning om langer thuis te kunnen blijven wonen. Bovendien is dit financieel vaak problematisch. Er wordt onderzocht welke voorzieningen getroffen kunnen worden om particulieren hierin te ondersteunen en wordt steeds vaker de koppeling gelegd tussen de wijkinfrastructuur en het vangnet voor particuliere woningeigenaren.
- Er is binnen de regio een afstemmingsvraagstuk op het gebied van beschermd wonen, zowel financieel als programmatisch. Huisvesting van jongeren met een zorg- en of begeleidingsvraagstuk mogen hierbij niet uit het oog worden verloren.

2.6 Overige woningmarkttrends in de regio

De woningmarkt in breder perspectief

Ontwikkelingen op de woningmarkt beperken zich niet tot demografische ontwikkelingen en woonvoorkeuren. Tal van maatschappelijke ontwikkelingen zijn mede bepalend voor de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Wij noemen een aantal ontwikkelingen.

Relatie woningmarkt en regionale economie

De woningmarkt is ook in grote mate afhankelijk van de ontwikkeling in de regionale economie. We zien nieuwe ontwikkelingen als de JFC, RWTH Aachen en Brightlands Smart Service Campus, die kansen kunnen bieden voor Parkstad Limburg. Aan de andere kant kan het vestigingsklimaat voor bedrijven onder druk komen te staan als door de krimp een personeelstekort ontstaat.

Tegelijkertijd wordt de arbeidsmarkt flexibeler. Het aantal ZZP-ers neemt toe en ook kiezen meer mensen voor het nieuwe werken. Hierdoor is de relatie wonen-werken minder belangrijk. Vertrek en vestiging om werkredenen zal in de toekomst minder voorkomen. Door de flexibiliteit op de arbeidsmarkt is het verkrijgen van een hypotheek voor groepen lastiger geworden, temeer daar tegelijkertijd de hypotheekruimte wordt afgebouwd. Gevolg is een beperkte waardeinstijging van de koopwoningen en een stijgende vraag naar huurwoningen.

Aantrekkelijkheid van woonmilieus in de regio

Mensen zijn honkvast. Zij hechten veel waarde aan het woonmilieu waarin zij wonen. Uit onderzoek van de Provincie Limburg naar leefstijlen en woonmilieus (2015) blijkt een groeiende behoefte aan stedelijk wonen aan de ene kant en naar dorps wonen aan de andere kant. Tegelijkertijd zien we recent een verschuiving van een situatie waarin steden bovenmatig in trek zijn ten opzichte van het ommeland.

Kansen liggen er voor wijken nabij de binnensteden; in het bijzonder de rustiger wijken dichtbij het centrum. Het imago van deze wijken is nog matig, ook omdat er nu vaak eentonige appartementengebouwen staan. In potentie zijn deze woonmilieus kansrijk voor kleine huishoudens, gezien hun ligging dichtbij voorzieningen. Transformatie naar kleine grondgebonden woningen in een parkachtige omgeving lijkt kansrijk.

Ontwikkeling woonvoorkeuren

Hoe ontwikkelen vraag en aanbod aan huurwoningen zich? Het rijksbeleid is gericht op het beperken van de toegang tot huurwoningen. In Parkstad Limburg (en andere krimpregio's) wordt gezien dat juist dat de onzekere marktsituatie een stimulans betekent om lang in een huurwoning te blijven wonen. Hierdoor neemt de woningvraag minder snel af dan vaak elders het geval is. De behoefte aan particuliere huur lijkt daarbij toe te nemen. De vraag is of deze sector de concurrentie met de sociale huur aan de ene kant en goedkope koop aan de andere kant kan winnen.

Traditioneel woonden veel ouderen in een huurwoning. De naoorlogse generatie heeft vaak een koopwoning. Zij blijven in die woning wonen, waardoor de woonsituatie onder ouderen verschuift van huren naar kopen.

Door het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag ontstaat een nieuwe huisvestingsbehoefte. Tot op heden blijkt dat mensen vooral honkvast zijn. Zij kiezen vaak voor het blijven wonen in de huidige woning en omgeving. Technologische innovaties maken het ook mogelijk om langer thuis te wonen. Te zien is dat oudere particuliere woningbezitters de laatste jaren (te) weinig hebben geïnvesteerd in het onderhoud van hun woning. Deels gaat het om regulier onderhoud (zodat de marktwaarde op peil blijft en daardoor de woning in de toekomst beter verkoopbaar is), maar voor een belangrijk deel gaat het ook om beperkte (of geen) investeringen op het vlak van het levensloopgeschikt maken van de woning. De beperkte investeringen komen deels voort uit beperkte financiële mogelijkheden, deels uit het (nog) niet willen nadenken over de eigen toekomstige fysieke gesteldheid (en de daarvoor benodigde aanpassingen).

Voor mensen die wel willen verhuizen is de nabijheid van (zorg)voorzieningen een must. De groep met een intensieve zorgvraag in een zelfstandige woonsituatie groeit de komende tijd. Waarschijnlijk zullen meer mensen in deze groep kiezen voor de zekerheid van specifieke zorggerelateerde woonvormen (tussen zelfstandig en verpleeghuis in).

Scenario's voor wonen in Parkstad

De beschrijvingen laten zien dat nogal wat trends invloed hebben op de toekomstige woningmarkt. Van elke voorspelling is tegelijkertijd bekend dat dit niet (geheel) uitkomt. In deze Woonvisie is de ontwikkelrichting voor de komende vier jaar (2017-2021) redelijk goed te voorspellen. Voor de lange termijn gelden meer onzekerheden.

- Hoe snel zullen nieuwe toepassingen van automatisering in en om de woning gemeengoed worden? Dit kan van invloed zijn voor de mate waarin mensen thuiswerken of mensen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen wonen. Dit heeft vervolgens weer consequenties voor de vraag naar woningen (zowel kwantitatief als kwalitatief) in Parkstad Limburg.
- Hoe flexibel zal de toekomstige woningmarkt zijn? Zet de opmars van nieuwe hypotheekvormen die inspringen op de flexibele arbeidsmarkt (minder vaste contracten, meer zzp-ers) zich voort? Worden eisen voor toewijzing van sociale huur verder verscherpt of juist

soepeler? En wat betekent dit voor de behoefte aan koop- en huurwoningen in Parkstad Limburg?

De mogelijke ontwikkelingen zijn in bijlage IV beschreven in vier mogelijke scenario's: gegroepeerd rond twee ontwikkelings-assen: de mate van acceptatie van nieuwe technologie in de regio, en de mate van dynamiek en aanpassingsvermogen op de woningmarkt.

3 Visie op het Wonen in Parkstad en Brunssum

De gemeenten in Parkstad Limburg willen inzetten op het vergroten van de aantrekkelijkheid van het wonen in de regio, door samen met bewoners, marktpartijen en maatschappelijke partners te komen tot een aanbod van woningen dat aansluit bij de behoefte in de toekomst. De grootste opgave ligt daarbij in het kwalitatief op peil houden van de bestaande woningvoorraad en het kwantitatief in balans brengen van de woningvoorraad. Het gelijktijdig werken aan een kwantitatief en kwalitatief evenwicht is noodzakelijk, ook om problemen in zwakke woningmarktgebieden te voorkomen.

In dit hoofdstuk presenteren we onze visie op het wonen. De hoofdtekst geeft de visie van de hele regio Parkstad Limburg weer. De gemeente Brunssum conformeert zich aan deze uitgangspunten, maar werkt dit op sommige punten nader uit, toegespitst op onze specifieke lokale opgaven (te lezen in de groene kaders)

De woonaantrekkelijkheid van de regio stopt niet bij de woning. Ook nabijheid van (hoogwaardige) werkgelegenheid en een groot voorzieningenaanbod, en een goede bereikbaarheid van de regio zijn essentiële elementen voor de aantrekkelijkheid van woongebieden in Parkstad Limburg.

In de regio Parkstad Limburg werken gemeenten al lange tijd samen aan een beter functionerende woningmarkt en de woonaantrekkelijkheid van de regio. Met deze visie wordt dit beleid voortgezet, om de mismatches tussen vraag en aanbod weg te werken en de ruimtelijke kwaliteit van de regio voor de verschillende doelgroepen te vergroten.

Visie op wonen in Parkstad Limburg: De 7 principes voor de aanpak van de woningmarkt

De Parkstadgemeenten hebben in samenwerking met de Provincie Limburg en het Rijksvastgoedbedrijf een filosofie uitgewerkt om in de transformatieopgave op de woningmarkt, met beperkte financiële middelen, zoveel mogelijk resultaat te boeken. Hiertoe zijn zeven leidende principes benoemd⁴, waarlangs op een zo rendabel mogelijke wijze kan worden gewerkt aan de totstandkoming van een gezonde woningmarkt:

1. Marktspanning is essentieel voor een gezonde woningmarkt
2. Ongewenste plancapaciteit maximaal reduceren, want een bouwplan schrappen is goedkoper dan het slopen van woningen
3. Investeer alléén in toekomstbestendige locaties
4. Werk vanuit gezonde marktverhoudingen om onnodige marktverstoring te voorkomen
5. Groot denken, maar projecten in kleine stappen uitvoeren, anders worden deze te kostbaar
6. Denken in alle kasmogelijkheden voor gebieden als basis voor projecten
7. Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen

De Parkstadgemeenten willen de woonaantrekkelijkheid in de regio versterken, door aanwezige woonmilieus beter te positioneren en te profileren voor de woonconsument. Op deze wijze wordt het woon- en werkklimaat in de regio verbeterd. Dit betekent dat ontwikkelingen in woongebieden recht moeten doen aan de verschillen tussen woonmilieus. Op sommige plekken kunnen nog woningen worden toegevoegd, terwijl met name in het suburbaan gebied een overschot optreedt. Door de overschotten weg te werken moeten vraag en aanbod van woningen meer in evenwicht met elkaar

⁴ Deze principes zijn in 2013 vastgesteld en zijn verder beschreven in het rapport financiële arrangementen transformatie woningmarkt te vinden op www.Parkstad-Limburg-limburg.nl

worden gebracht en ontstaat er bovendien een kans om meer ruimtelijke kwaliteit aan deze gebieden toe te voegen.

Buiten de kwalitatieve ontwikkeling van woonmilieus, heeft de gehele regio een overkoepelende volkshuisvestelijke opgave: het voorkomen van concentratie van leegstand en ruimtelijke segregatie en de spreiding van kansen van doelgroepen over de regio.

Algemene visie op wonen in Brunssum

Het woonmilieu van Brunssum wordt in belangrijke mate bepaald door de mijnkoloniën. Hiermee heeft de gemeente het grootste aaneengesloten beschermde stads- en dorpsgezicht. De gemeente is hier trots op en gaat hier zorgvuldig mee om. Dit laat onverlet dat dit erfgoed ook kwalitatief niet altijd aansluit bij de wensen en noden van deze en toekomstige tijd. Hierdoor heeft Brunssum een extra complexe opgave in de afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

De gemeente Brunssum zet in op het behouden en versterken van de aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit van wijken. Ingrepen in de wijk moeten hier aan bijdragen en versterken de identiteit en leefbaarheid van gebieden. Om de variatie tussen woonmilieus te versterken wil de gemeente wijken buiten het centrum verdunnen (minder woningen, meer groen) en verdichten in het centrum. In de Mijnkoloniën is voor de meest kwetsbare woningen een aanpak nodig die recht doet aan de identiteit van de kolonie, en ook ruimte biedt voor modernisering van woningen.

In de wijkvisies heeft de aanpak van de bestaande woningvoorraad al volop aandacht. In de sociale huursector worden al behoorlijke slagen gemaakt. De komende jaren ligt het accent op de (moeilijkere) aanpak van de particuliere voorraad.

Naast bestaande woonmilieus richt de gemeente zich op de toevoeging van nieuwe woonmilieus. Dit is extra noodzakelijk door allerhande ontwikkelingen in en rond Brunssum. Te denken is aan de verbeterde bereikbaarheid door de Buitenring en nog voorziene (nieuwe) economische en recreatieve ontwikkelingen als Nature Wonder World, NATO en USAG. Van hieruit is er behoefte aan extra personeel, waardoor er een mismatch is op de regionale arbeidsmarkt. Om een aantrekkelijk woonklimaat voor goed opgeleiden te bieden, wil Brunssum werk maken van woonmilieus voor hen:

- Door vinger aan de pols houden om relaties te leggen tussen economisch-recreatieve ontwikkeling in Brunssum en de behoefte aan gevarieerde woonmilieus die dit met zich meebrengt.
- Door kansen te benutten om ook luxere woonmilieus toe te voegen.

Vanuit de actualiteit in de volkshuisvesting wordt er in deze visie gefocust op de volgende thema's:

- De ontwikkelingsrichting van de particuliere voorraad
- De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de sociale huur
- De afstemming van wonen en zorg
- De huisvesting van urgente doelgroepen
- Verduurzaming en energetische prestaties van woningen
- Mogelijkheden in de vrije sector huur
- De relatie tussen volkshuisvesting en leefbaarheidsopgaven

3.1 Particuliere woningvoorraad

De grootste opgave op de woningmarkt is het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Vrijwel alle woningen die in 2030 in Brunssum zullen staan, staan er nu ook al. De grootste investeringsopgave ligt in de bestaande woningvoorraad, zowel door kwaliteitsverbetering (renovatie, herstructurering en vernieuwing), als door het verbeteren van de match tussen vraag en aanbod.

De aanpak van de bestaande woningvoorraad is de verantwoordelijkheid van de eigenaren: verhuurders, maar zeker ook eigenaar-bewoners. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid in hun bijdrage aan een goed functionerende woningmarkt en leefbare buurten. Dit speelt in het bijzonder in straten en buurten waar problemen zich concentreren. Daar kunnen door gerichte interventies meerdere problemen gelijktijdig opgelost worden; sociaal en fysiek, woning en woonomgeving. Het is belangrijk om te onderkennen dat de problematiek in de particuliere woningmarkt een stuk taaier is, dan de problematiek in de sociale huursector. De particuliere woningmarkt is ongeorganiseerd; er ontbreekt vaak één aanspreekpunt. Verbetering van de bestaande woningvoorraad vraagt samenwerking tussen markt, inwoners en overheid. Het is maatschappelijk gewenst dat woningcorporaties, met hun kennis en kunde zo ruim mogelijk participeren in de aanpak van de particuliere woningvoorraad.

Visie Parkstad Limburg: Onderscheidende woonmilieus

In de regio Parkstad Limburg werken gemeenten aan een kwantitatief en kwalitatief evenwichtige woningmarkt: goede match tussen vraag en aanbod. Toevoeging van nieuwe woningen in Parkstad Limburg kan alleen onder de strikte voorwaarden van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De kwantitatieve woningbehoefte is immers beperkt. Niettemin blijft het belangrijk nieuwe woningen toe te voegen, om de woningvoorraad kwalitatief beter af te stemmen op de vraag. Dit vraagt toevoeging van woningen en woonmilieus die er nu niet of onvoldoende zijn.

In het leefstijlonderzoek van de Provincie Limburg (2015) is de toekomstige behoefte aan woonmilieus in beeld gebracht. Dit onderzoek biedt daarmee een goed vertrekpunt om de bestaande woonmilieus binnen Parkstad Limburg te versterken. Kansen liggen er door versterking van stedelijk wonen aan de ene kant en dorps wonen aan de andere kant. Dit moet echter niet leiden tot een sterk gesegregeerde woningmarkt, met aan de ene kant kernen en wijken die gedomineerd worden door een goedkope voorraad en aan de andere kant wijken / kernen met een sterke focus op dure woningen. Dit vergt afstemming op regionale schaal.

Het versterken van aanwezige woonmilieus is het vertrekpunt, met ruimte om meer variatie binnen de bestaande woonmilieus te creëren. Belangrijk daarbij is dat het verlenen van medewerking aan nieuwe initiatieven regionaal worden afgestemd, ter voorkoming van ongewenste concurrentie tussen gebieden.

Visie Brunssum t.a.v. woonmilieus

Brunssum heeft plannen voor de gewenste ontwikkeling van de wijken samen met maatschappelijke partners, in het bijzonder de corporaties, uitgewerkt in een drietal wijkvisies. De gemeente wil de aanpak van wijkvisies voortzetten, waarbij de gemeente in samenspraak met maatschappelijke partners planontwikkeling begeleidt naar toekomstbestendige woonwijken. Deze visies geven de concrete ontwikkelingsrichtingen op wijkniveau weer:

- Binnen het stadsdeel Centrum-Noord maakt de gemeente bij plannen onderscheid naar verdunnen in Noord en verdichten in het centrum.
- In het centrum worden de winkelfuncties geconcentreerd, waardoor er vastgoed overblijft in de aanloopstraten dat wellicht geschikt kan zijn voor het toevoegen van woonfuncties of bedrijven, om leegstand te voorkomen.
- Woningen in het Beschermd Gezicht Mijnskoloniën worden gekoesterd in hun ruimtelijk/stedenbouwkundige waarde. We gaan op zoek naar mogelijkheden om binnen de ruimtelijke kwaliteit de woonkwaliteit in de Koloniën naar een hoger plan te tillen.
- In alle wijken besteedt de gemeente aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving, ondanks minder beschikbaar budget voor groenbeheer. Door koppeling van fysieke en sociale gelden is een impuls in de openbare ruimte mogelijk; denk aan de koppeling met het vergroten van de toegankelijkheid van de omgeving.

Visie Parkstad Limburg: betere match tussen vraag en aanbod, transformatieopgave als kader

Als koersbepalende opgave om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen, wordt hiervoor de transformatieopgave per gemeente gebruikt: leegstand + huishoudensontwikkeling uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Dit betekent een drieledige opgave in gemeenten:

- het onttrekken van woningen waar de vraag achter blijft.
- toevoegen van woningen/woonmilieus waar veel vraag naar is om zo in te blijven spelen op de (veranderende/nieuwe) woningvraag.
- intrekken van ongewenste plancapaciteit, zodat de problematiek niet groter wordt dan dat het nu al is. Zo blijft het beleid inzake het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail vigerend.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geeft aan dat het woningbouwprogramma bij voorkeur gerealiseerd wordt in leegstaande monumenten of ander leegstaand vastgoed. Dit neemt niet weg dat lang niet al het leegstaand vastgoed geschikt is voor woningbouw. Er zal zorgvuldig gekeken moeten worden of de mogelijkheden binnen het leegstaand vastgoed passen binnen de volkshuisvestelijke en ruimtelijke opgaven die er liggen bij invulling van eventuele woningbouw. Om de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te verbeteren, kan ook ingezet worden op woningruil. Hiermee kunnen kleine oudere huishoudens een stap opzij zetten voor startende gezinnen die graag doorstromen. Hiermee wordt ruimte voor jonge gezinnen behouden en daarmee een gedifferentieerde bevolkingsopbouw.

Visie Parkstad Limburg: rol van de gemeente bij de particuliere voorraad

Omwille van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente een verantwoordelijkheid in de leefbaarheid van wijken en buurten. Via publiekrechtelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke instrumenten wordt het speelveld gedefinieerd waarin zowel overheden als de markt kunnen acteren.

De gemeenten in Parkstad Limburg zien het als hun taak om de problematiek in de particuliere voorraad niet groter te laten worden dan dat het nu al is. Daarnaast vinden de Parkstad Limburggemeenten dat zij een taak hebben in het creëren van bewustwording van de problematiek bij de particuliere eigenaar en het bij elkaar brengen van partijen die belang hebben bij een gezonde woningmarkt. Ook zullen de Parkstad Limburggemeenten de komende jaren actief de woningmarktopgaven in de regio bij de Provincie Limburg en het Rijk onder de aandacht te brengen. Dit doet zij zo veel mogelijk samen met haar regionale partners, zoals de woningcorporaties. Dit kan worden gezien als een belangrijke aanjaagrol om nieuwe arrangementen en instrumenten te ontwikkelen en te testen om de leegstand te verkleinen en de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te vergroten, waardoor het woon- en leefklimaat in de regio de komende jaren verbetert.

Visie Parkstad Limburg: Bestrijding en monitoring van leegstand

Omvangrijke (concentraties van) leegstand moet voorkomen worden, omdat dit (kan) leiden tot leefbaarheidsproblemen. Bovendien zet dit het goed functioneren van de woningmarkt onder druk. De Parkstadgemeenten zetten zich actief in om de volgende situaties te voorkomen:

- een hoge concentratie leegstand en te koop staande woningen;
- matig onderhoud van woningen;
- veiligheidsrisico's als gevolg van verloedering en bouwtechnische problemen;
- een ondergemiddelde tot slechte score op sociaal-maatschappelijke indicatoren;
- een ondergemiddeld imago als gevolg van leegstand

Het streven is dat woningen worden onttrokken op plekken waar op strategische wijze meerdere problemen kunnen worden opgelost, bijvoorbeeld ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In regionaal verband wordt de komende jaren de leegstand van vastgoed, waaronder woningen, gemonitord. In de monitor brengen de gemeenten periodiek de leegstand in kaart, inclusief braakliggende terreinen.

Visie Parkstad Limburg: inzet van woningcorporaties gevraagd

Tekorten in de huursector moeten zoveel mogelijk op gelost worden binnen de totale vastgoedvoorraad. Dat kan door het beter benutten van leegstaand vastgoed (binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg), maar door het omzetten van koopwoningen (waar een overschot te zien is, met name in de goedkope voorraad) naar huurwoningen. Uit verschillende woonbehoefteonderzoeken van ABF en E,til lijkt het wenselijk om op deze wijze de komende jaren leeg- / te koop staande koopwoningen in te zetten in de sociale huurvoorraad.

Een oplossingsrichting kan zijn om deze woningen tijdelijk of structureel in te zetten in de sociale huursector. Woningcorporaties en andere stakeholders worden door de gemeenten in Parkstad Limburg uitgedaagd om de tijdelijke druk op de woningmarkt op te vangen door handig gebruik te maken van het overschot aan woningen in de koopsector, bijvoorbeeld door de aankoop van particuliere koopwoningen.

De ambitie is om de komende jaren samen met de woningcorporaties meerdere transitie-exploitaties te starten (het complexgewijs omturnen van koopwoningen naar huurwoningen, zodat deze na verloop van tijd uit de woningvoorraad kunnen worden onttrokken). Een andere optie kan zijn om arrangementen te onderzoeken waarbij een particuliere eigenaar een (leegstaande) woning via de woningcorporatie kan verhuren

Visie Parkstad Limburg: Regionaal sloop-/herstructureringsfonds

Zoals beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg moeten nieuwe woningbouwinitiatieven worden gecompenseerd door onttrekkingen of -als onttrekken niet mogelijk is- door een financiële compensaties. Nieuwe initiatieven zijn waardevol om in te spelen op de actuele woningvraag. Tegelijkertijd zorgen ze voor een oplopend woningoverschot in de regio. De gemeenten willen sturing geven aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt hiertoe instrumentarium geïntroduceerd, waaronder een sloop/herstructureringsfonds, waarin in het geval van een klein woningbouwplan (max. 5 woningen) gemeenten een financiële compensatie kunnen vragen, door 7% van de (toekomstige) WOZ-waarde van de nieuwe woning in een sloop/herstructureringsfonds te storten. De Parkstad Limburggemeenten zullen een regionaal sloop/herstructureringsfonds opzetten, waarmee in de toekomst incurante woningen (die langdurig leegstaan) kunnen worden onttrokken.

Visie Brunssum t.a.v. particuliere woningvoorraad

De gemeente Brunssum zet voor het verbeteren van de match tussen vraag en bestaand aanbod in op de volgende activiteiten:

- Door uitvoering te geven aan minstens één pilot in kader van de businesscase Hoogbouwflats .
- Door woningcorporaties te vragen om de komende jaren 150 tot 400 (leegstaande) koopwoningen in te zetten voor de tijdelijke druk op de sociale verhuur.
- Verminderen aanbod kwalitatief slechtere koopappartementen, vergroten aanbod (grondgebonden) levensloopgeschikte woningen.

Visie Parkstad Limburg: particuliere woningverbetering

Achterstallig onderhoud vormt een bedreiging voor particuliere woningen. Een deel van de eigenaren van koopwoningen is niet in staat om voldoende in hun woning te blijven investeren: er wordt met name steeds meer bezuinigd op renovaties en onderhoud, waardoor de woningvoorraad verouderd. Traditioneel komt dit vaker voor bij ouderen, maar ook andere huishoudens hebben de laatste jaren deze investeringen niet meer op kunnen brengen. Oorzaken hiervan zijn onder andere te vinden in een achterblijvende inkomensstijging, een negatieve waardeontwikkeling van woningen en/of een gebrek aan doorstroming in de woningmarkt.

Qua oplossingsrichtingen valt er nog veel te leren van verschillende inspirerende voorbeelden uit het Gronings Gereedschap, de aanpak van slecht particulier bezit in de Randstad of de aanpak in Friesland. Diverse gemeenten in Nederland hebben al ervaring met de wettelijke mogelijkheid om huiseigenaren te verplichten om bijvoorbeeld achterstallig onderhoud aan een woning te herstellen. Deze opgaven samen betekenen dat er prioriteit gegeven wordt aan de aanpak van de particuliere woningvoorraad, in samenwerking met partners in de driehoek markt, inwoners, overheid.

⁵ Wel zal bij onttrekking altijd de balans tussen vraag en aanbod bewaakt moeten worden. Nieuwbouw van bijvoorbeeld koopwoningen kan niet gecompenseerd worden met de sloop van huurwoningen als hierdoor de balans tussen koop en huur verder door verslechterd.

Visie Brunssum t.a.v. particuliere woningverbetering

De verantwoordelijkheid voor de aanpak van het particulier bezit ligt primair bij de eigenaar van woningen. De gemeente wil verbeteringen bevorderen, zonder de verantwoordelijkheid voor dit bezit over te nemen. De gemeente zoekt hierbij naar verschillende aanpakken:

- Door middel van voorlichting eigenaar-bewoners stimuleren om te blijven investeren in de woningen. Hierbij denkt de gemeente aan de inzet van een renovatieconcept, in samenspraak met de corporaties.
- Door ervaringen van elders ook voor Brunssum te onderzoeken, in het bijzonder waar het gaat om financiële regelingen.

Visie Parkstad Limburg: Aandacht voor starters

Momenteel kent de regio Parkstad Limburg een uitstroom van jongeren. Dit komt vaak doordat zij dichter bij werk of studie willen wonen. Voor starters die in Parkstad Limburg willen (blijven) wonen, is het zaak om voldoende woningen te kunnen bieden die voldoen aan hun woonwensen. Het belangrijk om deze (vaak hoog opgeleide) doelgroep te binden, zowel uit het oogpunt van de woningmarkt als de economie. Het voorzien in aantrekkelijke woningen en woonmilieus is een instrument om hen aan de regio te binden. Daarbij is voldoende werkgelegenheid en voorzieningen (winkel, scholen, etc.) het belangrijkste. Een aantrekkelijk woningaanbod is slechts volgend.

In de basis beschikt de regio Parkstad Limburg over voldoende goedkope koopwoningen die geschikt zijn voor jonge huishoudens die nog aan het begin van hun woon- en werkcarrière staan. Probleem is vaak de financiering. Nu de loan-to-value richtlijnen richting de 100% gaat, zijn de hypotheekmogelijkheden van starters vaak te beperkt om een woning aan te kopen en op te knappen (wat in veel gevallen noodzakelijk is, gezien het onderhoudsniveau en de energetische kwaliteit van woningen).

Gemeenten hebben de ambitie om samen met makelaars, hypotheekverstrekkers en aannemers de verbetermogelijkheden en renovatieconcepten voor de bestaande woningvoorraad beter onder de aandacht van starters te brengen. Bijvoorbeeld door informatiemarkten te organiseren.

Naast passend aanbod in de koopsector, kan ook de Starterslening uitkomst bieden. Elders in het land is aan deze lening een onderhoudsverplichting gekoppeld. Dit biedt kansen om tegelijkertijd te investeren in de kwaliteit van de particuliere voorraad. Tot slot zijn er voor starters ook voldoende mogelijkheden in de huursector nodig, zowel sociale huurwoningen als vrije sector huurwoningen. Dit komt terug in de volgende hoofdstukken.

Visie Brunssum t.a.v. starters

- Behouden van kleine grondgebonden woningen, om aan te sluiten bij de veranderende bevolkingsopbouw van Brunssum (meer kleinere huishoudens). Bovendien is dit een aantrekkelijk marktsegment voor starters die hier willen (blijven) wonen.

3.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen

Voor de laagste inkomens moeten in Parkstad Limburg voldoende betaalbare huurwoningen tijdig beschikbaar zijn. Voor de korte termijn vraagt dit extra aandacht, omdat door de nasleep van economische crisis veel mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning, maar ook doordat nieuwe groepen op de woningmarkt actief worden. Te denken is aan zorgvragers die voorheen in zorginstellingen verbleven en de groeiende groep vergunninghouders (statushouders).

Het is belangrijk dat de laagste inkomens in alle gemeenten mogelijkheden hebben om huisvesting te vinden. Woningcorporaties zijn bij uitstek de organisaties om in de huisvesten te voorzien voor personen die door hun inkomen of andere omstandigheden aangewezen zijn op woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De Parkstadgemeenten zullen in elke gemeente in prestatieafspraken met de woningcorporaties vastleggen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn om te kunnen voorzien in de sociale volkshuisvestelijke opgave van de eigen gemeente. Hiermee worden ook de laagste inkomens niet onevenredig beperkt in hun keuze van woonplaats. Bovendien draagt het bij aan de doelstelling om gedifferentieerde wijken en dorpen in Parkstad Limburg te realiseren en ruimtelijke segregatie tegen te gaan.

Naast voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen vraagt ook de betaalbaarheid de nodige aandacht. De laagste inkomens zijn vaak geconfronteerd met relatief hoge woonlasten; zeker ook ten opzichte van hun bestedingsmogelijkheden. Dit vraagt een voldoende aanbod aan woningen die naar prijs en bijkomende lasten (energie, gemeentelijke lasten) bereikbaar zijn voor de laagste inkomens.

Visie Parkstad Limburg: voldoende aanbod en evenwichtige spreiding huurwoningen over de regio

Deze visie vraagt dat in elke gemeente *voldoende aanbod* van sociale huurwoningen is voor verschillende groepen lage inkomens.

- Voor de korte termijn is toevoeging van sociale huurwoningen nodig. Voor de periode 2016 – 2021 is een behoefte geraamd van extra huurwoningen in de hele regio Parkstad Limburg, met name levensloopgeschikte huurwoningen. Echter, op lange termijn zal waarschijnlijk ook de vraag in de huursector afnemen. Bij investeringen moet hier rekening mee gehouden worden. De opgaven die uit de kwalitatieve transformatieopgave naar voren komen, zijn hierbij voor de korte termijn richtinggevend.
- Het verdient aanbeveling om de tijdelijke extra vraag naar huurwoningen op te vangen in de bestaande woningvoorraad, primair door de inzet van particulier bezit en secundair door invulling van leegstaand vastgoed.
- Gemeenten vragen in dit licht aan de woningcorporaties om zeer terughoudend te zijn met verkoop van huurwoningen; huurwoningen zijn er immers onvoldoende, koopwoningen ruim voldoende. De gemeenten willen daarbij voorkomen dat een koopsegment ontstaat waar mensen tegen hoge onderhoudslasten aanlopen die zij moeilijk op kunnen brengen, en waar verduurzaming van de voorraad achterblijft. Bovendien zal verkoop toekomstige herstructurering niet onder druk mogen zetten. Als vertrekpunt willen de gemeenten om afspraken met woningcorporaties te maken over verkoop onder de volgende voorwaarden:
 - ...de woning / het complex over een goede uitstraling en casco beschikt;
 - ...over minimaal energielabel B beschikt
 - ...minimaal 15 jaar onderhoudsarm is en
 - ...niet in een toekomstig herstructurerings-/verdunningsgebied ligt.

- Dit geldt in mindere mate voor het liberaliseren van sociale huurwoningen, mits er in de betreffende gemeente aantoonbaar behoefte is aan vrije sector huurwoningen.
- De sociale huursector heeft een belangrijke functie voor de meest kwetsbare groepen in de samenleving. In buurten met veel sociale huurwoningen met een bovengemiddelde cumulatie van problemen moet extra inzet worden gepleegd voor een prettige en leefbare woonomgeving die schoon, heel en veilig is.
- Voorkomen moet worden dat laagste inkomens door hun kwetsbare inkomens- en woningmarktpositie geen andere keuze hebben dan zich op die plek te huisvesten. Differentiatie op buurtniveau (huur en koop, en verschillende prijsklassen) draagt bij aan meer keuzemogelijkheden. Om ruimtelijke segregatie te voorkomen is het verstandig om inkomensafhankelijke huurverhoging niet teveel door te zetten.
- Het aandeel vrijkomende (passende) huurwoningen is in sommige gemeenten beperkt, waardoor specifieke huisvestingsopgaven in die (landelijke) gemeenten in het gedrang kunnen komen. Voor de regio is het belangrijk dat in alle gemeenten in meer gelijke mate passende sociale huurwoningen beschikbaar komen. Voor de stad om segregatie te voorkomen, voor de landelijke gemeenten om sociale doelgroepen kansen te bieden. Het vertrekpunt is echter per gemeente verschillend. De stedelijke gemeenten beschikken gemiddeld genomen over meer (betaalbare) huurwoningen dan de landelijke gemeenten in Parkstad Limburg.

Visie Parkstad Limburg: de rol van de gemeente op het vlak van sociale huur

Door de nieuwe Woningwet is de rol van de gemeente in de sociale huurwoningmarkt sterker dan voorheen. De rol van de Parkstadgemeenten is voornamelijk te vinden in het scheppen van een ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader, waarin de woningcorporaties optimaal kunnen functioneren. Daarbij zien de gemeenten het als een gedeelde verantwoordelijkheid om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor diverse doelgroepen, de kwaliteit, de leefbaarheid en het tegengaan van segregatie te bewaken. De cyclus van de Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties biedt hiervoor een waardevol houvast.

De komende jaren zal de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad blijven monitoren, liefst in samenwerking met woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties. Indien de ontwikkeling van de sociale voorraad in bepaalde gebieden achter blijft bij de opgave, kan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering besluiten om een afdwingbare opgave toe te kennen aan een gemeente.

Visie Brunssum t.a.v. beschikbaarheid sociale huur

Ten aanzien van de beschikbaarheid heeft de gemeente de volgende ambities:

- Voor de korte termijn groeit de behoefte aan sociale huurwoningen met 150 woningen tot 2021. Na 2021 daalt de behoefte weer met 200 woningen. Dit getal wordt periodiek vanuit de kwalitatieve enveloppen geactualiseerd. Wij vragen de woningcorporaties in hun voorraadbeleid rekening te houden met zowel de groei als de krimp op termijn. De gemeente wil hiertoe meewerken aan de ontwikkeling van tijdelijke woonvormen op braakliggende gronden.
- Dit betekent bovendien dat bij sloop, zoals recent in Brunssum-Noord, dit zoveel mogelijk parallel loopt met (aansluitende) vervangende nieuwbouw in Brunssum, om zo voldoende herhuisvestingsmogelijkheden binnen Brunssum te behouden in het vervolg.
- Gemeente Brunssum wil zeer terughoudend omgaan met de verkoop van huurwoningen. Te verkopen woningen zullen voldoende toekomstkwaliteit moeten hebben: door een goede uitstraling, energieprestatie (label B) en casco. Verkoop van appartementen of in toekomstige herstructurerings- en verdunningsgebieden zijn niet gewenst. Vanuit beschikbaarheid zal verkoop van sociale huurwoningen gecompenseerd moeten worden door toevoeging van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen. Bij onttrekkingen door sloop zal het accent moeten liggen op woningen met een beperkte woonkwaliteit (woonoppervlak, casco).

Visie Parkstad Limburg: betaalbare huurwoningen

Naast beschikbaarheid vraagt de *betaalbaarheid* van het wonen in het bijzonder aandacht:

- Betaalbaarheid staat het meest onder druk bij minima; met een inkomen gelijk of minder dan €1.250,- netto per maand. Voor hen zijn voldoende woningen met een (echt) lage huurprijs, inkomensondersteuning (armoedebeleid, kwijschelding, werkgelegenheid, schuldhulpverlening) en energiezuinige woningen nodig. Daarvoor is het belangrijk om zoveel mogelijk van de huidige sociale huurvoorraad tot de kwaliteitskortingsgrens (< €414,02) te behouden. Al heeft een deel van deze woningen onvoldoende kwaliteit (qua woningtype, onderhoud) en/of staat op de nominatie om gesloopt te worden. Per gemeente zal daarom kritisch gekeken moeten worden welke woningen in deze prijsklasse behouden kunnen blijven. Dit wordt nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.
- De wettelijke regeling voor Passend Toewijzen zorgt ervoor dat laagste inkomens (tot huurtoeslaggrens) zijn aangewezen op een huurwoning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Maar ook inkomens net boven de huurtoeslaggrens kunnen merendeels een huurprijs van rond de €600 betalen. Deze regelgeving is dwingend. Gemeenten willen met woningcorporaties afspraken maken om te voorkomen dat deze regels leiden tot vermindering van de kansen van woningzoekenden in (laagste) inkomensklassen. Bij de toewijzing in de afgelopen jaren bleek in elke gemeente rond 80% van vrijkomende woningen werd toegewezen aan de huurtoeslagdoelgroep. Voor gelijkblijvende slaagkansen zal minimaal dit aandeel van de vrijkomende woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen moeten hebben, en dus bereikbaar zijn binnen passend toewijzen.
- Betaalbaarheid van het wonen is afhankelijk van huur-, energie- en overige lasten. De Parkstad Limburggemeenten willen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties werken aan een totale woonlastenbenadering. Daarbij horen investeringen in duurzaamheidsmaatregelen die ertoe leiden dat de woonlasten van huurders afnemen en de betaalbaarheid van het wonen positief beïnvloeden. Doel is een gezonde businesscase die bijdraagt aan de betaalbaarheid én de energetische verduurzaming van woningen. Vanuit een woonlastenbenadering kunnen

investeringen in een energiemaatregel (deels) terugverdiend worden door huurverhoging (en waar mogelijk door de inzet van de energiestatustransparantie).

Hierbij is het belangrijk rekening te houden met het effect van bewonersgedrag op de energierekening. Niet elke bewoner heeft daardoor dezelfde energierekening. Bij duurzaamheidsmaatregelen moet dan ook niet uitgegaan worden van een gemiddelde theoretische besparing, maar de realisatie van de laagste feitelijke besparing.

Visie Brunssum t.a.v. betaalbaarheid

De gemeente Brunssum vindt de aanpak van betaalbaarheid van het wonen een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, corporaties, zorgpartijen, etc. De gemeente voert hiertoe haar armoedebelief. Van corporaties vragen we een lage huurprijs, passend bij het inkomen, en maatregelen om de energielasten te drukken. Samen willen we kijken naar het betalingsgedrag.

- Toevoegingen zijn vooral gewenst in de vorm van levensloopgeschikte woningen, waarbij jaarlijks minimaal 80% van de vrijkomende huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen wordt toegewezen.
- De gemeente vraagt de woningcorporaties om te werken aan een gedifferentieerde huurprijsopbouw per wijk: met woningen tot de aftoppingsgrenzen (circa € 600) en tot de liberalisatiegrens (€ 710).
- De gemeente wil voor een duurzaam betaalbare woning met corporaties afspraken maken over energetische verbeteringen, waarbij iedere individuele huurder aantoonbaar profiteert van energetische verbeteringen.

3.3 Afstemming wonen en zorg

Met de extramuralisering, vergrijzing en ontgroening verandert het landschap van wonen en zorg. De extramuralisering leidt tot een reductie van de instellingszorg, wat effecten heeft op de woningmarkt. Door de vergrijzing komt de komende jaren een groeiende groep in een kwetsbaarder levensfase. Op termijn daalt die groep weer. Ontgroening maakt het moeilijk om voldoende handen aan het bed te organiseren. Deze ontwikkelingen zijn door de decentralisaties en veranderingen in de langdurige en residentiële zorg in een stroomversnelling gekomen.

De gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties in Parkstad Limburg willen de opgaven die hieruit voortkomen in gezamenlijkheid oppakken. Hiertoe werken zij al geruime tijd samen.

Visie Parkstad Limburg: Inzet op levensloopgeschikt maken bestaande voorraad

We hebben te maken met een grote groep mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijft wonen in hun woning. De opgave is hier het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen en woonomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om fysieke aanpassingen; ook inzet van ICT en domotica kunnen een rol spelen bij het levensloopgeschikt maken van een woning. Waar het gaat om woningeigenaren, zijn de bewoners in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor het geschikt maken van hun woning. De gemeente kan dit ondersteunen door bewustwording en informatievoorziening en eventueel financiële ondersteuning (bijvoorbeeld in de vorm van een 'Blijverslening'). Voor de huursector geldt dat woningcorporaties hun woningvoorraad waar nodig moeten aanpassen. In dit kader verdient het passend toewijzen ook aandacht. Dit is bij levensloopgeschikte woningen door de hogere prijs soms moeilijker te realiseren dan bij andere huurwoningen. Afstemming over de aanpak kan hierbij leiden tot efficiencywinst en leereffecten bij de inzet van verschillende instrumenten.

Visie Parkstad Limburg: Regionale afstemming over (geclusterd) verzorgd wonen

Een deel van de mensen met een zorgvraag zal niet meer in aanmerking komen voor een verzorgingshuishuisplaats, terwijl zij een te zware zorgvraag kennen om nog volledig zelfstandig te kunnen wonen. Voor hen zijn voldoende zelfstandige vormen van (geclusterd) wonen in de nabijheid van (zorg-) voorzieningen nodig. Hierover willen de gemeenten met woningcorporaties en zorgaanbieders nadere afspraken maken.

Daarom is in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg opgenomen dat bij nieuwbouw van woonvormen voor de doelgroep met een zwaardere zorgvraag (voorheen ZZP 3, 4 en hoger) geen compensatieplicht van toepassing is. Het is daarbij wel van groot belang dat er sprake is van regionale afstemming in de realisatie van zorgwoningen en beschermde woonvormen voor verschillende doelgroepen (zowel ouderen als lichamelijke gehandicapten en GGZ). Naast nieuwbouw dient hierbij ook gekeken te worden naar de mogelijkheden van herbestemming van bestaand vastgoed.

Dit alles vraagt om een goed beeld van hoe vraag en aanbod van verschillende woonvormen bij elkaar komen en waar sprake is van een (kwantitatieve of kwalitatieve) mismatch. Op basis van deze analyse en van deze Woonvisie zal een regionaal afwegingskader worden ontwikkeld aan de hand waarvan bepaald kan worden of nieuwe initiatieven de ruimte moeten krijgen om woningen toe te voegen aan de voorraad of niet, om zo te voorkomen dat er verdringing plaatsvindt en de reguliere woningmarkt schade ondervindt. In algemene zin geldt dat hergebruik van bestaand (zorg-)vastgoed de voorkeur geniet boven nieuwbouw, om zo kapitaalvernietiging te voorkomen. Een eis kan zijn dat herbestemming of nieuwbouw alleen wordt toegestaan op locaties waar voldoende voorzieningen in de nabije omgeving beschikbaar zijn. Er zullen concrete afwegingskaders worden opgesteld waaraan initiatieven kunnen worden getoetst.

Visie Parkstad Limburg: Meer dialoog over huisvesting bijzondere doelgroepen

Er is een groeiende groep mensen met een verstandelijke handicap of GGZ-problematiek die ook (semi)zelfstandig in de wijk wonen. Een deel van hen is aangewezen op beschermde woonvormen (met 24-uurszorg) of ambulante begeleiding in de thuissituatie. Zij wonen vooral in stedelijke gebieden door het aanwezige woningaanbod (veel goedkope huur) en aanwezige (woon)voorzieningen. Dit is echter niet langer vanzelfsprekend, hetgeen ertoe leidt dat zowel tussen gemeenten onderling als tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen, veel meer dialoog moet plaatsvinden over de huisvesting van doelgroepen binnen Parkstad Limburg. Dit kan betekenen dat samen moet worden besproken welke gemeenten welke delen van de huisvestingsopgaven oppakken.

Sommige doelgroepen vertonen (soms) onaangepast gedrag. Dit kan leiden tot overlast en gebrek aan acceptatie in wijken. Daarom blijft er aandacht nodig voor goede (woon)begeleiding en communicatie met de omwonenden. Binnen Housing Parkstad Limburg zijn in de regio al goede afspraken gemaakt tussen woningcorporaties en zorgpartijen over het beschikbaar stellen van woningen voor mensen die uitstromen uit voorzieningen, en over de (woon)begeleiding die deze mensen krijgen bij het wonen in de wijk.

Visie Parkstad Limburg: Extramuralisering is ook een kans

De regio ziet ook kansen in de genoemde ontwikkelingen. In het rapport van PCkwadraat worden deze als volgt gedefinieerd: ten eerste ontstaat door de extramuralisering een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast sluit het extramuraliseringsprincipe ook beter aan bij de behoeften en noden van de toekomstige generaties zorgvragers die hun heil niet zouden vinden in de ouderwetse

institutionele aanbodmodellen. Daarnaast kan door het scheiden van wonen en zorg een kwaliteitsslag gemaakt worden op het vlak van spreiding van voorzieningen en woonvormen, het voorkomen van leegstand door het opplussen van vastgoed en een mogelijke koppeling met andere maatschappelijke voorzieningen en accommodaties vanuit een wijkgerichte aanpak. Op basis van voorgaande elementen kan scheiden wonen en zorg een versterking van aandachtswijken betekenen, voor kleine kernen kan het een cruciale vitaliteitsinjectie voor de lange termijn zijn. Extramuraliseren zorgt ook voor extra economische activiteit. Enerzijds genereert het investeringen in vastgoed, maar anderzijds ook het aanbod van nieuwe arrangementen, ook door nieuwe spelers in de markt. Deze ontwikkeling genereert ook alternatieve tewerkstelling die de verloren banen als gevolg van de afbouw van de verzorgingshuizen (gedeeltelijk) compenseert. In de GGZ en gehandicaptenzorg kunnen door een slimme aanpak van de extramuralisatie in combinatie met de mogelijkheden van de Participatiewet kansen worden benut, onder meer vanuit een wijkgerichte aanpak. Een gezamenlijke aanpak van de vastgoeduitdagingen door zorgaanbieders, woningcorporaties, financiers en overheden kan leiden tot een “vastgoed-coöperatie” waarin schaalvoordelen vanuit een flexibele conceptbenadering mogelijk worden behaald en suboptimale oplossingen die leiden tot kapitaalvernietiging, maximaal worden voorkomen.

Visie Parkstad Limburg: Gedifferentieerde aanpak nodig: stad vs. platteland

Er is een gedifferentieerde aanpak nodig. In de dorpse kernen is een aanpak nodig waarbij geschikt wonen en langer thuis wonen vooral ingevuld zullen gaan worden binnen het particulier bezit. Immers, ongeveer de helft van de zorgvragers woont hier (nog) in een eigen, grondgebonden woning (huur of koop). Stimuleringsbeleid voor woningaanpassingen van de gemeente en/of de zorgverzekeraar kan hier een belangrijke rol spelen. De vraag is hoe zorgaanbieders flexibele zorgarrangementen kunnen aanbieden, rekening houdende met het verspreid wonen van de zorgvragers enerzijds en organisatorische vraagstukken bij de zorgaanbieders anderzijds. Domotica en andere E-health toepassingen worden daarbij steeds belangrijker. Een deel van deze zorgvragers zal niet-verzekerde zorg ook particulier inkopen. Vanuit de thuiszorg en of eerste lijn kan monitoring plaatsvinden. Geclusterde settings verzorgd wonen zijn relatief kleinschalig en gekoppeld aan (particuliere) verpleeghuisvoorzieningen en wijkinfrastructuur. In de meer verstedelijkte gebieden zal een heel andere dynamiek spelen. Immers, minstens driekwart van de zorgvragers woont daar in een huurwoning en heeft een relatief laag inkomen. Daarbij is vooral de betaalbaarheid van de woning van belang. Settings geclusterd verzorgd wonen zouden gerealiseerd kunnen worden binnen gestapelde bouw die met een minimum aan ingrepen zorggeschikt kunnen worden gemaakt. Bij het uitwerken van een lokale aanpak is het ook van belang dat gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders samen bezien welk maatschappelijk vastgoed het beste ingezet kan worden voor het bereiken van een geschikte woonomgeving, mede in het kader van langer zelfstandig thuis wonen. De resultaten van deze visie op een gedifferentieerde aanpak moet afgestemd worden binnen de kaders van de woningmarktprogrammering. Immers, realisatie van nieuwe huisvestingsvormen aan de ene kant, leidt automatisch tot een transformatie-opgave (absoluut/relatief en kwantitatief/kwalitatief) in de bestaande voorraad.

Regionale afspraken met woningcorporaties

Woningcorporaties vinden het van belang om op regionaal niveau afspraken te maken over de aanpak van vraagstukken die te maken hebben met langer zelfstandig thuis wonen. Zij doen daarbij de suggestie, dat er bijvoorbeeld voor gekozen kan worden om in regionaal verband een convenant over woningaanpassingen en de medische urgentieregeling te sluiten tussen gemeenten en

woningcorporaties. Naast de regionale afspraken moet er echter ook ruimte blijven voor maatwerk, zodat complexe vragen op adequate wijze opgepakt kunnen worden.

Visie Parkstad Limburg: Samen werken aan een uitvoeringsprogramma

De regionale stuurgroep Wonen en Zorg neemt het voortouw in het proces om te komen tot regionale afstemming en afspraken over het volkshuisvestelijk programma, dat de ontwikkelingen in de welzijns- en zorgkant moet ondersteunen. Hiertoe wordt een uitvoeringsprogramma uitgewerkt. De stuurgroep betreft hierbij, naast gemeenten en zorgaanbieders, ook het regionale zorgkantoor en andere relevante partijen, zoals welzijnsorganisaties.

Visie Parkstad Limburg: Monitoring van groot belang

Om goed te kunnen sturen op de gewenste ontwikkelingen, vindt de regio het van groot belang om een monitoringssysteem op te tuigen om de voortgang van de inspanningen op het gebied van Wonen en Zorg te volgen. In het Uitvoeringsprogramma zal ook hier specifiek aandacht aan worden besteed. Als gevolg van langer zelfstandig wonen kan er zorgvastgoed leeg komen te staan. De regio wil daarom werken aan een leegstandsmonitor van het zorgvastgoed in Parkstad Limburg, waarbij o.a. de bezettingsgraad, locatie en contractduur per complex in beeld wordt gebracht en in kaart wordt gebracht voor welke nieuwe doelgroepen het vastgoed mogelijk interessant kan zijn. Dit biedt de basis om in samenwerking met zorginstanties, woningcorporaties en particuliere investeerders te kijken naar mogelijkheden voor herbestemming van leegstaand zorgvastgoed, dan wel het flexibiliseren van het vastgoed (waarbij intramurale capaciteit snel kan worden omgeturnd naar extramurale woonvormen).

Visie Brunssum t.a.v. Afstemming wonen en zorg

- Brunssum zet in op het vergroten van het aanbod levensloopgeschikte woningen. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt om de komende jaren het aantal levensloopgeschikte woningen te vergroten.
- Door informatievoorziening en bewustwording wil Brunssum eigenaar-bewoners bewegen om woningen tijdig aan te passen aan de veranderende levenssituatie. Zij koppelt dit eventueel aan de aanpak om particulieren bewust te maken van de waarde van verduurzaming van de woning.
- De gemeente onderzoekt de inzet van de blijverslening bij de bewustwordingscampagne.
- Naast aanpassing van de woning is aanpassing en toegankelijk maken van de woonomgeving minstens zo belangrijk. Deze is nu vaak verouderd en beperkt toegankelijk voor mensen met bijvoorbeeld een rollator. In het kader van de stadsdeelvisies wil de gemeente dit oppakken. Door een programmatische aanpak, waarbij fysieke en sociale doelen in de openbare ruimte aan elkaar verbonden worden (ontmoeting, toegankelijkheid, zelfredzaamheid, gekoppeld aan goed beheer van de openbare ruimte) kan efficiencywinst en daarmee een extra kwaliteitsslag in de bestaande omgeving gemaakt worden. Juist voor die plekken willen we ook met de corporaties prestatieafspraken maken over verbetering van de toegankelijkheid van woningen.
- Vanuit de stadsdeelvisies werkt de gemeente aan ontmoetingsfuncties in de wijk. Dit helpt vereenzaming tegen te gaan en maakt het langer zelfstandig wonen makkelijker mogelijk. Overigens gaat het hierbij niet alleen om gebouwde ontmoetingsplekken. Sommige mensen hebben behoefte aan andere vormen van ontmoeting. Te denken is aan bijvoorbeeld stadstuinen.
- Voor de kwetsbaarste groepen wil de gemeente in de nabijheid van voorzieningen beschutte woonvormen laten realiseren. Deze wooneenheden zijn, gelet op de zorgbehoefte, vaak deels onzelfstandig. Hierover wil de gemeente met zorgorganisaties en corporaties nadere (prestatie)-afspraken maken.

3.4 Huisvesting urgente doelgroepen

Een kwetsbare doelgroep op de woningmarkt vormen de urgente doelgroepen. Dit zijn mensen die door plotselinge veranderingen in hun persoonlijke leven met spoed behoefte hebben aan andere woonruimte (al dan niet tijdelijk). Hierbij gaat het onder andere om mensen in scheiding, stathouders, slachtoffers van huiselijk geweld, mensen met een ernstige ziekte of handicap, mensen die uit huis geplaatst worden, et cetera. Omdat zij zich in een kwetsbare positie bevinden, hebben zij doorgaans behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning. Het aanbod in dit segment is echter zeer beperkt. Het is een groep die vanwege de urgente situatie geen hoge eisen stelt aan een woning. Desondanks willen gemeente deze mensen op een fatsoenlijke wijze huisvesten.

De gemeente Heerlen heeft in de regio Parkstad Limburg als stedelijk centrum een grote rol in de huisvesting van deze urgente doelgroepen, mede gelet op de aanwezigheid van zorg- en andere voorzieningen. Voor een deel van deze opgave, de huisvestingsopgave GGZ, krijgt Heerlen als centrumgemeente de beschikking over extra financiële middelen. Maar het is belangrijk dat deze kwetsbare doelgroepen ook in andere gemeenten in de regio in voldoende mate een plek om te wonen kunnen vinden. In de eerste plaats omdat mensen gebonden zijn aan een bepaalde sociale omgeving, en daar ook (in de nabijheid) hun woonplek moeten kunnen vinden. Anderzijds omdat het vanuit leefbaarheid in buurten gewenst is dat de huisvestingsopgave van kwetsbare inwoners gespreid over de Parkstadgemeenten plaatsvindt, om de druk vanuit urgente doelgroepen beheersbaar te houden.

Visie Parkstad Limburg: passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen

- Binnen het samenwerkingsverband Housing Parkstad Limburg werken gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen om maatwerk te kunnen leveren in de zelfstandige huisvesting van urgente doelgroepen. Het gaat vaak om cliënten met een binding aan de regio Parkstad Limburg die vanuit een opvangsituatie (bijvoorbeeld een intramurale setting of vanuit detentie) uitstromen naar een zelfstandige woonvorm. Bij elke aangemelde cliënt wordt gekeken aan welk type huisvesting en verdere ondersteuning hij of zij behoefte heeft. Woningcorporaties in alle Parkstad Limburggemeenten stellen jaarlijks een vastgesteld aantal woningen beschikbaar voor de huisvesting van urgente doelgroepen.
- In een vergelijkbare constructie werken gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen in 'Housing First' samen om in zelfstandige woonruimte te voorzien voor dak- en thuislozen. Het gaat vooral om zorgmijdende cliënten voor wie groepswonen niet geschikt is. Om deze groep deel te laten nemen aan de maatschappij zijn nu afspraken gemaakt om een jaarlijks 150 woningen beschikbaar te stellen, waarbij enkel voorwaarden worden gesteld aan de toekomstige bewoner.
- Met name in de stedelijke woonmilieus van de regio Parkstad Limburg is te zien dat particuliere verhuurders inspelen op de dringende behoefte aan woonruimte onder kwetsbare doelgroepen. Deels is dit legale, maar soms ook (illegale) kamerverhuur. Regelmatig is de woonkwaliteit van deze illegale kamerverhuur onder de maat, met negatieve effecten op de leefbaarheid. Wel voorziet deze vorm van verhuur in een zekere woningbehoefte, die nu niet elders kan worden ingevuld. Alternatieven moeten dan ook beschikbaar komen. Regionaal willen we daarom tot een aanpak komen om de (illegale) kamerverhuur terug te dringen en daarnaast te zorgen voor passende alternatieve woonvormen voor de kwetsbare groepen die hierin nu gehuisvest zijn. De stedelijke gemeenten nemen hierin het voortouw.

- Voor de huisvesting van statushouders krijgt elke gemeente een jaarlijkse taakstelling. De afgelopen jaren is het aantal statushouders onder andere door de oorlog in Syrië sterk toegenomen. Ook deze groep wordt voornamelijk in de sociale huurvoorraad gehuisvest. Voor de realisatie van de taakstelling is iedere individuele gemeente zelf verantwoordelijk. De regio vindt kwantitatieve uitwisseling tussen gemeenten niet wenselijk. Wel is er de mogelijkheid om de taakstelling kwalitatief uit te wisselen. Bijvoorbeeld door grote gezinnen in gemeenten met relatief grote (lees: eengezinswoningen) te plaatsen, terwijl kleine huishoudens relatief vaker in gemeenten met meer kleine huurwoningen gehuisvest kunnen worden. Voorwaarde is dat deze uitwisseling niet tot ongewenste sociale effecten leidt.

Visie Brunssum t.a.v. huisvesting urgente doelgroepen

De huisvestingsopgave van kwetsbare inwoners moet gespreid over de wijken plaatsvinden. Wij willen de last van buurtbewoners met de noodzaak van extra begeleiding of met eventueel onangepast gedrag niet concentreren in een enkele wijk, omdat we ervaren dat dit dan toch vaak een stapeling van probleemsituaties in enkele buurten oplevert.

- De gemeente Brunssum wil met corporaties afspraken maken over de huisvesting van urgente doelgroepen, waaronder statushouders. De gemeente wil hiermee voorzien in haar bijdrage aan de woningbehoefte van mensen die zich melden via Housing Parkstad en Housing First. Met de inzet voor beschikbaarheid van sociale huurwoningen zoals eerder aangegeven, wordt hierin in kwantitatieve zin voorzien. De gemeente wil met de corporaties (op basis van hun ervaringen) nagaan of ook andere partijen kunnen bijdragen aan de huisvestingsopgave van urgente doelgroepen. Te denken is aan benutting van langdurig leegstaande particuliere woning of ander vastgoed.
- De gemeente Brunssum streeft naar een aanbod goedkope kleine huurwoningen, waaronder ook tijdelijke en/of onzelfstandige eenheden, verspreid over de stad. Hiermee willen wij de kwetsbaarste groepen een betrouwbare woonsituatie bieden.

Visie Parkstad Limburg: aantrekkelijk woonklimaat voor kenniswerkers

Woningzoekenden met werkgerelateerde motieven behoren eveneens tot de urgente doelgroepen. Voorbeelden hiervan zijn arbeidsmigranten uit Midden en Oost-Europa, expats en kenniswerkers. De regio vindt het belangrijk dat zij hun plek kunnen vinden op de regionale woningmarkt. Gelet op de huidige marktsituatie kunnen zij dit vaak op eigen kracht. Bovendien wordt huisvesting vaak vanuit de werkgever al voorzien. Het is uiteraard wel belangrijk om als regio en gemeenten periodiek overleg te voeren met werkgevers die veelvuldig gebruik maken van arbeidsmigranten om te zien of er knelpunten zijn.

Een ander aandachtspunt op dit vlak is het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat voor kenniswerkers. Een goed voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de Brightlands Smart Services Campus in Heerlen. Gemeenten kunnen dergelijke ontwikkelingen ondersteunen. Niet alleen door het bij elkaar brengen van kenniswerkers- en ondernemingen en het op de kaart zetten van het aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio, maar ook door het bieden van een passend en aantrekkelijk woonmilieu in de nabijheid van dergelijke campussen. Naast een aantrekkelijk woningaanbod gaat het daarbij ook om de aanwezigheid van winkel- en culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid, zowel voor openbaar vervoer als voor auto's.

Visie Brunssum t.a.v. aantrekkelijk woonklimaat voor kenniswerkers

- De gemeente Brunssum wil inzetten op het accommoderen van de woonvragen vanuit personeel van de JFC-basis. In overleg met JFC gaat zij na wat dit betekent voor de kwalitatieve programmering.

3.5 Verduurzaming en energetische prestaties van het wonen

De gemeenten in de regio Parkstad Limburg hebben de ambitie uitgesproken om in 2040 energieneutraal te zijn. De eerste stap is om tot 2020 8% van deze ambitie te vervullen. Dit betekent: 8% energie besparen en 8% energie opwekken. Het verduurzamen van de woningvoorraad is een zeer belangrijk onderdeel om te komen tot een energieneutrale regio, immers uit onderzoek blijkt dat een groot deel van het energiegebruik door huishoudens in de woningvoorraad wordt verbruikt. De verduurzaming van de woningvoorraad, particulier en sociaal, is daarmee een speerpunt. Dit heeft zijn uitwerking gekregen in PALET 3.0.

Met investeringen in de energetische verduurzaming van de woningvoorraad is het de ambitie om het wooncomfort te verbeteren, de totale woonlasten te verlagen en te zorgen voor waardebehoud van woningen (courantheid). Maar een duurzame woning is meer dan een energieneutrale woning. Een toekomstbestendige woningvoorraad is een voorraad die de ambitie van energetische verduurzaming en functionele verduurzaming (toegankelijkheid vergroten, verbreden toepasbaarheid voor doelgroepen, waardoor de woningen ook voor de toekomstige woonvraag interessant blijft) weet te combineren. En ook het oplossen van knelpunten als asbest draagt bij aan een duurzame woningvoorraad. Dus: levensloopbestendig, zorggeschikt, onderhoudsarm, betaalbaar, energiezuinig.

Visie Parkstad Limburg: Bewustwording creëren bij particuliere woningbezitter

Om de duurzaamheidsambities te bereiken is in de particuliere voorraad een extra inzet van eigenaren nodig. Vanuit het nationale energieakkoord is de ambitie voor de particuliere sector gemiddeld label C in 2020, energiebesparing van 10%. Hiervoor zet de regio de volgende strategieën in:

- De Parkstadgemeenten willen hun inwoners intensief en regelmatig informeren over alle relevante ontwikkelingen, (subsidie- en/of financierings-)regelingen en mogelijkheden met betrekking tot energiebesparing en –opwekking om zo bewustwording omtrent energietransitie te creëren en te vergroten. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het inzetten van energiecoaches, het energieloket, Duurzaam Woonadvies (DUW) Parkstad Limburg, en dergelijke. Overigens gaat het hierbij om meer dan energiebesparing. De gemeenten willen verbindingen leggen met het geschikter maken van de woning voor verschillende levensfase, waardoor de woningen meer waarde hebben voor toekomstige vraag.
- De informatie over verduurzaming krijgt een extra stimulans door de inzet van de provinciale stimuleringslening Duurzaam Thuis waarmee particuliere woningeigenaren tegen een laag rentetarief een lening kunnen aanvragen om hun woning toekomstbestendiger te maken (zowel qua energiezuinigheid als levensloopbestendigheid). Dergelijke regelingen krijgen een plek in de communicatie richting woningbezitters.
- De Parkstadgemeenten willen particuliere woningbezitters meer bewustmaken van het belang om asbesthoudende materialen in hun woning te (laten) verwijderen. Het gaat daarbij om het geven van informatie over het herkennen van asbesthoudende materialen en het wijzen op de mogelijkheden om deze materialen te verwijderen.

- Uit PALET is gebleken dat alle Parkstadgemeenten een grote potentie hebben voor de toepassing van zonne-energie in het woningbestand. Daarom is Parkstad Limburg gestart met de realisatie van het omvangrijke Zonnepanelenproject Parkstad Limburg. Parkstad Limburg stimuleert hiermee het gebruik van zonne-energie bij 7.250 particuliere woningeigenaren en levert hiermee een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de doelen die gesteld zijn in PALET.
- Naast het lopende Zonnepanelenproject Parkstad Limburg spannen de Parkstadgemeenten zich in voor tal van projecten, geformuleerd in het uitvoeringsprogramma PALET 3.0, die een bijdrage moeten leveren aan de doelstelling van 8% energiebesparing en –opwekking t.o.v. 2011 (de nulmeting).

In Parkstad Limburg zijn tal van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) aanwezig met een groot aantal particuliere woningen. Vanwege de collectieve belangenbehartiging is deze groep moeilijk te beïnvloeden. Naast het ondersteunen en voorzien in informatie zal er een innovatief instrumentarium moeten worden ontwikkeld om het woningbezit van VvE's collectief te verduurzamen.

Visie Parkstad Limburg: Investeer alleen in toekomstbestendige locaties

Eén van de regionale principes om de woningmarkt te transformeren is gericht op het investeren in toekomstbestendige locaties. Dit principe komt ook naar voren bij investeringen in duurzaamheidsmaatregelen. Deze investeringen zijn alleen zinvol, bij een voldoende levensduur van een woning; dus niet in woningen die nu, of in de nabije toekomst op de nominatie staan voor de herstructurering. Desinvesteringen moeten immers voorkomen worden.

Visie Brunssum t.a.v. verduurzaming particuliere woningen

Brunssum wil in 20140 energieneutraal zijn. Het streven is om in 2020 al 8% van deze ambitie in te vullen ; in 2024 12% (cumulatief dus 20%) en in 2028 30% (cumulatief 50%). De woningvoorraad in Brunssum heeft hierin een belangrijke rol, omdat hierin maar liefst 47% van alle energie wordt gebruikt. Kortom de verduurzaming van de woningvoorraad speelt een enorme rol in het verduurzamen van de gemeente.

Uit het onderzoek "PALET 2.0 – Brunssum" blijkt dat via zonne-energie en warmte-koude opslag veel duurzame energie op te wekken valt. Tevens zijn er kansrijke gebieden voor windenergie. Bij het ontwikkelen van grootschalige (collectieve) voorzieningen komt de opgewekte energie bij voorkeur ten goede aan de inwoners en Brunssumse bedrijven.

- In de particuliere sector liggen de lusten en de lasten van duurzaamheidsinvesteringen bij de woningeigenaar. In de praktijk blijkt dat voor de gemiddelde woningeigenaar aspecten als de technische complexiteit van mogelijke maatregelen en de inhoud en vergelijkbaarheid van offertes een struikelblok vormen. In het lokale deel van Uitvoeringsprogramma PALET 2016-2020 voor Brunssum is daarom opgenomen dat de gemeente inzet op het zoveel mogelijk wegnemen van deze belemmeringen door de particulieren woningeigenaar zoveel mogelijk te ontzorgen. Daarom wordt het zonnepanelenproject Parkstad uitgerold over Brunssum.
- Brunssum zal zich daarnaast inspannen om een energiebesparing van 50% te realiseren bij 1.000 koopwoningen, door middel van
 - stimuleren van particulieren middels publicaties, informeren, financiële regelingen, ed.;
 - advisering voor woningeigenaren die het zelf willen doen;
 - ontzorging middels een gestructureerd aanbod.
- Concreet heeft de gemeente de ambitie om tot 2020 op 1.000 koopwoningen zonnepanelen te hebben liggen. Maar ook bij VVE's is het installeren van zonnepanelen bij 10% van woningbestand.
- Behoorlijk wat huishoudens, ook in Brunssum, zijn de laatste jaren overgestapt op groene stroom. De meeste groene stroom komt echter niet uit Nederland, maar wordt voor een groot deel opgewekt in landen die op grote schaal biomassa verbranden. De ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn, zoals uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma PALET 2016-2020 betekent ook dat de energie die we opwekken zoveel mogelijk in de regio c.q. in Brunssum, zelf wordt opgewekt.
- Bij de uitwerking van projecten in dit kader wordt waar mogelijk een koppeling gelegd met het levensloopbestendig maken van woningen.
- Initiatieven vanuit inwoners of wijken worden zeer gewaardeerd, en gestimuleerd en gefaciliteerd. Bestaande organisaties zoals de Duurzaamheidswinkel Parkstad en Buurtkracht worden ingezet om inwoners te informeren over hun mogelijkheden en te stimuleren maatregelen te treffen aan hun woning.
- Bij nieuwbouw wordt, vooruitlopend op de aanpassing van landelijke bouwregelgeving (BENG), al zoveel als mogelijk is ingezet op energieneutraal bouwen. Dit geldt zeer zeker voor projecten van de gemeente zelf, in het kader van haar voorbeeldfunctie.

Visie Parkstad Limburg: verbetering woningen en energiegelgedrag in de huursector

- Verduurzaming van de huursector is van waarde, omdat de woning hiermee een grotere toekomstwaarde krijgt, en omdat de investering bijdraagt aan een beter milieu. Middels het Convenant 'energiebesparing huursector (2012)' hebben woningcorporaties in de sociale huursector, aangesloten bij AEDS en Woonbond, afgesproken zich in te spannen om de totale

woningvoorraad naar een gemiddeld energielabel B te brengen in 2020. Inmiddels is deze ambitie geactualiseerd naar een Energie-Index (EI) van gemiddeld 1,25. De gemeenten willen met iedere corporatie concrete prestatieafspraken maken over duurzaamheidsmaatregelen om in deze richting te werken, waarbij ook de koppeling wordt gelegd met investeringen in de toegankelijkheid van woningen.

De "label-B-ambitie" is van toepassing op woningen en locaties die duurzaam in exploitatie blijven. Ten behoeve van toekomst vaste investeringen, dus niet bij woningen die binnen een afzienbare periode het einde van hun levensduur bereiken.

- Naast een energiezuinige voorraad vindt de Stadsregio Parkstad Limburg het belangrijk dat ook steeds meer sociale huurwoningen gebruik maken van duurzame energieopwekking. Dat kan door sociale huurwoningen van zonnepanelen te voorzien, bijvoorbeeld via het project 'Zonnig Limburg'; een samenwerking van Limburgse woningcorporaties om huurwoningen van zonnepanelen te voorzien, waarbij het inkoopvoordeel ten goede komt aan de huurder.
- De wet biedt mogelijkheden om via een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) woningen energetisch te verbeteren en te verhuren tegen gegarandeerde lage woonlasten. Dit kan tot op heden alleen bij Nul-op-de-Meterwoningen. De Parkstadgemeenten willen met de woningcorporaties nagaan wat de mogelijkheden zijn om dergelijke concepten te benutten. Ook wil zij samen met de woningcorporaties lobbyen om de EPV ook in te kunnen zetten bij duurzame renovaties naar label B en hoger.
- Om de verduurzaming verder te brengen, is medewerking van huurders nodig. Gemeenten steunen woningcorporaties in de communicatie richting de klant, ook waar toch (een deel van) de investering redelijkerwijs verhaald wordt op de huurder. Zoals onder 'betaalbaarheid' reeds is aangegeven mag dit niet leiden tot hogere woonlasten.

Tot slot willen we met de woningcorporaties prestatieafspraken maken over het opschalen en uitrollen van projecten zoals duurzame energieopwekking op daken en inzet van Mijnwater.

Visie Brunssum t.a.v. verduurzaming sociale huursector

- De sociale huursector, met rond de 4.000 woningen in Brunssum, kan een grote rol spelen in de verduurzaming van de woningvoorraad en daarmee in het streven naar energieneutraliteit. Dit moet tot uiting komen in de jaarlijks overeen te komen prestatieafspraken met de in Brunssum actieve woningcorporaties en huurdersverenigingen. De gemeente wilt hierover structureel in overleg gaan met de woningcorporaties. De ambitie is om samen met woningcorporaties te starten met een onderzoek of er op concrete locaties mogelijk is om wooncomplexen duurzaam te renoveren zijn, waarbij de woonlasten van de elke huurder omlaag gaan.

Visie Parkstad Limburg: energieneutraal bouwen

- Energieneutraal bouwen heeft de toekomst. Vanaf 31 december 2020 moeten nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal (BENG) zijn. De Parkstadgemeenten zijn van mening dat deze toekomstige EPC-norm vanaf nu (2017) al als uitgangspunt voor nieuwbouw moet gelden, zodat ook die nieuwbouw toekomstbestendig is. Hiermee spannen de gemeenten zich in om meer bewustwording te creëren bij nieuwe aanvragen over energieneutraal bouwen, ondanks de huidige ruimere wet- en regelgeving.

Visie Parkstad Limburg: Innovaties om te versnellen

- Om de energietransitie naar een duurzame woningvoorraad te versnellen zijn innovaties nodig. Deze innovaties moeten worden ondergebracht in zogenaamde pilotprojecten. Deze projecten moeten een basis vormen voor een brede uitrol van de grootschalige aanpak van de totale woningvoorraad in Parkstad Limburg. Denk hierbij aan projecten als de Bestaande Wijk van Morgen.
- Zo kan IBA Parkstad een bijdrage leveren aan projecten die duurzaam van betekenis zijn voor de ontwikkeling van de regio Parkstad Limburg, waarbij het niet zozeer gaat om de grote en brede opgave maar om de bijzondere en belangwekkende projecten binnen deze opgave. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Sustainable Innovations, duurzame wijken en de Renovatiemakelaar.

3.6 Investerings in vrije sector huur

De mogelijkheden op de woningmarkt zijn voor middeninkomens beperkt. Aanbod tussen de sociale huur- en koopsector onvoldoende aanwezig of beschikbaar. De sociale huursector is voor hen niet toegankelijk, omdat zij teveel verdienen, terwijl ze vaak ook onvoldoende hypotheek krijgen voor een koopwoning. Voor een evenwichtige woningmarkt in Parkstad Limburg is het waardevol als vrije sectorhuurwoningen worden toegevoegd. Daarmee krijgen middeninkomens (vaak jongeren) meer mogelijkheden, en bovendien versterkt het doorstroming uit de sociale huursector.

Visie Parkstad Limburg: Gezamenlijke acquisitie richting particuliere investeerders

In Parkstad Limburg blijkt in alle gemeenten een potentiële aanvullende behoefte aan vrije sector huurwoningen. Die behoefte is er al vanaf een prijs van circa € 600,00. Dit is een prijs die voor middeninkomens haalbaar is, ook in relatie tot inkomenseisen die verhuurders in dit segment vaak stellen. Pas bij een inkomen vanaf circa € 45.000 is namelijk een geliberaliseerde huurprijs boven € 710,68 goed haalbaar. Maar door de lage woningprijzen in de koopsector, is het aantal huishoudens dat daadwerkelijk een vrije sector huurwoning overweegt, relatief klein. Maar dit is wel een momentopname. De regio wil daarom periodiek de behoefte aan vrije sector huur monitoren, mede in het licht van ontwikkelingen in zowel de sociale huur- als de koopsector.

Investeerders in vrije sector huur zijn enerzijds institutionele beleggers, maar anderzijds steeds vaker ook regionale vermogende partijen. De gemeenten willen in gezamenlijkheid in het bijzonder de regionale partijen aanspreken om in Parkstad Limburg te investeren in dit marktsegment. Het verdienmodel in Parkstad Limburg is namelijk vooral interessant voor partijen met regionale verbondenheid (vooral direct rendement vanuit kasstromen, en minder indirect rendement vanuit waardeontwikkeling). Met deze partijen wil de regio op zoek naar passende locaties en producten. Daarbij wil de regio vooral kijken naar de potentie in de bestaande koopvoorraad, en het herbenutten van leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed of vrijkomend zorgvastgoed.

Naast beleggers hebben ook de woningcorporaties een rol in de huisvesting van middeninkomens, ondanks dat dit in het kader van de Woningwet niet wordt gezien als de kerntaak van woningcorporaties. Dit gebeurt door scheefheid in de sociale huur te accepteren als waardevol voor de differentiatie in een woongebied. Bij ontbreken of onvoldoende inzet vanuit de beleggers zien we bovendien een rol voor woningcorporaties in de vrije huursector. Deze inzet van woningcorporaties is bovendien van waarde, als de opbrengsten hieruit ten goede komen aan de sociale huursector en als deze woningen op de korte en middellange termijn in de vrije huursector beschikbaar kunnen blijven. Een eerste stap hierin is de huidige (verplichte) splitsing van taken van woningcorporaties, tussen sociale en marktactiviteiten. Vrije sector huur is daarbij een marktactiviteit. Aan woningcorporaties wordt

gevraagd in overweging te nemen om hun vrije sector huur activiteiten te bundelen, zodat schaalvoordeel kan ontstaan.

Visie Brunssum t.a.v. de vrije sector huur

De gemeente Brunssum wil een vergroting van het woningbestand in de vrije huursector, zodat de vraag van middeninkomens in voldoende mate bediend wordt. Hier wil de gemeente aanbod hebben om ook ruimte te bieden aan mensen die tijdelijk in Brunssum wonen, zoals werknemers van JFC.

3.7 Inzet voor leefbaarheid

De woonaantrekkelijkheid van de regio is gebaat bij een leefbare woonomgeving. Leefbaarheid is daarbij een breed begrip. In de basis gaat het om buurten die schoon, heel en veilig zijn. Daarnaast zijn er afhankelijk van het woonmilieu specifieke aspecten te benomen. In de dorpen gaat het over het voorzieningenniveau, wegtrekken van jongeren en een bovenmatige vergrijzing. In het stedelijk gebied gaat het meer om een cumulatie van sociale problemen, eenzijdige wijken en een verschraling van de leefomgeving. De leefbaarheidsaanpak is daarmee breed. In de Woonvisie richten we ons op de aanpak die direct raakt aan het wonen, en in het bijzonder de woningcorporaties.

Visie Parkstad Limburg: passende spreiding leefbaarheidsbudget over de regio

Leefbaarheid is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. In verschillende taken van de gemeente komt dit tot uitdrukking. Daarbij gaat het om inrichting en beheer van de openbare ruimte, zorg voor openbare orde en veiligheid, en de inzet op participatie en maatschappelijke ondersteuning. Zij werkt hierbij samen met maatschappelijke partners, zoals in het kader van de Woonvisie de woningcorporaties.

Vanuit de Woningwet2015 is de inzet voor de leefbaarheid door woningcorporaties afgebakend. Woningcorporaties mogen zich inzetten voor de leefbaarheid in de buurten waar zij bezit hebben. Daarbij gaat het om een limitatief aantal activiteiten dat direct een relatie heeft met de huurders van woningcorporaties, zoals ingrepen in de directe woonomgeving van de huurwoningen, woonmaatschappelijk werk, sociale begeleiding, etc. Essentieel is dat de leefbaarheidsinzet is verankerd in prestatieafspraken en het gemeentelijke beleid. Daartoe hanteren de gemeenten in Parkstad Limburg de volgende beleidsregels.

- De woningcorporaties leveren een bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid in Parkstad Limburg. Deze bijdrage staat in verhouding tot het woningbezit van de woningcorporaties in Parkstad Limburg. Dit betekent dat woningcorporaties jaarlijks per sociale huurwoning in de regio Parkstad Limburg ongeveer €125 aan het verbeteren van de leefbaarheid besteden. In de prestatieafspraken leggen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties concrete leefbaarheidsmaatregelen per gebied vast, waarbij zo nodig een andere investering aan de orde is. De gemeenten staan hierbij open voor een hoger bedrag. Hierbij is te denken aan investeringen in:
 - Schoon, heel en veilig houden van de directe woonomgeving (van huurders)
 - Bestrijden van overlast voor de bewoner en verhuurder
 - Buurtbemiddeling
 - Huismeesters
 - Aanpak multi-probleemsituaties achter de voordeur
 - Signalering van problemen / conflictsituaties

- Ondersteunen van bewonersinitiatieven om de burgerkracht en zelfredzaamheid in het dorp of wijk te verbeteren.
- De spreiding van het leefbaarheidsbudget over de regio Parkstad Limburg is zoveel mogelijk evenredig aan de spreiding van de sociale huurvoorraad over de regio. Vertrekpunt is dat iedere corporatie voorziet in een evenwichtige spreiding van haar leefbaarheidsinzet over wijken, dorpen en gemeenten binnen Parkstad Limburg. In prestatieafspraken wordt dit nader uitgewerkt. Hierbij wordt in samenspraak nader bekeken waar deze spreiding niet mogelijk of wenselijk. Dan kunnen hierover nadere afspraken gemaakt worden met de betreffende gemeente(n), op basis van een goede onderbouwing. Voorwaarde is wel de het budget wel elders binnen de regio Parkstad Limburg wordt besteed.

Visie Brunssum t.a.v. leefbaarheid

- De inzet van de woningcorporaties vanuit de stadsdeelvisies wordt als zeer waardevol getypeerd. Daarin ligt ook de verankering voor de leefbaarheidsinzet van de corporaties in de verschillende wijken.
- Jaarlijks zal samen met de woningcorporaties en de huurdersbelangenvereniging worden bekeken of er aanleiding is om af te wijken van het richtbedrag van € 125 per woning en een hogere bijdrage te leveren in de leefbaarheid.

4 Implementatie van de Woonvisie

De voorliggende Woonvisie bevat de bouwstenen waarbinnen de transformatie van de regionale woningmarktopgave de komende jaren kan plaatsvinden. Deze kaders zijn richtinggevend voor het uitvoeringsprogramma, dat (gemeentelijk) door het college van B&W en (regionaal) door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg jaarlijks vastgesteld zal worden. Ook zijn deze kaders richtinggevend voor investeringen en initiatieven van woningcorporaties, beleggers, projectontwikkelaars en andere partijen.

4.1 Grote investeringsopgave in de woningmarkt

De woningmarktopgave in Parkstad Limburg is groot en complex, door noodzaak én ambitie. Om in te kunnen spelen op de woonbehoefte van de inwoners in de toekomst, wordt in deze visie de ontwikkelingslijn geschetst over het kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, de opgave sociale huurvoorraad, het verbeteren van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het levensloopbestendig maken en verduurzamen van woningen. En dat in een context van een afnemende woningbehoefte.

Het is van belang om de woningmarktopgave ook kwantitatief inzichtelijk te maken. In verschillende onderzoeken uit het recente verleden is indicatief een eerste schets te geven van de financiële opgave⁶. Doordat er sprake is van schaarste aan middelen, wordt deze visie benut om aan te geven op welke wijze middelen het meest efficiënt kunnen worden ingezet.

Tabel 4.1: Indicatieve investeringsopgave woningmarkt Parkstad Limburg tot en met 2030⁷.

	Schatting opgave in euro's	Bron
Particuliere voorraad, o.a.: <ul style="list-style-type: none">• Verkleinen voorraad• Toekomstbestendig maken voorraad	Minimaal €400.000.000	EIB (2015)
Beschikbaarheid en betaalbaarheid huurwoningen	€200.000.000	Companen (2016)
Wonen en zorg	€175.000.000	PC Kwadraat (2016)
Verduurzamen woningvoorraad	€250.000.000	PALET 1.0 - 2.0 - 3.0
Huisvesting bijzondere doelgroepen	-	P.M.
Investeringen vrije sector huur	-	P.M.
Leefbaarheid i.r.t. sociale huursector	€125 per sociale huurwoning per jaar	Woningwet 2015

4.2 Focus gemeentelijke opgave

De belangrijkste volkshuisvestelijke opgave van de gemeente Brunssum is gericht op de aanpak van de bestaande woongebieden, en de vernieuwing van de woningvoorraad. Belangrijk is ook de huisvesting van zorgbehoevenden, waarvoor voldoende zorggeschikte woningen moeten zijn. Daarnaast is het belangrijk voor de gemeente Brunssum dat de verduurzaming van de woningvoorraad een extra stimulans krijgt, en dat rond wonen en zorg de woonomgeving de nodige aandacht krijgt; afstemming wonen en zorg is immers meer dan alleen een geschikte/toegankelijke woning.

⁶ De opgave m.b.t. de huisvesting van bijzondere doelgroepen of investeringen in de vrije sector huur zijn nog niet eerder gekwantificeerd.

⁷ De schattingen zijn gemaakt op basis van aannames en behoeven nog een optimaliseringsslag.

Voor Brunssum is de huisvestingsopgave van medewerkers van JFC een specifieke opgave alsmede de aanpak van de woningvoorraad die behoort tot het beschermd stads- en dorpsgezicht.

4.3 (Potentiële) investeerders in de woningmarkt

De woningmarkt opgaven is fors. Deze opgaven liggen niet allemaal op het bordje van de gemeente. Sterker nog, met deze Woonvisie worden onder andere particulieren, woningcorporaties, beleggers en anderen uitgedaagd en aangemoedigd om te gaan investeren in de bestaande woningvoorraad. Het belang voor diverse stakeholders is erin gelegen, dat dit goed is voor het leefklimaat en de waardevastheid van woningen, maar ook voor de regionale economie.

In onderstaande tabel is schematisch aangegeven wie primair belang heeft bij investeringen in de woningmarkt opgave. In veel gevallen zal deze primair belanghebbende niet altijd alle oplossingen kunnen organiseren, waardoor de problematiek een maatschappelijk probleem wordt. Als de primair belanghebbende de oplossingen niet kan organiseren, dan wel dat de problematiek leidt tot negatieve maatschappelijke effecten, kan de gemeente besluiten een rol te willen spelen in de woningmarkt opgave.

Tabel 4.2 (Potentiële) investeerders in de woningmarkt Parkstad Limburg (niet uitputtend).

	Primair belanghebbende	Secundair belanghebbende	Andere stakeholders
Particuliere voorraad	Particuliere woningbezitter	Gemeente, buurtbewoners	Vastgoedeigenaren, Provincie, woningcorporaties, makelaars, aannemers, projectontwikkelaars, banken en financiers
Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur	Woningcorporaties, huurders	Gemeente	Provincie, beleggers, huurdersorganisaties
Wonen en zorg	Mensen met een zorgvraag (of op afzienbare termijn)	Gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen	Provincie, woningcorporaties, beleggers
Verduurzamen van de woningvoorraad	Woningeigenaren, woningcorporaties, huurders	Gemeente, Provincie	Aannemers, Projectontwikkelaars, makelaars, IBA Parkstad
Huisvesting urgente doelgroepen	Gemeente	Zorg- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties	Beleggers
Investeringen vrije sector huur	Beleggers en marktpartijen	Overheid, woningcorporaties	Bewoners
Leefbaarheid sociale huursector	Huurders	Gemeente, woningcorporaties	Provincie

4.4 Actierichtingen korte en lange termijn

Door middel van deze woonvisie ontstaat er een basis om met stakeholders en met elkaar in gesprek te gaan om de woningmarkt opgaven te beslechten. Gemeente en regio hebben daarvoor verschillende instrumenten. Zo zijn er publiekrechtelijke instrumenten: verordeningen, visies, aanschrijvingsmiddelen, prestatieafspraken, et cetera 'en er zijn privaatrechtelijke instrumenten, zoals: privaatrechtelijke overeenkomsten, borgstellingen, leningen en subsidies. De komende tijd zal echter gefocust worden op de volgende acties.

Regionale actierichtingen (niet uitputtend)

- Monitoren ontwikkelingen regionale woningmarkt
- Monitoren en evalueren afspraken uit de Regionale Woonvisie

- Door ontwikkelen instrumenten uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
- Regionale Prestatieafspraken met Regionaal Overleg Woningcorporaties en Regionaal Overleg Huurdersbelangenverenigingen opstellen
- Herijken Regionale Woningmarktprogrammering
- Kwantitatieve transformatieopgave vaststellen (elke 2 jaar)
- Kwalitatieve transformatieopgave vaststellen (elke 2 jaar)
- Ontwikkelen van vernieuwende instrumenten voor de transformatie regionale woningmarkt
- Opstellen en coördineren van het regionaal programma Particulier Bezit
- Opstellen en coördineren van het regionaal programma Wonen en Zorg
- Opstellen van een regionaal uitvoeringsprogramma (jaarlijks)
- Oprichten van een regionaal sloop- en herstructureringsfonds
- Verleiden beleggers op de woningmarkt
- Lobby richting het Rijk (en Europa)

Lokale actierichtingen (niet uitputtend)

- Doorvertaling van de woonvisie in gemeentelijke beleidskaders en visies
- Opstellen gemeentelijk uitvoeringsprogramma
- Door ontwikkelen instrumenten uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonvisie
- Lokale prestatieafspraken opstellen in samenwerking met woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen
- Onderzoek en starten met de uitwerking van pilots aanpak particulier bezit
- Onderzoek en uitvoering naar voorlichtingsinstrumenten voor particuliere woningeigenaar
- Onderzoek en uitvoering van financiële instrumenten (o.a. duurzaamheid, wonen en zorg) om woningmarktprojecten te ondersteunen
- Aanjagen en faciliteren van transitiepilots woningmarkt

Bijlage I: Begrippenlijst

Aftoppingsgrens:	de grens tot waar men 75% huurtoeslag ontvangt. (€ 592,55 voor 1- of 2-persoons-huishoudens en € 635,05 voor 3- of meerpersoonshuishoudens, de wettelijke grenzen per 1-1-2017).
Ambulantisering	actief afbouwbeleid binnen de GGZ: hierbij worden mensen die op dit moment al verblijven in een intramurale setting, gestimuleerd op zelfstandig(er) te gaan wonen.
Betaalbare huur:	huurprijs tot de aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 628,24).
Bijzondere doelgroepen:	Doelgroepen die niet door de Primos-huishoudensprognose worden onderkend. Voor deze doelgroepen kan aanvullend worden gebouwd. Het gaat hierbij om (nieuwe) huishoudens en niet om bestaande huishoudens in de gemeente waarvoor geschiktere woningen worden gebouwd. Voorbeelden van bijzondere doelgroepen: extra woningen als gevolg van extramuralisatie van verpleeghuizen/ verzorgingscentra; buitengewoon innovatieve woonvormen; nieuwe initiatieven voor huisvesting van (collectieve (bijvoorbeeld door ouders opgerichte) woonvormen voor mensen met een verstandelijke of andere beperking).
BENG	vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen zijn (BENG). Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Het BTIV is per 1 juli 2015 van kracht geworden en is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): een regeringsbesluit waarin details voor de uitvoering van een wet zijn vastgelegd. Het BTIV vervangt het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).
Duurzaam bouwen:	het ontwikkelen van woningen en de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en daarmee onderdeel van de kwaliteit van de woning/woonomgeving.
Energielabel	Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft een goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin de kenmerken zijn beschreven.
EPC -norm:	Norm voor de Energieprestatie Coëfficiënt. Deze norm geeft aan hoeveel energie- verbruik een woning mag hebben. In 1990 lag deze norm op 1,0. In 2015 is de norm aangescherpt tot 0,4. Een nieuwe woning mag nu dus nog maar 40% van het energieverbruik van een woning uit 1990 hebben.
Extramuralisering:	de maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend. Dit betekent dat mensen met een relatief lichte zorgvraag geen indicatie meer krijgen voor intramurale zorg.
Faciliteren: Geliberaliseerde woning Housing First	mogelijk maken in de zin van medewerking verlenen daar waar mogelijk. huurwoning met een huurprijs vanaf € 710 pp 2016 Samenwerkingsverband van gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen bij het voorzien in zelfstandige huisvesting voor dak- en thuislozen; met name gericht op zorg mijdende cliënten voor wie groepswonen niet geschikt is. Jaarlijks worden 150 woningen beschikbaar gesteld door woningcorporaties aan deze doelgroep, waarbij diverse voorwaarden aan de toekomstige bewoners worden gesteld.
Housing Parkstad Limburg	Samenwerkingsverband van gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen bij het voorzien in zelfstandige huisvesting voor cliënten met binding aan de regio Parkstad Limburg die vanuit een opvangsituatie (bijvoorbeeld een intramurale setting of vanuit detentie) uitstromen naar een zelfstandige woonvorm. Woningcorporaties in alle Parkstadgemeenten stellen jaarlijks een vastgesteld aantal woningen beschikbaar voor de huisvesting van urgente doelgroepen.
Huurtoeslag:	door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen.
Intramuraal Wonen:	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf.
Intramurale voorziening:	letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg,

	verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Intramurale zorg	De AWBZ is verdwenen en vervangen door de Wet Langdurige zorg (Wlz) die is bedoeld voor de zwaardere zorgvragers in de ouderenzorg en de gehandicaptenzorg. Op termijn wordt de Wlz wellicht overgeheveld naar de Zorgverzekeringswet. De lichtere intramurale zorgzwaartepakketten worden systematisch afgebouwd en geëxtramuraliseerd door Langer Thuis Wonen. Aan de Wmo wordt een aantal nieuwe verantwoordelijkheden toegevoegd. Het betreft onder meer de overheveling van de functie begeleiding uit de AWBZ en de overheveling van het beschermd wonen GGZ. De Zorgverzekeringswet wordt uitgebreid met de extramurale verpleging en persoonlijke verzorging (zgn lijfsgebonden zorg) uit de AWBZ. Naast de herziening van de Langdurige zorg voert de overheid nog een aantal andere stelselwijzigingen door. M.n de Participatiewet is daarbij van direct belang voor het extramuralisatiedossier van onder meer de GGZ en de gehandicaptenzorg.
Jongere:	persoon van 18 tot 23 jaar.
Klimaatneutraal:	geen CO ₂ - uitstoot dan wel compensatie daarvan.
Koopstarter:	een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt.
Kwetsbare doelgroep(en):	groep(en) waarvoor in het woonbeleid bijzondere aandacht is, zoals jongeren, ouderen, starters en koopstarters, mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, vergunninghouders
Laag inkomen:	een belastbaar jaarinkomen onder de grens om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag.
Levenslooppeslacht / -bestendig:	woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Lokale woningmarkt:	de woningmarkt in de gemeente Brunssum.
Maximaal aanpasbare woning:	woning die op basis van de indeling, breedte van doorgangen met enkele eenvoudige ingrepen door de bewoner levenslooppeslacht te maken is, mocht daar in de toekomst behoefte aan zijn.
Middeninkomens:	huishouden met een inkomen tussen € 35.750 en € 43.000.
Migratiesaldo:	het verschil tussen het aantal vestigers en vertrekkers.
Oudere:	zie senior.
Passendheidstoets:	Een verplichting voor woningcorporaties om jaarlijks tenminste 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag in huurwoningen tot de aftoppingsgrens te huisvesten.
Plancapaciteit:	bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Primaire doelgroep:	Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Voor woningcorporaties vormen zij de belangrijkste doelgroep die aanspraak maakt op een sociale huurwoning
Secundaire doelgroep:	Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 35.750. Na de primaire
Senior:	doelgroep zijn zij de tweede belangrijke doelgroep voor de woningcorporaties.
Sociale huurwoning:	een persoon die ouder is dan 54 jaar.
Spoezoeker:	huurwoning van een woningcorporatie die verhuurd wordt volgens de regels van sociale verhuur aan huishoudens met een bescheiden inkomen, met een huur tot € 710,68.
Starter:	huishouden die in de knel zit en woningzoekend is.
Starterswoning:	huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Tweehurenbeleid:	een woning, specifiek bedoeld om te worden bewoond door een starter. Het kan een huur- of een koopwoning zijn.
Vergrijzing:	De corporatie bepaald de huurprijs voor een woning aan de hand van het inkomen van het huishoudens dat de woning krijgt toegewezen. Ligt het inkomen onder de huurtoeslaggrens, dan geldt een huurprijs tot de aftoppingsgrens (< €592,55 of < €635,05). Ligt het inkomen boven de huurtoeslaggrens, dan geldt een huurprijs boven deze aftoppingsgrenzen.
Vertrekoverschot:	de demografische trend waarbij in de bevolkingssamenstelling het aandeel ouderen vanaf 55 jaar toeneemt. Soms spreken we over 'dubbele vergrijzing'. Dan gaat het om de toename van het aandeel oudere ouderen (vanaf 75 jaar).
Vervangingsvraag:	negatief migratiesaldo.
Vestigingsoverschot:	vraag naar woningen ter vervanging van te slopen of gesloopte woningen.
	positief migratiesaldo.

Vraaggestuurd bouwen:	bouwen met oog voor de wensen.
Woningcorporatie:	organisatie, toegelaten instelling, die zich zonder winstoogmerk richt op bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw). De taken zijn door het Ministerie van BZK geregeld in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH).
Woningstichting:	zie woningcorporatie.
WOZ-waarde:	getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoning-forfait).
Woonservicegebied:	een wijk in een stad of een dorp waar kwetsbare mensen als ouderen en gehandicapten zo zelfstandig mogelijk wonen. In een woonservicegebied is wonen, welzijn en zorg zodanig afgestemd en gericht op de bewoners, dat deze worden ondersteund om thuis te kunnen blijven wonen. Deze ondersteuning kan het aanpassen van de woning inhouden of het leveren van 24-uurs zorg aan huis.
Woonurgenten:	mensen met een tijdelijk woningbehoefte die geen structureel deel uitmaken van de vraag naar sociale huurwoningen in de regio, zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers.
Zorgwoning:	Er bestaan verschillende definities van de term 'zorgwoning'. In het algemeen spreekt men van: <ul style="list-style-type: none"> - Een woning voor bijzondere doelgroepen met indicatie die is bedoeld voor huisvesting hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die ter plaatse activiteiten verrichten voor deze hulpbehoevenden. Andere definities: - Een zelfstandige woning die gelegen is in een leefbare, veilige en sociale omgeving waarin de inwonende zorgvrager(s) met geestelijke en/of fysieke beperkingen onafhankelijk kunnen functioneren. De usability van de woning is hoog; de woning bestaat idealiter uit één woonlaag (voor de doelgroepen met fysieke beperkingen), is geheel toegankelijk en doorgankelijk voor de zorgvrager(s) en (intensieve) 24-uurszorg is (on)planbaar aanwezig binnen een range van 5 tot 15 minuten. Met behulp van domotica en andere ICT-oplossingen en nabijgelegen maatschappelijke voorzieningen kunnen ook extra (zorg)diensten worden afgenomen, (Bron: PCKwadraat) - Een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen (Bron: Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)

Bijlage II: Kwalitatieve envelop

Als onderbouwing voor de woonvisie van Parkstad en de acht gemeenten is een doorrekening gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte per deelgebied. Deze doorrekening laat trendmatige ontwikkelingsrichtingen in de woningbehoefte zien. Daarmee biedt de analyse een ijkpunt. De toekomst laat zich echter moeilijk voorspellen. Daarom hebben we in het kader van de woonvisie naast deze trendmatige ontwikkelingen ook enkele scenario's beschreven, waarmee meer recht gedaan wordt aan de onzekerheden naar de toekomst toe.

Trendmatige behoefteontwikkeling

Volgens de E,tíl-prognose zijn er in 2030 circa 9.000 woningen te veel woningen in Parkstad. Dit komt door enerzijds structurele leegstand van dit moment: circa 3.000 woningen (in de huursector vooral projectleegstand ter voorbereiding op herstructurering, in de koopsector doorgaans door imperfecte marktwerking). Anderzijds is er een afname van het aantal huishoudens, waardoor de behoefte volgens de prognose met nog eens 6.200 woningen daalt.

Door bijvoorbeeld de huisvestingsopgave van statushouders en ontwikkelingen als regionale afspraken over huisvesting van studenten van de RWTH en voor werknemers van bijvoorbeeld JFC in Brunssum, lijkt de voorspelde afname minder groot te zijn dan uit de E,tíl-prognose blijkt. Dit is in het vervolg verder uitgewerkt.

Werkwijze

Eerder heeft de regio kwalitatieve enveloppen gedefinieerd, waarbij het woningaanbod is verdeeld naar enkele segmenten (destijds PMC's genoemd). Voor deze segmenten analyseren we de behoefteontwikkeling naar de toekomst. Dit hebben we gedaan door de volgende stappen:

- In kwantitatieve zin is gekeken naar de meest recente verwachte huishoudensontwikkeling per deelgebied volgens E,tíl. De behoefte is verminderd met de huidige leegstand; voor zover het structurele leegstand betreft boven 2% van de woningvoorraad. De leegstand verschilt van karakter tussen huur- en koopsector. In de huursector is de meeste leegstand het gevolg van voorbereiding op transformatie, terwijl in de koopsector leegstand vooral het gevolg is van beperkte vraag naar woningen. Met dit verschil in aard van de leegstand is rekening gehouden.
- Vervolgens is een kwalitatieve vertaling gemaakt. Hierbij zijn de volgende stappen gezet:
 - We brengen woonwensen primair aan de hand van gerealiseerde verhuizingen in beeld. De gerealiseerde woonwensen hebben betrekking op het beschikbare woningaanbod in de afgelopen jaren. De woonwens waarvoor geen woning beschikbaar was, zijn zo niet in beeld. Gelet op de vragersmarkt in Parkstad zullen veel verhuizers hun woonwensen waarmaken, binnen hun betaalmogelijkheden. Verhuizingen zijn voor Parkstad daarmee een goede graadmeter voor de woningbehoefte. Hiermee vermijden we ook het dilemma uit woonwensenonderzoek, waarin mensen soms 'irreële' wensen uitspreken (grote woning voor weinig geld).
 - De feitelijk gerealiseerde verhuizingen in de periode 2006-2014 zijn per doelgroep in beeld gebracht (gekozen is voor een langere periode, zodat crisiseffecten zijn geneutraliseerd). Hierdoor hebben we zicht op de feitelijk betrokken woningen per doelgroep. Hiermee kennen we per huishoudenscategorie de samenstelling van de woningvraag (tussenresultaat: woonwensprofiel per doelgroep).
 - In dit woonwensprofiel per doelgroep zijn drie correcties toegepast:

- In het woonwensprofiel is er onvoldoende zicht op de toegankelijkheid van de betrokken woning. De analyse van PC-kwadraat geeft aanvullende informatie over de behoefte aan toegankelijk woningaanbod. Hierop is het woonwensprofiel gefinetuned.
- De laatste jaren zijn door regelgeving de verhuismogelijkheden voor met name laagste inkomens gestuurd (passend toewijzen). De cijfers van het CBS bieden hierin geen inzicht. Met behulp van toewijzingsgegevens van de corporaties is de behoefte aan sociale huurwoningen indicatief nader verdeeld naar huurprijzen onder en boven de aftoppingsgrenzen. Er is hierbij van twee bronnen gebruik gemaakt: het onderzoek passend toewijzen uit 2014 (voor de invoering van de regelgeving) en recente gegevens vanuit Thuis in Limburg. Hieruit blijkt per gemeente hoeveel procent van de woningzoekenden is aangewezen op een woning onder de aftoppingsgrenzen.
- De provincie Limburg heeft een leefstijlonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijken de woonwensen, die in grote mate gelijk lopen met de gerealiseerde verhuizingen. Bij grote verschillen tussen uitgesproken wens en verhuizingen is het woonwensprofiel aangescherpt. Dan gaat het om de volgende woonwensen:
 - Meer levensloopgeschikte woningen.* De vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt toe, met name in de huur. Anderzijds neemt de vraag naar koopwoningen in het goedkoopste segment af. In een ontspannende woningmarkt als in Parkstad is dit het segment waar vraaguitval zich het eerst manifesteert.
 - Meer comfortabele woonruimte.* Door meer kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag aan 'comfortabele' woonruimte. De grondgebonden woning blijkt daarbij het meest gewild in Zuid-Limburg; ook in de vorm van levensloopgeschikte woningen. Met name kleinere eengezinshuurwoningen en huurappartementen, en kleine eengezinskoopwoning zijn minder in trek.
 - Meer goedkope huurwoningen.* Gelet op het passend toewijzen ligt de behoefte in het sociale segment vooral bij woningen die beschikbaar en betaalbaar zijn voor de huurtoeslagdoelgroep. Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen.
- Vervolgens is het zo ontstane woonwensprofiel per huishoudenscategorie passen we toe op de huishoudenssamenstelling in de toekomst (omvang woningbehoefte, vergrijzing en ontgroening). De uitkomst hiervan levert een overzicht van segmenten waar de vraag potentieel groter is dan het aanbod (tekorten) of segmenten waar aanbod groter is dan de potentiële vraag (overschotten). Waar in een deelgebied een bepaald aanbodsegment mist of klein is, kan er nooit sprake zijn van een overschot. Daarop is gecorrigeerd.

Eindresultaat: De uitkomsten geven we weer per deelgebied in een tabel. Door een kleurcodering geven we aan of er sprake is van potentiële overschotten (rood = onttrekken) of tekorten (groen = toevoegen). Waar vraag en aanbod redelijk in evenwicht zijn is dit aangegeven met geel.

Voor de interpretatie is het belangrijk dat groen niet in eerste instantie kan worden uitgedrukt in nieuwbouw. Stap 1 is te kijken of in andere segmenten binnen het deelgebied (of in een aangrenzend deelgebied) een alternatieve bestemming kan worden gevonden; als alternatief of ter transformatie.

Economische onzekerheid

De analyses gaan uit van een gelijkblijvende economie; dus geen verdere welvaarts-groei, maar ook geen verlies. De economische ontwikkeling is echter wel bepalend voor de behoefte aan sociale huurwoningen. Bij een gunstiger inkomensontwikkeling zal de doelgroep voor de sociale huur sneller dalen, met als gevolg minder behoefte in de sociale huursector.

Tabel II.1: Ontwikkeling huishoudens per inkomenscategorie in de periode 2015-2030 bij verschillende economische scenario's*

	0% ec.groei	1,2% ec.groei
Huurtoeslaggerechtigden tot € 22.000/30.000	-1.800	-7.400
Tot € 35.000	-1.550	-6.500
Tot € 39.000	-350	+1.100
Tot € 44.000	-400	+1.300
Vanaf € 44.000	-1.800	+5.600
totaal	-5.900	-5.900

* overigens is de verdeling van de welvaartsontwikkeling over inkomensgroepen niet alleen een economisch effect, maar ook een effect van beleidskeuzes en arbeidsmarktaspecten; bijvoorbeeld ten aanzien van gelijkheid of ongelijkheid in beloning. Daardoor kunnen cijfers in de praktijk anders uitpakken, waardoor laagste inkomens bijvoorbeeld minder profiteren van economische groei dan hier geschetst is.

Bron: CPB, CBS, bewerking Companen.

Voor de korte termijn lijkt de voorzichtige welvaartsgroei voor de doelgroep van de sociale huursector verdedigbaar, ook omdat deze groep het langste kampt met de nasleep van de economische crisis. Dat is ook in lijn met het beeld dat gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties binnen Parkstad op dit moment ervaren. Een doorrekening met meer economische groei zou de behoefte in de sociale huur (rekenkundig) doen verminderen. Het vraagt wel dat de vinger aan de pols wordt gehouden.

Vergunninghouders en woningbehoefte⁸

Wat in de enveloppen nog niet hebben meegerekend is de behoefte als gevolg van de huisvesting van vergunninghouders. De taakstelling rond vergunninghouders voor 2016 is voor de regio Parkstad 629 vergunninghouders. De verwachting is dat de taakstelling voor 2017 minimaal gelijk blijft. Voor 2016 en 2017 is in de regio daarmee de woningbehoefte als gevolg van de huisvesting van statushouders zo'n 315 (sociale huur)woningen per jaar. De taakstelling valt niet volledig buiten de E,til-prognose. Vanuit het verleden is er ook een taakstelling die al in de prognoses is verwerkt. Wij zijn ervan uitgegaan dat dit 20% van de taakstelling voor 2016 betreft: dus 65 woningen. Dit betekent voor 2016 en 2017 dat jaarlijks 250 woningen extra nodig zijn om in de vraag van vergunninghouders te voorzien: in het bijzonder huurwoningen (eengezinswoningen en appartementen). Wij zijn in ons berekeningen ervan uitgegaan dat deze behoefte tot 2020 aanhoudt en erna halveert. Dat leidt tot de volgende aanvullende behoefte:

- Behoefte statushouders 2016-2019 (315 per jaar): +1.260
- Reeds in E,til-prognose opgenomen (65 per jaar): -260
- Behoefte statushouders 2020-2029 (160 per jaar): +1.600
- Reeds in E,til-prognose opgenomen (65 per jaar): -650

Op basis van deze uitgangspunten is de extra behoefte als gevolg van de huisvesting van vergunninghouders over de periode 2016 tot 2030 1.950 woningen. Daarbij geldt dat prognoses omtrent de asielinstroom echter met grote onzekerheden omgeven zijn.

Op termijn blijven niet alle vergunninghouders in hun eerste woning wonen. De veronderstelling is vaak dat zij uiteindelijk naar de stad vertrekken. Onderzoek dat Companen uitvoerde voor de rijksoverheid laat zien dat dit in het verleden beperkt gebeurde. Ongeveer 85% blijft in de eerste vestigingsgemeente wonen (bron: ministerie BZK, 2015).

⁸ De taakstelling huisvesting vergunninghouders is sinds het opstellen van de Ontwerp Woonvisie voor 2017 naar beneden bijgesteld.

Woningbehoefteraming

Volgens de Etil-prognose zijn er in 2030 circa 590 woningen te veel woningen in Brunssum. Door de huisvestingsopgave van statushouders zal deze afname minder groot zijn dan nu voorspeld is. De taakstelling voor 2016 is voor Brunssum 73 vergunninghouders. De verwachting is dat de taakstelling voor de 2017 minimaal gelijk blijft. Voor 2016 en 2017 is daarmee de jaarlijkse woningbehoefte als gevolg van de huisvesting van statushouders circa 35 (sociale) huurwoningen in Brunssum. Op grond van een doorrekening van de behoefte zien we voor de periode 2016-2030 de volgende behoefteontwikkeling in Brunssum:

Tabel II.2: Ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte 2016 - 2030

	Brunssum Centrum/Noord	Brunssum- West	Brunssum Zuid/Oost	Totaal	Regio
Behoeftewontwikkeling huur	-180	+25	+5	-160*	-2.870*
Behoeftewontwikkeling statushouders				+225	+1.950
Totale behoefte huur				+65	-920
Structurele leegstand koop	-135	-25	-45	-205	-1.210
Behoeftewontwikkeling koop	-245	+20	0	-225*	-3.210*
Totale behoefte koop	-380	-5	-45	-430	-4.420

* dit is exclusief de opgave vanuit bijvoorbeeld JFC en de RWTH.

Kwalitatieve verschuiving woningbehoefte

Naast een afnemende kwantitatieve behoefte is er ook sprake van een kwalitatieve verschuiving van de vraag. Dit levert voor Brunssum het volgende beeld op:

Huursector

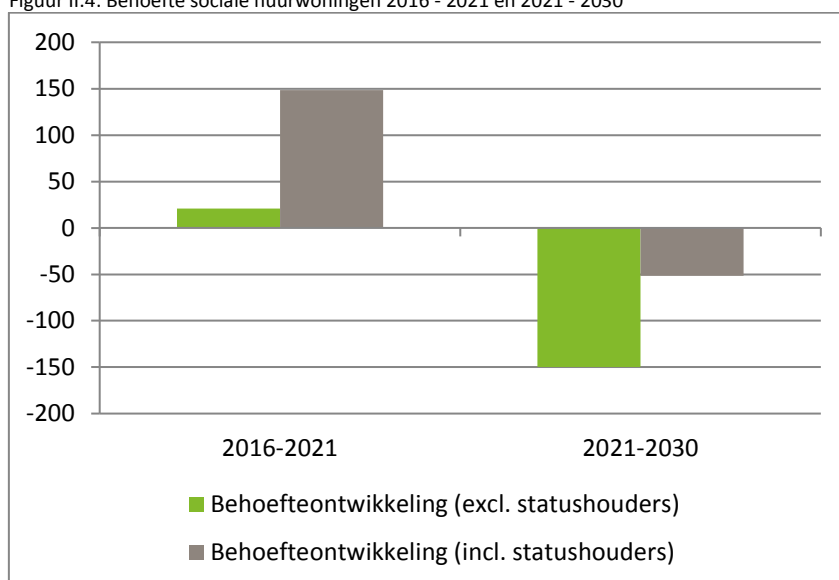
Tabel II.3: Behoeftewoningwoningen 2016 - 2020

Woningtype	Woon- oppervlak	Prijsklasse	Brunssum Centrum/Noord	Brunssum West	Brunssum Zuid/Oost
Grondgebonden (niet levensloopgeschikt)	< 80 m ²	< aft.grens			
		< lib.grens > €710			
	> 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710			
Appartement (niet levensloopgeschikt)	< 80 m ²	< aft.grens			
		< lib.grens > €710			
	> 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710			
Levensloopgeschikt	< 120 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710			

De afkorting *aft.grens* staat voor de *aftoppingsgrens*, waar passend toewijzen aan de orde is. De afkorting *lib.grens* gaat over de *liberalisatiegrens*; de grens tussen het werkgebied van de corporaties (DAEB) en de vrije sector. De tabel geeft in kleuren aan waar een opgave ligt. Groen betekent gewenste toevoeging in het segment, geel betekent consolideren (beperkt toevoegen/onttrekken, in veel gevallen omdat woningaanbod in dat segment ontbreekt) en rood betekent onttrekken van het betreffende segment.

Het gaat hierbij om algemene segmenten. Binnen een segment kan er een groot onderscheid zijn tussen courante en minder courante woningen. Dit vraagt nadere verdieping op lokaal niveau.

Figuur II.4: Behoeftesociale huurwoningen 2016 - 2021 en 2021 - 2030



In de komende vijf jaar neemt de vraag naar sociale huurwoningen nog toe. Dit komt vooral door de instroom van statushouders. Binnen de huursector is er vooral behoefte aan meer levensloopgeschikte huurwoningen. Vanaf 2021 gaat de behoefteontwikkeling naar beneden. De vraag van statushouders compenseert dan ook niet meer de behoeftedaling, waardoor de vraag naar sociale huurwoningen stagneert.

De verschillen tussen de stadsdelen zijn beperkt. In Centrum-Noord is de grootste kwalitatieve mismatch. Er zijn voldoende kleine grondgebonden woningen en appartementen. Dit zijn ook de woningen die nu op de nominatie voor sloop staan, danwel gesloopt worden. Door de extramuralisering groeit in alle stadsdelen de behoefte aan levensloopgeschikte woningen; vooral in het sociale segment. Veel potentiële huurders van deze woningen wonen nu in een reguliere eengezinshuurwoning of huurappartement. Door aanpassing van deze woningen kan deels in de vraag naar levensloopgeschikte woningen worden voorzien.

In de sociale huursector verschuift door passend toewijzen de behoefte vooral naar de betaalbare woningen; met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Recente cijfers rond passend toewijzen laten zien dat in Brunssum bijna 80% van de woningzoekenden naar een huurwoning een woning tot de aftoppingsgrenzen van €692 en €635 nodig heeft. Om slaagkansen voor de laagste inkomens bij passend toewijzen op peil te houden, zal minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen moeten hebben. De afgelopen jaren lag dit percentage in Brunssum iets lager op 75%.

Koopsector

Tabel II.3: Behoeft koopwoningen 2016 - 2020

Woningtype	Woonoppervlak	Prijsklasse	Brunssum Centrum/Noord	Brunssum West	Brunssum ZuidOost
Grondgebonden (niet levensloopgeschikt)	< 120 m ²	< €150.000			
		€150 – 200.000			
		€200 – 250.000			
		€250 – 300.000			
		€300 – 350.000			
		> €350.000			
	> 120 m ²	< €150.000			
		€150 – 200.000			
		€200 – 250.000			
		€250 – 300.000			
		€300 – 350.000			
		> €350.000			
Appartement (niet levensloopgeschikt)	> 80 m ²	< €150.000			
		€150 – 200.000			
		€200 – 250.000			
		€250 – 300.000			
		€300 – 350.000			
		> €350.000			
Levensloop-geschikt	< 120 m ²	< €150.000			
		€150 – 200.000			
		€200 – 250.000			
		€250 – 300.000			
		€300 – 350.000			
		> €350.000			

Het gaat hierbij om algemene segmenten. Binnen een segment kan er een groot onderscheid zijn tussen courante en minder courante woningen. Dit vraagt nadere verdieping op lokaal niveau.

Ook in de koopsector ligt er de behoefte om meer levensloopgeschikte woningen toe te voegen, met name in de goedkopere segmenten (tot € 250.000). Met name in Centrum-Noord zijn er teveel grondgebonden koopwoningen; in het bijzonder in de lagere segmenten. In West en Zuid/Oost zijn de woningmarkten redelijk in evenwicht. Iets wat reeds in de stadsdeelvisies is geconstateerd.

Appartementen zijn er weinig, maar er is ook weinig behoefte aan.

Bijlage III: Deelnemers stakeholdersbijeenkomst

Cicero Zorggroep
CMWW
De Ruijter
Dijkstra Woningadvies
Gemeente Brunssum
HBV Ophtzuiden
Home
Huurdersvertegenwoordiging Weller
HVHTM
Levantogroep
Makelaardij Oppen
MGZL
Mondriaan
Radar
SHZL
Wellernet
Wonen Limburg
Wonen Zuid
Ws. De Voorzorg

Bijlage IV: Toekomstscenario's

Toekomstbeelden

Veel (woon)beleid wordt gemaakt op basis van vaste toekomstbeelden. Gangbare beelden zijn: bevolkingskrimp, verschuiving van koop naar huur, groeiende ruimte vraag, behoefte aan meer onderscheidende woonmilieus. Maar zijn deze beelden wel zo zeker? We kunnen op basis van huidige inzichten een voorspelling van de toekomst maken, maar we weten tegelijkertijd dat deze voorspelling niet (geheel) uitkomt. Bij beleid op basis van die ene voorspelling (vaak trendmatig) ben je wellicht onvoldoende voorbereid op veranderingen. Reden om in de aanloop naar de woonvisies in Parkstad een aantal scenario's te beschrijven van mogelijke toekomstbeelden.

Aanpak naar scenario's

De scenario's zijn in het gesprek tussen de verschillende gemeenten uitgewerkt. Samen hebben we gekeken naar ontwikkelingen die we als zeker beschouwen, en ontwikkelingen waar we minder zeker van zijn. Bij de laatste ontwikkelingen hebben we vooral gekeken naar onzekerheden die van buitenaf komen; dus niet beïnvloedbaar zijn voor de regio. Hierbij hebben we gezocht naar die onzekerheden die de oorzaak zijn van veel ontwikkelingen (en niet het gevolg van).

De zekerheden zijn in deze benadering de context waarbinnen de regio zich ontwikkelt. De (niet te beïnvloeden) onzekerheden zijn de ontwikkelingsrichtingen waarmee de regio te maken kan krijgen. Deze zijn uitgeschreven.

Zekerheden

Wat denken we voor de komende jaren zeker te weten?

Mensen zijn honkvast. Grote groepen voelen zich verbonden met de regio en willen er blijven wonen. Door enerzijds economische schaalvergroting (en daarmee de noodzaak voor een groter draagvlak) en anderzijds minder mensen neemt het aantal voorzieningen af. Dit speelt met name in de kleinere kernen en in de woonwijken van de steden.

De arbeidsmarkt wordt flexibeler. Het aantal ZZP-ers neemt toe en ook kiezen meer mensen voor het nieuwe werken. Dit maakt het verkrijgen van een hypotheek voor groepen lastiger, temeer daar tegelijkertijd de hypotheekruimte wordt afgebouwd naar 100% loan to value. Gevolg is een beperkte waardevermindering van de koopwoningen en een stijgende vraag naar goedkope en middeldure huur ten koste van de koopsector.

Bestaande wijken / voorraad

Het aandeel kleinere huishoudens neemt toe als gevolg van de vergrijzing (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en de toename van het aantal echtscheidingen. Hierdoor zal de vraag naar kleine woonruimte toenemen. De grondgebonden woning blijft volgens onderzoeken het meest gewild in Zuid-Limburg, zowel voor jongeren, gezinnen als ouderen.

Kansen liggen er voor wijken nabij de binnensteden; in het bijzonder de rustiger wijken dichtbij het centrum. Het imago van deze wijken is nog matig, ook omdat er nu vaak eentonige appartementen gebouwen staan. In potentie zijn deze woonmilieus kansrijk voor kleine huishoudens, gezien hun ligging dichtbij voorzieningen (waar deze groep belang aan hecht). Transformatie naar kleine grondgebonden woningen in een parkachtige omgeving lijkt hier kansrijk. Maar ook centrumgebieden vergen aanpassing. Daarbij zal een verschuiving plaats vinden naar minder winkels en meer wonen.

Naast het stedelijk wonen, blijft er een vraag naar wonen in de meer dorpse kernen. Die zijn in Parkstad beperkt aanwezig.

Sociale opgave

De matiger marktpositie van koopwoningen zorgt ervoor dat meer mensen kiezen voor een huurwoning. Dit betekent dat meer mensen blijven wonen in hun huurwoning, ook als zij op basis van hun inkomen gewoonlijk zouden kopen. De behoefte aan huurwoningen groeit hierdoor relatief snel.

Binnen de huursector geldt dat door passend toewijzen vooral de **druk op de goedkoopste huurwoningen** toeneemt. Daarnaast is er (vaak tijdelijke) behoefte aan vrije sector huurwoningen.

Langer zelfstandig wonen

Mensen zijn honkvast. Zij hechten veel waarde aan het woonmilieu waarin zij wonen. Dat geldt ook voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Technologische innovaties maken het ook mogelijk om langer thuis te wonen. Traditioneel woonden veel ouderen in een huurwoning. De naoorlogse generatie heeft vaak een koopwoning. Zij blijven in die woning wonen, waardoor de behoefte onder ouderen verschuift van huren naar kopen.

Voor ouderen die wel willen verhuizen is de nabijheid van (zorg)voorzieningen een must.

Onzekerheden

Belangrijke onzekerheden voor Parkstad hebben betrekking op de regionale economie. Hoe gaat het met de ontwikkeling van de werkgelegenheid? We zien nieuwe ontwikkelingen als de JSF, RWTH Aachen, etc. die kansen kan bieden voor Parkstad. Aan de andere kant kan er een omslag komen als straks door de krimp er een tekort is aan personeel.

Maar ook op het vlak van woonvoorkeuren zijn de onzekerheden legio. Tot voor kort waren steden bovenmatig in trek. Landelijk zien we dat het ommeland aan attractiviteit wint. Vergelijkbaar is dat de behoefte aan particuliere huur breed wordt erkend, maar of deze sector de concurrentie met de sociale huur aan de ene kant en goedkope koop aan de andere kant kan winnen, is onzeker.

Hoe ontwikkelen vraag en aanbod aan huurwoningen zich? Het rijksbeleid is gericht op beperken van de toegang tot huurwoningen. In Parkstad (en andere krimpregio's) zien we juist dat de onzekere marktsituatie een stimulans betekent om lang in een huurwoning te blijven wonen. Hierdoor neemt de behoefte minder snel af dan vaak elders het geval is.

Tot slot is de vraag die samengaat met het langer zelfstandig wonen van mensen nog zeer onvoorspelbaar. Kiezen mensen voor hun huidige omgeving, of kiezen voor de zekerheid van specifieke zorggerelateerde woonvormen (tussen zelfstandig en verpleeghuis in). Dit kan zeker in buurten met minder ondersteuningskracht het geval zijn; waar mensen niet in staat zijn zelf hun zorg thuis te organiseren, of waar de buurt hiervoor geen tijd heeft.

Naar scenario's

De onzekerheden laten zien dat beleid baseren op één vast eindpunt risico's met zich meebrengt. Wat te doen als de vraag naar bepaalde woonmilieus toeneemt, of de werkgelegenheid trekt aan? Dat vraagt beleidsbijstelling. De scenario's bieden hierbij een hulpmiddel. **Let op:** de scenario's bieden geen beleidskeuzes maar omschrijvingen van mogelijke toekomstbeelden:

Wij hebben uit alle onzekerheden een tweetal dominante onzekerheden geselecteerd (onzekerheden die een oorzaak zijn voor de nodige ontwikkelingen). Dat betreft:

1. Flexibele woningmarkt: in een flexibele woningmarkt is doorstroming een belangrijk mechanisme. Mensen verhuizen geregeld om stappen in hun wooncarrière te maken. In een inflexibele woningmarkt blijven mensen juist lang in hun woning wonen; ongeacht de gezinsfase. Want er zijn onvoldoende hypotheekmogelijkheden en woonvormen die inspelen op de wensen van huis-

houdens. Bovendien hebben bewoners zelf twijfels over hun doorstroommogelijkheden (behoud ik mijn inkomen? Maakt een aangekochte woning nog een waardeontwikkeling door?)

2. Acceptatie nieuwe technologie: hierbij gaat het zowel om de economische acceptatie, waarbij nieuwe werkgelegenheid opgepakt wordt. Maar ook om maatschappelijke acceptatie die nieuwe technologieën in woningbouw en in huis omarmt. Daar staat tegenover een beperkte acceptatie in Parkstad; behouden wat we kunnen behouden.

Dit leidt tot volgende variatie in scenario's.



Beschrijving van de scenario's

Scenario A: flexibele woningmarkt, grote acceptatie nieuwe technologie

Beschrijving

De acceptatie van nieuwe technologieën geeft met name het bedrijfsleven dat gelieerd is aan kennisontwikkeling een boost. Het Smart Services Campus is sterk gegroeid en de Regio Parkstad biedt onderdak aan honderden studenten die pendelen tussen Parkstad en de RWTH in Aken en de universiteit in Maastricht en de Hogeschool Zuyd. Er hebben zich tal van kennisbedrijven in Parkstad gevestigd.

Met de stedelijke woonmilieus in de regio hebben te maken met een groei van jonge huishoudens (vooral studenten en starters die bij een van de vele bedrijven in de kennis- en technologiesector werkzaam zijn). In de landelijke woonmilieus zijn vooral de ruime, grondgebonden woningen in het groen zeer gewild bij hoogopgeleide gezinnen die van elders hier zijn komen wonen. Deze woonmilieus zijn aantrekkelijk voor mensen van buiten de regio. De technologische ontwikkelingen maken dat het niet strikt noodzakelijk is om in de Randstad te wonen.

Daar staat tegenover dat vooral de naoorlogse kleine rijwoningen kwetsbaar zijn geworden. Ze bezitten geen unieke uitstraling waardoor ze gewild zijn op de woningmarkt, ondanks dat het makkelijker is geworden om van woning te switchen. Uitzondering hierop vormen de karakteristieke mijnwerkerskoloniën. Mensen zijn makkelijker bereid om deze woningen op te knappen aan de huidige maatstaven. Bovendien zijn de technologische mogelijkheden om deze woningen energiezuinig en levensloopgeschikt te maken groter geworden.

De hypotheekmogelijkheden zijn aanzienlijk flexibeler geworden, waardoor mensen niet jarenlang in een onverkoopbaar huis blijven wonen. Dit komt ook doordat mensen zelf hun woning aanpassen zodat de woning voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk is geworden. Vooral het aantal levensloopgeschikte woningen en woningen met werkruimte aan huis is sterk toegenomen.

Het langer zelfstandig wonen is enorm toegenomen. Ouderen en zorgbehoevenden zijn volledig vertrouwd met de mogelijkheden die internet en domotica hun biedt in en om de woning. Keerzijde is dat het gebruik van ontmoetingscentra steeds verder is teruggelopen. Veel zorgbehoevenden komen de deur nauwelijks meer uit en het probleem van vereenzaming is daardoor sterk toegenomen.

Woningmarkteffecten

- Sterke toename vraag en aanbod levensloopgeschikte woningen
- Kansen voor studentenhuisvesting in stedelijke woonmilieus
- Zowel vraag naar huur- als koopwoningen
- Stad: vraag naar goedkope, kleine woonruimte voor jonge huishoudens
- Dorpen: vraag naar ruime grondgebonden woningen in unieke, landelijke omgeving
- Vraag naar sociale huur wordt op termijn lager door flexibele hypotheekvormen
- Leegstand vooral bij Naoorlogse rijwoningen
- Revival authentieke mijnwerkerskoloniën

Scenario B: inflexibele woningmarkt, grote acceptatie nieuwe technologie

Beschrijving

De acceptatie van nieuwe technologieën heeft nieuwe kansen geboden voor de arbeidsmarkt. Veel werk kan van huis uit. Mensen die graag in Parkstad blijven wonen, maar hun werk er niet vinden, blijven in de regio wonen. Via breedband kunnen zij makkelijk inloggen op hun werk.

Maar niet iedereen profiteert van de veranderende arbeidsmarkt. Met name het grote deel van de bevolking dat laagopgeleid is, profiteert hier niet van. De maakindustrie in de regio is (deels) overgegaan op robots. Een alternatief is er niet, en mensen zijn niet bereid om te verhuizen naar een plek waar het werk wel is. Hierdoor is de werkloosheid onder laagopgeleiden fors toegenomen. Gevolg is dat ook de tweedeling in de samenleving verder is gegroeid.

Dat inwoners honkvast zijn, wordt ondersteund door nieuwe thuishet technologieën. Mensen passen de woning makkelijk aan de veranderende levensfase aan (waaronder het langer zelfstandig wonen). Hierdoor voorziet de woningvoorraad van 2015 nog in grote mate in de behoefte van 2025.

Hierdoor ontstaan ook gemêleerde wijken waarbij jong en oud naast elkaar kan en wil wonen. Ontspanning spreidt zich ook over de regio. Er zijn geen grote concentraties van leegstaand vastgoed. Wel is het zo dat de meest vergrijsde wijken hiervoor het meest kwetsbaar zijn. Door de spreiding verdeelt ook het draagvlak voor voorzieningen zich over de regio; gelet op de schaalvergroting leidt dit op veel plaatsen tot verschraling van voorzieningenaanbod. De combinatie van langer blijven wonen op een vaste plek, en verdwijnen van een voldoende voorzieningenaanbod, plaatst met name de positie van kwetsbare 'zorgvragers' onder druk. Ondanks dat de sociale cohesie nog groot is, mensen zijn immers honkvast, is het voor deze groepen toch lastig om zelfstandig te kunnen functioneren.

Door weinig dynamiek op de woningmarkt komt er weinig koopkrachtige vraag beschikbaar. Hierdoor neemt de investeringsbereidheid af. Dit zet de kwaliteit van de bestaande voorraad onder druk. Maar ook huurders blijven in hun woning wonen, waardoor per saldo de behoefte aan huurwoningen toeneemt; maar dan wel vanuit scheefwoners.

Woningmarkteffecten

- Weinig (ver)nieuwbouw om in de behoefte te voorzien, door aanpassingen van bestaande woningen is langer zelfstandig wonen mogelijk
- Kwaliteit bestaande koopwoningen neemt af
- Leegstand spreidt zich over de regio en doet zich het meest voor op de plekken waar verhoudingsgewijs veel ouderen wonen
- De behoefte aan sociale huurwoningen groeit verhoudingsgewijs, vooral vanuit scheefhuurders
- Het voorzieningenaanbod versnippert en verschraalt, waardoor voor (zorgvragende) ouderen vereenzaming dreigt

Scenario C: flexibele woningmarkt, beperkte acceptatie nieuwe technologieën

Beschrijving

De regio heeft te maken met een behoorlijke doorstroming op de woningmarkt. Door gebrek aan (innovatieve) werkgelegenheid vertrekken mensen achter het werk aan; richting de regio's Eindhoven en Venlo. In de regio blijven verhoudingsgewijs meer mensen wonen die afhankelijk zijn van een uitkering. Vooral aan de onderkant van de markt blijft er vraag bestaan. In de hogere segmenten staat de vraag onder druk.

Naast dat wonen werken volgt, volgt wonen ook de voorzieningen. De sociale cohesie staat door de vele verhuizingen onder druk. Hierdoor kunnen (oudere) mensen minder makkelijk terugvallen op zorg in hun omgeving. Omdat bovendien technologische verbeteringen beperkt voorzien in de behoefte aan zorggeschikte woningen en de nabijheid van voorzieningen, verhuizen met name ouderen naar de plekken waar voorzieningen zijn. Gevolg is dat locaties dichtbij voorzieningen een belangrijke aantrekkingskracht hebben, terwijl juist plekken op afstand minder gewild zijn. Hierdoor ontstaan binnen de regio grote verschillen tussen gebieden; ook wat betreft leegstand en ontspanning op de woningmarkt. Dit betekent voor een regio een versnelde uitsortering van sterke en zwakke wijken en dorpen.

Deze uitsortering komt ook terug in de woonmilieus. Mensen verhuizen naar wijken en dorpen waar zij gelijkgestemden vinden. Door de snellere doorlooptijd van woningen, investeren mensen ook in hun woning. Dan gaat het vooral om optische verbeteringen die de verkoopbaarheid vergroten, zoals sanitair, uitstraling, zichtbare energiematregelen, etc. Mensen investeren zowel bij het betrekken van de woning als voor het opknappen om de woning te kunnen verkopen. De behoefte aan sociale huur blijft in dit scenario achter, omdat mensen uiteindelijk doorstromen naar een woning die volledig aansluit bij de vraag; of passend te maken is. Dat is vaak een koopwoning.

Woningmarkteffecten

- Mensen blijven investeren in hun woning
- De behoefte is er vooral bij goedkope en middeldure koopwoningen
- De behoefte in het hoge koopsegment en in de sociale huursector blijft achter
- Sociale cohesie staat onder druk
- Mensen verhuizen naar de plekken waar de voorzieningen zijn. Daar is behoefte aan levensloopgeschikte huur- en koopwoningen. Hierdoor concentreren voorzieningen zich. Bovendien ontstaan hierdoor aan de andere kant enkele concentraties van zwakke wijken en dorpen
- De kwaliteit van het woonmilieu is een belangrijke vestigingsfactor, waarbij mensen gelijkgestemden zoeken

Scenario D: inflexibele woningmarkt, beperkte acceptatie nieuwe technologieën

Beschrijving

De woningmarkt in Parkstad zit behoorlijk op slot. Nog meer dan in het verleden is de verkoopbaarheid van koopwoningen onder druk komen te staan. De werkgelegenheid is wel toegenomen, maar vooral als het gaat om laaggeschoold werk. Door de sterke vergrijzing (jongeren en gezinnen trekken uit de regio weg) is met name de werkgelegenheid in de zorgsector sterk toegenomen. Dit heeft niet geleid tot een toename van de woningvraag, sterker nog; de leegstand is verder toegenomen. Dit geldt vooral voor de koopsector. Niet alleen de goedkope koop heeft te maken met vraag uitval, ook de duurdere grondgebonden koopwoningen in de landelijke woonmilieus hebben hier mee te maken. Deels omdat de oudere bewoners geen geld hebben voor het onderhoud (en de kwaliteit dus achteruit gaat), maar ook omdat de woningen voor veel mensen te duur zijn. De leegstand is het laagst in de sociale huursector, ook omdat de doorstroming in dit segment minimaal is.

Het aandeel woningen dat levensloopgeschikt is gemaakt, is beperkt gebleven. Veel mensen kunnen de technologische vooruitgang niet bijbenen en kiezen er desnoods voor om een bed in de woonkamer te zetten, om toch zolang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

De beperkte acceptatie van nieuwe technologieën maakt wel dat de sociale cohesie –met name in de dorpen- nog altijd zeer sterk is. Mensen zijn helpen elkaar waar nodig. Hierdoor kunnen zorgbehoevenden ondanks de beperkte levensloopgeschiktheid toch zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In de stedelijke woonmilieus is deze sociale cohesie minder sterk aanwezig. Op deze plekken wordt steeds meer gezocht naar een alternatief voor het traditionele verzorgingshuis, zodat mensen met een zorgbehoefte toch zelfstandig kunnen blijven wonen.

Woningmarkteffecten

- Leegstand in de koopsector neemt toe (vooral goedkope koop, maar ook bij ruime grondgebonden woningen)
- Vraag naar sociale huur stabiliseert
- Zeer beperkte toename van levensloopgeschikte woningen, maar het langer zelfstandig wonen neemt toch toe.

Bijlage V: Transformatieopgave Wonen en Zorg

In het rapport worden cijfers gebruikt uit het rapport van PCKwadraat over de Transformatieopgave Wonen en Zorg. In de eerste tabel wordt de ontwikkeling van het aantal 75 plussers per stadsdeel getoond.








Tabel 1: Ontwikkeling aantal 75 plussers per stadsdeel 2013-2028

Ontwikkeling aantal 75plussers per stadsdeel / differentiatie aanwas op ijkmomenten								
	2013	2018	groei 13-18	2023	groei 18-23	2028	groei 23-28	totale aanwas 13-28
brunssum centrum noord	1.761	1.905	8%	2.115	11%	2.300	9%	31%
brunssum zuid oost	599	630	5%	705	12%	785	11%	31%
brunssum west	466	525	13%	670	28%	835	25%	79%
heerlen stad	3.315	3.440	4%	3.730	8%	4.150	11%	25%
heerlerbaan	1.093	1.080	-1%	1.205	12%	1.370	14%	25%
heerlerheide	1.446	1.605	11%	1.830	14%	2.030	11%	40%
hoensbroek	1.679	1.865	11%	2.125	14%	2.390	12%	42%
kerkrade noord	1.067	1.180	11%	1.395	18%	1.625	16%	52%
kerkrade oost	2.223	2.340	5%	2.520	8%	2.790	11%	26%
kerkrade west	1.232	1.410	14%	1.675	19%	2.000	19%	62%
landgraaf nieuwenhagen	876	1.045	19%	1.300	24%	1.510	16%	72%
landgraaf schaesberg	1.399	1.445	3%	1.680	16%	1.965	17%	40%
landgraaf ubach over worms	964	1.105	15%	1.360	23%	1.590	17%	65%
nuth	1.391	1.815	30%	2.135	18%	2.400	12%	73%
onderbanken	652	760	17%	890	17%	1.015	14%	56%
parkstad centrum	818	855	5%	950	11%	1.105	16%	35%
simpelveld	1.001	1.145	14%	1.385	21%	1.475	6%	47%
voerendaal	1.157	1.360	18%	1.630	20%	1.830	12%	58%
totaal parkstad	23.130	25.510	10%	29.300	15%	33.165	13%	43%

Bron: PCKwadraat, 2014

Figuur 1 laat de totale geprognoseerde transformatieopgave voor wonen en zorg zien.

Figuur 1: Regionale opgave wonen met zorg (naar woningtype)

type zorgwoning	aantal	investering	opplus/nieuw		
geschikt wonen  	verspreid	2.068	€ 30.000.000	100/0	Geschikt wonen
langer thuis wonen verspreid  	verspreid	790	€ 31.000.000	90/10	
verzorgd wonen geclusterd 	geclusterd	1.165	€ 111.000.000	60/40	Verzorgd wonen
TOTAAL OUDEREN  		4.023	€ 172.000.000	86/14	

Bron: PC Kwadraat, 2014

Tabel 2 toont de geraamde verdeling van de transformatieopgave op het gebied van geschikt wonen en verzorg wonen over de Parkstadgemeenten.

Tabel 2: Transformatieopgave geschikt en verzorgd wonen per gemeente.

	Wooneenheden geschikt wonen	Wooneenheden verzorgd wonen
Brunssum	224	226
Heerlen	554	616
Kerkrade	389	376
Landgraaf	377	316
Nuth	208	157
Onderbanken	74	63
Simpelveld	98	88
Voerendaal	138	115
Totaal	2.068	1.955

Bron: PCKwadraat, 2014

De stadsdelen Heerlen Stad, Nuth en Kerkrade-Oost hebben in absolute aantallen de grootste opgave verzorgd wonen hebben. Het grootste deel van deze opgave (61%) dient (puur vanuit zorg geredeneerd en niet rekening houdende met groot overschot in de woningmarkt) te worden gerealiseerd voor 2018, omdat voor die tijd alternatieven voor de afbouw van de verzorgingshuiscapaciteit gerealiseerd moeten worden bovenop de groei van de vraag uit hoofde van de vergrijzing.

Tabel 3: Opgave extramuralisatie verzorgd wonen naar stadsdeel




Opgave extramuralisatie verzorgd wonen (aantal wooneenheden)				totale opgave
	2018	2023	2028	
brunssum centrum noord	91	24	20	135
brunssum zuid oost	27	5	5	37
brunssum west	27	14	18	59
heerlen stad	155	30	44	229
heerlerbaan	49	13	17	79
heerlerheide	80	23	21	124
hoensbroek	93	27	27	147
kerkrade noord	60	24	25	109
kerkrade oost	107	20	28	155
kerkrade west	74	28	35	137
landgraaf nieuwenhagen	57	27	22	106
landgraaf schaesberg	70	26	33	129
landgraaf ubach over worms	58	29	25	112
nuth	102	32	28	162
onderbanken	39	12	12	63
parkstad centrum	40	11	18	69
simpelveld	60	25	10	95
voerendaal	70	27	21	118
<i>totaal parkstad *</i>	<i>1.218</i>	<i>365</i>	<i>372</i>	<i>1.955</i>
% verdeling opgave	61%	19%	20%	100%

* totaal op basis van modeldoorrekening op niveau Parkstad; totalen op niveau stadsdelen leiden uit hoofde van afrondingen personen/wooneenheden tot een opwaartse afwijking van 110 wooneenheden oftewel 5%.

Bron: PCKwadraat, 2014

Figuur 2 toont de opgave wonen met zorg voor gehandicaptenzorg en GGZ cliënten.

Figuur 2: Regionale opgave wonen met zorg voor gehandicaptenzorg en GGZ cliënten.

type woonvorm	aantal	investering	opplus/nieuw
individueel GGZ 	300	€ 3.000.000	100/0
individueel, groeps GHZ *) 	50	€ 500.000	100/0
TOTAAL GGZ, GHZ*) 	350	€ 3.500.000	100/0

Bron: PCKwadraat, 2014,

*) GHZ: gehandicaptenzorg

In tabel 4 wordt de ontwikkeling van de intramurale capaciteit getoond.

Tabel 4: ontwikkeling intramurale capaciteit (verpleeghuizen + verzorgingshuizen)

	Stand van zaken 2013 (PC Kwadraat)	Stand van zaken eind 2015 (Woonmonitor)	Verwachting 2017 (PC Kwadraat)
Brunssum	476	394	445
Heerlen	992	902	887
Kerkrade	820	895	568
Landgraaf	307	250	274
Nuth	217	127	115
Onderbanken	54	54	54
Simpelveld	109	109	46
Voerendaal	67	112	82
Totaal	3.042	2.842	2.471

Bronnen: PCKwadraat, 2014 en Woonmonitor 2015 (E'til, 2016)

Stadsregio
Parkstad Limburg

Postbus 200
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen

T +31 (0)45-570 01 23
F +31 (0)45-574 09 08
info@parkstad-limburg.nl

www.parkstad-limburg.nl

