



Gemeente Landgraaf



Regionale Woonvisie Parkstad Limburg
Lokale woonvisie Gemeente Landgraaf

Concept Woonvisie 2017-2021

15 november 2016

COMPANEN ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 15 november 2016

TITEL Regionale Woonvisie Parkstad Limburg Lokale woonvisie Gemeente Landgraaf

ONDERTITEL Concept Woonvisie 2017-2021

OPDRACHTGEVER Gemeente Landgraaf

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven

PROJECTNUMMER 2917.102

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	9
1.1 Eén regionale visie met concrete lokale doorvertaling	9
1.2 Proces totstandkoming woonvisie	10
1.3 Samenwerking op de woningmarkt	10
1.4 Landelijke en regionale beleidskaders	11
2 Opdrachten voor de woonvisie voor Landgraaf en Parkstad	16
2.1 Analyse van de Landgraafse woningmarkt	16
2.2 Terugblik demografische trends	21
2.3 Toekomstige demografische ontwikkelingen	23
2.4 Toekomstige woningbehoefte Landgraaf	25
2.5 Overige woningmarkttrends in de regio	27
3 Visie Wonen in Landgraaf	37
3.1 Particuliere woningvoorraad	39
3.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen	45
3.3 Afstemming wonen en zorg	49
3.4 Huisvesting urgente doelgroepen	54
3.5 Verduurzaming en energetische prestaties van het wonen	56
3.6 Investeringsin de vrije sector huur	60
3.7 Inzet voor leefbaarheid	61
4 Implementatie van de woonvisie	63
4.1 Grote investeringsopdracht in de woningmarkt	63
4.2 Focus gemeentelijke opdracht	63
4.3 (Potentiële) investeerders in de woningmarkt	64
4.4 Actierichtingen korte en lange termijn	64
Bijlage I: Begrippenlijst	66
Bijlage II: Kwalitatieve envelop	69
Bijlage III: Deelnemers stakeholdersbijeenkomst	75
Bijlage IV: Toekomstscenario's	76

Samenvatting

Proces en doel woonvisie

In 2016 hebben de Parkstadgemeenten de regionale woonvisie Parkstad opgesteld. Elke gemeente -dus ook Landgraaf- heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. Het voor u liggende document geeft daarom niet alleen inzicht in de regionale Woonvisie Parkstad, maar tevens in de lokale woonvisie Landgraaf.

De 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 bevolkingskrimp en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft de woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Ingegeven door de herziene Woningwet.

De woonvisie Landgraaf is het resultaat van een interactief proces waarin zowel lokaal als regionaal bijeenkomsten met stakeholders (o.a. corporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnspartijen) zijn georganiseerd, waarbij input is opgehaald voor de nieuwe visie.

Opgaven particuliere voorraad

- In de periode 2016-2030 zal de woningbehoefte in Landgraaf met 605 woningen afnemen. Deze afname manifesteert zich vooral in de particuliere woningvoorraad.
- Via de wijkacupunctuur geven gemeente en corporaties invulling aan deze opgave. Daarmee worden op kleine schaal woningen onttrokken. Daarnaast wordt de kwaliteit van de woonomgeving vergroot door een nieuwe invulling te geven aan de vrijgekomen ruimte. Tot nu toe zijn er vooral sociale woningen onttrokken, terwijl de opgave ligt in het terugbrengen van de particuliere voorraad.
- Een aantal wijken is erg eenzijdig opgebouwd (hetzij met name huur, hetzij met name koop). De woningmarktopgave (minder woningen en minder incourante woningtypen) kan aangegrepen worden om tot een grotere diversiteit aan koop- en huurwoningen binnen de verschillende wijken te komen.
- Landgraaf beschikt over een sterk imago. De gemeente staat bekend om haar toeristische kwaliteiten. Bovendien beschikt Landgraaf over een hoog voorzieningenniveau, zonder meteen als een stedelijk woonmilieu aan te voelen. Hiermee is het mogelijk om -op termijn- meer inwoners aan onze gemeente te binden. Anderzijds hebben we net als veel andere Parkstad-gemeenten op dit moment te maken met een bevolkingskrimp, vertrekoverschot en afnemende woningbehoefte.
- Aandachtspunt is het onderhoud van woningen door oudere particuliere woningbezitters. Een deel van deze groep heeft de laatste jaren weinig aan onderhoud gedaan. Zij zullen goed moeten nadenken over de levensloopgeschiktheid van hun woning, gelet op het langer zelfstandig wonen.

Regionale visie

- Het versterken van aanwezige woonmilieus in Parkstad is het vertrekpunt om de woonaantrekkelijkheid 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 Landgraaf

- De gemeente zet de ingezette koers met de wijkacupunctuur voort. Daarbij wordt op kleine schaal, samen met bewoners en corporaties woningen onttrokken en gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving verbeterd. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor corporaties om woningen in te ponden en naar de participatie van marktpartijen binnen de wijkacupunctuur.
- Op regionale schaal dient afstemming plaats te vinden over het evenwichtig spreiden van zowel de onttrekkings- als woningbouwopgave over de regio. Uitgangspunt is een gedeelde verantwoordelijkheid als het gaat om de transformatieopgave binnen Parkstad.
- De gemeente wil particuliere woningbezitters meer bewustmaken van de mogelijkheden om hun woning te verbeteren (o.a. door hen te informeren en het bieden van financiële stimuleringsregelingen en ontzorgingsarrangementen).
- De gemeente stuurt actief op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Medewerking wordt pas verleend aan een woningbouwinitiatief als dit past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor nieuwbouw vanuit de Structuurvisie Wonen en de Woonvisie.
- De woonaantrekkelijkheid van Landgraaf moet sterker onder de aandacht van woningzoekenden in de regio worden gebracht. Vooral het profiel van gezinsgemeente, het aanbod aan winkel- en toeristische voorzieningen en het ruime wonen in het groen dient daarbij versterkt te worden.

Opgaven betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur

- Op korte termijn volstaat een kleine toevoeging van het aantal sociale huurwoningen om in de behoefte van de komende jaren te kunnen voorzien. Op de lange termijn zal de vraag naar sociale huur echter afnemen.
- Binnen de afnemende vraag verschuift de behoefte meer en meer naar goedkope huurwoningen (tot €600).
- In de afgelopen jaren zijn door de woningcorporaties veel huurwoningen in het goedkope segment gesloopt, om daarmee in te spelen op de afnemende woningbehoefte in Landgraaf. Dit beleid is bijgesteld met de wijkacupunctuur. Met het passend toewijzen komt de vraag echter steeds meer op de goedkoopste huurvoorraad te liggen. Er zal dus goed gekeken moeten worden hoe het aanbod aan goedkope huurwoningen vergroot kan worden.
- De vraag naar levensloopgeschikte sociale huurwoningen zal toenemen. Dit heeft te maken met de kwalitatieve verschuiving van de vraag. Het aantal senioren neemt toe, terwijl het aantal jonge huurders afneemt.

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 willen we samen met de corporaties inspelen op de extra woningvraag in de sociale huursector, waarbij we meteen rekening willen houden 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 woningmarktopgave voor de lange termijn onder druk zetten (bijvoorbeeld doordat woningen op termijn minder courant blijken). Hierover zullen met corporaties nadere afspraken gemaakt worden.
- Waar mogelijk wordt de voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens (< €409) behouden voor de groep met de laagste inkomens.

Visie Landgraaf

- De eerstkomende vijf jaar groeit de behoefte aan sociale huur met ongeveer 130 woningen. Daarna neemt de vraag af met ongeveer 80 woningen. Wij vragen de woningcorporaties in hun voorraadbeleid rekening te houden met zowel de groei als de krimp op termijn.
- Met de corporaties worden afspraken gemaakt over de mogelijkheden om op deze tijdelijke vraag in te spelen. Dit kan bijvoorbeeld via het inpassen van koopwoningen, het ontwikkelen van tijdelijke / demontabele huurwoningen en het op termijn samenvoegen twee kleinere huurwoningen. Belangrijk is dat de woonkwaliteit van de gekozen richting past binnen de woonomgeving en het profiel van Landgraaf als woongemeente.
- Gezien de vergrijzing zijn toevoegingen vooral gewenst in de vorm van levensloopgeschikte woningen, bij voorkeur via transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- Samen met de woningcorporaties maken we afspraken over het bieden van voldoende sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen, zodat kan worden voldaan aan de wettelijke eisen van het Passend Toewijzen.
- Via wijkacupunctuur is het mogelijk om sociale huurwoningen van slechte kwaliteit (qua onderhoud, energiezuinigheid en levensloopgeschiktheid) te slopen en hiervoor in de plaats kwalitatief goede huurwoningen voor terug te bouwen. Voorwaarde is dat nieuwbouw uitsluitend in de prijsklasse tot de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd.

Opgaven wonen en zorg

- Naast de behoefte aan levensloopgeschikte huur, neemt vooral de vraag naar levensloopgeschikte koopwoningen toe. Dit komt doordat steeds meer ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Bovendien willen ouderen en andere zorgvragers zelf graag zolang mogelijk in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, dichtbij de mensen die ze goed kennen.
- Een deel van de oudere woningbezitters is zich vaak onvoldoende bewust van de noodzaak om tijdig hun woning aan te passen.
- De sociale cohesie in Landgraaf is gemiddeld genomen goed. Dit uit zich in een hecht verenigingsleven en dat mensen bereid zijn elkaar te helpen en ondersteunen. Dit biedt een goede uitgangspositie om het langer zelfstandig wonen in Landgraaf verder vorm te geven.

- Een deel van de mensen met een lichte zorgvraag komt niet meer in aanmerking voor een verpleeghuis, maar heeft een te zware zorgvraag om nog volledig zelfstandig te kunnen wonen. Voor deze groep is er behoefte aan een soort tussenvorm. Op dit moment uit zich dat onder andere in een toenemende vraag naar geclusterd wonen, waarbij bijvoorbeeld ouderen in een hofje bij elkaar wonen, elkaar ondersteunen en een oogje in het zeil houden.

Regionale visie

- Mensen zullen 'zo lang mogelijk thuis wonen' (moeten) blijven wonen. Vanuit de woonvisie willen we dit ondersteunen door voldoende levensloopgeschikte woningen in de bestaande voorraad; zowel huur- als koopwoningen. Particuliere woningeigenaren worden ondersteund via o.a. bewustwordingscampagnes, informatievoorziening en eventuele financiële ondersteuning (zoals de Blijverslening). Met corporaties worden afspraken gemaakt voor het aanpassen van de bestaande huurvoorraad.
- Voor specifieke zorgdoelgroepen die niet meer in aanmerking komen voor een verpleeghuisplaats zijn nieuwe woonzorgvormen nodig. De regio wil aanbod voor zorgvragers uitbreiden, bij voorkeur door hergebruik van bestaand (zorg-)vastgoed. Bij nieuwbouw van woonvormen voor zwaardere extramurale zorgvragers is 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 (zoals mensen met verstandelijke beperking en GGZ-cliënten).
- 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, corporaties 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, etc.
- 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 worden regionale afspraken gemaakt woningaanpassingen en medische urgentieregeling. Hierbij moet maatwerk mogelijk blijven.

Visie Landgraaf

- Op het vlak van wonen en zorg ligt de grootste uitdaging bij het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Particuliere woningeigenaren moeten beter bewust gemaakt worden van het belang en de mogelijkheden om de eigen woning tijdig aan te passen. Hiervoor stelt de gemeente de Blijverslening beschikbaar en wordt een ontzorgingsarrangement geboden.
- De gemeente stimuleert en faciliteert bewonerscollectieven en particuliere initiatiefnemers om die nieuwe vormen voor wonen met zorg willen ontwikkelen, met name gericht op zwaardere zorgvragers die nu zelfstandig moeten blijven wonen.
- Er moet meer zicht komen op de leegstand van bestaand zorgvastgoed, inclusief de kansen om deze locaties te herbestemmen.

- Met corporaties worden afspraken gemaakt om een deel van de bestaande huurvoorraad levensloopgeschikt te maken, gelet op de groenede groep oudere huurders. Ook worden afspraken gemaakt over maatwerk bij woningtoewijzing bij mantelzorgsituaties.
- We streven naar een woonomgeving die het mogelijk maakt om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. Dat betekent goede bereikbaarheid van winkel- en zorgvoorzieningen en specifieke aandacht voor ouderen en andere zorgvragers bij onderhoud van de openbare ruimte. Ook met het toepassen van wijkacupunctuur willen we hiermee rekening houden.

Opgaven urgente doelgroepen

- De extra woningbehoefte voor statushouders zal in Landgraaf ongeveer 165 woningen in de periode 2016-2021 zijn. Het is moeilijk om goed in te schatten hoe lang deze instroom zal aanhouden.
- Ook mensen met een (lichte tot matige) psychiatrische problematiek en mensen met een (lichte tot matige) verstandelijke beperking zullen langer thuis blijven wonen. Dit betekent dat hier ook voldoende zelfstandige woningen beschikbaar moeten zijn.

Regionale visie

- Er moeten in de regio Parkstad 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 hierin een centrumfunctie (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 (intramurale cliënten die uitstromen naar een extramurale woonvorm) en Housing First (dak- en thuislozen) voortgezet.
- Er wordt een regionaal aanpak opgezet om illegale kamerverhuur terug te dringen en daarnaast te zorgen voor 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 een 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 Landgraaf

- De gemeente Landgraaf ziet het als een maatschappelijke taak van de woningcorporaties om hun bijdrage te leveren in het vervullen van de woningbehoefte van de urgente doelgroepen die zich melden via Housing Parkstad en Housing First.
- De gemeente maakt afspraken met de woningcorporaties over het huisvesten van de groep statushouders. In beginsel wordt de taakstelling volledig door corporaties ingevuld. Hiervoor dienen voldoende huurwoningen in het betaalbare segment beschikbaar te zijn.
- De gemeente ziet illegale kamerverhuur als een onwenselijke situatie. Daarom zal de gemeente de mogelijkheden voor het verkameren van panden reguleren en toezien op gestelde kwaliteitseisen.

Opgaven verduurzaming en energetische prestaties van woningen

- Vooral op het gebied van de particuliere woningvoorraad ligt er nog een grote opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. Probleem hierbij is dat particuliere woningeigenaren zich vaak niet bewust zijn van het belang, de potentiële vergroting van het woongenot en de mogelijkheden.

Bovendien ontbreekt bij een deel van de woningbezitters de financiële middelen om hier werk van te 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 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, bewustwording van het belang om asbesthoudende materialen in de woning te verwijderen, aanleg zonnepanelen en aanpak binnen VVE's.
- In de huursector hebben corporaties 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 Energieprestatievergoeding. De inzet van deze maatregelen zal per saldo moeten leiden tot lagere woonlasten. Dit is onderwerp van 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 staan.
- Nieuwe toevoegingen moeten toekomstbestendig zijn. Nieuwbouw anno nu, mag niet achter lopen op die van 2020. Daarom willen de EPC-nulnorm die vanaf 2020 geldt nu al realiseren.

Visie Landgraaf

- De gemeente wil particuliere woningbezitters beter bewust maken van de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. Dit kan door hen te informeren over de technische en financiële mogelijkheden, zoals de gemeentelijke lening voor duurzaamheidsinitiatieven en de lokale zonnepanelenregeling.
- Doel is om een pilot op te starten waarbij een bewonerscollectief (in de vorm van een energiecoöperatie) gezamenlijk duurzame energie opwekt voor eigen gebruik. Dit gebeurt via een zonnepanelenveld dat op een groot dak van bijvoorbeeld een school, sporthal of loods wordt geplaatst.
- Conform het Energieconvenant stellen we als opgave voor de sociale huursector dat in 2020 de sociale huurvoorraad in de gemeente Landgraaf op gemiddeld label B-niveau (exclusief de woningen die op de sloophominatie staan) ligt. Gemeente en corporaties moeten samen het gesprek aan gaan over hoe om te gaan met eventuele onrendabele toppen bij het kwalitatief verbeteren van de sociale huurvoorraad
- Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het aankopen van woningen uit de particuliere voorraad die zich binnen een woonblok van huurwoningen bevinden (bijvoorbeeld uitgeponte woningen). Door deze woningen (terug) te kopen wordt het mogelijk om het hele woonblok in één keer te verduurzamen.
- De gemeente streeft naar het vergroten van het aantal Nul-op-de-meter woningen.

Opgaven investeringen in de vrije huursector

- Op landelijk niveau lijkt de behoefte aan particuliere huur toe te nemen. Met name voor middeninkomens kan dit een goed alternatief als zij door de strenge toewijzingsregels in de sociale huur en hypotheekgrenzen in de koop niet voldoende keuzemogelijkheden in andere marktsegmenten hebben. Op dit moment lijkt de behoefte voor particuliere huur in Landgraaf echter zeer beperkt.

Regionale visie

- Voor een evenwichtige woningmarkt in Parkstad is het waardevol als vrije sectorhuurwoningen worden toegevoegd. Daarmee krijgen middeninkomens (vaak jongeren) meer mogelijkheden, en bovendien versterkt het doorstroming uit de sociale huursector. De gemeenten willen in gezamenlijkheid in het bijzonder regionale partijen aanspreken om in Parkstad te investeren in vrije sector huur. Met deze partijen wil de regio op zoek naar passende locaties en producten. Daarbij wil zij vooral kijken naar de potentie in de bestaande koopvoorraad, het herbenutten van leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed of vrijkomend zorgvastgoed.
- Bij ontbreken of onvoldoende inzet vanuit de beleggers zien de gemeenten een rol weggelegd voor woningcorporaties. Corporaties kunnen overwegen om hun niet-Daeb activiteiten te bundelen, eventueel ook met marktpartijen, zodat schaalvoordeel ontstaat.

Visie Landgraaf

- Op dit moment is de behoefte aan vrije sector huurwoningen in Landgraaf beperkt. Recente initiatieven in dit marktsegment kwamen niet of slechts zeer moeizaam van de grond.
- Mocht er in de toekomst meer interesse voor dit segment komen, moet dit aanbod in eerste instantie gerealiseerd worden via transformatie van bestaande koopwoningen naar particuliere huur.
- Om dit mogelijk te maken is het vooral belangrijk om als gemeente hierover regelmatig contact te hebben met vooral de lokaal actieve particuliere investeerders (met een binding met Landgraaf of Parkstad) om hen hiervoor te enthousiasmeren om te investeren in de bestaande woningvoorraad.

Te aanzien van de inzet voor leefbaarheid

- Op het vlak van de leefbaarheid is een van de voornaamste uitdagingen om de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving te vergroten.
- Landgraaf heeft te maken met een vergrijzing van de bevolking en een afnemend inwonertal. Dat heeft consequenties voor zowel de sociale als fysieke leefbaarheid. Bijvoorbeeld als het gaat om het draagvlak voor voorzieningen, verenigingen en de zelfredzaamheid van bewoners.

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 cumulatieve sociale problemen, eenzijdige wijken en een vershraling van de leefomgeving.
- Vanuit de Woningwet 2015 is de inzet voor de leefbaarheid door corporaties strikt afgebakend, tot specifieke activiteiten en ten behoeve van hun huurders in buurten waar zij bezit hebben. Per jaar kan maximaal circa €125 per sociale huurwoning worden ingezet voor leefbaarheid. Dit moet in de prestatieafspraken verankerd worden.

- De gemeenten vragen de corporaties 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 Landgraaf

- Samen met onze corporaties willen we bij de jaarlijks te maken prestatieafspraken kijken waar het komende jaar de accenten per wijk gelegd worden als het gaat om het investeren in de leefbaarheid.
- Daarnaast zal dan ook 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.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de woonvisie

De gemeente Landgraaf 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 huurdersbelangenverenigingen 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 Landgraaf 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 woningmarktopgaven. 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 we als gemeente samen met onze partners in het wonen (o.a. corporaties, bewoners, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen) de opgaven op de woningmarkt 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 staan, zijn groot: leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, een toekomstbestendige woningvoorraad, voldoende huurwoningen en het vóórkomen van overschotten op de woningmarkt.

Het is daarom belangrijk om op volkshuisvestelijk gebied gezamenlijk op te trekken. De regio Parkstad 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 geldt daarom het adagium: elkaar niet tegen werken, maar elkaar juist versterken en daarmee desinvesteringen vóórkomen.

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 werken ook alle actieve woningcorporaties samen in het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW) en de huurdersbelangenverenigingen in het Regionaal Overleg Huurdersbelangen (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, 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 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, corporaties, 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 onze partners 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 corporaties 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.

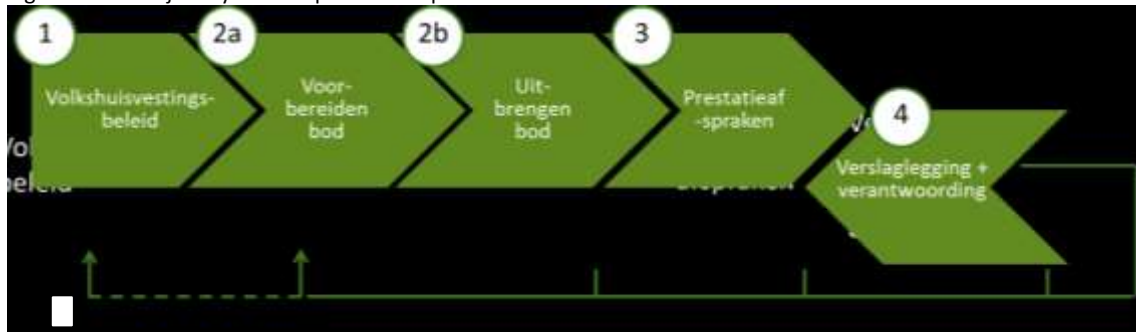
Op basis van deze input is deze woonvisie uitgewerkt.

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 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 huurdersbelangenverenigingen is in regionaal verband ook afgesproken om regionale prestatieafspraken 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 Landgraaf

Gemeente Landgraaf 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 prestatieafspraken 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 Landgraaf op wil.

1.5 Landelijke en regionale 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)

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 voor 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 corporaties 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 deze woonvisie.

Wonen met zorg: extramuralisering en decentralisatie

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 genooddaakt zijn thuis te blijven wonen, of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Het doel van deze beleidswijziging is kostenbesparing in de zorg. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen, ouderen, gehandicapten en GGZ-patiënten, minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)

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)

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.

Naast de acht gemeenten binnen de regio Parkstad, hebben ook de overige 10 Zuid-Limburgse gemeenten aangegeven dit subregionaal (Maastricht/Heuvelland en Sittard-Geleen e.o.) verder uit te werken in een woningmarktprogrammering. Het op een identieke wijze toepassen van een beslisboom

voor nieuwe woningbouwinitiatieven die niet voorzien waren in de programmering, maakt dat voor de totale Zuid-Limburgse woningmarkt een gelijk speelveld is ontstaan.

Parkstad: regionaal woonbeleid, woningmarktprogrammering en energietransitie

Vanuit de bijzondere opgaven wordt er in Parkstad 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 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 (2012). 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, 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 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 in 2017 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 én zo veel mogelijk energiekosten in de regio te houden. 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.

- **Wijkontwikkelingsplannen.** De gemeente Landgraaf heeft de afgelopen jaren voor de drie wijken wijkontwikkelingsplannen opgesteld. In deze visiedocumenten is aangegeven welke fysieke en sociale opgaven per wijk de komende jaren aangepakt worden (vertaald naar een sociaal en fysiek uitvoeringsprogramma). De transformatieopgave van de woningvoorraad is in deze visies opgenomen. In 2012 is de wijkvisie opgesteld voor Nieuwenhagen en Lichtenberg, daarna volgden Ubach over Worms (2013) en Schaesberg (2015).
- **Samen Slim Sleutelen aan de Stad (2016-2019).** Door de toenemende behoefte aan betaalbare huurwoningen is de transformatieopgave in Landgraaf onder druk komen te staan. Het op grote schaal slopen van voornamelijk goedkope huurwoningen past niet bij de kwalitatieve vraag. Daarom wordt er nu een meer kleinschalige aanpak gehanteerd. Door middel van 'wijkacupunctuur' wordt er binnen de gemeente gekeken of er knelpunten / verbeterpunten zijn in de woonomgeving. Door kleinschalige sloop en/of herinrichting kan de kwaliteit van de vrijgekomen ruimte verbeterd (bijvoorbeeld meer ruimte voor openbaar groen of parkeergelegenheid).
- **Leegstandvisie (2016).** De Leegstandvisie bevat een uitgebreide analyse van de bestaande situatie van de vastgoedsegmenten winkels, kantoren en bedrijven binnen Landgraaf. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van mogelijke instrumenten die kunnen worden ingezet om de leegstand aan te pakken (zowel maatregelen die nu al door de gemeente worden toegepast als nieuw in te voeren maatregelen).
- **PALET 3.0 (2016).** Het regionale ambitiedocument op het vlak van verduurzaming (PALET) is voor elke gemeente uitgewerkt naar een lokaal uitvoeringsprogramma; PALET 3.0. Hierin zijn diverse acties benoemd, zoals het gemeentelijke zonnepanelenproject, de verduurzaamheidsopgave bij de corporaties en het IBA-project in Lauradorp.

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 Landgraaf. 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 Landgraaf.
- 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 visie van Parkstad weer. In de groene kaders is deze visie nader uitgewerkt voor de gemeente Landgraaf.
- 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?

Deze woonvisie is de basis voor het uitvoeringsprogramma dat jaarlijks door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering wordt geactualiseerd, zodat er aangesloten kan worden bij de veranderende actualiteit. De lokale uitvoeringsprogramma's worden jaarlijks 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 Leefstijlenonderzoek (2015) en het kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen. Tevens wordt er in deze woonvisie gerefereerd aan onderzoeken van E,til (2014) en ABF (2015) over de opgave in de huurwoningmarkt.

2 Opgaven voor de woonvisie voor Landgraaf 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 wijzen in de richting 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 statushouders. 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 alleen 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 Landgraafse woningmarkt

Stedelijk en dorps tegelijk

Samen met Heerlen, Brunssum en Kerkrade maakt de gemeente Landgraaf deel uit van het stedelijke woonmilieu binnen de regio Parkstad. Kenmerkend voor de gemeente is de wijze waarop de verschillende wijken en dorpen in de loop der jaren aan elkaar zijn gegroeid. De mijnindustrie heeft hierin een grote rol gespeeld, met name in de wijken Schaesberg (waar twee mijnen gevestigd waren) en Nieuwenhagen (waar veel woningen voor de arbeiders zijn gebouwd). In deze twee wijken is een grote variatie aan woonmilieus te herkennen, met zowel ruime koopwoningen, maar zeker ook kleine eengezinswoningen (zowel huur- als koop). Ubach over Worms kent een wat afwijkend woonmilieu. Niet alleen omdat de wijk van de rest van landgraaf wordt afgescheiden door de N299 (de toekomstige Buitenring), maar ook door het meer dorpse woonmilieu. Hier is het ruim wonen in een groene omgeving, met als parel het rustiek gelegen Rimborg.

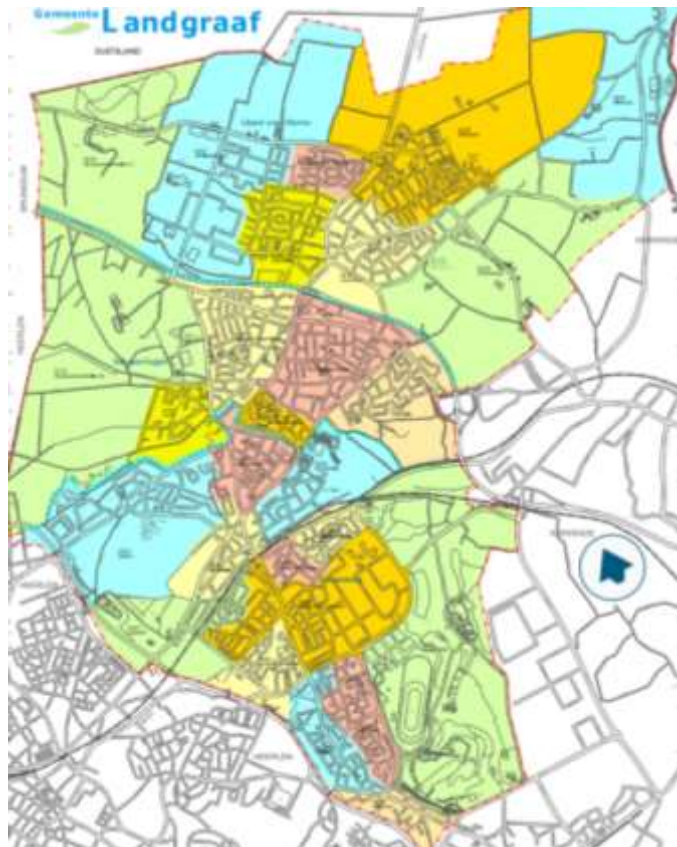
Zodoende heeft Landgraaf een unieke positie binnen de regio Parkstad. De gemeente heeft een groen, dorps (op sommige plekken zelfs landelijk) woonmilieu, maar qua inwonertal en voorzieningenniveau behoort Landgraaf bij de vier stedelijke gemeenten van Parkstad. Van deze vier stedelijke gemeenten in de regio Parkstad weet Landgraaf de meeste gezinnen aan zich te binden. Bovendien kent de gemeente een positieve en landelijke uitstraling met toeristische attracties als Snowworld, Mondo Verde en Pinkpop.

Landgraaf mist echter een centrale verblijfsplaats waar mensen massaal samen komen om een terrasje te pakken. Een dergelijke plek zou een impuls geven aan de woonaantrekkelijkheid van de gemeente.

Nieuwenhagen

Nieuwenhagen ligt centraal binnen de gemeente Landgraaf en bestaat uit ongeveer 4.510 huishoudens. De oude kern wordt gevormd door Oud-Nieuwenhagen (ten zuiden van de Hoogstraat), van waaruit het dorp met name tijdens de mijnindustrie is gegroeid. Eerst langs de historische linten, later opgevuld met Nieuwenhagen-Zuid. Deze buurt bestaat voor een groot deel uit kleine eengezinswoningen. In Heiveld zijn onlangs bijna 200 portieketagewoningen gesloopt en vervangen door een beperkt aantal grondgebonden eengezinswoningen. Tevens is centraal in de buurt een ontmoetingstuin voor zowel jong en oud, aangelegd. Het aandeel huurwoningen is er ook duidelijk hoger dan op andere plekken in de wijk.

Na de sluiting van de mijnen werd Nieuwenhagen verder uitgebreid met Nieuwenhagerheide (ten noorden van de Hoogstraat), Hoefveld en nog later Exdel. Vooral Exdel en Hoefveld worden gekenmerkt door ruime koopwoningen in een groene omgeving. De gemiddelde woz-waarde ligt aanzienlijk hoger dan in andere delen van



Nieuwenhagen. Nieuwenhagerheide (ten noorden van de Hoogstraat) is de meest diverse buurt binnen Nieuwenhagen. Er wonen zowel jonge gezinnen als senioren. Er staan veel ruime koopwoningen (tweekappers) en in de huursector relatief veel boven- en benedenwoningen. Aan de westkant grenst de wijk aan de Brunssummerheide, terwijl de wijk aan de oostkant wordt begrensd door de Buitenring.

Het aandeel 55 tot 75 jarigen is in Nieuwenhagen hoger dan in de andere wijken van Landgraaf. Dit heeft deels ook te maken met de nabijheid van het winkelcentrum Op de Kamp. In deze omgeving zijn in het verleden veel appartementen gericht op deze doelgroep gerealiseerd. De komende jaren zal de vergrijzing verder doorzetten. Grenzend aan deze wijk is het geheel gerenoveerde zorgcentrum de Dormig gelegen.

Schaesberg

Schaesberg ligt aan de zuidoostkant van de gemeente Landgraaf. Op dit moment wonen er ongeveer 7.480 huishoudens in de wijk, verdeeld over verschillende buurten. De bevolkingsopbouw komt redelijk overeen met het gemiddelde van Landgraaf; vooral het aandeel 35 tot 55 jarigen en 55 tot 75 jarigen is hoog. Ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde wonen er in Schaesberg iets meer 75 plussers en 20 tot 35 jarigen. Opvallend is dat het aantal huishoudens in Schaesberg de komende jaren zal toenemen, daar waar de andere wijken van Landgraaf een huishoudensdaling laten zien. De verwachte groei zit met name in een toename van het aantal 75-plussers.

In de vorige eeuw waren twee mijnen gevestigd in Schaesberg. Door de mijnindustrie is de wijk in de loop der jaren vooral langs het historische lint verder gegroeid. Tussen de historische linten zijn enkele mijnkoloniën ontstaan (Leenhof, Mijn Carlstraat, Heistraat/Parallelstraat). Dit zijn vaak monumentale woningen, maar wel klein en moeilijk te verduurzamen. Later is ook de buurt Lichtenberg ontwikkeld. Deze buurt bestond voor een groot deel uit kleine eengezinswoningen en enkele portieketageflats met weinig groen. Het aandeel huurwoningen was er ook duidelijk hoger dan op andere plekken in de wijk.

In 2014 zijn in de buurt Lichtenberg enkele portieketageflats gesloopt en vervangen door een beperkt aantal grondgebonden huurwoningen. Bovendien is er in deze buurt een stadspark aangelegd met een fysieke verbinding richting Op de Kamp.

Schaesberg kent vooral veel grondgebonden woningen. Het gaat met name om 2-onder-1 kapwoningen en rij- en hoekwoningen. Ongeveer 60% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. In het noorden en midden van de

wijk ligt het leegstandspercentage wat hoger dan gemiddeld in Landgraaf. Aan de oostkant wordt de wijk begrenst door Park Gravenrode, waar zich de Wilhelminaberg bevindt met onder andere Snowworld en Mondo Verde. In vernieuwde winkelcentrum van Schaesberg bevinden zich ook de meeste voorzieningen. Met het onlangs vernieuwde centrum heeft Schaesberg een nieuwe impuls gekregen. Niettemin is op een aantal plekken – met name in de aanloopgebieden – leegstand ontstaan. Ook is met de Dr. Calshof een wijkzorgcentrum gerealiseerd in het gebied Achter den Winkel.

Ubach over Worms

In de wijk Ubach over Worms wonen ongeveer 5.430 huishoudens. De wijk ligt aan de noordoostkant van de gemeente en wordt in het oosten begrensd door Duitsland en in het westen door de Buitenring. De wijk bestaat uit verschillende buurten en buurtschappen die deels aan elkaar gegroeid zijn. Alleen Rimburch is nog te zien als afzonderlijk buurtschap. Hierdoor heeft Rimburch ook haar landelijke en groene woonmilieu behouden.

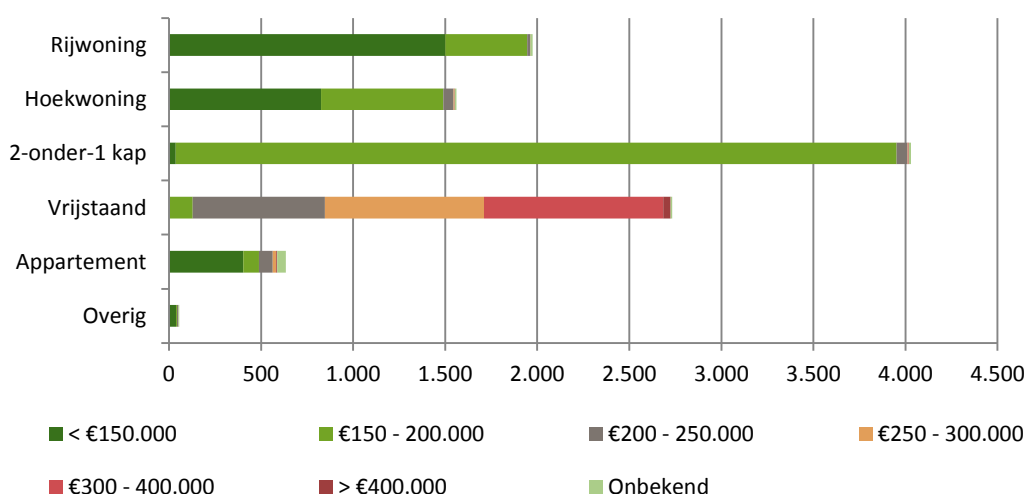
Met name Waubach en de Groenstraat zijn ten tijde van de mijnindustrie sterk verstedelijkt en kennen daardoor weinig groenvoorzieningen in de woonomgeving. Beide buurten grenzen wel aan het buitengebied (het Plateau met het Rimburcherbos en het Wormdal). Ubach over Worms is onder woningzoekenden een aantrekkelijke wijk met relatief veel grondgebonden koopwoningen. De WOZ-waarde ligt ook boven het gemeentelijke gemiddelde. Meest kwetsbaar zijn de kleine particuliere eengezinswoningen uit de jaren '50 en '60. Deze zijn onder andere te vinden in Abdisbosch.

Andere kenmerken van Ubach over Worms zijn de aanwezigheid van veel historische gebouwen, een goed voorzieningenniveau in een vernieuwd winkelgebied, het Heereveldje met een volwaardige zorginfrastructuur en een hechte gemeenschap. Er wonen relatief veel jonge gezinnen met kinderen. Het aandeel ouderen is er lager dan gemiddeld in Landgraaf. Maar naar de toekomst toe zal Ubach over Worms meer dan gemiddeld vergrijzen. Kenmerkend voor de wijk is verder dat de sociaal sterkeren en sociaal zwakkeren dichtbij elkaar wonen (soms één straat verder). Dit biedt kansen om zwak en sterk aan elkaar te binden.

Samenstelling woningvoorraad

Op dit moment staan er ongeveer 17.905 woningen in de gemeente Landgraaf. Ongeveer 62% van de voorraad bestaat uit koopwoningen, de overige 38% zijn huurwoningen. In onderstaand figuur staat de huidige koopwoningvoorraad weergegeven, uitgesplitst naar woningtype en WOZ-waarde.

Figuur 2.1: Gemeente Landgraaf. Huidige koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype



Bron: Woonmonitor E,til (2015)

De nadruk in de koopwoningvoorraad in Landgraaf ligt op ruime grondgebonden woningen (2-onder-1 kap en vrijstaand). Het gaat met name om woningen tot €200.000. Alleen bij de vrijstaande woningen is

het prijsniveau duidelijk hoger. Ten opzichte van de andere stedelijke gemeenten in Parkstad (Brunssum, Heerlen en Kerkrade) liggen de woningprijzen in Landgraaf duidelijk hoger. De gemiddelde woz-waarde ligt in Landgraaf op €150.000 tegenover ongeveer €137.000 gemiddeld in de vier stedelijke gemeenten van Parkstad. Dat komt wellicht voor een belangrijk deel door het grotere aandeel grondgebonden koopwoningen in Landgraaf, ten opzichte van de andere drie genoemde gemeenten. We werpen nu een blik op de huurvoorraad in het bezit van de woningcorporaties in Landgraaf.

Tabel 2.1: Gemeente Landgraaf. Huidige huurvoorraad woningcorporaties (naar woningtype en prijs)

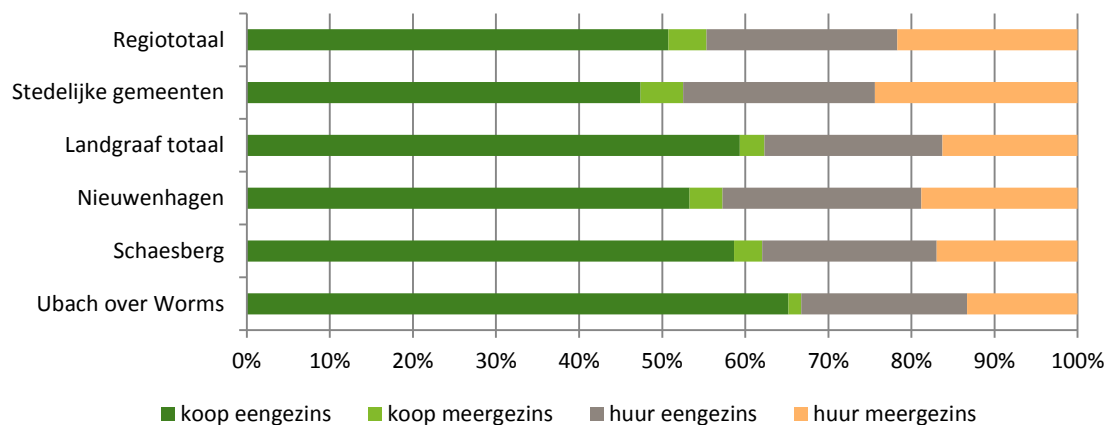
	Huidig aantal (2016)	Percentage
< kwaliteitskortingsgrens (€410)	494	10%
< 2 ^e aftoppingsgrens (€628)	3.813	76%
< liberalisatiegrens (€710)	578	12%
> liberalisatiegrens (€710)	127	3%
Totaal	5.012	100%
Eengezinswoning	2.362	47%
Meergezinswoning zonder lift	1.384	28%
Meergezinswoning met lift	1.266	25%
Totaal	5.012	100%

Bron: Woonmonitor E,til (2015)

Ruim 80% van de sociale huurvoorraad bestaat uit woningen tot de 2^e aftoppingsgrens (< €628). De aanwezigheid van voldoende huurwoningen tot deze prijscategorie is van belang om aan het passend toewijzen te kunnen voldoen.

Iets meer dan de helft van de sociale huur bestaat uit meergezinswoningen (voornamelijk appartementen). Hierbij is een groot deel (bijna 1.400 meergezinswoningen) niet voorzien van een lift. Hier zitten doorgaans veel boven- en benedenwoningen bij. Gelet op de vergrijzing -ook onder huurders- en het gegeven dat mensen met een lichte zorgvraag steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen, is dit segment een aandachtspunt binnen de Landgraafse woningmarkt.

Figuur 2.2: Gemeente Landgraaf. Huidige woningvoorraad naar huur-koopverhouding en woningtype



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

Bron: Woonmonitor E,til (2015)

Binnen de gemeentegrenzen is te zien dat met name Ubach over Worms een groot aandeel ruime grondgebonden koopwoningen kent. De woz-waarde ligt hier (€153.000) ook boven het gemeentelijk gemiddelde. In Nieuwenhagen is het aandeel huurwoningen het hoogst van Landgraaf.

Leegstand

In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoe de leegstand in de woningvoorraad zich heeft ontwikkeld de afgelopen jaren. Te zien is dat de leegstand over de periode 2010-2014 iets is afgenomen. Van bijna 3,5% in 2010 naar 2,8% in 2014.

Tabel 2.2: Gemeente Landgraaf. Ontwikkeling leegstand naar woningtype 2010-2014 (koop en huur).

Woningtype	2010	2011	2012	2013	2014	2010-2014
Rijwoning	79	85	87	99	89	+10 (+13%)
Hoekwoning	64	57	57	65	47	-17 (-27%)
2-1 kap	86	100	109	111	96	+10 (+12%)
Vrijstaand	67	54	52	88	86	+19 (+28%)
Appartement	237	219	262	254	175	-62 (-26%)
Overig	76	57	26	21	13	-63 (-83%)
Totaal	609	572	593	638	506	-103 (-17%)
% op totale voorraad	3,4%	3,2%	3,3%	3,6%	2,8%	

Bron: Woonmonitor E,til (2015)

De afname is vooral terug te vinden bij hoekwoningen (-27%) en appartementen (-26%).

Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

De aandacht voor het energiezuiniger maken van de woningvoorraad neemt de laatste jaren steeds meer toe. 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 2.3: Energieverbruik per woningtype in Landgraaf en Parkstad



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

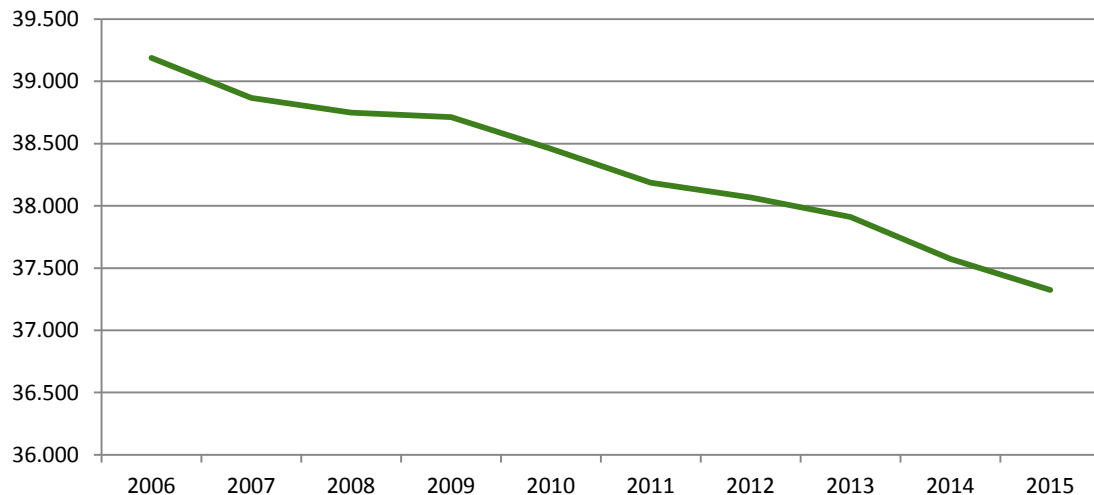
De analyse uit PALET laat zien dat woningen met 50% (1.654 TJ) voor een groot deel verantwoordelijk zijn voor het energiegebruik in Landgraaf. Het energieverbruik van 2-onder-1 kap woningen ligt wat hoger dan gemiddeld in Parkstad, terwijl het verbruik van appartementen juist lager ligt dan gemiddeld. De tweekappers en rijwoningen verbruiken de meeste energie. Daar zal dan ook de focus op liggen als het gaat om de verduurzaming van de woningvoorraad.

Probleem in de particuliere sector is dat particuliere woningeigenaren zich vaak niet bewust zijn van het belang en de mogelijkheden om de eigen woning energetisch te verbeteren. Bovendien ontbreekt het bij een deel van de woningbezitters aan de financiële middelen om hier werk van te maken.

2.2 Terugblik demografische trends

De gemeente Landgraaf heeft al jaren te maken met een afnemend inwoneraantal. Tot nu toe was er nog wel sprake van een huishoudensgroei (als gevolg van gezinsverdunding). Op dat vlak lijkt Landgraaf anno 2016 op een kantelpunt te zitten.

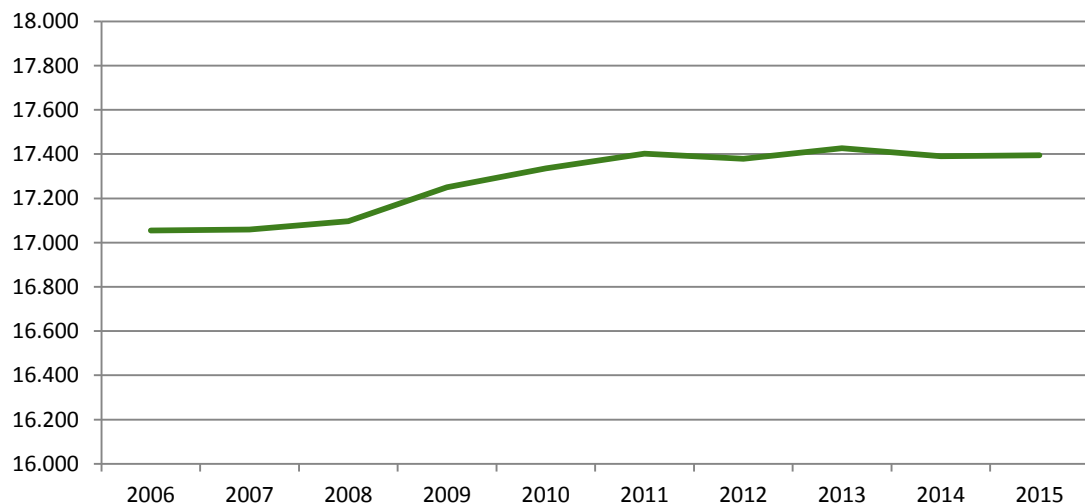
Figuur 2.4: Bevolkingsontwikkeling Gemeente Landgraaf (2006-2015).



Bron: Woonmonitor E'til (2015)

De bevolkingsafname is de afgelopen tien jaar iets toegenomen. Van ongeveer -1.000 inwoners tussen 2005 en 2010, naar -1.100 inwoners tussen 2010 en 2015.

Figuur 2.5: Huishoudensontwikkeling Gemeente Landgraaf (2006-2015).



Bron: Woonmonitor E'til (2015)

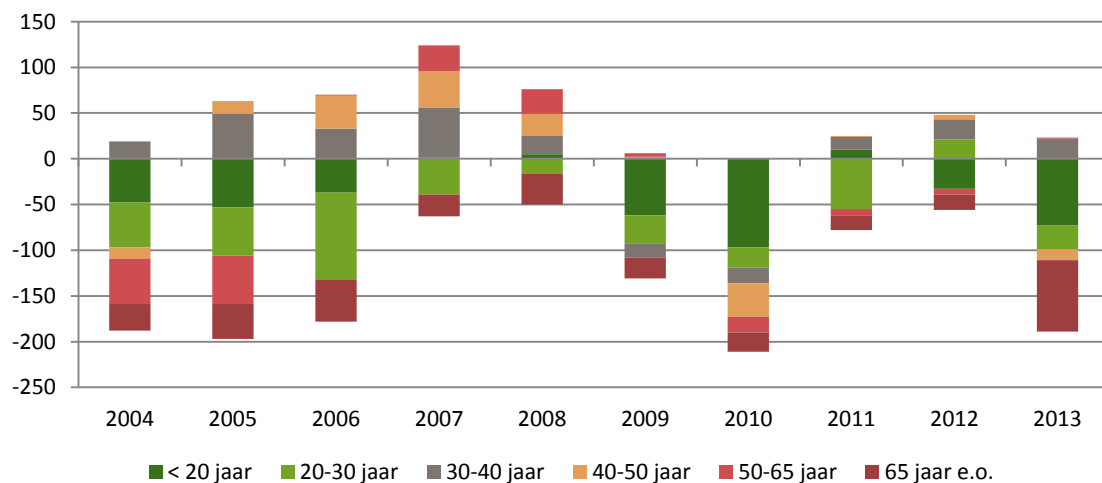
Het aantal huishoudens nam de afgelopen jaren nog wel toe, maar de groei is -zeker de laatste jaren- sterk afgenomen. Van +330 huishoudens tussen 2005 en 2010, naar +60 huishoudens in de periode 2010-2015. Het toenemend aantal huishoudens komt voornamelijk door de gezinsverdunding (meer 1+2

persoonshuishoudens, vooral in oudere leeftijdscategorieën, minder gezinnen), waardoor de bevolkingsafname (nu nog) gecompenseerd wordt.

Verhuisbewegingen

De bevolkingsafname heeft te maken met de vergrijzing, maar ook met de verhuisbewegingen van en naar de gemeente. Per saldo zijn er de afgelopen jaren meer personen vertrokken uit de gemeente Landgraaf dan er zich hebben gevestigd (-890 personen tussen 2004 en 2013). Onderstaand figuur toont de binnenlandse verhuisbewegingen naar leeftijdscategorie.

Figuur 2.6: Gemeente Landgraaf. Verhuisbewegingen naar leeftijdscategorie 2004-2013.



Bron: Woonmonitor E'til (2015).

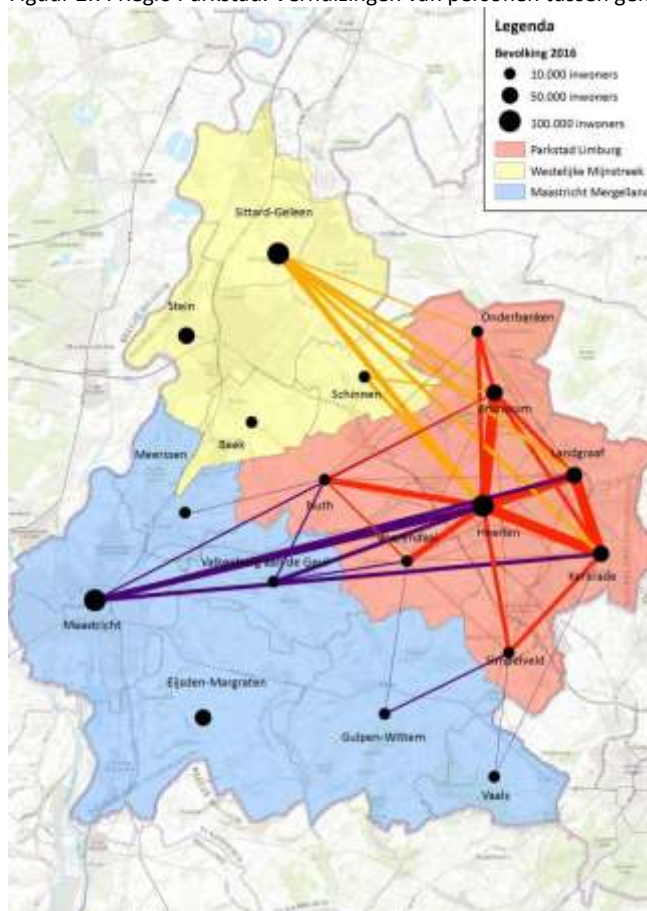
De grafiek laat een duidelijk vertrekoverschot zien bij jongeren en ouderen. Er is een vestigingsoverschot te zien bij de groep 30 tot 40 jarigen. Dit zijn meestal gezinnen met kinderen.

Een scherp zicht op de vestigings- en vertrekmotieven zijn er vooralsnog niet. Wel is de kans groot dat bij jongeren de afstand tot werk en studie een rol speelt en bij ouderen de aanwezigheid van meer geschikte huurwoningen en zorgvoorzieningen in Heerlen.

Verhuisbewegingen naar richting

Als we de verhuisbewegingen naar richting bekijken, dan is te zien dat Landgraaf de meeste verhuisbewegingen met Heerlen en Kerkrade heeft. Met beide gemeenten kent Landgraaf een vertrekoverschot. Er vertrekken vooral veel mensen uit Landgraaf richting Heerlen. Ook van en naar de gemeente Brunssum lopen veel verhuisbewegingen. Per saldo weet Landgraaf meer vestigers uit deze gemeente aan te trekken dan het verlies aan vertrekkers. Met Nuth en Onderbanken zijn de verhuisbewegingen aanzienlijk beperkter in omvang. Maar hierbij is wel sprake van een vertrekoverschot uit Landgraaf.

Figuur 2.7: Regio Parkstad. Verhuizingen van personen tussen gemeenten (2006-2013).



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. Het aantal huishoudens zal de komende jaren sterker gaan afnemen dan tot nu toe.

Tabel 2.3: Gemeente Landgraaf. Toekomstige ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens (2015-2030).

	2015	2020	2025	2030	Saldo 2015-2030	% 2015-2030
Bevolking	37.325	36.065	34.745	33.255	-4.070	-11%
Huishoudens	17.395	17.230	16.910	16.445	-950	-5%

Bron: Prognose E'til (2015)

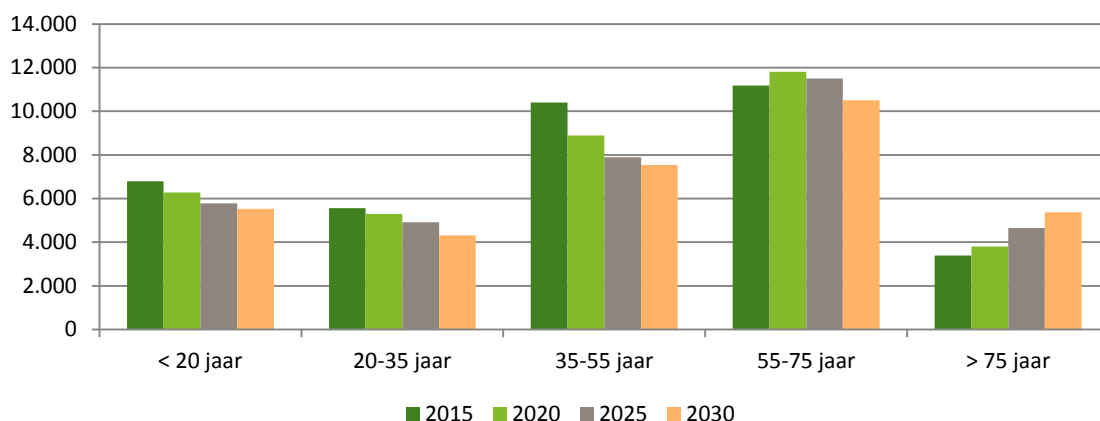
In de periode tot 2030 zal volgens de E'til-prognose het aantal inwoners afnemen met ruim 4.000 inwoners (-11%). Op Parkstadniveau is de afname in dezelfde periode iets minder sterk; -9%. Als we alleen naar de vier stedelijke gemeenten in Parkstad (Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum) kijken, is de verwachte gemiddelde afname -10%.

Het aantal huishoudens neemt in Landgraaf ook af, maar minder snel (-950 huishoudens; zo'n -5% afname) als het aantal inwoners. De huishoudensafname is gelijk aan het regionale gemiddelde van -5% (zowel Parkstad als alleen de vier stedelijke gemeenten).

Verandering bevolkingssamenstelling

De vergrijzing en ontgroening zal de komende jaren doorzetten. In bijna elke leeftijdscategorie neemt het aantal inwoners af. Alleen bij de 75-plussers in Landgraaf wordt een toename verwacht. Hun aantal neemt met ruim 2.160 personen toe de komende vijftien jaar. De afname is het sterkst onder de 35 tot 55 jarigen (-2.540 personen in de komende vijftien jaar).

Figuur 2.8: Gemeente Landgraaf. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd (2015-2030)



Bron: E'til (2015).

De groei van het aantal 75-plussers zal het sterkst zijn in Schaesberg. Ook is de verwachte afname van het aantal inwoners tot 20 jaar in deze wijk aanzienlijk lager dan in Ubach over Worms en Nieuwenhagen.

Gevolgen demografische trends voor woning en woonomgeving

De bevolkings- en huishoudensafname heeft gevolgen voor zowel woning als woonomgeving. Op dit moment is de structurele leegstand van woningen (leegstand die niet het gevolg van de normale verhuisdynamiek op de woningmarkt), nog relatief beperkt ten opzichte van sommige andere gemeenten in Parkstad.

In de Herstructureringsvisie van Parkstad zijn door middel van de transformatieopgave afspraken gemaakt over de gewenste transformatieopgave voor wat betreft het wonen. Op basis daarvan zijn corporaties de afgelopen jaren actief geweest om incurante woningen te onttrekken. Daarvoor in de plaats zijn minder woningen teruggebouwd. Maar deze nieuwe woningen sluiten beter aan bij de toekomstige behoefte en voegen meer kwaliteit aan de woonomgeving toe. Tot nu toe betekende dat vooral goedkope huurappartementen werden gesloopt en daarvoor in de plaats een kleiner aantal grondgebonden koopwoningen werd teruggebouwd.

Gezien de toenemende behoefte aan betaalbare huurwoningen (met name in de eerstkomende jaren) hebben gemeente en HEEMwonen deze strategie bijgesteld. Inmiddels wordt gewerkt met wijkacupunctuur. Dit houdt in dat op kleine schaal woningen worden onttrokken (met name gericht op de particuliere woningvoorraad), waarbij continu wordt gekeken of met deze onttrekking de ruimtelijke kwaliteit in de wijk kan worden vergroot. Voorbeelden hiervan zijn het slopen van één woning in een blokje van rijwoningen, waardoor één of meerdere 2-onder-1 kap woningen ontstaan. Een andere optie is de vrijgekomen ruimte een andere functie te geven, bijvoorbeeld als openbaar groen of parkeerruimte.

Het voordeel hiermee is dat twee vliegen in een klap kunnen worden geslagen. Ten eerste wordt de omvang van de woningvoorraad teruggebracht, ten tweede wordt de ruimtelijke kwaliteit van woningvoorraad en –omgeving vergroot. Aandachtspunt is hierbij wel dat het nog steeds vooral gaat om het onttrekken van sociale huurwoningen, terwijl de opgave voor de komende jaren uitgaat naar het terugbrengen van de particuliere woningvoorraad. Het is met name in dit segment waar de vraaguitval als gevolg van de demografische trends (bevolkingsafname, vergrijzing en vertrekoverschot) zich zal manifesteren.

2.4 Toekomstige woningbehoefte Landgraaf

Volgens de vastgestelde kwantitatieve transformatieopgave (2014-2020/2030) zal er – bij ongewijzigde omstandigheden – in 2030 in Landgraaf een overschot van 1.290 woningen ontstaan. Door de huisvestingsopgave van statushouders zal deze afname vermoedelijk minder groot zijn. De taakstelling voor 2016 voor Landgraaf betrof 95 vergunninghouders. De verwachting is dat de taakstelling voor de 2017 minimaal gelijk blijft. Voor 2016 is daarmee de jaarlijkse woningbehoefte als gevolg van de huisvesting van statushouders circa 45 (sociale) huurwoningen in Landgraaf. Op grond van een doorrekening van de behoefte wordt voor de periode 2016-2030 de volgende behoefteontwikkeling in Landgraaf verwacht:

Tabel 2.4: Gemeente Landgraaf. Ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte 2016-2030

	Schaesberg	Nieuwenhagen	Ubach over Worms	Totaal	Regio
Behoefteontwikkeling huur	+260	-250	-250	-240*	-2.870*
Behoefte statushouders				+295	+1.950
Totale behoefte huur				+55	-920
Structurele leegstand koop	-30	-25	-30	-85	-1.210
Behoefteontwikkeling koop	+220	-325	-470	-575*	-3.210*
Totale behoefte koop	+190	-350	-500	-660	-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.

- *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 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; huur van circa € 600.

Vertaling naar kwalitatieve transformatieopgave Landgraaf

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 / kern¹.

Op basis van bovenstaande wordt voor de gemeente Landgraaf voor de komende jaren een behoefte aan extra sociale huurwoningen verwacht, met name als gevolg van de instroom van statushouders en ouderen die een huurwoning wensen. Na deze vijf jaar is de verwachting dat de vraag naar sociale huurwoningen licht zal gaan afnemen. Binnen de huursector is er vooral behoefte aan meer levensloopgeschikte huurwoningen. Vanaf 2021 gaat de demografische behoefteontwikkeling sneller naar beneden. De vraag van statushouders compenseert dan ook niet meer de behoefte daling, waardoor de vraag naar sociale huurwoningen stagneert.

In de sociale huursector verschuift door passend toewijzen de behoefte vooral naar de betaalbare woningen; met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (maximaal € 628,- per maand). Recente cijfers rond passend toewijzen laten zien dat in Landgraaf 78% van de woningzoekenden naar een huurwoning een woning tot de aftoppingsgrenzen nodig heeft. Om slaagkansen voor de laagste inkomens bij passend toewijzen op peil te houden, zal rond 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen moeten hebben. De afgelopen jaren lag dit percentage in Landgraaf iets lager (70%). Sinds 2016 geven de woningcorporaties in Landgraaf invulling aan het passend toewijzen. HEEMWonen doet dit door vrijkomende woningen strikt toe te wijzen op basis van de huurinkomenstabel, Wonen Limburg hanteert het zogenaamde tweehurenbeleid².

Ook in de koopsector ligt er in de woonwijken de behoefte om meer levensloopgeschikte woningen toe te voegen. Mogelijk dat deze wens (deels) is in te vullen door het aanpassen van de kleinere grondgebonden koopwoningen waar nu een potentieel overschot in alle stadsdelen dreigt. Appartementen zijn er weinig, maar er is ook weinig behoefte aan.

Bestaande planvoorraad

De bestaande planvoorraad voor de gemeente Landgraaf is opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering. De plancapaciteit in Landgraaf voorziet in een toevoeging van 236 woningen. Het grootste deel daarvan dient gerealiseerd te worden in Schaesberg (+168 woningen). De plancapaciteit in Nieuwenhagen en Ubach over Worms ligt aanzienlijk lager (30 tot 35 woningen). Voor deze woningbouwplannen zijn de beleidsafspraken uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) en de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg vigerend.

¹ Sinds de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt deze methodiek gebruikt door alle gemeenten in Zuid-Limburg.

² Het tweehurenbeleid houdt in dat de corporatie de huurprijs voor een woning bepaald 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 (< €586 of < €628). Ligt het inkomen boven de huurtoeslaggrens, dan geldt een huurprijs boven deze aftoppingsgrenzen.

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, corporaties en zorgorganisaties in Parkstad 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 PC-Kwadraat. Het is belangrijk om oog te houden voor de dynamiek van het zorgveld; te meer daar vastgoedvraagstukken over het algemeen gezien 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 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, corporaties, 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 corporaties wordt aangegeven dat coördinatie tussen gemeenten voor de huisvesting van specifieke doelgroepen gewenst is. Een goed voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld Housing Parkstad.

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 € 410 per maand. Dit geldt voor alleenwonenden. 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 corporaties en zorgaanbieders. De absolute opgave voor deze doelgroep is door PC Kwadraat niet gekwantificeerd, maar zal nog wel aandacht moeten krijgen in de toekomst.

Doelgroep Ouderen

Parkstad 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 volgende tabel:

Tabel 2.5: 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: PC Kwadraat, 2014

Het blijkt, dat er in de periode 2014-2028 voor Parkstad 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.

Figuur 2.9: 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

Onderstaande tabel toont de geraamde verdeling van de transformatie-opgave op het gebied van geschikt wonen en verzorgd wonen over de Parkstad-gemeenten.

Tabel 2.6: 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: PC Kwadraat, 2014

De opgave verzorgd wonen wordt in onderstaande tabel verder uitgesplitst naar de stadsdelen. Uit de tabel blijkt dat de stadsdelen Heerlen Stad, Nuth en Kerkrade-Oost 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 2.7: Opgave extramuralisatie verzorgd wonen naar stadsdeel

Opgave extramuralisatie verzorgd wonen (aantal wooneenheden)				
	2018	2023	2028	totale opgave
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
totaal parkstad *	1.218	365	372	1.955
% verdeling opgave	61%	19%	20%	100%

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

Bron: PC Kwadraat, 2014

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 PC Kwadraat 350 plaatsen, vanuit de gehandicaptenzorg 50 plaatsen.³ De verwachting in 2014 was dat deze opgave (sec vanuit huisvesting gezien) geheel binnen de bestaande voorraad kon worden ingevuld. Recente ontwikkelingen zoals het rapport van de commissie-Dannenberg (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 PC Kwadraat 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.

³ PC Kwadraat 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.

Tabel 2.8: 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

Bron: PC Kwadraat, 2014

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 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.

Figuur 2.10: 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: PC Kwadraat, 2014,

*) GHZ: gehandicaptenzorg

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.⁴

⁴ De ontwikkelingen binnen het zorgvastgoed worden steeds vaker ook in verband gebracht met de huisvestingsopgave voor statushouders en andere specifieke doelgroepen.

- 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 huishoudboekje. 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 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 ‘zorg-scheefwonen’ 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 corporaties tijdelijk moeten voorzien in voldoende betaalbare woningen. Hierbij moet ermee rekening gehouden worden met dat binnen tien jaar weer sprake is van een sterk overschot binnen de sociale huursector. Korte termijn 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 oplossen 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. 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 waren naar 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.

Vertaling naar Landgraafse situatie

Kansen liggen er voor de rustiger wijken dichtbij centrumvoorzieningen. 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. Diverse wijken in Landgraaf bieden hiervoor kansen. Met name in Nieuwenhagen (Nieuwenhagerheide, Oud Nieuwenhagen) en een deel van Schaesberg (Lichtenberg) bevinden zich dichtbebouwde buurten waar deze mogelijkheden liggen. Overigens hebben de corporaties in de afgelopen jaren al een flinke stap gezet in de uitvoering van deze opgave. De vervolgstap is nu om deze opgave via een meer kleinschalige aanpak (wijkacupunctuur) gestalte te geven, waarbij tegelijkertijd gezocht wordt naar kansen om de leefbaarheid in de wijken te vergroten.

Maar de woonaantrekkelijkheid bestaat uit meer elementen dan de woningvoorraad. Landgraaf beschikt over een goede mix aan voorzieningen (zowel winkels-, onderwijs- als zorg). Iets wat zeer gewaardeerd wordt door de inwoners. Bovendien heeft de gemeente een sterk profiel als het gaat om toerisme en recreatie (bijvoorbeeld Snowworld, Mondo Verde en Pinkpop). De toeristische mogelijkheden worden de komende jaren nog verder vergroot. Bijvoorbeeld via het IBA-project Endless Summer, waarbij een gedeelte van Park Gravenrode wordt

omgevormd tot een plek waar tal van watersport-activiteiten mogelijk zijn. Niet voor niets heeft toeristische aantrekkingskracht van Parkstad –met Landgraaf als een van de vaandeldragers- internationale erkenning gekregen met de WTCC toerismeprijs. De aandacht voor de regio en onze gemeente in het bijzonder heeft een positief effect op niet alleen de toeristische potentie, maar ook de woonaantrekkelijk van Landgraaf en de regio.

Om een aantrekkelijk woonklimaat te scheppen is ook voldoende werkgelegenheid en goede bereikbaarheid van belang. Daarom is het belangrijk om een duidelijke verbinding te maken tussen onze woonvisie en onze economische en mobiliteitsvisie. Wat betreft de bereikbaarheid zal de omvorming van de N299 tot de Parkstad Buitenring een aanzienlijke verbetering brengen. Dit biedt kansen om mensen die hier graag willen wonen, maar in een andere gemeente of regio werken, aan onze gemeente te binden.

Er is sprake van een sterke sociale cohesie onder inwoners in Landgraaf. Mensen zijn over het algemeen bereid om dingen voor en met elkaar te doen. Zeker in het kader van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag is dit een belangrijke kwaliteit.

Toch is het nog niet gelukt om met deze sterke kwaliteiten het vertrekoverschot te beperken. Jaarlijks verlaten nog altijd meer mensen de gemeente dan er zich vestigen. Hierdoor komt het voorzieningenniveau op termijn onder druk te staan. Daarom is het belangrijk om de kwaliteiten die Landgraaf in zich heeft, beter onder de aandacht te brengen en daarnaast de aandachtspunten aan te pakken. Met name het afstemmen van het woningaanbod op de vraag (zowel kwantitatief als kwalitatief) is daarbij een aandachtspunt. Cruciaal is hierbij de regionale samenwerking. Door met de andere Parkstadgemeenten samen te werken in het profileren van de aantrekkelijkheid van de regio als plek om te wonen, wordt de kans op het aantrekken van vestigers / behoud van potentiële vertrekkers vergroot en wordt kannibalisme (de ene gemeente snoept inwoners van de andere af) vermeden.

Ontwikkeling woonvoorkeuren

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) is te zien dat juist 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.

Vertaling naar Landgraafse situatie

In de gemeente Landgraaf lijkt de behoefte aan particuliere huur nog niet sterk aanwezig. De vraag is bovendien of deze sector de concurrentie met de sociale huur aan de ene kant en goedkope koop aan de andere kant kan winnen. Wel is het een trend die in de gaten gehouden moet worden en waar –bij voldoende vraag- tijdig op ingespeeld moet worden.

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.

Door het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag ontstaat een nieuwe huisvestingsbehoefte. Tot op heden zien we 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 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
- 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?

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 Landgraaf

De gemeenten in Parkstad 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 weer. De gemeente Landgraaf 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.

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 benoemd⁵, 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 kasstromen 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 in met name het suburbaan gebied een overschot optreedt. Door de overschotten weg te werken moeten vraag en aanbod van woningen meer in evenwicht met elkaar

⁵ Deze principes zijn in 2013 vastgesteld en zijn verder beschreven in het rapport financiële arrangementen transformatie woningmarkt te vinden op www.parkstad-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 Landgraaf

In de gemeente Landgraaf is het goed wonen. We hebben qua inwoners en voorzieningen de omvang van een stad, maar onze inwoners hebben het gevoel dat ze in een dorp wonen, gelet op de groene woonomgeving en de sterke nadruk op ruime, grondgebonden woningen. Daarmee zijn we **aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen**. Een profiel wat we de komende jaren verder willen versterken. Daarnaast is het belangrijk om de woningvoorraad én woonomgeving levensloopbestendiger te maken, gelet op de vergrijzing.

Er liggen grote opgaven voor de Landgraafse woningmarkt. We zien weliswaar een licht herstel van de woningmarkt (de woningverkoop trekt aan), maar net als elders in Parkstad zien we dat ons inwonertal terugloopt. Het aantal huishoudens vlakkt af en daarmee ook de ruimte om woningen toe te voegen. Dit vraagt om een transformatie van onze bestaande woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief), zodat vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in evenwicht komen. Samen met de woningcorporaties in onze gemeente zijn de afgelopen jaren voortvarend aan de slag gegaan om aan deze opgave gestalte te geven. Gevolg daarvan is wel dat met name het aantal goedkope huurwoningen is afgenomen, terwijl hier de komende jaren nog veel behoefte aan is. Daarom is de focus verlegd van grootschalig wonen omtrekken naar kleinschalig ingrijpen via de wijkacupunctuur. Daarmee benutten we het **kleinschalig ingrijpen in de particuliere woningvoorraad** meteen om de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren.

Daarnaast is het van belang dat we de komende jaren **investeren in de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad**. Dat vergroot onze woonaantrekkelijkheid als gemeente. In de sociale huursector werken we daarin goed samen met de woningcorporaties. Belangrijk is wel dat investeringen in onderhoud, energiezuinigheid en levensloopbestendigheid niet ten koste moet gaan van de betaalbaarheid. Er moeten **voldoende betaalbare huurwoningen** in de gemeente zijn voor de laagste inkomensgroepen.

In de particuliere voorraad ligt een grote rol bij de particuliere woningeigenaar. In de basis is hij/zij zelf verantwoordelijk voor het op peil houden van de kwaliteit van de woning. Maar niet iedere eigenaar is hier even bewust mee bezig of heeft hiervoor de financiële middelen. Als gemeente willen we **particuliere woningeigenaren meer bewust maken** van de mogelijkheden die er zijn om de eigen woning te verbeteren.

Maar het beleid in deze woonvisie is niet voldoende om onze woonaantrekkelijkheid te vergroten. Daarvoor zijn ook veel andere zaken van belang, zoals een goede bereikbaarheid van de gemeente en regio, voldoende voorzieningen, werkgelegenheid, aantrekkelijke verblijfplaatsen en het verder uitbouwen van ons sterke toeristische profiel. Daardoor is het belangrijk om onze **visie op het wonen af te stemmen op o.a. onze economische, toeristische en mobiliteitsvisie**.

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 Landgraaf 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: Onderscheidende woonmilieus

In de regio Parkstad werken gemeenten aan een kwantitatief en kwalitatief evenwichtige woningmarkt: goede match tussen vraag en aanbod. Toevoeging van nieuwe woningen in Parkstad kan alleen onder strikte voorwaarden. 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 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 Landgraaf t.a.v. onderscheidende woonmilieus

Het is belangrijk dat er ruimte blijft om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Het gaat dan met name om woningen waar de komende jaren een toenemende vraag naar zal zijn (grondgebonden levensloopgeschikte woningen) en niche-markten waarmee een nieuwe doelgroep kan worden aangesproken (voorbeelden hiervan zijn: geclusterd wonen voor ouderen in een hofje, klimaatneutraal wonen, combinaties van wonen met werken, tijdelijke / demontabele woonvormen). Voorwaarde is wel dat hier aantoonbare vraag naar is en dat er binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gewerkt.

- De gemeente stuurt actief op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Er wordt pas medewerking verleend aan een woningbouwinitiatief als de woningen passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor nieuwbouw vanuit de Structuurvisie Wonen en de Woonvisie. Voorkomen moet worden dat de mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt nog groter wordt door toevoegingen van woningen waar onvoldoende vraag naar is, of die niet over de juiste kwaliteit beschikken (qua woningtype, energetisch en levensloopgeschiktheid).
- De woonaantrekkelijkheid van Landgraaf moet sterker onder de aandacht van woningzoekenden in de regio worden gebracht. Vooral het profiel van gezinsgemeente, het aanbod aan winkel- en toeristische voorzieningen en het ruime wonen in het groen dient daarbij versterkt te worden.
- Het is belangrijk om goed zicht te hebben in de verhuismotieven van mensen die zich in Landgraaf vestigen of juist vertrekken. Bijvoorbeeld om te zien of het woningaanbod aansluit bij wat verhuigeneigden zoeken en welke andere (beïnvloedbare) factoren een rol spelen in hun verhuizing. Daarom wil de gemeente een verhuismotievenonderzoek uitvoeren om dit beter in kaart te brengen.

Visie Parkstad: 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 behouden we ruimte voor jonge gezinnen en daarmee een gedifferentieerde bevolkingsopbouw.

Visie Landgraaf t.a.v. particuliere woningvoorraad

De gemeente Landgraaf geeft invulling aan de opgaven die gesteld zijn in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Dat betekent dat de transformatie van de bestaande woningvoorraad voort wordt gezet. Dit betekent dat er geprobeerd wordt om woningen waar in de toekomst weinig vraag meer naar is, te transformeren naar een type waar wel vraag naar is. Dit betekent dat er vooral moet worden ingegrepen in de particuliere woningvoorraad. De behoefte naar sociale huurwoningen (met name levensloopgeschikt) zal namelijk nog even aanhouden, terwijl de vraag naar koopwoningen daalt.

- De ingeslagen weg van wijkacupunctuur wordt voortgezet. Dat betekent dat samen met corporaties en bewoners kleinschalig wordt ingegrepen in de woningvoorraad door een of meerdere woningen te onttrekken, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving tegelijkertijd wordt verbeterd (door openbaar groen of parkeerruimte op de vrijgekomen plek aan te leggen).
- De wijkacupunctuur wordt ook aangegrepen om in de toekomst één of meerdere woningen te transformeren naar een innovatief woonconcept. Door de vrijkomende ruimte ontstaat er meer ruimte om andere woningen kwalitatief te verbeteren, bijvoorbeeld om er een werkruimte aan te bouwen of om de buitenschil van woningen te isoleren, waarmee een nul-op-de-meter woning wordt gecreëerd.
- Op basis van de wijkontwikkelingsplannen is er een goed zicht op kwaliteit van de woningvoorraad (wat betreft koop/huur en woningtype) op straatniveau. Op basis van deze inventarisatie gaan gemeente en haar partners op het vlak van het wonen (corporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen) in overleg om vraag en aanbod beter met elkaar te matchen.

Visie Parkstad: 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 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 Parkstadgemeenten 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 Parkstadgemeenten 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 Landgraaf t.a.v. reduceren plancapaciteit

De gemeente Landgraaf heeft de afgelopen jaren een flinke slag gemaakt in het reduceren van de plancapaciteit. Hierin is de gemeente een van de koplopers binnen Parkstad. Dit betekent wel dat er minder 'wisselgeld' is om nieuwe woningbouwinitiatieven die kwaliteit aan de voorraad toevoegen tot ontwikkeling te laten komen. Immers, om ruimte te geven aan een nieuw woningbouwinitiatief, zal dit gecompenseerd moeten worden door sloop, een financiële bijdrage aan een slooffonds of het verminderen van bestaande plancapaciteit.

Andere gemeenten in Parkstad, die nog minder ver zijn met het terugbrengen van hun plancapaciteit hebben deze speelruimte nog wel. De gemeente Landgraaf wil daarom in gesprek met de andere Parkstadgemeenten om de mogelijkheid tot uitruil van bestaande plancapaciteit te komen.

Visie Parkstad: 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: inzet van corporaties gevraagd

Tekorten in de huursector moeten zoveel mogelijk opgelost 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 Etil 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. Corporaties en andere stakeholders worden door de gemeenten in Parkstad 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 corporaties 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 Landgraaf t.a.v. inzet corporaties bij aanpak particuliere voorraad

- In het kader van de wijkacupunctuur worden er afspraken met corporaties gemaakt om uitgeponde corporatiewoningen binnen een complex terug te kopen, zodat het mogelijk wordt om het complex in z'n geheel energetisch te verbeteren.
- Samen met de woningcorporaties, de Regio Parkstad en bewonersorganisaties zoeken we naar mogelijkheden om de particuliere woningvoorraad meer bij de wijkacupunctuur te betrekken.
 - Een mogelijkheid is dat woningcorporaties incurante woningen uit de particuliere voorraad opkopen en vervolgens slopen. Hierbij kan het ook gaan om het terugkopen van eerder uitgeponde woningen. In ruil daarvoor krijgt de corporatie de mogelijkheid om in gelijke aantallen nieuwe huurwoningen toe te voegen. Daarmee is wel de kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad aangepakt, maar het kwantitatieve overschot nog niet. Met de corporaties willen daarom afspraken maken over de termijn waarop het teveel aan woningen (hetzij in de huur of koop) op een later moment alsnog aan de voorraad wordt onttrokken.
- Samen met de woningcorporaties onderzoeken we de mogelijkheden om bovengenoemde inpondbmogelijkheden beter te faciliteren. Met welke instrumenten kunnen we de inpondbmogelijkheden van corporaties vergroten?
- Gemeente en corporaties benoemen samen binnen de wijkacupunctuur de locaties waarbij het wenselijk is dat corporaties de komende jaren daar woningen gaan inponden en verhuren of juist slopen. Daarmee wordt de vastgoedstrategie van de corporaties afgestemd op de opgaven in de particuliere voorraad.

Visie Parkstad: 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 compensatie⁶. 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 Parkstadgemeenten zullen een regionaal sloop/herstructureringsfonds opzetten, waarmee in de toekomst incurante woningen (die langdurig leegstaan) kunnen worden onttrokken.

Visie Parkstad: 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.

⁶ 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.

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 partners in de driehoek markt, inwoners, overheid.

Visie Landgraaf t.a.v. particuliere woningverbetering

De gemeente wil particuliere woningbezitters meer bewust maken van de mogelijkheden om hun woning te verbeteren, door:

- het geven van informatie over bestaande gemeentelijke, regionale en provinciale leningen en subsidieregelingen (o.a. Zonnepanelenproject Parkstad);
- het onderzoeken van de mogelijkheden om zelf aanvullende regelingen in te stellen (o.a. Blijverslening van SVn);
- het stimuleren en faciliteren van particuliere woningeigenaren die in hun woning willen investeren (onderzoeken of men kan aanhaken bij een onderhoudsproject van onze corporaties, we geven informatie over financiële mogelijkheden, etc.);
- het aanbieden van een ontzorgingsarrangement voor particuliere woningeigenaren die hun woning willen verbeteren (levensloopgeschiktheid, maar ook energetisch) Hierbij wordt men begeleid bij het bouwkundig ontwerp en het uitzoeken van een aannemer die de aanpassing gaat realiseren.

Visie Parkstad: Aandacht voor starters

Momenteel kent de regio Parkstad een uitstroom van jongeren. Dit komt vaak doordat zij dicht bij werk of studie willen wonen. Voor starters die in Parkstad 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 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 corporatiewoningen als vrije sector huur). Dit komt terug in de volgende hoofdstukken.

Visie Landgraaf t.a.v. starters

In de basis beschikt de gemeente Landgraaf over voldoende goedkope koopwoningen. Hierdoor heeft de gemeenteraad reeds in 2011 besloten om geen starterslening beschikbaar te stellen. Wel is het belangrijk dat starters voldoende keuzemogelijkheden hebben om een woning te betrekken in Landgraaf.

- Met de corporaties worden afspraken gemaakt om voldoende huurwoningen in het betaalbare segment aan te bieden, passend binnen de verwachte behoefte aan dit woningtype. Daarbij worden de mogelijkheden onderzocht voor het afsluiten van tijdelijke huurcontracten voor starters met een looptijd van 5 jaar. Daarna wordt de inkomenspositie van de huurder herijkt. Bij voldoende inkomen moet de starter doorstromen naar een meer passende woning. Op die manier ontstaat er doorstroming op de huurmarkt en blijven voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar voor starters en andere lage inkomensgroepen.

3.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen

Voor de laagste inkomens moeten in Parkstad 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. De Parkstadgemeenten zullen in elke gemeente in prestatieafspraken met de corporaties 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 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: 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 inkomens.

- Voor de korte termijn is toevoeging van sociale huurwoningen nodig. Voor de periode 2016 – 2021 is die behoefte geraamd op minimaal 700 extra huurwoningen in de hele regio Parkstad, 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 corporaties 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 corporaties 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.

Visie Parkstad: 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 huurdersbelangenverenigingen 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 huurdersbelangenverenigingen. 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 Landgraaf t.a.v. beschikbaarheid sociale huurwoningen

De gemeente Landgraaf vindt het belangrijk dat het aanbod van sociale huurwoningen voorziet in de behoefte aan sociale huur voor de korte en lange termijn:

- De behoefte aan sociale huurwoningen is de komende jaren als volgt:

	Huidig (2016)	2016-2021	2021-2030
< kwaliteitskortingsgrens	494		
< aftoppingsgrenzen	3.813		
< liberalisatiegrens	578		
Woningbehoefte (excl. statushouders)	4.885	-35	-210
Taakstelling statushouders		+165	+130
Totale woningbehoefte		+130	-80

Bron: E,til (2014)

- Voor de korte termijn groeit de behoefte aan sociale huurwoningen met 130 woningen tot 2021, mede als gevolg van de huisvestingsopgave voor statushouders. Na 2021 neemt de behoefte af (-80 woningen tot 2030). Wij vragen de woningcorporaties in hun voorraadbeleid rekening te houden met zowel de groei als de krimp op termijn.
- Een van de mogelijkheden om de omvang van de sociale voorraad beter af te stemmen op de verwachte vraag is door zeer kleine woningen (als daar geen vraag meer naar is) op termijn samen te voegen. Maar soms is de kwaliteit van de bestaande woningen onvoldoende en zal sloop/nieuwbouw onvermijdelijk zijn. Met onze corporaties wordt periodiek overleg gevoerd over vraag en aanbod op de huurmarkt en de wijze waarop de voorraad daarop afgestemd moet worden.
- De gemeente Landgraaf wil zeer terughoudend omgaan met de verkoop van huurwoningen. Bovendien dient een eventuele afname van het aantal sociale huurwoningen door verkoop volledig gecompenseerd te worden door nieuwbouw van sociale huur (in de prijsklasse tot de aftoppingsgrenzen).
- We maken afspraken met onze corporaties om de mogelijkheden voor het aankopen voor koopwoningen die vervolgens (tijdelijk) in de verhuur worden gezet. Hierbij kan het ook gaan om het terugkopen van woningen die in het verleden uitgepond zijn. De focus ligt hierbij op het omzetten van goedkope particuliere voorraad naar huurwoningen.
- Het onderzoeken van de mogelijkheid om tijdelijke / demontabele huurwoningen te ontwikkelen is hierbij ook een optie, als de kwaliteit ervan past binnen de woonomgeving en het profiel van Landgraaf als woongemeente.
- Gezien de vergrijzing zijn toevoegingen vooral gewenst in de vorm van levensloopgeschikte woningen. Omdat op lange termijn de behoefte aan sociale huur afneemt, zal deze toevoeging grotendeels door transformatie van het bestaande woningaanbod gerealiseerd moeten worden, of via sloop/nieuwbouw.

Visie Parkstad: 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 (armoedebelid, kwijschelding, werkgelegenheid, schuldhelpverlening) en energiezuinige woningen nodig. Daarvoor is het belangrijk om zoveel mogelijk van de huidige

sociale huurvoorraad tot de kwaliteitskortingsgrens (< €409) 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 maximaal €600 betalen. Deze regelgeving is dwingend. Gemeenten willen met corporaties 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 Parkstadgemeenten willen met de corporaties 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 energieprestatievergoeding). 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 Landgraaf t.a.v. betaalbaarheid van sociale huurwoningen

Ten aanzien van de betaalbaarheid heeft de gemeente Landgraaf een focus op het volgende:

- Gelet op passend toewijzen en de vanuit de gemeente gewenste gelijkmatige spreiding van slaagkansen over verschillende inkomensgroepen zullen voldoende huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar moeten zijn. Vanuit het recente verleden werd rond 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan de huurtoeslagdoelgroep. Wij vragen de corporaties met het vaststellen van de streefhuur hier rekening mee te houden. Omdat vooraf niet vast te stellen is hoeveel woningen en welke woningen op de markt beschikbaar komen, vertalen we dit getal niet naar de totale portefeuille van de corporatie.
- Indien er woningen aan de sociale huurvoorraad worden toegevoegd (hetzij via nieuwbouw, hetzij via herbestemming van leegstaand vastgoed of splitsing), dan dienen deze woningen uitsluitend in het prijssegment tot de aftoppingsgrenzen (< €586 en < €628) aangeboden te worden.
- Via wijkcupunctuur is het mogelijk om sociale huurwoningen van slechte kwaliteit (qua onderhoud, energiezuinigheid en levensloopgeschiktheid) te slopen en hiervoor in de plaats kwalitatief goede huurwoningen voor terug te bouwen in gelijke mate. Voorwaarde is wel dat deze nieuwbouw uitsluitend in de prijsklasse tot de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd. Ook dient het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens gelijk te blijven (op dit moment ongeveer 500 woningen in Landgraaf).

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

Visie Parkstad: 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 corporaties 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 Landgraaf t.a.v. wonen met zorg en de particuliere voorraad

Op het vlak van wonen en zorg ligt de grootste uitdaging bij het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Particuliere woningeigenaren moeten beter bewust gemaakt worden van het belang en de mogelijkheden om de eigen woning tijdig aan te passen. Op basis van het onderzoek van PC kwadraat dient het aantal levensloopgeschikte woningen de komende vijf jaar met 395 woningen toe te nemen (waarvan 230 in de particuliere voorraad).

Particuliere voorraad

- De gemeente stelt de Blijverslening beschikbaar aan senioren die hun eigen woning levensloopgeschikt willen maken. Op deze manier wordt het mogelijk voor oudere particuliere woningbezitters met beperkte financiële mogelijkheden om toch de benodigde maatregelen in de woning te treffen.
- Particuliere woningeigenaren worden ontzorgd bij het levensloopgeschikt maken van hun woning via een ontzorgingsarrangement (zie ook paragraaf 3.1)

Visie Parkstad: Regionale afstemming over (geclusterd) verzorgd wonen

Een deel van de mensen met een zorgvraag zal niet meer in aanmerking komen voor een verpleeghuisplaats, 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 corporaties 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 lichamelijk 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 Landgraaf t.a.v. nieuwe woonvormen voor langer zelfstandig wonen

- Er wordt ruimte geboden aan nieuwe woonvormen op het vlak van wonen met zorg, zoals meergeneratiewoningen en zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen. Initiatieven van bewonerscollectieven en particuliere initiatiefnemers worden gestimuleerd en gefaciliteerd, binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen.
- Door het langer zelfstandig wonen neemt de behoefte aan met name de verzorgingshuiscapaciteit af. Hierdoor komt zorgvastgoed leeg te staan. We stellen –bij voorkeur in samenwerking met onze regiogemeenten- een leegstandsmonitor van het zorgvastgoed in Parkstad op. Hierbij brengen we o.a. de bezettingsgraad, locatie en contractduur per complex in beeld. Daarnaast wordt in kaart gebracht voor welke nieuwe doelgroepen het vastgoed mogelijk interessant kan zijn. Vervolgens gaan we in samenwerking met zorginstanties, corporaties en particuliere investeerders kijken naar mogelijkheden voor herbestemming van leegstaand zorgvastgoed, danwel het flexibiliseren van het vastgoed (waarbij intramurale capaciteit snel kan worden omgeturnd naar extramurale woonvormen).

Visie Parkstad: 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 gezamenlijk en corporaties veel meer dialoog moet plaatsvinden over de huisvesting van doelgroepen binnen Parkstad. 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 zijn in de regio al goede afspraken gemaakt tussen corporaties 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: Extramuralisering is ook een kans

De regio ziet ook kansen in de genoemde ontwikkelingen. In het rapport van PC Kwadraat 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 oplussen 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: 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, corporaties 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.

Visie Parkstad: Regionale afspraken met corporaties

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

Visie Landgraaf t.a.v. wonen met zorg in de sociale huur

Sociale huurvoorraad

- Jaarlijks wordt tenminste 5% van de bestaande huurvoorraad van onze corporaties levensloopgeschikt gemaakt. Daarmee spelen de corporaties in op het toenemend aantal oudere huurders en andere zelfstandige wonende huurders met een zorgvraag. De gemeente en corporaties monitoren de voortgang van het levensloopgeschikt maken van de bestaande huurvoorraad en herijken periodiek benodigde opgave.
- Bij het levensloopgeschikt maken van bestaande huurwoningen wordt gestreefd naar zoveel mogelijk geclusterde levensloopgeschikte woningen. Belangrijk is dat de locatie van levensloopgeschikte woningen geschikt is voor het langer zelfstandig wonen van zorgvragers (o.a. goede bereikbaarheid van zorgvoorzieningen, toegankelijkheid openbare ruimte). Met de corporaties worden hierover afspraken gemaakt bij het bepalen van de opgave om woningen aan te passen.
- Met de woningcorporaties en zorginstanties maken we afspraken over het aantal te huisvesten mensen met een zorgvraag die geëxtramuraliseerd moeten worden.
- Met corporaties maken we afspraken over de mogelijkheid om maatwerk toe te passen bij woningtoewijzing als er sprake is van een mantelzorgsituatie. Het is belangrijk dat de zorgbehoevende en mantelzorger in elkaars nabijheid kunnen wonen.

Visie Parkstad: 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: 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, 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, corporaties 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 Landgraaf t.a.v. levensloopbestendige woonomgeving

We streven naar een woonomgeving die het mogelijk maakt om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. Dat betekent dat voor alle inwoners van de gemeente voldoende winkel- en zorgvoorzieningen goed bereikbaar zijn. Daarnaast is bij periodiek onderhoud van de openbare ruimte specifieke aandacht voor de toegankelijkheid voor ouderen en andere zorgvragers. Het gaat daarbij om o.a.: op- en afritten van trottoirs en bankjes op trottoirs en wandelpaden, shared spaces, etc.

- Op het moment dat op een locatie wijkacupunctuur wordt toegepast wordt bij de herinrichting van de vrijkomende ruimte het aspect van de toegankelijke woonomgeving meteen meegenomen.
- We onderzoeken de mogelijkheden om –samen met een bewonerscollectief en zorg- en welzijnspartijen- een pilot te starten om binnen de gemeente Landgraaf een zorgcoöperatie te starten (bewoners die zelf investeren om zorg- en welzijnsdiensten op te zetten / te behouden) in hun directe woonomgeving. Gelet op de sterke sociale cohesie binnen onze gemeente liggen hiervoor zeker kansen.
- Doordat steeds meer zorgvragers langer zelfstandig wonen, zullen zij steeds vaker ondersteuning moeten krijgen in de eigen woonsituatie (van een professionele organisatie, danwel het informele netwerk). Het is belangrijk om ouderen en andere zorgvragers hierin maximaal te faciliteren. Dit vereist naast fysieke maatregelen aan woning en woonomgeving ook extra inzet bij de maatschappelijke ondersteuning.

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, statushouders, 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 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. Enerzijds 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: passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen

- Binnen het samenwerkingsverband Housing Parkstad 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 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 Parkstadgemeenten 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 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 Parkstad: 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 Landgraaf t.a.v. urgente doelgroepen

- De gemeente Landgraaf ziet het als een maatschappelijke taak van de woningcorporaties om hun bijdrage te leveren in het vervullen van de woningbehoefte van de urgente doelgroepen die zich melden via Housing Parkstad en Housing First.
- De woningcorporaties bieden particuliere eigenaren van langdurig te koop staande woningen een ontzorgingsarrangement aan. De woningcorporaties nemen daarbij het beheer van de woning (tijdelijk) over en verhuren deze woning aan statushouders. Daarmee wordt de leegstand in de particuliere voorraad teruggedrongen en wordt de druk op de huursector niet verder vergroot door het huisvesten van statushouders. Samen met andere Parkstadgemeenten willen we een lobby richting het Rijk starten om het ontzorgingsarrangement ook mogelijk te maken voor andere doelgroepen die behoefte hebben aan een huurwoning.
- De extra woningvraag van statushouders manifesteert zich in het segment tot de aftoppingsgrenzen. We zien het als de taak van de corporaties om deze gemeentelijke taakstelling in te vullen. Door te voorzien in deze extra woningvraag van statushouders, zal de wachttijd voor reguliere woningzoekenden niet verder oplopen.
- Er is sprake van illegale kamerverhuur in Landgraaf. Dit segment bedient vooral een doelgroep met beperkte financiële mogelijkheden die met spoed woonruimte zoekt (mensen in scheiding, geëxtramuraliseerde GGZ-cliënten, arbeidsmigranten, etc.). De kwaliteit van deze kamers is vaak onvoldoende (brandtechnisch, geluidstechnisch, lichtinval) en de kamerbewoning leidt soms tot overlastsituaties, bijvoorbeeld voor omwonenden. Daarom is illegale kamerverhuur een onwenselijke situatie. Er wordt daarom een nota woningsplitsing en kamerverhuur uitgewerkt waarbij alleen onder strikte voorwaarden (bouwtechnisch, kleinschalig en enkel met goed gereguleerd beheer) een ontheffing voor splitsing of kamerverhuur wordt afgegeven. Daarnaast vindt handhaving plaats op illegale situaties. Daarmee blijven we voorzien in de behoeftevraag naar kamerbewoning, maar wel binnen de kwalitatieve kaders die we daarbij stellen.

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: 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, 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 levensloopbestendig wonen en de duurzaamheidslening 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. 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 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). (verwijzing naar lokale woonvisie).
- In Parkstad 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: 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 Landgraaf t.a.v. energetische verbetering particuliere voorraad

Particuliere woningeigenaren zijn zich nog te weinig bewust van de mogelijkheden die er zijn om de eigen woning aan te passen. Daarom willen we de particuliere woningeigenaar beter bewust maken van de mogelijkheden om de eigen woning energetisch te verbeteren. Doel is om hen te informeren over de technische en financiële mogelijkheden en het belang van de investering onder de aandacht te brengen.

- Een belangrijke stimulans voor particuliere woningeigenaren bij het energetisch verbeteren van hun woning bestaat in de vorm van een financiële ondersteuning. Vooral voor woningeigenaren wiens vermogen grotendeels in de stenen zit, kan een financieel steuntje in de rug het verschil maken tussen wel of niet investeren. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden beschikbaar:
 - De gemeente Landgraaf beschikt over een lening voor duurzaamheidsinitiatieven. Eigenaar-bewoners kunnen hierbij een lening verkrijgen voor het uitvoeren van energetische verbeteringen aan hun woning. Onderzocht wordt of het Gemeentelijk Werkbedrijf kan worden betrokken bij de energiescan waaraan de woning vooraf wordt onderworpen.
 - De gemeente Landgraaf had als een van de eerste Parkstadgemeenten een eigen zonnepanelenregeling. Hierbij kunnen bewoners zonnepanelen laten installeren waarbij zij volledig worden ontzorgd bij de plaatsing en vanaf het eerste jaar al financieel voordeel ontvangen (vanwege wegvallen energiebelasting). Het doel is om hiermee 1.650 woningen te verduurzamen.
 - Het opstarten van een pilot waarbij een bewonerscollectief (in de vorm van een energiecoöperatie) gezamenlijk duurzame energie opwekt voor eigen gebruik. Dit gebeurt via een zonnepanelenveld dat op een groot dak van bijvoorbeeld een school, sporthal of loods wordt geplaatst. Voorwaarde is dat de energieopwekking in hetzelfde postcodegebied plaatsvindt als het energiegebruik. De deelnemers aan de energiecoöperatie ontvangen korting op hun energiebelasting.

Visie Parkstad: 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 corporaties in de sociale huursector, aangesloten bij AEDES 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 toekomstvast investeringen, dus niet bij woningen die binnen een afzienbare periode het einde van hun levensduur bereiken.
- Naast een energiezuinige voorraad vindt de Regio Parkstad 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 corporaties 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 corporaties nagaan wat de mogelijkheden zijn om dergelijke concepten te benutten. Ook wil zij samen met de corporaties 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 corporaties 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 corporaties prestatieafspraken maken over het opschalen en uitrollen van projecten zoals duurzame energieopwekking op daken en inzet van Mijnwater.

Visie Landgraaf t.a.v. energetische verbeteren sociale huurvoorraad

- Conform het Energieconvenant stellen we als opgave voor de sociale huursector dat in 2020 de sociale huurvoorraad in de gemeente Landgraaf op gemiddeld label B-niveau (exclusief de woningen die op de sloophominatie staan) ligt.
- Gemeente en corporaties moeten samen het gesprek aan gaan over hoe om te gaan met eventuele onrendabele toppen bij het kwalitatief verbeteren van de sociale huurvoorraad (zowel als het gaat om energiezuinigheid als levensloopbestendigheid).
- Met onze woningcorporaties maken we afspraken over het aankopen van woningen uit de particuliere voorraad die zich binnen een woonblok van huurwoningen bevinden (bijvoorbeeld uitgepande woningen). Door deze woningen (terug) te kopen wordt het mogelijk om het hele woonblok in één keer te verduurzamen.

Visie Parkstad: 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: 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. 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 Parkstad 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.

Visie Landgraaf t.a.v. energetische innovaties

De belangrijkste winst in het streven naar een energieneutraal Landgraaf in 2040 wordt geboekt door enkele labelsprongen te maken via kleine, maar efficiënte investeringen in de bestaande voorraad. Maar daarnaast streven we ook naar het vergroten van het aantal nul-op-de-meter woningen. Deze woningen zijn energieneutraal, wat betekent dat er ook meer investeringen (en dus kosten aan verbonden zijn). Niettemin kan de aanwezigheid van dit type woningen inspirerend werken voor andere particuliere woningeigenaren en verhuurders die aan de slag willen met het verduurzamen van hun woningen.

We zien in de praktijk dat welstandseisen soms leiden tot beperking van de duurzaamheidsmaatregelen die bij een bestaande woning worden genomen. Willen we de ambitie voor 2040 halen dan zullen beide beleidsterrein beter op elkaar afgestemd moeten worden.

3.6 Investeringen 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 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: Gezamenlijke acquisitie richting particuliere investeerders

In Parkstad blijkt in alle gemeenten een potentiële aanvullende behoefte aan vrije sector huurwoningen. Die behoefte is er al vanaf een prijs van € 600. 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 huurprijs boven € 710 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 te investeren in dit marktsegment. Het verdienmodel in Parkstad 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 corporaties 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. Wij geven corporaties in overweging om hun activiteiten te bundelen, eventueel ook met marktpartijen, zodat schaalvoordeel ontstaat.

Visie Landgraaf t.a.v. vrije sector huur

Op dit moment is de behoefte aan vrije sector huurwoningen in Landgraaf beperkt. Recente initiatieven in dit marktsegment kwamen niet of slechts zeer moeizaam van de grond. Niettemin is er landelijk een tendens te zien dat de vrije sector huur als een alternatief kan dienen voor bijvoorbeeld middeninkomens die moeilijk aan een sociale huur woning kunnen komen, maar gezien de strenge hypotheekseisen ook weinig mogelijkheden hebben in de koopsector.

Daarom worden samen met de andere Parkstad-gemeenten de marktontwikkelingen goed gemonitord. Bij een toenemende vraag willen we samen met onze regiogemeenten het gesprek aan gaan met particuliere investeerders om hen te interesseren om het aandeel particuliere huur in Parkstad en de gemeente Landgraaf te vergroten.

Als die interesse er is, moet dit aanbod in eerste instantie gerealiseerd worden via transformatie van bestaande koopwoningen naar particuliere huur. Om dit mogelijk te maken is het vooral belangrijk om als gemeente hierover regelmatig contact te hebben met vooral de lokaal actieve particuliere investeerders (met een binding met Landgraaf of Parkstad) om hen hiervoor te enthousiasmeren om te investeren in de bestaande woningvoorraad. Daarmee neemt het overschot op de koopmarkt af en wordt het aanbod in de (particuliere) huur vergroot.

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 corporaties.

Visie Parkstad: 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 corporaties afgebakend. Corporaties 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 corporaties, 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 de volgende beleidsregels.

- De corporaties leveren een bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid in Parkstad. Deze bijdrage staat in verhouding tot het woningbezit van de corporaties in Parkstad. Dit betekent dat corporaties jaarlijks per sociale huurwoning in de regio Parkstad ongeveer €125 aan het verbeteren

van de leefbaarheid besteden. In de prestatieafspraken leggen gemeenten, corporaties 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 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. 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 dat het budget wel elders binnen de Regio Parkstad wordt besteed.

Visie Landgraaf t.a.v. leefbaarheid

Op het vlak van leefbaarheid hanteert de gemeente Landgraaf de volgende uitgangspunten:

- De corporaties hebben een verplichting om in buurten met huurwoningen zich in te zetten voor het op peil houden / verbeteren van de leefbaarheid. Samen met onze corporaties willen we bij de jaarlijks te maken prestatieafspraken kijken waar het komende jaar de accenten per wijk gelegd worden.
- Daarnaast zal dan ook 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 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 opgave⁷. 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 tot en met 2030.

	Schatting opgave in euro's	Bron
Particuliere voorraad, o.a.: • 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 woningmarktopgave van de gemeente Landgraaf is vooral gericht op het inspelen van de gevolgen van de vergrijzing en de extramuralisatie op de woningvoorraad en woonomgeving. Daarnaast is het van belang dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad de komende jaren stijgt, terwijl de leegstand

⁷ De opgave m.b.t. de huisvesting van bijzondere doelgroepen of investeringen in de vrije sector huur zijn nog niet eerder gekwantificeerd.

in de particuliere voorraad niet mag toenemen. Het is een belangrijke opgave voor Landgraaf om de bestaande woningvoorraad aantrekkelijk te houden.

4.3 (Potentiële) investeerders in de woningmarkt

De woningmarktopgaven is fors. Deze woonvisie gaat er echter niet vanuit dat deze opgaven allemaal op het bordje van de gemeente komen. Sterker nog, met deze woonvisie worden stakeholders (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 woningmarktopgave. 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 woningmarktopgave.

Tabel 4.2 (Potentiële) investeerders in de woningmarkt Parkstad

	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 woningmarktopgaven 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. (€ 586 voor 1- of 2-persoons-huishoudens en € 628 voor 3- of meerpersoonshuishoudens).
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).
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/woon omgeving.
EPC-norm:	Norm voor de EnergieprestatieCoëfficiënt. 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:	mogelijk maken in de zin van medewerking verlenen daar waar mogelijk.
Geliberaliseerde woning	huurwoning met een huurprijs vanaf € 710 pp 2016
Housing First	Samenwerkingsverband van gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen bij het voorzien in zelfstandige huisvesting voor dak- en thuislozen; met name gericht op zorgmijddende cliënten voor wie groepswonen niet geschikt is. Jaarlijks worden 150 woningen beschikbaar gesteld door corporaties aan deze doelgroep, waarbij diverse voorwaarden aan de toekomstige bewoners worden gesteld.
Housing Parkstad	Samenwerkingsverband van gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen bij het voorzien in zelfstandige huisvesting voor cliënten met binding aan de regio Parkstad 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 nachtverzorging, 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 ge-extramuraliseerd 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.
Levensloopgeschied / -bestendig:	woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Lokale woningmarkt:	de woningmarkt in de gemeente Kerkrade.
Maximaal aanpasbare woning:	woning die op basis van de indeling, breedte van doorgangen met enkele eenvoudige ingrepen door de bewoner levensloopgeschied 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 corporaties 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
primaire	doelgroep zijn zij de tweede belangrijke doelgroep voor de woningcorporaties.
Senior:	een persoon die ouder is dan 54 jaar.
Sociale huurwoning:	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.
Spoezoeker:	huishouden die in de knel zit en woningzoekend is.
Starter:	huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Starterswoning:	een woning, specifiek bedoeld om te worden bewoond door een starter. Het kan een huur- of een koopwoning zijn.
Tweehurenbeleid:	De corporatie bepaald de huurprijs voor een woning aan de hand van het inkomen van het huishouden dat de woning krijgt toegewezen. Ligt het inkomen onder de huurtoeslaggrens, dan geldt een huurprijs tot de aftoppingsgrens (< €586 of < €628). Ligt het inkomen boven de huurtoeslaggrens, dan geldt een huurprijs boven deze aftoppingsgrenzen.
Vergrijzing:	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).
Vertrekoverschot:	negatief migratiesaldo.
Vervangingsvraag:	vraag naar woningen ter vervanging van te slopen of gesloopte woningen.
Vestigingsoverschot:	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: - 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: PC Kwadraat) - 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 Etil-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 Etil-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 Etil. 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; huur van circa € 600.

- 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 welvaartsgroei, 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 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 woningbehoefte

Wat in de enveloppen nog niet hebben meegerekend is de behoefte als gevolg van de huisvesting van vergunninghouders. De taakstelling rond vergunningshouders voor 2016 is voor de regio Parkstad 629 vergunninghouders. De verwachting is dat de taakstelling voor de 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 Etil-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:

Niet iedere vergunninghouder heeft een zelfstandige woning nodig. Het COA gaat landelijk uit van een gemiddelde woningbezetting van 2 vergunninghouders per woning. Recent onderzoek in de provincie Overijssel laat een vergelijkbaar gemiddelde zien van 1,8 naar 2,3 per woning in de periode 2013 - 2015, waarbij de gemiddelde woningbezetting in landelijke gemeenten groter is dan in de stedelijke gemeenten. Uiteindelijk is de gemiddelde woningbezetting erg afhankelijk van de instroom in de gemeente.

- Behoefte statushouders 2016-2019 (315 per jaar): +1.260
- Reeds in Etil-prognose opgenomen (65 per jaar): -260
- Behoefte statushouders 2020-2029 (160 per jaar): +1.600
- Reeds in Etil-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).

Woningbehoefteraming Landgraaf

Volgens de Etil-prognose zijn er in 2030 circa 900 woningen te veel woningen in Landgraaf. Door de huisvestingsopgave van statushouders zal deze afname minder groot zijn dan nu voorspeld is. De taakstelling voor 2016 is voor Landgraaf 95 vergunninghouders. De verwachting is dat de taakstelling voor de 2017 minimaal gelijk blijft. Voor 2016 is daarmee de jaarlijkse woningbehoefte als gevolg van de huisvesting van statushouders circa 45 (sociale) huurwoningen in Landgraaf. Op grond van een doorrekening van de behoefte zien we voor de periode 2016-2030 de volgende behoefteontwikkeling in Landgraaf:

Tabel 2: ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte 2016-2030

	Schaesberg	Nieuwenhagen	Ubach over Worms	Totaal	Regio
Behoefteontwikkeling huur	+260	-250	-250	-240*	-2.870*
Behoefte statushouders				+295	+1.950
Totale behoefte huur				+55	-920
Structurele leegstand koop	-30	-25	-30	-85	-1.210
Behoefteontwikkeling koop	+220	-325	-470	-575*	-3.210*
Totale behoefte koop	+190	-350	-500	-660	-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 Landgraaf het volgende beeld op:

Huursector

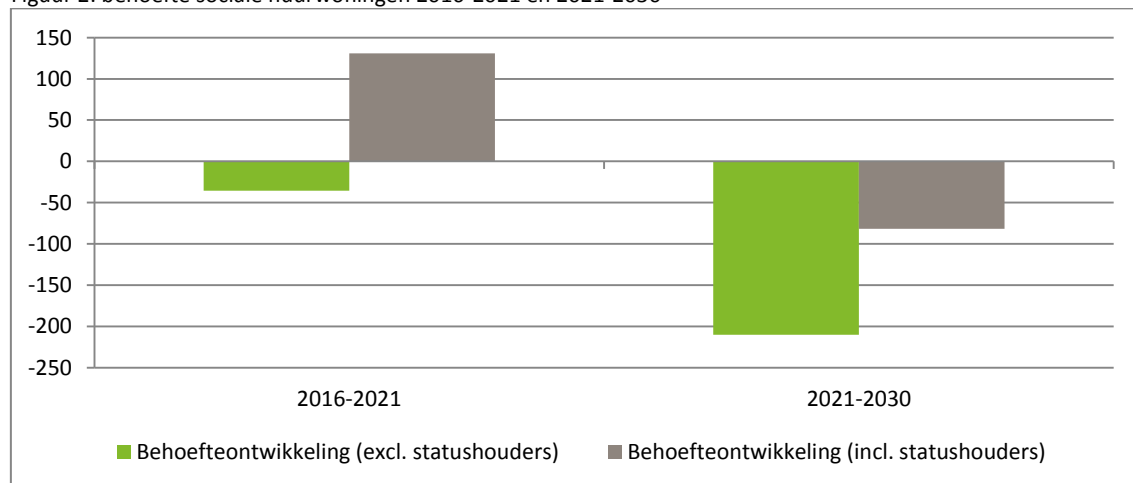
Figuur 1: behoefte huurwoningen 2016-2020

Woningtype	Woon-oppervlak	Prijsklasse	Schaesberg	Nieuwenhage	Ubach over W.
Grondgebonden (niet levensloopgeschikt)	< 80 m ²	<aft.grens <lib.grens > €710	Green	Red	Red
	> 80 m ²	<aft.grens <lib.grens > €710	Yellow	Yellow	Yellow
Appartement (niet levensloopgeschikt)	< 80 m ²	<aft.grens <lib.grens > €710	Green	Red	Red
	> 80 m ²	<aft.grens <lib.grens > €710	Yellow	Yellow	Yellow
Levensloopgeschikt	< 120 m ²	<aft.grens <lib.grens > €710	Green	Green	Green

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 2: behoefte sociale huurwoningen 2016-2021 en 2021-2030



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

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 Landgraaf 78% van de woningzoekenden naar een huurwoning een woning tot de aftoppingsgrenzen van €586 en €628 nodig heeft. Om slaagkansen voor de laagste inkomens bij passend toewijzen op peil te houden, zal rond 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen moeten hebben. De afgelopen jaren lag dit percentage in Landgraaf iets lager op 70%.

Koopsector

Tabel 3: behoefte koopwoningen 2016-2020

Woningtype	Woon-oppervlak	Prijsklasse	Nieuwenhagen	Schaesberg	Ubach over W
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 in de woonwijken de behoefte om meer levensloopgeschikte woningen toe te voegen. Mogelijk dat deze wens (deels) is in te vullen door het aanpassen van de kleinere grondgebonden koopwoningen waar nu een potentieel overschot in alle stadsdelen dreigt. Appartementen zijn er weinig, maar er is ook weinig behoefte aan.

Bijlage III: Deelnemers stakeholdersbijeenkomst

Op 17 februari 2016 heeft in de Brandpoort een bijeenkomst plaatsgevonden waarin met stakeholders is gediscussieerd over de belangrijkste speerpunten voor het toekomstige woonbeleid van Parkstad Limburg en de gemeente Landgraaf in het bijzonder. De volgende partijen hebben deelgenomen aan deze bijeenkomst:

Overheidsinstanties

- Gemeente Landgraaf (verschillende beleidsmedewerkers en portefeuillehouders)
- Parkstad Limburg

Woningcorporaties

- HEEMWonen
- Wonen Limburg

Particuliere sector

- Marc Pickée Vastgoed
- PC Kwadraat

Belangenorganisaties

- Seniorenraad Landgraaf
- Bewonerscomité Surinameplein
- Huurdersvereniging Ubach over Worms
- Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg
- Woonbond
- BBVN Nieuwenhagen
- Huurdersbelangenvereniging Aan de Baan
- Buurtbelangen Waubach
- Sjeeter Veldjes
- Wijkvereniging Namiddagsche Driessen
- Diverse bewoners van de gemeente Landgraaf

Zorg- en welzijnsorganisaties

- Meander Wonen

Overig

- Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)
- Nederlands Kennisinstituut Maatschappelijke Effecten Demografische Krimp (NEIMED)

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 ruimtevrage, 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 waardeinstijging 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 1 en 2 persoonshuishoudens) 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 appartementengebouwen 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:

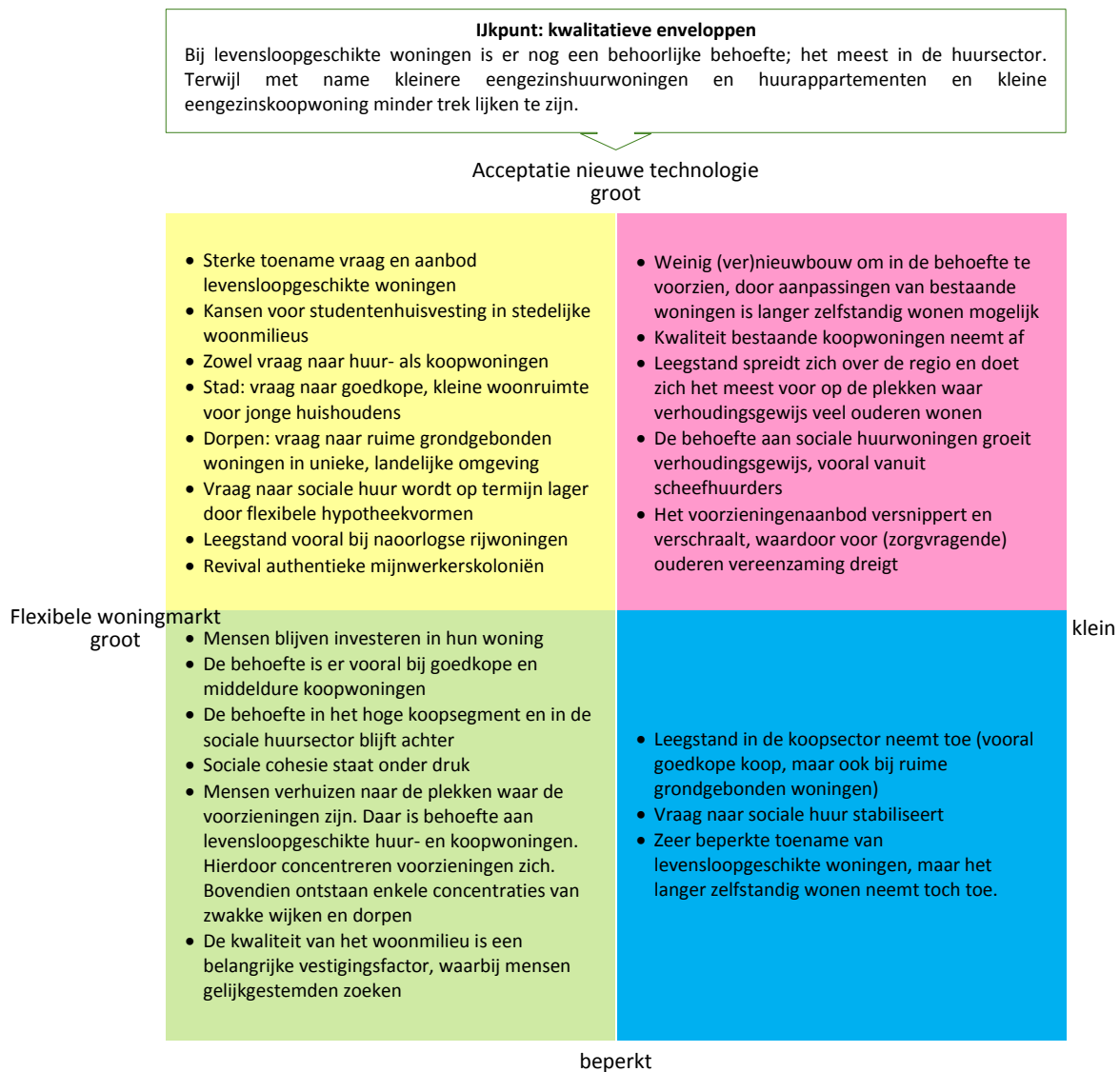
Wij hebben uit alle onzekerheden een tweetal dominante onzekerheden geselecteerd (onzekerheden die een oorzaak zijn voor de nodige ontwikkelingen). Dat betreft:

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 huishoudens. 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 thuishuistechologieën. 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 verschraving 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 scheefwoningers.

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 verschaalt, 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 energiemaatregelen, 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.