

BIJLAGE IV

STEC-RAPPORTAGE NOORD-LIMBURG: OPGAVEN EN AANPAK BESTAANDE WONINGVOORRAAD IN BEELD



Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld Basis voor woonbeleid

Stec Groep aan regio Noord-Limburg

Esther Geuting, Sven Beekers en Marvin Thomasia
10 september 2019

Inhoudsopgave

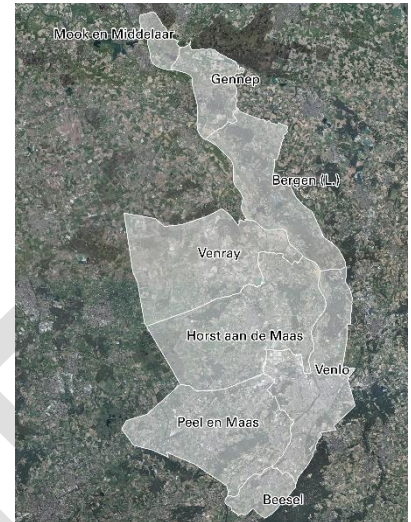
1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Doel van onze analyse en dit rapport.....	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Gebruik Monitor, resultaten en vervolg	4
2.1	Monitor toekomstwaarde woningvoorraad als bouwsteen voor regionale structuurvisie wonen en onderbouwing beleid	4
2.2	Belangrijkste conclusies	4
2.3	Van opgaven naar aanpak bestaande voorraad	5
3	Analyse demografie en bestaande woningvoorraad	7
3.1	Demografische ontwikkeling.....	7
3.2	Woningbehoefte.....	9
3.3	Kenmerken bestaande woningvoorraad	12
3.4	Kwetsbaarheidsanalyse: opgaven bestaande voorraad in beeld	15
4	Arrangementen en leidende principes bij uw opgaven	21
4.1	Inleiding.....	21
4.2	Leidende principes bij uw woningmarkt-opgave.....	22
4.3	Kansrijke financiële arrangementen.....	27
	Bijlage A: Methodologie kwetsbaarheidsanalyse bestaande voorraad	39
	Uitwerking indicatoren	40
	Bijlage B: toelichting digitale kaarten	41
	Toelichting kaart.....	41
	Bijlage C: Aanvullende analyses	43
	C1. Woonsituatie (lage) inkomens per gemeente.....	43
	C2. Verdieping wonen en zorg	45
	C3. Woningbehoefte tot en met 2040	47
	C4. Kwetsbaarheidskwadrant per gemeente.....	48
	Bijlage D: Doelgroepenindeling	53

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Op dit moment werkt u in regioverband Noord-Limburg¹ aan de herijking van de regionale structuurvisie wonen. Hiervoor bent u op zoek naar een aantal onderleggers. De (aanpak van) de bestaande woningvoorraad is daarbij een zeer belangrijk thema. De effecten van vergrijzing, veranderende woonvoorkeuren en de noodzaak tot verduurzaming worden in Noord-Limburg sterk gevoeld.

De monitor toekomstwaarde woningvoorraad is een onderlegger voor de te herijken regionale structuurvisie wonen. De monitor vormt dus een onderbouwing voor uw regionale woningmarktbeleid. Aanvullend op de regionale benadering passen wij het model toe op de acht Noord-Limburgse gemeenten. De analyses in dit rapport zijn gericht op de bestaande voorraad in de hele regio.



1.2 Doel van onze analyse en dit rapport

De Monitor toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad geeft onder andere antwoord op de volgende vragen voor uw regionale structuurvisie wonen:

- Welke woningen en buurten zijn relatief kwetsbaar en vereisen op korte termijn aandacht? En welke woningen en buurten zijn juist relatief toekomstbestendig?
- Gaat het hierbij vooral om particulier bezit, of om corporatiewoningen?
- Komt de kwetsbaarheid vooral voort uit woningkenmerken (slechte energieprestatie, niet levensloopgeschikt, onaantrekkelijke bouwperiode, et cetera), uit buurtkenmerken (laag voorzieningenniveau, lage score veiligheid, lage sociaaleconomische prestatie, et cetera) of een combinatie van beiden?
- Welke type nieuwbouw versterkt onze huidige woningvoorraad?
- Waar zit de verduurzamingsopgave?
- Kunnen we de groeiende groep ouderen passend huisvesten?
- Welke strategieën zijn passend voor de aanpak van de bestaande voorraad, specifiek voor particulier bezit en voor corporatiebezit?

De monitor werkt als een benchmark: we brengen op woningniveau de relatieve kwetsbaarheid in beeld ten opzichte van de rest van de voorraad. Er zijn dus altijd woningen relatief kwetsbaar en relatief toekomstbestendig. In het hoofdstuk hierna plaatsen we deze rapportage nader in perspectief.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 lichten we het doel en gebruik van de Monitor toekomstwaarde bestaande woningvoorraad toe, zetten we de belangrijkste resultaten op een rij en schetsen we een stappenplan voor aanpak van de bestaande voorraad. In de hoofdstukken hierna werken we onze analyses verder uit. In hoofdstuk 3 werken we vanuit demografie en kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in relatie tot de huidige staat van de woningvoorraad toe naar de opgaven in uw bestaande voorraad. Een belangrijk deel van de resultaten is verwerkt in digitale kaarten die naast deze rapportage worden opgeleverd. In hoofdstuk 4 vertalen we de analyses (wat?) naar leidende principes en mogelijke arrangementen om opgaven in de bestaande voorraad aan te pakken (hoe?). In de bijlagen vindt u uitgebreide toelichtingen.

¹ Gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray.

2 Gebruik Monitor, resultaten en vervolg

In dit hoofdstuk schetsen we beknopt het doel van de Monitor toekomstwaarde bestaande voorraad, wat de belangrijkste opgaven zijn die er uit voort komen en we geven aan hoe deze resultaten kunnen worden doorvertaald naar beleid. De uitgebreidere analyses (H3) en potentieel toepasbare arrangementen (H4) en instrumenten zijn uitgewerkt in de hoofdstukken hierna.

2.1 Monitor toekomstwaarde woningvoorraad als bouwsteen voor regionale structuurvisie wonen en onderbouwing beleid

Voorliggende rapportage heeft, in combinatie met bijbehorende kaarten - en datasets, als doel om diepgaand inzicht te geven in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Het is dus geen beleidsdocument, maar een bouwsteen voor de op te stellen regionale structuurvisie wonen. Daarnaast kunnen de resultaten ook worden gebruikt ter onderbouwing van andere vormen van regionaal en gemeentelijk woonbeleid. De analyses geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de woningvoorraad tot op laag schaalniveau, waarmee deze direct houvast bieden voor het maken van afspraken met woningcorporaties en het ontwikkelen van een aanpak van de particuliere voorraad. De opgeleverde producten moeten als volgt worden geïnterpreteerd:

- **Rapportages** (regio en gemeenten): geven op het betreffende schaalniveau inzicht in demografie, woningbehoefte en kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad. Daarnaast wordt van de potentieel kwetsbare woningvoorraad op hoofdlijnen een beeld geschetst van de woningkenmerken en bieden we een eerste palet op hoofdlijnen aan mogelijke arrangementen en instrumenten om met de opgaven aan de slag te gaan.
- **Kaarten**: bedoeld om op regio- of gemeenteniveau de ‘meest urgente’ gebieden te signaleren en verkennen. In de kaarten komen de woningkenmerken, omgevingskenmerken en bijbehorende relatieve scores samen. Tot op laag schaalniveau is inzichtelijk welke woningen (in welke gebieden) relatief het meest kwetsbaar zijn.
- **Databestanden**: bedoeld om indien gewenst zelf nog verder te verdiepen op de relatieve prestatie van woningen binnen gebieden.

Het gaat nadrukkelijk telkens om het signaleren van relatief kwetsbare woningen. In paragraaf 3.4 en bijlage A lichten we de methodiek nader toe.

Hierna zetten we de belangrijkste uitkomsten uit onze analyses op een rij (2.2) en vervolgens schetsen we een beeld van hoe het vervolg (daadwerkelijke aanpak van de bestaande voorraad) eruit kan zien (2.3).

2.2 Belangrijkste conclusies

In deze paragraaf zetten we de belangrijkste conclusies op regioniveau op een rij. We merken hierbij op dat het beeld op niveau van de gemeente hiervan kan afwijken. In de afzonderlijke gemeenterapportages is telkens het beeld op gemeenteniveau uitgewerkt.

Komende tien tot ruim twintig jaar netto bijna 5.000 extra huishoudens, groei zit op regioniveau volledig in 65-plusdoelgroep (paragraaf 3.1)

In totaal groeit het aantal huishoudens nog met circa 5.000 tot 2029 en 2040. In 2033 wordt de piek in het aantal huishoudens bereikt, uitgaande van de Progneff-prognose. De groei van het aantal huishoudens zit op regio totaalniveau volledig in de 65-plusgroep. Het gaat om een groei van 10.460 huishoudens in de periode 2019-2029 en een groei van 18.170 huishoudens in de totale periode 2019-2040. De overige doelgroepen krimpen, waarbij vooral het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar relatief hard daalt.

Mede door krimp van doelgroepen jonger dan 65 jaar ontstaan overschotten in reguliere grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment (paragraaf 3.2)

Als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar verwachten we overschotten in het grondgebonden reguliere segment (ruim 1.100 woningen de komende tien jaar). Oudere huishoudens stromen deels door naar een nultredenwoning en de groep die interesse heeft in de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt steeds kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van reguliere grondgebonden huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten zal de risico's op de bestaande voorraad verder vergroten. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. De komende tien jaar gaat het om een behoefte aan ruim 5.400 nultredenwoningen.

Ruim 3.000 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan (paragraaf 3.4)

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit de Monitor toekomstwaarde bestaande voorraad komen zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Op het totaal van Noord-Limburg gaat het indicatief om zo'n 3.000 woningen. Het gaat vooral om reguliere grondgebonden huurwoningen, (middel)dure ruime reguliere grondgebonden koopwoningen (250K+, 120 m²+) en kleine goedkope appartementen zonder lift in de koop en huur. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook hier zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

2.3 Van opgaven naar aanpak bestaande voorraad

Bovenstaande belangrijkste conclusies vormen de basis voor aanpak van de bestaande voorraad. Het volgende stappenplan biedt houvast bij verdere uitwerking van de aanpak.

1. **Identificeer meest risicovolle woningen (geografisch):** aan de hand van de kaarten kan een long-list met potentieel kwetsbare woningen (locaties) worden gemaakt. Het gaat dan bijvoorbeeld om donkerrode (sterk beneden gemiddeld scorende) gebieden en bijvoorbeeld oranje (beneden gemiddeld scorende) gebieden die op basis van lokale kennis van de regio en gemeenten het onderzoeken waard zijn. Deze exercitie kan zowel op regio-niveau (welke gebieden binnen de regio Noord-Limburg verdienen meeste aandacht?) als ook op gemeenteniveau (welke deel van kernen verdienen meeste aandacht?) worden gedaan.
2. **Werk van long-list naast short-list:** loop in teamverband de geïdentificeerde gebieden na en benut de interne lokale kennis in combinatie met de resultaten uit de monitor (welke woningen zijn het méést kwetsbaar, paragraaf 3.4) om de meest urgente woningen/locaties te onderscheiden binnen de longlist.
3. **Verken aan de hand van de short-list de meest kansrijke aanpak.** Daar waar het gaat om corporatiewoningen kunnen prestatieafspraken met de corporatie(s) uitkomst bieden. Voor particulier bezit kunnen (combinaties van) arrangementen zoals beschreven in hoofdstuk 4 worden gekozen, aansluitend op het type opgave én de lokale context. Binnen Noord-Limburg zijn de opgaven in een stedelijke omgeving (Venlo, Venray) van een andere orde dan binnen de andere Noord-Limburgse gemeenten. In de stedelijke gebieden zullen ook arrangementen op complexniveau nodig zijn, waarin grote aantallen woningen in samenhang aangepakt worden. In de andere gemeenten gaat het veelal om aanpak van een handvol woningen bij elkaar, en verspreide opgaven van individuele woningen.
4. **Begin met (kleinschalige) pilots, bouw uit indien succesvol.** Denken en handelen vanuit een portefeuilleperspectief met een sterke focus op de bestaande voorraad is een relatief 'nieuw vak' in veel delen van het land. Ervaringen uit bijvoorbeeld Zuid-Limburg, Zeeland, en Groningen en de Achterhoek (verwerkt in hoofdstuk 4) bieden houvast voor aanpak van de bestaande voorraad, maar

vormen geen blauwdruk. Begin kleinschalig en experimenteer. Indien pilots succesvol zijn kunnen ze worden uitgerold over bijvoorbeeld een groter gebied of meerdere woningtypen om meters te maken.

In hoofdstuk 4 zijn de leidende principes en mogelijk arrangementen en instrumenten verder uitgewerkt.

CONCEPT

3 Analyse demografie en bestaande woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de demografische ontwikkeling, woningbehoefte en bestaande woningvoorraad in Noord-Limburg. We schetsen eerst een totaalbeeld van de demografische ontwikkelingen, vervolgens zoomen we in op de ontwikkeling van doelgroepen en tot slot op de doorvertaling hiervan naar de toekomstige woningbehoefte.

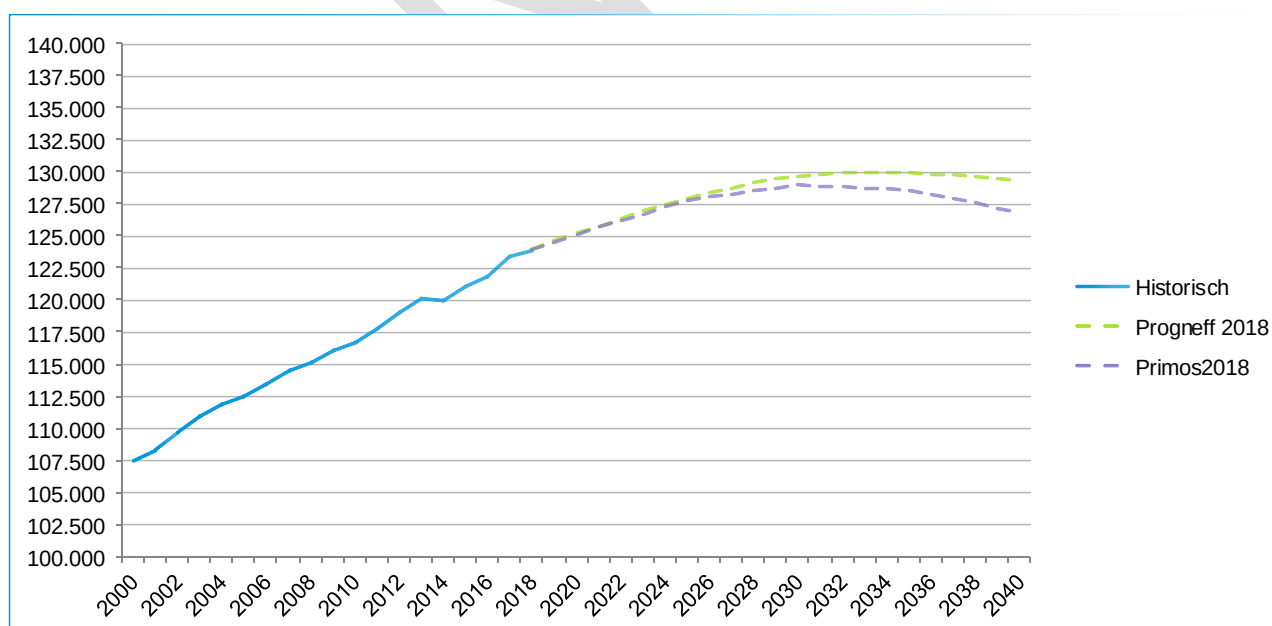
3.1 Demografische ontwikkeling

Een demografische analyse is de basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte. We maken in deze rapportage gebruik van de Progneff-prognose (2018) om de huishoudensontwikkeling op gemeente- en regioniveau in beeld te brengen. We zetten hier op totaalniveau de Primos-prognose (2018) tegen af ter referentie.

Groei aantal huishoudens naar verwachting tussen de 2 en 4% (+5.000 huishoudens) tot 2040

Onderstaande figuur laat de historische en verwachte huishoudensontwikkeling zien. In 2018 telde de regio Noord-Limburg bijna 124.000² huishoudens. De Progneff (2018) prognose gaat uit van een groei tot circa 130.000 huishoudens in 2033, waarna stabilisatie en vervolgens lichte krimp optreedt. Netto komt de groei tot 2040 uit zo'n 4%, ofwel bijna 5.000 extra huishoudens in 2040 ten opzichte van 2018. De Primos-prognose gaat uit van een groei van afgerond 2% tot 2040 (+ circa 3.000 huishoudens).

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling regio Noord-Limburg over de periode 2000-2040



Bron: Progneff (2018), Primos (2018), bewerking Stec Groep (2019).

² Inclusief studenten

Sterke groei aantal en aandeel 65-plushuishoudens

Met ruim 42.000 huishoudens is de doelgroep gezinnen momenteel het grootst in de regio Noord-Limburg. De omvang van deze groep neemt de komende jaren af. Ook het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt af tot 2040, met circa 27%. De groep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar krimpt op de lange termijn (tot 2040) relatief het hardst. Het gaat om een daling van zo'n 30% ten opzichte van nu. Het aantal ouderen in Noord-Limburg groeit daarentegen juist sterk. De komende tien jaar neemt het aantal alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar toe met circa 28%, en tot 2040 in totaal met zo'n 49%.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling Noord-Limburg

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar*	10.850	-1.065	-10%	-3.240	-30%
Gezinnen	42.260	-1.390	-3%	-2.065	-5%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	31.810	-3.685	-12%	-8.680	-27%
Alleenstaanden & stellen 65+	37.410	+10.460	+28%	+18.170	+49%
Overig	530	+635	+120%	+755	+142%
Totaal	122.860	+4.955	+4%	+4.940	+4%

Bron: Progneff (2018). bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op vijftallen en hele procenten. (*minus bijna 1.800 uitwonende studenten).

Meer kleine huishoudens in Noord-Limburg

Mede door de vergrijzing verwachten we een relatief sterke huishoudensverduunning in Noord-Limburg. Onderstaande tabel geeft het aantal eenpersoonshuishoudens weer per peiljaar. Het aandeel eenpersoonshuishoudens groeit de komende jaren. We verwachten een toename van circa 5% tot 2040.

Tabel 2: ontwikkeling aandeel eenpersoonshuishoudens Noord-Limburg tot 2040

	Huishoudens 2019	Huishoudens 2024	Huishoudens 2029	Huishoudens 2040
Eenpersoonshuishoudens	41.090	43.700	46.020	49.090
Totaal aantal huishoudens	124.650	127.480	129.430	129.420
Aandeel eenpersoonshuishoudens	33%	34%	36%	38%

Bron: Progneff (2018), bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op tientallen en hele procenten.

Sterke groei suburbane 65-plushuishoudens

Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We gebruiken harde gegevens van het CBS, Progneff2018, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. In Bijlage D is voor elke relevante doelgroep een profiel opgesteld aan de hand van kwalitatieve kenmerken en woonwensen. De profielen zijn bedoeld om meer gevoel te krijgen bij de doelgroep. Met ons model brengen we de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en geven een doorkijk naar 2030 en 2040. Wat valt op?

- In absolute aantallen zien we de sterkste groei in het aantal 65-plushuishoudens in een suburbaan of dorps woonmilieu. Deze groep groeit de komende tien jaar met bijna 7.000 huishoudens, en tot 2040 met ongeveer 12.000 huishoudens.
- De komende jaren groeit ook het aantal stedelijke en landelijk wonende 65-plussers in Noord-Limburg. Het gaat dan vooral om huishoudens met een laag inkomen.
- De overige doelgroepen worden kleiner. In absolute aantallen zien we vooral een daling in het aantal dorpse alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar.

Tabel 3: Doelgroepenontwikkeling Noord-Limburg

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.375	-285	-530
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	310	-70	-125
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	415	-95	-170
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	3.990	-65	-95
Stads-elite		gezinnen	hoog	5.285	-80	-135
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	5.365	-575	-1.295
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.275	-360	-795
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.915	1.510	2.650
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	925	235	410
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ Dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.220	-305	-925
Veelvoor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	3.365	-310	-1.015
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	6.845	-255	-375
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	16.675	-650	-1.000
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6.040	-735	-1.735
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	9.945	-1.205	-2.865
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	15.215	4.340	7.510
Ruim(t)genieters/ zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	9.550	2.685	4.635
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.120	-	-255
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.045	10	-225
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	820	-15	-10
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	8.660	-330	-455
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	805	-75	-200
Stadsontwijkers/ Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	6.380	-735	-1.785
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	4.435	1.305	2.275
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.360	390	690

Bron: Progneff (2018), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

3.2 Woningbehoefte

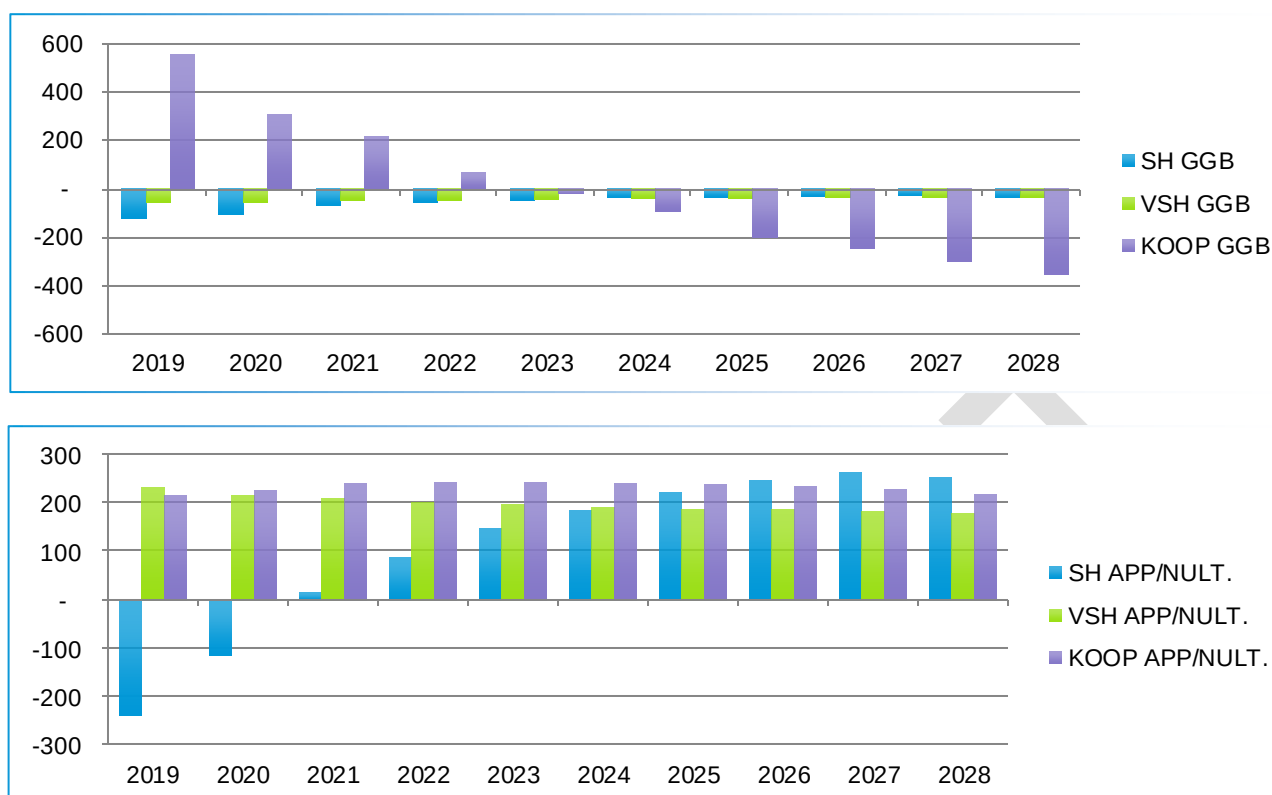
De omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in Noord-Limburg vertalen we in deze paragraaf naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Verschuiving behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar appartementen/nultredenwoningen

Onderstaande figuren laten de indicatieve opgave per jaar zien op basis van het Stec-Doorstroommodel. De werking van het model lichten we in onderstaand tekstkader nader toe.

Er is de komende jaren een verschuiving in de theoretische opgave in Noord-Limburg. In de eerste jaren zien we nog een opgave in het reguliere grondgebonden (koop)segment, terwijl deze op termijn omslaat in een negatieve opgave als gevolg van vergrijzing. Er ontstaan daarnaast ook overschotten in grondgebonden sociale huur en vrijesectorhuurwoningen. Tegelijkertijd zien we de komende jaren structureel een sterke behoefte aan appartementen/nultredenwoningen. Verder valt op dat een theoretisch overschot aan sociale huurappartementen omslaat, en de komende jaren juist een zeer sterke behoefte ontstaat. Dit komt vooral door de sterke groei in het aantal 65-plushuishoudens. De overschotten de eerste jaren ontstaan door doorstroming en krimp van de jonge huishoudens, waardoor niet-nultreden sociale huurappartementen vrij komen (portiekflats, maisonnettes). Op termijn worden deze theoretische overschotten overtroffen door de vraag naar nultredenwoningen vanuit de groeiende groep ouderen.

Figuur 2: Doorstroommodellen regio Noord-Limburg 2019-2028



Bron: Progneff (2018), WoON2015 & WoON2018, Bewerking Stec groep (2019).

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

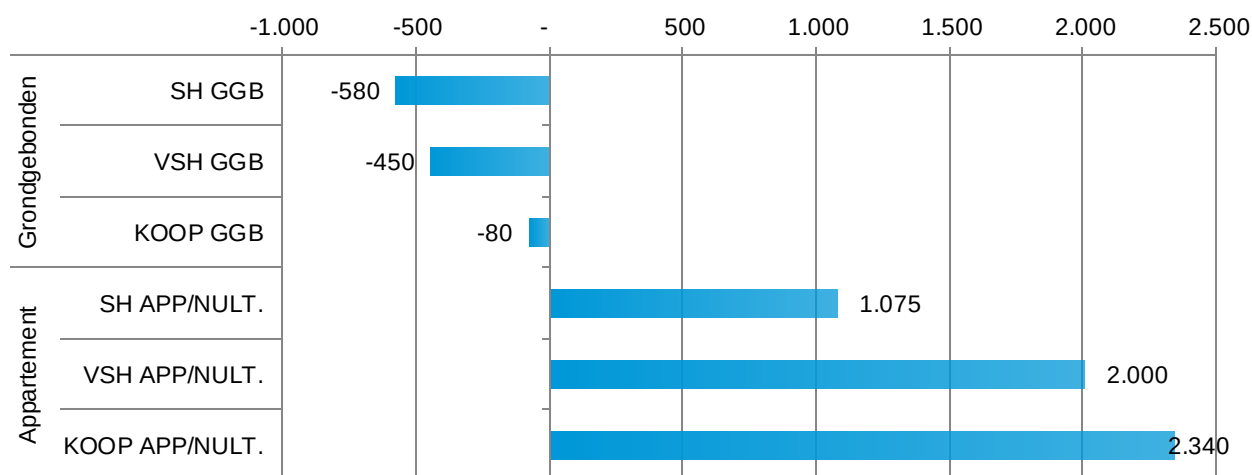
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

Sterke behoefte aan appartementen/nultredenwoningen

De opgave per jaar is in onderstaande figuur samengevat tot een indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar. We zien een netto behoefte aan toevoeging van ruim 4.300 woningen, in lijn met de ontwikkeling van

reguliere huishoudens de komende tien jaar. Het gaat bijna uitsluitend om appartementen/nultredenwoningen. Er ontstaat met name een sterke behoefte aan koopappartementen en appartementen/nultredenwoningen in de vrijesectorhuur. De cumulatieve behoefte aan grondgebonden koopwoningen de komende tien jaar is (licht) negatief. Voor een verdere verdieping is in bijlage C een overzicht van de behoefteontwikkeling tot 2040 opgenomen. We merken op dat het hier gaat om een totaalbeeld voor de regio Noord-Limburg. Het beeld verschilt van gemeente tot gemeente. Deze analyses zijn uitgewerkt in de afzonderlijke gemeenterapportages.

Figuur 3: Behoefte regio Noord-Limburg 2019-2028 op basis van doorstroommodel



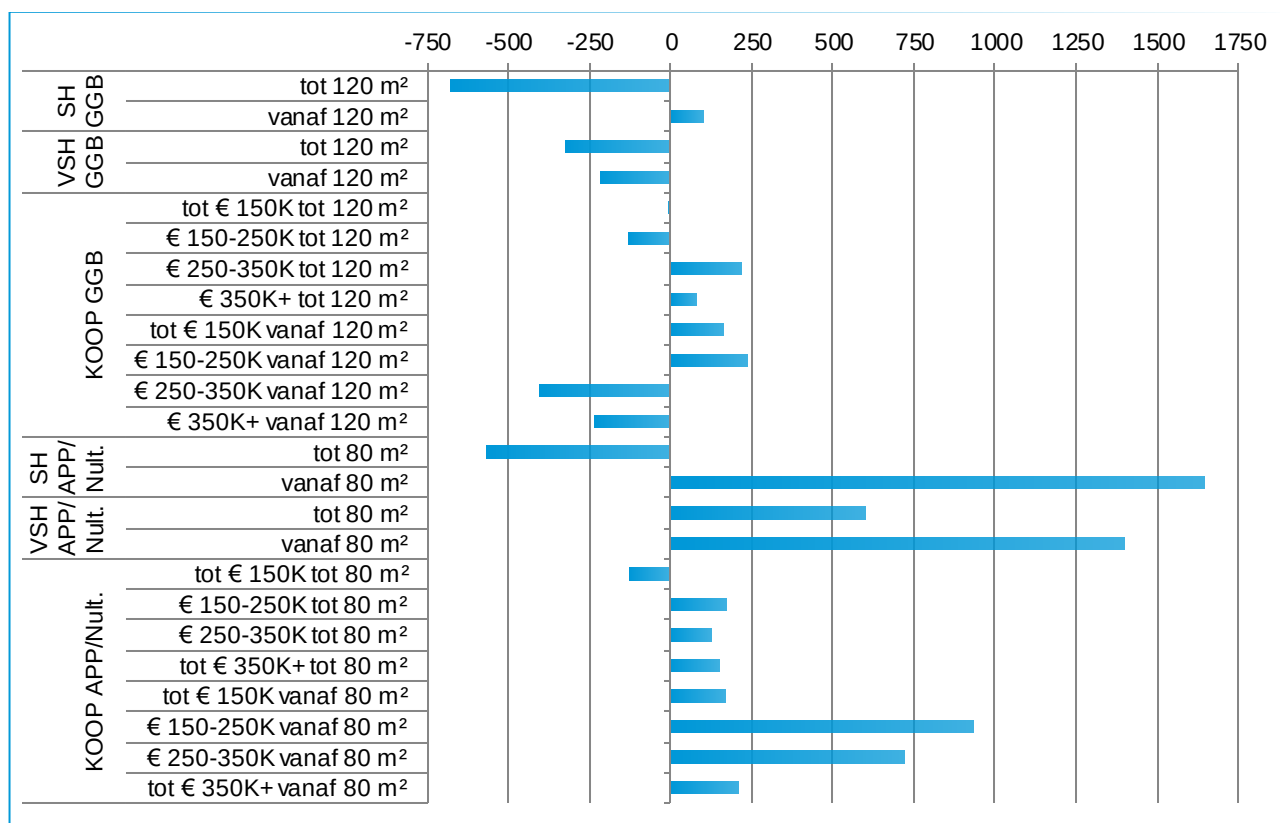
Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON2015, WoON2018 en Progneff (2018).

Indicatie overschotten en tekorten per product-marktcombinatie

Hierna gaan we dieper in op de behoefte in Noord-Limburg. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan. Wat valt op?

- Het geconstateerde theoretische overschot aan sociale grondgebonden huurwoningen lijkt vooral in het kleinere segment te zitten.
- Voor reguliere grondgebonden koopwoningen ontstaat vooral overschot in de grotere oppervlakteklassen en duurdere woningen. Dit overschot wordt deels veroorzaakt door de sterk vergrijzende bevolking: oudere huishoudens verruilen veelal hun reguliere grondgebonden woning voor een nultredenwoning, terwijl de doelgroep die normaal gesproken doorstroomt naar deze vrijkomende woningen kleiner wordt. Een belangrijke oplossing is mogelijk het levensloopgeschikt maken van (een deel van) deze woningen, zodat ouderen in hun huidige woning kunnen blijven.
- Op kleine koopappartementen na is er sterk behoefte aan meer nultredenwoningen in alle segmenten en oppervlakteklassen. Het kan hierbij gaan om zowel nultredenappartementen met lift als ook om bijvoorbeeld patio- / bungalowwoningen.

Figuur 4: Behoefte vertaald naar PMC's 2019-2028



Bron: WoON2015, WoON2018, Progneff (2018), bewerking Stec Groep (2019).

We merken hierbij op dat bovenstaande theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuishwensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuishwens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. Wel geeft bovenstaande figuur een goede indicatie van de segmenten waar de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang. Op termijn leidt een ontspannen markt zonder ingrijpen tot waardedaling, waardoor woningen in de nu nog relatief duurere segmenten terugzakken naar een lager prijssegment en zo mogelijk toch worden opgenomen door de markt. De grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMC's/woningen waar zowel een overschot van dreigt te ontstaan, en die ook qua woning- en omgevingskenmerken relatief kwetsbaar zijn. In de paragraaf hierna brengen we de kenmerken van de bestaande voorraad nader in beeld en in paragraaf 3.4 de kwetsbaarheden in de voorraad. Hierbij leggen we nadrukkelijk ook het verband tussen de kwetsbaarheid en de marktdruk (behoefte of overschot) per PMC.

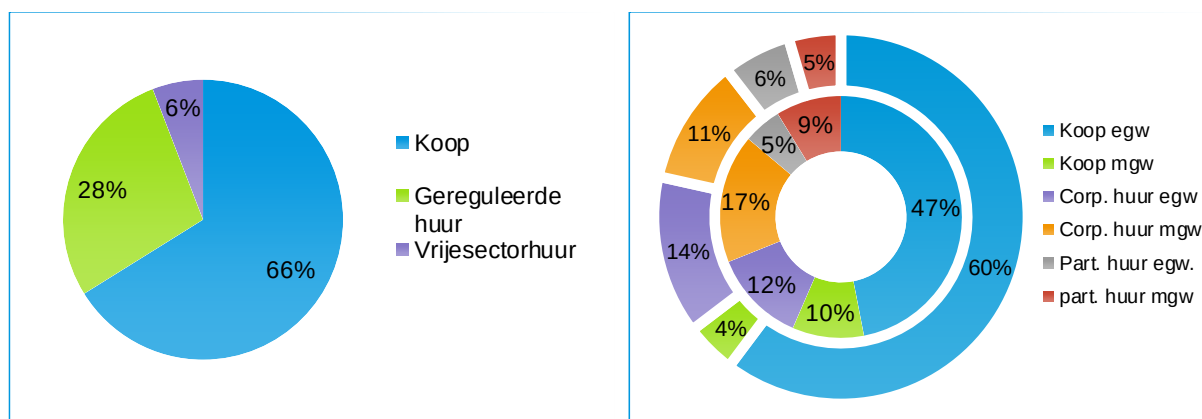
3.3 Kenmerken bestaande woningvoorraad

We gaan nu meer specifiek in op de bestaande woningvoorraad in Noord-Limburg.

Grootste deel woningvoorraad Noord-Limburg is (eengezins)koopwoning

De regio Noord-Limburg telt ruim 123.500 woningen (peildatum 1 januari 2018, CBS). Hiervan is 64% een koopwoning (ruim 79.900 woningen). 11% is een particuliere huurwoning (circa 12.980 woningen) en het resterende deel is in het bezit van een corporatie (zo'n 30.700 woningen). Het aandeel corporatiewoningen in Noord-Limburg (zo'n 25%) ligt onder het landelijk gemiddelde. Het aandeel vrijesectorhuur (boven liberalisatie grens) ligt met 6% ook onder het landelijk gemiddelde.

Figuur 5: Woningvoorraad, buitenste ring Noord-Limburg, binnenste ring Nederland

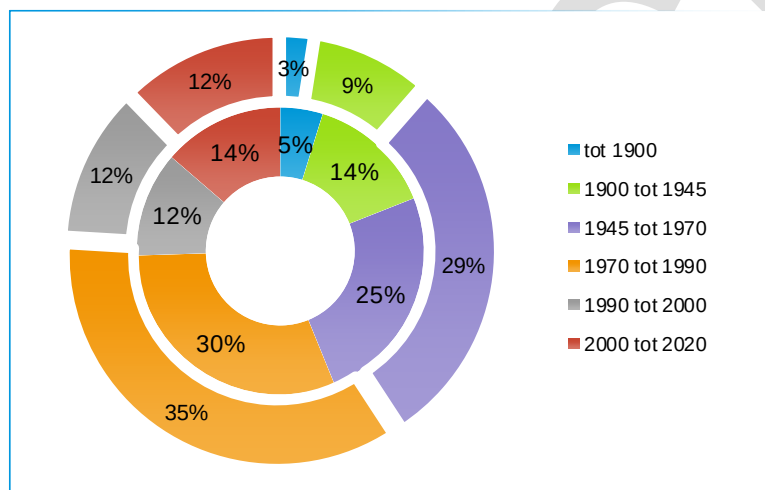


Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), Syswov (2017), Bewerking Stec Groep (2019).

Circa 64% van Noord-Limburgse woningen gebouwd in periode 1945 - 1990

In Noord-Limburg is bijna tweederde van de woningen gebouwd tussen 1945 en 1990. Dit aandeel ligt hoger dan het gemiddelde voor de heel Nederland (55%). Doorgaans worden woningen uit de naoorlogse periode minder aantrekkelijk gevonden dan woningen die eerder of later zijn gebouwd. Ook op het gebied van energieverbruik zijn zij doorgaans minder. Verder zien we dat in vergelijking met het hele land relatief weinig woningen in Noord-Limburg zijn gebouwd in de periode na 2000 (12% tegenover 14% nationaal).

Figuur 6: Bouwperiode, buitenste ring Noord-Limburg, binnenste ring Nederland



(2019).

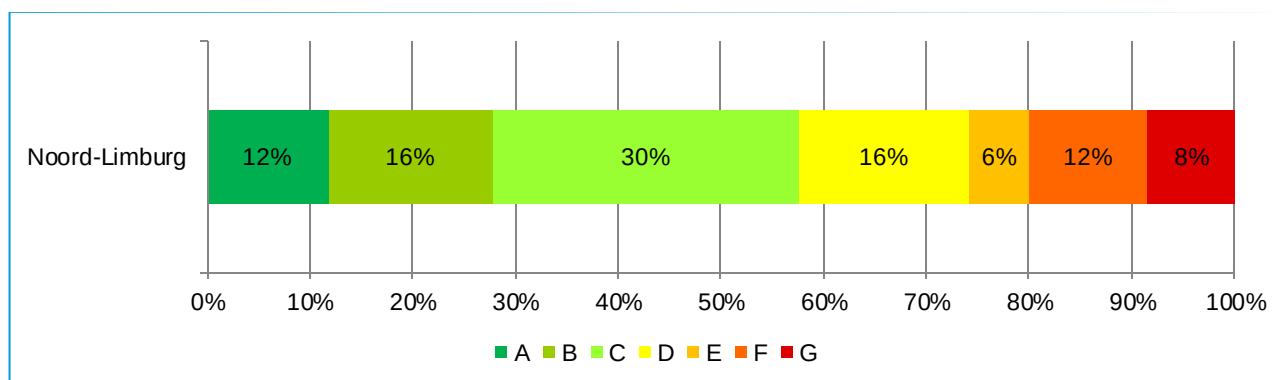
Bron: Syswov (2017), bewerking Stec Groep

Relatief groot aandeel woningen met groen energielabel

De meeste woningen in de regio Noord-Limburg zijn geclassificeerd met energielabel 'C'. Het gaat om zo'n 30% van de totale woningvoorraad. 12% heeft het meest zuinige energielabel 'A'. 16% van de woningen in de regio heeft energielabel 'B'. Het aandeel woningen met een label 'F' of 'G' ligt op 20%.

We merken hierbij op dat de classificering van de voorraad is gebaseerd op de best beschikbare informatie per woning: als er een vastgesteld label beschikbaar is dan is dat label gehanteerd (bron: RVO), anders is een voorlopig label toegekend op basis van bouwjaar en woningtype.

Figuur 7: Energielabels Noord-Limburg



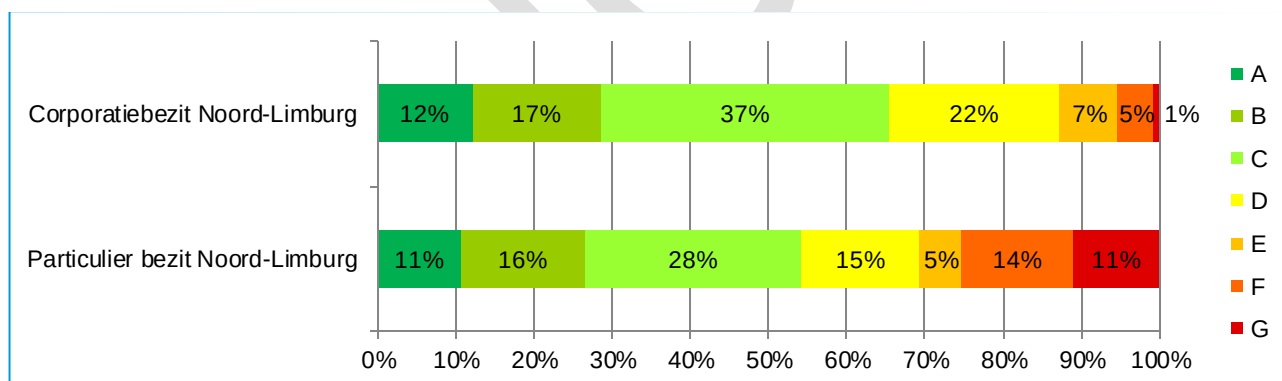
Bron: RVO (2018), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), Etil (2017), bewerking Stec Groep (2019)

Aandeel niet-groene labels relatief groter binnen particuliere voorraad

In onderstaande figuur zetten we de energielabels van woningen in corporatiebezit af tegen de energielabels van particuliere woningen. Energielabel 'C' komt het meest voor bij zowel corporatiewoningen als woningen in particulier eigendom. Toch zijn particuliere woningen over het algemeen een stuk minder groen dan woningen die toebehoren aan een corporatie. 25% van de woningen in particulier bezit heeft een energielabel 'F' of 'G', tegenover slechts 6% van alle corporatiewoningen binnen de regio. Het aandeel woningen met energielabel 'A' is nagenoeg gelijk.

Corporaties hebben veelal een sterkere ambitie tot verduurzaming dan particulieren. Daarnaast beschikken zij doorgaans over voldoende middelen, en kunnen ze relatief grote slagen tegelijk slaan (heel blok of appartementencomplex aanpakken). We zien hierdoor in heel Nederland dat het corporatiebezit vaak gemiddeld een hoger energielabel heeft dan particulier bezit.

Figuur 8: Energielabels corporatie en particulier bezit Noord-Limburg

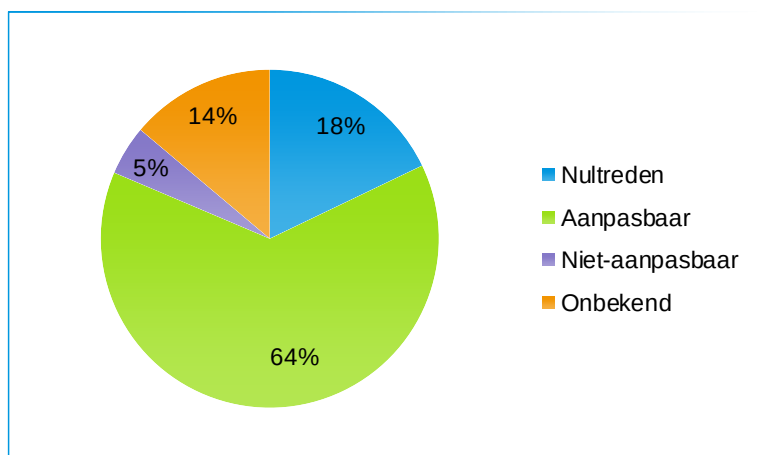


Bron: RVO (2018), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), Etil (2017), bewerking Stec Groep (2019)

Bijna tweederde van woningvoorraad Noord-Limburg is aanpasbaar

Van de woningen in Noord-Limburg kan zo'n 64% worden aangepast naar de behoeftes van minder valide mensen. Het aantal nultredenwoningen ligt momenteel op 18%. Van 14% van de woningen in Noord-Limburg is tot op heden onbekend of zij aanpasbaar is, terwijl 5% niet aanpasbaar is naar nultredenwoning.

Figuur 9: Aanpasbaarheid woningen regio Noord-Limburg



Bron: TNO (2016), bewerking Stec Groep

(2019).

TNO heeft alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geclassificeerd. Grofweg zijn de woningen in te delen in een aantal hoofdgroepen:

- **Nultredenwoningen:** woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen
- **Aanpasbare woningen:** woningen die aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren.
- **Niet-aanpasbare woningen:** woningen die niet geschikt zijn voor- en niet aangepast kunnen worden aan de behoeften van- mensen met mobiliteitsbeperkingen. Het gaat bijvoorbeeld om portiekflats zonder lift of moeilijk bereikbare (duplex-)bovenwoningen.
- **Onbekend:** er kan niet met voldoende zekerheid een classificering worden gegeven.

Onderstaande figuur geeft de criteria weer op basis waarvan woningen worden beoordeeld op het gebied van toegankelijkheid en zorggeschiktheid. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. De classificatie is dus voor een deel van de woning gebaseerd op geregistreerde feiten en voor een deel van de woningen op eenduidige betrouwbare redeneerregels (combinatie van bouwperiode, gebouwhoogte, woonlagen, etc.). Voor een uitgebreide toelichting op de methodiek, zie de separatie bijlage *Toelichting 'Woningvoorraad, woningaanpassingen en langer zelfstandig wonen'*, d.d. 11 november 2016.

Aantal sterren		*	**	***	****	*****
Woning kenmerken						
Woningtoegang is bereikbaar zonder trap	nee	ja	ja	ja	ja	ja
Ongelijkvloerse woning, traplift mogelijk (nultreden)		nee	ja			
Gelijkvloerse woning (nultreden)			nee	ja	ja	ja
Rolstoelwoning				nee	meestal	meestal
ADL-woning					ja	ja
Voorbeeld	Bovenwoning van portiekflat zonder lift	Rijwoning traplift niet mogelijk	Rijwoning traplift wel mogelijk	Galerijflat met lift Benedenwoning	Fokuswoning Aanleunwoning Verzorgd wonen	Beschermde wonen

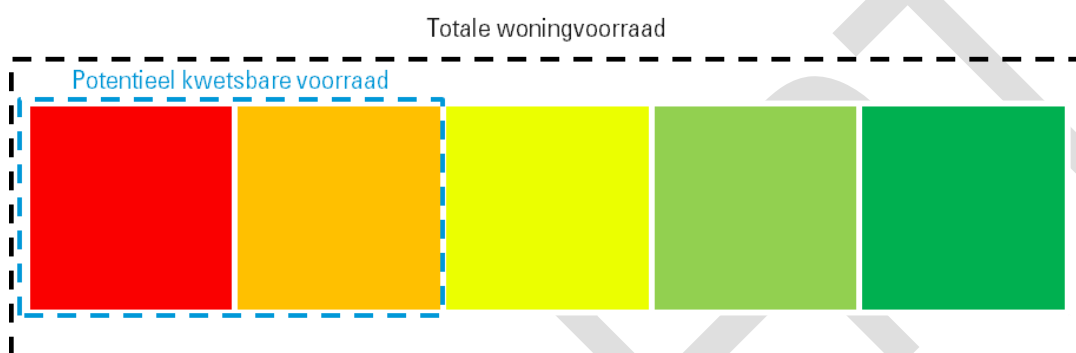
3.4 Kwetsbaarheidsanalyse: opgaven bestaande voorraad in beeld

In deze paragraaf gaan we dieper in op de kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad in Noord-Limburg. We lichten eerst beknopt de methodologie toe en brengen het kwetsbare deel van de woningvoorraad vervolgens in beeld. Deze analyses moeten nadrukkelijk worden gezien in samenhang met de digitale kaarten op postcode6-niveau die bij deze rapportage worden opgeleverd.

Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we een grondig inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat om objectieve woninggegevens om te zetten naar een prestatiescore. Om tot een **prestatiescore** voor iedere woning te komen kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). Beide pijlers bestaan uit 4 indicatoren. Deze lichten we nader toe in bijlage A. De gecombineerde **woningscore** en **buurtscore** resulteren in een **relatieve prestatiescore** op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld).

De woningen met een **beneden gemiddelde score** (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incurante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die **relatief** beneden gemiddeld scoren en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.

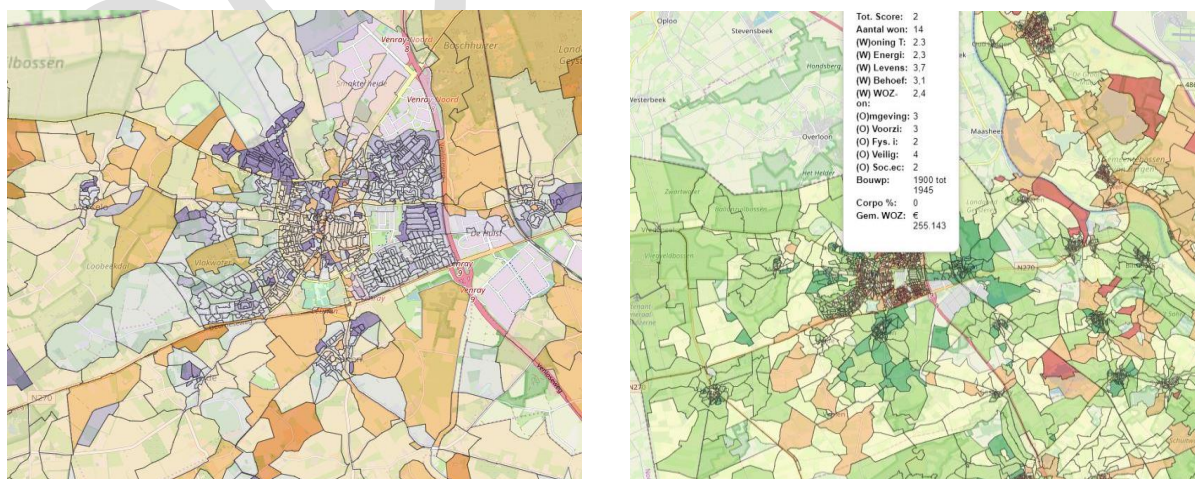


In deze rapportage zijn de woningen gebenchmarkt op het niveau van de regio Noord-Limburg, om een totaalbeeld te geven en op regioniveau kwetsbaarheden te signaleren. In de losse gemeenterapportages zijn woningen telkens binnen de gemeenten gebenchmarkt om op lokaal niveau kwetsbaarheden te signaleren.

Benut digitale kaarten voor eigen diepgaande analyse

De relatieve score op woningniveau is uiteindelijk vertaald naar een score op buurt- en postcode6-niveau om geografisch weer te geven waar de meer en minder kwetsbare voorraad zich bevindt. Deze digitale kaarten zijn meegeleverd bij deze rapportage en geven gedetailleerde informatie over de omvang en aard van de kwetsbaarheden in de bestaande voorraad. Naast de kwetsbaarheidsscore zijn bijvoorbeeld ook de dominante eigendomsvorm, het aandeel lage inkomens en het aandeel 65-plussers per gebied weergegeven voor eigen diepgaande analyses. Zie onderstaande figuur voor een impressie van de kaartlagen. In bijlage B vindt u een toelichting op de verschillende kaartlagen.

Figuur 10: voorbeeld digitale kaarten en kaartlagen

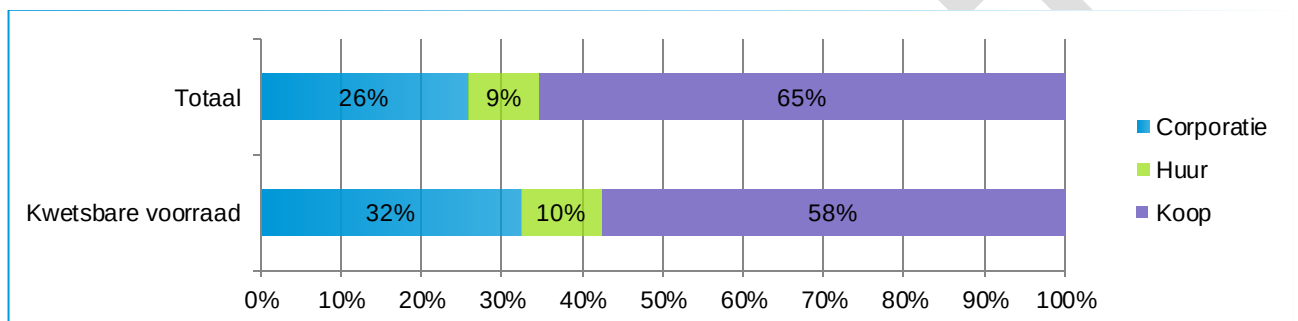


Hierna zoomen we in op de kenmerken van de kwetsbare woningvoorraad (woningen met een relatieve score 1 of 2 op een schaal tot 5).

Kwetsbaarheid zit voor ruim tweederde in particuliere voorraad

In onderstaande figuur is de samenstelling van de kwetsbare voorraad (woningen die relatief (sterk) beneden gemiddeld scoren) naar eigendomsvorm weergegeven. Hieruit blijkt dat van alle relatief kwetsbare woningen circa 68% in particulier bezit is. Een belangrijk deel van de opgaven (en bijbehorende arrangementen) moeten dus in het particuliere bezit worden gezocht. Wel is corporatiebezit relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad: 32% van de kwetsbare woningen is corporatiebezit, dit terwijl corporaties slechts 26% van de totale woningvoorraad in Noord-Limburg in bezit hebben. We benadrukken wederom dat het hier gaat om een totaalbeeld voor de regio Noord-Limburg. Op gemeenteniveau ligt het aandeel particulier bezit in de relatief kwetsbare voorraad in sommige gevallen nog hoger. Zie hiervoor de afzonderlijke gemeenterapportages.

Figuur 11: Eigendomsverdeling totale woningvoorraad en kwetsbare woningen

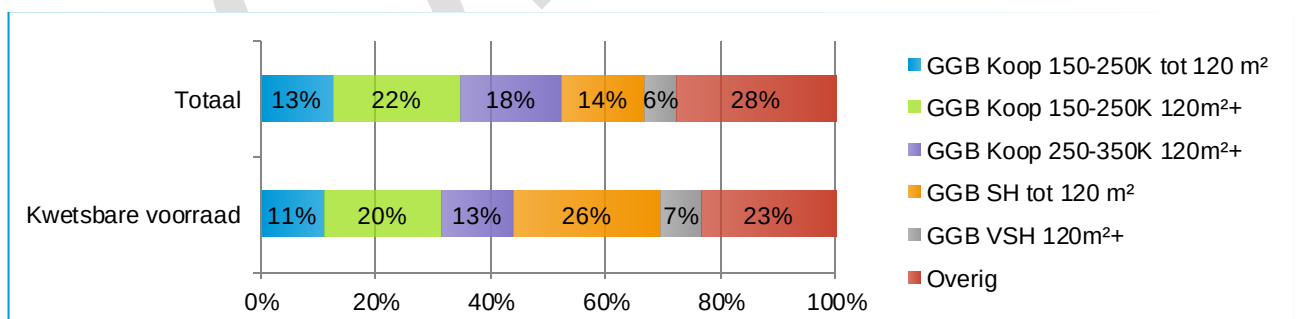


Bron: analyses Stec Groep (2019).

Kwetsbaarheid zit primair in reguliere grondgebonden koop, ook kleine woningen in de sociale huur zijn kwetsbaar

Wanneer we inzoomen op kwetsbare product-marktcombinaties (PMC's) valt op dat kleine grondgebonden sociale huurwoningen relatief sterk zijn vertegenwoordigd in de potentieel kwetsbare woningvoorraad. In onderstaande figuur geven we van de top 5 meest voorkomende kwetsbare PMC's weer wat hun aandeel is binnen de kwetsbare voorraad en de totale voorraad. Hieruit blijkt dat middeldure grondgebonden koopwoningen en grondgebonden vrijesectorhuurwoningen sterk vertegenwoordigd zijn in de kwetsbare voorraad. Daarnaast zijn grondgebonden woningen in de sociale huur met een oppervlakte tot 120 m² gbo relatief vaak kwetsbaar.

Figuur 12: Verdeling PMC's totale woningvoorraad en kwetsbare voorraad

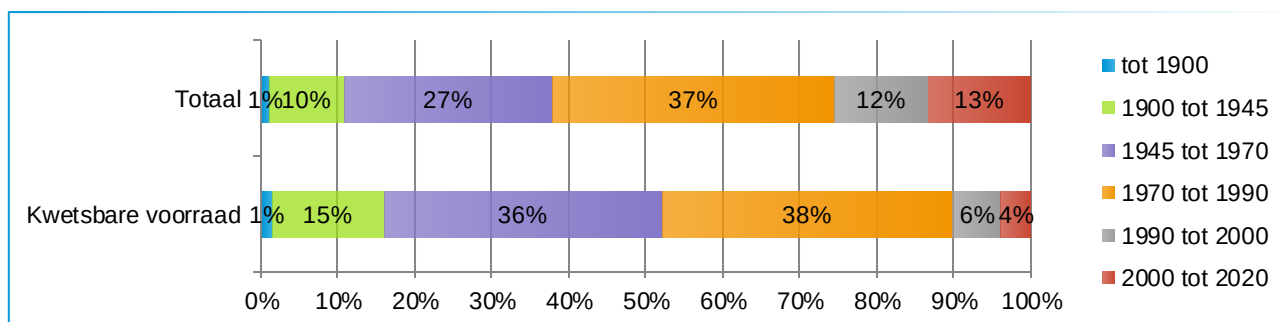


Bron: analyses Stec Groep (2019), gebaseerd op Etil data (2018).

Ook kwetsbare voorraad bestaat grotendeels uit naoorlogse bouw (tot 1990)

In onderstaande figuur splitsen we de kwetsbare voorraad uit naar bouwperiodes. Bijna driekwart van de kwetsbare voorraad dateert uit de naoorlogse periode (1945 - 1990). Ook in de totale voorraad komt deze bouwperiode veel voor, maar de woningen zijn relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad.

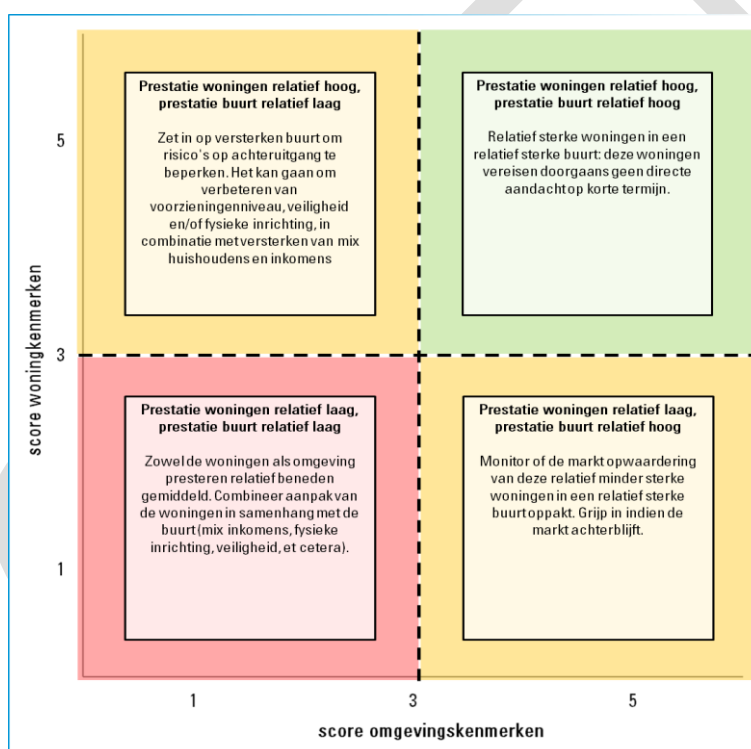
Figuur 13: Verdeling bouwperiode totale woningvoorraad en kwetsbare voorraad



Bron: analyses Stec Groep (2019), gebaseerd op Etil data (2018).

Kwetsbaarheidskwadrant

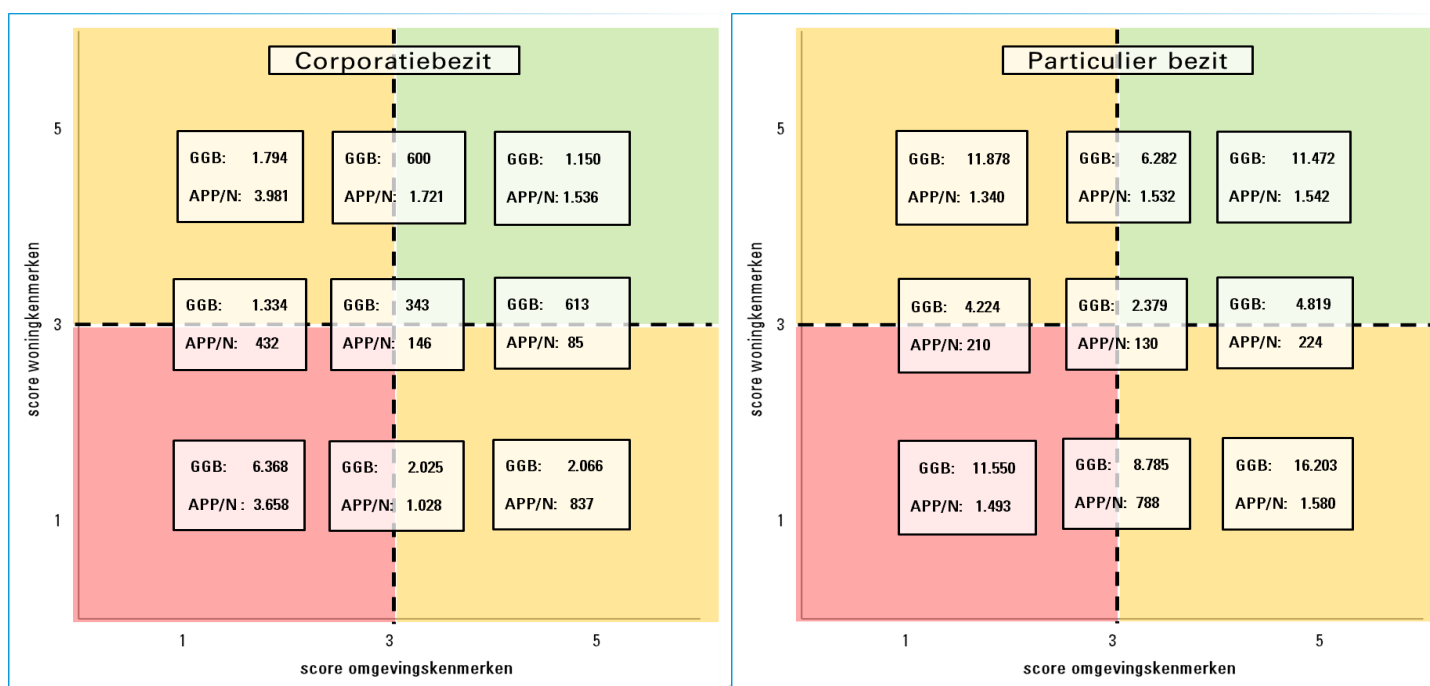
Hierna zijn in een kwadrant weergegeven hoeveel woningen relatief (boven of beneden) gemiddeld scoren op enerzijds woningkenmerken en anderzijds omgevingskenmerken. De positie van een woning in het kwadrant bepaalt mede de potentiële opgave: gaat het primair om het verbeteren of onttrekken van de woningen, het verbeteren van de omgeving (inrichting, voorzieningenniveau, mix inkomens, veiligheid), of een combinatie van beiden? We maken onderscheid tussen woningen die bovengemiddeld (4 of 5), gemiddeld (3) of beneden gemiddeld (2 of 1) scoren. Dit resulteert in 9 verschillende mogelijk combinaties op woning- en omgevingscore. Zie bijlage C4 voor een uitsplitsing per gemeente.



Aandeel (zeer) kwetsbare voorraad grootst in particuliere voorraad

In totaal zijn er in Noord-Limburg ruim 23.000 woningen die relatief (sterk) beneden gemiddeld scoren op zowel woning- als omgevingskenmerken en dus in totaal relatief kwetsbaar zijn. In ruim 56% van de kwetsbare gevallen betreft het een woning met een particuliere eigenaar. Daarnaast zijn er 6.200 woningen die relatief (sterk) beneden gemiddeld scoren op omgevingskenmerken en gemiddeld op woningkenmerken. Deze woningen zitten vooral in het particuliere grondgebonden koopsegment. Ook zijn er circa 12.600 woningen die gemiddeld scoren op omgevingskenmerken, maar (sterk) beneden gemiddeld op woningkenmerken.

Figuur 14: kwetsbaarheidskwadrant regio Noord-Limburg



Bron: analyses Stec Groep (2019).

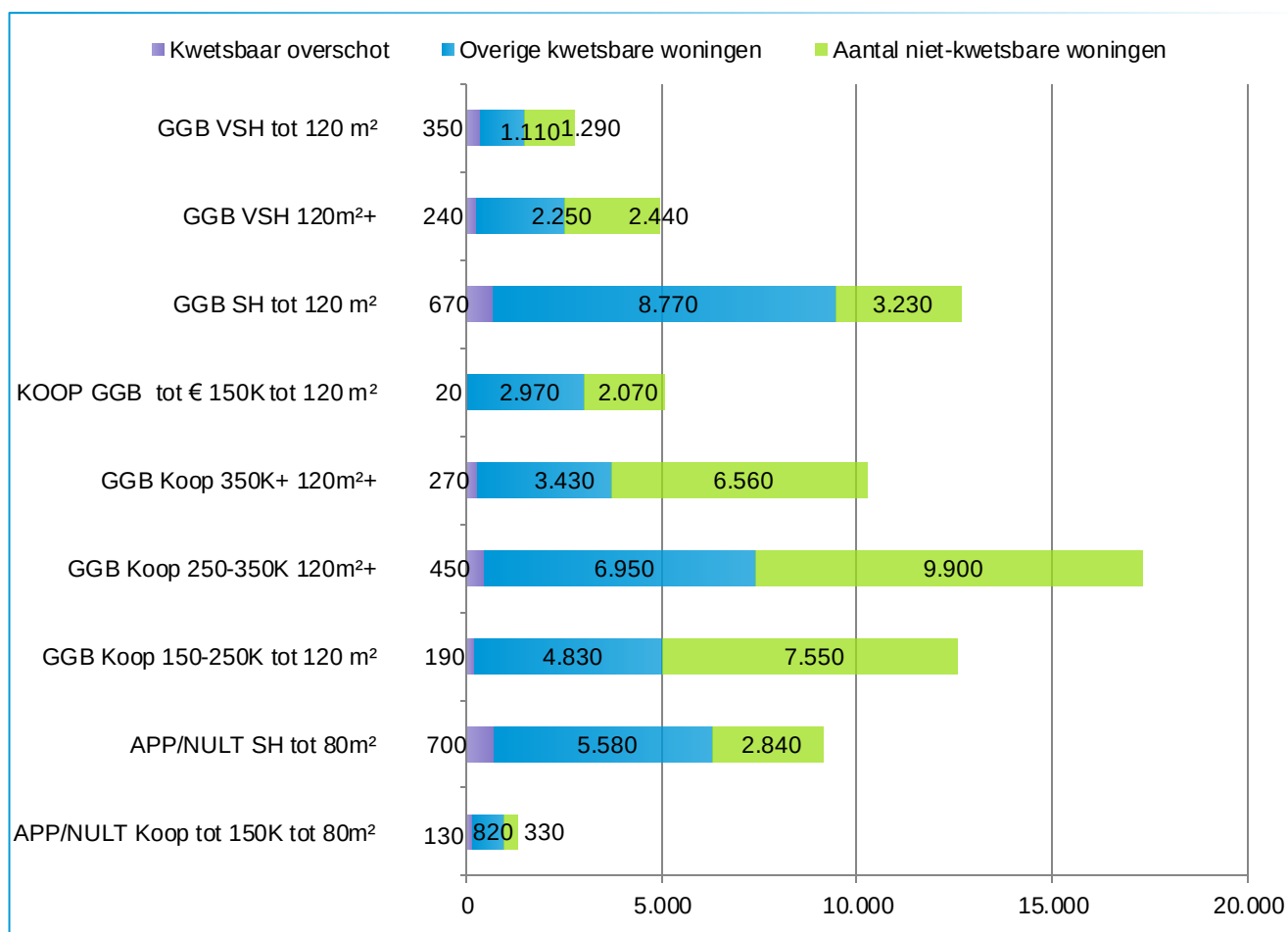
Grootste risico in kwetsbare PMC's waar ook theoretische overschotten in ontstaan: ruim 3.000 woningen

De daadwerkelijke risico's op leegstand en achteruitgang in de bestaande voorraad hangen niet alleen samen met de relatieve kwetsbaarheidsscore, maar ook met de marktspanning. PMC's die relatief kwetsbaar zijn en waar op termijn mogelijk ook overschotten van ontstaan in de komende tien jaar (paragraaf 2.2) zijn het meest risicovol: de minst presenterende woningen binnen deze voorraad zullen het hardste in waarde dalen en hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Voor de PMC's waarbij hier deels sprake van is zijn in onderstaande figuur de absolute aantallen in de bestaande voorraad weergegeven:

1. Het **kwetsbare overschot**: het theoretische overschot dat ook nog eens relatief kwetsbaar is (en dus als allereerste aandacht verdient).
2. De **resterende kwetsbare woningen**: aantal woningen dat bovenop groep 1 ook relatief kwetsbaar scoort, maar waar vanuit de marktspanning nog wel behoefte aan is. Ook deze woningen verdienen aandacht (bijvoorbeeld opwaarderen en isoleren), maar komen niet direct leeg te staan uitgaande van de (middel)langetermijnbehoefte.
3. Het aantal **niet-kwetsbare woningen** in deze PMC's.

De totale voorraad woningen per PMC bestaat dus uit een optelsom van de drie hierboven beschreven delen. Voor groep 1 is aanpak van de bestaande voorraad het **meest urgent**. In Noord-Limburg gaat het in absolute aantallen de komende tien jaar indicatief om **circa 3.000 woningen**. We plaatsen hierbij wel wederom de kanttekening dat daadwerkelijke overschotten mede afhangen van de mogelijkheden van huishoudens om hun gewenste verhuizing te kunnen realiseren (zie paragraaf 2.2).

Figuur 15: Overlap overschotten en kwetsbaarheid



Bron: analyses Stec Groep (2019).

Ter interpretatie van bovenstaande figuur werken we hier beknopt een voorbeeld uit met cijfers zoals weergegeven in de figuur. We nemen het PMC 'GGB SH tot 120m²' als voorbeeld. In totaal zijn er in Noord-Limburg $670 + 8.770 + 3.230 = 12.670$ woningen van deze PMC. 3.230 (groen) van deze woningen zijn niet kwetsbaar op basis van hun woning- en omgevingskenmerken in onze benchmark. Daarnaast zijn er 8.770 woningen (blauw) van deze PMC die wel kwetsbaar zijn op basis van hun woning- en omgevingskenmerken in onze benchmark, maar die gezien de marktspanning op dit type PMC niet direct een groot risico lopen op leegstand of forse waardedaling. Tot slot zijn er nog 670 woningen van dit type PMC die kwetsbaar zijn op basis van hun woning- en omgevingskenmerken in onze benchmark en die ook tot het theoretisch overschot behoren op basis van de verwachte toekomstige behoefte. Voor deze woningen binnen dit type PMC is de kans het grootste dat er op termijn risico's ontstaan op waardedaling en leegstand.

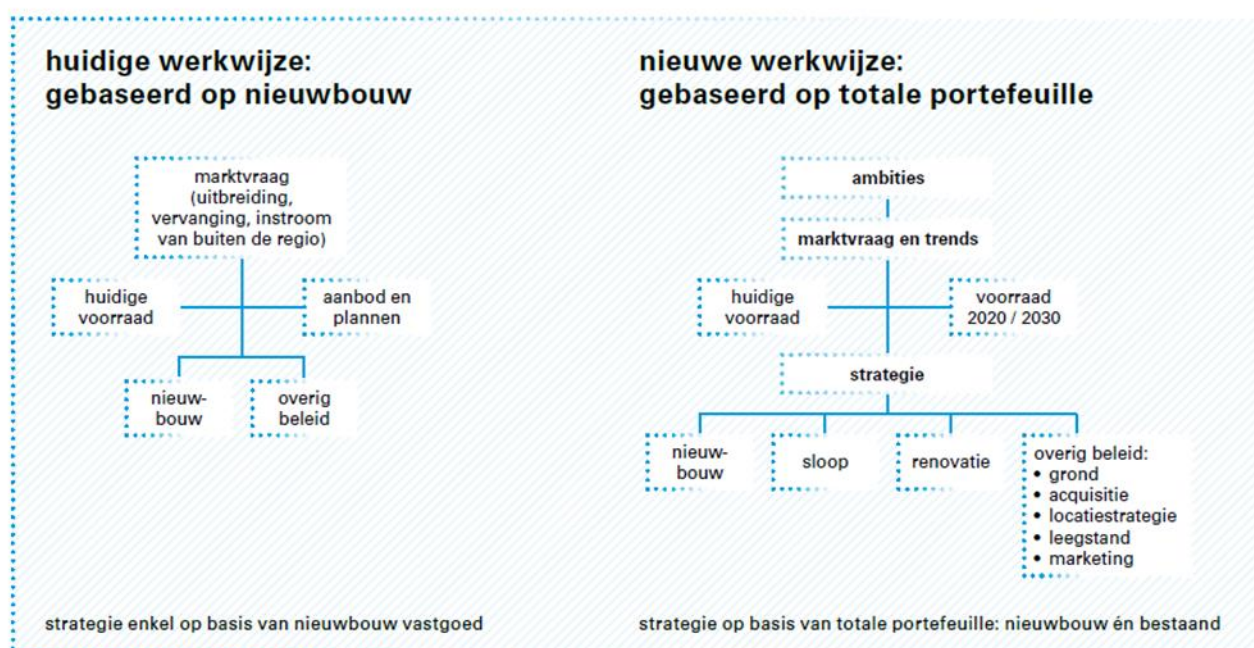
4 Arrangementen en leidende principes bij uw opgaven

4.1 Inleiding

Als regio Noord-Limburg verkent u ten behoeve van uw structuurvisie hoe u uw woningvoorraad zo toekomstbestendig mogelijk houdt. Dit betekent dat deze in kwantiteit en kwaliteit zo goed mogelijk aansluit bij de vraag van nu en de toekomstige vraag.

Uw situatie als regio - bestaande uit 8 gemeenten - is bijzonder:

- U heeft op korte en middellange termijn te maken met natuurlijke groei in bevolkingsomvang en huishoudens, die mogelijk op lange termijn omslaat in een bevolkingsdaling.
- Onderliggend heeft u te maken met vergrijzing en ontgroening, al zijn er tussen gemeenten soms op kernniveau aanzienlijke verschillen.
- U heeft te maken met een grote en diverse instroom van buitenlandse arbeidsmigranten. Ook hierin zijn er verschillen tussen gemeenten, daar waar grote vraag naar arbeid is in de landbouw, industrie en logistiek, zowel in aantallen arbeidsmigranten, de tijdelijkheid daarvan als ook de aard van de woningvraag die hiermee samenhangt.
- Het aandeel particulier woningbezit is in Noord-Limburg over de hele linie bovengemiddeld. Dit brengt met zich mee dat een aantal grote uitdagingen op de woningmarkt (energietransitie, klimaatadaptatie, verschuivingen in de (kwalitatieve) vraag) juist de komende jaren extra aandacht vergen.



Vanuit dit licht gezien vraagt uw structuurvisie om te komen tot een goede match tussen vraag en aanbod ook om een visie op waar de risico's in de huidige woningvoorraad zich voordoen (hoofdstuk 2 van dit rapport), een

antwoord op de ‘wat-vraag’ (wat is uw opgave precies: toekomstige woningportefeuille in aantallen, kwaliteiten, locaties: hoofdstuk 2 en de kaart ondersteunend aan dit rapport), maar ook om beantwoording van de ‘hoe-vraag’: hoe komt u van de huidige woningvoorraad, naar de nieuwe gewenste woningvoorraad in 2030 en 2040?

In dit hoofdstuk staat een eerste verkenning van een aantal mogelijke (financiële) arrangementen die we waardevol vinden, in combinatie met een aantal kernprincipes die achterliggend belangrijk zijn in het realiseren van uw woningmarkt opgave.

In paragraaf 4.2 staan de belangrijkste leidende principes benoemd en kort toegelicht. In paragraaf 4.3 werken we de belangrijkste mogelijke arrangementen uit.

4.2 Leidende principes bij uw woningmarkt-opgave

In deze paragraaf leest u de belangrijkste leidende principes om te komen tot het op gang brengen van transitie in de woningmarkt.

Principe 1: Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen

In plaats van alle aandacht naar nieuwbouw gaat het in de toekomst om energie en liefde voor de bestaande woningvoorraad, dat is een regelrechte cultuuromslag. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van ‘nieuwbouw om de nieuwbouw’. Dit vraagt meer aandacht voor bestaande woningen, zowel beleidsmatig als in de uitvoering. Bijzondere aandachtspunten zijn de courantheid en toekomstige aantrekkelijkheid van woningen, als ook de energiestaat en de levensloopbestendigheid van bestaande woningen.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	In de beleidsontwikkeling het accent leggen op de bestaande woningvoorraad, en beperkt(er) op nieuwbouw. Dit geldt zeker ook voor het faciliterende spoor.
Regio	- Regionale woningmarktafspraken zijn voor het leeuwendeel gericht op de aanpak van de bestaande voorraad. - Regionale samenwerking, kennisuitwisseling, en stimuleringsmaatregelen worden gezocht in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, het levensloopbestendig maken van bestaande woningen, en waar nodig ook het onttrekken van kwetsbare woningen.
Gemeenten	- Cultuuromslag in beleid en focus. Als gemeente denken als een belegger of een woningcorporatie, waarin bestaande voorraad het leeuwendeel van de woningportefeuille betreft en beleid in het teken staat van het zo goed mogelijk sturen op de kwaliteiten in de bestaande woningvoorraad. Dit vertaalt zich onder andere in de woonvisie en het bijbehorende actieprogramma - Inwoners bewust maken van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad - Stimuleren dat huiseigenaren investeren in de bestaande woningvoorraad - In de prestatie afspraken met woningcorporaties overwegend aandacht voor de opgave in de bestaande woningvoorraad
Woningcorporaties	Sluit aan bij strategisch voorraadbeheer
Ontwikkelaars en bouwers	Meer focus op renovatie en grootschalig onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, en minder op nieuwbouw alleen
Particuliere eigenaren	Investeren in het courant houden van de eigen woning

Principe 2: Marktspanning is essentieel, er is waardeverlies voor bestaande huishoudens bij oplopende leegstand

Marktspanning is heel belangrijk in woningmarkten. Als de leegstand hoger is dan een gezonde frictieleegstand (circa 2% in de woningmarkt) dan daalt de waarde van woningen van bestaande huiseigenaren. Gemiddeld is dit circa 1,5% waardedaling bij elke extra 1%-punt leegstand bovenop de frictieleegstand.

Eén centraal begrip bij het komen tot dynamisch voorraadbeheer in de woningmarkt is marktstructurering. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke (provincie, regio's, gemeente, rijk) en private (markt)partijen (particuliere woningeigenaren,

woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwen et cetera) opereren. Door die kaders te bepalen of te veranderen, kunt u de marktspanning te vergroten, waardoor mogelijke toekomstige waardedaling als gevolg van demografische transitie kan worden verminderd.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Belangrijk om marktspanning en leegstand te (blijven) monitoren. • Principe van balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief verankeren in provinciaal beleid, zoals de Verordening en de Omgevingsvisie. • In maatregelen om de woningmarkt te faciliteren telkens consequent vanuit het principe van optimale marktspanning opereren.
Regio	• Als regio afspraken maken rondom het in balans houden van vraag en aanbod • Dit principe verankeren in de op te stellen structuurvisie wonen
Gemeenten	• Consequent handelen • Met woningcorporaties en ontwikkelaars en bouwers afspraken maken die bijdragen aan de gewenste marktspanning. • In beginsel geen nieuwbouw toevoegen zonder passende onttrekkingen, wanneer de leegstand hoger is dan de gewenste marktspanning. • Alleen nieuwbouw toevoegen die bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte zoals die uit deze rapportage en de gemeentelijke rapportages naar voren komt.
Woningcorporaties	• Geen woningen uitponden die bijdragen aan ongewenste kwalitatieve overschotten in de koop
Ontwikkelaars en bouwers	• Mogelijk herprogrammeren van bestaande nieuwbouwplannen, die niet aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
Particuliere eigenaren	• Particuliere eigenaren hebben het belang dat overheden zorgdragen voor een gezonde marktspanning, om zo waardedaling en andere ongewenste neveneffecten van leegstand te voorkomen.

Principe 3: Reduceer de plancapaciteit waar dat nodig is

(Toekomstige) overcapaciteit aan plannen voor nieuwe woningbouwprojecten in sommige gemeenten vraagt om strategische keuzes tussen ontwikkelingslocaties. In praktijk zullen gemeenten ook onder de huidige hoogconjunctuur soms moeten inzetten op een afname van de plancapaciteit en ligt in lijn met de ingezette provinciale en regionale en lokale strategische lijnen in de woningmarkt. Waar nodig moet deze lijn worden aangescherpt en verder doorgevoerd worden in de Structuurvisie Wonen.

Een deel van de plannen kan mogelijk worden uitgesteld voor de periode na 2025 en 2030, maar het ligt in de lijn van de verwachting dat dit op termijn niet voldoende zal zijn. Door te werken aan een gezonde balans tussen vraag en aanbod (tot 2020, maar ook tot 2025, 2030 en 2040) en daardoor ook op termijn enige marktspanning te behouden zal naar verwachting op termijn het beschikbare aanbod en daarmee ook structurele leegstand in deelsegmenten van de woningmarkt afnemen.

Wanneer er geen actie volgt, kan de voorraad op deelsegmenten te veel groeien, waardoor het aanbod (en daarmee de leegstand) met name in het dure segment van de woningmarkt stijgt. Daarmee daalt ook de waarde van woningen. Overheden schuiven dan de rekening van de demografische transitie in feite door naar toekomstige generaties en huiseigenaren.

POSTBUS 1045 6801 BA ARNHEM GIRO 3254768

**HET IS GEWOON
LEKKERDER DWEILEN
ALS JE WEET
DAT ONDERTUSSEN
TENMINSTE
IEMAND PROBEERT
DE KRAAN TE
REPAREREN**

Loesje

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Provinciaal instrumentarium inzetten om overtollige plancapaciteit te schrappen, daar waar dit lastig blijkt voor gemeenten. • Gemeenten en regio's ondersteunen met juridische en praktisch expertise om te komen tot het schrappen van ongewenste plantitels voor wonen, bijvoorbeeld in samenwerking met het JEP (Juridische Expertpool Plancapaciteit vanuit het Rijk) • Door voorkantsamenwerking voorkomen dat zachte plannen die de overcapaciteit zouden vergroten hard gemaakt worden.
Regio	• Regionaal afstemmen over de plancapaciteit, zowel kwantitatief als kwalitatief, voorkomen dat ongewenste plannen planologisch hard worden.
Gemeenten	• Actieve grondexploitatie in segmenten met overcapaciteit aanpassen • In de programmering ruimte houden voor het onttrekken van rotte kiezen waar woningbouwontwikkeling gewenst is binnen bestaand ruimtebeslag. • Daar waar sprake is van overtollige plancapaciteit deze door middel van het creëren van voorzienbaarheid wegnemen (zowel gericht op eenpitters als ontwikkellocaties van marktpartijen). • In beeld brengen waar de gemeente risico's loopt in termen van economische schadeclaims, wanneer de gemeente in het verleden grond heeft verkocht aan private partijen, met een inspanningsverplichting
Woningcorporaties	• Programmering aanpassen indien nodig
Ontwikkelaars en bouwers	• Rekening houden met situatie dat harde plannen niet altijd gerealiseerd kunnen worden. Afspraken maken over herprogrammering en vermindering van het aantal ontwikkellocaties.
Particuliere eigenaren	• Rekening houden met het verlies aan individuele bouwtitels, wanneer deze niet binnen de beoogde termijn worden gerealiseerd.

Principe 4: Investeer alleen op toekomstbestendige locaties

Juist de komende jaren is het belangrijk om onderscheidende locaties (plannen waar wel behoefte aan is, bijvoorbeeld vanwege veranderende samenstelling van de bevolking in de regio) te ontwikkelen. Kiezen voor de juiste locatie, woningtype, prijs, eigendomsverhouding en het toevoegen van veel (gebieds)kwaliteit is daarbij essentieel. Dat betekent in de praktijk vooral in de slechtste gebieden verdunnen en daardoor een impuls te geven, en toe te voegen in kansrijke gebieden die een zetje nodig hebben. Dit vraagt om weloverwogen keuzes.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• In zowel kaderstelling als faciliterend beleid sturen op ruimte voor gewenste inbreidingslocaties door niet mee te werken aan ongewenste ontwikkellocaties • Investeren in versterking van omgevingskwaliteiten op inbreidingslocaties
Regio	• Regionaal ladder-ruimte houden voor gewenste inbreidingslocaties • Kwalitatieve woningmarktafspraken maken en elkaar hier aan houden • Ook in regionaal verband focus op de sterkste locaties, en afscheid nemen van locaties met een beperkt onderscheidend vermogen.
Gemeenten	• Investeren in versterking van omgevingskwaliteiten op inbreidingslocaties. • Ruimte voor nieuwe plannen goed benutten voor versterking van de leefbaarheid van de kernen in de gemeente. Het gaat veelal om het mogelijk maken van transformatie van winkelvoorzieningen in centra naar woningbouw, of samenvoeging van winkelruimte bij een bovengedegen of naastgelegen woning.
Woningcorporaties	• Overwegen te investeren in middenhuurwoningen, om daarmee te komen tot versterking van de doorstroming in de woningvoorraad als geheel. • Stimuleren dat de gewenste doorstroming van oudere huishoudens tot stand komt, zodat de bestaande woningvoorraad beter benut raakt. • Focus op levensloopbestendige woningen, passend bij de omgeving, op goed gelegen locaties nabij ontmoetingsplekken, in samenwerking met zorgpartijen
Ontwikkelaars en bouwers	• Alleen woningen toevoegen die een kwalitatieve versterking van de woningvoorraad vormen, niet meer van het zelfde. • Aandacht voor de toevoeging van passende levensloopbestendige woningen en woningen in het middensegment.
Particuliere eigenaren	-

Principe 5: Werk vanuit een gezonde marktverhouding

In het verlengde van het vorige uitgangspunt, ligt het voor de hand om overheidsbeleid zoals stimuleringsmaatregelen voor bijvoorbeeld transitie en sloop, startersfinancieringen, levensloop- en duurzaam renoveren aan te laten sluiten bij het woningmarktbeleid. De uitdaging zit erin (zoveel mogelijk) consequent te handelen, en te streven naar gezonde marktverhoudingen waarin zoveel mogelijk gebouwd wordt voor de doorstroming en lange verhuisketens en complementaire woonproducten. Iedere toegevoegde woning moet raak zijn, vanuit de toekomstige gewenste woningmarktportefeuille.

Een belangrijk element is verder dat wanneer overheden bijdragen aan sloop van woningen, we uitdrukkelijk aanraden hiervoor alleen een marktconforme prijs te betalen. Dit is nodig om vanuit maatschappelijk oogpunt tot een zo efficiënt mogelijke inzet van collectieve middelen te komen. In de praktijk ligt een marktconforme aankoopwaarde voor bijvoorbeeld een te slopen woning soms flink lager dan de WOZ-waarde.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	- het kaderstellende en faciliterende spoor goed op elkaar laten aansluiten. Zowel op schaal van de provincie, regio, gemeente en ook op niveau van een wijk of buurt. Bijvoorbeeld: - startersleningen alleen voor de bestaande voorraad. - voor eventuele verwervingen in de bestaande voorraad aansluiten bij marktwaarden. - regelingen voor verduurzamen van de bestaande woningvoorraad niet beschikbaar maken voor woningen die eigenlijk onttrokken dienen te worden.
Regio	geen maatwerkafwijkingen die strijdig zijn met het regionaal beleid
Gemeenten	toepassingsbereik van stimulerende maatregelen laten aansluiten bij de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichtingen.
Woningcorporaties	- zorgvuldige afwegingen maken in welke woningen maatregelen voor verduurzaming en levensloopbestendig maken wenselijk zijn, en waar dit niet het geval is. Ook differentiëren in ambitieniveau van bijvoorbeeld verduurzaming, in lijn met lange termijn toekomstverwachting dat bij de woningen behoort. - voorkomen dat uitponden ongewenste neveneffecten heeft voor toekomstige kopers, bijvoorbeeld het verkopen van kwetsbare woningvoorraad op kwetsbare locaties aan een doelgroep met een beperkt investeringsvermogen. - Niet uitponden in complexen, waar dat de renovatie of sloop op termijn in de weg kan staan.
Ontwikkelaars en bouwers	Woningen toevoegen die echt complementair zijn aan de bestaande woningvoorraad
Particuliere eigenaren	-

Principe 6: Denk in kasstromen voor gebieden als basis voor projecten

Het is belangrijk zoveel mogelijk te komen tot een integratie van alle kasstromen die in gebieden voorkomen. Dit wijkt af van een traditioneel traject van gebiedsontwikkeling waarin sprake is van gescheiden ontwikkeling, exploitatie en beheer van bestaand stedelijk gebied. De regio Noord-Limburg moet in haar dynamisch voorraadbeheer van de woningmarkt zoveel mogelijk een switch maken naar: gebiedsontwikkeling nieuwe stijl (2.0: organische gebiedsontwikkeling, en 3.0: het gebiedsgerichte kasstromendenken). Daarnaast gaat het erom binnen heldere planologische kaders privaat initiatief zoveel mogelijk te verleiden om te investeren in samenhangende bestaande woningverbetering, sloop en (ver)nieuwbouw.

In een integrale benadering worden alle kasstromen zoals die binnen een gebied voorkomen meegenomen in de afweging of een bepaalde businesscase aantrekkelijk is. Dit in contrast met een nieuwbouwbenadering waarin alleen kasstromen gerelateerd aan de grondexploitatie en het bouwproces worden meegenomen in de afweging of een business case aantrekkelijk is. De kasstromen hebben naast de grond- bouw en ontwikkelingsexploitatie betrekking op bijvoorbeeld de beheerexploitatie, verduurzaming en renovatie. De positieve en negatieve kasstromen die deze met zich meebrengen worden inzichtelijk gemaakt in de business case en teruggerekend naar het huidige tijdstip. Door baten die later in de exploitatie van een gebouw of gebied voorkomen op te nemen in de businesscase kunnen projecten - die in eerste instantie als onrendabel zijn beoordeeld toch ontwikkeld worden, omdat in de loop van de tijd voldoende gegarandeerde waardeontwikkeling voorkomt.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Gebruik maken van maatschappelijke kosten baten analyses bij investeringsbeslissingen in omgeving en/of woningverbetering
Regio	-
Gemeenten	• Gebruik maken van maatschappelijke kosten baten analyses bij investeringsbeslissingen in omgeving en/of woningverbetering • Werken met scenario's waarin de huidige situatie (doorgaan op de huidige voet) wordt vergeleken met alternatieve scenario's waarin de gemeente ingrijpt, of overgaat tot een bepaald beleid/project • Lange termijn overwegingen meenemen bij beslissingen over gemeentelijke grondexploitatie. Niet het financieel rendement leidend maken, maar veel meer het maatschappelijk rendement: wat zijn de neveneffecten van het toevoegen van nieuwbouw, op de leegstandsontwikkeling en de waarde van bestaande woningen? Welke neveneffecten brengt het met zich mee als bewoners vast zitten in hun eigen woning?
Woningcorporaties	Idem
Ontwikkelaars en bouwers	-
Particuliere eigenaren	-

Principe 7: Groot denken, klein handelen

Nodig is een stap-voor-stap-aanpak, binnen een algemeen gedeeld eindbeeld van de woningmarkt. Het haalbaarheids- en realiteitsperspectief van de stap-voor-stap-benadering is gepositioneerd binnen een perspectief waarbij gedacht wordt vanuit de woningmarktportefeuille als geheel. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en het voorkomen van ongewenste neveneffecten van de demografische transitie dienen woningen in de eerste plaats zoveel mogelijk aan te sluiten bij de woonwensen en eisen van uw inwoners en daarnaast waardebehoud cq. waardeontwikkeling in zich te dragen en dus gericht te zijn op de toekomstige vraag.

Toevoegingen aan de voorraad dienen altijd hand in hand gaan met afwegingen over sloop, (tijdelijke) hergebruik, flexibele programmering en afschrijvingsbeginselen. Hierbij is tevens van belang om het gebiedsgerichte kasstromendenken in de overwegingen op te nemen. Dit om ook (toekomstige) opbrengsten mee te kunnen nemen.

Cruciaal is wel dat de termijn (tijdsspanne) tussen de kosten en de baten zo klein als mogelijk is. Denken vanuit een toekomstgerichte visie, maar klein en stapsgewijs handelen is hierbij het sleutelbegrip. (Financiële) risico's worden daarmee ook hanteerbaar en dus aanvaardbaar, tevens is bijsturing mogelijk. Sloop, hergebruik, renovatie en her- cq. nieuwbouw zijn dan goed verweven.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Afspraken met regio's en gemeenten zo inrichten dat stapsgewijs gewerkt kan worden aan het oplossen van de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. • Focus op no regret maatregelen • Pilots ondersteunen om zo ervaring op te doen met de aanpak in de bestaande voorraad. Belangrijk hierbij is aan de voorkant in te zetten op die pilot-situaties die vaker voorkomen, en waar dus in de toekomst grotere stappen in gezet kunnen worden. • Arrangementen stimuleren die nieuwbouw verbinden aan het onttrekken van incourante woningen. • Fondsvorming voor het slopen van woningen die zijn herbestemd naar onbebouwde bestemmingen (dit is immers een deel van de opgave dat niet met andere maatregelen kan worden gedekt en herbestemming in het bestemmingsplan in de weg staat). • Leerwerktraject opstarten voor gemeenten om gezamenlijk ervaring op te doen met kansrijke aanpakken om sloop, herbestemming, schrappen plancapaciteit en dergelijke op te starten. Lessen uit het zuiden van Limburg kunnen deels ook in Midden- en Noord-Limburg worden toegepast.
Regio	• Regionale experts op strategische voorraadbeheer door gemeenten aanwijzen die binnen de regio de expertise hebben om met deze samenhangende onderwerpen aan de slag te gaan.

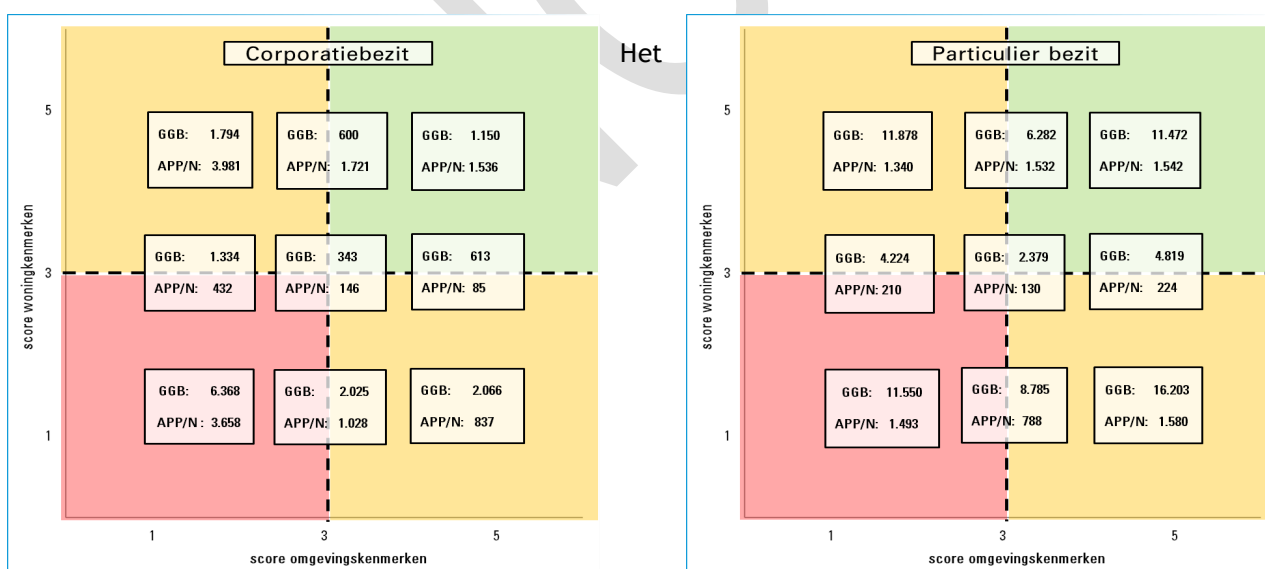
Gemeenten	- Met woningmarktpartners samen aan de slag gaan om ervaring op te doen met de strategische voorraadbeheer, in de vorm van pilots - Beschikken over proceservaring en financieel specialisten om in uitvoeringspilots te kunnen opereren
Woningcorporaties	- Samen met gemeenten aan de slag in voorbeeldpilots - Overwegen om te komen tot inponden van in het verleden uitgepode woningen en dit samen met woningmarktpartners verkennen
Ontwikkelaars en bouwers	-
Particuliere eigenaren	- Gebruik maken van beschikbare regelingen gericht op de bestaande voorraad - Komen tot zinvolle herbestemming van leegstaande woningen

4.3 Kansrijke financiële arrangementen

In deze paragraaf leest u de vertaling van de principes in kansrijke financiële arrangementen om de transitieopgave in de woningmarkt in Noord-Limburg aan te pakken. We hanteren daarbij de volgende hoofdlijnen, die voor de hele regio van belang zijn.

HOOFDLIJNEN:

- gebiedsontwikkeling moet in kleine stappen kunnen worden uitgevoerd, anders is het te kostbaar;
- financiering van de opgave verbetert wanneer tegenover de kosten opbrengsten bestaan die niet alleen uit grond en projectontwikkeling komen, maar alle kasstromen in gebieden meenemen;
- de opgave is dermate groot en complex en een domein met veel versnipperd eigendom en belangen dat één (type) belanghebbende deze niet alleen kan dragen, dat betekent dat er altijd sprake zal moeten zijn van gezamenlijke oplossingen waarin meerdere belangstakeholders participeren;
- omdat het particuliere deel van de opgave taai is, vraagt dit extra aandacht in de arrangementen.



leeuwendeel van de opgaven in Noord-Limburg ligt bij grondgebonden woningen. De kwetsbare woningen liggen zowel in gebieden waar de scores op omgevingskenmerken beneden gemiddeld zijn als in gebieden waar de scores op woningkenmerken beneden gemiddeld zijn. Corporatiewoningen zijn doorgaans minder kwetsbaar dan woningen in particulier eigendom.

Transitie-exploitaties creëren verdienvermogen uit leegstaand: dit maakt het faseren van de sloopopgave goedkoper

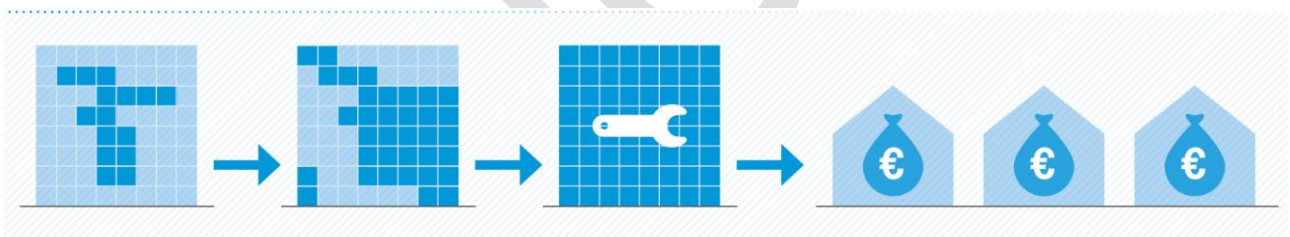
Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve sloop en mogelijke bebouwde of onbebouwde

(her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed. De transitie-exploitatie stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiel, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren.

We zien in Noord-Limburg op beperkte schaal toepassingen van transitie-exploitaties bij **appartementencomplexen uit de jaren zestig en zeventig** die in het verleden door corporaties zijn uitgepand en thans te maken hebben met versnipperd eigendom, en een cumulatieve van sociaal-maatschappelijke problemen. Dit is met name in Venlo het geval en in mindere mate mogelijk in Venray.

Dit segment is naar de toekomst toe minder aantrekkelijk, zeker in de koopmarkt. Woningen die te koop staan worden nauwelijks verkocht, de leegstand is relatief hoog en de verwachtingen van de waardeontwikkeling zijn negatief. Dit arrangement bestaat uit het in fases opkopen van appartementen in een hoogbouwflat. De appartementsrechten worden stapsgewijs aangekocht en vervolgens gedurende een periode van maximaal 15 tot 20 jaar verhuurd (door een corporatie of andere investeerder). Met deze huurstroom wordt een groot deel van de investering terugverdiend. Als de investering is terugverdiend, worden de woningen aan de woningmarkt onttrokken. De aankoop wordt gefinancierd met een lening tegen een laag rendement. Een sloopsubsidie wordt bij de aankoop uitgekeerd. Uiteindelijk kunnen hierdoor met substantieel minder middelen een groot aantal woningen aan de markt worden onttrokken, in het meest lastige en risicovolle woningmarktsegment.

Verder zien we binnen Noord-Limburg vooral toepassingen van transitie-exploitaties bij (beschermde) **dorpsgezichten met een historisch belang**, waarvan u het belangrijk vindt deze te behouden, maar waarbij eigenaren onvoldoende vermogen hebben om deze woningen goed te onderhouden. Denk bijvoorbeeld aan de woningen in het centrum van stadskernen. Het heeft dan de voorkeur deze woningen in te penden, en door te exploiteren als huurwoningen, zodat er meer vermogen voor het investeren in de courantheid van de woningen ontstaat. In deze variant is geen sprake van sloop, maar vooral van inpenden.



Hieronder de voor- en nadelen van dit arrangement en de eerste praktijklessen op een rij.

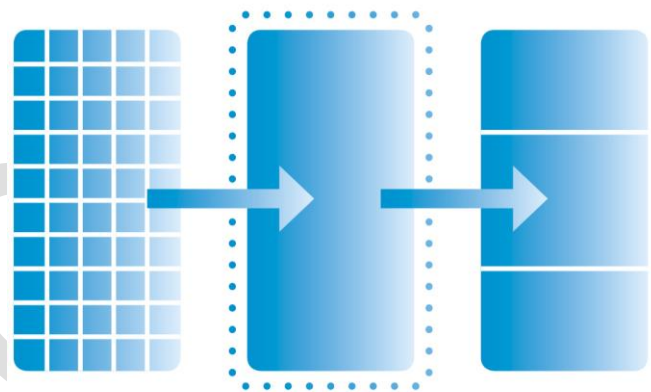
Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• start maken met het uit de markt nemen van de niet-toekomstbestendige particuliere voorraad. • arrangement waarbij er ook aandacht is voor opbrengsten (in de vorm van doorexplotatie). • levert grote bijdrage aan de veranderopgave. • het arrangement brengt tijdelijk meer huurwoningen op de markt, gunstig voor de groeiende groep 65-plushuishoudens • helpt verdere waardedaling van woningen te voorkomen. • onder gunstige financieringscondities is dit voor verschillende partijen (overheid, private marktpartijen & woningcorporaties) een interessante businesscase die op meerdere plekken toegepast kan worden.	• rendabele businesscase (marktconform) pas mogelijk bij lage aankoopwaarde van de op te kopen particuliere woningen; in situaties met hogere woningwaardes ontbreekt de investeringsimpuls voor beleggers.

Stedelijke herverkaveling biedt substantiële kosten voordelen bij versnipperd eigendom

Stedelijke herverkaveling wordt in het buitenland (bijvoorbeeld in de Verenigde Staten, Frankrijk, Duitsland en verschillende landen in Azië) ingezet bij transformatie van gebieden. Er zijn overeenkomsten met traditionele gebiedsontwikkelingsmodellen, zoals een joint venture of een bouwclaim, maar bij stedelijke herverkaveling is geen sprake van verwerving, maar juist van uitruil van eigendom om een grotere ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor zijn de kosten voordelen ten opzichte van reguliere gebiedsontwikkeling naar schatting circa 20 tot 30% (!).

Stedelijke herverkaveling kan als vrijwillig door gebiedspartijen te kiezen instrument aantrekkelijk zijn voor de transitieopgave in sommige specifieke gebieden. We denken met name in gebieden waar de huidige waarde van vastgoed laag is in vergelijking tot nieuw vastgoed en omdat sprake is van een versnipperd eigendom met diversiteit van eigenaren. We denken dat er in Noord-Limburg over het algemeen relatief veel kleinschalige toepassingen van stedelijke herverkaveling zullen zijn. In de Omgevingswet (Aanvullingswet Grondeigendom) is een regeling opgenomen om herverkaveling eenvoudiger te maken. Het geeft de mogelijkheid de kosten van transformatie of herontwikkeling te compenseren met de waarde die wordt gecreëerd. Wel is dit systeem alleen interessant als sprake is van positieve waardeontwikkeling, wat bij toevoeging van bebouwbaar vloeroppervlak eerder te garanderen is. Daarnaast kan een te groot aantal eigenaren (meer dan circa 25) de onderhandelingen compliceren. Bij een verplichte vorm leveren vooral de inbrengwaarde en onteigening grote blokkades op.

Stedelijke herverkaveling is een interessant instrument wanneer u als regio geen gronden wil verwerven en toch een ruimtelijke ontwikkeling wilt bewerkstelligen; wel dient u een faciliterende rol te spelen om het herverkavelingsproces op gang te brengen. In Noord-Limburg gaat het (met uitzondering van Venlo) mogelijk om relatief kleine kansen (laag schaalniveau) en moet dit arrangement vooral in samenhang met eventuele andere arrangementen worden gezien om meters te maken.



bron: Stec Groep

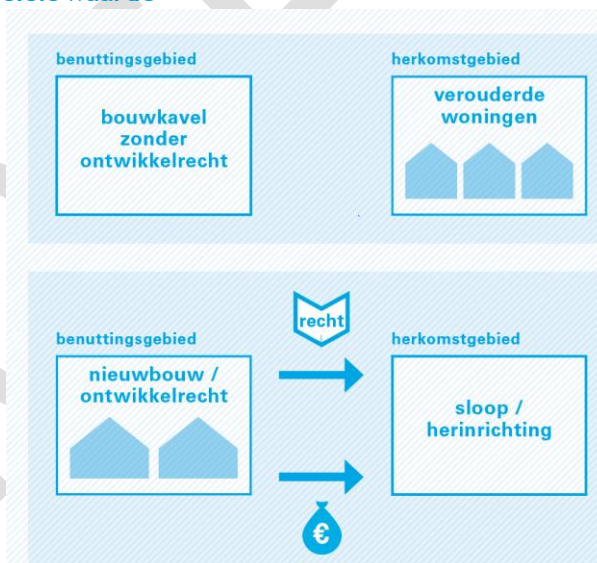
EEN WOM ONTSLUIT HET INVESTEREN IN DE TRANSITIE VOOR WONINGCORPORATIES

Een regio WOM (Wijk Ontwikkelmaatschappij) (of een regionale variant) is een regeling van meerdere woningcorporaties en/of andere private marktpartijen waarin herstructureringsprojecten in de woningbouw ondergebracht worden in één vereveningsarrangement (vergelijkbaar met herverkaveling), om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. Binnen de regeling van de WOM (Wijk Ontwikkelingsmaatschappij) zijn er vanuit het rijk fiscale voordelen te genereren. Daarnaast kunnen in de portfolio van de WOM financiële tegenvallers van het ene project opgevangen worden door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• meerdere partijen die diverse projecten oppakken in een gebied betekent gedeeld risico, focus op eindresultaat en snellere uitvoering; • aanpak van grote gebieden met versnipperd eigendom (neuzen zelfde kant uit); • fasering van de opgave waardoor projecten met opbrengsten meer naar voren geschoven worden.	• wanneer veel eigenaren betrokken zijn vergt het onderhandelingsproces veel tijd; • inbrengwaarde van rechten bij voorkeur laag, om herontwikkeling financieel aantrekkelijk te maken en partijen op lange termijn te betrekken in de gebiedsontwikkeling; • mogelijk actieve rol van de overheid indien herverkaveling en onderhandeling niet van de grond komt; • het kan dat er alleen gekozen wordt voor gebouwen met een hoge opbrengstwaarde. Hierdoor wordt niet geïnvesteerd in sociale bouw. • Positieve waardeontwikkeling is niet gegarandeerd • Wettelijk kader is nog ontoereikend (deelname is niet afdwingbaar, ook niet bij meerderheidsbesluit)

Verhandelbare ontwikkelingsrechten met een salderingsregeling verbinden sloop en nieuwbouw zeer direct, en geeft sloop een woning een zekere commerciële waarde

Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van woningen, door zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed een commerciële waarde te genereren. Immers zonder sloop geen nieuw recht op ontwikkeling en zonder dat nieuwe recht überhaupt geen recht op ontwikkeling. De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld in een saldo-nul benadering. Zo kan een ontwikkelaar de verplichting van een investering overnemen van een andere investeerder en mag deze in ruil daarvoor weer programma (bijvoorbeeld in een andere dichtheid) realiseren.



We benadrukken hierbij dat het wel cruciaal is om allereerst afspraken te maken over aantrekkelijke en minder aantrekkelijke locaties in de regio. Belangrijk is te komen tot verankering daarvan in bijvoorbeeld de Structuurvisie Wonen. Alleen zo kan dit gericht worden ingezet.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Er ontstaat een commerciële waarde voor nieuw te ontwikkelen vastgoed, omdat de ontwikkelingsmarkt ingesnoerd is en het publiekrechtelijk alleen mogelijk is titels te vergeven wanneer in ruil hiervoor woningen uit de markt worden genomen; • In de woningmarkt is brede toepassing mogelijk, zeer geschikt bij uit de markt nemen van gestapelde corporatiecomplexen; • Heeft directe impact op kwaliteit woningmarkt; • Legt directe relatie tussen bestaand incourant aanbod en nieuw te ontwikkelen vastgoed; • Overheid is faciliterend en hoeft geen woningen te verwerven om te slopen.	• In arrangementen met particuliere eigenaren in appartementen ontstaan holdout problemen, waarbij deel eigenaren weigert te verkopen; • Nieuw arrangementen daardoor intensieve opstartfase; • Marktconform eerder mogelijk bij zeer lage aankoopwaarde van de te slopen voorraad, (circa 30.000-tot maximaal 65.000 euro per woning); in situaties met hogere waarde van te slopen woningen is de investeringsimpuls te laag. • Fiscale aspecten nog onbekend. • Twijfelachtig in hoeverre korting op verhuurdersheffing inzetbaar is in arrangement. • Minder zinvol in gebieden met een voornamelijk krimp opgave, waardoor sloop- en nieuwbouwopgave elkaar te ver ontlopen.

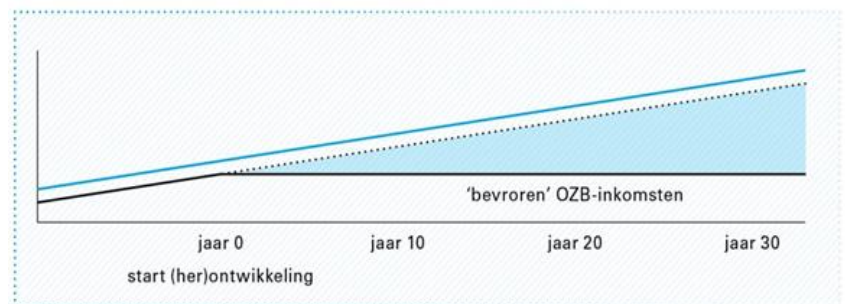
Tax Increment Financing en Lease Increment Financing

Bij Tax Increment Financing (TIF) worden publieke gelden (via OZB belasting) lokaal geïnvesteerd in herontwikkelingsprojecten die zonder overheidsingrepen niet kansrijk worden geacht. De investering zorgt voor een verhoogde aantrekkelijkheid, wat leidt tot meer private ontwikkeling. De gebiedsgerichte inzet (en mogelijk verhoging) is erop gebaseerd dat gemeenten via de OZB meeprofiteren van waardevermeerdering van het particulier eigendom. Alle OZB-inkomsten aan de start van een bepaalde (her)ontwikkeling worden hierbij vastgelegd (en bevroren) en blijven ook daarna naar de publieke middelen toevoelen voor onderhoud van de openbare ruimte. Door de investering (als gevolg van de herontwikkeling) ontstaat waardevermeerdering en stijgt de OZB. De OZB die boven de vrieslijn binnenkomt wordt gebruikt om de initiële investeringen terug te verdienen. Deze inkomstenstijging kan echter ook vooraf (op basis van een prognose van de toekomstige waarde) gebruikt worden om gebiedsontwikkeling te financieren.

Het stimuleren van gebiedsontwikkeling in een dergelijke nieuwe stijl kan gestimuleerd worden wanneer de overheid hierbij een deel van de financiering op zich neemt. Zij kan voor een beperkte periode met een laagrentende lening de gebiedsontwikkeling een impuls geven.

Indien een investering aan het begin van de periode de waardeontwikkeling beïnvloedt (zoals bijvoorbeeld het opkopen van niet-courante woningen), leidt dit tot aanzienlijke waardevermeerdering van het gebied. Het inzetten van meeropbrengsten uit OZB-inkomsten lijkt hiervoor een geschikt instrument. Daarnaast gaan de investeringen waardedaling tegen. De impact hiervan is waarschijnlijk groter dan het effect van waardestijging.

Dit instrument is goed toepasbaar in situaties waar er beperkt kwetsbare woningen voorkomen in wijken met bovengemiddelde omgevingskenmerken (kwadrant rechts beneden). Dit komt relatief veel voor.



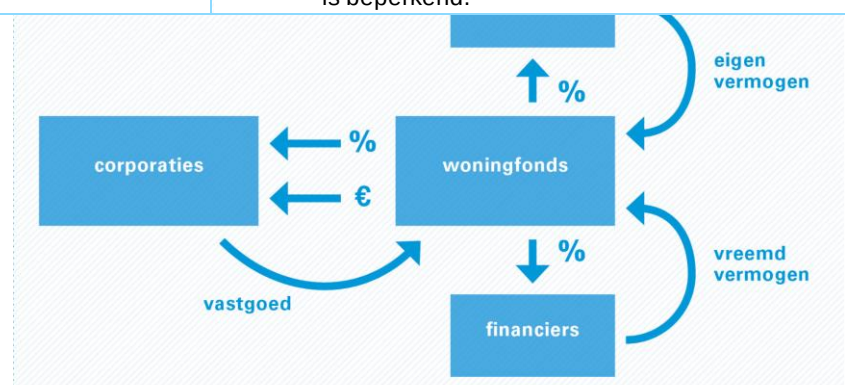
- kosten voor publieke middelen stijgen jaarlijks door inflatie, loonkosten, bevolkingsgroei etc.
- inkomsten voor publieke middelen stijgen jaarlijk door verhoging van de OZB-inkomsten
- bij de start van de (her)ontwikkeling worden inkomsten vanuit de OZB bevroren, terwijl kosten voor publieke middelen nog steeds stijgen
- toenemende OZB-inkomsten worden benut voor het financieren van de (her)ontwikkeling
- door de (her)ontwikkeling ontstaat waardevermeerdering en stijgt de OZB, de inkomsten die boven de vrieslijn uitkomen worden gebruikt om initiële investeringen terug te verdienen

bron: Wikipedia, bewerking Stec Groep

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
- extra belastinginkomsten terug naar het oorspronkelijke gebied, dat genereert private investeringen en daarmee extra belastingopbrengsten. - vrije besteding van extra inkomsten - geen sprake van staatssteun.	- de OZB kan in Nederland niet zomaar gebiedsgericht worden ingezet en de inkomsten uit OZB zijn vergeleken bij andere landen (zoals de VS) relatief laag - huidige wet- en regelgeving over OZB-belasting is beperkend.

Gemengd woningfonds

Bij een gemengd woningfonds gaan corporaties en institutionele of particuliere beleggers een samenwerking aan. Er wordt op basis van het woningbezit van de corporaties een portefeuille opgesteld van woningen van bij



voorkeur boven de 145 punten op basis van het woningwaarderingssysteem (prijspeil 2019). Dit zijn dus woningen boven de liberalisatiegrens. In ruil voor het inbrengen van de woningen krijgen de corporaties zowel aandelen als cash. De beleggers (en mogelijk financiers) brengen eigen en/of vreemd vermogen in en krijgen hiervoor aandelen.

De ingebrachte portefeuille wordt vervolgens op de meeste efficiënte wijze beheerd, wat vaak zal betekenen dat dit door een derde wordt gedaan, mede omwille van de transparantie. Vooraf zijn de deelnemers in het fonds onder meer de inbrengwaarde van het vastgoed, doelstellingen van het fonds en rendementseisen overeengekomen. Om de noodzakelijke efficiëntie te kunnen bereiken, moet de portefeuille een omvang hebben van een paar honderd woningen. De portefeuille heeft daarbij een bij voorkeur in spreiding qua locatie, type woningen, huurprijs en ouderdom. Het belangrijkste aandachtspunt bij dit arrangement is draagvlak en financiering.

Een gemengd woningfonds is interessant wanneer de woningen efficiënter worden beheerd dan nu het geval is, onderzoek heeft aangetoond dat corporaties gemiddeld genomen hogere beheerskosten hebben dan beleggers. Daarnaast sluit het gemengd woningfonds aan bij de discussie rondom het scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten van corporaties en het juridisch of administratief scheiden ervan. Corporaties kunnen door middel van fondsvorming een gedeelte van hun eigen vermogen liquide maken, wat ze kunnen inzetten om te investeren in (het onderhoud van) sociale huurwoningen en om de verhuurdersheffing te voldoen. Fondsvorming is interessant voor beide partijen, aangezien de corporatie betrokken blijft bij het vastgoed, gemengde wijken ontstaan qua inkomensniveau en kan meedelen in toekomstig rendement en de belegger het risico van de woningen kan delen met de corporatie. Tot slot blijven de woningen ook daadwerkelijk huurwoningen en worden ze dus (voorlopig) niet uitgepand, wat positief is voor de doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor is er eveneens geen sprake van een overvloed aan goedkopere koopwoningen.

Dit instrument zal in Noord-Limburg overwegend ingezet worden met grotere particuliere beleggers. We vermoeden dat institutionele partijen beperkt of niet geïnteresseerd zijn. Mogelijk zijn lokale particuliere beleggers wel geïnteresseerd, aangezien zij andere eisen stellen aan het vastgoed, geschikte plekken beter kennen en door lokale verbondenheid eerder geneigd zijn om een samenwerking aan te gaan.

Eventueel is een koppeling te maken met de huurportefeuille. In dat geval beheren corporatie en belegger gezamenlijk een portefeuille, bestaande uit ingepande particuliere koopwoningen, zie ook box over shared ownership en fondsvorming rond bijzondere niches in de woningmarkt, zoals arbeidsmigranten.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• extra bestedingsruimte voor corporaties, maakt activiteiten boven DAEB mogelijk • draagt bij aan gemengde wijken • laagdrempelig in de middenhuur instappen • veilige investering voor beleggers • efficiënter beheer van portefeuille, ervaringen omtrent efficiënte nemen corporaties weer mee bij breder beheer • werkt transparantie en professionalisering in de hand • geen sprake van staatssteun.	• moeilijk om op te zetten (o.a. door cultuurverschillen tussen corporaties en beleggers) • portefeuille heeft een minimale omvang nodig en moet aan rendementseisen voldoen • onduidelijkheid Rijksbeleid zorgt voor onzekerheden bij corporaties en beleggers • huidige wet- en regelgeving is complex en beperkend.

BIJZONDERE TOEPASSINGEN VAN GEMENGDE WONINGFONDSEN

1. SHARED OWNERSHIP HELPT OM VOORDELEN VAN HUUR TE MATCHEN MET VOORDELEN VAN KOOP

Regeling waarbij particuliere eigenaren van sloopwoningen een incentive krijgen om mee te werken aan sloop door hen de mogelijkheid te bieden mede-eigenaar te worden van een gelijkwaardige woning voor het deel dat ze daadwerkelijk aan kapitaal inbrengen, bijvoorbeeld 10 of 20%. Dergelijke regelingen worden toegepast in gebieden waarbij de opbrengst van een eigendoms woning zo laag is dat aanschaf van een andere eigendoms woning niet mogelijk is en de persoon in kwestie geen additionele financiering van de bank kan krijgen.

2. WONINGFONDS INZETTEN OP NICHEMARKTEN IN DE WONINGMARKT

Voor verschillende gemeenten is het mogelijk aantrekkelijk om in te zetten op nichemarkten op de woningmarkt, zoals het onderdak bieden aan arbeidsmigranten die voor de lange termijn of permanent zich in Nederland willen vestigen, zoals gezinnen.

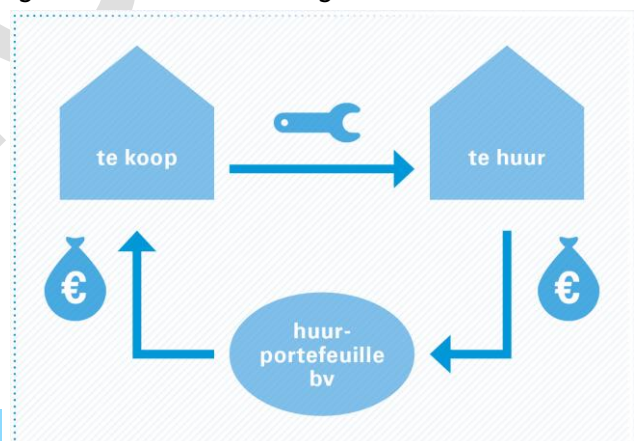
Huurwoningportefeuille opbouwen

Er is een te verwachten toekomstige mismatch in de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt in Noord-Limburg. Er zijn segmenten met overschotten (goedkope naoorlogse koopwoningen) en segmenten met tekorten (bijvoorbeeld middeldure levensloopbestendige huur- en koop woningen). Overwogen kan worden meer in te zetten op het 'inpenden' van koopwoningen ten faveure van de huurmarkt. Het gaat primair om acties in het opstarten van een huurportefeuille die ertoe leiden dat er meer dynamiek op de woningmarkt komt, waarbij private investeerders betrokken zijn.

De huurwoningenportefeuille zal zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kan het instrument helpen bij de verdunningsopgave en zorgt het voor een gezamenlijke aanpak wat meer investeringskracht met zich mee brengt.

Voorzien in kwalitatieve tekorten in woningmarkt door onderscheidende segmenten in de huur aan te bieden, de basis hiervoor zijn particuliere koopwoningen. Het kan gaan om diversiteit van segmenten:

- corporaties kopen koopwoningen op van executieveilingen voor sale en lease back, of reguliere huur;
- koopflats worden verworven om tijdelijk te verhuren en op termijn uit de voorraad te nemen;
- beleggers of corporaties kopen woningen uit de particuliere markt, deze worden verduurzaamd en daardoor huurrijp gemaakt;
- geschikte particuliere koopwoningen kunnen in een VE fonds worden opgenomen gericht op geliberaliseerd huursegment.



Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• werk maken van gezonde portefeuillestrategie in de regio door toevoegingen kansrijk marktsegment • twee vliegen in één klap: verdunning opgave en woningen courant maken voor verhuur • samen sterk:	• aandachtspunt: bij voorkeur koppelen aan duurzaam en levensloopbestendig renoveren en bouwen. • aantrekkelijke marktsegmenten kunnen ook door marktpartijen opgepakt worden • risico van staatssteun

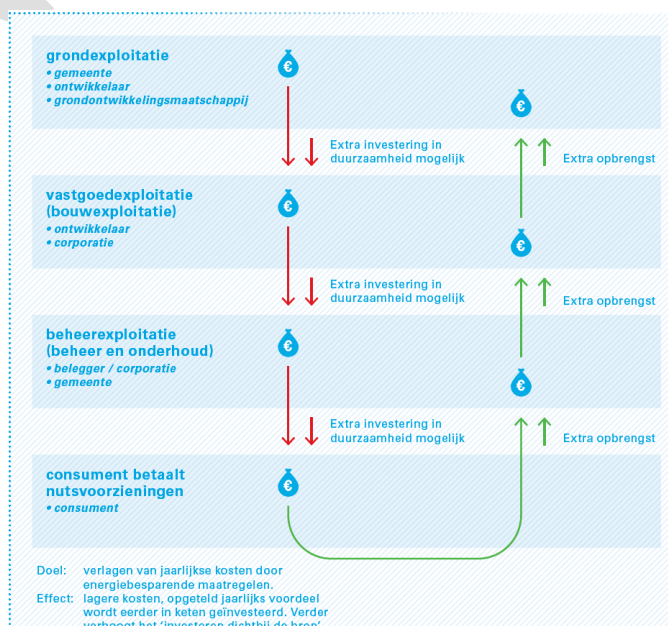
opgave lastig door één corporatie of gemeente uit te voeren; samen meer kans op succes • Om neveneffecten van onverkoopbare particuliere woningen te verminderen een correctie doorvoeren op ontstane mismatch in eigendomsverhoudingen. • Eigenaren meenemen in cultuuromslag naar meer huur. • Huurwoningen zijn structureel minder waard dan koopwoningen, daarom worden koopwoningen onvoldoende vaak omgekat naar het huursegment	
---	--

Courante leegstaande koopwoningen worden met circa 15% korting (waardeverschil leegwaarde/ beleggingswaarde) verkocht aan het 'Noord-Limburgs woningfonds'. Dit woningfonds kan een gezamenlijke BV van de gezamenlijke woningcorporaties in Noord-Limburg zijn dat voor infrastructuur, beheer en netwerk gebruik kan maken van de infrastructuur van de woningcorporaties.

Duurzaam en levensloopbestendig (ver) bouwen en renoveren

De woningvoorraad in Noord-Limburg is voor een deel verouderd en voldoet niet aan de wensen van de bewoners. Daarnaast zijn er veel energie onzuinige woningen, worden doelstellingen voor energiebesparing niet / moeizaam gehaald, is er een gebrek aan werkgelegenheid en zijn er financiële risico's voor bewoners en corporaties als gevolg van stijgende energieprijzen (in niet duurzame woningen).

Renovatie van beneden gemiddeld courante woningen op bovengemiddeld scorende locaties (kwadrant rechtsonder) leidt tot courante energiezuinige woningen die voldoen aan huisvestingswensen en eisen van bewoners. Dit verhoogt de courantheid van woningen, stimuleert transacties en zorgt voor een positief werkgelegenheidseffect door de bouwwerkzaamheden.



Daarnaast is renovatie vaak duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu dan sloop- en nieuwbouw. Het verlengen van de levensduur van een gebouw is één van de meest effectieve manieren om

duurzaam te bouwen. Renovatie bespaart vaak veel materialen en kosten voor bijvoorbeeld nieuwe wegen en riolering en voorkomt bouw- en sloopafval. Tegelijk biedt het renoveren van woningen een goede gelegenheid om de woningen energiezuiniger en gezonder te maken. Denk aan betere ventilatie en het oplossen van vochtproblemen.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
- Aanpak incourant vastgoed en deze marktconform maken - Investerings zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt - Incourant vastgoed omvormen en uit de markt halen - Sluit aan bij programma's provincie en rijk	- Niet elke renovatie leidt tot een waarde vermeerdering of verlenging van de levensduur van de woning. - Is alleen aantrekkelijk bij sterk verouderde woningen.

Een transitieregeling om dispositie en nieuwbouw/herstructurering mogelijk te maken

Deze invulling van het dynamisch voorraadbeheer is een manier om private partijen te stimuleren om op een zakelijke en consistente manier een bijdrage te leveren aan het nieuwe marktevenwicht. Om in aanmerking te komen voor een financiering vanuit de regeling, moeten ondernemers een businesscase indienen die overtuigend is, goed inzicht geeft in de cash flow van het project en waar dispositie en nieuwbouw of herstructurering gekoppeld zijn. Alleen als er sprake is van de combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op een financiering (lening, garantstelling of een gedeeltelijke subsidie) uit de transitieregeling.

Een transitieregeling voorziet in de regel slechts voor een deel van de financieringsbehoefte en maakt het aantrekken van meer private investeringen noodzakelijk. Om de juiste afwegingen te maken in het fonds (Welke partijen/projecten ontvangen een sloopbijdrage of een lening of garantstelling vanuit het fonds?) is het van belang om pragmatisch en zakelijk te beslissen op basis van goed onderbouwde business cases en objectieve criteria.

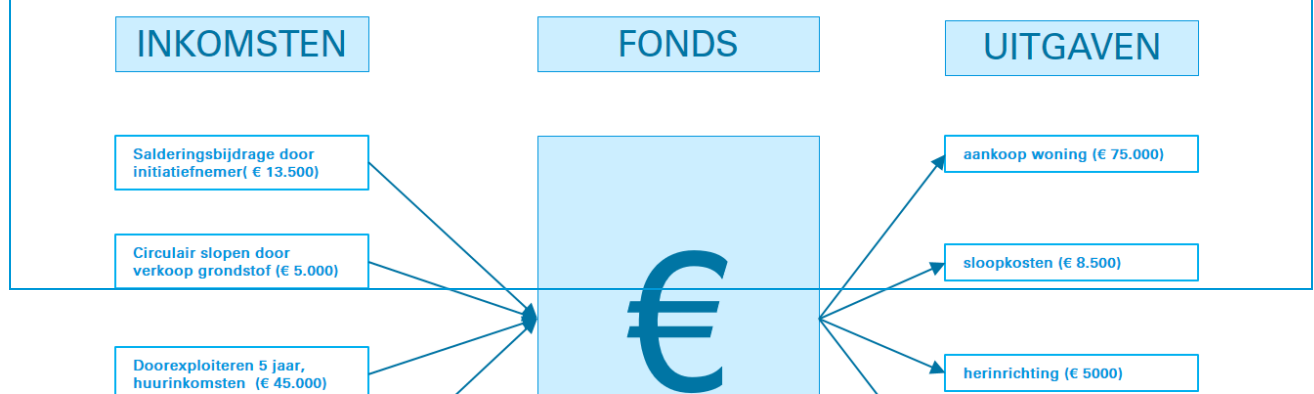
Voordelen	Nadelen/ randvoorwaarden
- werk maken van uit de markt halen woningen door aantrekkelijk perspectief te bieden voor eigenaars - beginnen bij quickwins, succes doorvertalen naar huiverige eigenaren	- afschrijving van vastgoed nodig om ontwikkeling op gang te brengen - zijn huurders bereid om te verhuizen en ruimte te delen - ontwikkelingsperspectief kansarm vastgoed gering (rendabel?)

VOORBEELDEN VAN REGELINGEN BINNEN DE TRANSITIAREGELINGEN

LOKAAL SLOOPFONDS

Een voorbeeld van zo'n transitieregeling is een regionaal of lokaal sloopfonds, toegesneden op een financiële bijdrage voor sloopkosten om zo te komen tot het effectueren van bestemmingswijzigingen van woningbouw naar onbebouwde bestemmingen. Het fonds is voor het leeuwendeel revolverend. Revolverend betekent dat de inzet van de middelen uit het fonds na verloop van tijd terugvloeien in het fonds en opnieuw inzetbaar zijn.

Hieronder een schematisch rekenvoorbeeld.



VERDUNNINGSCHEQUE:

In particulier bezit wil een gezin het naastgelegen huis kopen dat al jaren leeg staat. De wijk/buurt moet verdunnen. Door van 2 huizen 1 te maken en daarmee het gezin te behouden komt een investeringscarroussel op gang. De cheque is een subsidie (aanmoediging) om deze regeling interessant te maken. De cheque wordt terugverdiend doordat minder gesloopt moet worden en mogelijk een extra woning bijgebouwd kan worden.

HUURKORTING:

De huurmarkt en de transitieopgave in het particuliere domein is in beweging te krijgen door ouderen die een grote woning hebben met huurkorting en begeleiding te verleiden tot een verhuizing. Experimenten hiermee leveren positieve resultaten op. Uit de evaluatie blijkt dat ouderen bereid zijn naar een kleinere woning te verhuizen als het verschil in huurprijs niet te groot is en als de corporatie hen begeleidt bij de verhuizing. Op deze manier komen er grotere eengezinswoningen voor jonge gezinnen vrij. Dit experiment betrof vooral huur naar huur. Het is mogelijk ook toepasbaar van koop naar huur.

Strategisch verwerven in particulier bezit

Uitbreiden/omvorming van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (o.a. duur en focus)³ waardoor particuliere woningen als eerste bij de gemeente aangeboden moet worden bij verkoop. Hierdoor wordt ook de opgave actief opgepakt in het particuliere domein. In Noord-Limburg is dit een geschikte aanpak wanneer er op straat niveau een cluster van incurante grondgebondenwoningen is ontstaan. We vinden dit verder een aanpak die zich leent voor appartementencomplexen van particuliere eigenaren. Deze situatie doet zich in Noord-Limburg praktisch niet voor. Als na verloop van tijd voldoende woningen in gemeentelijk bezit zijn kan naar een alternatieve invulling of transitie gekeken worden. Tot die tijd tijdelijke verhuur (door corporaties) aan tijdelijke arbeidskrachten of overige doelgroepen (kunstenaars, creatieve bureaus). Inzet is vooral gewenst om ongewenste effecten te voorkomen, zoals opkopen door pandjesmelkers bij executieveilingen of criminele activiteiten) en activiteiten in leegstaande of verpauperde panden of verkoop via veiling. We raden aan dit met name in probleemgebieden in te zetten, om incidenteel een verwerving mogelijk te maken om een doorbraak te forceren, waarbij u bewoners actief stimuleert te verhuizen.

Voorbeelden van mogelijke toepassingen:

- Toe te passen op probleemwoningen, vooral met verouderde woningen, veel leegstand en grote verdunningsopgave in particulier bezit.
- Gemeente of regio vestigt voorkeursrecht op een locatie/pand waardoor particulieren bij vrijwillige verkoop als eerste bij de gemeente /regio het bezit moeten aanbieden. Hierdoor bouwt de gemeente/regio een bestand op en kan na verloop van tijd eenvoudig verdund worden in het particuliere domein.

³ Instrument WVG bestaat al voor gebieden, maar nog niet voor deze situatie. Er zal een verkenning plaats moeten vinden om te achterhalen of dit haalbaar is. Daarnaast is in het verlengde hiervan interessant om te zien of in bepaalde gebieden extra eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat vastgoed in handen valt van verkeerde partijen. Op zich moeten notarissen het aankaarten als ze verwachten dat het om dubieuze transacties gaat (zwart geld, criminele activiteiten e.d.). Het is wellicht wenselijk om een aanscherping hierop te onderzoeken.

- Gemeente/regio moet een langetermijnvisie hebben waar wel en waar niet te saneren om een gefundeerde beslissing te nemen over aankoop of niet.
- Tijdelijke exploitatie om aanschafwaarde gedeeltelijk terug te verdienen (revolverende karakter).
- Als het bezit bij de gemeente komt, kan zij het verhandelbaar maken in het kader van de 'dispositie' opgave.

CONCEPT

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• in bezit krijgen van particulier bezit op slechte plekken • voorkomen dat particulier bezit in 'verkeerde handen' terecht komt • wachten op vrijwillig verhuizen van particuliere eigenaars van de woning • tijdelijke invulling van panden door corporatie of gemeente	• lange termijnplanning: afhankelijk van particuliere eigenaars voor in bezit krijgen van volledig gebied of gebouw • geen middel om druk op te voeren, voorkomen dat het erger wordt door ingrijpen • verwerving tegen marktwaarde, kan dure aangelegenheid worden

CONCEPT

Bijlage A: Methodologie kwetsbaarheidsanalyse bestaande voorraad

Opbouw monitor

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we een grondig inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat om objectieve woninggegevens om te zetten naar een prestatiescore per woongebied. Om tot een **prestatiescore** voor iedere woning te komen kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De gecombineerde **woningscore** en **buurtscore** resulteren in een **prestatiescore**. Hierna lichten we onze methode toe.

Opbouw analysebestand benchmark

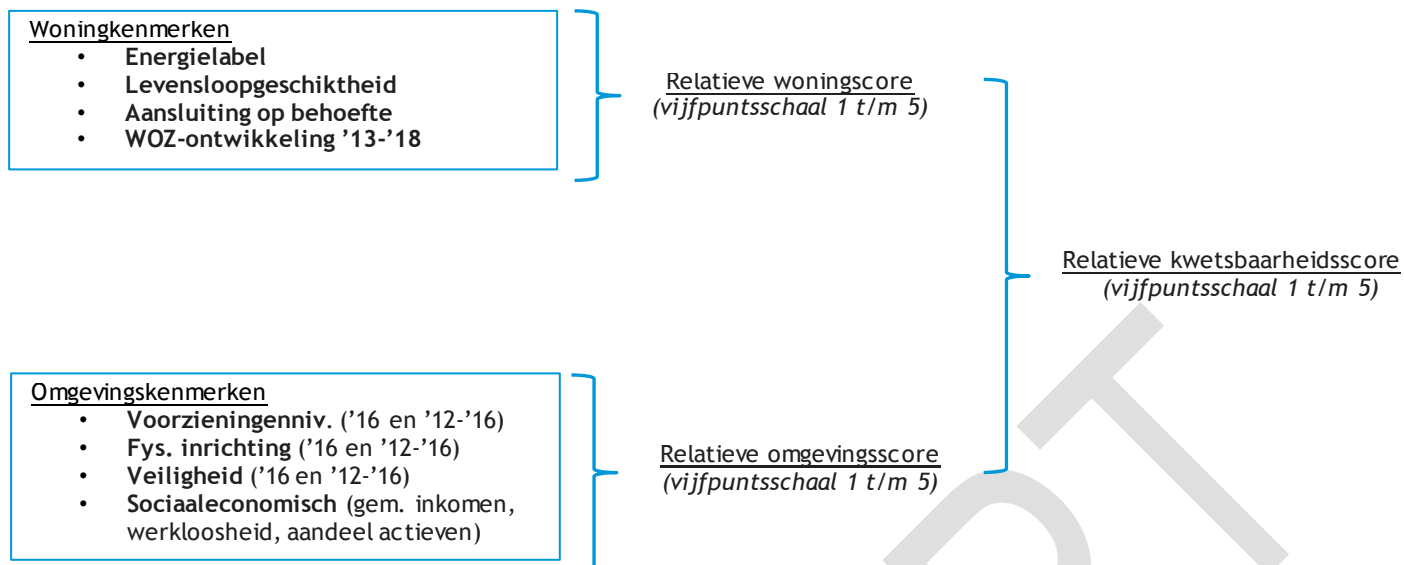
Voor de analyse is gebruik gemaakt van het **Etil woningvoorraadbestand** voor de regio Noord-Limburg, met als peildatum 31-12-2017. Deze is door Stec Groep verrijkt met gegevens uit de WOZ-registers van de betreffende gemeenten en de BsGW. Zo is vastgesteld wat de WOZ-waarde is van een woning en of het om een koop-particuliere huur- of corporatiehuurwoning gaat. Uiteindelijk is aan de hand van referenties op Funda, gekoppeld aan de WOZ-waarde van de betreffende woningen, bepaald wat een reële huurprijs is voor huurwoningen. Uitgangspunten voor de analyse:

- We hebben alle reguliere woningen meegenomen (dus exclusief intramurale voorraad)
- In de analyse is op regioniveau zo'n 97% van alle woningen zoals opgenomen in het Etil voorraadbestand meegenomen. Voor het resterende deel van de woningen waren onvoldoende gegevens beschikbaar (geen WOZ-waarde, energielabel, et cetera.)
- De reële huurprijs op woningniveau is ingeschat op basis van 5,3% rendement⁴ t.o.v. WOZ-waarde woning.

Benchmark

De monitor werkt als een benchmark: telkens worden waarden op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen binnen de gemeente. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 4 indicatoren onder **woningkenmerken** worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een **relatieve woningscore**. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op **omgevingskenmerken** gescoord. Uit de **relatieve omgevingsscore** en de **relatieve woningscore** samen wordt de **relatieve kwetsbaarheidsscore** berekend. Het enige verschil tussen de woningindicatoren en omgevingsindicatoren is dat de omgevingsindicatoren in een aantal gevallen zijn opgebouwd uit subindicatoren. Voorbeeld: de huidige score op veiligheid en de ontwikkeling van de score op veiligheid in het verleden bepalen samen de indicatorscore 'Veiligheid'. Onderstaand is de opbouw schematisch weergegeven. Hierna gaan we nader in op de bronnen en scoring van de verschillende indicatoren.

⁴ *op basis van steekproef diverse woningtypen op Funda in Noord-Limburg.



Uitwerking indicatoren

pm

Bijlage B: toelichting digitale kaarten

Toelichting kaart

Voor de regio Noord-Limburg hebben we een digitale, interactieve kaart ontwikkeld waar de relatieve Woning-Omgeving en Totaalscores zijn berekend op basis van alle **6-cijferige postcodes** binnen de regio. De score op postcode6-niveau wordt bepaald door het gemiddelde van alle woningscores te nemen.

Met de kaart kunt u in een oogopslag zien in welke gebieden de woningen relatief het meest kwetsbaar zijn, en waar de woningvoorraad juist relatief goed scoort. Let wel, het gaat hier om een gemiddelde score van alle woningen binnen één postcodegebied. Dit betekent dat de scores van individuele woningen in gebieden waar weinig huizen staan relatief zwaarder wegen dan in gebieden waar veel woningen staan. Ook is het van belang om in het achterhoofd te houden dat de scores relatief zijn binnen de regio. Er zijn dus altijd woningen die *relatief* (sterk) boven en woningen die (sterk) beneden gemiddeld scoren.

De interactieve kaart bevat de volgende lagen:

Aandeel laag inkomen

Beschrijving: Het percentage huishoudens met een laag inkomen (tot € 38.035, prijspeil 2019)

Schaalniveau: Wijk

Bron: Lokale monitor wonen (2016)

Aandeel 65+ (pers.)

Beschrijving: Het percentage van bewoners die ouder zijn dan 65 jaar t.o.v. totaal aantal bewoners

Schaalniveau: Buurt

Bron: CBS (2018)

Eigendomsvorm

Beschrijving: De dominante eigendomsvorm binnen een gebied (particulier of corporatiebezit, procentueel)

Schaalniveau: Postcode6

Bron: WOZ-registers gemeenten Noord-Limburg/BsGW, bewerking door Stec Groep

Bouwperiode

Beschrijving: De bouwperiode van woningen binnen een gebied (gemiddelde van alle woningen)

Schaalniveau: Postcode6

Bron: Etal voorraadbestand 2017, bewerking door Stec Groep

Scorekaart – Totaalscore

Beschrijving: De relatieve totaalscores van woningen binnen de gemeente. Laat zien in welke gebieden de woningen relatief boven of beneden gemiddeld kwetsbaar zijn.

Schaalniveau: Postcode6

Betekenis Tot. Score: De totale score, gebaseerd op de Woningscore en Omgevingsscore. Het gaat hier om het gemiddelde van de woningen binnen een gebied.

Bron: analyse Stec Groep (2019)

Scorekaart – Woningscore

Beschrijving: De woningscore, relatief ten opzichte van de hele gemeente

Schaalniveau: Postcode6

Betekenis Tot. Score: De totale Woningscore, gebaseerd op de vier woningindicatoren. De omgeving is buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier om het gemiddelde score van de woningen binnen een gebied.

Bron: analyse Stec Groep (2019)

Scorekaart – Omgevingsscore

Beschrijving: De omgevingsscore, relatief ten opzichte van de hele gemeente

Schaalniveau: Postcode6

Betekenis Tot. Score: De totale Omgevingsscore, gebaseerd op de vier indicatoren voor de Omgeving. De woningindicatoren zijn buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier om het gemiddelde score van de woningen binnen een gebied.

Bron: analyse Stec Groep (2019)

Bijlage C: Aanvullende analyses

C1. Woonsituatie (lage) inkomens per gemeente

In onderstaande tabel is indicatief de omvang en woonsituatie van de doelgroepen voor sociale huurwoningen (en die daarboven, vanaf € 42.436, prijspeil 2019) weergegeven. We baseren ons hiervoor op het aantal huishoudens per gemeente in 2018 (bron: CBS) en de verhoudingen naar inkomensgroepen en woonsituatie per doelgroep per gemeente in 2016 (meest recente gegevens, bron: Lokale Monitor Wonen).

Gemeente	Huidig woningtype	Laag inkomen (tot € 38.035)	Middeninkomen laag (€ 38.035 - € 42.436)	Geen doelgroep toewijzing (€ 42.436+)	Onbekend	Totaal
Beesel	Koopwoning	1.065 (18%)	260 (4%)	2.465 (42%)	5 (0%)	3.795 (65%)
	Corporatiewoning	1.315 (23%)	75 (1%)	178 (3%)	0 (0%)	1.570 (27%)
	Particuliere huurwoning	195 (3%)	0 (0%)	87 (1%)	0 (0%)	280 (5%)
	Onbekend	130 (2%)	5 (0%)	55 (1%)	5 (0%)	195 (3%)
	Totaal	2.705 (46%)	340 (6%)	2.785 (48%)	10 (0%)	5.840 (100%)
Bergen	Koopwoning	1.170 (21%)	225 (4%)	2.330 (42%)	0 (0%)	3.725 (67%)
	Corporatiewoning	1.085 (19%)	35 (1%)	160 (3%)	5 (0%)	1.285 (23%)
	Particuliere huurwoning	195 (4%)	5 (0%)	55 (1%)	0 (0%)	255 (5%)
	Onbekend	170 (3%)	0 (0%)	120 (2%)	10 (0%)	300 (5%)
	Totaal	2.620 (47%)	265 (5%)	2.665 (48%)	15 (0%)	5.565 (100%)
Gennep	Koopwoning	1.185 (17%)	245 (3%)	3.105 (43%)	5 (0%)	4.540 (63%)
	Corporatiewoning	1.250 (17%)	70 (1%)	255 (4%)	0 (0%)	1.575 (22%)
	Particuliere huurwoning	385 (5%)	25 (0%)	135 (2%)	5 (0%)	550 (8%)
	Onbekend	325 (5%)	10 (0%)	140 (2%)	35 (0%)	510 (7%)
	Totaal	3.145 (44%)	350 (5%)	3.635 (51%)	45 (1%)	7.175 (100%)
Horst aan de Maas	Koopwoning	3.720 (21%)	780 (4%)	8.705 (49%)	0 (0%)	13.205 (74%)
	Corporatiewoning	2.295 (13%)	110 (1%)	290 (2%)	20 (0%)	2.715 (15%)
	Particuliere huurwoning	485 (3%)	35 (0%)	280 (2%)	20 (0%)	820 (5%)
	Onbekend	605 (3%)	15 (0%)	305 (2%)	120 (1%)	1.045 (6%)
	Totaal	7.105 (40%)	940 (5%)	9.575 (54%)	160 (1%)	17.780 (100%)
Mook en Middelaar	Koopwoning	550 (16%)	115 (3%)	1.830 (52%)	0 (0%)	2.495 (71%)
	Corporatiewoning	495 (14%)	25 (1%)	75 (2%)	0 (0%)	595 (17%)
	Particuliere huurwoning	120 (3%)	5 (0%)	100 (3%)	5 (0%)	230 (7%)
	Onbekend	110 (3%)	0 (0%)	60 (2%)	5 (0%)	175 (5%)
	Totaal	1.275 (36%)	145 (4%)	2.065 (59%)	10 (0%)	3.495 (100%)
Peelen Maas	Koopwoning	2.815 (18%)	590 (4%)	7.145 (46%)	15 (0%)	10.565 (69%)
	Corporatiewoning	2.600 (17%)	170 (1%)	415 (3%)	5 (0%)	3.185 (21%)
	Particuliere huurwoning	530 (3%)	35 (0%)	250 (2%)	5 (0%)	815 (5%)
	Onbekend	450 (3%)	15 (0%)	225 (1%)	110 (1%)	800 (5%)
	Totaal	6.390 (42%)	810 (5%)	8.035 (52%)	135 (1%)	15.370 (100%)
Venlo	Koopwoning	7.745 (16%)	1.715 (4%)	16.605 (35%)	35 (0%)	9.495 (20%)
	Corporatiewoning	11.015 (23%)	485 (1%)	1.175 (2%)	75 (0%)	12.750 (27%)
	Particuliere huurwoning	3.150 (7%)	255 (1%)	1.070 (2%)	65 (0%)	4.540 (10%)
	Onbekend	2.725 (6%)	70 (0%)	620 (1%)	580 (1%)	3.995 (8%)
	Totaal	24.630 (52%)	2.525 (5%)	19.470 (41%)	755 (2%)	47.380 (100%)
Venray	Koopwoning	2.775 (15%)	655 (4%)	7.955 (43%)	0 (0%)	11.385 (61%)
	Corporatiewoning	3.930 (21%)	240 (1%)	575 (3%)	50 (0%)	4.795 (26%)
	Particuliere huurwoning	835 (4%)	50 (0%)	385 (2%)	60 (0%)	1.330 (7%)
	Onbekend	625 (3%)	25 (0%)	205 (1%)	195 (1%)	1.050 (6%)
	Totaal	8.165 (44%)	975 (5%)	9.115 (49%)	305 (2%)	18.560 (100%)
Regio	Koopwoning	21.025	4.585 (4%)	50.140 (41%)	60 (0%)	59.205 (49%)

Noord-Limburg		(17%)				
	Corporatiewoning	23.985 (20%)	1.210 (1%)	3.123 (3%)	155 (0%)	28.470 (23%)
	Particuliere huurwoning	5.895 (5%)	410 (0%)	2.362 (2%)	160 (0%)	8.820 (7%)
	Onbekend	5.140 (4%)	140 (0%)	1.730 (1%)	1.060 (1%)	8.070 (7%)
	Totaal	56.045 (46%)	6.345 (5%)	57.355 (47%)	1.435 (1%)	121.180 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (2018, gegevens 2016), CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019).

C2. Verdieping wonen en zorg

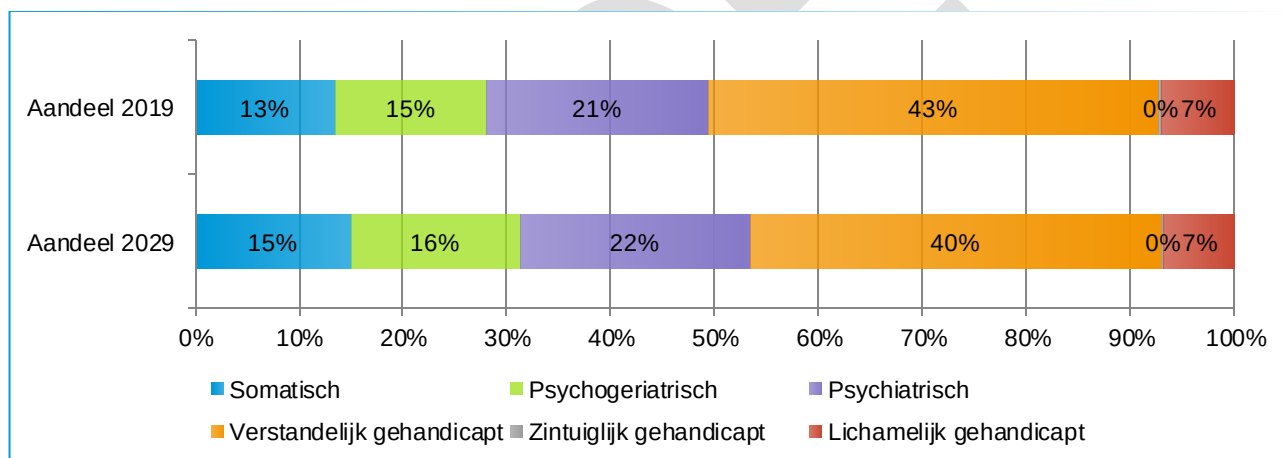
In deze paragraaf brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen het huidige intra- en extramurale zorggebruik in Noord-Limburg in beeld en geven een indicatie van de zorgbehoefteontwikkeling tot 2029.

Intramurale bevolking Noord-Limburg, 2019 - 2029

Bevolkingsgroep	2019	2029	verschil
intramuraal 0-15	115	60	-55
intramuraal 15-25	395	295	-105
intramuraal 25-35	485	465	-20
intramuraal 35-45	395	460	60
intramuraal 45-55	520	510	-10
intramuraal 55-65	480	595	120
intramuraal 65-75	405	490	85
intramuraal 75-85	590	785	195
intramuraal 85+	920	1.125	205
Totaal	4.305	4.785	475

Bron: Progneff (2015 en 2018), Primos (2018), bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op vijftallen.

Verhoudingen intramurale zorgbehoefte naar type in Noord-Limburg, 2019-2029



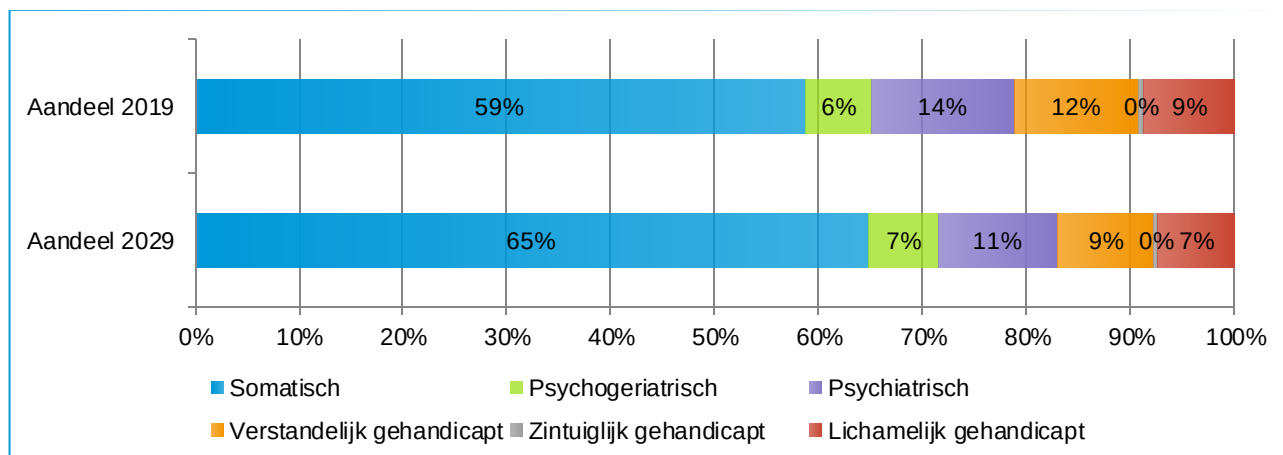
Bron: Progneff (2015 en 2018), Primos (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Extramurale bevolking Noord-Limburg, 2019 - 2029

Bevolkingsgroep	2019	2029	verschil
15-25	485	400	-90
25-35	425	430	5
35-45	485	505	20
45-55	675	505	-175
55-65	710	680	-30
65-75	1.560	1.765	205
75-85	3.320	4.750	1.425
85 +	1.185	1.870	685
Totaal	8.845	10.905	2.045

Bron: Progneff (2015 en 2018), Primos (2018), bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op vijftallen.

Verhoudingen extramurale zorgbehoefte naar type in Noord-Limburg, 2019-2029



Bron: Progneff (2015 en 2018), Primos (2018), bewerking Stec Groep (2019).

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

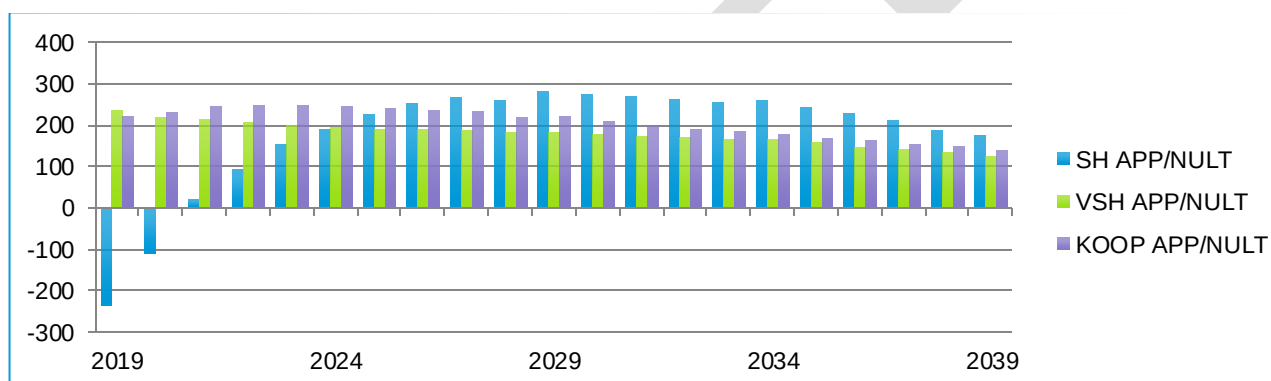
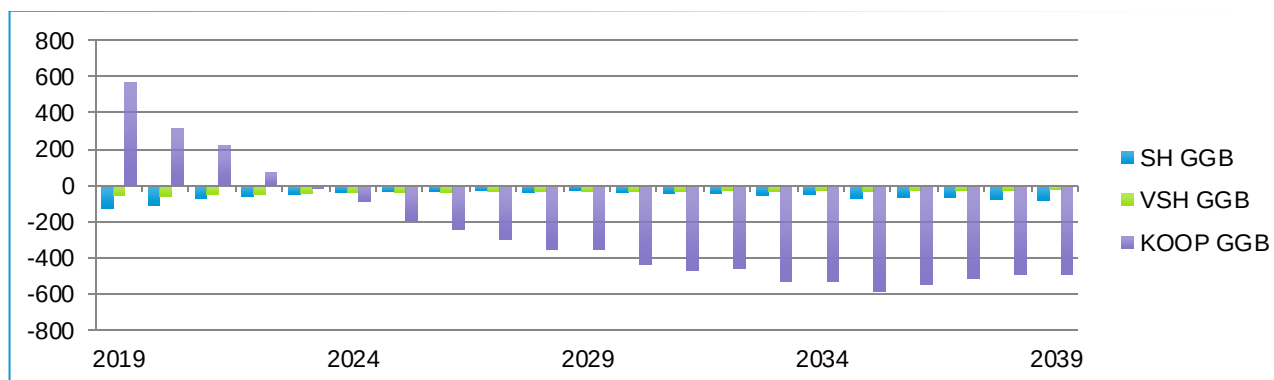
Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen, combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Progneff 2018 en Primos 2018. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van verdere extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4.

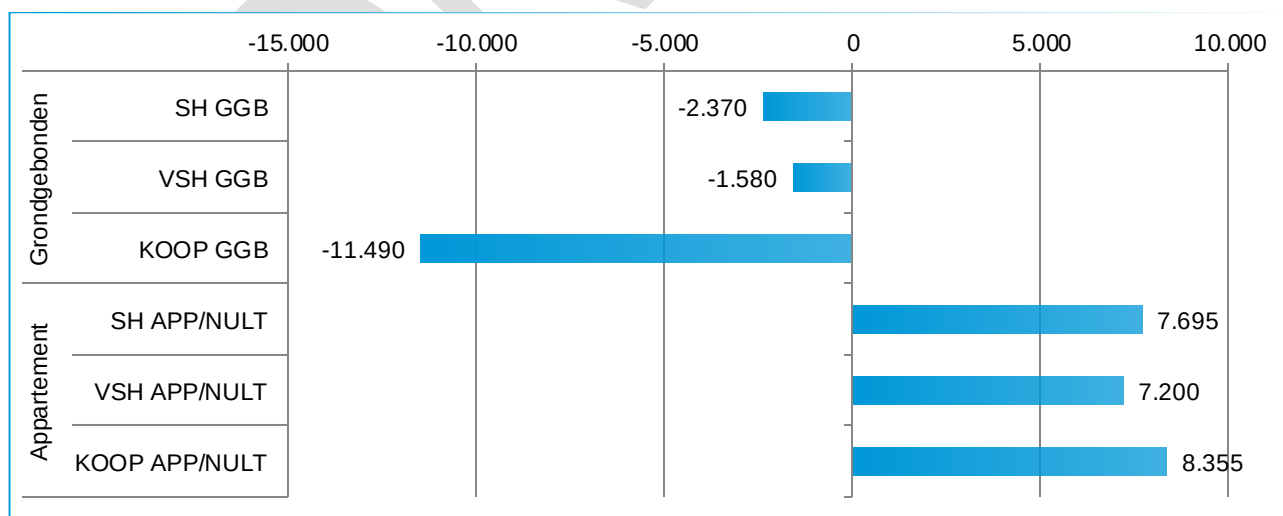
C3. Woningbehoefte tot en met 2040

In aanvulling op de behoefteanalyse de komende tien jaar zoals opgenomen in hoofdstuk 2 schetsen we hier beknopt de behoefteontwikkeling tot 2040. We merken hierbij op dat de demografische prognose (Progneff) en mede daardoor ook de uitkomsten van het Stec-doorstroommodel indicatiever worden naarmate we verder vooruit kijken.

Indicatieve opgave op basis van doorstroommodel per jaar, tot 2040



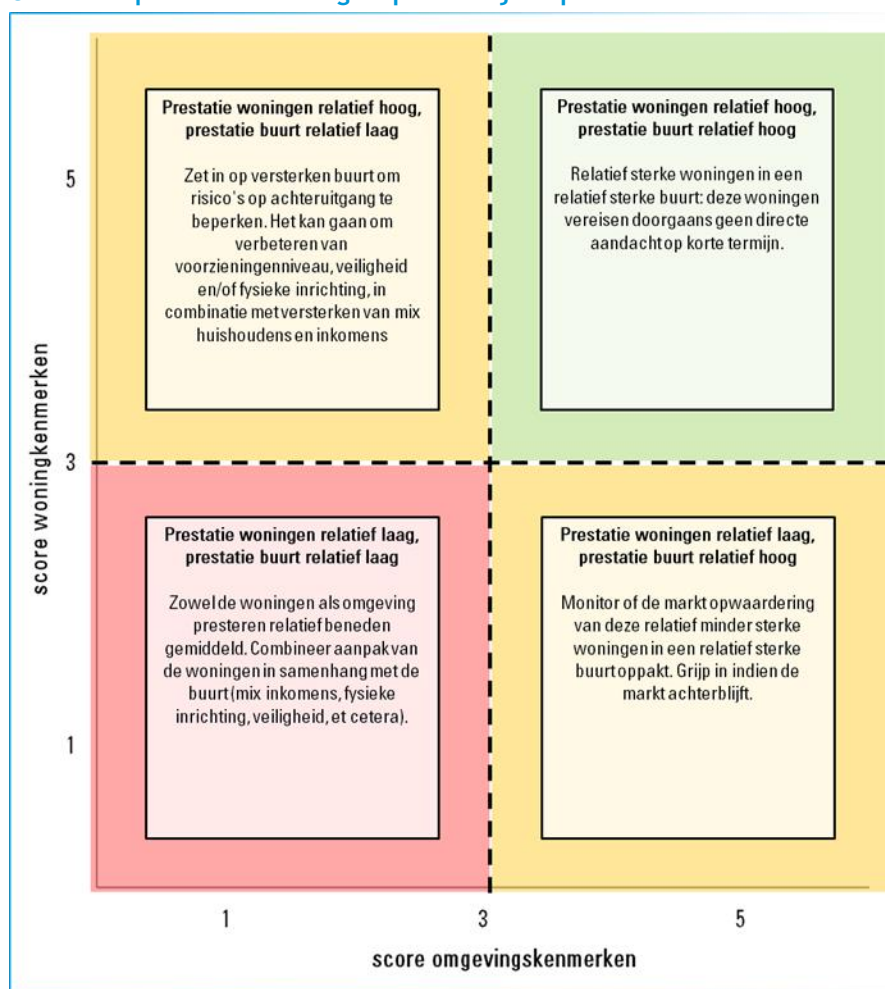
Indicatieve opgave op basis van doorstroommodel totaal, tot 2040



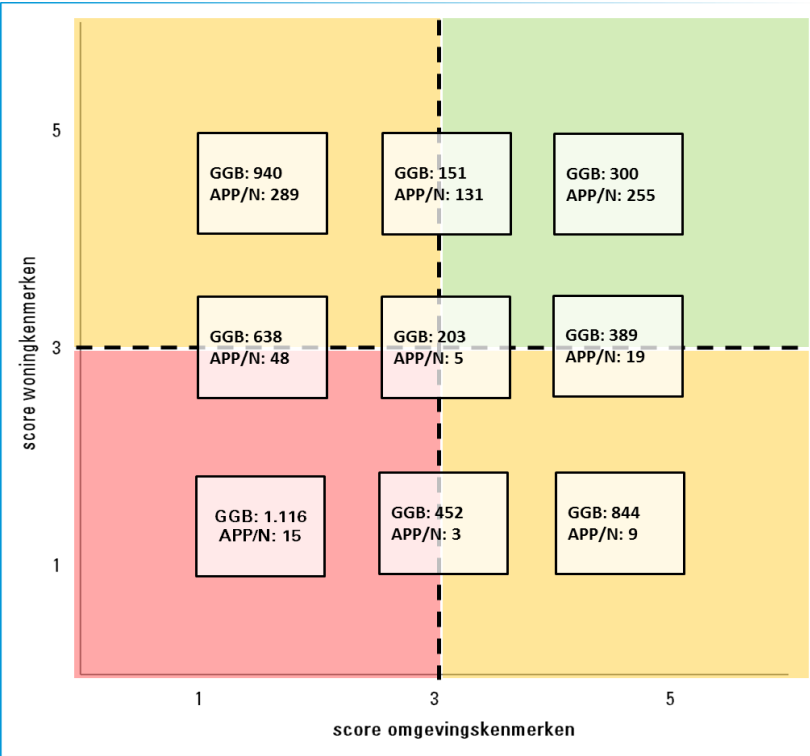
C4. Kwetsbaarheidskwadrant per gemeente

Hierna zijn in een kwadrant per gemeente aangegeven hoeveel woningen relatief (boven of beneden) gemiddeld scoren op enerzijds woningkenmerken en anderzijds omgevingskenmerken. Dit zijn de waarden uit de **gemeentelijke benchmarks (afzonderlijke rapportages)**. De optelsom van onderstaande kwadranten wijkt daarmee af van het **totaal op regioniveau gebenchmarkt** zoals eerder in deze rapportage weergegeven. De positie van een woning in het kwadrant bepaalt mede de potentiële opgave: gaat het primair om het verbeteren of onttrekken van de woningen, het verbeteren van de omgeving (inrichting, voorzieningenniveau, mix inkomens, veiligheid), of een combinatie van beiden? Zie onderstaande figuren. We maken onderscheid tussen woningen die bovengemiddeld (4 of 5), gemiddeld (3) of beneden gemiddeld (2 of 1) scoren. Dit resulteert in 9 verschillende mogelijk combinaties op woning- en omgevingscore.

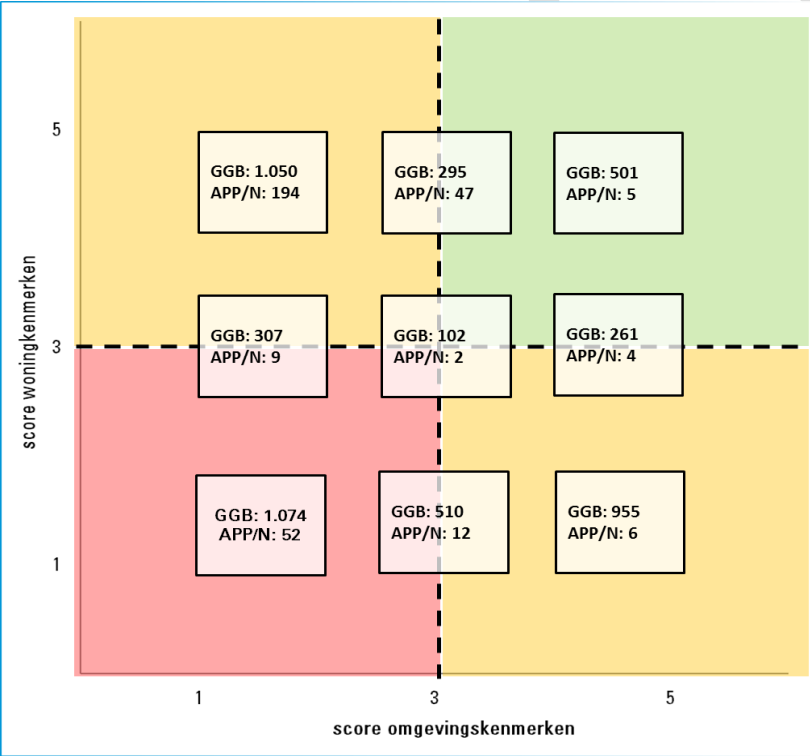
Overzicht potentiële strategie op hoofdlijnen per situatie



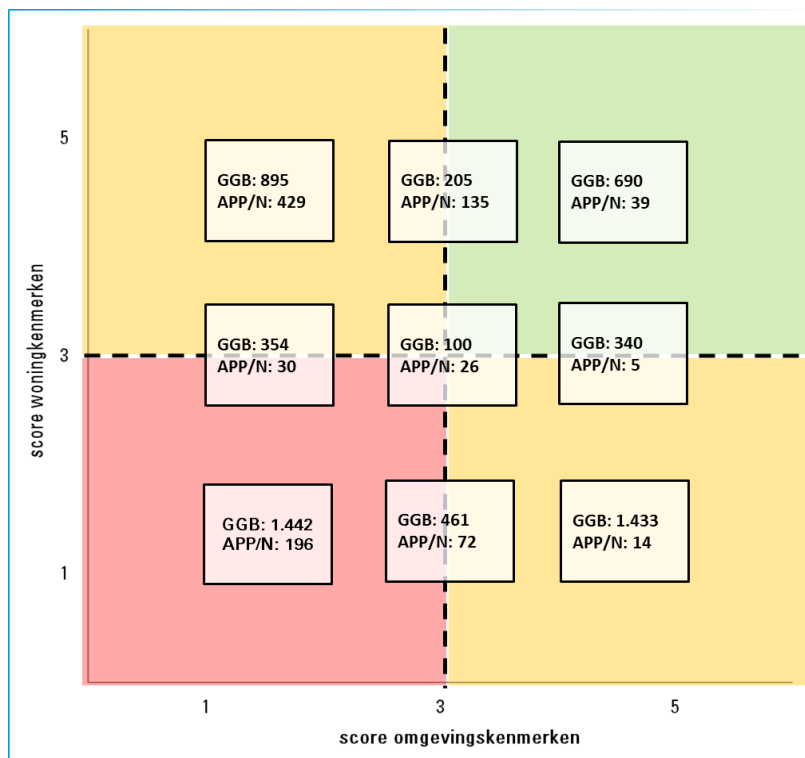
Beesel



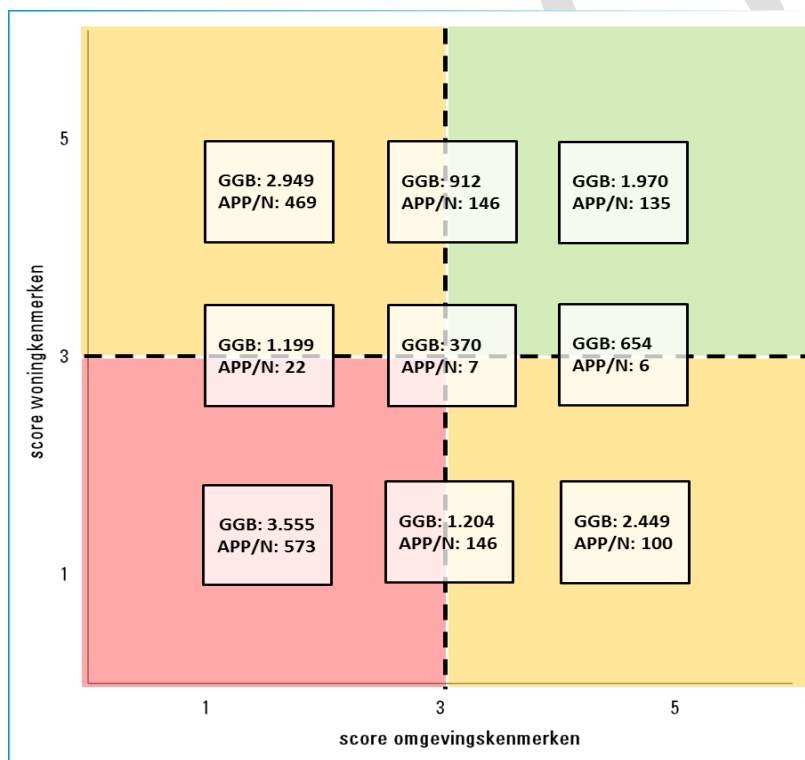
Bergen



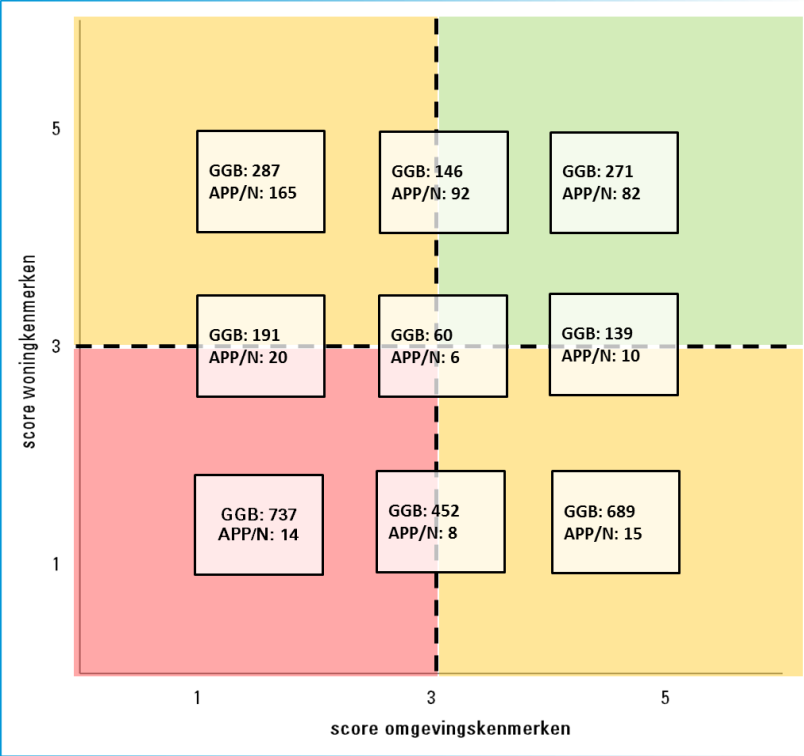
Gennepe



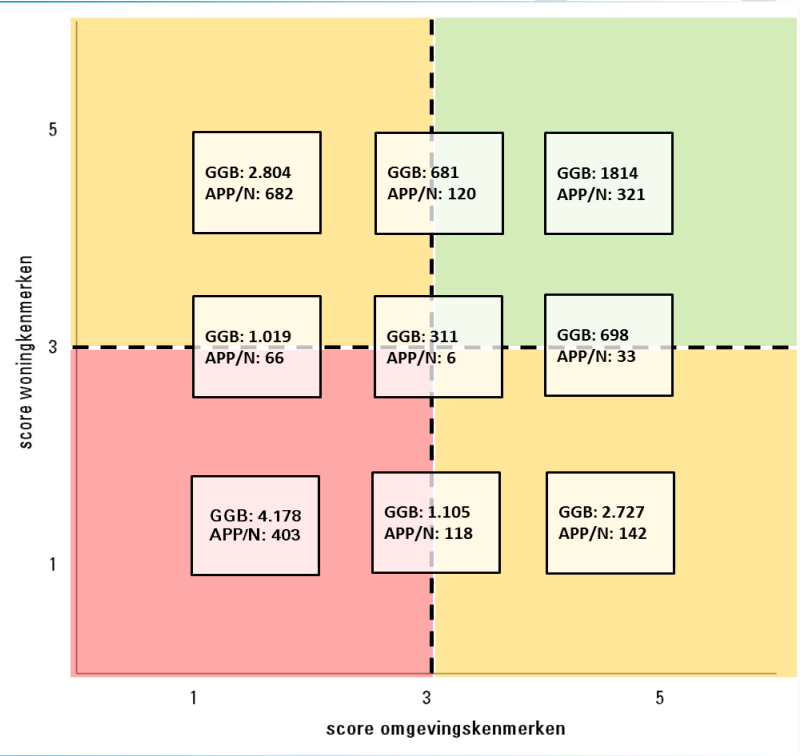
Horst aan de Maas



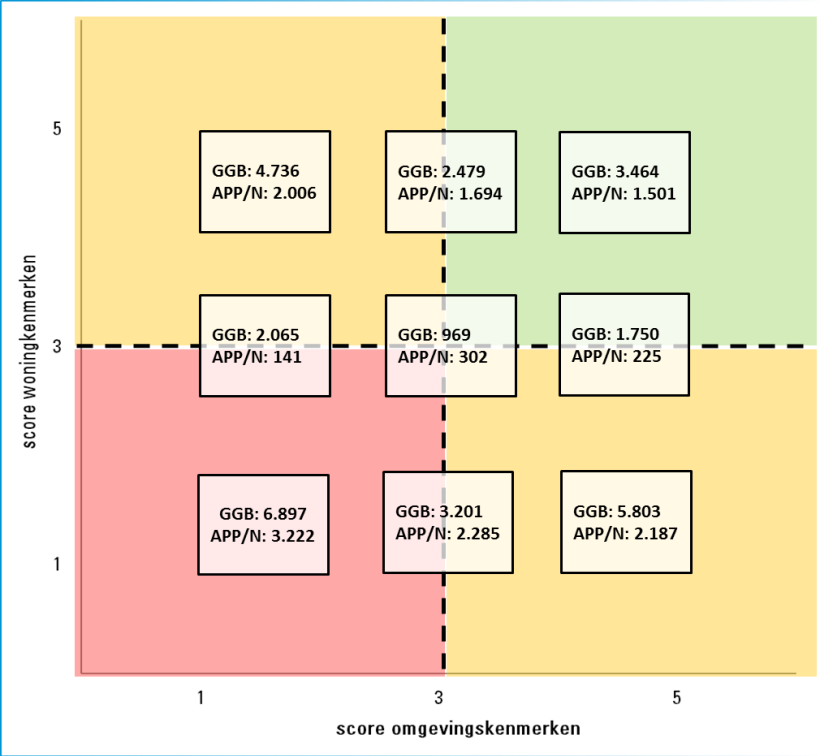
Mook en Middelaar



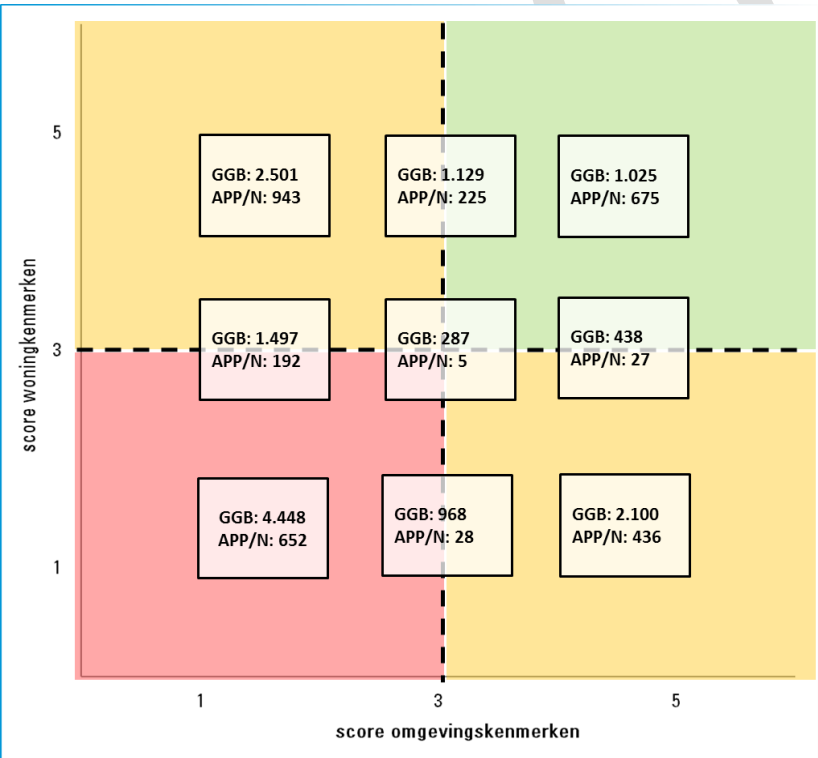
Peel en Maas



Venlo



Venray



Bijlage D: Doelgroepenindeling

Hieronder worden profielen van de verschillende Stec-doelgroepen visueel weergegeven.

Toelichting bij de iconen in onderstaande profielschetsen:

-  ▪ Laag inkomen (sociale doelgroep inkomen)
-  ▪ Middeninkomen
-  ▪ Hoog inkomen
-  ▪ Stedelijk woonmilieu (centrum stedelijk + buiten-centrum)
-  ▪ Suburbaan woonmilieu (groen-stedelijk + centrum-dorps)
-  ▪ Landelijk woonmilieu (landelijk wonen)

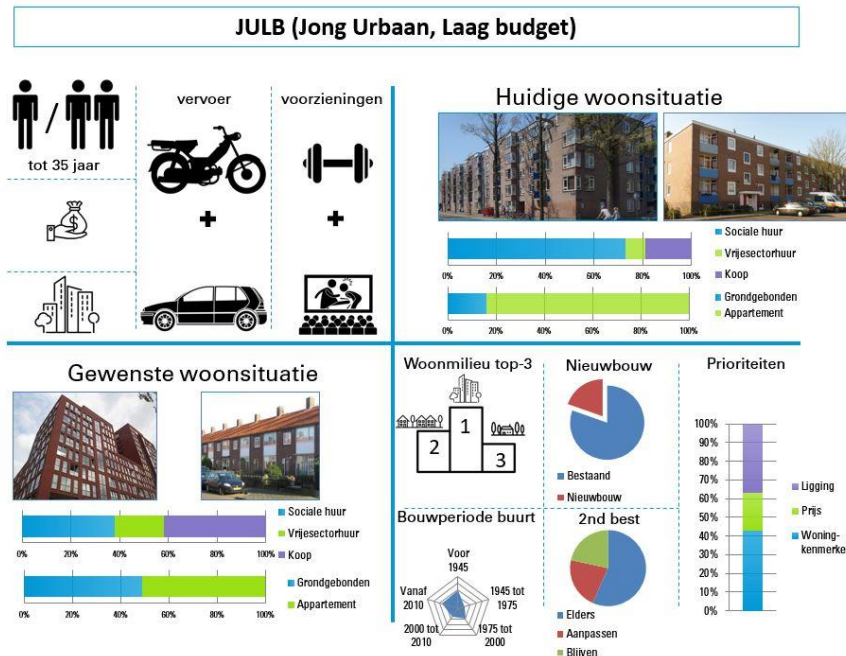
Toelichting bij de grafieken in onderstaande profielschetsen:

Grafieken in profielschets	
Woonmilieu top 3	Meest gewenste woonmilieu van de gewenste woning.
Bouwperiode buurt	Gewenste bouwperiode <u>buurt</u> , waarin gewenste woning ligt.
Nieuwbouw	Voorkeur voor nieuwbouwwoning (rood) t.o.v. bestaande bouw (blauw).
2 nd best	Alternatief als woning niet in gewenste buurt te vinden is: - Elders: in andere plaats of buurt zoeken - Aanpassen: woonwensen aanpassen aan beschikbaarheid gewenste buurt - Blijven: blijven zitten in de huidige woning (al dan niet met verbouwing)
Prioriteiten	Eerst prioriteit woningkeuze: - De ligging - De prijs - De woning zelf

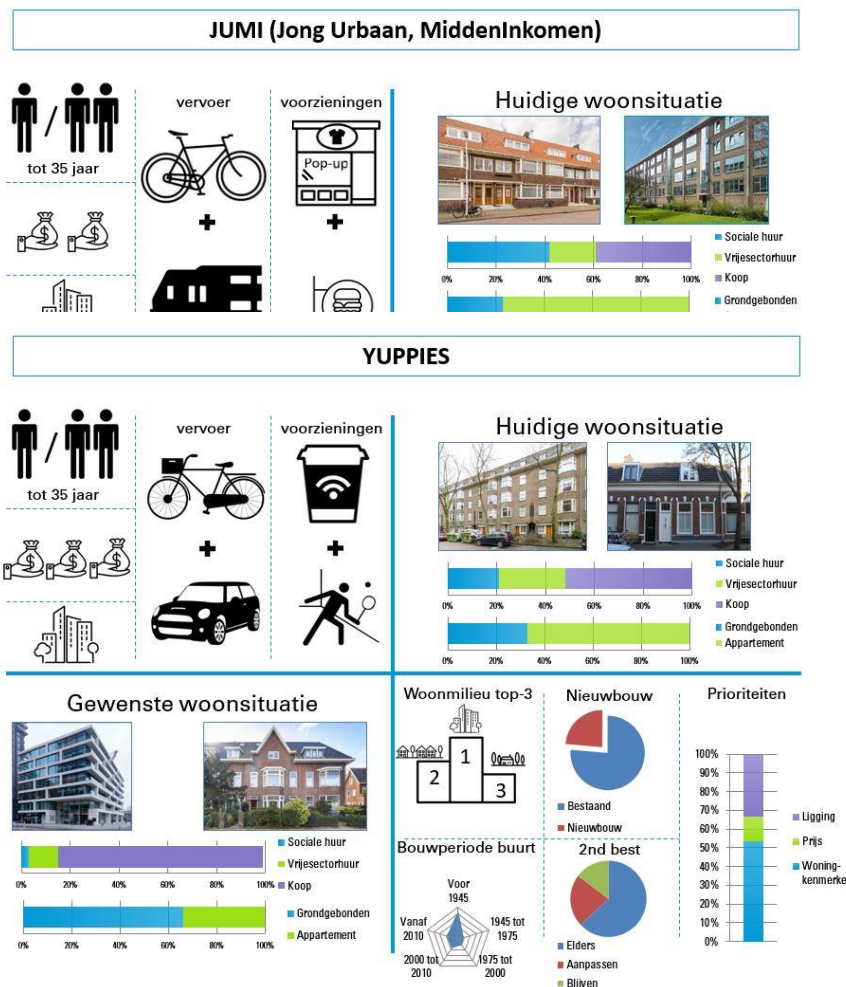
In onderstaande figuren zijn telkens de kenmerken per onderscheiden doelgroep weergegeven. In het vak rechtsboven gaat het om de huidige woonsituatie, in het vak linksonder om de gewenste woonsituatie.

Stedelijk

JULB (jong urbaan, laag budget)

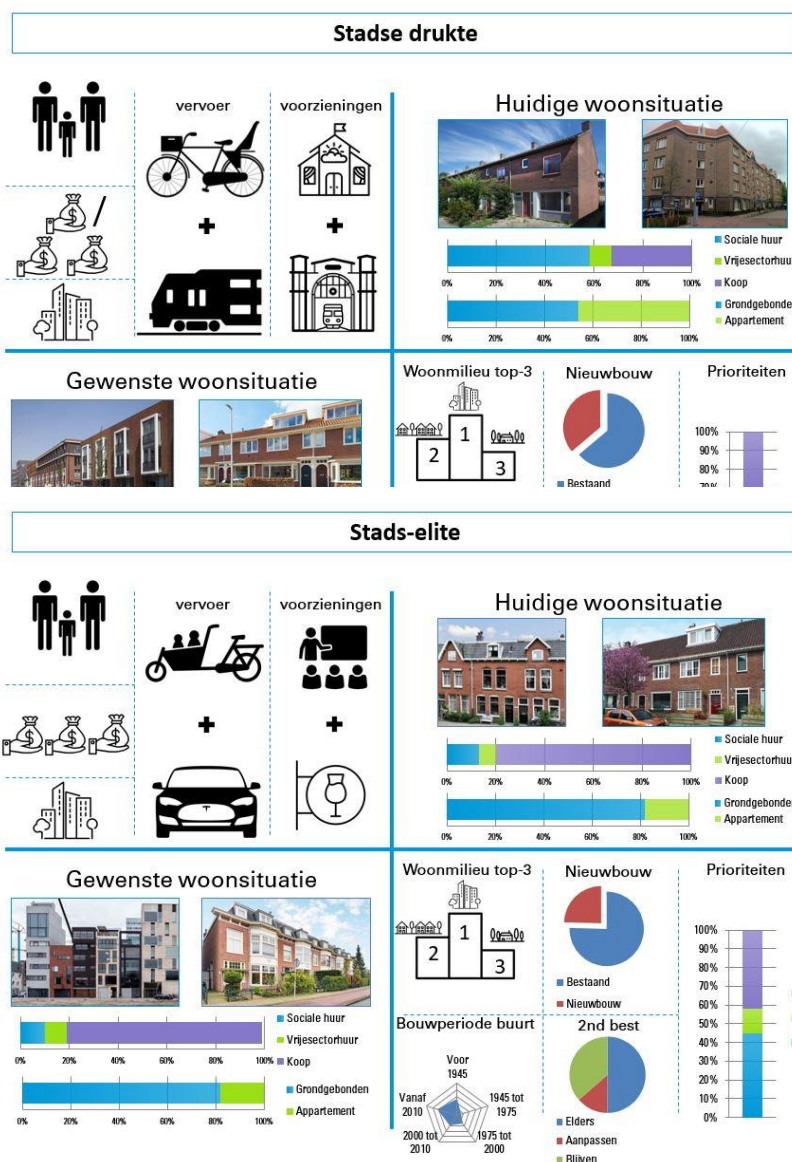


JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)

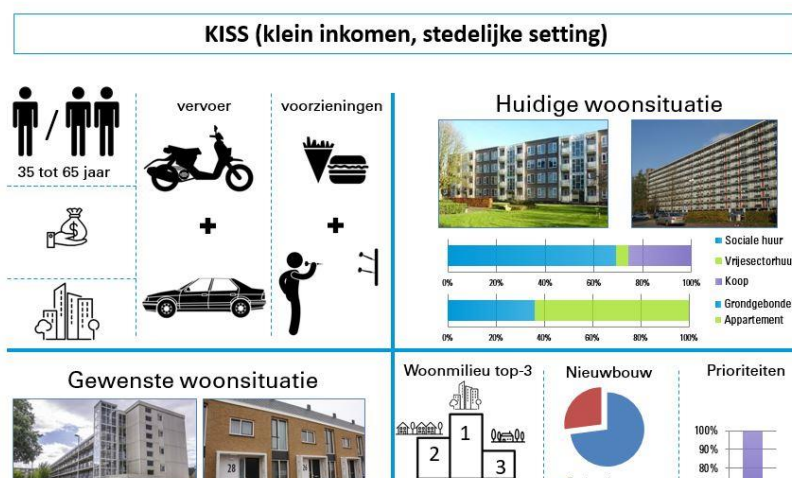


Yuppies

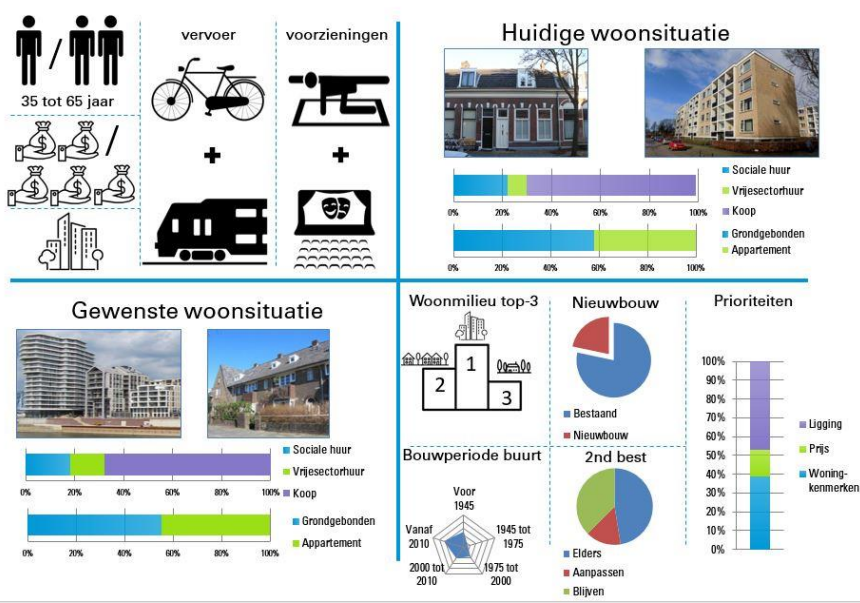
Geboren en getogen



KISS (klein inkomen, stedelijke setting)

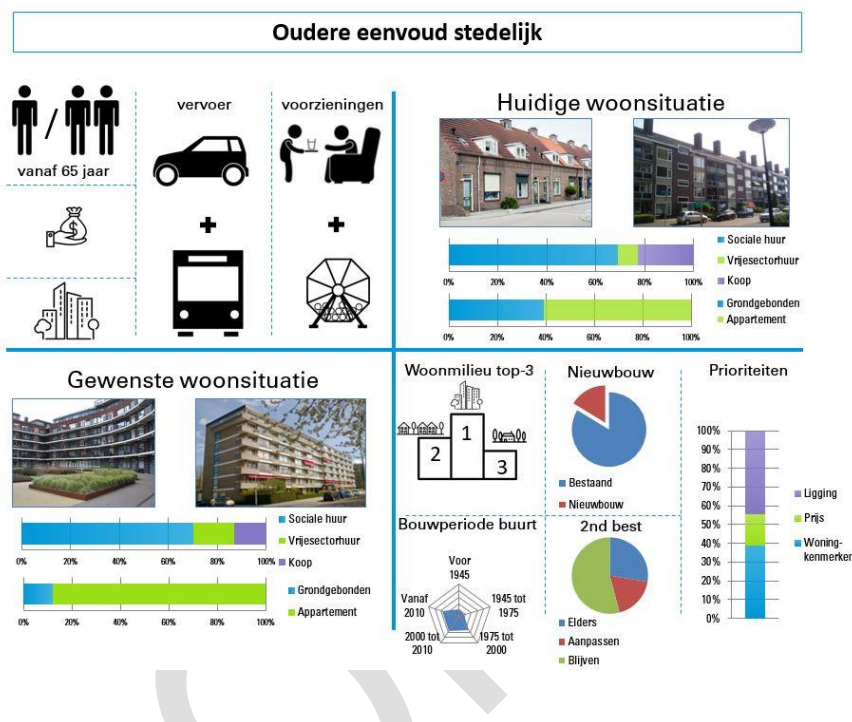


Midlife, Mid-City

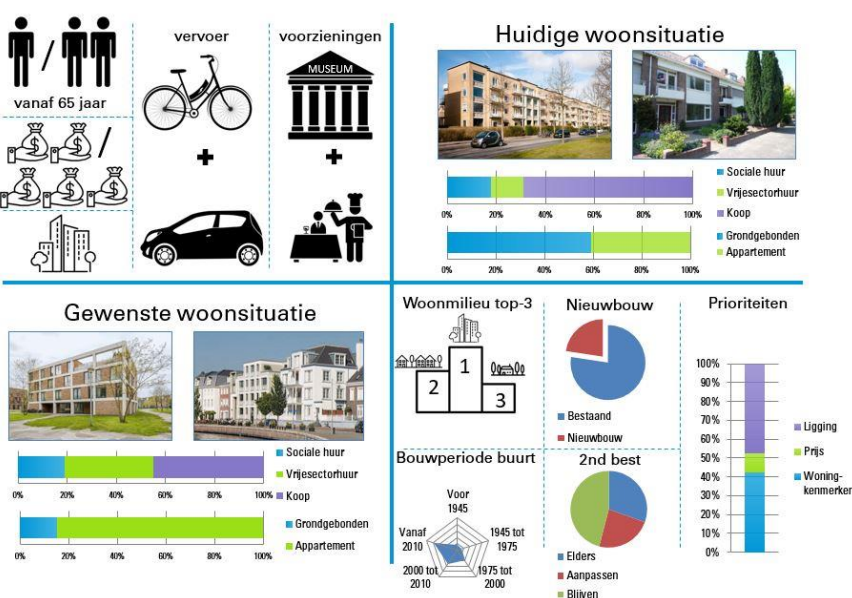


Midlife, Mid-city

Oudere eenvoud stedelijk



Stedelijk genieten

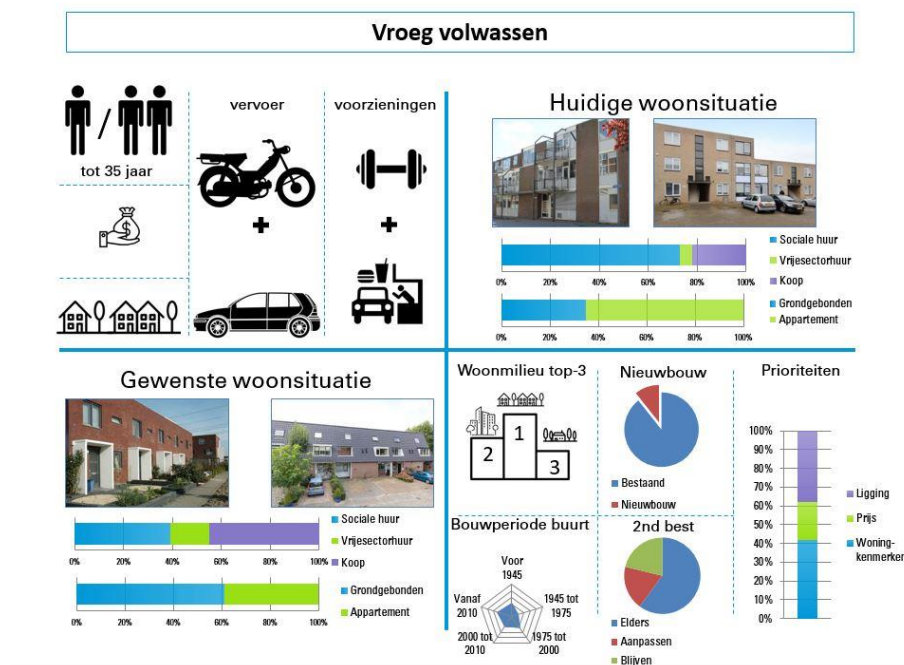


Stedelijk genieten

CONCEPT

Suburbaan

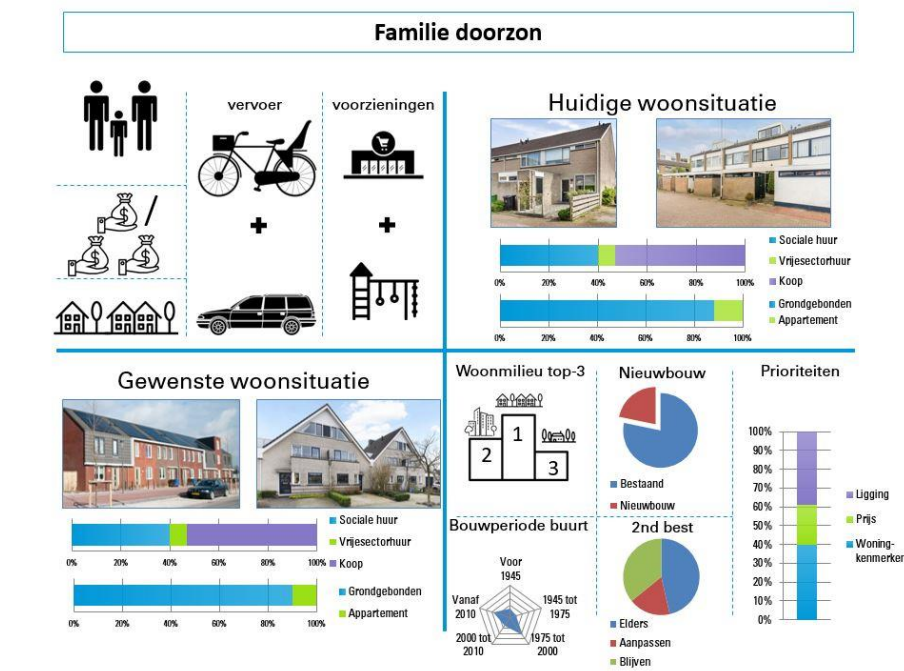
Vroeg volwassen



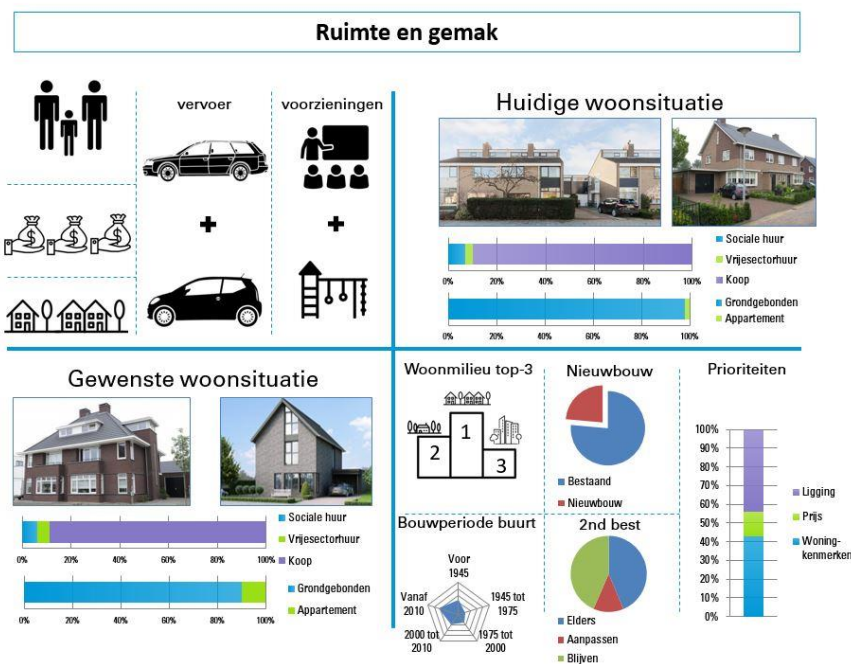
Veel voor weinig



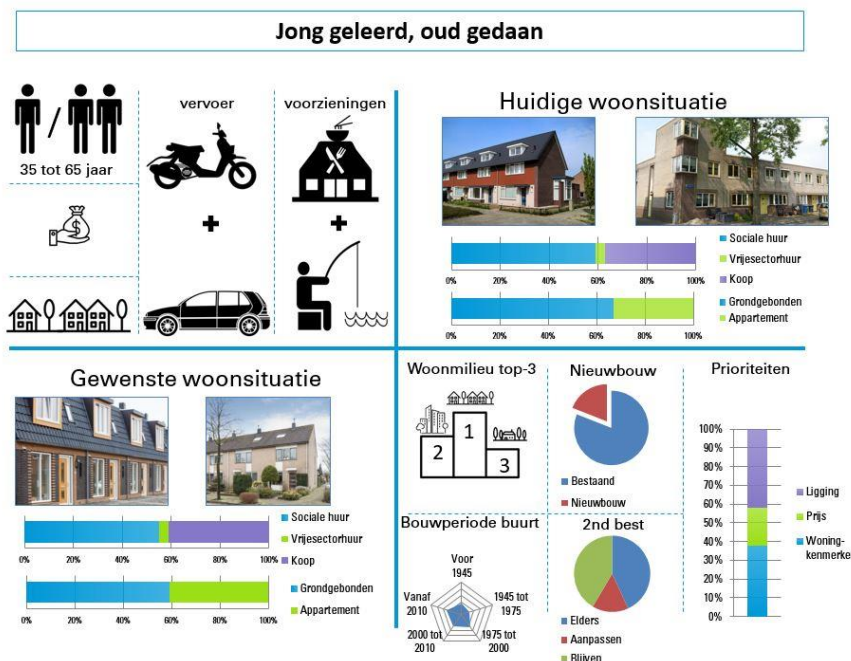
Familie doorzon



Ruimte en Gemak



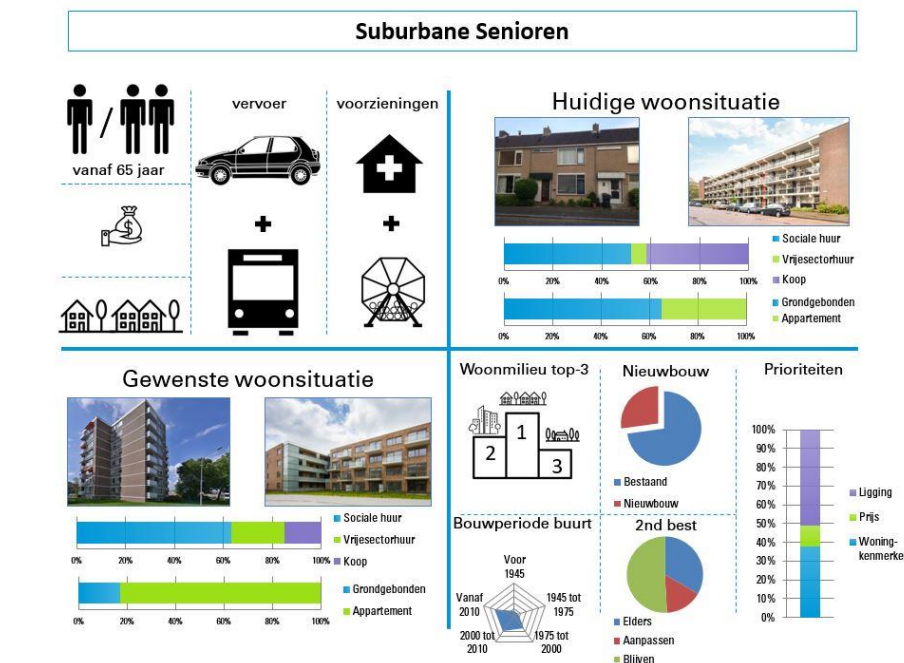
Jong geleerd, oud gedaan



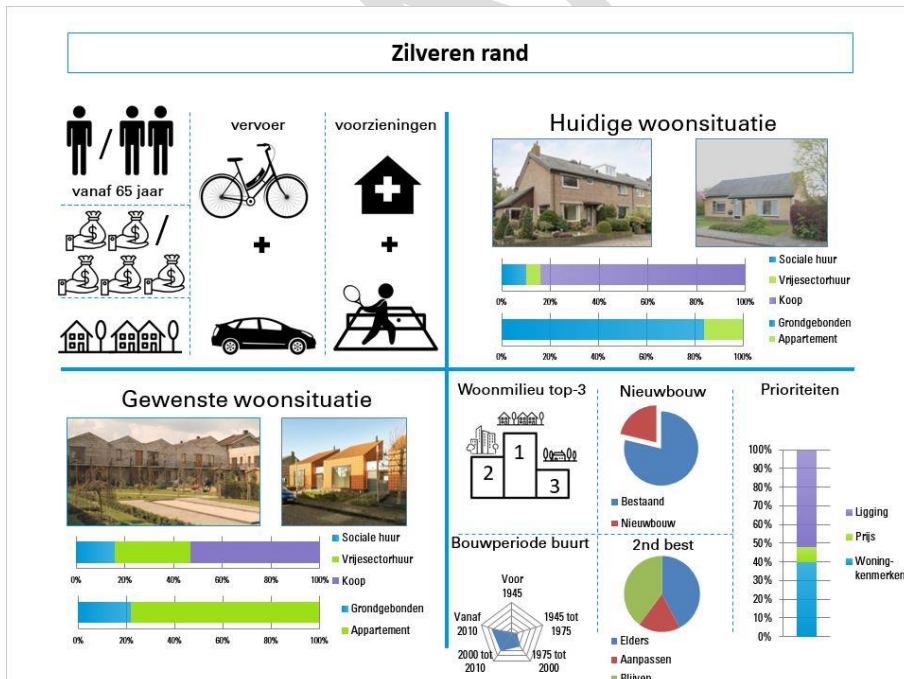
Woonerf Welgestelden



Suburbane Senioren

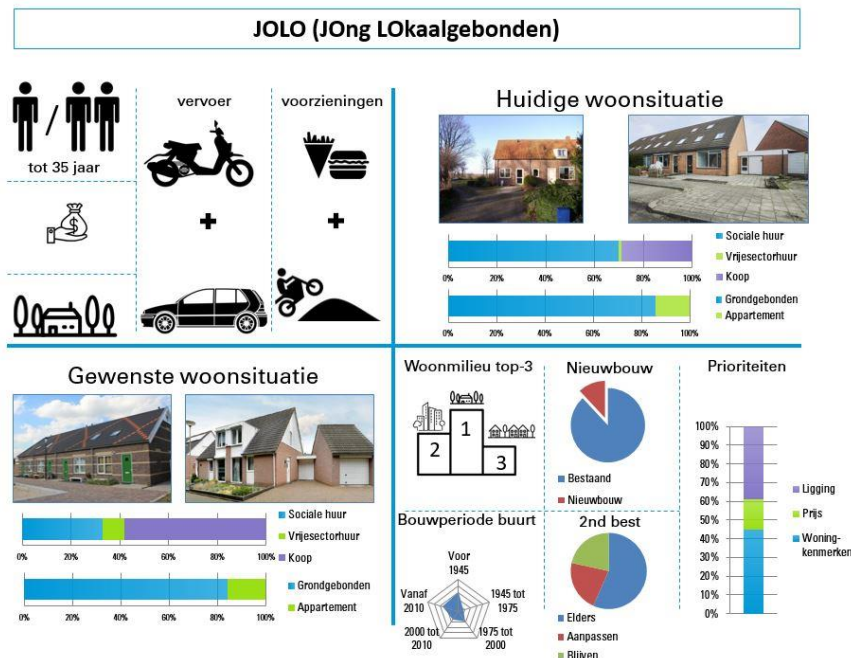


Ruim(t)genieters

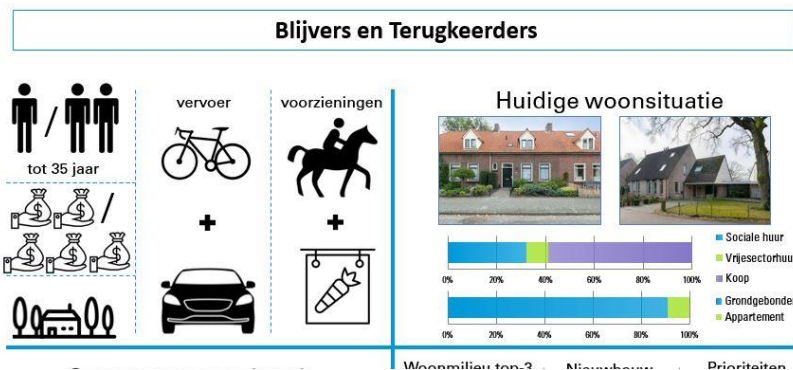


Landelijk

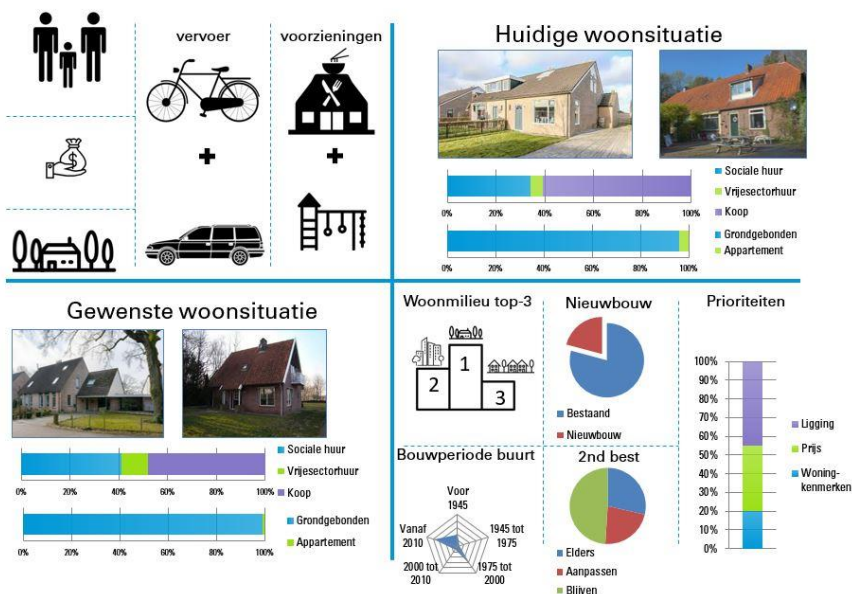
JOLO (JOng LOkaalgebonden)



Blijvers en terugkeerders

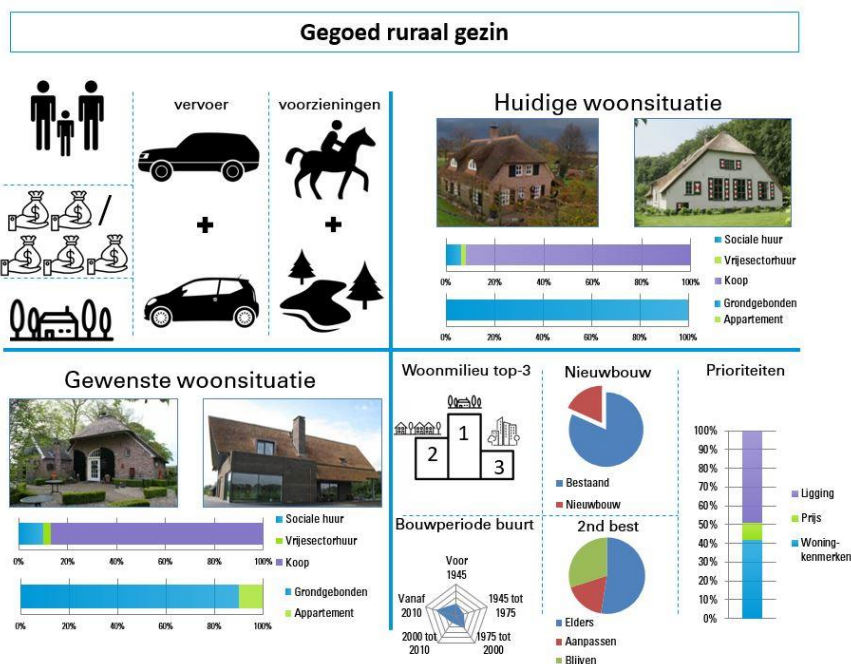


Rurale Ruimtezoekers

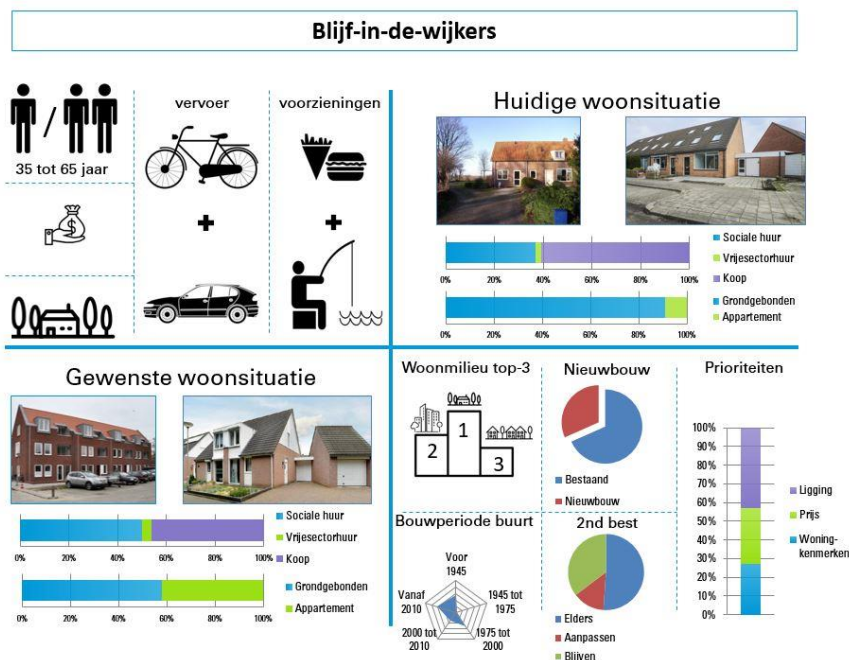


Rurale ruimtezoekers

Gegoed ruraal gezin

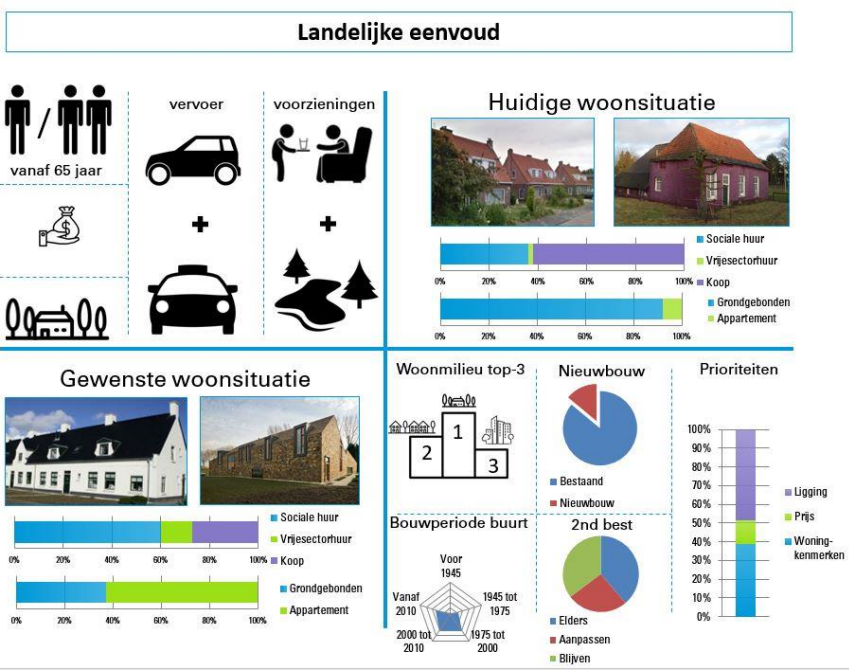


Blijf-in-de-wijkers



Stadsontwijkers

Stadsontwijkers



Landelijke eenvoud

Landelijke luxe

