Bundel - Commissie Ruimte en Techniek van 27 juni 2023

1 Opening
20.15 uur

2.a Vaststellen concept besluitenlijst R&T d.d. 23-5-2023
- Concept Besluitenlijst raadscommissie 23 mei 2023 Ruimte & Techniek.docx

2.b Toezeggingenlijst (afgedaan tussen 18-5 en 21-6-2023)
- Toezeggingen afgedaan tussen 18-5 en 21-6-2023.docx

2.c Actieve informatieplicht en passieve informatieplicht

2.d Terugkoppeling vanuit verbonden partijen

3 Verrichten vervolgonderzoek centrale tennisaccommodatie in Brunssum; Gemeentebladnummer 2023/50
20:25 - 20:55 uur
Wethouder Janssen
Wethouder Van Dijk
Dhr. Janssen
- Raadsvoorstel 50 Verrichten vervolgonderzoek centrale tennisaccommodatie in Brunssum.docx
- Raadsvoorstel 50 (bijlage 1) Eindrapportage Tennisaccommodaties Brunssum 26.04.2023 incl. bijlagen 1, 4, 5, 6 en 7.pdf
- Raadsvoorstel 50 (bijlage 2) Routekaart verduurzaming sport voor verenigingen.pdf
- Raadsvoorstel 50 (bijlage 3) Informatiefundament Tennisaccommodaties.pdf

4 Vaststelling regionale woonvisie Parkstad, onderdeel Brunssum; Gemeenteblad 2023/48
20:55 - 21:40 uur
Wethouder Van Dijk
Dhr. Sloen
- Raadsvoorstel 48 vaststelling Regionale Woonvisie Parkstad Limburg; onderdeel Brunssum.docx
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 1) BRUNSSUM concept regionale en lokale woonvisie SPL met afbeeldingen.pdf
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 2) Nota van Reacties bij de Concept Regionale en Lokale Woonvisie 2023-2028.docx
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 2a) Reactie Woonvisie Brunssum ROH Huurderskoepel.pdf
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 2b) Zienswijze Seniorenraad i.o concept visie ParkstadBrunssum.docx
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 2c) Brief reactie Weller op Woonvisie Brunssum.pdf
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 3) Beleidskaders en wetten.docx
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 4) Activiteitenoverzicht Woonvisie.xlsx
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 5) 13 kwesties uit synopsis.pdf
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 6) Scenarioanalyse.pdf
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 7) Bijlage 7 Veerkracht analyse Parkstad.pdf
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 8) Presentatie over traject Woonvisie gedurende de Raadsinformatiebijeenkomst van 12 september 2022.pdf
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 9) Relevante bronnen.docx
- Raadsvoorstel 48 (bijlage 10) Regionaal-Woonbehoefteonderzoek-2022-2032.pdf
- Raadsvoorstel 48 (bijlage) Presentatie woonvisie brunssum.pdf

5 Meerjarenprognose grondexploitaties (NIET OPENBAAR); Gemeenteblad 2023/58
21:40 - 22:30 uur
Weth. Van Dijk
Dhr. Schipper
De stukken liggen ter inzage op de griffie

6 Sluiting
22:30 uur

BESLUITENLIJST

VAN DE

OPENBARE VERGADERING

VAN DE RAADSCOMMISSIE RUIMTE & TECHNIEK

VAN DE GEMEENTE BRUNSSUM

GEHOUDEN OP

DINSDAG 23 MEI 2023 OM 19:00 UUR

IN DE BURGEMEESTER QUINTZAAL

Besluitenlijst van de vergadering van de raadscommissie Ruimte & Techniek, gehouden op dinsdag 23 mei 2023 om 19:00 uur. Deze vergadering is openbaar en wordt gehouden in burgemeester Quintzaal. Parallel vergadert de commissie Burgerzaken in de raadzaal. Beide vergaderingen zijn openbaar.

Van deze vergadering zijn geluids- en/of video-opnamen beschikbaar via:
https://brunssum.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/3833ec33-d410-41d0-a682-329c025bce82

AANWEZIG COMMISSIE RUIMTE &TECHNIEK:

Voorzitter:	Mw. M.E.J. Baten-Werink (Lijst Borger)
Burger-commissieleden:	Dhr. J. Munten (Lijst Borger) Dhr. H.P.R Heijnens (VVD) Dhr. F.W. Podbregar (BBB Lijst Palmen) Dhr. J.G. Kusters (PAK) Mw. J.H. Smeets (PvdA) Dhr. T.R.G. Lurken (SP) Dhr. A.L.M. Gerards (Lijst Brunssum Lokaal) Dhr. F.T.G. Kempen (Lijst Brunssum Lokaal) toehoorder
Raadsleden	Dhr. L.C.C. Hermans (Lijst Borger) Mw. G. Di Palma (VVD) Mw. S. Offermans (PAK) Mw. V.J.G.M. Braam (PvdA)
College:	Dhr. H.J. Janssen Dhr. J.L.W. van Dijk
Notulist (plv. griffier):	Mw. M.A.H. Reuling-Zinken
Ambtelijke ondersteuning:	Mw. Verkooijen (agendapunt 3); Mw. Rompen (agendapunt 4 en 5); Dhr. Dinjens (agendapunt 4 en 5) Dhr. Dinjens en dhr. Gelissen (agendapunt 6)
Externe ondersteuning:	Dhr. Van Roon en Dhr. Stassen; Rd4 (agendapunt 3)
Participanten:	Dhr. Laeven (IVN), Mw. De Cock en Dhr. Roeselers (agendapunt 4)
Afgemeld:	Dhr. J.A. Arts

Agendapunt 1: Opening
De voorzitter opent de vergadering om 19:00 uur.

Agendapunt 2a: Vaststellen concept besluitenlijsten Ruimte en Techniek d.d. 28-2-2023 en d.d. 14-3-2023
De besluitenlijsten van de commissie Ruimte en Techniek van 28 februari 2023 en 14 maart 2023 worden ongewijzigd vastgesteld.

Agendapunt 2b: Vaststellen toezeggingenlijst (afgedaan tussen 30-3-2023 en 17-5-2023)
De toezeggingen met nummers 79 (2021); 95 (2022); 8, 13, 14, 17 en 19 (2023) zijn akkoord. Deze toezeggingen worden als afgedaan beschouwd.

Agendapunt 2c: Actieve informatieplicht en passieve informatieplicht
In het kader van de actieve informatieplicht zijn er geen mededelingen

In het kader van de passieve informatieplicht worden geen vragen gesteld door raadsfracties.

Agendapunt 2d: Terugkoppeling vanuit verbonden partijen
De portefeuillehouder heeft geen mededelingen vanuit verbonden partijen.

Agendapunt 3: Rd4 Begroting 2024 en jaarrekening 2022; Gemeenteblad 2023/45
Wethouder Janssen geeft een toelichting en beantwoordt met de heer Van Roon en de heer Stassen de gestelde vragen, ambtelijk ondersteund door mevrouw Verkooijen.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
1. Kennis te nemen van de Jaarstukken 2022 en de concept begroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling RD4;
2. Een zienswijze te geven op de concept begroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling RD4.

De commissie adviseert unaniem het voorstel als Akkoordstuk te behandelen in de raadsvergadering van 12 juni 2023.

Agendapunt 4: Vaststellen bestemmingsplan Raadhuisstraat; Gemeenteblad 2023/24
Wethouder van Dijk geeft een toelichting en beantwoordt de gestelde vragen, ambtelijk ondersteund door mevrouw Rompen en de heer Dinjens.

De heer Roeselers, mevrouw De Cock-Hendriks en de heer Laeven (IVN) spreken in op dit agendapunt.

Toezegging 31 (23-3-2023 R&T) Woningmarktprogramma 2023 e.v. (Bp Raadhuisstraat)
Wethouder van Dijk zegt toe:
Uit te laten zoeken of ihkv de nieuwe Woonvisie het woningmarktprogramma 2023 – 2026 al beschikbaar is.

Toezegging 32 (23-3-2023 R&T) Sociale veiligheid (Bp Raadhuisstraat)
Wethouder van Dijk zegt toe:
Uit te laten zoeken wie het onderhoud in de achterpaden moet regelen ihkv van de sociale veiligheid.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening stellen wij voor om:

1. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en onderdeel c van de zienswijze van reclamant 4 gegrond te verklaren conform de Zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899-BpRaadhuisstraat-VA01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, de plantoelichting en bijlagen bij de toelichting, conform de Nota van wijzigingen gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en DKK d.d. 22 december 2021;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0899-Bp Raadhuisstraat-VG01, verbeelding, planstatus vastgesteld, juni 2023, evenals de analoge versie van de regels en toelichting, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal niet aan de orde is.

De commissie adviseert, met uitzondering van de fracties Lijst Borger en VVD, het voorstel als Bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 12 juni 2023.

Agendapunt 5: Vaststellen bestemmingsplan Entree Dorpstraat; Gemeenteblad 2023/25
Wethouder van Dijk geeft een toelichting en beantwoordt de gestelde vragen, ambtelijk ondersteund door mevrouw Rompen en de heer Dinjens.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening stellen wij voor om:
1. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren conform de Zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Entree Dorpstraat', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899-bpEntreeDorpstraat-VA01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, de plantoelichting en bijlagen bij de toelichting, conform de Nota van wijzigingen gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en DKK d.d. 22 december 2021;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0899-bpEntreeDorpstraat-VA01', verbeelding, planstatus vastgesteld, juni 2023, evenals de analoge versie van de

regels en toelichting, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal niet aan de orde is.

De commissie adviseert, met uitzondering van de fracties BBB Lijst Palmen en LBL, het voorstel als Akkoordstuk te behandelen in de raadsvergadering van 12 juni 2023.

Voorstel van Orde de vergadering schorsen voor een korte pauze. (20:53 – 21:00 uur)

Agendapunt 6: Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de herontwikkeling Rumpenerstraat 6-8; Gemeenteblad 2023/21
Wethouder van Dijk geeft een toelichting en beantwoordt de gestelde vragen, ambtelijk ondersteund door de heer Dinjens en de heer Gelissen.

De commissie adviseert unaniem voor behandeling in de raad van het raadsvoorstel/besluit:
gelet op het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, ten derde Wabo, artikel 2.27 Wabo, artikel 6.5, eerste lid Bor en artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro;
1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan tot het oprichten van 11 appartementen op de locatie Rumpenerstraat 6-8d, af te geven in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure en deze ter inzage te leggen;
2. De onder beslispunt 1 genoemde ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen worden ingediend binnen de daarvoor geldende termijn van 6 weken;

De commissie adviseert unaniem het voorstel als Akkoordstuk te behandelen in de raadsvergadering van 12 juni 2023.

Agendapunt 7: Sluiting
De voorzitter sluit de vergadering om 21:10 uur.

Onderwerp	Datum toezegging	Nummer	Portefeuillehouder	Datum reactie	Afgedaan
Besluitvorming mbt evaluatie Wet Inburgering	06-09-2022	49	Van der Rijt	23-05-2023	Ja
Nav de aangehouden moties “Pilot basisbanen en MIJN Centrum”	01-11-2022	87	Van Leusden	31-05-2023	Ja
Aanpassen beleidsplan communicatie	04-04-2023	22	Van der Rijt	31-05-2023	Ja
Budget communicatie en kosten Zo Nieuws	04-04-2023	21	Van der Rijt	30-05-2023	Ja
Sociale veiligheid (Bp Raadhuisstraat)	23-05-2023	32	Van Dijk	31-05-2023	Ja
Woningmarktprogramma 2023 e.v. (Bp Raadhuisstraat)	23-05-2023	31	Van Dijk	02-06-2023	Ja
Rapportage trendbreuk	23-05-2023	30	Van Leusden	06-06-2023	Ja
Toelichting kosten Omnibuzz	23-05-2023	27	Hermans	13-06-2023	Ja
BSGW zienswijze	30-05-2023	38	Van Dijk	30-05-2023	Ja

Tweede versie raadsvoorstel 2023_38	30-05-2023	37	Van der Rijt	06-06-2023	Ja
Tweede versie raadsvoorstel 2023_34	30-05-2023	36	Van der Rijt	06-06-2023	Ja
Specificatie egalisatiefonds	30-05-2023	35	Van der Rijt	12-06-2023	Ja
Tweede versie raadsvoorstel 2023_9	30-05-2023	34	Van der Rijt	06-06-2023	Ja
Bijlage taken zorg- en veiligheidshuis	30-05-2023	33	Van der Rijt	12-06-2023	Ja

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 6 juni 2023
Registratiekenmerk : 202240592
Gemeentebladnr. : 2023/50
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller : Ger Jansen
Bereikbaar onder : +31613430927, ger.jansen@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk en Hugo Janssen
Raadsvergadering d.d. : 11 juli 2023
Uiterlijke datum : 11 juli 2023
Motivatie datum: 11 juli 2023

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Verrichten vervolgonderzoek centrale tennisaccommodatie in Brunssum.

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

- De gemeente Brunssum telt drie tennisverenigingen: LTCB in Brunssum-Zuid, ATIVU in Brunssum-West en MED in Brunssum-Oost. De verenigingen LTCB en ATIVU hebben de afgelopen jaren te maken gehad met een afname in het aantal leden. Dit heeft geleid tot een overschot – ten opzichte van de normering – aan tennisbanen en een tekort op de exploitatie van de accommodaties van met name LTCB. Met het oog op de toekomst(bestendigheid) zien de verenigingen kansen voor uitbreiding van activiteiten door het realiseren van winterbestendige banen en het aanbieden van de relatief nieuwe en populaire padelsport.
- In 2021 is het accommodatiebeleid (uit 2019) van de gemeente Brunssum geactualiseerd en in januari 2022 geaccordeerd door de Gemeenteraad. Daarin is voor de tennisaccommodaties van LTCB en ATIVU een businesscase opgesteld. Het uitgangspunt was het ontwikkelen van een perspectief op gebruik en inrichting van de tennisaccommodaties, rekening houdend met de wensen van de tennisverenigingen.
- In 2021 zijn de gesprekken gestart en in het verloop van 2022 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de tennisverenigingen ATIVU en LTCB en gemeente en in oktober 2022 heeft RO-groep van de gemeente Brunssum opdracht gekregen voor het uitwerken van de businesscase. Onderdeel daarvan is het inzichtelijk maken van de verschillende locaties, het uitvoeren van een scenario-analyse en het ontwikkelen van een programma van eisen (op hoofdlijnen). In het belang van een toekomstbestendige, breed toegankelijke tennissport in Brunssum wordt aan de hand van de onderzoeksresultaten een advies gegeven.

b. Huidige situatie/probleemstelling

- In de huidige situatie beschikt ATIVU over twee onverlichte en vijf verlichte tennisbanen, voldoende voor 420 tot 600 spelers. Op basis van het ledenaantal (circa 240 leden) en de richtlijnen van de KNLTB zijn drie tot vier tennisbanen voldoende het ledenaantal van ATIVU in hun behoefte te kunnen voldoen.
- LTCB had de beschikking over zeven verlichte tennisbanen, met een capaciteit tussen de 420 en 630 spelers. Uitgaande van circa 175 leden en de richtlijnen van de KNLTB zijn twee tot drie tennisbanen voldoende in de behoefte van LTCB te voldoen. Op dit moment maken ze gebruik van 4 banen en zijn 3 banen onklaar gemaakt. De jaarlijkse huursom is hierop aangepast en er wordt geen onderhoud meer uitgevoerd aan de 3 banen. De reden hiertoe is dat LTCB in financiële nood verkeert.
- Beide tennisverenigingen kampen met een tekort aan “jonge” leden en vrijwilligers. Het merendeel van de leden en vrijwilligers is 60 jaar of ouder. Dit brengt de vitaliteit van beide tennisverenigingen in gevaar. Voor de toekomstbestendigheid van tennis in Brunssum is het essentieel dat jonge leden (en vrijwilligers) worden geworven, in de leeftijdscategorie tussen 20 en 40 jaar. Het toevoegen van padel kan daaraan bijdragen. De KNLTB ziet landelijk een toename van 50 nieuwe leden per baan per drie jaar.

- De twee tennisbanen van MED in Brunssum-Oost, in de nabijheid van BMV Bronsheim, behoren niet tot het gemeentelijk eigendom. De vereniging is vooralsnog niet in het onderzoek meegenomen, naar aanleiding van een oriënterend gesprek tussen tennisvereniging MED en Gemeente Brunssum. Gezien de lopende erfpachtovereenkomst, de sociaal-maatschappelijke functie voor de wijk en laagdrempeligheid van de vereniging blijft MED vooralsnog op de huidige locatie gevestigd.

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?

Het uitgangspunt is het creëren van een toekomstbestendige situatie voor tennis in Brunssum. Daarbij zijn een aantal zaken essentieel, zoals de gezamenlijke voorkeur voor het toevoegen van padelbanen (motie 2021 nr. 6) en het realiseren van all-weather tennisbanen (alle seizoenen te bespelen). Met name het toevoegen van padelbanen is volgens de tennisverenigingen essentieel voor het bestaansrecht en het aantrekken van jonge(re) leden en de toekomstbestendigheid van tennis in Brunssum.

b. Kaders

Het definitieve scenario moet bijdragen aan de verbetering van de duurzaamheidsprestaties van de tennisverenigingen.

Bij de keuze voor een nieuwe locatie dient de accommodatie te voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden.

Bij hergebruik van bestaande voorzieningen moeten afspraken worden gemaakt over de opwaardering naar een hoger duurzaamheidsniveau.

Scenario's moeten voldoen aan het vigerend accommodatiebeleid.

Momenteel bestaat een verschil in uitgangspunten tussen beide verenigingen. De ene vereniging pacht de accommodatie en beheert het terrein zelf, de andere vereniging huurt de accommodatie en het terrein van de gemeente.

De gemeente Brunssum ontwikkelt niet voor leegstand.

In alle scenario's delen de gemeente Brunssum en tennisverenigingen de lasten volgens nader te bepalen voorwaarden. Partners maken hier in goed overleg afspraken over.

De gemeente Brunssum hecht waarde aan het bestaande beleid dat de sportvoorzieningen evenredig zijn verspreid over de wijken. Daarentegen staat de gemeente Brunssum open af te stappen van het huidige beleid, mits met argumenten het tegendeel wordt bewezen en maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel.

c. Argumenten en overwegingen

Aanbod padel: beide verenigingen zijn het erover eens dat ten behoeve van een gezond georganiseerde tennissport het sportaanbod dient te worden aangevuld met padel. Een tennisvereniging zonder padel heeft in de toekomst weinig of geen bestaansrecht. In praktische zin is het realiseren van padel op de bestaande locaties onmogelijk vanwege de ligging van de accommodaties, midden in de wijk. Het (hogere) geluidsniveau van padel veroorzaakt voor omwonenden een (te) zware geluidsbelasting. De gemeente verleent geeft daar geen medewerking aan.

Voortzetting van bestaande situatie: beide verenigingen zijn van mening dat het voorzetten van de huidige situatie leidt tot een verschraling van de tennissport in Brunssum. Het werven van nieuwe leden blijft moeizaam, evenals het aantrekken van nieuwe bestuurders en vrijwilligers. Daarnaast zijn beide verenigingen niet in staat om, binnen de beperkingen van de bestaande situatie, een duurzaamheidsverbetering van de accommodatie te realiseren.

Bundeling: de huidige ledenaantallen maken het mogelijk beide verenigingen op één van de bestaande locaties te huisvesten. Beide accommodaties zijn groot genoeg (volgens de richtlijnen van de KNLTB), echter op deze

locaties is het realiseren van padel onmogelijk. Deze keuze is risicovol in verband met geluidsoverlast van padelsport. Het vraagt aanzienlijke investeringen in de verbetering van die locatie terwijl dit niet leidt tot de noodzakelijke versterking van de tennissport. Dat kan ertoe leiden dat geïnteresseerden steeds vaker voor een vereniging buiten Brunssum kiezen.

d. Opties en keuze
Aan de hand van het verrichte haalbaarheidsonderzoek zijn verschillende scenario's onderzocht:

1. Handhaven c.q. doorontwikkelen bestaande situatie.

2. Zelfstandige hervestiging van beide verenigingen.

3. Bundelen op één locatie.

Op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek wordt voorgesteld een vervolgonderzoek op te starten voor het bundelen van tennis inclusief padel op een centrale locatie in Brunssum. Om invulling te geven aan het vervolgonderzoek wordt een budget gevraagd van € 35.000,- excl. BTW en komt ten laste van de Reserve Knelpunten Verenigingen (B120511).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2023/50
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202240592

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2023/50;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2023, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:
In te stemmen met het verrichten van een vervolgonderzoek en een budget ad. € 35.000,- excl. BTW ter beschikking te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2023.

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier

Tennis in Brunssum

RIO

Tennisaccommodaties gemeente Brunssum
26/04/2023

RO groep
Wilhelminasingel 58
Postbus 3086
6202 NB Maastricht

info@rogroep.nl
+31 43 350 00 50
www.rogroep.nl

Inhoud

01 Inleiding 4

01-1 Aanleiding 4
01-2 Leeswijzer 4

02 Huidige situatie 5

02-1 Ronde langs de velden 5
02-2 Informatiefundament 7
02-3 Trends en ontwikkelingen 8
02-4 Mogelijke locaties 9

03 Scenario's 10

03-1 Randvoorwaarden 10
03-2 Scenario-analyse 11

04 Advies 14

05 Bijlagen 15

Bijlage 1. Gespreksverslagen Ronde langs de velden 16
Bijlage 2. Routekaart verduurzaming sport voor verenigingen 26
Bijlage 3. Informatiefundament 27
Bijlage 4. Toetsingskader 28
Bijlage 5. Intentieverklaring TC Ativu en LTC Brunssum 31
Bijlage 6. Intentieovereenkomst ontwikkeling tennis Brunssum 33
Bijlage 7. Planning (vervolgfase) 36

01 Inleiding

01-1 Aanleiding

De gemeente Brunssum telt drie tennisverenigingen: LTCB in Brunssum-Zuid, ATIVU in Brunssum-West en MED in Brunssum-Oost. Deze verenigingen hebben de afgelopen jaren te maken gehad met een afname in het aantal leden. Dit heeft geleid tot een overschot – ten opzichte van de normering – aan tennisbanen en een tekort op de exploitatie van de accommodaties[1]. Met het oog op de toekomst(bestendigheid) zien de verenigingen kansen voor uitbreiding van activiteiten door het realiseren van winterbestendige banen en het aanbieden van de relatief nieuwe en populaire padelsport.

In 2021 is het accommodatiebeleid (uit 2019) van de gemeente Brunssum geactualiseerd en in januari 2022 door de Gemeenteraad geaccordeerd. Daarin is voor de tennisaccommodaties van LTCB en ATIVU een businesscase opgesteld. Het uitgangspunt was het ontwikkelen van een perspectief op gebruik en inrichting van de tennisaccommodaties, rekening houdend met de wensen van de tennisverenigingen.

De twee tennisbanen van MED in Brunssum-Oost, in de nabijheid van BMV Bronsheim, behoren niet tot het gemeentelijk eigendom. De vereniging is vooralsnog niet in het onderzoek meegenomen, naar aanleiding van een oriënterend gesprek tussen tennisvereniging MED en gemeente Brunssum. Gezien de lopende erfpachtovereenkomst, de sociaal-maatschappelijke functie voor de wijk en laagdrempeligheid van de vereniging blijft MED vooralsnog op de huidige locatie gevestigd. Overigens vinden partners het belangrijk, in het kader van een toekomstbestendige situatie van tennis in Brunssum, dat MED wordt betrokken in de vervolgstappen. Echter, dit moet niet leiden tot een vertraging in het proces.

Gedurende 2022 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Brunssum en tennisverenigingen ATIVU en LTCB. In oktober 2022 heeft RO groep van de gemeente Brunssum opdracht gekregen voor het uitwerken van de businesscase. Onderdeel daarvan is het inzichtelijk maken van de verschillende locaties, het uitvoeren van een scenario-analyse en het ontwikkelen van een programma van eisen (op hoofdlijnen). In het belang van een toekomstbestendige, breed toegankelijke tennissport in Brunssum wordt aan de hand van voorliggende onderzoeksresultaten een advies gegeven.

01-2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie van de gemeente Brunssum beschreven. Allereerst worden de uitkomsten van de ronde langs de velden (inclusief observatie van de tennisaccommodaties) en het informatiefundament samengevat, alvorens een doorkijk te maken naar de mogelijke locaties voor de realisatie van een toekomstbestendige tennisaccommodatie(s). In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden van het onderzoek benoemd, alvorens de scenario's te verdiepen (scenario-analyse). Tot slot bevat hoofdstuk 4 een advies.

[1] Ook beschreven in het Accommodatiebeleid 2019.

02 Huidige situatie

Het onderzoek is gestart met een ronde langs de velden, observatie van de tennisaccommodaties, het inventariseren en analyseren van relevante informatie (in een informatiefundament) en het in kaart brengen van potentiële (nieuwe) locaties. Op basis daarvan is de bestaande situatie van de tennissport in de gemeente Brunssum en omliggende gemeenten nauwkeurig in beeld gebracht.

02-1 Ronde langs de velden

Tijdens individuele gesprekken met de gemeente, tennisvereniging ATIVU en tennisvereniging LTCB is een beeld van de randvoorwaarden, verwachtingen, ambities en zorgen ontstaan. Onderwerpen die aan bod zijn gekomen: (toekomstige) ledenaantal, populatie, samenwerking met partners, bouwkundige staat/situatie (knelpunten, kansen, inpandige partners) en wensen voor de toekomst (scenario's). Zie bijlage 1 voor de gespreksverslagen[2]. Gelijktijdig heeft een bezichtiging van de accommodaties plaatsgevonden. Het clubhuis van ATIVU, de tennisbanen en de verlichting van beide accommodaties zijn gedateerd (conventionele verlichting), niet duurzaam en voorzien niet in de verenigingswensen.

ATIVU

Van oudsher was ATIVU, gelegen in Brunssum-West, een arbeidersvereniging van mijnwerkers. ATIVU is één van de oudste tennisverenigingen van Limburg, opgericht in 1923. De vereniging hecht waarde aan haar 100 jarig bestaan. In 1993 heeft ATIVU het terrein voor een periode van 30 jaar in erfpacht van de gemeente Brunssum gekregen en daarmee ook de verantwoordelijkheid voor onderhoud van het park en opstallen overgenomen. De afgelopen vijf jaren is het ledenaantal tussen de 250 en 260 leden gestabiliseerd. De vereniging beschikt over drie clubtrainers en een vaste groep van vrijwilligers. Ook in financieel opzicht is ATIVU gezond. Gedurende de afgelopen jaren is een sterke financiële reserve opgebouwd. De vereniging is ervan overtuigd door uitbreiding met padel zelfstandig te kunnen groeien, bij voorkeur op een nieuwe locatie in de wijk.

LTCB

LTCB is gevestigd in Brunssum-Zuid, aan de rand van de wijk Langeberg. Van oudsher bekleedden de leden veelal bestuurlijke functies in de mijnindustrie. De vereniging huurt een gemeentelijke accommodatie volgens de daarvoor geldende voorwaarden. LTCB is voorstander van het centraliseren van tennis in Brunssum, bij voorkeur in de nabijheid van andere sporten. Een (ruimtelijke) verbinding van diverse sporten zorgt voor bedrijvigheid en synergievoordelen. Het ledenaantal van LTCB is de afgelopen jaren, conform de landelijke trend, afgenomen tot circa 175 leden. Dit maakt het vrijwel onmogelijk een clubtrainer aan te trekken, terwijl dit een voorwaarde is voor het behouden van leden en een aanwas van jeugdleden. Daarnaast is het toevoegen van padel essentieel voor het toekomstperspectief. De vereniging beschikt over een vaste groep van vrijwilligers, maar heeft moeite met het werven van nieuwe (jonge) vrijwilligers. De levensvatbaarheid van LTCB wordt bedreigd door de kwetsbare financiële positie. Ze hebben geen geld voor investeringen en zien op korte termijn een bedreiging voor de huurbetaling.

[2] Van het (digitaal) oriënterend gesprek met de KNLTB is geen gespreksverslag opgesteld.

Gemeente

De gemeente streeft naar een toekomstbestendige tennissport voor Brunssum, onder andere door het overschot aan tennisbanen terug te brengen en padel te realiseren. Ook technieken als “all-weather” banen zijn van belang. De gemeente hanteert als beleidsuitgangspunt dat sportvoorzieningen goed gespreid moeten zijn over de gemeente Brunssum (“sport in de wijk”). Kanttekening daarbij is dat voor tennis een afwijkende keuze aan de orde kan zijn. De gemeente ziet voordelen in bundeling van meerdere sporten op één plek indien dit tot een verbeterde exploitatie leidt (meer draagkracht en geringe kosten).

Anticiperend op de klimaatverandering worden diverse maatregelen in versneld tempo genomen, ook in de sportsector. Middels de Routekaart verduurzaming sport voor verenigingen (zie bijlage 2) trekken de rijksoverheid, sport en gemeenten samen op om de volgende ambities waar te maken:

1. Alle sportaccommodaties CO2-arm
2. Geen gewasbeschermingsmiddelen
3. Gebruik circulaire materialen
4. Klimaat adaptieve sportomgeving

Van de sportaccommodaties in Nederland is 60-70% in eigendom van gemeenten. Hiervoor gelden ook de afspraken die gemaakt worden in de Routekaart voor Gemeentelijk Vastgoed. Met betrekking tot energiebesparingen is een RES (Regionale Energie Strategie) opgesteld voor de aanpak van de energietransitie. De gemeente Brunssum is aangesloten bij de regio Zuid-Limburg.

KNLTB (Koninklijke Nederlandse Lawn Tennis Bond)

Aansluitend op het Nationaal sportakkoord stimuleert de KNLTB dat (meer) mensen in beweging zijn en fitter c.q. gezonder worden[3]. De ambitie van de KNLTB is tennis en padel vitaal[4] en toekomstbestendig te maken middels gezonde, onderling samenwerkende verenigingen. Sinds 2021 is de daling van de ledenaantallen bij tennisverenigingen veranderd in een groei. Daarnaast huren steeds meer sporters een tennis- of padelbaan.

Ten behoeve van de toekomstbestendigheid van de tennissport en eventuele uitbreiding van padelbanen wordt in de gemeente Beekdaelen – in het kader van de actualisatie van het accommodatiebeleid – een onderzoek uitgevoerd. Deze gemeente heeft zes tennisverenigingen, met een totaal aan 1.400 leden.

De KNLTB hanteert een richtlijn van 60-75 spelers per tennisbaan[5], ongeacht de baansoort. Op verlichte banen kan de richtlijn tot 90 spelers per baan worden opgevoerd. Voor verlichte banen geldt daarmee een bandbreedte van 60-90 spelers per baan. All-weather banen verlengen het gebruik gedurende het jaar. Het bepalen van het aantal spelers per baan kan per vereniging sterk verschillen. Bij de bepaling van het aantal banen (behoefte) is het van belang de knelpunten die de banendruk kunnen beïnvloeden, zoals mogelijke groei, gebruik van banen voor competitie en toernooien, trainingen en overige evenementen te onderzoeken. Daarnaast zijn maatschappelijke factoren en demografische opbouw binnen een vereniging medebepalend voor de bezetting van de tennisbanen.

[3] Met het Nationaal Sportakkoord hebben de sport (waaronder de KNLTB), de gemeenten en de rijksoverheid samen met de provincies, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties de handen ineengeslagen de Nederlandse sport toekomstbestendig en voor iedereen toegankelijk te maken.

[4] De KNLTB beschikt over een vitaliteitsscan voor tennisverenigingen. De scan biedt inzicht in de huidige staat van de vereniging (o.a. het ledenaantal en toekomstperspectief), kansen en bedreigingen van de sportvereniging.

[5] Conform recent onderzoek is een richtlijn van 55-65 leden per tennisbaan te hanteren (gemiddeld 60 leden per tennisbaan). Publicatie van het onderzoek dient nog plaats te vinden (verwacht in het eerste kwartaal van 2023).

Sinds 1 juli 2020 is de KNLTB de officiële vertegenwoordiger van padel in Nederland, een dynamische, laagdrempelige en sociale sport. Ze beschouwt padel als aantrekkelijke aanvulling op het tennisaanbod, dat zorgt voor potentiële nieuwe leden c.q. een nieuwe (jongere) doelgroep bij de tennisverenigingen. Voornaamste doelgroep van padel zijn de 18 – 45 jarigen. Voor padel is een richtlijn van 75 leden per baan te hanteren.

02-2 Informatiefundament

Parallel aan de ronde langs de velden is gestart met het bestuderen en analyseren van relevante gegevens, gebundeld in het informatiefundament. Het informatiefundament, zie bijlage 3, geeft inzicht in demografische gegevens en (sport)voorzieningen in de (omliggende) gemeente(en). Onderstaande paragraaf is een samenvatting van de uitkomsten.

Demografie

Het bevolkingsaantal van de gemeente Brunssum is de afgelopen 15 jaar met ongeveer 1.900 inwoners afgenomen tot circa 27.675 inwoners op 1 januari 2022. Daarbij is het aandeel inwoners vanaf 45 jaar geleidelijk toegenomen en het aandeel jongeren (tot 15 jaar) afgenomen: vergrijzing en ontgroening. De verwachting is dat de daling van het aantal inwoners doorzet naar 24.100 inwoners in 2037.

Voorzieningen

De gemeente Brunssum heeft een goed gespreid aanbod aan voorzieningen voor primair onderwijs, voortgezet onderwijs, kinderopvang (peuteropvang, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang), binnensport, buitensport, zorg en overige functies. Hiermee hebben de inwoners veel keuze op het gebied van onderwijs, ontwikkeling, sport en recreatie. De drie tennisverenigingen, ieder in een ander deel van de gemeente Brunssum gelegen, dragen bij aan het gemeentelijk beleidsuitgangspunt “Sport in de wijk”. Ook de omliggende gemeenten Beekdaelen, Heerlen en Landgraaf beschikken over een (goed) bereikbaar en divers aanbod.

Tennis in Brunssum

Voedingsgebied

Hoewel de meeste leden van LTCB woonachtig zijn in de gemeente Brunssum (71 procent), heeft de tennisvereniging een breder voedingsgebied. De overige leden zijn met name afkomstig uit buurgemeenten Heerlen (14 procent) en Beekdaelen (7 procent). Slechts 20 procent van het aantal leden uit Brunssum woont in het postcodegebied (6445) van de vereniging.

Van het aantal leden van ATIVU komt slechts 40 procent uit Brunssum, waarvan 45 procent woonachtig is in hetzelfde postcodegebied (6446) als de vereniging. Daarnaast woont 31 procent van het aantal leden in de gemeente Heerlen(-Noord) en 20 procent in de gemeente Beekdaelen.

Hiermee zijn beide verenigingen beperkt gebonden aan de eigen wijk.

Ledenaantallen

Beide tennisverenigingen kampen met een tekort aan “jonge” leden en vrijwilligers. Het merendeel van de leden en vrijwilligers is 60 jaar of ouder. Dit brengt de vitaliteit van beide tennisverenigingen in gevaar. Voor de toekomstbestendigheid van tennis in Brunssum is het essentieel dat jonge leden (en vrijwilligers) worden geworven, in de leeftijdscategorie tussen 20 en 40 jaar. Het toevoegen van padel kan daaraan bijdragen. De KNLTB ziet landelijk een toename van 50 nieuwe leden per baan per drie jaar.

Capaciteit versus behoefte
In de huidige situatie beschikt ATIVU over twee onverlichte en vijf verlichte tennisbanen, voldoende voor 420 tot 600 spelers. Op basis van een stabiel ledenaantal (circa 240 leden) en de richtlijnen van de KNLTB zijn drie tot vier tennisbanen voldoende het ledenaantal van ATIVU in hun behoefte te kunnen voldoen. LTCB beschikt momenteel over zeven verlichte tennisbanen, met een capaciteit tussen de 420 en 630 spelers. Uitgaande van circa 175 leden en de richtlijnen van de KNLTB zijn twee tot drie tennisbanen voldoende in de behoefte van LTCB te voldoen.

Opgemerkt wordt dat tennisvereniging MED (in Brunssum-Oost) niet is meegenomen in het onderzoek.

02-3 Trends en ontwikkelingen

De manier van sporten is (onomkeerbaar) gewijzigd. Het trouwe verenigingslid is nog steeds aanwezig op de vereniging, maar de behoeften van sporters zijn veranderd. Daartoe zijn onder andere nieuwe aanbieders tot de markt toegetreden. In het Brancherapport Sport, dat KPMG in 2019 in opdracht van de Nederlandse Sportraad heeft opgesteld, zijn de belangrijkste **trends** in de sport op een rij gezet:

- Het aantal Nederlanders dat lid is van een sportvereniging, is stabiel tot licht dalend;
- Steeds meer sporters maken gebruik van commercieel sportaanbod, en ook het aantal ongeorganiseerde sporters in de openbare ruimte groeit;
- Sporters hebben meer behoefte aan flexibel sportaanbod, waar sporters zich meer als ‘klant’ kunnen opstellen en minder verplichtingen als ‘lid’ hoeven aan te gaan;
- Nieuwe technologieën maken het voor sporters mogelijk op een andere en vernieuwende manier te voorzien in hun behoefte, zonder enige interventie van een sportbond;
- Ouderen zijn actiever, jongeren sporten juist minder en daardoor vergrijst de sportpopulatie;
- Het aantal vrijwilligers in het verenigingsleven neemt (op termijn) af.

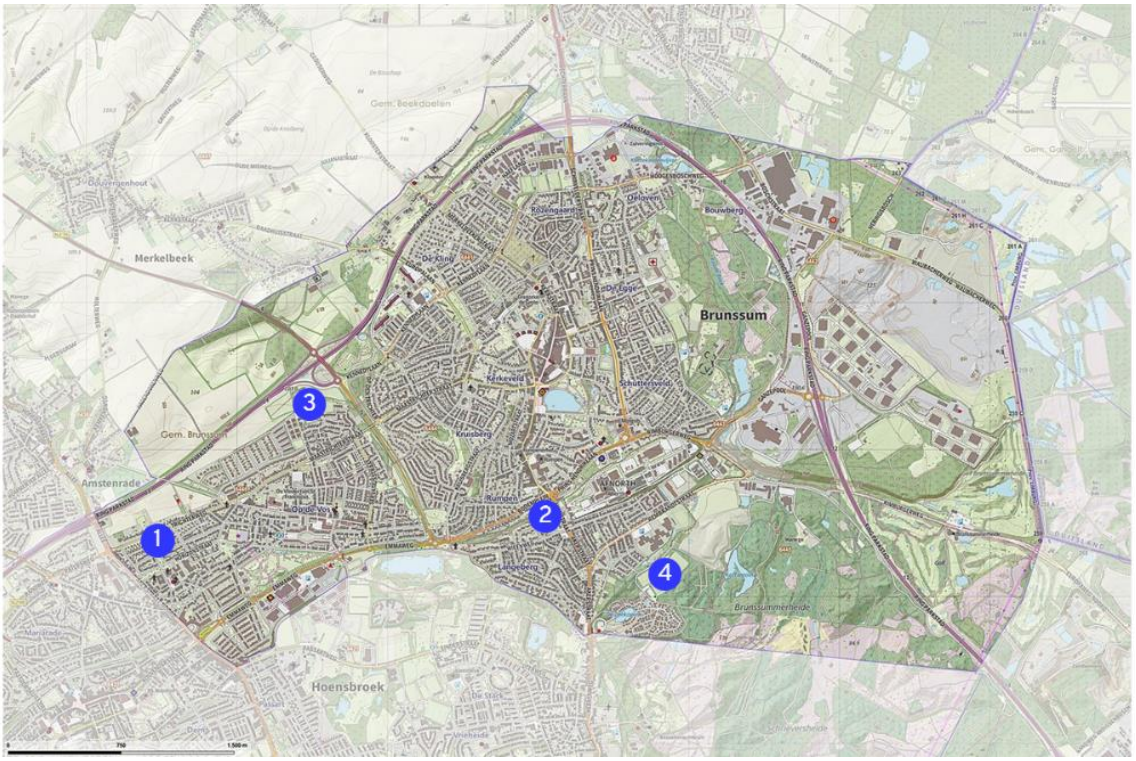
Daarnaast signaleert de KNLTB een aantal **ontwikkelingen** (strategische doorkijk 2022-2026), mede ingegeven door de coronapandemie:

- Het dagelijks werk- en leefritme is veranderd; meer thuiswerken en andere indeling van tijd;
- Door het veranderende klimaat kan (bijna) het hele jaar door buiten worden gesport. Sporters zoals voetballers, hockeyers en volleyballers, willen buiten hun seizoen ook sporten en zien tennis en met name padel als aantrekkelijke ‘tweede sport’ zijn;
- Door toenemende digitalisering wordt de afstand tot de sporter verkleind;
- Padel spreekt een jongere doelgroep aan;
- De kernbehoeften van de sporter worden in ogenschouw genomen.

02-4 Mogelijke locaties

Ten behoeve van de locatiestudie, als onderdeel van deze businesscase, zijn de mogelijke locaties voor het bundelen van tennis geïnventariseerd. Zie bijlage 4 voor het opgestelde toetsingskader. Het onderzoek heeft zich gericht op de volgende locaties:

1. Vestastraat 2, 6446 RK Brunssum (huidige locatie van ATIVU)
2. Wieënweg 2a, 6445 CD Brunssum (huidige locatie van LTCB)
3. Olieslager 16, 6444 KL Brunssum (nabij V.V. De Leeuw)
4. Hendrick Avercamp 1, 6445 EK Brunssum (nabij V.V. Langeberg)



03 Scenario's

03-1 Randvoorwaarden

Het uitgangspunt voor de scenario-analyse is het creëren van een toekomstbestendige situatie voor tennis in Brunssum. Daarbij zijn een aantal zaken als essentieel beschouwd, zoals de gezamenlijke voorkeur voor het toevoegen van padelbanen en het realiseren van all-weather tennisbanen (alle seizoenen te bespelen). Met name het toevoegen van padelbanen is volgens de tennisverenigingen essentieel voor het bestaansrecht en het aantrekken van jonge(re) leden en de toekomstbestendigheid van tennis in Brunssum.

Voornaamste randvoorwaarde is de gelijkwaardigheid tussen de betrokken tennisverenigingen. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden, toegepast op de verschillende scenario's.

Padel

Het toevoegen van padelbanen is voor de toekomstbestendigheid voor elke vereniging essentieel. Beide verenigingen geven aan geen toekomst te zien zonder toevoeging van padel. Het ontbreekt vooralsnog aan een gedetailleerde analyse van het benodigde aantal padelbanen per vereniging.
Nb.1: Het realiseren van padelbanen op meer plekken leidt hoogstwaarschijnlijk tot onderbezetting.
Nb.2: Bij padelbanen gelden aanvullende eisen met betrekking tot geluid. Vanwege het karakter van de sport (gebruik van een hardere bal en een ondergrond) is de geluidsbelasting significant hoger. Het algemeen advies luidt padel niet aan te bieden in een open luchtvoorziening in een woonwijk.

Winterbestendige en goed verlichte tennisbanen

Bij beide tennisverenigingen is sprake van forse overcapaciteit aan tennisbanen. Bij het reduceren van de huidige capaciteit is het belangrijk te kiezen voor banen die het gehele jaar te gebruiken zijn.
Nb.: Op basis van de huidige ledenaantallen is een inschatting te maken van de gewenste capaciteit. Uit recent onderzoek is gebleken dat het toevoegen van padel leidt tot een toename van het aantal leden en mogelijk leidt tot een extra capaciteitsvraag van reguliere, verlichte tennisbanen.

Draagvlak bij verenigingen

Het definitieve scenario dient op draagvlak te rekenen van (de leden van) de tennisverenigingen. Op voorhand zijn een aantal facetten belangrijk:

- Oplossingen dragen – objectief toetsbaar – bij aan de versterking van de tennissport in Brunssum (werven nieuwe leden en vrijwilligers).
- Bereikbaarheid vanuit het voedingsgebied.
- ATIVU hecht – vanuit historisch perspectief – aan de eigen omgeving.
- Financieel te dragen voor de tennissport in het algemeen maar voor de leden en de bestuurders in het bijzonder.
- Beide verenigingen worden gelijkwaardig behandeld.
- Rekening houden met de opgebouwde financiële posities van de verenigingen.

Wettelijke en gemeentelijke voorwaarden

- Het definitieve scenario draagt bij aan de verbetering van de duurzaamheidsprestaties van de tennisverenigingen en is in lijn met de routekaart voor de sector. Bij de keuze voor een nieuwe locatie dient de accommodatie te voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden. Bij hergebruik van bestaande voorzieningen moeten afspraken worden gemaakt over de opwaardering naar een hoger duurzaamheidsniveau.

- Scenario's voldoen aan het **geactualiseerde accommodatiebeleid**. Momenteel bestaat een verschil in uitgangspunten tussen beide verenigingen. De ene vereniging pacht de accommodatie en beheert het terrein zelf, de andere vereniging huurt de accommodatie van de gemeente. In 2023 loopt de pachtovereenkomst van tennisvereniging ATIVU af, waardoor heroverweging mogelijk is.
- De gemeente Brunssum ontwikkelt niet voor leegstand.
- In alle scenario's delen de gemeente Brunssum en tennisverenigingen de lasten volgens de – nader te bepalen – voorwaarden. Partners maken hier in goed overleg afspraken over.
- De gemeente Brunssum hecht waarde aan het bestaande beleid dat de sportvoorzieningen evenredig zijn verspreid over de wijken. Daarentegen staat de gemeente Brunssum open af te stappen van het huidige beleid, mits met argumenten het tegendeel wordt bewezen. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel.

03-2 Scenario-analyse

Aan de hand van de randvoorwaarden zijn verschillende scenario's onderzocht:

1. Handhaven c.q. doorontwikkelen bestaande situatie
2. Zelfstandige hervestiging van beide verenigingen
3. Bundelen op één locatie

Scenario 1 – Handhaven c.q. doorontwikkelen bestaande situatie

De grond van de huidige accommodaties is gemeentelijk eigendom (ATIVU heeft een aflopende erfpachtovereenkomst). De locaties zijn centraal in de wijk gelegen en goed bereikbaar. De bezoekers parkeren in de wijk. Ze voldoen aan het gemeentelijke beleid van goede spreiding van sport over de (wijken van de) gemeente. De optie deze locaties door te ontwikkelen en geschikt te maken voor de toekomst is op hoofdlijnen onderzocht. Daarbij zijn drie facetten bepalend:

1. **Aanbod padel**: Beide verenigingen zijn het erover eens dat – ten behoeve van een gezond georganiseerde tennissport – het sportaanbod dient te worden aangevuld met padel. Een tennisvereniging zonder padel heeft in de toekomst weinig of geen bestaansrecht. In praktische zin is het realiseren van padel op de bestaande locaties onmogelijk vanwege de ligging van de accommodaties, midden in de wijk. Het (hogere) geluidsniveau van padel veroorzaakt voor omwonenden een (te) zware geluidsbelasting. De gemeente verleent daar geen medewerking aan.
2. **Voortzetting van bestaande situatie**: Beide verenigingen zijn van mening dat het voorzetten van de huidige situatie leidt tot een verschraling van de tennissport in Brunssum. Het werven van nieuwe leden blijft moeizaam, evenals het aantrekken van nieuwe bestuurders en vrijwilligers. Daarnaast zijn beide verenigingen niet in staat om, binnen de beperkingen van de bestaande situatie, een duurzaamheidsverbetering van de accommodatie te realiseren. Nb.: LTCB verwacht dat ze haar exploitatie onder de huidige voorwaarden niet lang kan continueren.
3. **Bundeling**: De huidige ledenaantallen maken het mogelijk beide verenigingen op één van de bestaande locaties te huisvesten. Beide accommodaties zijn groot genoeg (volgens de richtlijnen van de KNLTB). Deze keuze is risicovol. Het vraagt aanzienlijke investeringen in de verbetering van die locatie terwijl dit niet leidt tot de noodzakelijke versterking van de tennissport. Dat kan ertoe leiden dat geïnteresseerden steeds vaker voor een vereniging buiten Brunssum kiezen.

Beide tennisverenigingen en de gemeente zijn het erover eens dat verdere ontwikkeling van de tennissport – in combinatie met padel – op de bestaande locaties onhaalbaar is. Dit is dan ook geen nader uit te werken optie.

Scenario 2 – Zelfstandige hervestiging van beide verenigingen

Vanuit de gemeentelijke intentie sport goed te spreiden en – waar mogelijk – te komen tot versterkende sportvoorzieningen, is te overwegen de verenigingen zelfstandig te realiseren (in de nabijheid van de huidige omgeving). Voor ATIVU is de locatie nabij V.V. De Leeuw besproken, voor LTCB is een verplaatsing naar het gebied van V.V. Langeberg een optie. Hiermee worden beide verenigingen gelijk behandeld. Bij deze ontwikkelingen gelden een aantal kanttekeningen:

- Voor ATIVU en LTCB is aanvulling van het aanbod met padelbanen essentieel nieuwe leden te werven. Daartoe dienen, bij het realiseren van twee nieuwe voorzieningen, beide verenigingen de beschikking te krijgen over padel. Padel is (vooralsnog) niet beperkt tot de eigen wijk; liefhebbers zijn bereid een grotere afstand af te leggen voor deze sport. Daardoor kan de situatie ontstaan dat potentiële nieuwe leden elkaar opzoeken bij één van de verenigingen. Middels een marktonderzoek kan de te realiseren capaciteiten zorgvuldig worden geanalyseerd. Dan nog resteert een significant risico van onder- en overcapaciteit op één of beide locaties;
- De gelijktijdige realisatie van twee tennisaccommodaties vraagt een forse investering. Naast de complexe planning van capaciteiten moet rekening worden gehouden met het bouwklaar maken van de locaties, het aanleggen van meerdere wintervaste tennisbanen, voldoende padelbanen en een toekomstbestendig en duurzaam clubhuis met kleedlokalen, kantine en opslagfaciliteiten. Daarnaast moet op twee locaties ondersteunende infrastructuur worden aangelegd. Overigens moet de gemeente de grond beschikbaar maken (daarbij geldt dat de vrijkomende locaties her-ontwikkeld kunnen worden, waardoor de gemeente substantiële inkomsten kan genereren).
- De verenigingen hebben slechts beperkte financiële mogelijkheden. Vooral LTCB kampt met een krappe exploitatie en heeft beperkte ruimte mee te investeren. Daar staat tegenover dat ATIVU voldoende vertrouwen in haar eigen positie heeft een verhuizing naar een nieuwe (zelfstandige) accommodatie aan te gaan. De vereniging heeft een financiële reserve opgebouwd. Een mogelijke verhuizing naar de omgeving van V.V. De Leeuw is eerder onderzocht en voor de vereniging(en) een acceptabele optie.
- De gemeente heeft de intentie beide verenigingen gelijk te behandelen. Ook de verenigingen hechten eraan dat ze gelijk behandeld worden. Dit betekent in praktische zin dat de gemeente de regels uit haar sportaccommodatiebeleid voor de twee verenigingen gelijkwaardig moet toepassen. De investering zal daardoor vrijwel volledig voor rekening van de gemeente komen met een eventuele uitzondering ten aanzien van de investering van padelbanen. Datzelfde geldt voor continuïteitsrisico's voor één of beide verenigingen.

Conclusie van alle partners is dat dit scenario grote financiële risico's heeft. De investering komt grotendeels ten laste van de gemeente, zonder de garantie dat de maatregelen leiden tot een toekomstbestendige en duurzame exploitatie van beide locaties. Dit scenario is vanwege die reden vanuit maatschappelijk en financieel perspectief af te wijzen. Partners onderschrijven deze conclusie.

Scenario 3 – Bundelen op één locatie

ATIVU en LTCB zien kansen voor het versterken van de georganiseerde tennissport door samenwerking tussen de verenigingen (bij voorkeur wordt ook tennisvereniging MED betrokken). Ze beschouwen het centraliseren van faciliteiten voor tennis en padel op één locatie als een belangrijke voorwaarde. Door bundeling op één locatie kan een sterke voorziening met een bovenlokale aantrekkingskracht ontstaan. Door een slimme, flexibele inrichting kan groei op korte termijn worden gefaciliteerd en is eventuele (latere) behoefte aan uitbreiding mogelijk. Het programma van eisen is later vast te stellen. Deze overeenstemming is door ATIVU en LTCB vastgelegd in een intentieverklaring, zie bijlage 5.

Bij het bundelen van ATIVU en LTCB op één locatie zijn verschillende opties aan de orde. Gekozen kan worden voor het bundelen van één tennisvereniging met één bestuur. Bij de realisatie van unilocaties is dat regelmatig de uitkomst van het realisatieproces. Daarnaast is het zelfstandig blijven van individuele verenigingen ook een optie, waarbij verenigingseigen voorzieningen efficiënt worden gecombineerd. Gemeenschappelijk en apart zijn nader te definiëren in de programmafase. Daarbij dient het voorkomen van ongewenste en dure overcapaciteit zo veel mogelijk te worden voorkomen, in goed overleg. Dit model (van het zelfstandig blijven functioneren van individuele verenigingen) kan echter leiden tot ongewenste onderlinge concurrentie in een relatief kleine tennismarkt (zowel binnen als buiten de gemeente).

Gemeente en tennisverenigingen zien aanvullende toegevoegde waarde in het vestigen van meerdere sporten en verenigingen in elkaars nabijheid in een sportcampus. Dit vergroot de animo en levensvatbaarheid van sportbeleving. Leden kunnen snel kennismaken met verschillende sporten, eenvoudig switchen of aan meerdere sporten deelnemen. Door de verenigingen in elkaar nabijheid te situeren worden kansen voor een verdere samenwerking versterkt, bijvoorbeeld op facilitair gebied of bestuurlijk niveau.

Bij dit scenario gelden een aantal kanttekeningen:

- Bundeling van tennis op één nieuwe locatie vraagt een forse investering. Rekening moet worden gehouden met het bouwklaar maken van de locatie, mogelijke herinrichting van bestaande voetbalvelden, het aanleggen van voldoende wintervaste tennisbanen, voldoende padelbanen en een toekomstbestendig en duurzaam clubhuis met kleedlokalen, kantine en opslagfaciliteiten. In een programma van eisen moet nader gedefinieerd worden of en zo ja welke voorzieningen voor individuele verenigingen gerealiseerd moeten worden. Dat kan leiden tot extra (verdubbelde) kosten. Ook moet ondersteunende infrastructuur worden aangelegd. Tenslotte moet de gemeente de grond beschikbaar maken (daarbij geldt overigens dat de vrijkomende locaties her-ontwikkeld kunnen worden, waardoor voor de gemeente substantiële inkomsten zijn te genereren).
- De verenigingen hebben beperkte financiële mogelijkheden. Vooral LTCB kampt met een krappe exploitatie en beperkte financiële ruimte waarmee investeringen moeilijk te realiseren zijn. Daarentegen heeft ATIVU voldoende vertrouwen in haar eigen positie en open te staan voor een verhuizing naar een nieuwe eigen accommodatie. Daarnaast heeft de vereniging een stevige financiële reserve opgebouwd.
- De gemeente heeft de intentie beide verenigingen gelijk te behandelen. Ook de verenigingen hechten eraan dat ze gelijk behandeld worden. In praktische zin betekent dat echter dat de gemeente de regels uit haar sportaccommodatiebeleid voor de verenigingen gelijk moet toepassen.
- Ten behoeve van de parkeermogelijkheden en aanrijroutes diverse scenario's te onderzoeken.

Conclusie van alle partners is dat dit scenario het meest kansrijk is. Hoewel de investering grotendeels ten laste van de gemeente komt, biedt bundeling op één locatie de grootste kans op een toekomstbestendige en duurzame exploitatie. Partners onderschrijven dit.

De (verdeling van de) financiering van de nieuw te realiseren tennis- en padelbanen wordt in een volgende fase nader verdiept. De daarvoor geldende regels met betrekking tot de verantwoordelijkheid van de gemeente en tennisverenigingen worden gehandhaafd.

Bij de tennisverenigingen is draagvlak voor het gebied aan de buitenring bij V.V. De Leeuw als voorkeurslocatie. Vanzelfsprekend ondersteunen zij het gebruik van de toekomstige faciliteiten door onderwijspartners, aansluitend bij de huidige situatie. In de huidige situatie maakt onderwijs gebruik van de voorzieningen bij locatie V.V. De Leeuw.

04 Advies

De gemeente Brunssum stimuleert haar burgers te blijven bewegen, zoveel als mogelijk bij verenigingen in de eigen wijk. Het gemeentelijk accommodatiebeleid stimuleert deze gedachte. Echter, voor een sportaccommodatie is het onder bepaalde omstandigheden bij tijd en wijle niet mogelijk deze spreiding over de gemeente overeind te houden. Voor de tennissport ontstaat deze situatie door de noodzaak gelijktijdig op verschillende locaties te investeren in duurzame en toekomstbestendige voorzieningen en in risicodragend uitbreiden van voorzieningen.

Uit bovenstaande scenario-analyse is bij de partners (zowel tennisverenigingen als gemeente) een voorkeur ontstaan voor het bundelen van de tennisaccommodaties op één locatie, met toevoeging van padelbanen. Daarmee kan voor de gemeente Brunssum een sterke, aantrekkelijke voorziening worden ontwikkeld, nu en in de toekomst. Door te kiezen voor een locatie bij andere sporten, kan (nieuwe) bedrijvigheid op het sportterrein ontstaan, met kansen voor samenwerking met andere verenigingen en het (daardoor) behalen van synergievoordelen (sport, delen van faciliteiten, bestuur).

In nauwe samenspraak met de tennisverenigingen dient een passend en toekomstbestendig programma van eisen voor de bundelingslocatie (met zowel tennis- als padelbanen) te worden ontwikkeld. Daarvoor is een goede analyse van de capaciteitsvraag en wensen benodigd. Op basis van de huidige kennis wordt geadviseerd rekening te houden met de realisatie van zes tennisbanen en 4 padelbanen, met mogelijke uitbreiding van (minimaal) twee tennisbanen. Daarnaast is het belangrijk aandacht te hebben voor andere randvoorwaarden, zoals de bereikbaarheid en parkeergelegenheid van(uit) het plangebied. In de ideale situatie worden zoveel mogelijk voorzieningen (onder andere parkeren) in gedeeld gebruik gerealiseerd.

De gemeente heeft positief kennisgenomen van de intentieverklaring over samenwerking tussen tennisverenigingen ATIVU en LTCB (zie bijlage 5). De gemeente wil op basis daarvan met beide verenigingen tot afspraken komen. RO groep heeft daartoe een *concept* intentieovereenkomst ontwikkeling tennis Brunssum (zie bijlage 6) voorbereid. Deze heeft breed draagvlak. Na besluitvorming over voorliggend onderzoek wordt geadviseerd de intentieovereenkomst te ondertekenen (door de besturen van de tennisverenigingen en portefeuillehouder vastgoed, namens de gemeente Brunssum). Op basis daarvan wordt het vervolgonderzoek gestart, waarin diverse aandachtspunten (als locatie, aantal banen, baansoort et cetera) verder wordt uitgewerkt.

Het is verstandig bij het ontwikkelen van de bundelingslocatie aandacht te besteden aan de bestuurlijke vraagstukken van de verenigingen, onder andere de financiële positie. Het Huis voor de Sport kan hier mogelijk een inhoudelijke bijdrage aan leveren. Indien ATIVU en LTCB kiezen voor het fuseren van de tennisverenigingen kan de KNLTB juridisch advies leveren.

05 Bijlagen

Bijlage 1. Gespreksverslagen Ronde langs de velden

Bijlage 2. Routekaart verduurzaming sport voor verenigingen

Bijlage 3. Informatiefundament

Bijlage 4. Toetsingskader

Bijlage 5. Intentieverklaring TC Ativu en LTC Brunssum

Bijlage 6. Intentieovereenkomst ontwikkeling tennis Brunssum

Bijlage 7. Planning (vervolgfase)

Bijlage 1. Gespreksverslagen Ronde langs de velden

Tijdens individuele gesprekken met de gemeente, tennisvereniging ATIVU en tennisvereniging LTCB is een beeld van de randvoorwaarden, verwachtingen, ambities en zorgen ontstaan. Onderwerpen die aan bod zijn gekomen: (toekomstige) ledenaantal, populatie, samenwerking met partners, bouwkundige staat/situatie (knelpunten, kansen, inpandige partners) en wensen voor de toekomst (scenario's).

Memo

R—O

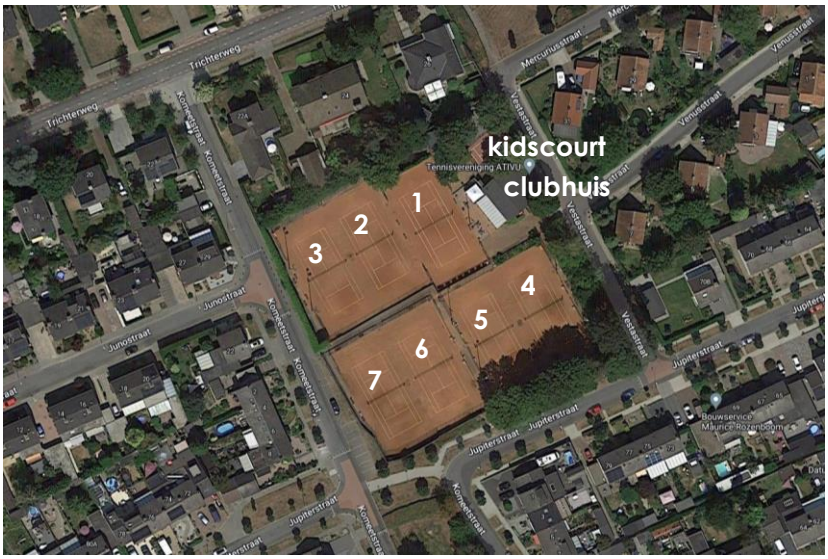
Betreft	Ronde langs de velden
Pagina	1/9
Van	RO groep
Naar	Partners
Datum	02/01/23

Van iedere ronde langs de velden is een gespreksverslag opgesteld en geverifieerd met de gesprekspartner(s). Onderstaand zijn, in volgorde van uitvoering, de verschillende gespreksverslagen:

ATIVU (Aangenaam Tennissen In Vrije Uren) 1
LTCB 5
Gemeente Brunssum 8

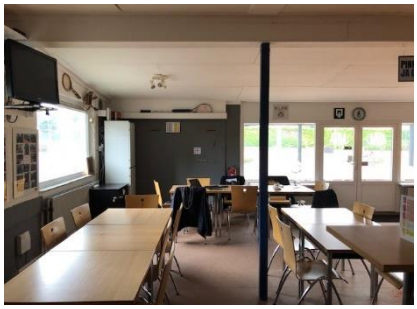
ATIVU (Aangenaam Tennissen In Vrije Uren)

Donderdag 13 oktober 2022, 13.00 – 14.30 uur
Hans Schoenmakers (voorzitter), Jo Kepers (parkbeheerder), Marcel van Dijk is wegens ziekte afwezig
Kelly Hundscheid (RO groep), Tom Walker (RO groep)













Organisatie

- ATIVU, gelegen in Brunssum-West, is één van de oudste tennisverenigingen van Limburg. De vereniging is in 1923 opgericht en viert komend jaar haar 100 jarig bestaan.
- De vereniging heeft al vijf jaar een stabiel ledenaantal. Ook in financieel opzicht is de vereniging gezond. ATIVU heeft drie clubtrainers, voldoende vrijwilligers en blijft bij voorkeur gebonden aan de wijk waar ze is ontstaan.
- Tennisvereniging ATIVU is geprivatiseerd. In 1993 heeft ATIVU het terrein voor een periode van 30 jaar in erfpacht van de gemeente Brunssum gekregen. De vereniging heeft destijds ook de verantwoordelijk voor onderhoud van het park en opstallen overgenomen. Het erfpacht verloopt in 2023.
- Het tennispark is gelegen in Treebeek (adres is Vestastraat 2, 6446 RK Brunssum), dat vroeger gedeeltelijk onder de gemeente Heerlen, Hoensbroek, Amstenrade en Brunssum viel. Na een gemeentelijke herindeling behoort de kern volledig tot de gemeente Brunssum. De populatie is van oudsher gevormd door de mijnindustrie (mijnwerkers).
- Het tennispark van ATIVU bestaat uit zeven banen (waarvan vijf tennisbanen met verlichting), een kidscourt en een clubhuis (inclusief bar, toiletten, kleed- en douchegelegenheid). Tennisbanen 6 en 7 zijn niet verlicht.

- Van 1 april tot 1 oktober is het tennispark dagelijks geopend van 09.00 uur tot 23.00 uur[1]. In de maand oktober zijn de banen in de avond niet verlicht, wel geopend. Van 1 november tot 1 april zijn slechts twee tennisbanen beschikbaar en is het clubhuis gesloten.
- ATIVU heeft een vaste groep van circa 25 vrijwilligers. Mede dankzij deze groep vrijwilligers is het de vereniging de afgelopen 30 jaar gelukt om (tijdens de privatisering) financieel gezond te blijven. Echter, de vrijwilligers worden steeds ouderen en is sprake van een lage toestroom van jeugdleden.
- De afgelopen vijf jaren schommelt het ledenaantal tussen de 250 en 260 leden. Het merendeel hiervan is actief lid. De vereniging heeft met name “jonge” en “oude” leden. Bij voorkeur groeit het ledenaantal van de vereniging in de leeftijdscategorie tussen de 20 en 40 jaar.
- ATIVU kent de volgende lidmaatschappen en contributies (conform website d.d. 13 oktober 2022):

	Bijdrage KNLTB	Contributie	Totaal
Aspiranten (jeugd t/m 11 jaar)	€ 18,50	€ 0	€ 18,50
Junioren (jeugd 12 t/m 17 jaar)	€ 18,50	€ 31,50	€ 50,00
Studenten (18 t/m 21 jaar)	€ 18,50	€ 56,50	€ 75,00
Senioren (volwassenen vanaf 18 jaar)	€ 18,50	€ 131,50	€ 150,00
Gezinslidmaatschap (min. 4 gezinsleden op één woonadres)	€ 74,00	€ 276,00	€ 350,00
Niet spelend lid / competitielid	€ 18,50	€ 26,50	€ 45,00

Randvoorwaarden (uni)locatie

- ATIVU is een gezonde, aan de wijk gebonden vereniging. Ze kan op een nieuwe locatie, door uit te breiden met padel (ook door leegloop bij verenigingen in de regio) groeien. Ze blijft bij voorkeur zelfstandig en in de wijk gesitueerd. Daarom is de eerder besproken verhuizing naar V.V. De Leeuw een goede optie.
- Het huisvesten van twee tennisverenigingen op één locatie kan leiden tot concurrentie in een kleine tennismarkt (binnen en buiten de gemeente). Waar op andere plekken één unilocatie voor meerdere verenigingen ontstond, heeft dat vaak geleid tot samensmelting in één vereniging, met één bestuur en één sportvoorziening (zowel tennisbanen als clubgebouw).
- De huidige situatie voortzetten is voor het bestaansrecht van de tennisvereniging niet wenselijk. Het clubhuis, de tennisbanen en de verlichting (geen LED) zijn gedateerd, voldoen niet aan de huidige eisen, zijn niet duurzaam en voorzien niet in de wensen van de vereniging. Dit scenario (het behouden van de huidige situatie, zonder heinvestering en zonder toevoeging van padel) is te onderzoeken (als één van de scenario’s).
- In de toekomst behoefte aan vier (top clay) tennisbanen en drie padelbanen. Bij voorkeur wordt voor de tennisbanen geïnvesteerd in top clay[2], waardoor gedurende het hele jaar getennist kan worden.
- Geen kunststof tennisbanen (in verband met blessures, spelplezier en beleving).
- Het aanbieden van padel is belangrijk voor het bestaansrecht van ATIVU voor het aantrekken van jonge(re) leden: elke tennisvereniging zonder padel gaat het lastig krijgen. Uitgangspunt van ATIVU is dat padel onderdeel moet zijn van de tennisaccommodatie. Conform onderzoek van ATIVU groeit het ledenbestand van een tennisvereniging door padelbanen met 50 tot 75 procent en dat kan betekenen dat ATIVU – door het aanbieden van padel – het ledenaantal met circa 150 personen groeit.

[1] Gedurende de Ronde langs de velden is aangegeven dat de tennisbanen van maandag tot en met vrijdag in de avond vrijwel altijd bezet zijn. De bezetting in de ochtend en middag varieert per dag.

[2] Het bestuur van ATIVU gaat binnenkort bij Tennispark TV Carolus in Helmond kijken, waar ze vijf jaar geleden tennisbanen met een toplaag van Matchclay hebben gerealiseerd.

- Het realiseren van een voorziening voor padel stelt eisen aan de omgeving en het aanbieden van padel op de huidige locatie is niet mogelijk vanwege de eisen van de omgevingsvergunning, onder andere geluidsoverlast (voor de omwonenden). Dit betekent dat het verduurzamen van het huidige park en het toevoegen van padel – één van de scenario's – voor ATIVU niet mogelijk is. Daartoe dient een nieuwe locatie voor ATIVU gezocht te worden.
- In eerdere plannen is een samenwerking met de schutterij of voetbalvereniging benoemd. Tennisvereniging ATIVU acht een samenwerking met voetbalvereniging De Leeuw (en eventueel andere verenigingen) niet wenselijk c.q. haalbaar. Het dicht bij elkaar huisvesten van verschillende sporten (het vroegere "Sport en Spel") vergroot echter de animo van de actieve sporter en de levensvatbaarheid van de vereniging. Elke voetballer is een potentiële padeller.
- In een ruimtelijk ontwerp (van meerdere verenigingen in elkaars nabijheid) is het wenselijk dat algemene voorzieningen centraal zijn gelegen. Daarbij moet de toiletgroep (ook) van buitenaf te bereiken zijn.
- Aandacht voor bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Financieel

- ATIVU heeft gedurende 30 jaar een financiële buffer opgebouwd.
- Het is onredelijk als deze private financiële reserve van ATIVU wordt geïnvesteerd in een andere vereniging. De (eigen) leden van ATIVU hebben deze financieel gezonde positie opgebouwd.
- Door herontwikkeling van de vrijkomende (huidige) locatie van ATIVU zijn opbrengsten te genereren.
- Een verduurzaming van de huidige locatie wordt gezien als kapitaalvernietiging, met als gevolg dat de breedtesport tennis voor de gemeente Brunssum verloren gaat.

Afspraken

- ATIVU verschaft inzicht in de postcodegegevens van hun leden (voorbeeld: 6446 RK), zodat RO groep kan bepalen waar de leden woonachtig zijn. Uiteraard wordt hier in vertrouwen mee omgegaan.
- ATIVU stuurt de historische en huidige ledenaantallen naar RO groep. Indien beschikbaar (of ideeën over de verwachte ontwikkeling) voorziet ATIVU ook in geprognosticeerde (toekomstige) ledenaantallen. Bij het ontbreken van ledenprognoses is een toekomstvisie aangaande ledenontwikkeling (inclusief toelichting) welkom.
- ATIVU voorziet in een overzicht met de leeftijd(eventueel in categorie) van de leden.
- ATIVU deelt – indien beschikbaar – relevante documenten met RO groep (bijvoorbeeld reeds uitgevoerde onderzoeken en rapportages).
- RO groep maakt een gespreksverslag en stuurt dit ter verifiëring naar de gesprekspartners.

LTCB

Vrijdag 28 oktober 2022, 11.00 – 12.30 uur
Wim Venekamp (voorzitter), Marc Römkens (penningmeester), Jo Goffin (facilitair)
Kelly Hundscheid (RO groep), Tom Walker (RO groep)







Organisatie

- De accommodatie van tennisvereniging LTCB, gelegen in Brunssum-Zuid, is gemeentelijk eigendom.
- In het verleden gesproken over het privatiseren van de verenigingen. Dit scenario is wegens omstandigheden niet gekozen.
- Het tennispark is gelegen aan de rand van de wijk Langeberg (adres is Wieënweg 2A, 6445 CD Brunssum), dat is ingesloten tussen Bodemplein, Akerstraat en Wieënweg. De populatie is van oudsher gevormd door de mijnindustrie, de leden bekleedden bestuurlijke functies.
- Het tennispark van LTCB bestaat oorspronkelijk uit zeven tennisbanen, een oefenmuur, een combinatie oefenmuur/miniveld en een clubhuis (inclusief sanitaire voorzieningen). De tennisbanen zijn verlicht en beschikken over een “all weather laag” (ook wel Advantage Red-Court tennisbanen), gerealiseerd in 2011. De levensduur van dergelijke tennisbanen betreft 10-15 jaar.
- Momenteel worden gesprekken gevoerd over mogelijke afstoting van tennisbanen 5, 6, en 7 (all weather).
- Tennisbanen 8, 9 en 10 zijn niet meer in gebruik voor het spel tennis. Er wordt geen onderhoud uitgevoerd (door de gemeente). Mogelijk te onderzoeken of andere activiteiten, bijvoorbeeld pickleball, daar gerealiseerd kunnen worden.
- De gemeente Brunssum heeft eind 2019 aan Kiwa ISA Sport opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een kwaliteitsbeoordeling van de zeven zandkunstgras rood tennisbanen van LTCB. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de indicatieve resterende levensduur (theoretisch) van de verschillende banen bepaald: 5-7 jaar.
- Het park is het hele jaar geopend, tenzij de banen door weersomstandigheden niet bespeelbaar zijn. De openingstijden van het park zijn als volgt:
  - Maandag t/m vrijdag van 09.00 uur tot 23.00 uur (verlichting wordt om 23.00 uur uitgeschakeld)
  - Zaterdag van 10.00 uur tot 23.00 uur (verlichting wordt om 23.00 uur uitgeschakeld)
  - Zondag van 08.00 uur t/m 21.00 uur (verlichting wordt om 21.00 uur uitgeschakeld)
- LTCB heeft een vaste groep van circa 10 vrijwilligers. Deze vrijwilligers worden steeds ouder en de nood voor nieuwe vrijwilligers wordt steeds groter. Jonge vrijwilligers zijn echter moeilijk te werven.
- Het aantrekken van een clubtrainer is een voorwaarde voor het behouden van leden en een aanwas van jeugdleden. Dit is als kleine vereniging echter niet haalbaar.

- Ook binnen LTCB zijn de maatschappelijke ontwikkelingen voelbaar. De tennisvereniging beschikt over circa 180 leden, waarvan het merendeel (ongeveer 75%) 60 jaar of ouder is. Bij voorkeur groeit het ledenaantal van de vereniging in de leeftijdscategorie tussen de 20 en 40 jaar.
- Recent is LTCB een samenwerking met Dart Tennis Club (DTC) Brunssum aangegaan om de vereniging vitaler te maken. Positieve ontwikkelingen die hieruit voortvloeien zijn het werven van leden vanuit de dartvereniging en omzettoename van consumpties.
- LTCB kent de volgende lidmaatschappen en contributies (conform website d.d. 28 oktober 2022):

	Contributie
Junior 1 (leeftijd t/m 12 jaar)	€ 50,00
Junior 2 (leeftijd 13 t/m 17 jaar)	€ 80,00
Senior 1 (leeftijd 18 t/m 20 jaar)	€ 130,00
Senior 2 (leeftijd 21 jaar en ouder)	€ 160,00
+ Exploitatiebijdrage voor seniorleden (m.u.v. 18-jarigen en 75-plussers)[3]	€ 20,00
+ Inschrijfgeld per lid (in het eerste jaar)	€ 16,00

  - Een gezin (minimaal 4 leden) komt in aanmerking voor een gezinsabonnement. Elk gezinslid krijgt een korting van 20% op de contributie. De exploitatiebijdrage-verplichting blijft hetzelfde.
  - Nieuwe seniorleden betalen in het eerste jaar geen exploitatiebijdrage. Daarnaast krijgen zij een instapkorting van € 10,00 op de contributie.

Randvoorwaarden (uni)locatie

- Voor de gehele gemeente Brunssum een langetermijnvisie ontwikkelen ten behoeve van de toekomstbestendigheid en levensvatbaarheid van tennis. Gemeente moet hierin de regie nemen. Niet alleen LTCB en ATIVU betrekken bij het haalbaarheidsonderzoek, ook tennisvereniging MED.
- Alle tennisverenigingen in Brunssum hebben de afgelopen jaren te maken gehad met een afname in het aantal leden. Dit heeft bij de accommodaties geleid tot een overschot aan tennisbanen en een kwetsbare exploitatie. Daarnaast zijn het clubhuis, de tennisbanen en de verlichting (geen LED) gedateerd, voldoen ze niet aan de huidige eisen en zijn ze niet duurzaam. De huidige situatie voortzetten is voor het bestaansrecht van LTCB (financieel) niet haalbaar.
- Het gemeentelijk beleidsuitgangspunt “Sport in de wijk” (iedere kern beschikt over een eigen sportaccommodatie) is achterhaald en – in de huidige situatie – niet meer realistisch. Tennis is geen wijkgebonden sport (meer).
- Het huisvesten van twee tennisverenigingen op één locatie is noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van tennis in de gemeente Brunssum. LTCB is voorstander van centralisatie van tennis voor de gemeente Brunssum, zodat de sport toekomstbestendig blijft.
- In het verleden hebben reeds diverse gesprekken plaatsgevonden in het kader van centralisatie.
- Locatie is volgend aan de gezamenlijke visie, bereid om de huidige locatie te verlaten.
- Bij voorkeur tennisbanen realiseren waarop het hele jaar getennist kan worden.
- Het aanbieden van padel en/of pickleball is essentieel voor het bestaansrecht van tennis en het aantrekken van jonge(re) leden. Conform onderzoek van de KNLTB en NPB groeit het ledenbestand van een tennisvereniging door padelbanen met 50 leden per baan per drie jaar (landelijke trend).
- Het aanbieden van padel op de huidige locatie is (in de huidige situatie) niet mogelijk vanwege geluidsoverlast (voor de omwonenden). Dit betekent dat een nieuwe indeling van het terrein moet worden gezocht óf een nieuwe locatie voor LTCB gezocht dient te worden.

[3] Wanneer seniorleden gedurende het jaar vrijwilligerswerk doen wordt de (verplichte) exploitatiebijdrage aan het eind van het verenigingsjaar gecompenseerd (consumptiekaart).

- Nader onderzoek is nodig voor het in kaart brengen van kansen en bedreigingen van de padel en/of pickleball. Het is belangrijk zowel te kijken naar andere maatschappelijke voorzieningen in de gemeente als naar het aanbod padel (in omliggende gemeenten). Vraag en aanbod op elkaar afstemmen (en niet te veel gelijksoortige voorzieningen realiseren).
- Het realiseren van een voorziening voor padel heeft eisen voor de omgeving.
- Voor het bepalen van de toekomstige behoefte aan tennisbanen en padelbanen kijken naar het totale ledenaantal (conform normering KNLTB). Bij centralisatie van tennis in Brunssum is op dit moment sprake van circa 400-450 leden. Met dit ledenaantal is in de toekomst behoefte aan circa vijf tennisbanen en twee tot drie padelbanen.
- Het is wenselijk diverse sporten dicht bij elkaar te huisvesten. LTCB acht een samenwerking met andere verenigingen essentieel voor het creëren van reuring, het behouden van de sport en het realiseren van synergievoordelen. Elke sporter is een potentiële tennisser of padeller.
- In een ruimtelijk ontwerp van een nieuwe (tennis)accommodatie – bij voorkeur in combinatie met andere sporten – algemene voorzieningen centraal situeren. Tevens de mogelijk onderzoeken voor het aantrekken van een exploitant voor het clubhuis.
- Aandacht voor bereikbaarheid en parkeergelegenheid.
- Uitgangspunt is het centraliseren van de faciliteiten voor tennis. Hoogstwaarschijnlijk leidt centralisatie (van de tennisverenigingen) tot samensmelting: één vereniging, met één bestuur en één voorziening (zowel tennisbanen als clubgebouw).

Financieel

- COVID-19 heeft voor huurvrijstelling(en) gezorgd en het bestaansrecht van de vereniging verlengd.
- LTCB heeft – mede dankzij het teruglopende ledenaantal en de hoogte van de huur – een kwetsbare financiële positie. Ze hebben geen geld voor investeringen en zien op korte termijn een bedreiging voor de huurbetaling en het voortbestaan van de vereniging.
- Indien wordt besloten de huidige locatie(s) te behouden is het van belang huurafspraken te maken ter waarborging van de levensvatbaarheid van de vereniging.
- De investering van de zeven all weather tennisbanen zijn in de afgelopen elf jaar ruimschoots terugbetaald (aan de gemeente).
- De vereniging staat open voor diverse initiatieven met andere verenigingen om de club financieel gezonder te laten worden.
- Door herontwikkeling van de vrijkomende (huidige) locatie van LTCB zijn opbrengsten te genereren.

Afspraken

- LTCB verschaft inzicht in de postcodegegevens van hun leden (voorbeeld: 6446 RK), zodat RO groep kan bepalen waar de leden woonachtig zijn. Uiteraard wordt hier in vertrouwen mee omgegaan.
- LTCB stuurt de historische en huidige ledenaantallen naar RO groep. Indien beschikbaar (of ideeën over de verwachte ontwikkeling) voorziet LTCB ook in geprognosticeerde (toekomstige) ledenaantallen. Bij het ontbreken van ledenprognoses is een toekomstvisie aangaande ledenontwikkeling (inclusief toelichting) welkom.
- LTCB voorziet in een overzicht met de leeftijd(eventueel in categorie) van de leden.
- LTCB deelt relevante documenten met RO groep (bijvoorbeeld reeds uitgevoerde onderzoeken en rapportages), zoals de kwaliteitsbeoordeling van de banen.
- RO groep gaat met de gemeente Brunssum in gesprek over het toevoegen van tennisvereniging MED aan de opdracht.
- RO groep vraagt bij de gemeente Brunssum naar het rapport in het kader van verduurzaming.
- RO groep zoekt contact met Maurice Houben (van KNLTB) over padel.
- RO groep maakt een gespreksverslag en stuurt dit ter verifiëring naar de gesprekspartners.

Gemeente Brunssum

Woensdag 19 oktober 2022, 10.00 – 11.00 uur
Michel Broeders (Beheer en exploitatie), Arco Klerk (Beleidsafdeling),
Ger Jansen (Coördinator Vastgoed & Accommodaties)
Kelly Hundscheid (RO groep), Tom Walker (RO groep), Kevin Ritzen (RO groep)

Dinsdag 25 oktober 2022, 11.30 – 12.00 uur
Wim Trost (Adviseur Gebouwen)
Kelly Hundscheid (RO groep), Tom Walker (RO groep)

Organisatie

- De oorspronkelijke locatie van tennisvereniging MED is opgeheven. De huidige twee tennisbanen van MED in Brunssum-Oost, in de nabijheid van BMV (Brede Maatschappelijke Voorziening) Bronsheim, behoren niet tot het gemeentelijk eigendom en vallen buiten de opdracht.
- De gemeente streeft het overschot aan tennisbanen bij ATIVU en LTCB terug te brengen met eventueel de realisatie van padelbanen en/of nieuwe technieken (zoals “all weather” banen). Daartoe dient met de betrokken partijen een perspectief te worden geformuleerd voor het gebruik en de inrichting van de tennisaccommodaties.
- Tennisvereniging LTCB heeft aan de gemeente goedkeuring gevraagd voor het afstoten van drie tennisbanen, ten behoeve van het verlagen van de huurlasten. LTCB is nog in afwachting van een antwoord vanuit de gemeente.

Randvoorwaarden (uni)locatie

- De bouw van het (nieuwe) clubhuis van voetbalvereniging De Leeuw – dat voor 2022 gepland stond – heeft enige vertraging opgelopen, maar is (op korte termijn) in afronding. Ruimtelijke samenwerking tussen voetbal en tennis is niet aan de orde (gezien de diverse populatie en de centrale ligging van de voetbalkantine).
- De sport tennis dient in de gemeente Brunssum aanwezig te zijn, maar in een toekomstbestendige situatie. Van oudsher heeft de gemeente als beleidsuitgangspunt dat iedere kern over een eigen sportaccommodatie beschikt (“Sport in de wijk”). Dit uitgangspunt is nog steeds leidend, tenzij met argumenten wordt bekrachtigd dat tennis geen benodigde wijkvoorziening is.
- Uit een algemene analyse van de gemeente blijkt dat het bundelen van verschillende verenigingen op één plek voordelen heeft. Dat geldt ook voor de tennisverenigingen. Daar kan bundeling leiden tot een verbeterde exploitatie (geringere kosten en meer draagkracht door meer leden).
- In de Raadsvergadering van 24 januari 2022 is vastgesteld dat bij de ruimtelijke ontwikkeling van de tennisverenigingen het geactualiseerde accommodatiebeleid in acht wordt genomen.
- Het ledenaantal van beide verenigingen en de KNLTB-normen zijn in het onderzoek van belang. In een eerste verkenning met de gemeente zijn een aantal opties benoemd ter verbetering van de huidige situatie. Uitgangspunt bij scenariovorming is dat in alle opties padel wordt toegevoegd. Zo zijn de volgende scenario’s (kort) besproken:
  - bundeling van ATIVU en LTCB (in het verlengde van het aangescherpte accommodatiebeleid)
    - in de nabijheid van voetbalvereniging De Leeuw
    - in de nabijheid van voetbalvereniging Langeberg
    - nieuwe locatie (lijst met mogelijke locaties door gemeente aan te leveren)
  - herinvestering op de bestaande locatie
  - verplaatsing naar de rand van de eigen wijk (bij de voetbalverenigingen)[4]
    - ATIVU in de nabijheid van voetbalvereniging De Leeuw
    - LTCB in de nabijheid van voetbalvereniging Langeberg

[4] Voorbeeld: In Simpelveld zijn diverse sportverenigingen op hetzelfde terrein gehuisvest.

- Het scenario “behouden van de huidige situatie, zonder herinvestering en zonder toevoeging van padel” is tevens te onderzoeken (als één van de scenario’s).
- Voorziening voor padel niet in woonwijk realiseren, voorwaarde is buiten het woongebied situeren (in verband met geluidsoverlast).
- Bij de afweging van de verschillende scenario’s c.q. locaties rekening houden met de resterende afschrijving van beide locaties, kapitaalvernietiging, eigendomssituatie, bereikbaarheid en parkeren, verkeerssituatie (veiligheid), bestemmingsplan als met mogelijke baten, zoals opbrengstmogelijkheden van de vertreklocatie en efficiëntie.
- Randvoorwaarden met betrekking tot verduurzaming van maatschappelijk (sport)vastgoed: sportverenigingen dienen CO2-arm te worden met een 50% afname in CO2 uitstoot in 2030 en 100% afname in 2050. Daarnaast dient een sportvereniging klimaat adaptief te zijn en bij nieuwbouw/renovatie is het gebruik van circulaire materialen geëist. Met betrekking tot energiebesparingen is een RES (Regionale Energie Strategie) opgesteld voor de aanpak van de energietransitie. De gemeente Brunssum is aangesloten bij de regio Zuid-Limburg. In hoeverre dit aansluit op de nieuwe situatie rondom de accommodaties dient nader onderzocht te worden.

Financieel

- De ambtelijke organisatie adviseert de nieuw te realiseren padelbanen door de verenigingen te laten financieren, maar werkt graag mee aan oplossingen. Daartoe een investeerder c.q. commerciële partij[5] zoeken die wil investeren en verhuren.
- Indien de tennisverenigingen de huidige locatie verlaten (door bundeling van ATIVU en LTCB óf verplaatsing naar de rand van de eigen wijk) kunnen de vrijgekomen (huidige) locaties van ATIVU en LTCB opbrengsten genereren, door herontwikkeling.

Afspraken

- Gemeente wenst aan het einde van het jaar (op hoofdlijnen) een voorstel voor de raad gereed te hebben. Graag ontvangen ze dan (van de raad) toestemming voor verdere uitwerking van de sportaccommodaties.
- De sportnota uit 2007 bevat geen relevante informatie voor dit onderzoek. Qua beleidsdocumenten is alleen het geactualiseerde Accommodatiebeleid gemeente Brunssum nodig voor de uitvoering van de opdracht. RO groep beschikt over dit document.
- Gemeente gaat intern (ook met stedenbouwkundige) aan de slag om te kijken of er nog andere locaties zijn voor het realiseren van een unilocatie voor beide tennisverenigingen. De uitkomst wordt teruggekoppeld aan RO groep.
- Gemeente deelt het MJOP van beide accommodaties.
- Gemeente deelt het energielabel van beide accommodaties.
- Gemeente deelt het onderzoek van Huis voor de Sport Limburg.
- RO groep maakt (op hoofdlijnen) een planning.
- RO groep onderzoekt de huidige staat van de groenstrook achter V.V. De Leeuw.
- RO groep maakt een gespreksverslag en stuurt dit ter verifiëring naar de gesprekspartners.

[5] Tennisvereniging ATIVU is door een commerciële partij benaderd.

Bijlage 2. Routekaart verduurzaming sport voor verenigingen

Bijlage 3. Informatiefundament

Bijlage 4. Toetsingskader

	Locatie 1. ATIVU		Locatie 2. LTCB		Locatie 3. Nabij V.V. De Leeuw		Locatie 4. Nabij V.V. Langeberg	
	Vestastraat 2, 6446 RK Brunssum ATIVU		Wieënweg 2a, 6445 CD Brunssum		Olieslager 16, 6444 KL Brunssum		Hendrick Avercamp 1, 6445 EK Brunssum	
Kansen voor kwaliteit								
Passend (te maken) bij visie en concept sport (gemeente, KNLTB, PNB, pickle)	Bebouwde omgeving biedt weinig kansen voor uitbreiding (met padel). Het aanbieden van padel is niet mogelijk vanwege nabij gelegen bebouwde omgeving	--	Bebouwde omgeving biedt weinig kansen voor uitbreiding (met padel). Het aanbieden van padel is niet mogelijk vanwege nabij gelegen bebouwde omgeving.	--	Fysieke nabijheid van diverse functies is belangrijk. Uitvoering gewenste werkwijze maximaal mogelijk (nieuwbouw conform visie/projectprogramma). Ruimtelijke verbinding met sportvelden biedt mogelijkheden.	++	Fysieke nabijheid van diverse functies is belangrijk. Uitvoering gewenste werkwijze maximaal mogelijk (nieuwbouw conform visie/projectprogramma). Ruimtelijke verbinding met sportvelden biedt mogelijkheden.	++
Flexibiliteit gebouw	Gebouw voldoet niet aan de huidige eisen van de KNLTB en andere wet- en regelgeving. Geen uitbreidingsmogelijkheden die passen bij die visie van de vereniging.	--	Gebouw voldoet niet aan de huidige eisen van de KNLTB en andere wet- en regelgeving. Geen uitbreidingsmogelijkheden die passen bij die visie van de vereniging.	--	Door nieuwbouw zijn de faciliteiten (qua aard en omvang) maximaal flexibel voor aanpasbaarheid aan visionaire kwaliteit. Bij intelligent ontwerp ook optimaal flexibel aan te passen op demografische en inhoudelijke ontwikkelingen.	++	Door nieuwbouw zijn de faciliteiten (qua aard en omvang) maximaal flexibel voor aanpasbaarheid aan visionaire kwaliteit. Bij intelligent ontwerp ook optimaal flexibel aan te passen op demografische en inhoudelijke ontwikkelingen.	++
Relatie met omgeving	Aanbieden van padel is niet mogelijk in verband met de omgeving.	--	Aanbieden van padel is niet mogelijk in verband met de omgeving.	--	Realiseren van multifunctionele voorziening met diverse partners onder één dak. Synergie mogelijk (zowel inhoudelijk als ruimtelijk).	++	Realiseren van multifunctionele voorziening met diverse partners onder één dak. Synergie mogelijk (zowel inhoudelijk als ruimtelijk).	++
Ruimtelijke omgeving								
Verkeersveiligheid / Bereikbaarheid	Accommodatie is goed bereikbaar (per fiets en te voet). Locatie midden in woonwijk zorgt voor lastige doorstroom van auto's. Zorgt echter niet voor verkeersoverlast. Voldoende parkeerplaatsen in directe omgeving aanwezig.	+	Accommodatie is goed bereikbaar (per fiets en te voet). Locatie midden in woonwijk zorgt voor lastige doorstroom van auto's. Zorgt echter niet voor verkeersoverlast. Voldoende parkeerplaatsen in directe omgeving aanwezig.	+	Accommodatie is goed bereikbaar (per auto, fiets én te voet). Decentrale locatie (ten opzichte van dorpskern) zorgt niet voor verkeersoverlast. Door nieuwbouw via meerdere wegen te bereiken. Wijzigen van infrastructuur mogelijk.	++	Accommodatie is goed bereikbaar (per auto, fiets én te voet). Decentrale locatie (ten opzichte van dorpskern) zorgt niet voor verkeersoverlast. Door nieuwbouw via meerdere wegen te bereiken. Wijzigen van infrastructuur mogelijk.	++
Stedenbouwkundig	Locatie gelegen tussen bebouwing. Huidige locatie biedt ruimte voor nieuwbouw of renovatie. Stedenbouwkundig bij sloop en nieuwbouw optimaal te ontwerpen.	+	Locatie gelegen tussen bebouwing. Huidige locatie biedt ruimte voor nieuwbouw of renovatie. Stedenbouwkundig bij sloop en nieuwbouw optimaal te ontwerpen.	+	Locatie gelegen nabij bebouwing. Locatie biedt ruimte voor nieuwbouw en renovatie. Stedenbouwkundig bij sloop en nieuwbouw optimaal te ontwerpen.	++	Locatie gelegen nabij bebouwing. Locatie biedt ruimte voor nieuwbouw en renovatie. Stedenbouwkundig bij sloop en nieuwbouw optimaal te ontwerpen.	++
Uitstraling en belevingswaarde (buiten)	Gelegen aan de rand van een woonwijk. Omringd door groenvoorzieningen, vooral bomen. Het gebouw ziet er standaard uit.	-	Gelegen aan de rand van een woonwijk. Omringd door groenvoorzieningen, vooral bomen. Het gebouw ziet er standaard uit.	-	Accommodatie met aanpalende functies in groen gebied te realiseren. Uitstraling gebouw bij nieuwbouw naar wens te realiseren (o.a. toevoegen van groen en natuurlijke materialen).	++	Accommodatie met aanpalende functies in groen gebied te realiseren. Uitstraling gebouw bij nieuwbouw naar wens te realiseren (o.a. toevoegen van groen en natuurlijke materialen).	++
Ruimtelijke inpassing								
Fysiek inpasbaar	Het aanbieden van andere sporten is niet mogelijk op de huidige locatie. Tevens een overschot aan voorzieningen.	--	Het aanbieden van andere sporten is in theorie mogelijk op de huidige locatie. Tevens een overschot aan voorzieningen.	--	Geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	++	Geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	++
Toegankelijkheid gebouw mindervaliden	Geen noemenswaardige aandachtspunten. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	+	Geen noemenswaardige aandachtspunten. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	+	Geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	++	Geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	++
Uitstraling en bewegingswaarde (gebouw)	Uitstraling en bewegingswaarde bij behouden van huidige situatie niet wenselijk. Bij nieuwbouw geen benoemenswaardige aandachtspunten.	-/+	Uitstraling en bewegingswaarde bij behouden van huidige situatie niet wenselijk. Bij nieuwbouw geen benoemenswaardige aandachtspunten.	-/+	Geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	++	Geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	++
Flexibiliteit en inpasbaarheid	Padel niet in te passen op huidige locatie.	--	Padel niet in te passen op huidige locatie.	--	Geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	++	Geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties. Bij nieuwbouw optimaal toepasbaar.	++
Duurzaamheid								
Gebouwinstallaties	Gedateerd, voldoen niet aan huidige duurzaamheidseisen. Vervanging noodzakelijk.	--	Gedateerd, voldoen niet aan huidige duurzaamheidseisen. Vervanging noodzakelijk.	--	Bij nieuwbouw geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties.	++	Bij nieuwbouw geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties.	++
Ambities Regionale Energie Strategie, routekaart verduurzaming etc.	Huidige staat sluit niet aan bij duurzaamheidsambities.	--	Huidige staat sluit niet aan bij duurzaamheidsambities.	--	Investeringen dienen in lijn te staan met duurzaamheidsambities van betrokkenen. Energieneutraal en het volgen van de routekaarten zijn kernthema's.	++	Investeringen dienen in lijn te staan met duurzaamheidsambities van betrokkenen. Energieneutraal en het volgen van de routekaarten zijn kernthema's.	++

	Locatie 1. ATIVU		Locatie 2. LTCB		Locatie 3. Nabij V.V. De Leeuw		Locatie 4. Nabij V.V. Langeberg	
	Vestastraat 2, 6446 RK Brunssum ATIVU		Wieënweg 2a, 6445 CD Brunssum		Olieslager 16, 6444 KL Brunssum		Hendrick Avercamp 1, 6445 EK Brunssum	
Financieel (TCO)								
Investering locatie gebonden kosten excl. investering in gebouw (aanname: voor alle locaties nagenoeg gelijk).	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Stichtingskosten gebouw incl. btw	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Overige gemeentelijke opbrengsten (opbrengstmogelijkheden vertrek locatie) incl. btw	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Totaal resultaat locatie gebonden kosten - opbrengsten (exclusief investering gebouw) incl. btw	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Overige gemeentelijke kosten (aankoop gronden /gebouwen/boekwaarden)	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Exploitatie	Financieel gezonde vereniging.	++	Kwetsbare financiële positie.	--	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Beleidsmatig en draagvlak								
Draagvlak bij partners	Geen draagvlak bij tennisverenigingen.	--	Geen draagvlak bij tennisverenigingen.	--	Draagvlak bij alle betrokkenen. Voorkeurslocatie voor tennisverenigingen.	++	Geen draagvlak bij ATIVU (i.v.m. voorkeur wijk west).	+/-
Kans voor leefbaarheid	Nihil.	--	Nihil.	--	Gemiddeld tot hoog.	++	Gemiddeld tot hoog.	++
Accommodatiebeleid	Bij het uitwerken van het onderzoek wordt invulling gegeven aan het hernieuwde accommodatiebeleid.	++	Bij het uitwerken van het onderzoek wordt invulling gegeven aan het hernieuwde accommodatiebeleid.	++	Bij het uitwerken van het onderzoek wordt invulling gegeven aan het hernieuwde accommodatiebeleid.	++	Bij het uitwerken van het onderzoek wordt invulling gegeven aan het hernieuwde accommodatiebeleid.	++
Samenhang met andere maatschappelijke partners	Huidige situatie blijft gehandhaafd.	-/+	Huidige situatie blijft gehandhaafd.	-/+	Toename in samenhang.	++	Toename in samenhang.	++
Klimaatimpact	De huidige situatie is niet duurzaam. Bij nieuwbouw mogelijk naar wens in te richten.	--	De huidige situatie is niet duurzaam. Bij nieuwbouw mogelijk naar wens in te richten.	--	Bij nieuwbouw geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties.	++	Bij nieuwbouw geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties.	++
Klimaat adaptief	De huidige situatie is niet duurzaam. Bij nieuwbouw mogelijk naar wens in te richten.	--	De huidige situatie is niet duurzaam. Bij nieuwbouw mogelijk naar wens in te richten.	--	Bij nieuwbouw geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties.	++	Bij nieuwbouw geen noemenswaardige verschillen tussen beide locaties.	++
Wet- en regelgeving								
Planologisch kader	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Structuurvisie	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Risico's								
Eigendom	Het terrein in 1993 voor een periode van 30 jaar in erfpacht van de gemeente Brunssum gekregen. Daarmee ook de verantwoordelijkheid voor onderhoud van het park en opstallen overgenomen. Erfpacht aflopend. Verdere afspraken noodzakelijk.	-/+	In eigendom van de gemeente Brunssum. Verwerven niet noodzakelijk.	++	In eigendom van de gemeente Brunssum. Verwerven niet noodzakelijk.	++	In eigendom van de gemeente Brunssum. Verwerven niet noodzakelijk.	++
Financiën	Geen bijzonderheden.	++	Afsraken met betrekking tot het bevriezen van huurbetalingen noodzakelijk.	-	Tot standkoming demarcatielijn met betrekking tot exploitatiekosten en baten.	+/-	Tot standkoming demarcatielijn met betrekking tot exploitatiekosten en baten.	+/-
Kwaliteit	Het clubhuis, de tennisbanen en de verlichting (geen LED) zijn gedateerd, voldoen niet aan de huidige eisen, niet duurzaam en voorzien niet in de wensen van de vereniging. Kwaliteit dient aan te sluiten bij hedendaagse eisen die worden gesteld aan tennisaccommodaties.	--	Het clubhuis, de tennisbanen en de verlichting (geen LED) zijn gedateerd, voldoen niet aan de huidige eisen, niet duurzaam en voorzien niet in de wensen van de vereniging. Kwaliteit dient aan te sluiten bij hedendaagse eisen die worden gesteld aan tennisaccommodaties.	--	Kwaliteit dient aan te apassen bij hedendaagse eisen die gesteld worden aan tennisaccommodaties. Zowel de tennisbanen, sanitaire voorzieningen en het clubgebouw.	+/-	Kwaliteit dient aan te apassen bij hedendaagse eisen die gesteld worden aan tennisaccommodaties. Zowel de tennisbanen, sanitaire voorzieningen en het clubgebouw.	+/-
Tijdspad realisatie	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?	Nader te bepalen.	?
Overlast tijdens de bouw	Door de ligging in de wijk ondervindt de omgeving de nodige overlast. Tijdelijke huisvesting is te onderzoeken.	--	Door de ligging in de wijk ondervindt de omgeving de nodige overlast. Tijdelijke huisvesting is te onderzoeken.	--	Beide locaties zorgen ervoor dat overlast wordt geminimaliseerd.	++	Beide locaties zorgen ervoor dat overlast wordt geminimaliseerd.	++

Bijlage 5. Intentieverklaring TC Ativu en LTC Brunssum

Intentieverklaring TC ATIVU en LTC Brunssum

Hierbij verklaren de verenigingen TC ATIVU en LTC Brunssum tijdens het gezamenlijke bestuurlijk overleg van vrijdag 13 januari 2023, overeenstemming te hebben bereikt inzake de verhuizing van beide verenigingen.

Te weten:

Locatie	**Voorkeurslocatie nabij VV De Leeuw**
Eigen clubhuis	**Ja**
Banen	**Tennis / Padel**
Aantal banen Tennis/Padel	**voorstel 7/5 (nog nader te bepalen)**
Baansoort Tennis	**Topclay**
Verenigingsnaam	**Nader overeen te komen**
Bestuurlijke organisatie	**Nader overeen te komen**
Investering	**Gemeente Brunssum**
Overeenkomst	**Pacht/Huur overeenkomst**

Overeengekomen te Brunssum, d.d. 19 januari 2023

Namens:

TC ATIVU

J.G. Schoenmakers, Voorzitter

LTC Brunssum

W.J.R.R. Venekamp, Voorzitter

Bijlage 6. Intentieovereenkomst ontwikkeling tennis Brunssum

De gemeente Brunssum heeft positief kennisgenomen van de intentieverklaring over samenwerking tussen de tennisverenigingen ATIVU en LTCB (voorgaande bijlage). Op basis daarvan wil de gemeente met beide verenigingen tot (concrete) afspraken komen. RO groep heeft daartoe onderstaande intentieovereenkomst opgesteld. Na besluitvorming over voorliggend onderzoek wordt geadviseerd de intentieovereenkomst te ondertekenen (door de besturen van de tennisverenigingen en portefeuillehouder vastgoed, namens de gemeente Brunssum).

INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING TENNIS BRUNSSUM

Contractnummer: /

DE ONDERGETEKENDEN:

I. Tennisvereniging ATIVU, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ……

II. Tennisvereniging LTCB, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door …….

III. Gemeente Brunssum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder ……

Partijen sub I en II hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen".**

OVERWEGENDE DAT:

A. De verenigingen ATIVU en LCTB in Brunssum verantwoordelijk zijn voor de continuïteit van de tennissport, die al honderd jaar in de gemeenschap wordt bedreven.

B. De voornoemde verenigingen zorgen hebben over de continuïteit van de georganiseerde tennissport in de gemeente Brunssum in het algemeen en van de eigen vereniging in het bijzonder. Zij kampen ieder voor zich en niet in gelijke mate met financiële vraagstukken, een teruglopend ledental, een dalend aantal (jonge) vrijwilligers en maken gebruik van accommodaties..

C. Zij in samenspraak met de gemeente en ondersteund door RO groep een analyse hebben gemaakt van de ontwikkelkansen voor de tennissport binnen de gemeente Brunssum, waarbij ook gekeken is naar de versterking door aanvulling van het aanbod met de relatief jonge, verwante racketsport Padel.

D. De gemeente wil bijdragen aan de versterking van de tennissport als onderdeel van het bredere sportaanbod in Brunssum en de best mogelijke oplossing voor de accommodatievraagstukken van de verenigingen.

E. Alle partijen op een open en transparante manier over hun eigen belangen heen stappen in het belang van een toekomstbestendige, breed toegankelijke tennissport in Brunssum.

VERKLAREN DE VOLGENDE INTENTIES TE DELEN:

1. Partijen zullen zich gezamenlijk en ieder voor zich inspannen om het fundament onder de tennissport in Brunssum te versterken.

2. Partijen dragen bij aan het ontwikkelen van een visie op de toekomst van de tennissport in Brunssum langs de lijnen van het in goed onderling overleg ontwikkelde rapport van RO groep.

3. Essentieel en verbindend onderdeel van het traject om tot een gezonde bedrijfsvoering voor de tennissport in Brunssum te komen is de realisatie van een centrale accommodatie. Partijen zetten in op een toekomstvaste verbinding tussen tennis en padel in een accommodatie, die het gehele jaar te gebruiken is.

4. Partijen zullen op basis van financiële transparantie en gelijkwaardigheid bijdragen aan de ontwikkeling van de tennis- en padelsport in Brunssum. Partijen verplichten zich over en weer ten behoeve van de omschreven doelen deskundigheid, menskracht en financiën in te zetten.

5. Primair is de inzet gericht op het in één accommodatie bundelen van de twee verenigingen voor tennis- en padelsport. Parallel aan de ontwikkeling van de accommodatie voeren de verenigingen op basis van gelijkwaardigheid gesprekken over de wijze van samenwerking en het delen van ruimte en voorzieningen. Fusie tussen verenigingen is niet het doel maar kan uitkomst zijn van een open uitwisseling van ideeën.

6. Partijen zullen zich maximaal financieel inspannen om de nieuwe accommodatie te realiseren. Daarbij gelden de normen van de KNLTB rondom sport en overige relevante regelgeving.

Aldus overeengekomen te Brunssum, op …… 2023

……..

……..

Namens Verenigingen

……

Namens Gemeente

Bijlage 7. Planning (vervolgfase)

Voor het benodigd aanvullend onderzoek wordt onderstaande planning nagestreefd.

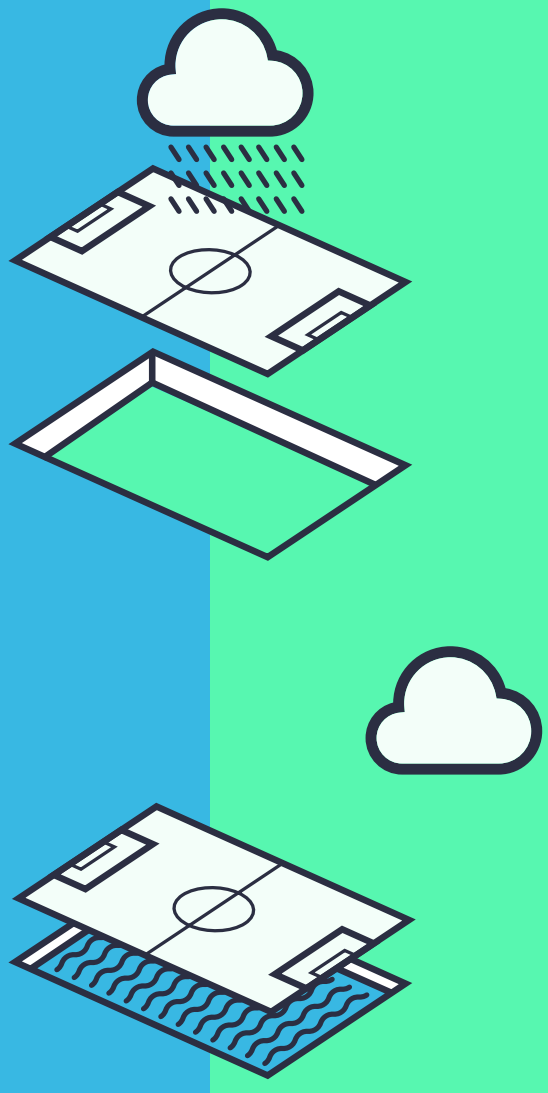
Maand	Omschrijving	Wie
April / Mei 2023	Definitieve documenten terugkoppelen aan alle betrokkenen	RO groep / gemeente
	Bespreken/opstellen BBV voor College	Gemeente
	Na goedkeuring College Tekenen Intentieovereenkomst ontwikkeling tennis Brunssum	Gemeente / ATIVU / LTCB
Mei / Juni 2023	Opstellen Raadsinformatiebrief	Gemeente
	Voorstel voor behandeling in de Raad (medio juli 2023)	Gemeente
Juli 2023	Raadsbesluit	Gemeente
Vanaf Juli 2023	Na goedkeuring Raad verdere processtappen:	
	Uitwerken integraal ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen, met inzicht in het totaal aantal m^2 (ruimtelijst en relatieschema) waarin verwerkt: ambities in flexibiliteit, duurzaamheid en synergie-mogelijkheden in gedeeld / multifunctioneel ruimtegebruik.	Allen
	Inzicht in een reële verdeling van de financiële verantwoordelijkheden tussen verenigingen, de gemeente en/of derden.	Allen
	Analyse van het plangebied (zowel stedenbouwkundig als technisch)	RO groep / gemeente
	Inpassing van het PvE op het plangebied	RO groep / gemeente
December 2023	Opstellen concept rapportage *Documenten in concept versturen naar alle betrokkenen*	RO groep
December 2023 / Januari 2024	Organiseren bijeenkomst(en) met de gemeente en verenigingen ter bespreking conceptrapportage	RO groep
	Aan de hand van de uitkomsten de eindrapportage aanpassen	RO groep
	Definitieve documenten terugkoppelen aan alle betrokkenen	RO groep
	Bespreken/opstellen BBV voor College	Gemeente
Februari 2024	BBV en Raadsinformatiebrief in College	Gemeente
April 2024	Raadsbesluit	Gemeente
Mei – December 2024	*Na positief besluit* Realisatiefase	Gemeente / ATIVU / LTCB
Tussentijds / parallel	Tennisverenigingen zorgen voor draagvlak binnen de vereniging en starten met de invulling van samenwerkingsmogelijkheden	ATIVU / LTCB
	Contacteren commerciële organisatie voor de padelbanen	*Nader te bepalen*

R—O

KVK 12345678
BTW NL00 1234567 B12
IBAN NL00 BANK 1234 5678 9090

RO groep
+31 43 350 00 50
info@rogroep.nl

Succesvol verduurzamen in de sportsector doe je zo



We merken allemaal de gevolgen van de klimaatverandering: plotselinge hitte, lange periodes van droogte, plotse zware regenbuien.

Om daar wat aan te doen hebben we het klimaatakkoord ondertekend. In heel Nederland nemen we maatregelen. Ook in de sportsector gaan we in versneld tempo verduurzamen. Dat levert behalve veel energie, ook geld én een gezonde sportomgeving op.

De rijksoverheid, sport en gemeenten trekken samen op om deze ambities waar te maken.

We gaan aan de slag met 10.000 sportaccommodaties die door 22.000 sportverenigingen en sportondernemers gebruikt worden en die samen maar liefst zo'n 5,7 miljoen vierkante meter beslaan.

Ambities



alle sportaccommodaties CO_2-arm



geen gewasbeschermings-middelen



gebruik circulaire materialen



klimaatadaptieve sportomgeving

De opgave

22.000
sportverenigingen en sportondernemers



5,7 mln
vierkante meter

10.000
sportaccommodaties

65%
eigendom gemeenten

35%
eigendom andere partijen

5,7 mln m^2

We gaan aan de slag met **10.000 sportaccommodaties** die door **22.000 sportverenigingen en sportondernemers** gebruikt worden en die samen zo'n **5,7 miljoen vierkante meter** beslaan.

60 tot 70%

van de sportaccommodaties is in eigendom van de gemeenten. (*Voor deze accommodaties gelden ook de afspraken die gemaakt worden in de Routekaart voor Gemeentelijk Vastgoed).

30-40%

van de accommodaties is in bezit van andere partijen dan de gemeente. Hierbij is sprake van vastgoed van zowel sportondernemers (bijvoorbeeld fitness) als de georganiseerde sport (voetbal, tennis, hockey, golf).

Hoe gaan we deze ambities waarmaken?

Partners
De partners van deze Routekaart – de georganiseerde sport, het Rijk en de gemeenten – nemen sportclubs bij de hand om deze ambities samen waar te maken.

Er is een landelijk netwerk van adviseurs opgericht die clubs – sportondernemers en de georganiseerde sport – met raad en daad bij staan bij het verduurzamen van de sportclub.

Deze adviseurs werken onder regie van NOC*NSF en zijn werkzaam bij: de Groene Club, SportStroom, Sport Service Noord Brabant, Team Sportservice en Sport Drenthe. Dit netwerk wordt mogelijk nog uitgebreid.

Dus: wil je als sportclub of sportorganisatie verduurzamen? Meld je dan aan via: **sportakkoord@nocnsf.nl** en het traject wordt in gang gezet. Om te beginnen komt één van bovengenoemde adviseurs bij jouw club op bezoek, waarna dit stappenplan wordt doorlopen:

1. **Energiescan**
   - Nulmeting op locatie
   - Toelichting op het energiepotentieel en mogelijke maatregelen op locatie
   - Ondersteuning bij het vinden van subsidiemogelijkheden en fiscale voordelen

2. **Plan van aanpak**
   - Voorlopige keuze voor te nemen maatregelen
   - Accorderen van de investering binnen de sportvereniging

3. **Onderzoek naar 'best value'-maatregelen**
   - Begeleiding bij het opvragen van (lokale) offertes

4. **Uitwerken business case inclusief financieel advies**
   - Ondersteuning bij het aanvragen leningen en subsidies en borgstelling bij de Stichting Waarborgfonds Sport.

5. **Realisatie**
   - Hulp bij het implementeren en monitoren van energiebesparende maatregelen.

Duurzaamheidstour
NOC*NSF nodigt verenigingsondersteuners en sportondernemers uit om deel te nemen aan de Duurzaamheidstour die VSG organiseert. Dit zijn 27 bijeenkomsten voor gemeenten en andere professionals die aan de slag gaan met het verduurzamen van eigen sportvastgoed. Ze zijn gepland bij duurzame sportaccommodaties verspreid over het hele land. De deelnemers worden meegenomen in de Routekaart verduurzaming sport, waarbij ze hun eigen route bepalen om sportaccommodaties binnen de gemeente of regio te verduurzamen.

Welke financiële steun is er voor sportclubs?
Er is een aantal maatregelen getroffen om sportclubs en organisaties financieel op weg te helpen bij hun verduurzamingsplannen. Zo is het waarborgstellingskapitaal van de Stichting Waarborgfonds Sport de afgelopen jaren met 12,5 miljoen euro verhoogd om meer borgstellingen voor verenigingen mogelijk te maken.

Bovendien kunnen sportclubs voor hun verduurzamingsplannen tegen financieel gunstige voorwaarden lenen bij de BNG Bank en de NVB.

Sportverenigingen kunnen via de **BOSA regeling (Bouw en Onderhoud SportAccommodaties)** extra subsidie krijgen op duurzame maatregelen in hun accommodatie.
Voor sportondernemers zijn er fiscale regelingen zoals de **EIA (Energie Investeringsaftrek)** en de **MIA/Vamil (Milieu Investeringsregelingen)** die hen als bedrijf kunnen ondersteunen. Daarnaast bestaan de subsidieregelingen ISDE en SDE+ voor ondersteuning van duurzame energieproductie en efficiënte verwarmingsapparatuur.
Ook provincies en gemeenten hebben met regelmaat ondersteuningsregelingen. Raadpleeg daarvoor hun websites.

1



In 2050 moeten alle sportaccommodaties CO_2-arm zijn

Het voornaamste doel van de hiervoor beschreven aanpak is CO_2-reductie. Naast het einddoel in 2050 is er een tussentijdse doelstelling van 49% CO_2-reductie in 2030.

Wat is de situatie nu?
Er is een nulmeting uitgevoerd voor het sportvastgoed: het energieverbruik dat in 2018 is gemeten. Deze nulmeting laat zien dat zwembaden, sporthallen, voetbal- en fitness-accommodaties hierin het grootste aandeel hebben.

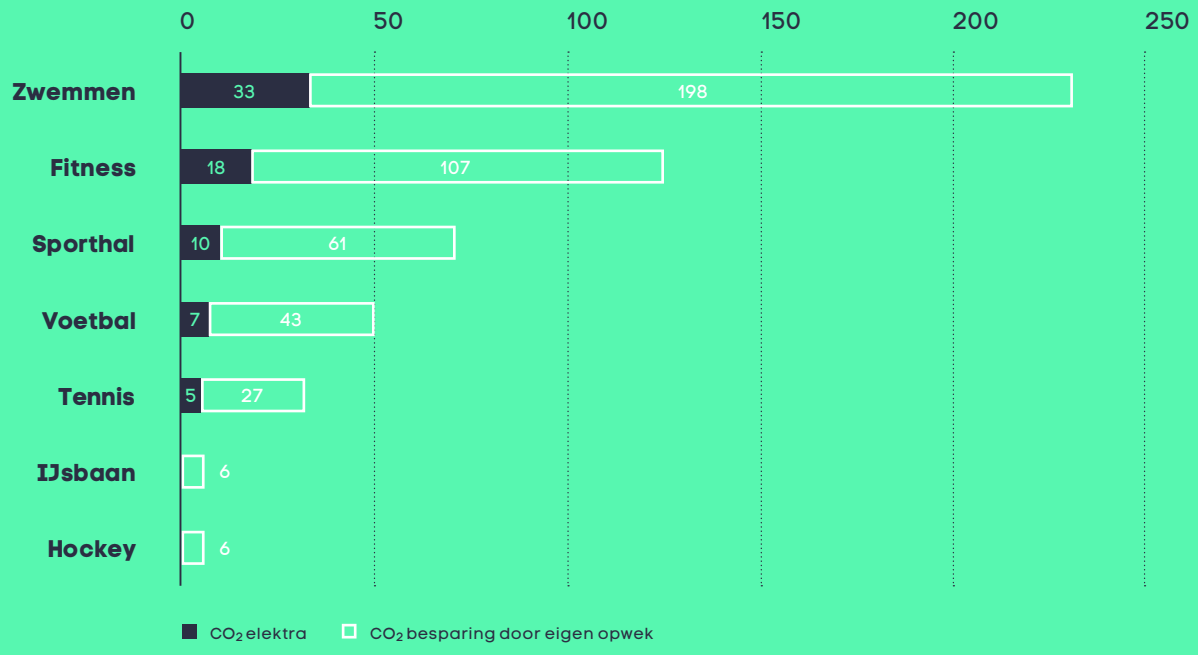
Hiermee is meer dan 90% van het energiegebruik in beeld gebracht. De overige 10% energiegebruik is versnipperd over een groter aantal kleinere sporten.

2018: Totale CO_2-uitstoot per sector (kton CO_2)*



CO_2-uitstoot in 2018 (1.372 kton)

2050: Totale CO_2-uitstoot per sector (kton CO_2)*



CO_2-uitstoot in 2050 (69 kton)

Bron
Mulier Instituut, Kadaster en CSR manager
*Voor het doelverbruik van 2050 geldt dat er 95% CO_2-reductie is ten opzichte van 2018

Monitoring
De begeleiding van de clubs en de bijbehorende verduurzamingsmaatregelen worden gemonitord. Zo weten we precies of we op schema lopen met onze ambities.
Tot en met 2021 is het doel 500 begeleidingstrajecten per jaar te vervullen (inclusief 2019), zodat we eind 2021 1500 begeleidingstrajecten hebben afgerond.

Daarnaast worden innovaties voor verduurzaming van de sportinfrastructuur gestimuleerd door het organiseren van challenges.

Verduurzaming wordt een onderdeel van de lokale sportakkoorden die nu gesloten worden. Hierbij is een belangrijke taak weggelegd voor de lokale sportadviseur

We kunnen in de sportsector veel van elkaar leren, dus is het belangrijk mooie voorbeelden te delen, om elkaar te stimuleren en te inspireren: **Bij 's lands duurzaamste sportschool wekken fitnessers zélf energie op**.

2

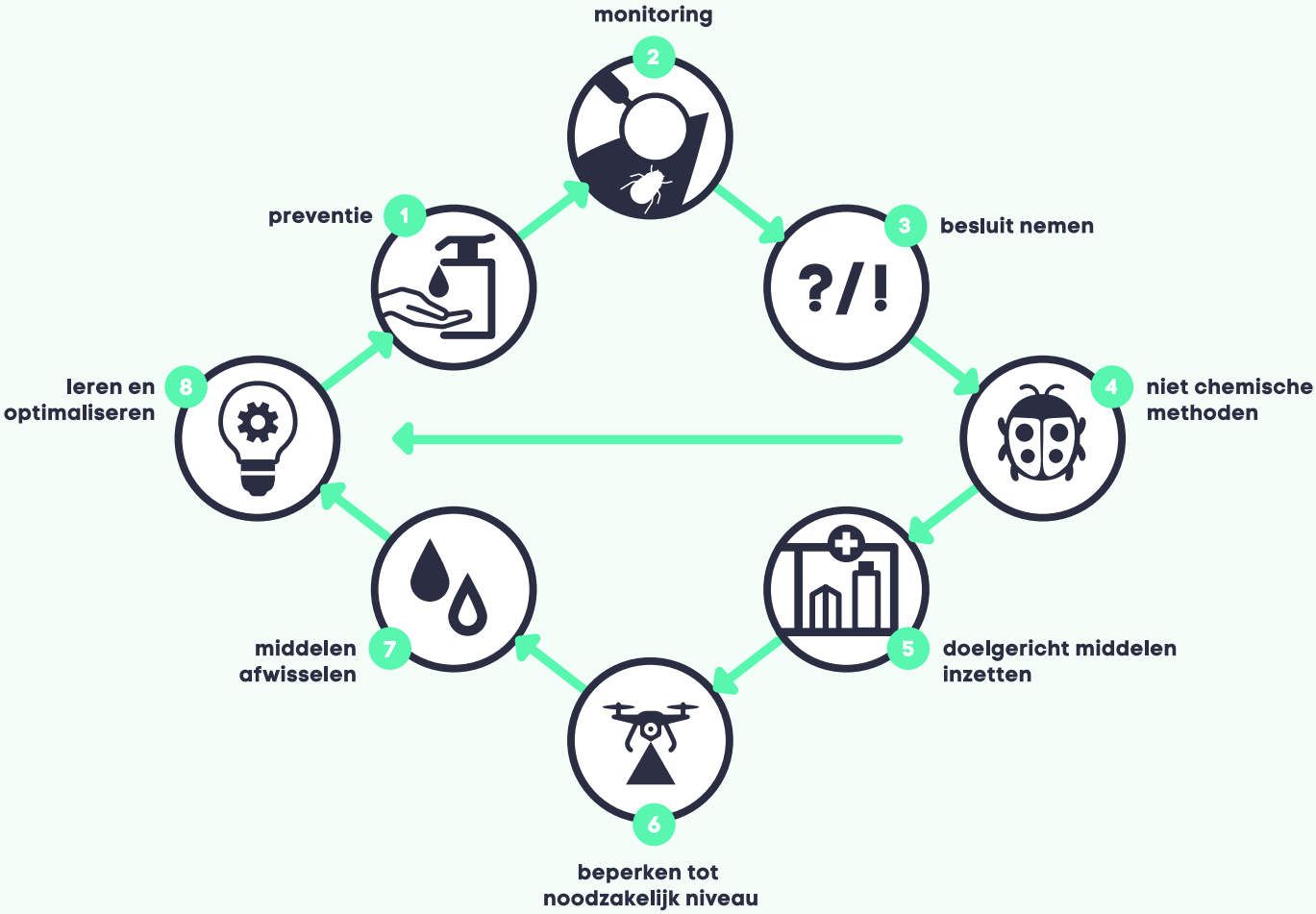


Gewasbeschermings-middelenreductie

In 2015 hebben NOC*NSF, Vereniging Sport en Gemeenten, brancheverenigingen in de sport en cultuurtechniek en de Golfalliantie met de rijksoverheid de Green Deal Sportvelden gesloten. Deze loopt in 2021 af, maar gaat over in de afspraken in de Routekaart. Het doel is dat na 2022 geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden gebruikt op sportvelden en in de tussentijd wordt het gebruik alleen nog toegestaan voor een beperkte lijst met (nog vast te stellen) te bestrijden plagen. Het gaat hierbij om bepaalde onkruiden, schimmels en insecten, en waar geen werkend alternatief voor is.

Integrated Pest Management
Bij gewasbescherming is Integrated Pest Management (IPM) voortaan het uitgangspunt. Deze zogeheten 'geïntegreerde bestrijding van ziekten en plagen', staat voor een manier van duurzaam onderhoud met minimale afhankelijkheid van chemische gewasbeschermingsmiddelen tegen ziekten en plagen. Preventie en het voorkomen van resistentie bij ziekteverwekkers staan centraal.

IPM wordt de komende tijd door het BSNC in samenwerking met de VSG en NOC*NSF geïntroduceerd bij beheerders van sportvelden. Hier hoort een handleiding en cursus en een app bij die beheerders helpt IPM toe te passen.



Strikt noodzakelijke situaties?
Met ingang van dit jaar mogen dus geen gewasbeschermingsmiddelen meer gebruikt worden op sportvelden, behalve:

- in die situaties waarin dat strikt noodzakelijk is en wanneer IPM voorwaardelijk is toegepast;
- in die resterende situaties worden alleen laag-risico gewasbeschermingsmiddelen ingezet zodra die voor de betreffende toepassing beschikbaar en voldoende effectief zijn.

Sportverenigingen moeten dus goed kunnen onderbouwen waarom ze niet zonder gewasbeschermingsmiddelen kunnen.

Hoe het werk van beheerders er in de praktijk precies uit komt te zien is te vinden in **het zorgplichtdocument**.

Hoe is de golfsport met de Green Deal Sportvelden aan de slag is gegaan?
“Het zit in ons DNA om met het landschap bezig te zijn”.

Monitoring
Er wordt een monitoringsysteem opgetuigd waarmee de toepassing van IPM en de afbouw van gewasbeschermingsmiddelen wordt bijgehouden. Voorlichting over IPM maakt onderdeel uit van de duurzaamheidsbijeenkomsten die worden georganiseerd. Best practises zullen worden gedeeld en daarnaast zal innovatie op het gebied van IPM en ander duurzaam beheer van sportvelden worden gestimuleerd.

2



Het gebruik van circulaire materialen

Als we steeds nieuwe producten aanschaffen, gebruiken en weggooien, heeft dat natuurlijk een negatieve gevolgen voor de aarde. Daarom willen we verantwoord omgaan met het materiaal dat we in de sport gebruiken, van accommodaties tot sportvelden, van pillonen tot kantinestoelen. Het nieuwe uitgangspunt is dat we producten en materialen gebruiken die na gebruik kunnen worden gedemonteerd en hergebruikt kunnen worden. Oftewel: de producten van nu de grondstoffen zijn voor later. Zo helpen we het afvalprobleem op te lossen en verkleinen we de CO_2 voetafdruk van de sportsector.

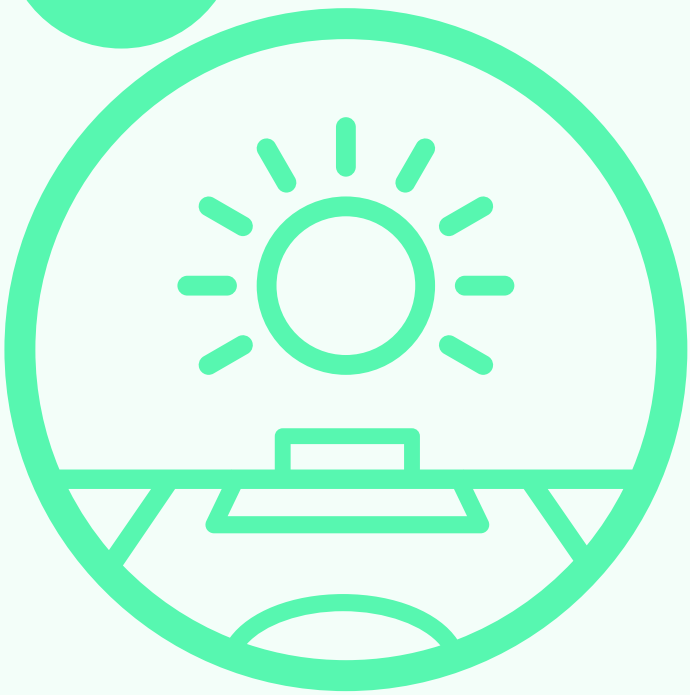
Actie

- Producenten en aannemers worden vanuit de sport gestimuleerd tot circulariteit bij de aanleg en renovatie van sportvelden en -banen. Waarbij ze uiteraard de eisen met betrekking tot de speelkwaliteit en veiligheid waarborgen.
- De komende tijd zullen de mogelijkheden worden onderzocht om tot (meer) multifunctioneel gebruik van sportvelden te komen.

Kunstgras recyclen

In Amsterdam wordt door een consortium van partijen een state-of-the-art fabriek gebouwd, waar straks kunstgrasvelden worden gerecycled.

3



We maken de sportomgeving klimaatadaptief

Klimaatadaptatie is kortgezegd het aanpassen van de leefomgeving aan klimaatverandering.

Overheidspartijen hebben afgesproken dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust moet zijn ingericht.

Sportparken lenen zich hier gezien hun bestemming en vaak de ligging uitstekend voor. Denk aan wateropvang onder de sportvelden en meer groen op en rond de accommodatie, wat zorgt voor verkoeling. Op parkeer-plaatsen kan ‘waterpasserende verharding’ worden aangelegd.

Er bestaat geen vastomlijnd format voor het klimaatadaptief maken van de sportomgeving. Goede voorbeelden bestaan wel, zoals de ondergrondse waterberging op Sportpark de Neul in St. Oedenrode. 'Als de Dommel buiten zijn oevers treedt, fungeert het sportpark als waterberging voor het hele gebied.'



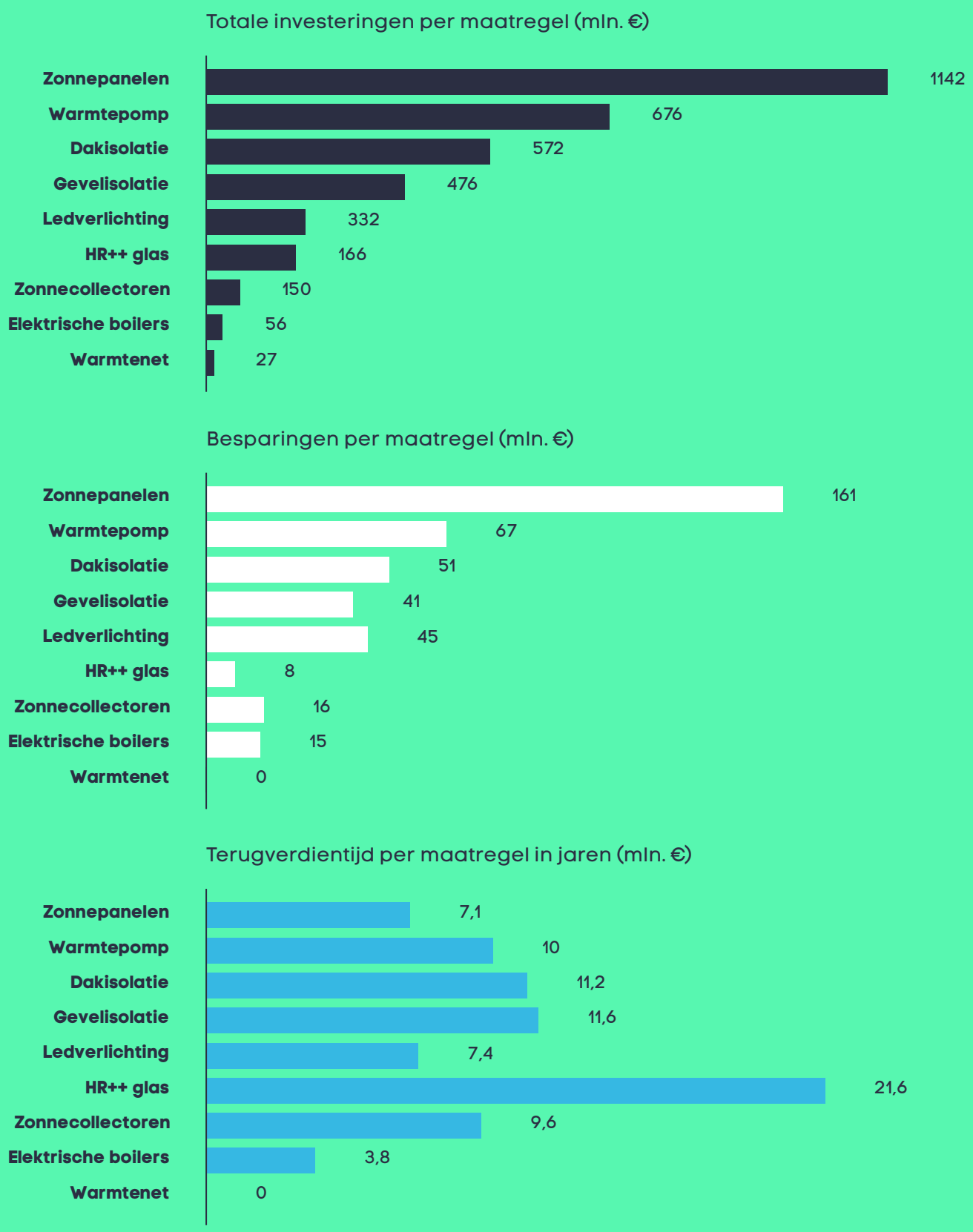
Wat kost dit allemaal en vooral: wat levert het op?

Financiële inspanning
Voor de verduurzaming van sportgebouwen en -verlichting is een inschatting gemaakt van de kosten. Om de maatregelen tot verduurzaming te realiseren is de komende 30 jaar een financiële inspanning van grofweg 3,5 miljard euro nodig, uitgegaan van de natuurlijke vervangingsmomenten.

Zwembaden, sporthallen en voetbalaccommodaties beslaan ongeveer 90 % van deze investeringsopgave.

Tegenover deze kosten staan de baten. Nu zijn er nogal wat accommodaties die veel energie verbruiken, denk aan verouderde sportzalen en vooral ook zwembaden. Als gemeenten aan de slag gaan met een duurzame sportinfrastructuur, kan dat enorme besparingen opleveren.

Voor 3,5 miljard euro aan investeringen kan 350 miljoen euro jaarlijkse besparingen worden gerealiseerd. Zonnepanelen, warmtepompen en dakisolatie zorgen samen voor 70% besparing.



Bron
CFP Green Buildings & Mulier Instituut, 2019

Kennisplatform

Voor alle sportbestuurders, sportondernemers, ambtenaren, vrijwilligers en professionals die met deze Routekaart te maken hebben, is door Kenniscentrum Sport & Bewegen alle kennis, informatie en best practices samengebracht op het platform: **www.duurzamesportsector.nl**

Hier vind je bijvoorbeeld een praktisch stappenplan dat je kunt doorlopen als je aan de slag wil gaan om jouw sportvereniging te verduurzaming. Je vindt technologische en praktische kennis, je leest welke partijen je kunnen helpen, welke subsidiemogelijkheden er zijn, wat de wet- en regelgeving is, welke tools er voorhanden zijn, et cetera.

De Routekaart verduurzaming sport is een initiatief
van het Rijk, de gemeenten en de georganiseerde sport.

kenniscentrum
sport & bewegen

WWW.DUURZAMESPORTSECTOR.NL

Informatiefundament

Gemeente Brunssum 16/02/2023

Inhoud

01
Demografie

02
Voorzieningen

03
Tennis

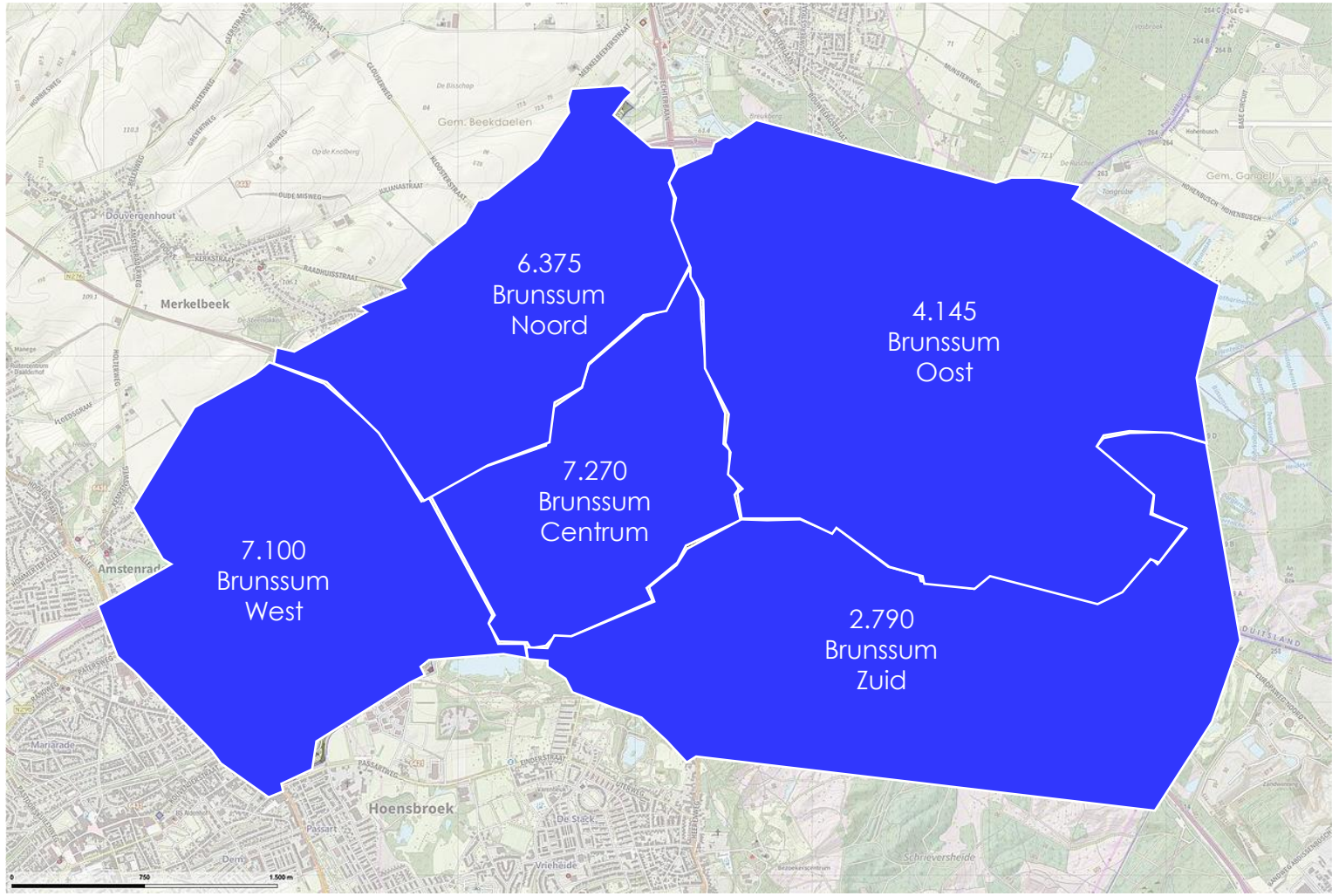
04
Omgeving

Demografie

Gemeente Brunssum

Bevolkingsaantal

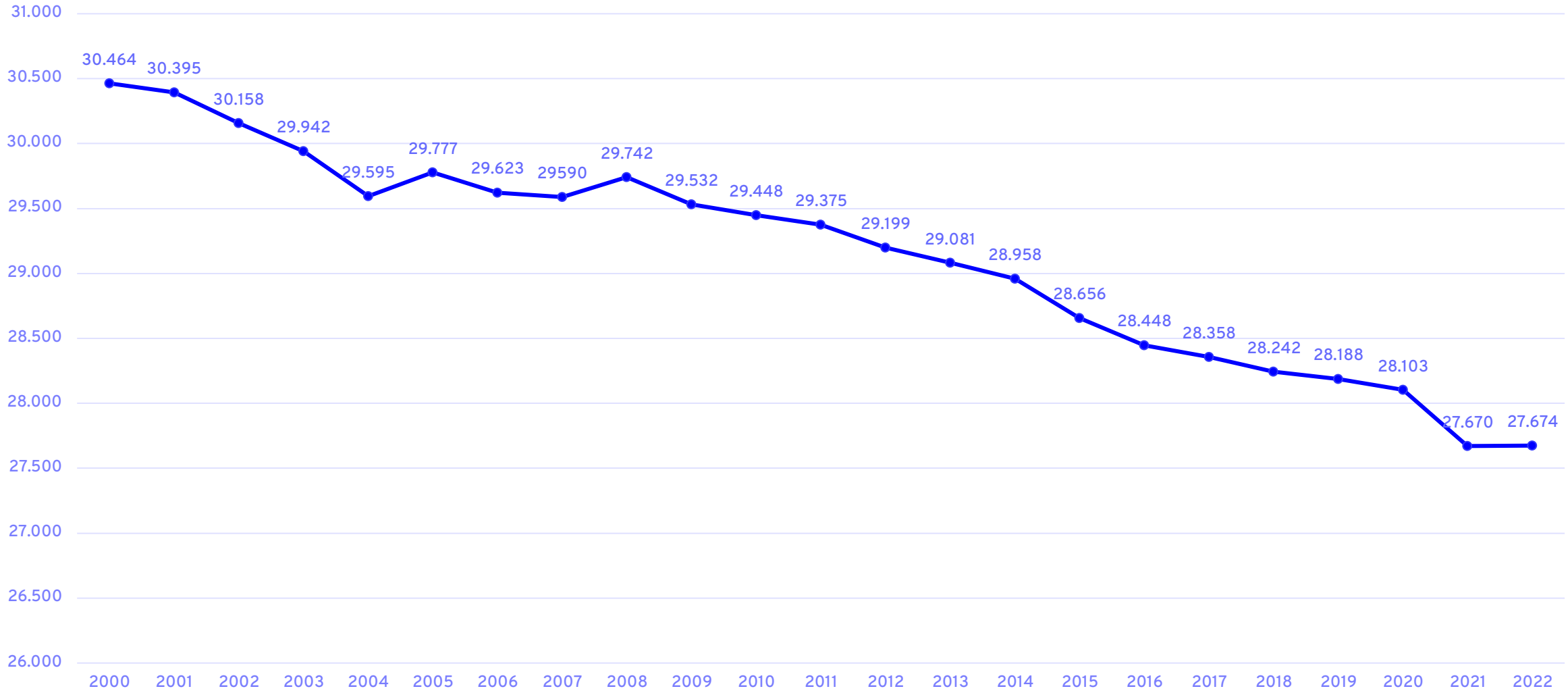
1 januari 2022 I circa 27.680 inwoners



Postcode	Wijk	Inwoners
6444-6446	Brunssum-West	7.100
6441-6444	Brunssum-Noord	6.375
6442-6445	Brunssum-Oost	4.145
6443-6445	Brunssum-Zuid	2.790
6441-6444	Brunssum-Centrum	7.270
		27.680

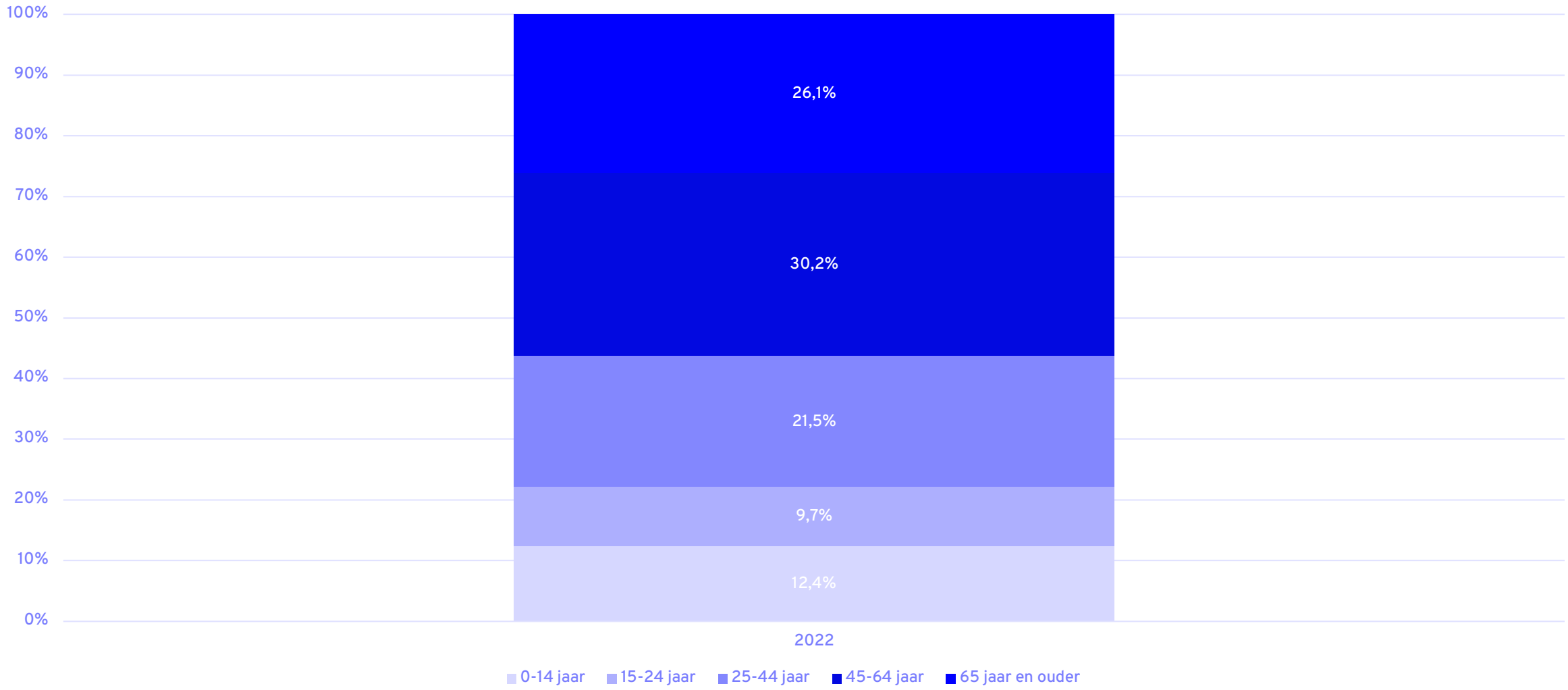
Bevolkingsontwikkeling

Kerncijfers wijken en buurten Vanaf 2000 | Afname van 9,16%



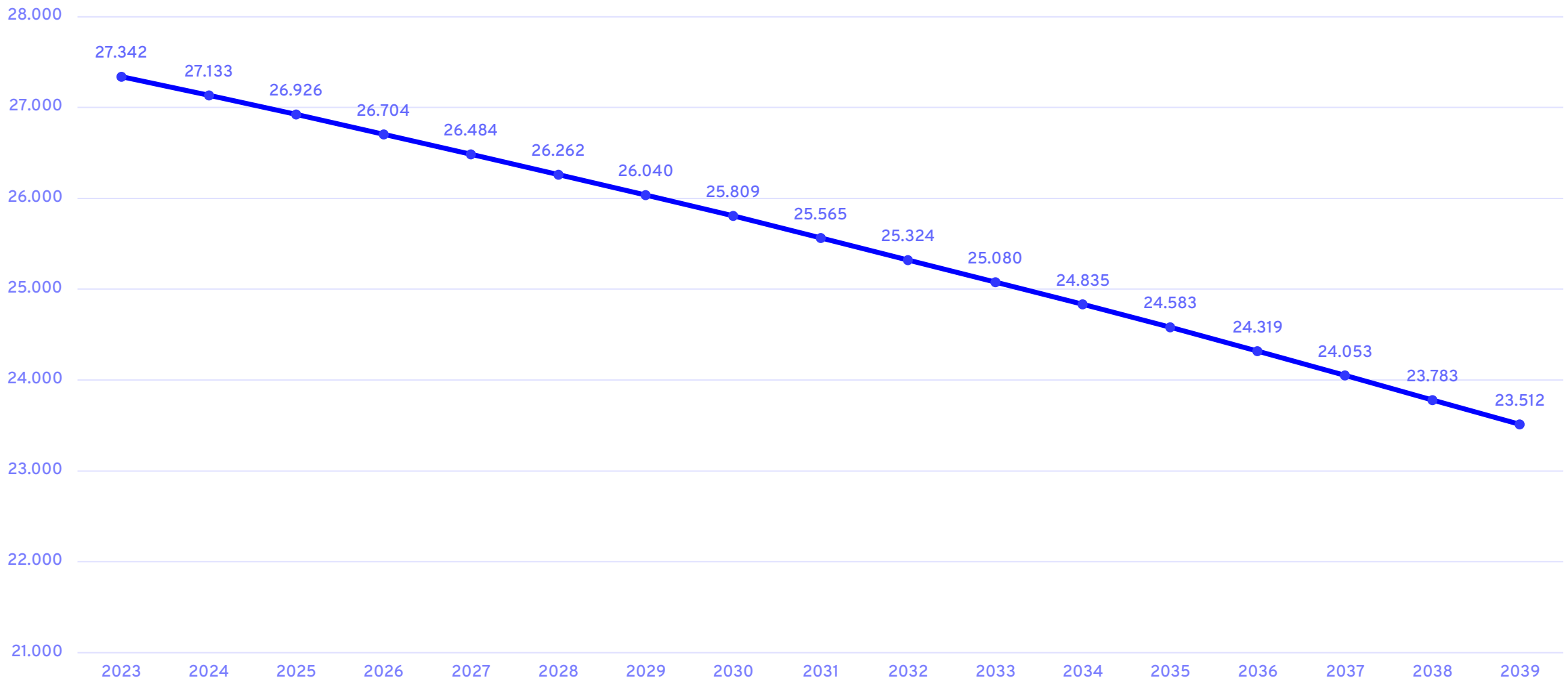
Bevolkingssamenstelling

Kerncijfers wijken en buurten | 2022



Bevolkingsprognoses

IHP Brunssum 2023-2039 | Daling van 14,01%

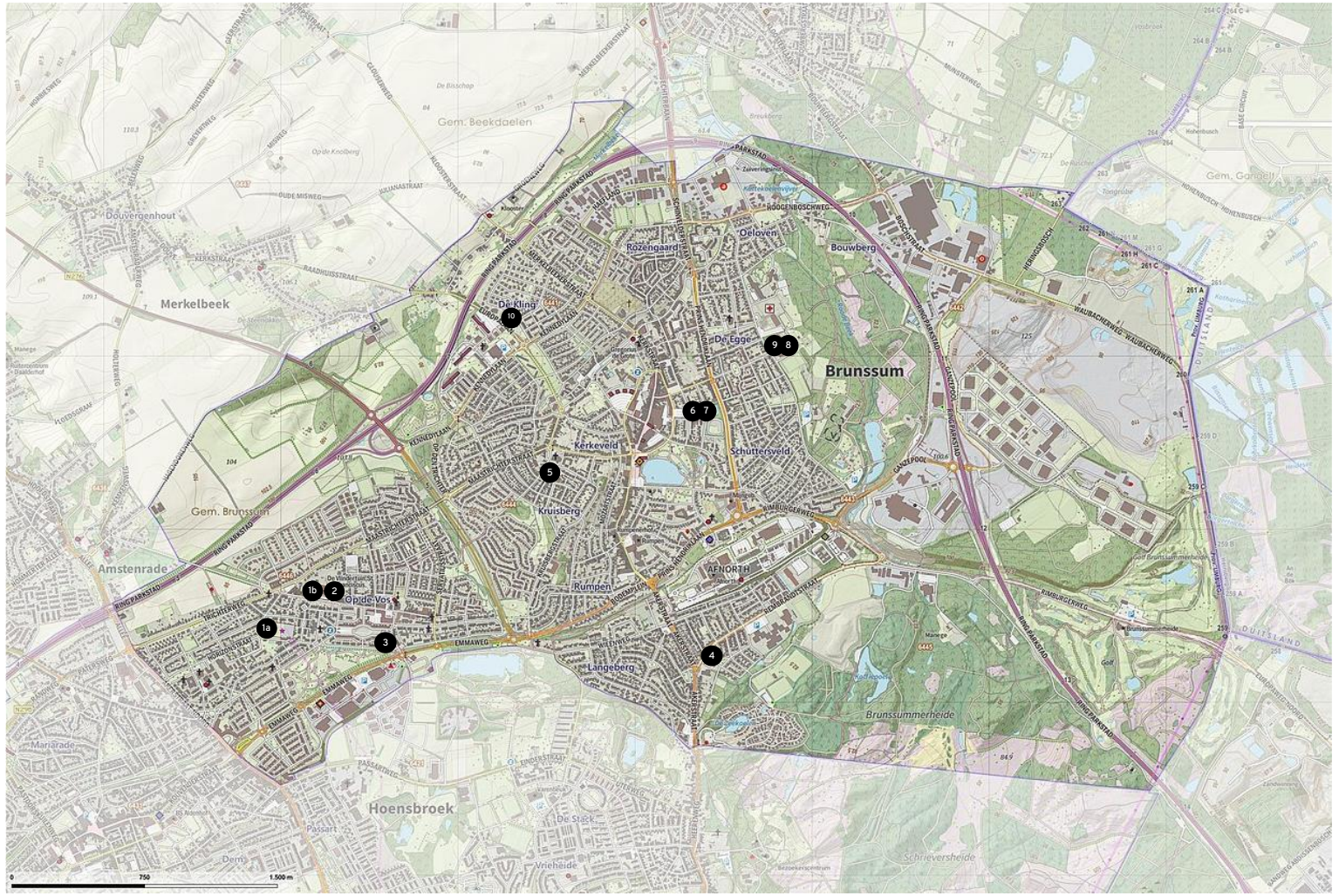


Voorzieningen

Gemeente Brunssum

Primair Onderwijs

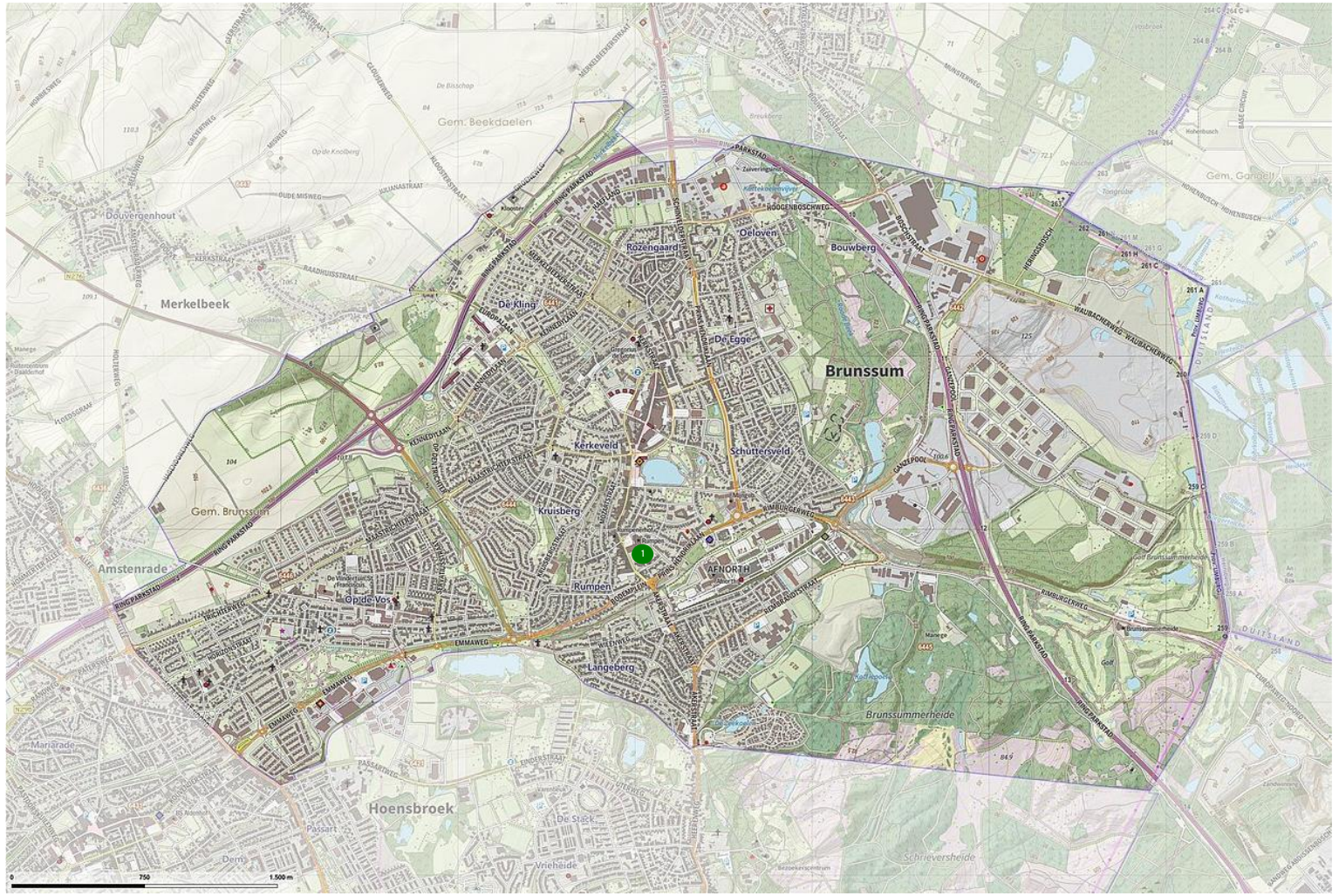
10 voorzieningen (11 locaties)



1a	BS De Vlindertuin (onderbouw)
1b	BS De Vlindertuin (bovenbouw)
2	BS Sint Franciscus
3	BS Benjamin
4	BS Langeberg
5	BS De Caleidoscoop
6	BS De Opstap
7	BS De Trampoline
8	BS Meander
9	SBO De Boemerang
10	BS Titus Brandsma

Voortgezet Onderwijs

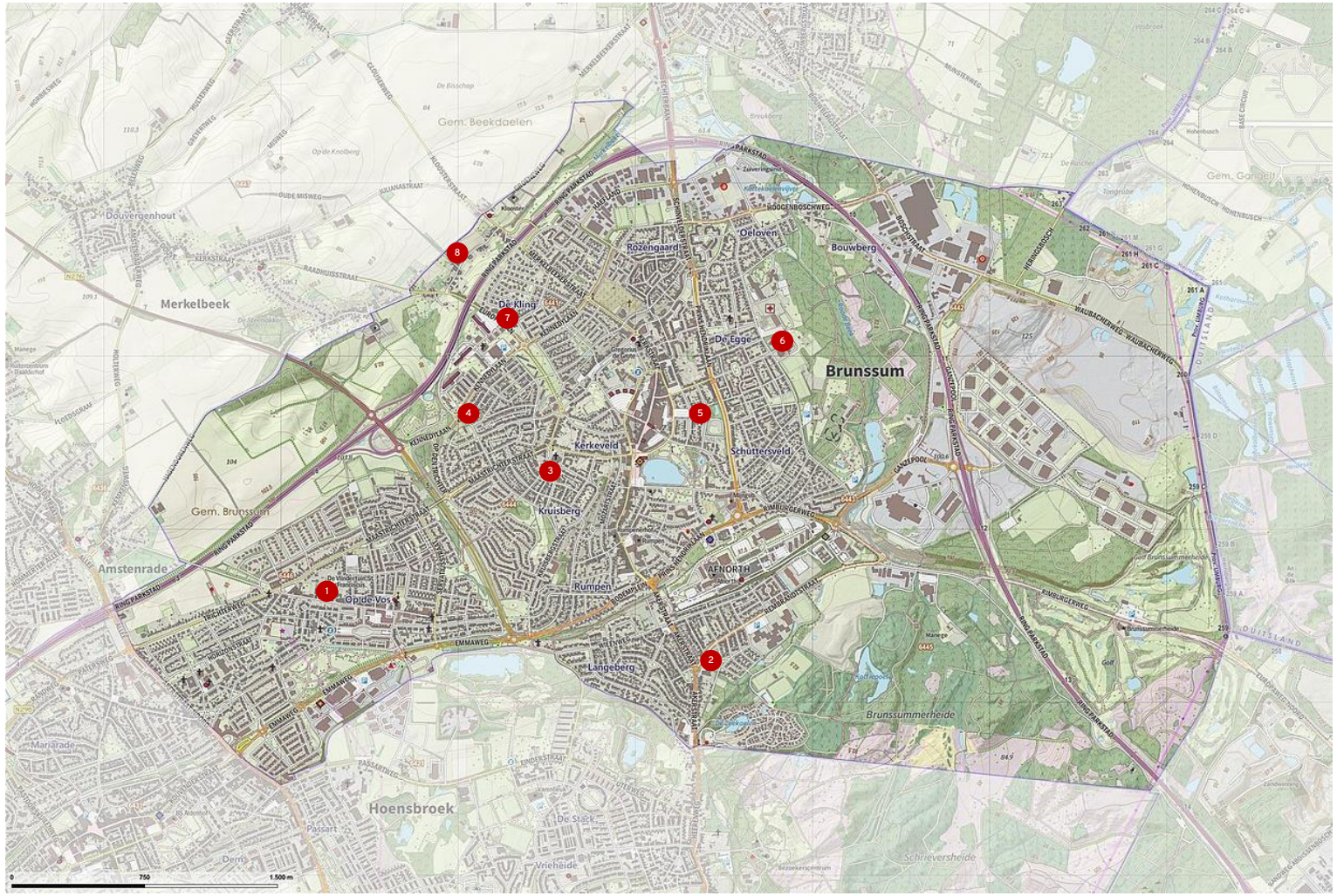
1 voorziening



1	Compass

Opvang

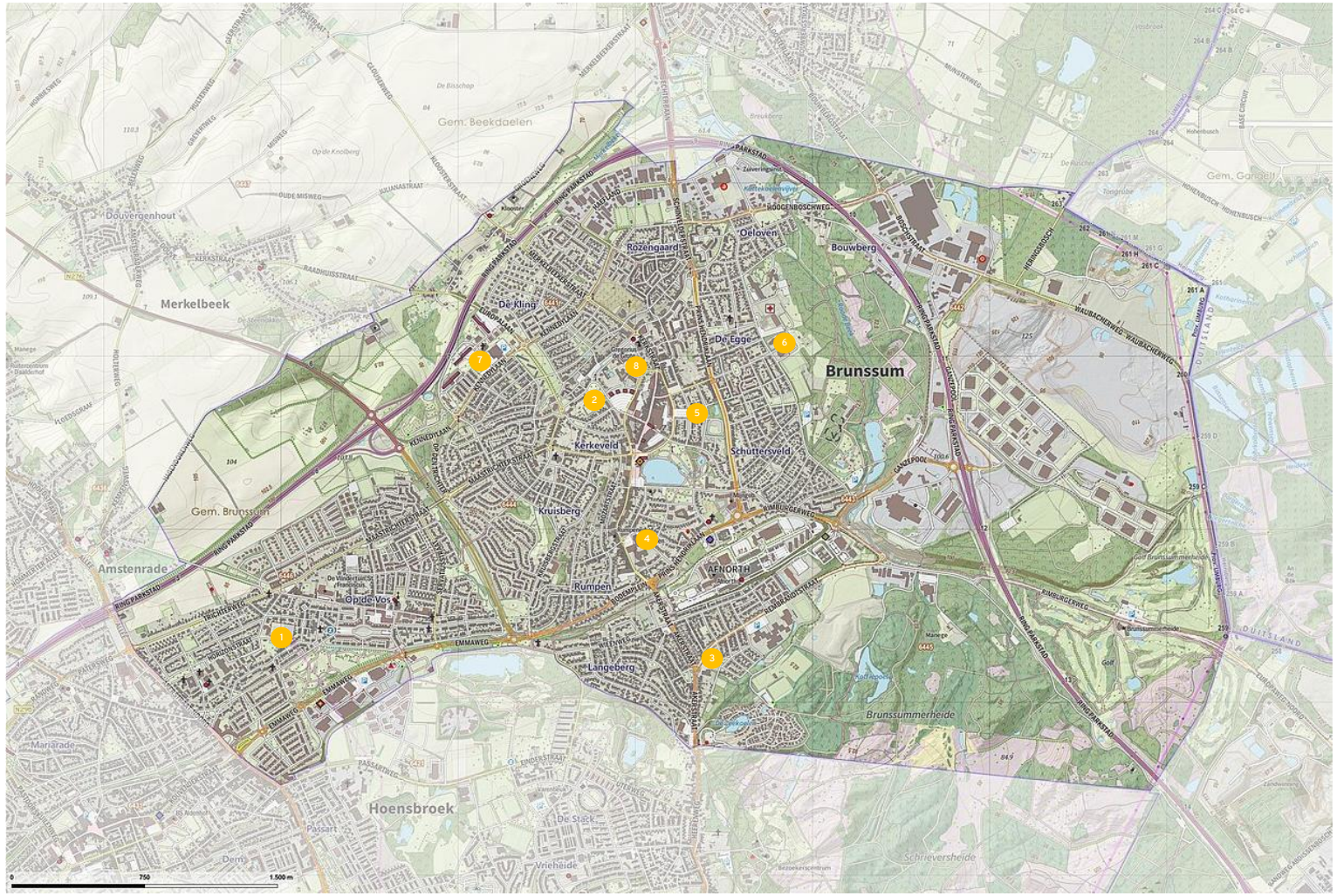
18 voorzieningen



1	POV ‘t Hummelhutje, BSO Treebeek
2	POV de Paddenstoel, KDV Blitz, BSO Blitzkikkers
3	POV Pinokkio, BSO De Caleidoscoop
4	KDV Sport Sjoepkerke, BSO Sport Sjoepkerke
5	POV Bij De Handjes, KDV / BSO De Springplank
6	KDV Rollebol, POV Pimpeloentje, BSO De Coole Kikkers
7	POV Pukkio, BSO Titus Brandsma
8	KDV Agrarisch PimPamPoentje

Binnensport

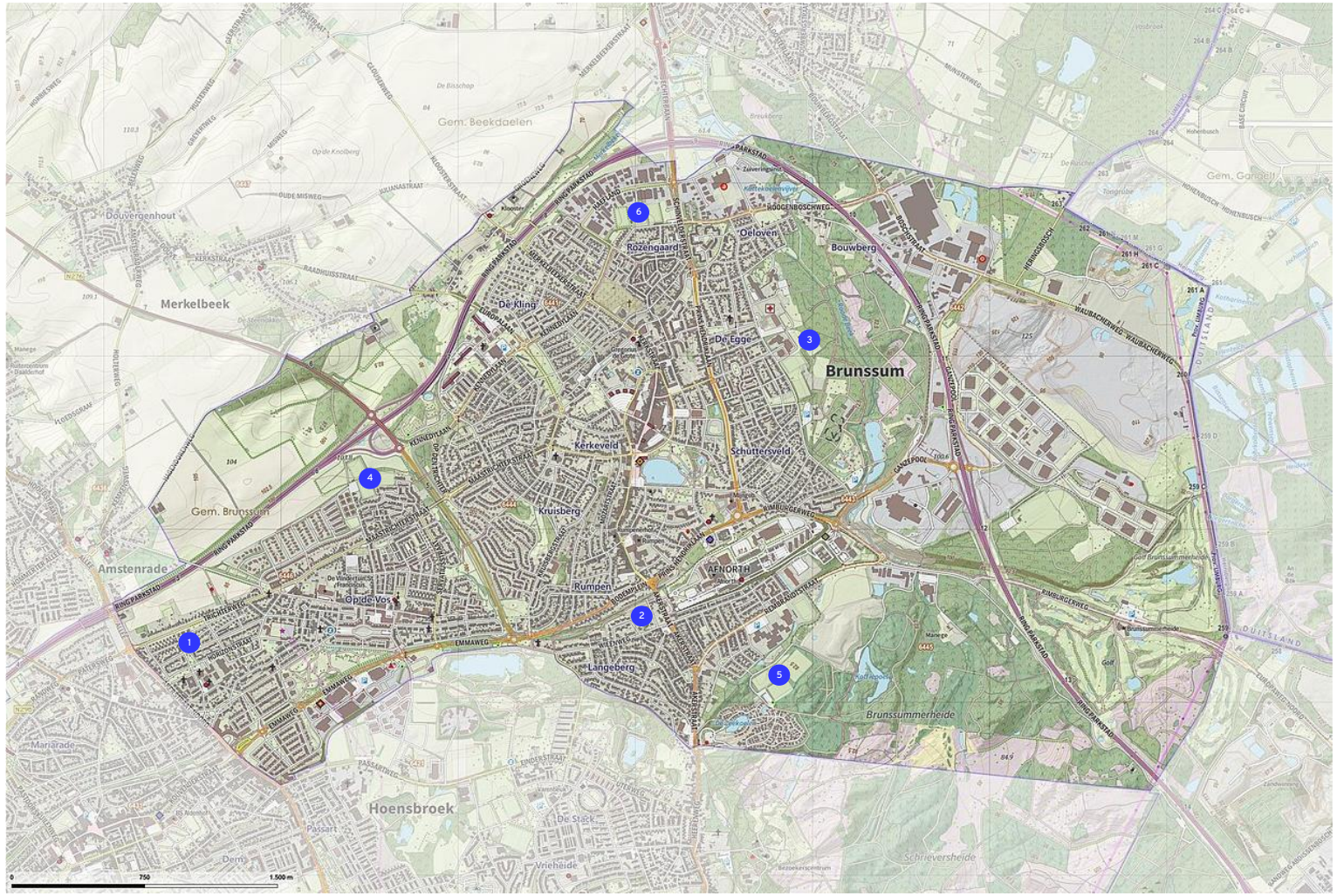
8 voorzieningen



1	Gymzaal Planeetstraat
2	Sporthal Brunnahal
3	Bredeschool Langeberg
4	Sporthal Rumpen
5	Bredeschool Centrum
6	BMV Bronsheim
7	Sporthal Microhal
8	Zwembad De Bronspot

Buitensport

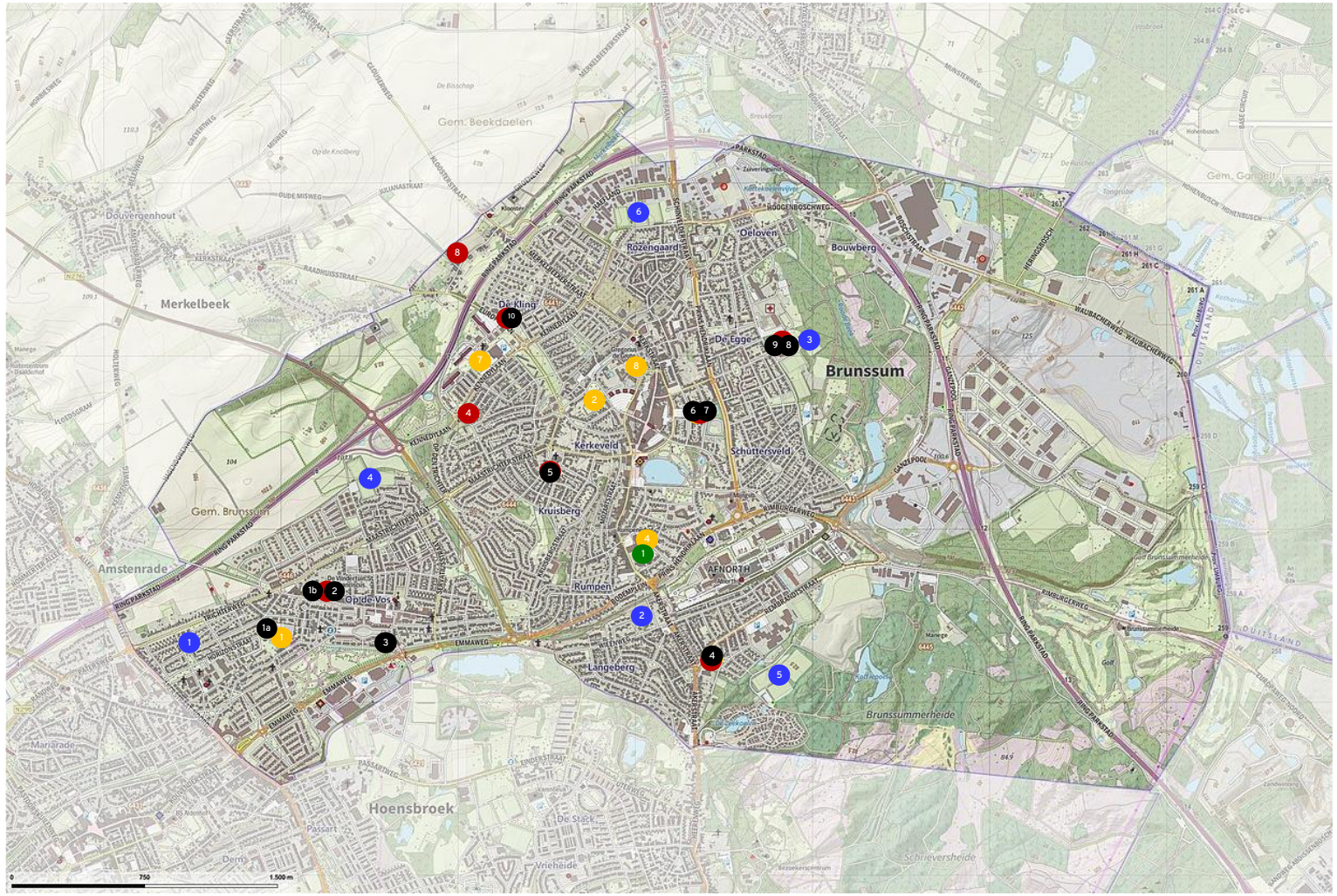
5 voorzieningen



1	ATIVU
2	LTCB
3	MED
4	V.V. De Leeuw
5	V.V. Langeberg
6	BSV Limburgia

Totaal

Interactieve kaart



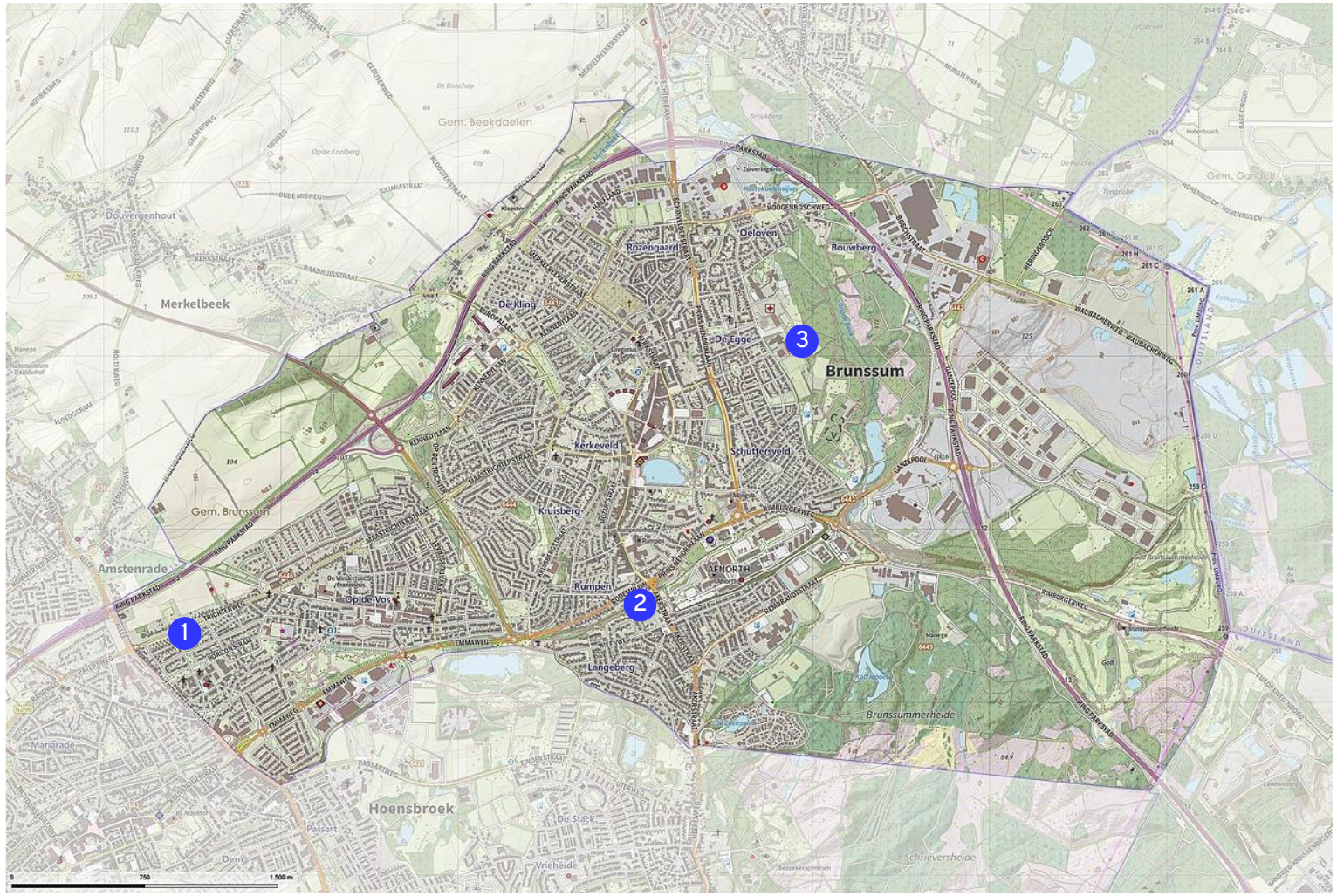
	Primair Onderwijs
	Voortgezet Onderwijs
	Opvang
	Binnensport
	Buitensport

Tennis

Gemeente Brunssum

Tennis

3 voorzieningen



1	ATIVU	Vestastraat 2, 6446 RK Brunssum
2	LTCB	Wieënweg 2a, 6445 CD Brunssum
3	MED *	Insel 25, 6442 AJ Brunssum

** MED is vooralsnog niet opgenomen in het informatiefundament*

ATIVU

Accommodatie

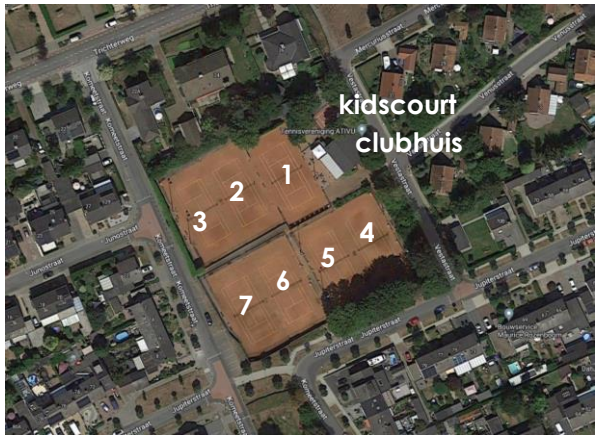
Leeftijdsverdeling

Categorie	ATIVU (2022)
0 t/m 5	0
6 t/m 8	3
9 t/m 10	5
11 t/m 12	11
13 t/m 17	3
Junior (totaal)	**22**
18 t/m 24	6
25 t/m 34	26
35 t/m 44	19
45 t/m 54	25
55 t/m 64	43
65 t/m 74	52
75+	46
Senior (totaal)	**217**
Totaal	**239**

Aanvullende informatie

Adres	Vestastraat 2, 6446 RK Brunssum
Capaciteit	420 – 600 spelers (conform bandbreedte KNLTB)
Aantal tennisbanen	7 tennisbanen (waarvan 5 verlicht)
Overige faciliteiten	Kidscourt en Clubhuis (inclusief bar, toiletten, kleed- en douchegelegenheid)
Ledenaantal	240
Leeftijdsverdeling	9% is jonger dan 18 jaar 91% is 18 jaar en ouder
Behoefte	3 – 4 tennisbanen (conform richtlijn KNLTB)
Staat	Clubhuis, tennisbanen en verlichting zijn gedateerd, voldoen niet aan de huidige eisen, niet duurzaam en voorzien niet in de wensen van de vereniging.

Beeldvorming







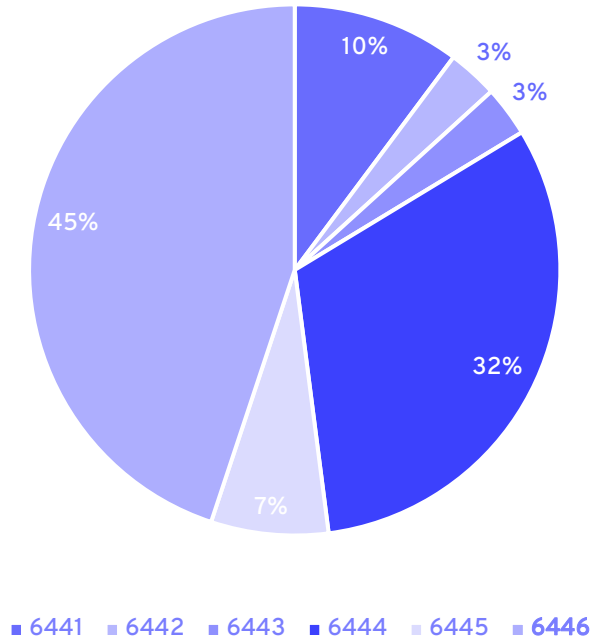


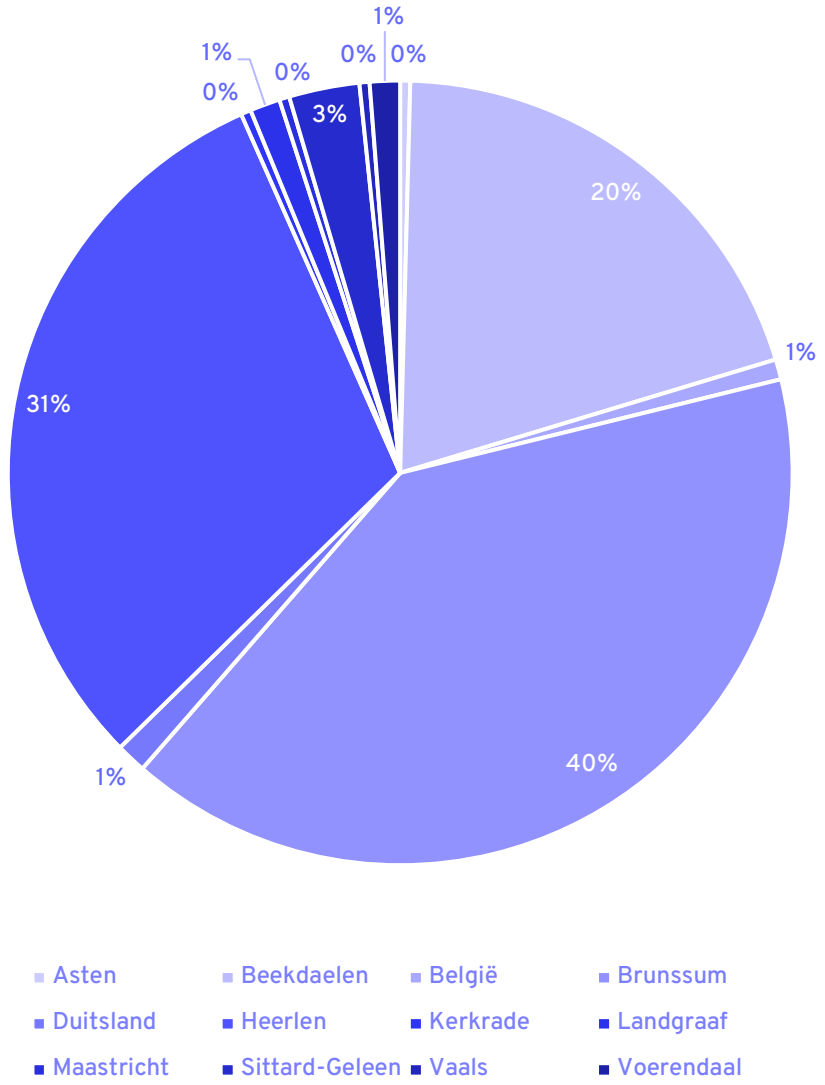




ATIVU

Populatie, op basis van huidig ledenaantal (6446)





LTCB

Accommodatie

Leeftijdsverdeling

Categorie	LTCB (2022)
0 t/m 5	0
6 t/m 8	0
9 t/m 10	0
11 t/m 12	2
13 t/m 17	8
Junior (totaal)	**10**
18 t/m 24	21
25 t/m 34	11
35 t/m 44	7
45 t/m 54	22
55 t/m 64	42
65 t/m 74	39
75+	22
Senior (totaal)	**164**
Totaal	**174**

Aanvullende informatie

Adres	Wieënweg 2a, 6445 CD Brunssum
Capaciteit	420 – 630 spelers (conform bandbreedte KNLTB)
Aantal tennisbanen	7 (verlichte) tennisbanen
Overige faciliteiten	Oefenmuur, combinatie oefenmuur/miniveld en Clubhuis (inclusief bar, toiletten, kleed- en douchegelegenheid)
Ledenaantal	175
Leeftijdsverdeling	6% is jonger dan 18 jaar 94% is 18 jaar en ouder
Behoefte	2 – 3 tennisbanen (conform richtlijn KNLTB)
Staat	Tennisbanen 8, 9 en 10 niet meer in gebruik voor tennis. Tennisbanen beschikken over een “all weather laag” (2011) met een levensduur van 10-15 jaar. Conform KNLTB normen voldoen tennisbanen 5, 6, en 7 niet meer. Gesprekken gevoerd over afstoting.

Beeldvorming

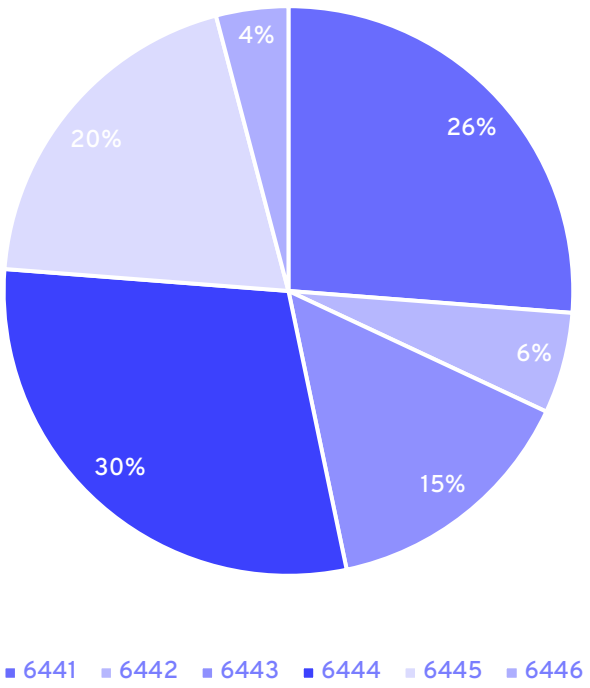


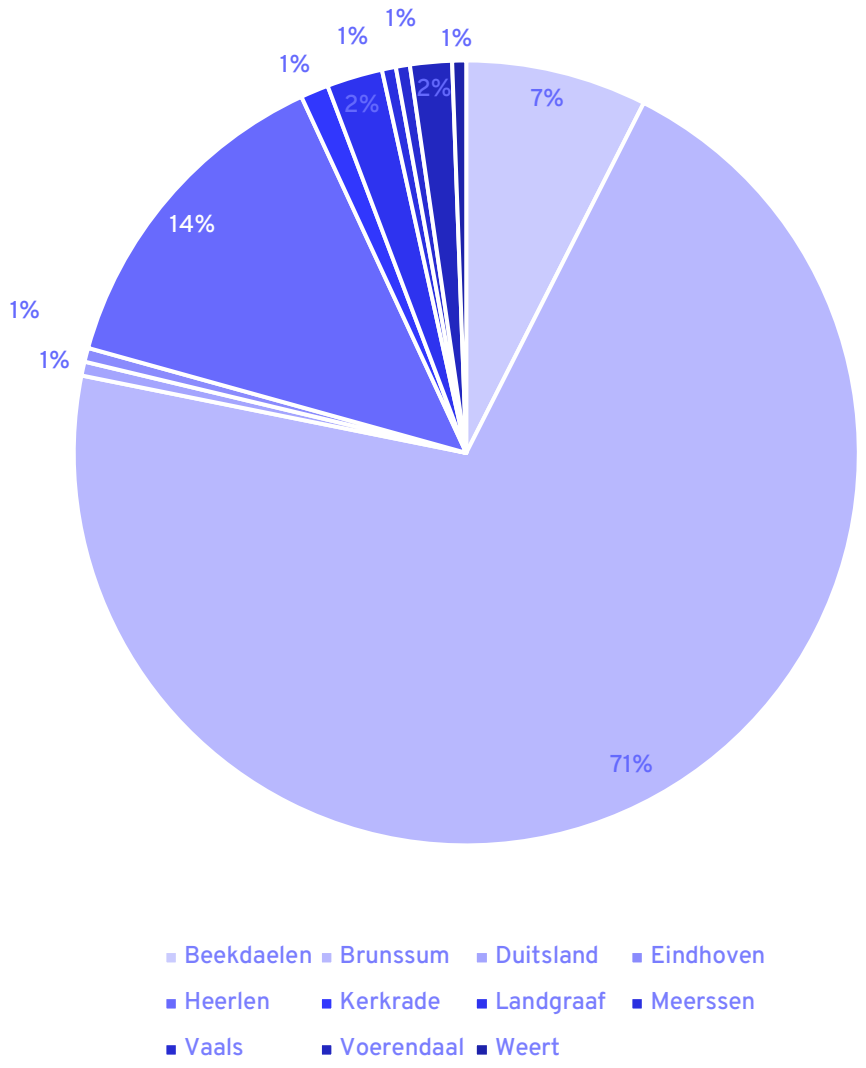




LTCB

Populatie op basis van huidig ledenaantal (6445)

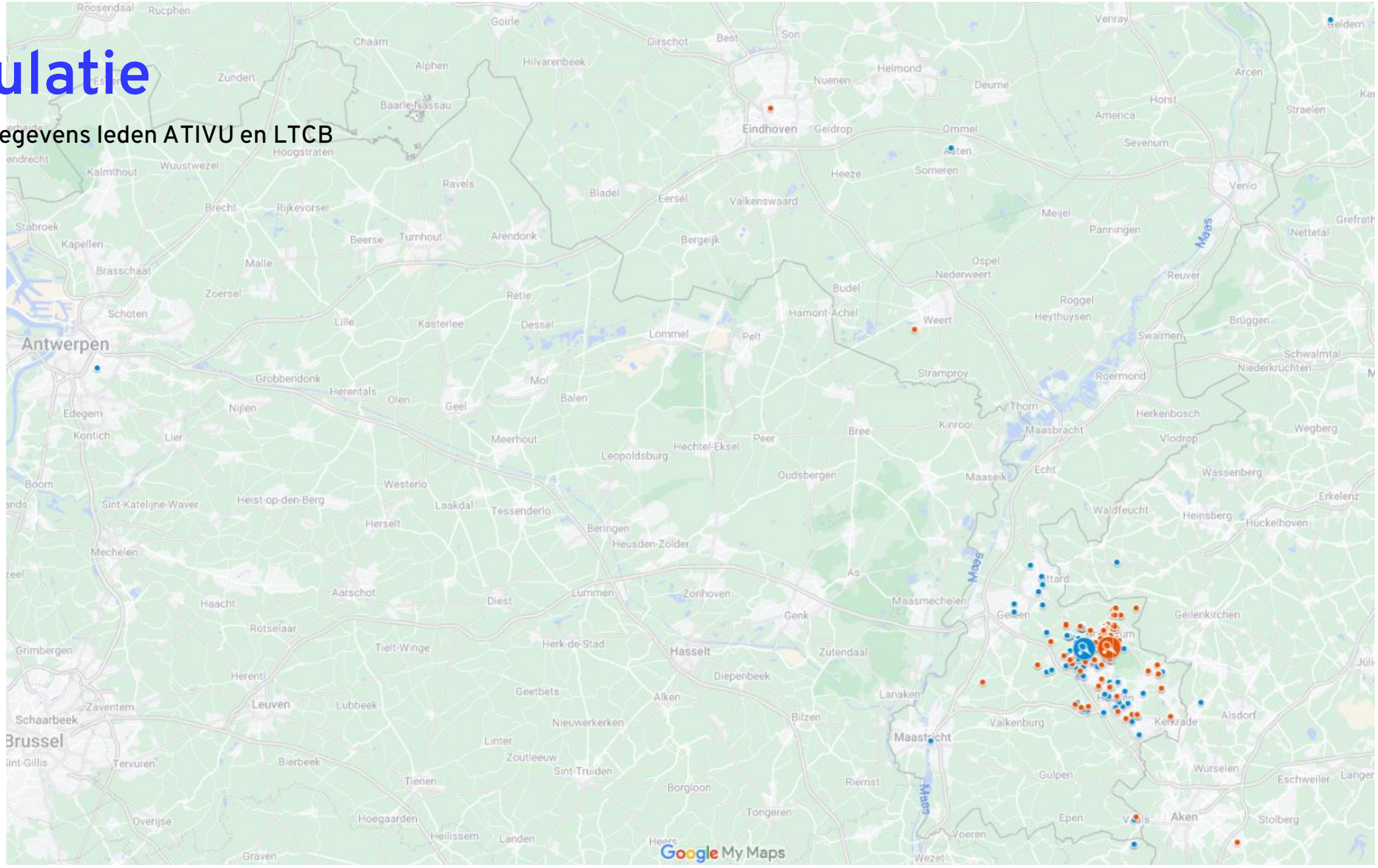




Populatie

Postcodegegevens leden ATIVU en LTCB

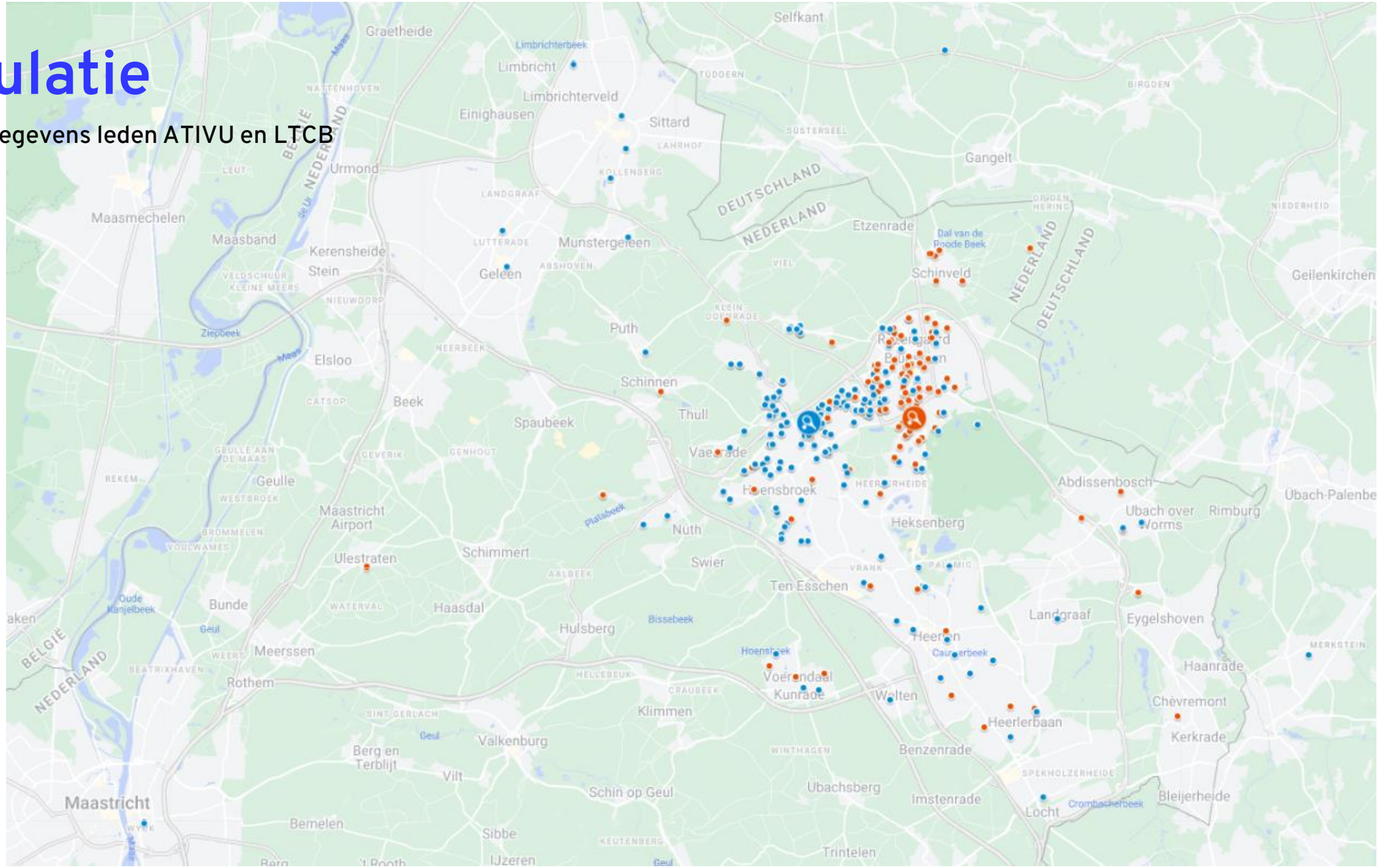
- ATIVU
- LTCB



Populatie

Postcodegegevens leden ATIVU en LTCB

- ATIVU
- LTCB



Capaciteit

Aantal spelers

	ATIVU	LTCB	Totaal
Aantal tennisbanen	7	7	16
waarvan onverlicht	2	0	2
waarvan verlicht	5	7	14
Onverlichte tennisbanen (bandbreedte tussen 50 en 70 spelers per baan)			
50 spelers per baan	100 spelers	0 spelers	100 spelers
70 spelers per baan	140 spelers	0 spelers	140 spelers
Verlichte tennisbanen (bandbreedte tussen 70 en 90 spelers per baan)			
70 spelers per baan	350 spelers	490 spelers	980 spelers
90 spelers per baan	450 spelers	630 spelers	1.260 spelers
Capaciteit (aantal spelers)	**450 – 590 spelers**	**490 – 630 spelers**	**1.080 – 1.400 spelers**
Ledenaantal (huidig)	240 leden	175 leden	465 leden

Behoefte

	ATIVU	LTCB	Totaal
Huidige ledenaantal	240	175	415

Richtlijnen KNLTB						
50 spelers per baan	4,80	= 5	3,50	= 4	8,30	= 8
60 spelers per baan	4,00	= 4	2,92	= 3	6,92	= 7
70 spelers per baan	3,43	= 4	2,50	= 3	5,93	= 6
90 spelers per baan	2,67	= 3	1,94	= 2	4,61	= 5

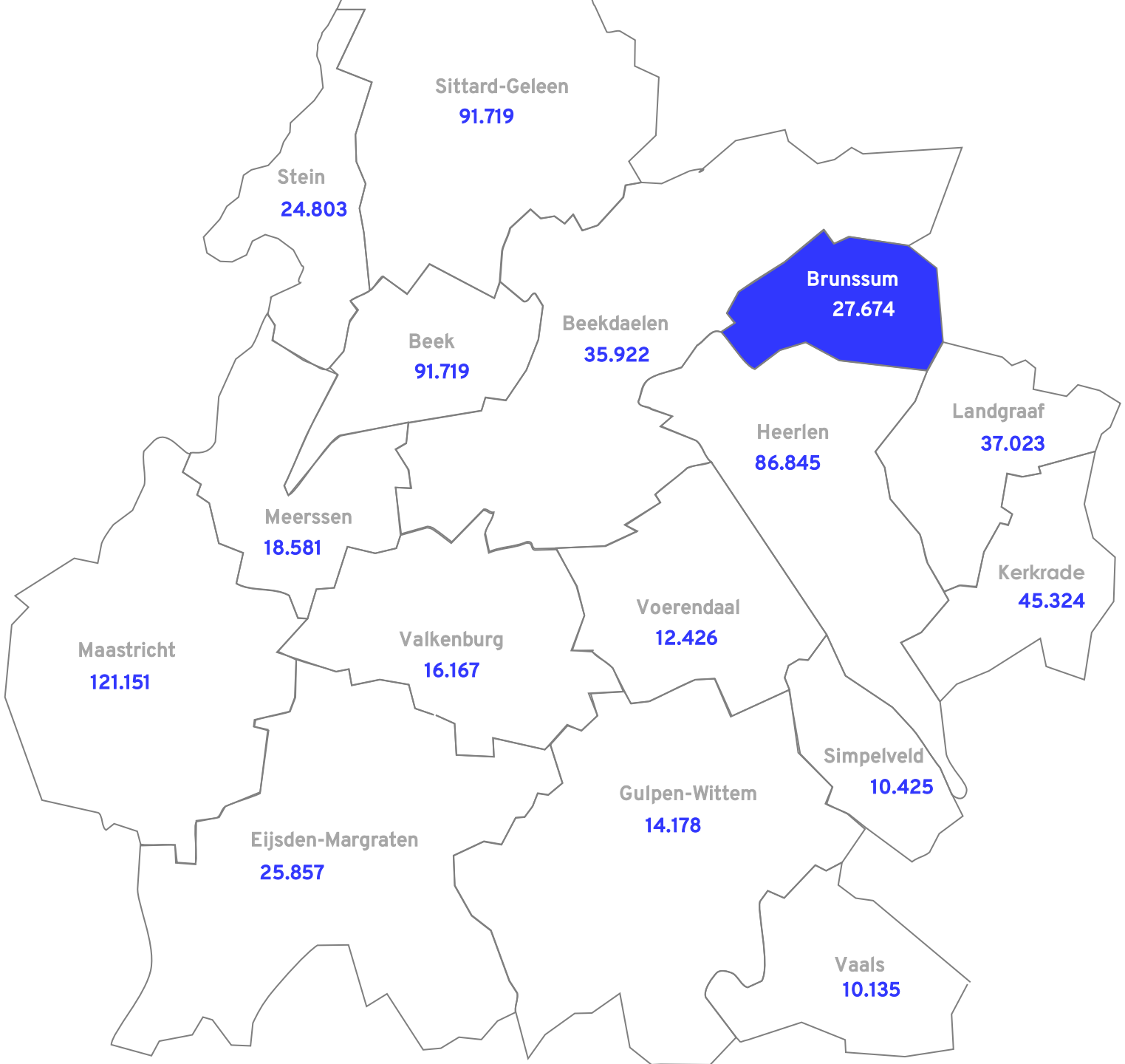
Behoefte (aantal tennisbanen)	3 – 5 tennisbanen	2 – 3 tennisbanen	5 – 7 tennisbanen
Onverlichte tennisbanen (huidig)	2 tennisbanen	0 tennisbanen	2 tennisbanen
Verlichte tennisbanen (huidig)	5 tennisbanen	7 tennisbanen	12 tennisbanen

Omgeving

Gemeente Brunssum

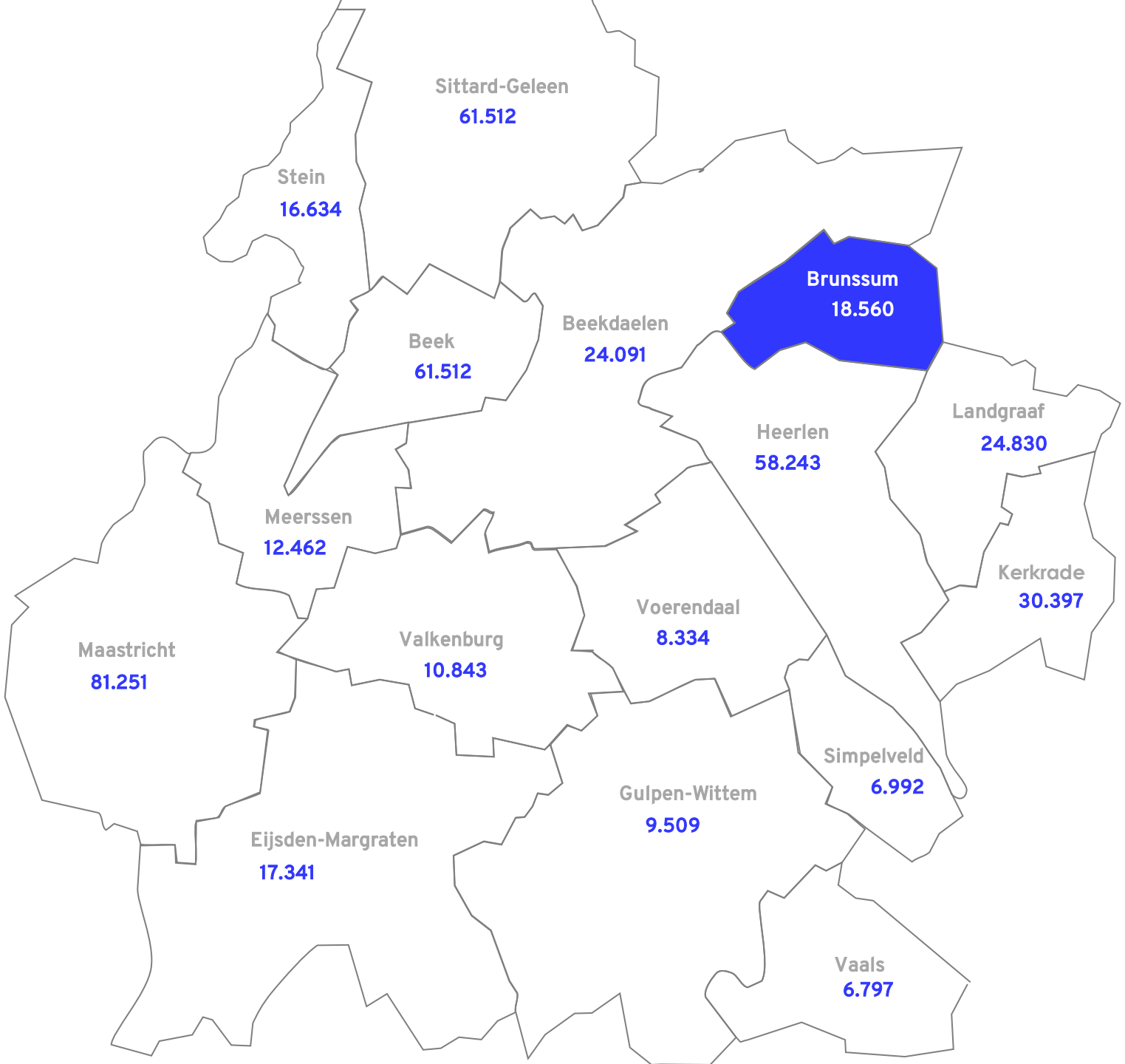
Inwonersaantal

CBS | 1 januari 2022



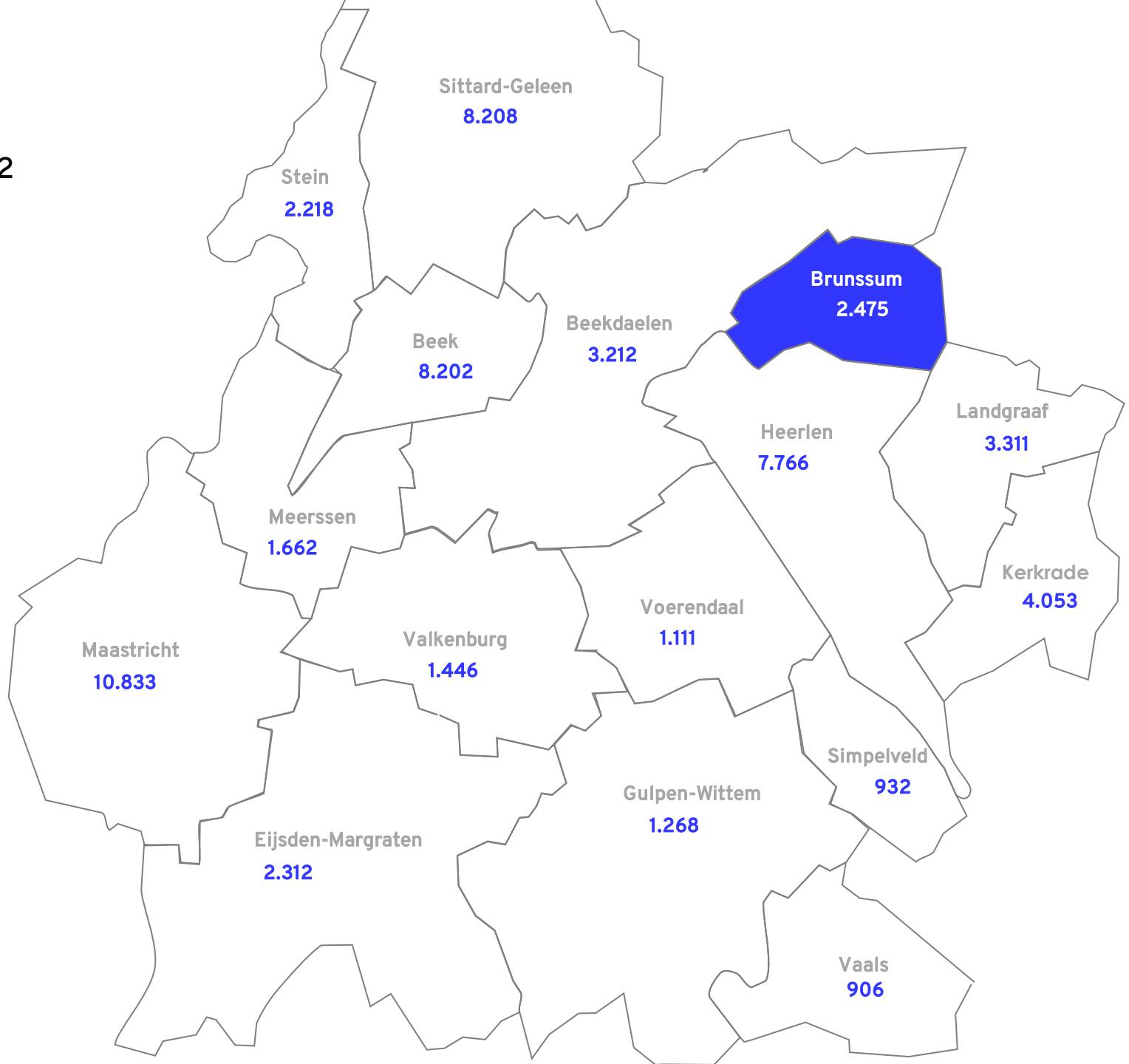
Sportliefhebbers

Sport en bewegen in cijfers | 1 januari 2022



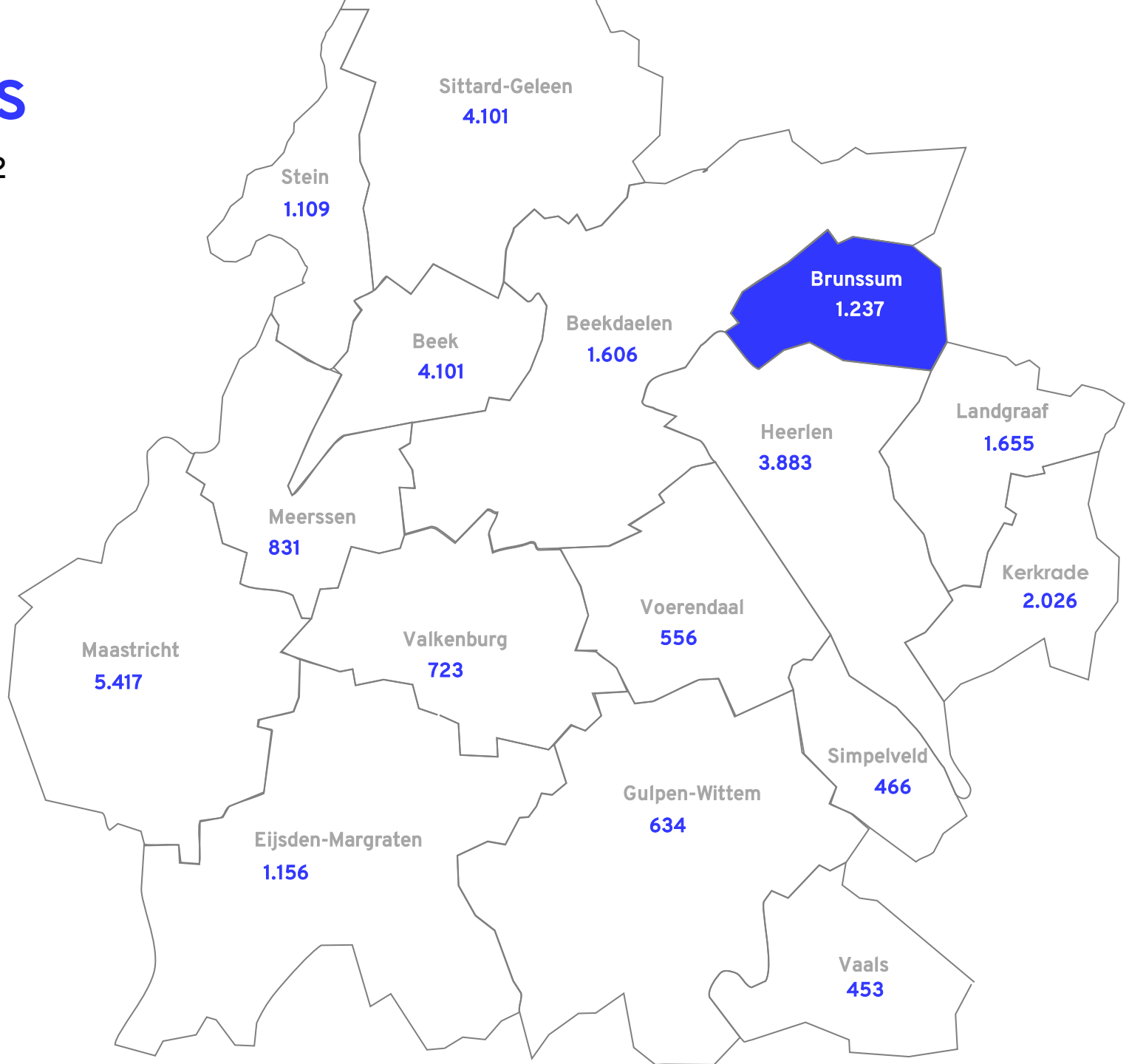
Tennisliefhebbers

Sporten en bewegen in cijfers I 1 januari 2022



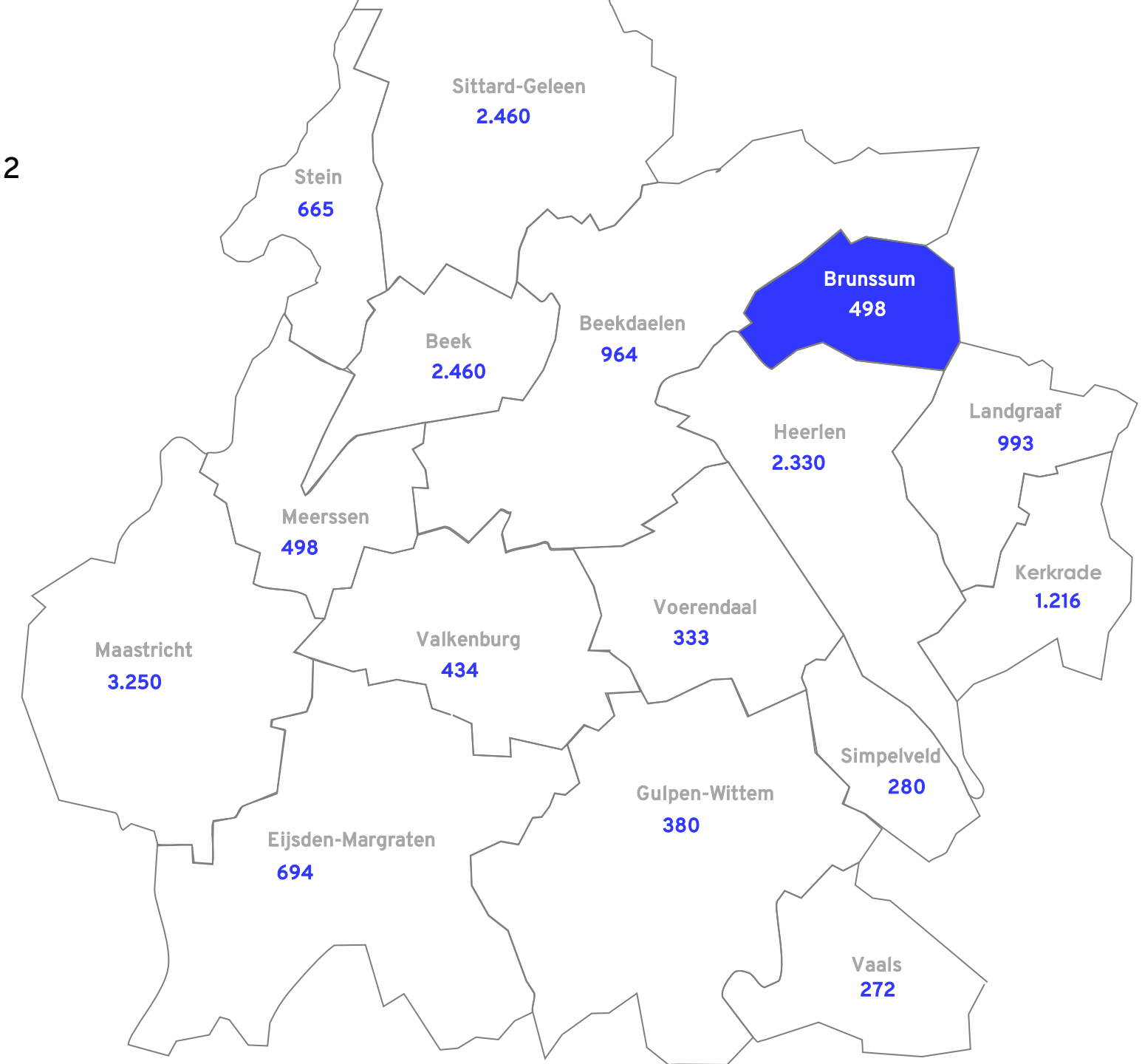
Actieve tennissers

Sporten en bewegen in cijfers | 1 januari 2022



KNLTB-leden

Sporten en bewegen in cijfers | 1 januari 2022



Tennis

Aantal voorzieningen | KNLTB 25/01/23

50 tennisverenigingen
- Beek: 2 tennisverenigingen
- Beekdaelen: 6 tennisverenigingen
- Eijsden-Margraten: 4 tennisverenigingen
- Gulpen-Wittem: 3 tennisverenigingen
- Heerlen: 3 tennisverenigingen
- Kerkrade: 2 tennisverenigingen
- Landgraaf: 4 tennisverenigingen
- Maastricht: 8 tennisverenigingen
- Meerssen: 3 tennisverenigingen
- Simpelveld: 2 tennisverenigingen:
- Sittard-Geleen: 6 tennisverenigingen
- Stein: 3 tennisverenigingen
- Vaals: 1 tennisvereniging
- Valkenburg: 2 tennisverenigingen
- Voerendaal: 2 tennisverenigingen

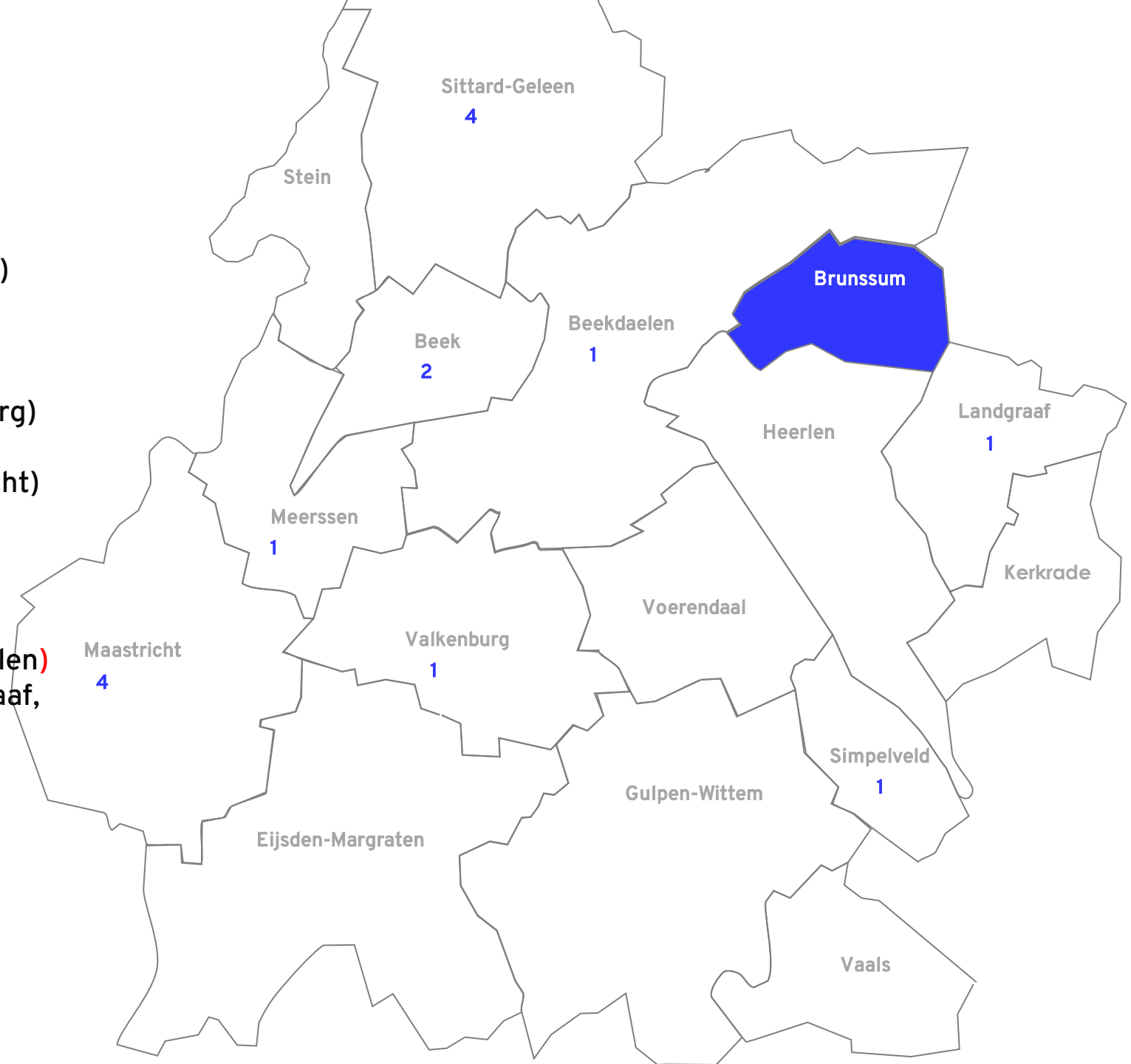


Padel

Aantal voorzieningen | KNLTB 25/01/23

8 tennisverenigingen
- T.C. Panta Rhel (Limbricht, Sittard-Geleen)
- GTR (Spaubeek, Beek)
- B.R.Z. (Beek, Beek)
- T.C. Bunde (Bunde, Meerssen)
- Tennis Padel Geuldal (Houthem, Valkenburg)
- Ready Maastricht (Maastricht, Maastricht)
- Kimbria Racket Club (Maastricht, Maastricht)
- TPV Simpelveld (Simpelveld, Simpelveld)

6 commerciële organisaties
- Padellers (Geleen, Sittard-Geleen)
- TPV De Dassenburcht (Hulsberg, Beekdaelen)
- Euregio Tennis & Padel Academy (Landgraaf, Landgraaf)
- Club Pellikaan (Maastricht, Maastricht)
- Plaza Padel (Maastricht, Maastricht)
- Peakz Padel (Sittard, Sittard-Geleen)



Padel (verwacht)

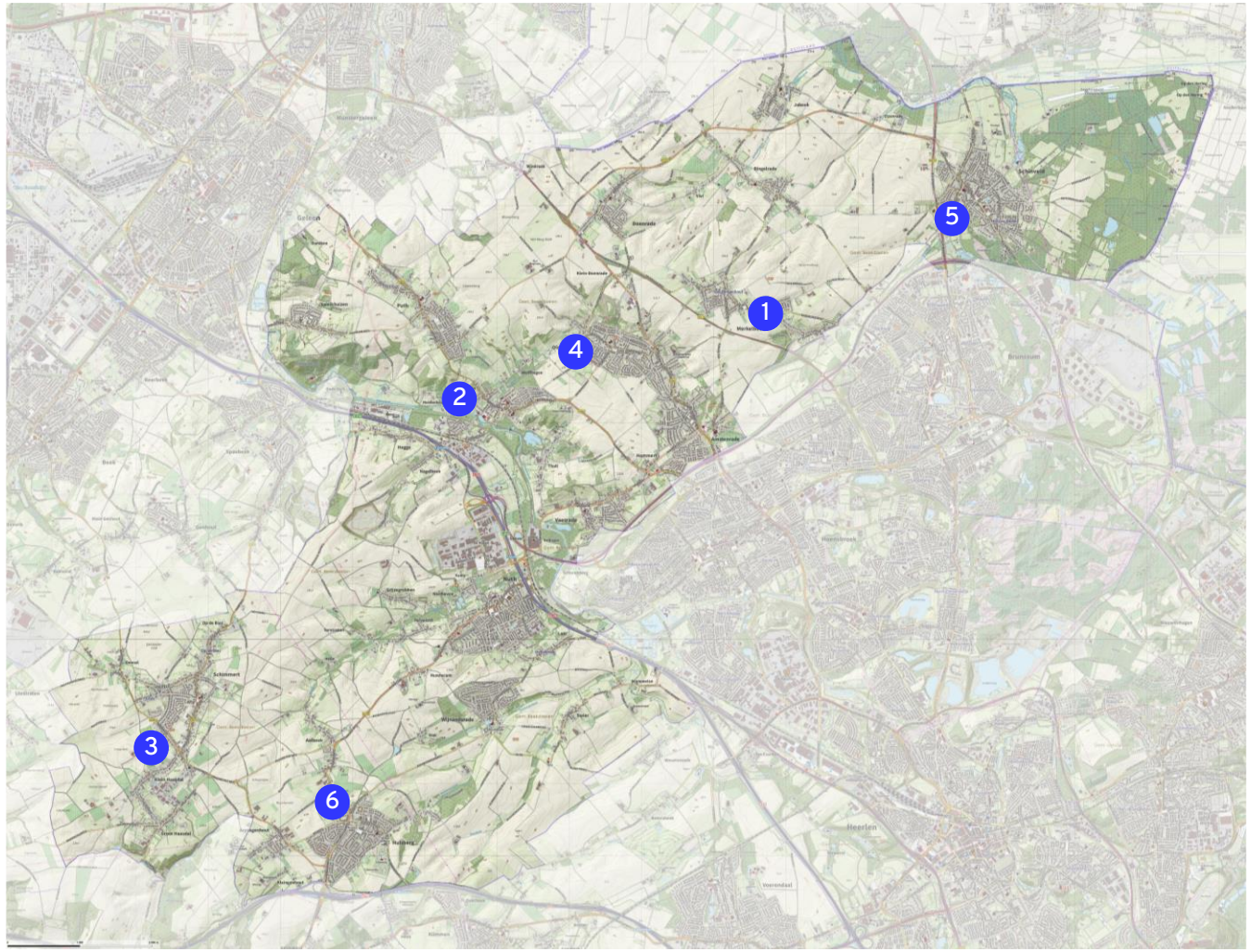
Aantal voorzieningen | KNLTB 25/01/23

- Peakz Padel (Heerlen, Heerlen)
- Peakz Padel (Maastricht, Maastricht)
- TC Oriënt (Sittard, Sittard-Geleen)
- TV Voerendaal (Voerendaal, Voerendaal)



Beekdaelen

Voorzieningen tennis en padel



1	Tennisclub Merkelbeek	64*
2	LTC Rakets (Schinnen)	329*
3	TC De Waterkoel (Schimmert)	104*
4	TC Oirsbeek	64*
5	TC Schinveld	55*
6	TPV De Dassenburcht (Hulsberg)	521*

3,17%

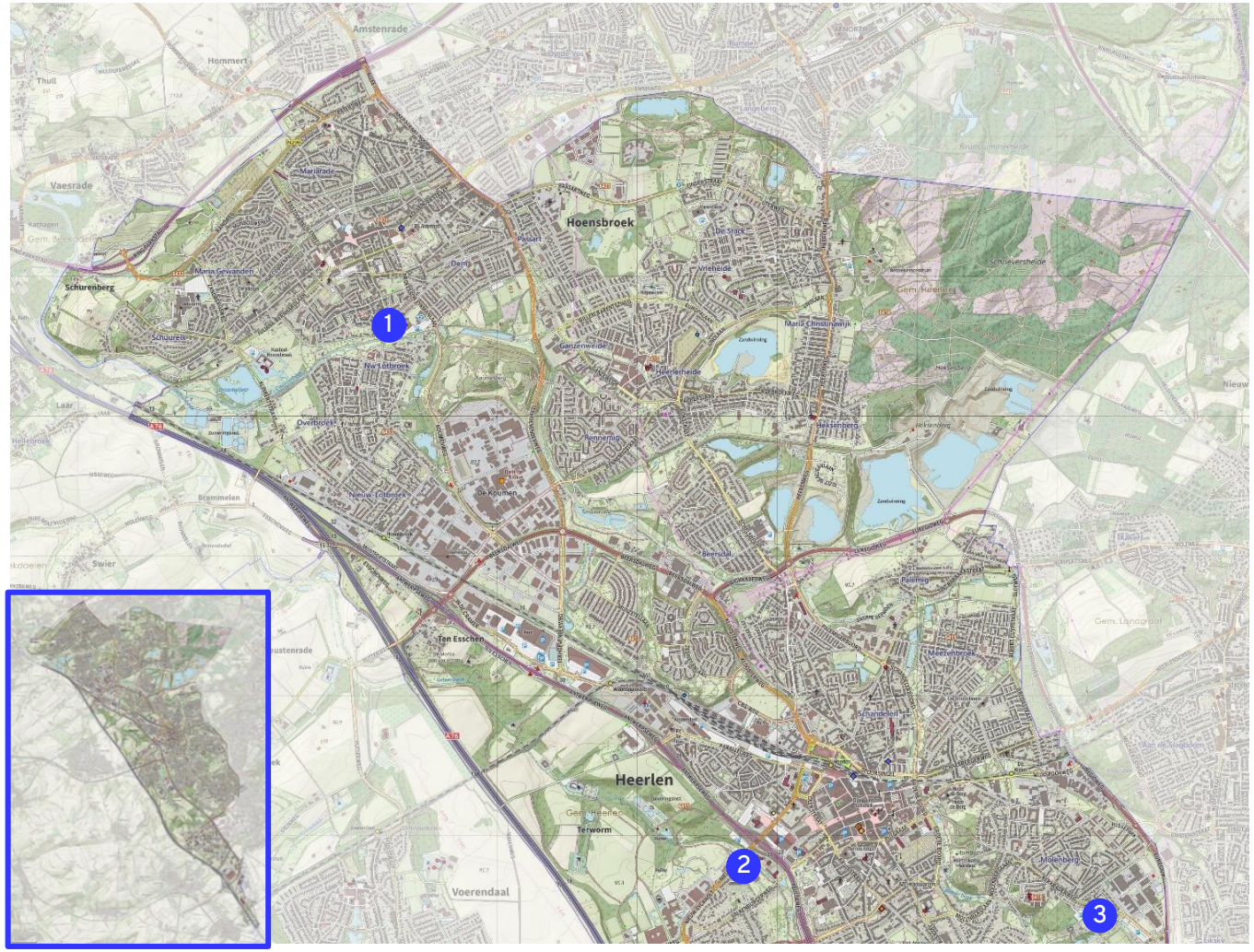
** Ingeschreven bij KNLTB 26/01/23*

Inwoners	35922	
Sportliefhebbers	24091	67,07%
Tennisliefhebbers	3212	8,94%
Actieve tennissers	1606	4,47%
KNLTB-leden	964	2,68%

De gemiddelden volgens de KNLTB-richtlijnen

Heerlen

Voorzieningen tennis en padel



1	LTC Hoensbroek	17*
2	T.V. Oranje Nassau	527*
3	T.V.K. Break Heerlen	114*

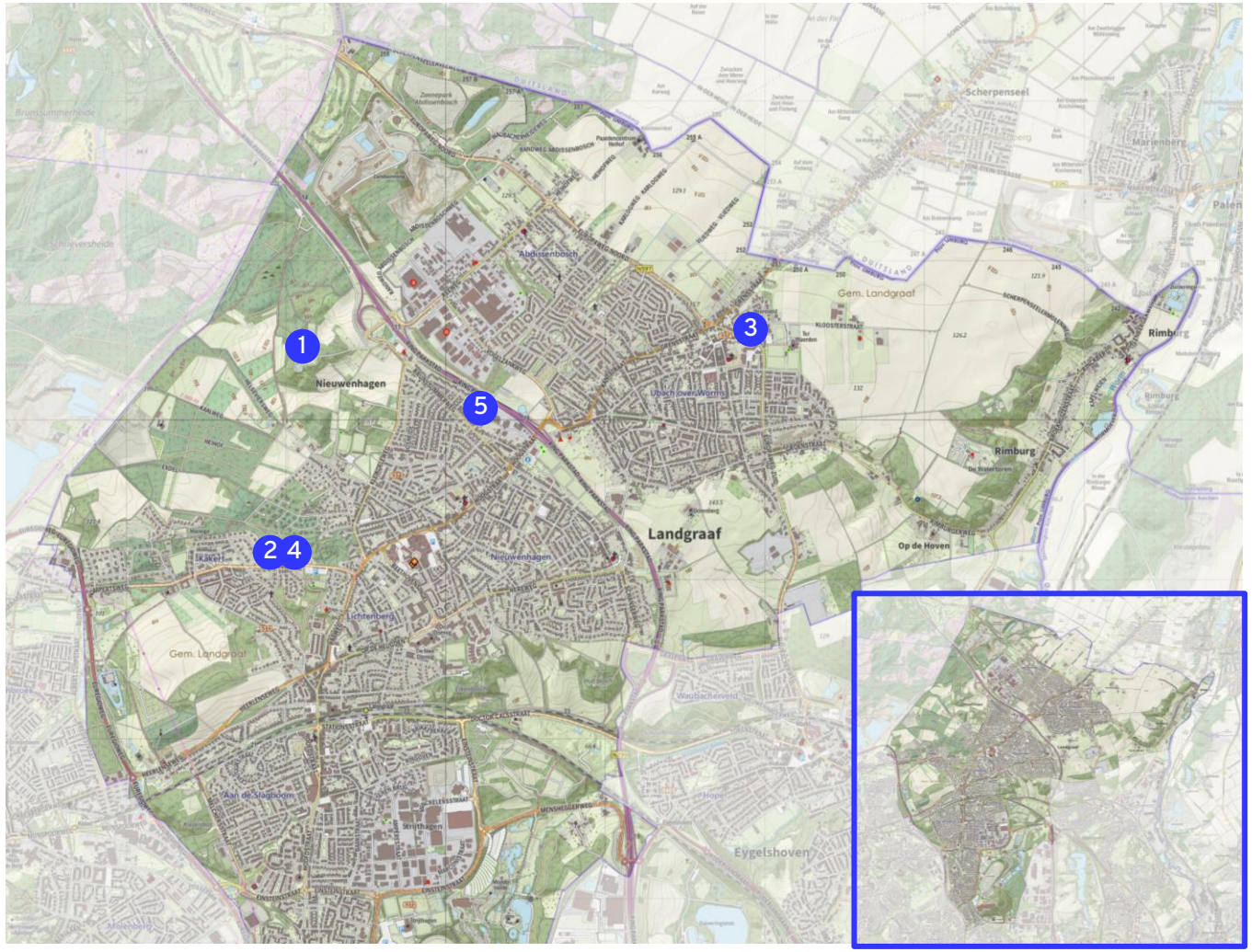
0,76%

** Ingeschreven bij KNLTB 26/01/23*

Inwoners	86845	
Sportliefhebbers	58243	67,07%
Tennisliefhebbers	7766	8,94%
Actieve tennissers	3883	4,47%
KNLTB-leden	2330	2,68%

Landgraaf

Voorzieningen tennis en padel



1	TC Nieuwenhagen	280*
2	TV Rapid	264*
3	TV Ubach over Worms	326*
4	L.T.C. Dentgenbach '79	8*
5	Euregio Tennis & Padel Academy	n.v.t.

2,37%

** Ingeschreven bij KNLTB 26/01/23*

Inwoners	37023	
Sportliefhebbers	24830	67,07%
Tennisliefhebbers	3311	8,94%
Actieve tennissers	1655	4,47%
KNLTB-leden	993	2,68%


R—O

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 6 juni 2023
Registratiekenmerk	: 202285670
Gemeentebladnr.	: 2023 nr. 48.
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller	: Michel Sloen
Bereikbaar onder	: +31455278651, michel.sloen@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 11 juli 2023.
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Vaststelling Regionale Woonvisie Parkstad Limburg; onderdeel Brunssum.

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

In het Jaarplan 2021 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad vastgelegd een nieuwe regionale woonvisie op te stellen met zeven lokale uitwerkingen voor de gemeenten. Op 16-02-2023 heeft de Bestuurscommissie ingestemd met het regionale deel van de concept Woonvisie en deze vervolgens ter consultatie vrijgegeven aan haar stakeholders voor de duur van 17 februari tot 17 maart 2023. Op 30 maart 2023 heeft de Bestuurscommissie kennis genomen van de 6 ingekomen reacties op het regionale deel van de concept Woonvisie en geconstateerd en beslist, dat deze reacties geen aanleiding vormen voor aanpassing van het concept van de regionale Woonvisie aangezien de reacties voornamelijk betrekking hadden op de vervolgstappen na vaststellen van de Woonvisie door de gemeenteraden, dan wel omdat de inhoudelijke reacties betrekking hadden op passages waarover reeds eerder overeenstemming bestond.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Op 21 maart 2023 heeft ons college kennis genomen van de concept-Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en deze vervolgens vrij gegeven voor inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening. De concept Woonvisie bestaat uit een regionaal en een lokaal beleidsgedeelte. Het regionaal gedeelte is identiek voor de 7 Parkstadgemeenten. De lokale onderdelen bevatten de specifieke doorvertaling voor en door de gemeente in lokaal beleid. De inzage van de integrale Woonvisie waarin ook de lokale componenten verwoord zijn (zie bijlage 1) heeft plaatsgevonden van 30 maart 2023 tot en met 11 mei 2023. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om een inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn er 6 reacties ingediend op het regionale gedeelte van de ontwerp woonvisie en 3 reacties op de lokale onderdelen. Deze reacties zijn verwoord in bijlage 2 de Nota ‘Reacties bij de Regionale en Lokale Woonvisie’.

Het Rijk heeft het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting in voorbereiding. De wet zal naar verwachting in 2026 in werking treden. Overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over dit wetsvoorstel en de impact hiervan op de concept Woonvisie, leidt tot volgende bepaling:

De Woonvisie kan worden vastgesteld als bouwsteen en inbegrepen worden in het volkshuisvestingsprogramma. Na vaststelling van de Omgevingsvisie door de gemeenteraad en na het in werking treden van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, dient de gemeente vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma uit te werken. Het college van B&W stelt dit volkshuisvestingsprogramma vast. De Woonvisie kan volgens het Ministerie van BZK worden aangemerkt als één van de bouwstenen voor dit volkshuisvestingsprogramma. Een andere bouwsteen zal bijvoorbeeld de nog op te stellen woonzorgvisie zijn.

- In de woonvisie staat nu: “heeft de status van ‘Woonprogramma’ volgens het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting”. In de nota van inspraak wordt het voorstel gedaan de tekst conform aan te passen. Hieruit vloeit voort, dat de concept Woonvisie gewijzigd moet worden vastgesteld.

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?

De regionale woonvisie op te stellen met zeven lokale uitwerkingen voor de gemeenten vormt het kader voor het volkshuisvestingsbeleid op het regionale niveau voor de Stadsregio Parkstad Limburg en op het lokale niveau voor de gemeente Brunssum. De Woonvisie is het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe de regio en de gemeenten samen met de op de woningmarkt actief zijnde partijen, de opgaven op de totale woningmarkt gaan aanpakken. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt de Woonvisie bovendien de basis voor de woningcorporaties om hun biedingen in het kader van de lokale prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisaties in te dienen. In samenhang met duurzaamheidsbeleid zoals de Transitievisie Warmte en bijv. de komende woonzorgvisie kunnen de lokale prestatieafspraken worden vormgegeven.

Met de vaststelling van de woonvisie en de woondeal zal ook (voor een belangrijk deel) gevolg zijn gegeven aan de door de Raad aangenomen motie inzake alternatieve woonconcepten (2021-2).

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming

21 maart jl. (zaaknr. 202285670) heeft het college besloten:

1. kennis te nemen van bijgevoegde concept Regionale woonvisie Parkstad Limburg gemeente Brunssum;
2. deze concept-woonvisie vrij te geven voor inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening;
3. deze concept-woonvisie aan de orde te stellen in een openbare raadsinformatieavond op 18 april a.s. en
4 deze concept-woonvisie voor commentaar toe te zenden aan de lokaal werkzame woningcorporaties en huurdersorganisaties.

2. traject tot dusverre

De totstandkoming van de concept Woonvisie 2023-2028 is als volgt verlopen:

Op 1 april 2021 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering besloten om voorbereidingen te treffen voor een nieuwe Woonvisie. Bureau Circusvis werd opdracht gegeven voor het opstellen van een rapportage over de belangrijkste inhoudelijke kwesties die in de aanloop naar en aanvullend op de reguliere elementen in een woonvisie, zouden moeten worden geadresseerd. Tijdens een Raadsinformatiebijeenkomst op 16 december 2021 werd de Raad geïnformeerd over het voornemen om een nieuwe Woonvisie op te stellen.

In de periode oktober 2021-februari 2022 voerde bureau Circusvis gesprekken met veel belanghebbenden en bewoners in de wijken en deed daarvan verslag in een zogenaamde synopsis: een weergave van de 13 belangrijkste onderwerpen waarin voor het maken van de Woonvisie keuzes gemaakt moesten worden. Deze keuzes hebben later in 2022 geleid tot een eerste uitwerking in de zogenaamde contourennotitie voor de concept Woonvisie. In de tussentijd heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met het woonbehoefteonderzoek 2022-2032 (bijlage 10); als één van de bouwstenen voor de Woonvisie.

Vervolgens werd besloten om geen besluiten te nemen in de aanloop op de verkiezingen. De Bestuurscommissie hechtte er waarde aan om de nieuwe colleges hierbij in positie te brengen. Gedurende de periode na de verkiezingen en collegevorming zijn de belangrijke aandachtspunten uit de collegeprogramma's geraadpleegd en is verder met de ambtenaren wonen van de 7 gemeenten en Parkstad een scenarioanalyse door Circusvis uitgevoerd om te kijken welke maatregelen in ieder geval uitgevoerd zouden kunnen worden (no-regret) en welke maatregelen scenarioafhankelijk van economische en sociale ontwikkelingen zijn en om flexibiliteit vragen. Daarnaast heeft er een Veerkrachtanalyse plaatsgevonden (bijlage 7), op 12 september 2022 gevolgd door een Raadsinformatiebijeenkomst Parkstad gemeenten (fysiek en digitaal), zie presentatie in bijlage 8.

Op 21 oktober 2022 vond een zgn. visiedag van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering plaats met het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad en met het Ministerie van BZK in het teken van de concept Woonvisie in relatie tot de Regionale Prestatie Afspraken Parkstad (tussen Parkstad, de gemeenten, het ROW en de huurders

verenigd in het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties), de Nationale Prestatieafspraken Corporaties (tussen Aedes, het Rijk en o.m. de VNG), de aanvraag voor de nieuwe Regio Deal en flexwonen. In de periode november 2022 en januari 2023 hield Circusvis wederom gesprekken van met bewoners in diverse wijken en vond ambtelijke invulling van de lokale onderdelen van de concept Woonvisie door de gemeente plaats. Tijdens een visiedag van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering werd gesproken over de Contourennotitie van de concept Woonvisie, over de relatie met de woonruimteverdeling door de corporaties en over de Woondeal Limburg. 15 december 2022 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met de zogenaamde Contourennota waarin de contouren van de Woonvisie geschetst werden. Daarbij een toelichting voor de wijze waarop aan de 13 kwesties uit de synopsis invulling gegeven is (zie bijlage 5).

20 januari 2023 vond behandeling van de 1e conceptversie van het regionale deel van de concept Woonvisie plaats gedurende een visiedag van de Bestuurscommissie, gevolgd door een bijeenkomst met de besturen van alle huurdersorganisaties van de corporaties in Parkstad. Daarin zijn de contouren van de concept Woonvisie besproken. Op 9 februari 2023 is het regionale deel van de concept Woonvisie gepresenteerd aan circa 80 stakeholders uit het bedrijfsleven (ontwikkelaars, makelaars en beleggers), aan de provinciale en rijksoverheid, en aan de huurdersbelangenvertegenwoordiging in Parkstad, aan de corporaties binnen Parkstad, aan Aedes (de landelijke belangenvertegenwoordiging van de corporaties) en aan het programmabureau van Nationaal Programma Heerlen Noord, waarna het definitieve concept van het regionale deel van de woonvisie door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering werd behandeld en werd besloten om dit onderdeel voor consultatie te verspreiden onder alle 140 stakeholders met het verzoek om reflectie vóór 17 maart 2023. Besloten is daarbij tevens de formele inspraak via de gemeenten te laten verlopen. De 7 gemeenten leggen elk de integrale woonvisie ter inzage conform de bij de gemeenten geldende inspraakprocedure.

Tussentijds besloot de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering over de Woondeal Limburg. De ondertekening van de Woondeal Limburg met het Rijk, de Provincie en de corporaties door de voorzitter van de Bestuurscommissie en door portefeuillehouder wonen vond plaats op 9 maart 2023.

Op 30 maart 2023 werden de 6 ingekomen reacties van stakeholders op het regionale deel van de concept Woonvisie behandeld en werd een beslissing dienaangaande door de Bestuurscommissie genomen ten aanzien van de conceptversie. De reacties hebben inhoudelijk geen aanleiding gevormd om het regionale deel van de conceptversie van de Woonvisie aan te passen (zie bijlage 2 Nota ‘Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028). Wel heeft dit geleid tot een meer uitgebreide toelichting in voorliggend raadsvoorstel.

Overeenkomstig de inspraakverordening zijn de inwoners van Brunssum en andere, in de gemeente een belang hebbende, natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen hierover kenbaar te maken. Daartoe heeft de concept-woonvisie met ingang van 30 maart t/m 11 mei 2023 voor iedereen gedurende kantoortijden bij de gemeentewinkel van Brunssum, Loket Vergunningen, aan het Lindeplein 1 in Brunssum, ter inzage gelegen. De concept-woonvisie kon ook worden ingezien via de gemeentelijke website en is toegelicht tijdens een openbare raadsinformatiebijeenkomst op 18 april 2023. Inwoners en in de gemeente een belang hebbende, natuurlijke en rechtspersonen konden gedurende deze termijn zowel mondeling als schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken. E.e.a. is op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Van deze mogelijkheid is door het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties (ROH)/Huurderskoepel, de Stichting Seniorenraad Brunssum i.o. en Weller gebruik gemaakt.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg is conform de ‘Gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Parkstad Limburg’ annex het ‘Instellingsbesluit bestuurscommissies 2014’ bevoegd om regionaal beleid voor te bereiden en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraden van de 7 Parkstadgemeenten.

Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om lokaal beleid voor te bereiden en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Het vaststellen van kaderstellend beleid met doorwerking naar gemeenten, als bijvoorbeeld voorliggende Woonvisie, is een bevoegdheid van de afzonderlijke gemeenteraden.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

De Woonvisie staat niet op zichzelf. Zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als lokaal niveau zijn er diverse vigerende beleidskaders en wetten die van invloed zijn bij de vorming en status van deze concept Woonvisie. De concept Woonvisie is conform deze kaders en wetten tot stand gekomen en ingevuld. Voor een toelichting op deze kaders wordt verwezen naar bijlage 3. Verder vinden er zowel regionaal als lokaal inmiddels activiteiten plaats waarmee voor bepaalde onderdelen al voorbereidingen getroffen worden op of invulling wordt gegeven aan het beleid in de concept woonvisie. Voor andere onderdelen zullen regionaal en lokaal wel nog extra activiteiten moeten worden uitgerold. Voor een overzicht van bestaande activiteiten wordt verwezen naar bijlage 4. Meer hierover onder uitvoering van de Woonvisie.

De 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, bleef vigerend bij vaststellen van de woonvisie 2017-2021, maar wordt vervangen door de nieuwe woonvisie. Aan de gemeenteraad wordt derhalve gevraagd om de herstructureringsvisie in te trekken.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

De vaststelling van de woonvisie past binnen de opgaven en ambities van het coalitieakkoord 'Samen voor Brunssum'.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

De woonvisie maakt onderdeel uit van programma 11 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ontwikkeling van de begroting 2023. Aan de vaststelling van de woonvisie als zodanig zijn geen financiële consequenties. Voor zover hiervan bij de uitvoering daarvan wel sprake zal zijn, zal dit aan Uw raad worden voorgelegd.

c. Argumenten en overwegingen

De vigerende Woonvisie was vastgesteld voor de duur van 2017 tot 2021. Ze is wel nog vigerend, maar met het oog op alle ontwikkelingen in de afgelopen jaren en vanwege de reeds aangenomen en nog aanstaande wetswijzigingen, is het nu wel het moment om nieuw beleid vast te stellen. Temeer ook omdat het met het ingaan van de Omgevingswet opportuun is om over actueel volkshuisvestingsbeleid te beschikken dat meteen ook voldoet aan de voorziene wettelijke kaders van een volkshuisvestingsprogramma.

In 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan, die onder meer bepaalde, dat gemeenten over een Woonvisie dienen te beschikken, waarop woningcorporaties een 'bod' kunnen doen om samen met gemeenten en huurdersorganisaties tot prestatieafspraken te komen. Die Woningwet schrijft voor welke thema's de woonvisie in ieder geval dient te bevatten om een goede grondslag voor lokale prestatieafspraken te vormen.

De volkshuisvestelijke opgaven zijn de afgelopen jaren sterk veranderd en zijn weer nationale prioriteit geworden. De opgave was in de vigerende woonvisie 2017-2021 vooral gericht op vervanging en vernieuwing van de bestaande voorraad en herbestemming, in plaats van op uitbreiding. Daarnaast wordt vanuit het Rijk ingezet op de verduurzaming van de gebouwde omgeving waarmee ook bestaande woningen energiezuinig en aardgasvrij worden gemaakt. Met het nieuwe rijksbeleid wordt fors gestuurd op nieuwbouwproductie van betaalbare woningen en op een fair share in de verdeling van sociale huur. De herstructureringsopgave waarvan in de woonvisie 2017-2021 geconstateerd werd, dat die verschoven was van de huursector naar de koopsector is nog steeds aan de orde. Maar in voorliggende concept Woonvisie komt daarbij ook vanuit leefbaarheid de component nieuwbouwproductie bij. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft de ambitie uitgesproken minimaal 7.500 woningen te realiseren in 10 jaar tijd tot en met 2031, maar heeft daarbij ook gemarkeerd, dat de ogen niet gesloten worden voor de herstructureringsopgaven in de wijken. In de Woondeal Limburg (afspraken tussen het Rijk, de provincie, de regio's en de gemeenten) heeft Parkstad de nieuwbouwambitie van 7.500 woningen én de herstructurering van 8.000 woningen benoemd (omgerekend naar de looptijd van de Woondeal tot en met 2030).

In voorliggende concept Woonvisie wordt de relatie gelegd met aspecten als leefbaarheid, veranderingen in het sociale domein, die effect hebben op de volkshuisvestelijke opgaven, duurzaamheid, energietransitie, klimaatadaptatie en

(historische) waarde. Deze elementen vormen de context en soms ook randvoorwaarde voor volkshuisvesting en de rol die de gemeente hierin kan of moet nemen. Door de programmalijnen van het Rijk en nieuwe en bestaande wetgeving, lopen er meer dan ooit veel en complexe dwarsverbanden tussen de diverse domeinen en met stakeholders van binnen en buiten de overheid. De burger staat centraal en wordt zoveel mogelijk betrokken. Dit gebeurt veelal lokaal, maar heeft ook in de aanloop op voorliggende concept Woonvisie een belangrijke rol gespeeld.

De lijn die al bij de vigerende Woonvisie was ingezet dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen, wordt voortgezet. Wat nieuw is, is de regie die vanuit het Rijk meer wordt opgelegd aan provincie en gemeenten als het gaat om (de huisvesting van) aandachtgroepen. In de voorbereiding op de concept Woonvisie is hieraan veel aandacht besteed, maar is ook geconstateerd, dat de verdieping op dit thema moet plaatsvinden in de Woonzorgvisies die de gemeenten uiterlijk 2024 moeten vaststellen. Lokaal vinden hiervoor al enkele voorbereidingen plaats. In de reacties op de concept woonvisie die voor wat betreft het regionale gedeelte ter consultatie is aangeboden aan stakeholders en die voor zowel het regionale als het lokale gedeelte ook nog via publicatie in het kader van inspraak ook nog ter inzage heeft gelegen, wordt door enkele respondenten duidelijk de zorg uitgesproken over de concrete invulling van dit specifieke onderdeel. Het is zaak hen de komende periode actief te betrekken bij de voorbereidingen op de woonzorgvisie.

Er is nog veel nieuwe en gewijzigde wetgeving aanstaande. Dat impliceert, dat de uitwerking daarvan nog niet concreet in de concept Woonvisie kan staan. Wel wordt in de conceptvisie al geanticipeerd op de nieuwe lijn van het Rijk en op de Woondeal Limburg die 9 maart jongstleden ondertekend is. Het concreet inregelen en vertalen van de woonvisie zal de komende jaren onder meer gebeuren in de lokale en regionale prestatieafspraken en in het regionale en lokale uitvoeringsprogramma. Dit gebeurt onder verantwoordelijkheid van het college en van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering.

Wonen heeft veel samenhang met bepaalde thema's uit andere domeinen. Er kunnen met een Woonvisie echter geen concrete beleidsmatige keuzes gemaakt worden, die onder de bevoegdheid van andere domeinen vallen. Bij de voorbereiding van de Woonvisie is wel nadrukkelijk stilgestaan bij raakvlakken met en afstemming geweest met de andere domeinen Zo draagt het uitvoeren van het duurzaamheidsbeleid bij aan de doelen in de woonvisie en visa versa. Dat zal andersom ook gebeuren als bijvoorbeeld de woonzorgvisie wordt opgesteld als die raakvlakken krijgt met volkshuisvesting. Veel partijen zijn gedurende de hele voorbereiding van de concept woonvisie nadrukkelijk betrokken geweest bij de verkenning over wat er nu wel en wat er niet zal worden meegenomen in de Woonvisie. Zij hebben aan de voorkant meegegeven wat ze wensen en verwachten en op onderdelen (bijvoorbeeld hoe om te gaan met het thema 'aandachtgroepen') hebben zij zich in werkgroepen mee kunnen buigen over de te kiezen insteek. Van de aanstaande woonzorgvisie is overwogen of die al meteen binnen de voorliggende Woonvisie gerealiseerd kon worden. In de Woonvisie 2017-2022 is een voorzichtige eerste aanzet gedaan binnen de kaders en bevoegdheden. Inmiddels en vrij recent is de sturing vanuit het Rijk op dit gebied substantieel toegenomen en liggen momenteel wetsvoorstellen voor om dit ook wettelijk in te regelen. Dit geeft de contouren weer voor uitwerking gedurende de komende jaren. Mede als gevolg hiervan lag het niet voor de hand al meer verstrekkende uitspraken over de woonzorgvisie te doen in de Woonvisie dan wat nu voorligt. Zie de Woonvisie als belangrijke bouwsteen om de Woonzorgvisie op te laten aansluiten en vise versa. Een ander voorbeeld in dit kader is het feit, dat in de concept woonvisie wordt aangesloten bij vigerend beleid van de gemeenteraad op het gebied van duurzaamheid.

Verder is bij het opstellen van de concept Woonvisie gebruik gemaakt van een groot aantal onderzoeken in opdracht van Parkstad en andere relevante bronnen. Een overzicht hiervan treft u aan in bijlage 9. Bijlage 10 is het Regionale Behoefteonderzoek 2022-2032.

In bijlage 2 treft u de Nota 'Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum' aan.

Het valt op dat de indieners van inspraakreacties de gedefinieerde opgaven en de koers van de concept woonvisie op hoofdlijnen onderschrijven. Velen zijn dan ook gedurende een periode van ruim anderhalf jaar nauw betrokken geweest bij de voorbereidingen op de Woonvisie en de vraagstukken die daarbij ter tafel kwamen. Ook de indieners van de lokaal ingediende reacties onderschrijven e.e.a. op hoofdlijnen.

Het merendeel van de ingediende reacties gaat over de uitvoering van de Woonvisie na vaststelling, over de regie op de uitvoering en over de raakvlakken met de andere domeinen zoals zorg en welzijn, maar wordt ook aandacht gevraagd voor de stapeling van eisen die vanuit themavelden als duurzaamheid leiden tot verdere verzwaring bovenop de al aanwezige volkshuisvestelijke opgaven als leefbaarheid en disbalans in de woningmarkt.

De reacties uit de inspraak leiden niet zozeer tot aanpassing van de concept Woonvisie die ter inzage heeft gelegen, maar tot een oproep -ook aan andere disciplines binnen de gemeente- om oog te houden voor uitvoerbaarheid van alle visies en kaders.

d. Opties en keuze

Het is niet de intentie om in een Woonvisie tot een uitputtende lijst met afspraken te komen. Een visie heeft tot doel een stip op de horizon te zetten, die voor een geruime periode houvast geeft zodat partners de koers van de gemeente kennen en kunnen helpen deze in gang te zetten en in te vullen.

De concept woonvisie bevat en bepaalde mate aan beleidsvrijheid. Deels zijn bepaalde aspecten echter niet zelfstandig bepaald, maar zijn de een gevolg van bijvoorbeeld landelijke richtlijnen. Bijvoorbeeld richtlijnen die op het gebied van wonen voortvloeien uit:

1. de herziene Woningwet 2015
2. de Nationale Woon- en Bouwagenda
3. het Programma Woningbouw
4. het Programma Een thuis voor iedereen
5. het Programma Betaalbaar wonen
6. het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
7. het Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
8. het Programma Wonen en zorg voor ouderen
9. het Wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting
10. de Nationale Prestatieafspraken Corporaties

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Bijlagen:

1. Concept Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum (202308043)

2. Nota Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum (202295271)
2a. Reactie ROH/Huurderskoepel op woonvisie Brunssum (202304041)
2b. Reactie Seniorenraad i.o. op woonvisie Brunssum (202304015)
2c. Reactie Weller op woonvisie Brunssum (202306802)

3. Beleidskaders en wetten (202295272)

4. Uitvoeringsprogramma Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum (202295273)

5. De 13 kwesties uit de Synopsis (202295274)

6. Scenario analyse (202295275)

7. Veerkrachtanalyse (20229576)

8. Presentatie over traject Woonvisie gedurende de Raadsinformatiebijeenkomst 12 september 2022 (202295278)

9. Onderzoeken en andere bronnen (202307219)

10. Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032 (202295281)

11. Presentatie Woonvisie Brunssum Raadsinformatiebijeenkomst van 18 april 2023 (202303352)

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2023 nr.48.
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202285670

De raad van de gemeente Brunssum;

Overwegende,

dat het regionale deel van de concept woonvisie 2023-2028 van 17 februari tot 17 maart 2023 ter consultatie door Parkstad aan haar stakeholders is aangeboden;

dat de Concept Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum met ingang van 30 maart 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van deze ter inzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat gedurende de inzagetermijn van 6 respondenten reacties zijn ontvangen op het regionale gedeelte en van 2 respondenten een reactie op het lokale gedeelte van de concept woonvisie.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2023, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed;

Besluit:

1. de Nota ‘Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum, welke als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd, vast te stellen;
2. de concept ‘Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum, welke als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd, mede naar aanleiding van bijlage 2, gewijzigd vast te stellen en tevens aan te merken als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting;
3. de vigerende 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Brunssum 2017-2022' in te trekken.
4. de ‘Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg’ vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier

gemeente Brunssum



Regionale Woonvisie Parkstad Limburg

Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst

Brunssum

CIRCUSVIS

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 2

1.1 Wonen in Brunssum ... 2

1.2 Leven in Parkstad Limburg ... 3

1.3 Regionale woonvisie met lokale invulling ... 3

1.4 Leeswijzer ... 4

2 Wonen in Parkstad Limburg ... 5

2.1 De kracht van samenwerking ... 5

2.2 Nieuwe uitdagingen beantwoorden ... 5

2.3 Samenwerken voor resultaat ... 5

2.4 Anticiperen en alert blijven ... 6

2.5 De ontwikkelende woningmarkt ... 7

2.6 Een veranderende samenleving ... 7

2.7 De uitvoering ... 8

3 Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst ... 9

3.1 Het oogmerk ... 9

3.2 De betekenis van 'kansrijk wonen voor iedereen' ... 9

3.3 De betekenis van 'nu en in de toekomst' ... 9

4 Een woning voor iedereen ... 10

4.1 Door nieuwbouw die aansluit bij wensen van de huidige en nieuwe bewoners ... 10

4.2 Door herstructurering en transformatie ... 13

4.3 Door passende woningen voor bijzondere doelgroepen en wonen met zorg ... 15

4.4 Door betaalbaar wonen ... 17

5 Kansrijke woonomgeving voor iedereen ... 20

5.1 Door variatie en balans in het woningaanbod ... 20

5.2 Door goede verhuur van woningen ... 21

6 Nu en in de toekomst ... 23

6.1 Kwalitatief en duurzaam ... 23

6.2 Waardevol voor nu en in de toekomst ... 25

Bijlagen ... 26

Bijlage 1 begripsdefinities ... 28

1 Inleiding

1.1 Wonen in Brunssum

Wie in Brunssum is begrijpt direct waarom mensen hier zo graag wonen. Met om de hoek de Brunsummerheide, het gevarieerde voorzieningenaanbod en het ontspannen woonmilieu. Op een steenworp afstand hebben bewoners de grote steden Aken, Maastricht en Luik voorhanden, met de werkgelegenheid en de aantakking op het Europese wegen- en luchtverkeersnet.

Als je vanuit Hoensbroek over de rotonde Brunssum binnenrijdt, zie je zowel aan de linker als de rechterkant van de weg de nog jonge bebouwing. De woningen staan in een ruim opgezette en groene openbare ruimte. Als je links de weg inslaan kom je Treebeek binnen. De voormalige mijnwerkerskolonie Treebeek-Haansberg, met ruim 600 woningen uit het begin van de 20ste eeuw, is onderdeel van Rijksbeschermd gezicht mijnkoloniën Brunssum. Wie verder doorrijdt ziet in het centrum het ruime aanbod aan winkels, met een gevarieerd woningenaanbod er rondom heen. De mensen zijn hier tevreden. Men voelt zich hier thuis.

Tijdens de totstandkoming van de woonvisie komt een jonge vrouw aan het woord die met haar grootmoeder door het winkelcentrum loopt. De oude vrouw woont al zestig jaar in Brunssum. Ze voelt zich er veilig en kent er veel mensen. Ze waardeert vooral de nabijheid ten opzichte van alles en iedereen. Zorgen heeft ze niet voor zichzelf. Brunssum biedt van alles voor oude(re) mensen. Ze maakt zich wel zorgen of er wel een woning beschikbaar komt voor haar kleindochter straks. Die zorg heeft de jonge vrouw eveneens. Ze is verknocht aan Brunssum en wil er spoedig ook zelfstandig kunnen wonen. Ze waardeert de rust thuis in de wijk en de levendigheid die het nabijgelegen stedelijke gebied van Heerlen te bieden heeft.



afbeelding

1.2 Leven in Parkstad Limburg

Tijdens de vele andere gesprekken die in de aanloop naar de woonvisie zijn gevoerd met bewoners, komt naar voren dat mensen niet alleen in kernen en wijken van Brunssum wonen, maar ook beseffen onderdeel te zijn van de regio Parkstad. Bewoners noemen als meerwaarde van de regio, niet alleen het voorzieningenniveau, maar ook het woningaanbod. Gezinnen die graag ruimer en rustiger willen wonen, vinden in de dorpen en de meer suburbane gebieden van Parkstad een woning in een ontspannen setting. Andersom bieden de stedelijke gebieden in de regio passend aanbod voor jongeren op zoek naar reuring, opleiding en vertier. In Parkstad Limburg versterken de steden, dorpen en wijken elkaar.

Het is die verscheidenheid en nabijheid, van gebieden en functies, binnen en buiten Brunssum, die door bewoners wordt genoemd als de reden waarom het hier goed leven is. Die bewoners zijn meestal wel verknocht aan hun woning, hun wijk en hun dorp, maar trekken zich als woningzoekende en hun dagelijkse bezigheden maar weinig aan van de gemeentegrens. De mensen wonen in Brunssum, ze leven in Parkstad.

1.3 Regionale woonvisie met lokale invulling

Om dat wonen en leven goed te houden en te blijven verbeteren, stelt de gemeente iedere vijf jaar een woonvisie op. In de woonvisie wordt beschreven wat de gemeente voor ogen heeft op het gebied van wonen en hoe ze daar samen met bewoners en andere partners aan wil gaan werken.

Bijzonder aan de woonvisie van Brunssum is dat deze gezamenlijk is gemaakt met de andere gemeenten in de regio Parkstad Limburg, te weten Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Kerkrade, Simpelveld en Voerendaal. In plaats van zeven losse woonvisies is een gezamenlijke woonvisie in Parkstad Limburg gemaakt die vervolgens door elke gemeente lokaal is uitgewerkt. Hiermee wordt aangesloten bij de beleving van de bewoners en van de andere belanghebbenden, dat deze gemeenten sterk met elkaar verbonden zijn. Daarmee wordt tevens geborgd, dat de beleidskeuzes op elkaar zijn afgestemd. Samen kunnen bovendien ambities worden verwezenlijkt die de gemeenten zelfstandig niet kunnen waarmaken. Samen komen we verder. De woonvisie voor Brunssum 2023 – 2028 is daarom grotendeels gelijk aan de nieuwe woonvisie van de andere gemeenten van Parkstad Limburg.

Deze Woonvisie komt in de plaats van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017 – 2021 onderdeel Brunssum en heeft de status van 'Volkshuisvestingsprogramma' volgens het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. De Woonvisie vormt onder meer de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De Woonvisie wordt onderdeel van het vigerend volkshuisvestelijk beleid, waar bijvoorbeeld ook de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' onderdeel van zijn. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het provinciaal woonbeleid, dat anno 2022 vertaald is in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 en de Omgevingsverordening Limburg.

De nieuwe Woonvisie wordt in samenhang met andere thema's en maatschappelijke vraagstukken opgenomen in de Omgevingsvisie.

De meeste van de woonvraagstukken die in Parkstad spelen, hebben ook de aandacht van het Rijk. Daar is men anno 2022 voortvarend aan de slag met een nationale woon- en bouwagenda. De woonvisie bevat daarom behalve regionale en lokale keuzes, ook een doorvertaling van nationale programma's op het gebied van woningbouw, een thuis voor iedereen, wonen en zorg voor ouderen, leefbaarheid en veiligheid, betaalbaar wonen en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Er is rekening gehouden met de Rijksprioriteiten Volkshuisvesting, de Nationale Prestatieafspraken corporaties en de Regionale Woondeal. Later hierover meer.

1.4 Leeswijzer

Samen werken de gemeenten de komende jaren aan **kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst.** Dit is de gezamenlijke regionale ambitie. Hoofdstuk 2 beschrijft hoe de zeven samenwerkende gemeenten aankijken tegen het wonen in Parkstad: de opgaven die er liggen, wat er gaande is in de woningmarkt en de samenleving als geheel. In hoofdstuk 3 wordt beschreven welke betekenis het oogmerk van de woonvisie voor de zeven gemeenten heeft (het 'waarom'). In de hoofdstukken 4 tot en met 6 wordt beschreven op welke wijze de in Parkstad Limburg samenwerkende gemeenten hieraan vorm en inhoud willen gaan geven (het 'hoe'). In deze hoofdtukken bestaan alle paragrafen uit een regionaal en een lokaal deel.

Hoofdstuk 4 beschrijft op welke wijze wordt gewerkt aan een 'een passende woning voor iedereen'. Daarbij worden drie hoofdlijnen onderscheiden die tevens de titels zijn van de paragrafen in dit hoofdstuk: 'door nieuwbouw (4.1), 'door herstructurering en transformatie' (4.2), 'door huisvesting van bijzondere doelgroepen en wonen met zorg' (4.3) en door 'betaalbaarheid van wonen' (4.4). Iedere paragraaf start met regionale hoofdlijnen en zoomt daarna – in een kader – in op de specifieke lokale uitgangspunten voor Brunssum.

Hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze wordt gewerkt aan 'een kansrijke woonomgeving voor iedereen'. Dat willen we doen 'door variatie en balans in het woningaanbod' (0) en 'door goede verhuur van woningen' (5.2).

Hoofdstuk 6 beschrijft op welke wijze de gemeenten in Parkstad Limburg nú willen bijdragen aan goed wonen voor iedereen en dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft 'kwalitatief, duurzaam en waardevol' (6.1)



afbeelding

2 Wonen in Parkstad Limburg

2.1 De kracht van samenwerking

Jaren geleden zagen de in Parkstad Limburg verbonden gemeenten al dat samenwerken sterker maakt dan alleen. Niet alleen op het gebied van wonen, maar ook op daarmee samenhangende thema's zoals economie, duurzaamheid, mobiliteit en het sociaal domen. Soms is dat binnen de gemeenschappelijke regeling van Parkstad Limburg en soms erbuiten, maar samenwerken loont.

De gezamenlijke koers op wonen heeft er de afgelopen jaren toe geleid dat een impuls is gegeven aan de leefbaarheid door de herstructurering van gebieden, de bouw van soms zelfs innovatieve projecten en de transformatie van leegstaande gebouwen. Door samen op te trekken zijn deze plannen van de grond gekomen en zijn onder meer manieren gevonden voor hoe om te gaan met krimp en hoe de kwaliteit van kwetsbare woningen van particuliere eigenaren kan worden verbeterd. Door samen op te trekken in de sturing op de woningmarkt en in het verbeteren van de leefbaarheid, is van Parkstad een aantrekkelijkere regio gemaakt. Dat is zichtbaar in de toenemende vraag naar woningen.

2.2 Nieuwe uitdagingen beantwoorden

Er is de laatste jaren namelijk wel het een en ander veranderd. Niet alleen binnen de regio, maar ook landelijk en internationaal. Krapte op de woningmarkt is inmiddels niet alleen meer een Randstedelijk probleem. Ook in Parkstad voelen bewoners dat het moeilijk is om een passende woning die betaalbaar is te vinden. De samenleving vergrijst, in Parkstad nog net iets sneller. Mensen worden ouder en blijven graag vertrouwd thuis of in de buurt wonen. De behoefte aan zorg is bovengemiddeld. Voor de handen die er nodig zijn op de arbeidsmarkt komen steeds meer arbeidsmigranten naar Parkstad.

De noodzaak om te verduurzamen met specifieke aandacht voor de verouderde beschermde gebieden in de regio, was al eerder onderkend, maar is niet eerder zo sterk gevoeld als sinds de oorlog in Oekraïne. De energiekosten zijn hoog. Ondertussen zijn de toch al grote verschillen in leefbaarheid tussen de gebieden van Parkstad groter geworden. Om ervoor te zorgen dat iedereen nu en in de toekomst goed kan wonen, moeten op deze grote uitdagingen samen antwoorden worden gevonden.

2.3 Samenwerken voor resultaat

Het is belangrijk om rekening te houden met de veranderingen in de wereld en mede vorm te geven aan de landelijke ambities en richtlijnen op het gebied van wonen. Ook de context waarin gemeenten sturing geven aan het wonen verandert. In het wonen zijn resultaten steeds meer het resultaat van samenwerken. Daarbij zijn de inwoners van de gemeenten, dezelfde mensen als de huurders van de woningcorporaties, de cliënten van zorgorganisaties, de klanten van de supermarkt en de medewerkers van bedrijven en instanties binnen en buiten de regio. Gemeenten kunnen hun ambities alleen samen waar maken: met elkaar, met andere organisaties, met bedrijven en bovenal met de bewoners.

De ambitie om goed samen te werken en op elkaar aan te sluiten geldt tussen de verschillende partijen in de regio, maar zeker ook binnen de gemeente zelf tussen de domeinen. Daarom is het zaak om integraal te werken en is het nodig dat verschillende disciplines – zowel in het fysieke, het economische als het sociale domein – goed met elkaar zijn verbonden. Daarom zijn verschillende partijen betrokken bij het opstellen van deze visie, bij de uitwerking en de realisatie daarvan. Want niemand maakt het verschil alleen.

Samenwerken tussen gemeenten ligt voor de hand, omdat op de woningmarkt woongebieden in elkaar overlopen en gemeentegrenzen simpelweg geen doorslaggevende rol spelen. Bewoners vinden het belangrijk dat er in de regio wat te kiezen is en dan moeten gemeenten niet los van elkaar allemaal hetzelfde aanbieden of juist helemaal niet aanbieden. In Parkstad geldt daarom het adagium: elkaar niet tegenwerken, maar elkaar juist versterken en daarmee desinvesteringen voorkomen. Andersom vinden bewoners, woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere voor wonen relevante partijen het vervelend als visie, beleid en regelgeving op het gebied van wonen een paar kilometer verderop helemaal anders is.

Samenwerken tussen gemeenten is vanzelfsprekend omdat de partijen waarmee gemeenten gewend zijn samen te werken – de woningcorporaties, de huurdersorganisaties, de zorg- en de welzijnsorganisaties, de veiligheidspartners, de energiebedrijven, de financiers en de ontwikkelaars – ook in meerdere gemeenten opereren. Als gemeenten schouder aan schouder gaan staan en hun krachten bundelen, zijn ze een interessante partner voor al deze partijen en andersom.

Er is sprake van regionale samenwerking, maar de precieze vormgeving van het woonbeleid kan in Brunssum iets anders betekenen dan in bijvoorbeeld Heerlen of Voerendaal. Binnen de regio zijn er verschillen. Iedere gemeente heeft zijn eigen sterke en zwakke punten. Daarom wordt regionaal samengewerkt aan hetzelfde oogmerk, vanuit dezelfde kaders en doelen, maar met oog en vrijheid voor lokaal maatwerk.

2.4 Anticiperen en alert blijven

De afgelopen jaren laten zien wat er in korte tijd kan veranderen. Nationaal zei een minister van wonen een aantal jaar geleden, dat 'de woningmarkt draait als een zonnetje', maar nu spreekt men van 'een wooncrisis'. Er kwam met Covid een pandemie, er begon een oorlog in Oekraïne en de economie veranderde rigoureus en het energielandschap veranderde. Veel ontwikkelingen waren eerder niet te voorspellen en zo zal het naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren ook gaan.

Er blijven zaken veranderen, soms onverwacht en rigoureus. Er is sprake van meerdere en op elkaar ingrijpende crises tegelijk en het zijn ontwikkelingen waarvan de afloop maar moeilijk is in te schatten. Met name de demografische en economische ontwikkelingen hebben een grote impact op het wonen in Parkstad. Bepaalde ontwikkelingen zijn door ons maar beperkt te beïnvloeden. Die onzekerheid ontslaat de gemeenten natuurlijk niet van de plicht nu te doen wat ze kunnen, alert te blijven en samen met de partners te anticiperen waar mogelijk. Gemeenten worden immers geacht een sturende rol te nemen als het gaat om wonen (Woningwet). Tegelijkertijd dwingt de realiteit – de complexiteit, de veranderlijkheid en de omvang van de opgaven – tot enige bescheidenheid over wat wel en niet maakbaar is voor gemeenten en de regionale samenwerking. Voor het opstellen van deze woonvisie is gekeken naar de verschillende scenario's die kunnen ontstaan door demografische en economische ontwikkelingen en welke maatregelen in ieder scenario nodig zijn - zoals inzet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid - en bij welke er eerder bijgestuurd moet worden, bijvoorbeeld via de woningbouwprogrammering.

2.5 De ontwikkelende woningmarkt

De afgelopen jaren is conform de Regionale Woonvisie 2016 – 2021 ingezet op het begeleiden van de bevolkingsdaling en versterking van de woonmilieus, door minder maar wel betere woningen. Een toen verstandige keuze, die heeft geleid tot een verbetering van onze woningvoorraad en het terugdringen van overschotten, getuige het grootschalige herstructureringsprogramma van de afgelopen jaren. Inmiddels is de geprognostiseerde bevolkingsontwikkeling gekanteld. Met name de migratie is steviger dan voorzien. Natuurlijk beïnvloedt dat de woningmarkt, maar er is meer veranderd. Toen de vorige woonvisie werd opgesteld bestond het beeld, dat een pas op de plaats nodig was met de woningbouw vanwege de verwachte afname van de vraag en was een ander aanbod nodig vanwege de vergrijzing van de bevolking. Achteraf blijkt dat een verstandige keuze en ook vandaag de dag heeft de regio zich te verhouden tot deze demografische trend. Als de bevolking vergrijst, is er minder natuurlijke aanwas in onze regio. Dat is een natuurverschijnsel. Echter, ergens gaan wonen of juist vertrekken is dat niet. Dat is gedrag. Aantrekkelijk woningaanbod kan dat gedrag wel degelijk beïnvloeden.

De visie van de Parkstadgemeenten is dat een gezonde regio kansrijk wonen biedt voor iedereen, dat het sociale stijgers – vaak jongere gezinnen – een reden geeft te blijven en mensen van buiten een reden geeft om zich in de regio te vestigen. De gemeenten in de regio Parkstad willen daarbij dat de woningmarkt bijdraagt aan een samenleving die in balans is. De regio heeft de kwaliteiten die dit streven rechtvaardigen. De samenwerkende gemeenten pakken de handschoen op om – vanuit de kracht die er is – dat (verhuis)gedrag in het voordeel van Parkstad te beïnvloeden. Dat is nadrukkelijk een keuze voor een nieuw verhaal. In plaats van sec de demografische trends te volgen, gaat Parkstad proactief en verstandig (ver)bouwen aan de toekomst. De demografische ontwikkeling is daarmee één van de ontwikkelingen waarmee rekening wordt gehouden, maar er wordt niet uitsluitend gestuurd op basis van die demografische ontwikkeling.

2.6 Een veranderende samenleving

In een kansrijke regio kent iedere wijk en elk dorp, een goede balans tussen mensen in een kwetsbare positie die ondersteuning nodig hebben (vragers) en mensen die de ruimte hebben die ondersteuning te bieden (dragers). Helaas kan worden geconstateerd dat die balans in sommige delen in de regio verstoord is. In een aantal wijken van Parkstad is sprake van een (toenemende) concentratie van bewoners in een kwetsbare positie[1]. In de meeste van deze wijken gaat die concentratie samen met meer overlast en onveiligheid. Hier staat de leefbaarheid structureel onder druk. Deze ontwikkeling is ongewenst. Ook door te sturen op wonen kan worden bijdragen aan veerkrachtige wijken en een samenleving waarin we elkaar blijven ontmoeten.

Wonen is belangrijk en biedt kansen om te sturen, maar een over de hele linie kansrijke regio vraagt veel meer dan wat met een woonvisie kan worden georganiseerd. Het vraagt iets van (en draagt bij aan) het onderwijs, van de veiligheid, van de werkgelegenheid, van de zorg en van de maatschappelijke ondersteuning. Bovendien, kennen de in Parkstad verenigde gemeenten natuurlijk hun plek. Het is mogelijk zaken te stimuleren en te voorkomen, maar er zijn ook andere krachten die niet of maar heel beperkt te beïnvloeden zijn. Denk aan de economie, de markt en natuurlijk ook de andere overheden. Maar de visie van Parkstad is duidelijk: waar mogelijk wordt bijgedragen aan kansrijk wonen voor iedereen en daarom wordt gestuurd op de balans in wijken en dorpen. Later hierover meer.

[1] Zie bijlage 2 voor de Veerkrachtkaart Parkstad

2.7 De uitvoering

Bij de totstandkoming van deze Woonvisie is meermaals beklemtoond dat ambities mooi zijn, maar dat het uiteindelijk wel gaat om de resultaten. Hierbij zijn twee zaken cruciaal. Ten eerste dat de opgaven vragen om samenwerking en dat de grote ambities in de regio alléén waargemaakt kunnen worden samen met de andere partijen, zoals de marktpartijen, de woningcorporaties en de bewoners(initiatieven).

De relatie met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties wordt ook de komende jaren naar verwachting weer jaarlijks bekrachtigd in prestatieafspraken (lokaal én regionaal). De gemeenten in Parkstad beschouwen de woningcorporaties als partner in wonen, voor zowel het lagere als middensegment woningen.

Ook marktpartijen die willen investeren in de regio zijn belangrijk, zeker voor initiatieven in het hogere (midden)segment. Marktpartijen die bijdragen aan het maatschappelijk belang worden omarmd. Ongewenste ontwikkelingen op de markt worden bijgestuurd door bijvoorbeeld de inzet van het gemeentelijke instrumentarium.

Door goed samen te werken binnen de regio, tussen gemeenten en met marktpartijen en corporaties kan de lokale uitvoering, kracht worden bijgezet. De manier waarop zich dat uit, kan per gemeente verschillen. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor wat betreft de rol van bewonersinitiatieven. De gemeenten staan hier allemaal positief tegenover, maar de gemeenten geven hier zelf lokaal invulling en uitwerking aan.



afbeelding

3 Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst

3.1 Het oogmerk

De zeven gemeenten in de regio Parkstad – Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Landgraaf, Kerkrade, Simpelveld en Voerendaal – kiezen in deze woonvisie voor **'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst'.** Dit oogmerk geeft richting aan alles wat de gemeenten op het gebied van wonen de komende jaren gaan stimuleren en verbieden, gaan doen en laten, gaan betogen en uitwerken. Dit oogmerk geeft richting, maar laat ook ruimte.

3.2 De betekenis van 'kansrijk wonen voor iedereen'

Het vertrekpunt is dat iedereen die in Parkstad wil wonen, een kans moet hebben op de woningmarkt om een passende woning te vinden. Denk aan jongeren die willen starten op de woningmarkt of bijvoorbeeld ouderen die graag een vervolgstap willen maken naar een woning met zorg. Denk aan bijzondere doelgroepen die graag mee willen doen in de samenleving, maar moeite hebben een zelfstandige woning te bemachtigen in een wijk die past. Denk ook aan mensen – van binnen of buiten de regio - die zich ontwikkelen en meer te besteden krijgen, maar voor wie er geen verleidelijk aanbod is.

Kansrijk wonen gaat ook over de kansen die een woonomgeving biedt. De plek waar iemand woont, mag niet beperkend zijn voor de kansen die hij of zij heeft om zich te ontwikkelen. Denk aan bewoners die in een buurt wonen waar ze zich onveilig voelen en overlast ervaren. Een buurt waar ze het gevoel hebben niet mee te doen en er niet toe te doen. Waar ze wonen in een woning die henzelf of hun kinderen niet de kans biedt zich te ontplooien. Bijvoorbeeld omdat de woning te klein is, te weinig kwaliteit heeft of te duur is. Waar in de buurt weinig samenredzaamheid is en weinig positieve voorbeelden zijn. Kansrijk wonen gaat dus ook over de wijk of over het dorp en het samen leven aldaar.

Kansrijk gaat tenslotte over de regio als geheel. De gemeenten in Parkstad hebben de overtuiging elkaar op de woningmarkt te kunnen versterken, door te verschillen. Bewoners geven aan dat juist de nabijheid van het dorpse, het suburbane en het stedelijke wonen, Parkstad zo aantrekkelijk maakt om te wonen. Parkstad biedt ieder wat wils en zoveel mensen, zoveel smaken. Echter, we willen elkaar nog wel tegen blijven komen. Scheidslijnen tussen rijk en arm of tussen kwetsbaar en succesvol, moeten worden voorkomen. Een kansrijke regio is een regio waar in iedere wijk en dorp, een goede balans is tussen mensen in een kwetsbare positie die ondersteuning nodig hebben (vragers) en mensen die de ruimte hebben die ondersteuning te bieden (dragers).

3.3 De betekenis van 'nu en in de toekomst'

De woorden 'nu en in de toekomst' gaan over het bovengemiddeld aandacht hebben voor de toekomstbestendigheid van wonen in de brede zin. Woningen zijn geen producten die je weggooit als de mode verandert. Sterker nog, vastgoed gaat decennia en soms zelfs eeuwen mee. Dit is juist in Parkstad op vele plekken zichtbaar, zoals bij de vaak historische bebouwing in de dorpskernen, de vakwerkhuizen, de mijnkoloniën, de kloosters en de kerken. Stuk voor stuk tastbare bewijzen dat bouwwerken die de mensen dierbaar zijn, lang meegaan en dus tijdloos zijn.

Juist omdat vastgoed zo lang meegaat, is het zaak om bij alles wat wordt toegevoegd, afgebroken of veranderd, goed na te denken over de kwaliteit waar morgen vraag naar is. Naar de duurzaamheid van woningen en de woonomgeving en naar de mogelijkheden voor ander of flexibel gebruik. Rekening houden met nu en de toekomst gaat voor de Parkstadgemeenten over woningbouw die passend is voor de bewoners van nu en later en in materiaal- en energiegebruik duurzaam is. Deze woonvisie is daarmee voor de bewoners van nu, maar nadrukkelijk ook voor die van de toekomst.

4 Een woning voor iedereen

De ambitie 'een woning voor iedereen' gaat over de beschikbaarheid, de geschiktheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen. En hoe ervoor gezorgd wordt dat er voor verschillende type bewoners een geschikte woning is. Vanzelfsprekend is nieuwbouw hierbij een belangrijk onderdeel (4.1). Het gaat ook over het aanpakken van de woningen die er al staan maar die niet meer goed passen bij de eisen van deze tijd en de toekomst (4.2). Tenslotte is er aandacht voor de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen van wie de huisvesting extra aandacht nodig heeft omdat ze bijvoorbeeld zorg nodig hebben (4.3) en doelgroepen voor wie de betaalbaarheid van wonen onder druk staat (4.4).

4.1 Door nieuwbouw die aansluit bij wensen van de huidige en nieuwe bewoners

De afgelopen jaren is er in het woonbeleid veel aandacht geweest voor de destijds voorspelde bevolkingsdaling en gekoerst op minder maar wel kwalitatief betere woningen. Daarbij was de ambitie om de verschillende woonmilieus in de regio te versterken. Dit laatste uitgangspunt is onveranderd, maar wat betreft de bevolkingsdaling is de situatie op de woningmarkt en de visie daarop wél veranderd. De visie is dat een gezonde regio kansrijk wonen biedt voor iedereen. Dat het sociale stijgers – vaak jongere gezinnen – een reden geeft te blijven en mensen van buiten om zich te vestigen. Met deze Woonvisie wordt ingezet op het versterken van de kwaliteiten van wonen in onze regio.

Als gevolg van de vergrijzing verdunnen huishoudens eerst alvorens het aantal afneemt. Omdat in de afgelopen jaren veel mensen naar Parkstad verhuisden, lijkt het aantal huishoudens de komende jaren niet af te nemen. De effecten van de vergrijzing in onze regio worden daarmee opgevangen. Dat wordt nu en de komende jaren gemerkt door een grotere vraag naar woningen. Onder de huidige bewoners van Parkstad neemt het aantal 65-plussers de komende tien jaar sterk toe. Overige doelgroepen, zoals jonge gezinnen en starters, nemen af. Met deze trends moet rekening gehouden worden bij de bouw en aanpassingen van woningen zodat er zowel geschikte woningen zijn voor wie al in de regio woont als voor mensen die hier komen wonen.

Voor nieuwbouw is ook vanuit de landelijke en provinciale overheid veel aandacht. Landelijk is de opgave om tot 2030 bijna een miljoen woningen te bouwen, waarvan minimaal 26.550 in Limburg. Daarnaast heeft de provincie Limburg op verzoek van de regio een extra ambitie aangegeven om daar bovenop 20.000 woningen extra te bouwen. De landelijke richtlijn daarbij is dat twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn, en uit sociale en middeldure huurwoningen en uit betaalbare koopwoningen moet bestaan.

Meer woningen bouwen

De gemeenten in de regio Parkstad hebben de gezamenlijke ambitie om de komende 10 jaar minimaal 7.500 nieuwe woningen te bouwen. In de periode 2022 – 2030 gaat het over 6.775 nieuwe woningen. Woningen die in de eerste plaats kwalitatief aansluiten bij de wensen van bestaande bewoners in de regio – starters en doorstromers – en die daarnaast mensen van buiten kunnen aantrekken. Een groot deel van deze nieuwbouw bestaat uit het vervangen van woningen, die niet meer mee kunnen voor de toekomst. Hiermee krijgt de kwaliteit van woningen een flinke impuls. Om daadwerkelijk dit aantal woningen via nieuwbouw en transformatie te kunnen realiseren, wordt er gestreefd naar voldoende plancapaciteit. Aangezien niet alle plannen gerealiseerd zullen worden, hanteert het Rijk een landelijke richtlijn van 130% aan plancapaciteit om de beoogde woningbouw ook daadwerkelijk op te leveren. Daarbij wordt gestuurd op de kwaliteit en de realisatie van de bestaande bouwplannen. In de regionale woningmarktprogrammering wordt verder al jaren gestuurd op de kwaliteit van de planvoorraad, worden lokale plannen toegevoegd. In bepaalde gevallen worden gemeenten ondersteund in de uitvoering van deze plannen. Geconstateerd wordt namelijk, dat de markt niet alles zelf oppakt en is soms hulp geboden.

Gevarieerd aanbod aan woningen

Het streven is een woningvoorraad en woonmilieus te hebben die aansluiten bij de bevolkingsontwikkeling in regio, die aantrekkelijk is voor huidige bewoners en voor mensen van buiten om naar deze regio te komen. Daarbij wordt een – zowel in woningtype als prijsklasse – gevarieerd woningaanbod beoogd, dat aansluit bij de mogelijkheden en wensen van starters en doorstromers uit de regio en woningzoekenden van buiten de regio.

Bouwen voor de woonbehoefte

De woonbehoeften van huidige en nieuwe bewoners zijn veranderlijk. Daarom worden iedere twee jaar de regionale en lokale woningbehoeften en demografische ontwikkelingen gemonitord. Op basis daarvan kan de programmering kwalitatief en kwantitatief worden bijgestuurd. In 2022 laat het meest recente vastgestelde woonbehoefteonderzoek[2] zien dat de behoefte vooral bestaat uit levensloopgeschikte nultredenwoningen. Dat geldt zowel voor het sociale huursegment, het segment tussen sociaal en circa 1.000 euro huur per maand en het segment betaalbare koopwoningen met een prijs tot circa 300.000 euro. Dit zijn de typen woningen waar naar verwachting de komende jaren in ieder geval vraag naar zal zijn en waarvan de bouw 'no-regret' is. In de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", wordt voor koopwoningen de NHG-grens (prijspeil 2023: 405.000 euro) gehanteerd, waardoor er beleidsmatig in aantallen ook meer ruimte bestaat voor de prioriteit van betaalbare koopwoningen.

Daarnaast is het waarschijnlijk dat de behoefte aan meer woningen in de middenhuur de komende jaren aanhoudt. Dat kunnen woningen zijn in het sociale segment boven de aftoppingsgrenzen en woningen boven de liberalisatiegrens die nog wel betaalbaar zijn met een middeninkomen. Zowel marktpartijen als woningcorporaties kunnen deze woningen realiseren en exploiteren. Woningcorporaties worden van harte uitgenodigd om in het woningbouwprogramma méér middenhuurwoningen op te nemen. Uitgangspunt is wel dat deze woningen in prijs, kwaliteit en locatie aantrekkelijk zijn voor middeninkomens.

Behouden en aantrekken van bewoners

Voor het diversifiëren van het woningaanbod voor huidige bewoners en het aantrekken van nieuwe bewoners is het gewenst om naast woningen in het lagere en middensegment óók woningen toe te voegen in een hoger segment. Voor het behouden én aantrekken van bewoners wordt ook de relatie met het economisch domein gezocht, om zo gezamenlijk een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te creëren. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningmarkt in balans blijft. Concreet betekent dit dat er naar een goede samenstelling van wijken gekeken wordt en gebieden met een te eenzijdig goedkoop woningaanbod voorkomen en/of gediversifieerd worden. Hiertoe worden lokale plannen regionaal bekeken en opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering. Het doel is om de structuur van de regio te versterken en het woonklimaat als geheel aantrekkelijker te maken. Waar mogelijk worden de meer kansrijke ontwikkelingen programmatisch gecombineerd met meer onrendabele projecten in bijvoorbeeld herstructureringsgebieden, zodat wel aan beide noodzakelijke bewegingen richting gegeven kan worden.

Versnellen van de woningbouwproductie

Binnen de regio ligt niet alleen de focus op het opvoeren van nieuwe realiseerbare kwalitatieve woningbouwplannen, maar ook op de versnelling van de uitvoering van bestaande plannen. Om het tempo van de realisatie van woningbouw beter te laten aansluiten bij de ambitie van de gemeenten, wordt ingezet op de versnellingsaanpak 'Parkstad Proactief en Snel'. Deze aanpak focust zich op (1) het verstevigen van de regionale visie op nieuwbouw, (2) het op gang houden van de bouwstroom, (3) het prioriteren van projecten (triage) om sneller tot uitvoering te komen en (4) het maken van massa op

[2] Zie bijlage 3 voor het regionaal woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032

regionale schaal. Ook het verkennen van argumenten die voor of tegen het hanteren van een regionaal afgestemde sociale grondprijs pleiten, maakt deel uit van deze aanpak.

Inzet van modulair of flexibel bouwen

Een deel van de woningvraag is nu urgent, maar de woningbehoefte verandert met de tijd. Het kan zijn dat over enkele jaren toch andere woningen gewenst zijn. Dat laat onverlet dat ook in de huidige woningvraag moet worden voorzien. Voor het invullen van een deel van deze woningbehoefte op korte termijn, kan de bouw van modulaire of flexibele woonvormen uitkomst bieden. Deze woningen kunnen sneller en goedkoper worden gebouwd en in bepaalde gevallen bij afnemende vraag ook weer worden herbestemd, verplaatst of gebruikt als wisselwoning bij bijvoorbeeld herstructureringsprojecten binnen de gemeente of elders in de regio. In het kader van de Woondeal is gezamenlijk de ambitie uitgesproken om de komende jaren regiobreed minimaal 375 flexibele woningen te realiseren om de vraag in de woningmarkt op korte termijn op te vangen. Het betreft de optelsom van schaal die elke gemeente naar eigen inzicht en ambitie gekozen heeft.

Nieuwbouw in Brunssum

Het basisbouwprogramma van Brunssum is gebaseerd op we woningbehoefteonderzoek. Uit het in 2021 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek (STEC) komt naar voren dat het aantal huishoudens in de gemeente Brunssum de komende tien jaar naar verwachting afneemt met 300 (basisscenario) tot 160 (migratiescenario). Beide hangen samen met de verwachte vergrijzing in de gemeente. De verwachte toename zit de komende jaren met name in de groep 65-plushuishoudens met een laag inkomen.

In Brunssum is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur en middeldure huur.

Er is een relatief kleine behoefte aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen (vanaf 80 m²).

Er is in Brunssum behoefte aan levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot €1.000 en koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 250.000.

De gemeente Brunssum volgt met haar woningbouwprogramma op hoofdlijnen de woningbehoefte onderzoeken, maar wil door een deel te nemen in de extra woningbouwproductie ook tegendruk gaan geven aan de (dubbele) vergrijzing. Het streven van Brunssum is om ook jongeren voor de gemeente te behouden en aan te trekken. De met de regiodeal toegenomen bouwambitie van 7.500 wordt door Brunssum bij voorkeur ingevuld met woningen die oudere huishoudens verleidt hun – voor jongeren aantrekkelijke – eengezinswoning te verlaten. Daarmee wordt door de doorstroming te stimuleren de 'ontgroening' van Brunssum indirect tegengegaan. Tevens overweegt Brunssum na te gaan welke toevoegingen aan de woningvoorraad direct bijdragen. Welke woningen verleiden jongeren (zoals jongere gezinnen) te behouden of aan te trekken?

Brunssum ziet kansen in het verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen. Daarmee kan worden voorzien in een behoefte aan huurwoningen en kan gelijktijdig een overschot aan koopwoningen worden teruggebracht. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.

Met het oog op de acute woningvraag is de gemeente voornemens middels flexwoningen tijdelijke te voorzien in de woningvraag van statushouders en spoedzoekers.

De gemeente Brunssum biedt ruimte aan innovatieve woonvormen zoals bijvoorbeeld tiny houses.

Starters op de koopwoningenmarkt worden daar waar nodig ondersteund met startersleningen.

Met het oog op de schaarste aan beschikbare gronden gaat de gemeente bij gemeentelijke gronduitgifte uit van zelfbewoning. Dit geldt (vooralsnog) niet voor bestaande woningen. Van grootschalige opkoop van woningen door eigenaar-verhuurders is in Brunssum op dit moment geen sprake. De eis van zelfbewoning belemmert de mogelijkheden tot verhuur aan internationale werknemers, zoals bijvoorbeeld aan JFC-personeel. Dat zou afbreuk doen aan de gemeentelijke ambitie op het gebied van internationaliseren. Bovendien wordt voor de middellange termijn een overschot aan betaalbare grondgebonden koopwoningen geprognotiseerd. Wellicht is verhuur dan beter dan leegstand, met alle mogelijke leefbaarheidsproblemen van dien.

4.2 Door herstructurering en transformatie

Een woning voor iedereen vraagt niet alleen het toevoegen van nieuwe woningen, maar zeker ook het verbeteren of soms slopen van verouderde woningen. Daarbij gaat het over woningen die niet geschikt, niet toekomstbestendig en in overschot aanwezig zijn. Dat begint natuurlijk bij de bouw- en woontechnische staat van de woning. Maar ook de kwaliteit van de wijk als geheel speelt daarbij een rol.

Parkstad kent voor Nederlandse begrippen omvangrijke aaneengesloten gebieden waar de woonkwaliteit al jaren onder druk staat en de omvang van het aantal kwetsbare particuliere woningen opvallend is. Terwijl er al hard wordt gewerkt aan de verbetering van die gebieden, zijn veel van deze wijken kwetsbaar. Ook landelijk wordt deze opgave herkend en zijn substantiële middelen door het Rijk beschikbaar gesteld voor de aanpak binnen Parkstad. Het Rijk steunt de aanpak om meer kwalitatief goede (dus duurzame) woningen in gemengde wijken te realiseren, waar het veilig en leefbaar wonen is.

De gezamenlijke visie is dat gebieden verbeterd kunnen worden met een integrale aanpak, waarbij niet alleen de kwaliteit van de woningen, maar ook de woonomgeving en de sociale situatie van de bewoners wordt verbeterd. Daarmee dienen we meerdere doelen. Met het realiseren van betere woningen kan leegstand worden voorkomen en het woongenot van de huidige bewoners worden verhoogd. Die verbeterde woningen zijn ook aantrekkelijk voor sociale stijgers uit de buurt die wooncarrière willen maken en voor meer draagkrachtige bewoners van buiten. Hiermee kan worden bijgedragen aan de balans tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners. Herstructurering kan op deze manier een katalysator zijn voor meer investeringen in de leefbaarheid, veiligheid, verduurzaming en openbare ruimte.

De Parkstadgemeenten hebben bijzondere aandacht voor particuliere woningen die kwalitatief onvoldoende zijn en waarvan bewoners de draagkracht niet hebben om deze te verbeteren. Opvallend is dat waar de zwakke wijken in Nederland meestal bestaan uit sociale huurwoningen, het in Parkstad vaak de particuliere woningvoorraad betreft. Deze woningen zijn vaak kwalitatief slechter dan de sociale huurwoningen.

Kwalitatief verbeteren van buurten met herstructurering

De gemeenten zetten zich, in nauwe samenwerking met woningcorporaties en gesteund door het Rijk, in om ook deze woningen juist in deze wijken en dorpen te verbeteren. Bijvoorbeeld door 'inponden' (aankopen) van particuliere woningen door woningcorporaties. Datzelfde geldt voor de gezamenlijke renovatie- en verduurzamingsaanpak waarbij particuliere eigenaren meegaan of kunnen meeliften in de aanpak van woningcorporaties. Naast investeringen van (semi)publieke partijen is het ook wenselijk dat marktpartijen participeren in de aanpak, bijvoorbeeld door andere woonproducten in deze wijken te realiseren.

De regio Parkstad kent buurten waar een ondermaatse kwaliteit van woningen en grote leefbaarheidsproblemen samenkomen. In deze gebieden wordt ingezet op herstructurering om de kwaliteit van woningen te verbeteren, woningen toe te voegen waar behoefte aan is en de wijk leefbaarder te maken. Daarbij wordt zoveel mogelijk ingezet op het gelijktijdig en gezamenlijk aanpakken van corporatiewoningen en particuliere woningen. Met woningcorporaties worden

de afspraken over inponden (aankopen) van particuliere woningen doorgezet om gericht problemen met de leefbaarheid tegen te gaan, de woonkwaliteit te verbeteren en de sociale huurwoningvoorraad (tijdelijk) te vergroten. Tegelijkertijd kunnen de mogelijkheden worden benut om met herstructurering ook de veiligheid, duurzaamheid en sociale cohesie te versterken.

Bij herstructureringsopgaven in buurten met verminderde veerkracht kan de inzet van een domein-overstijgend plan uitkomst bieden. Naast de fysieke aanpak vanuit de domeinen wonen en openbare ruimte, kan in deze buurten de inzet van domeinen zoals veiligheid, zorg, welzijn, of onderwijs nodig zijn voor de gewenste verbetering. In een flankerend sociaal programma kan bijvoorbeeld worden ingezet op verbetering van gezondheid, kansen op werk of de schoolopleiding van de wijkbewoners. Bij de aanpak van wijken met historisch erfgoed is er bijzondere aandacht voor de identiteit van de wijken.

Het herstructureren van gebieden raakt de zittende bewoners direct en dat krijgt daarom de volle aandacht van ons en onze partners in de wijk. Huurders krijgen bij herstructurering – conform wet- en regelgeving - een gedegen 'sociaal plan' van hun verhuurder waarin aandacht wordt gegeven aan herhuisvesting, huisvesting gedurende werkzaamheden en mogelijkheden tot terugkeer.

Gebouwen aanpassen of transformeren voor de huidige woningvraag

De kansen om de woningvraag op te lossen binnen de bestaande bebouwing worden waar mogelijk benut. Bijvoorbeeld door het (levensloop) geschikt maken van woningen, het toestaan van verhuur van koopwoningen in de sociale en middeldure huurcategorie (onder voorwaarde dat dit geen slechte verhuurpraktijken in de hand werkt) en het transformeren van geschikt vastgoed naar woningen.

Herstructurering en transformatie in Brunssum

Brunssum benut de fysieke opgaven in de buurt om sociaal maatschappelijke doelen te bereiken. Door te sturen op nieuwe waardenketens wil de gemeente ook bij herstructurering de transitie naar een circulaire economie stimuleren. Zo kunnen de fysieke de economische transitie elkaar versterken en komen de baten ten goede aan de gemeenschap.

De gemeente Brunssum heeft het grootste aaneengesloten beschermde stadsgezicht van Nederland. Het behoud van dit historisch erfgoed vormt een extra uitdaging wat betreft herstructurering en verduurzaming, klimaatadaptatie en verbetering van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat er daarbij voldoende oog is voor de natuur en de biodiversiteit. Er wordt een domeinoverstijgende aanpak voorgestaan, al dan niet in het kader van de Regiodeal en Volkshuisvestingsfonds.

Bij de aanpak van voormalige mijnwerkerswoningen is er bijzondere aandacht voor het behoud van de identiteit van de wijken.

De lopende transformatie van niet levensloopbestendige portieketageflats naar meer hedendaagse woonvormen wordt de komende jaren voortgezet.

4.3 Door passende woningen voor bijzondere doelgroepen en wonen met zorg

Het hebben van voldoende (4.1) en goede woningen (4.2) betekent nog niet dat iedereen de kans heeft een woning te bemachtigen die past bij zijn of haar behoeften. Dat geldt in het algemeen, maar in het bijzonder voor mensen die bijvoorbeeld uit de maatschappelijke opvang komen, die nog maar net in Nederland zijn of die door hun leeftijd of door een beperking niet alles zelfstandig kunnen doen. De gemeenten moeten ook voor hen passende huisvesting bieden met waar nodig begeleiding en voorzieningen.

Doelgroepen

De situatie in Parkstad Limburg is dat een steeds groter deel van onze bewoners op leeftijd is en bovendien steeds ouder wordt. Door deze dubbele vergrijzing, gecombineerd met de wens van ouderen om langer thuis te blijven wonen en het beleid van de rijksoverheid daaromtrent, neemt het aandeel bewoners met een zorgvraag fors toe. Daarnaast wonen er ook andere bewoners met een zorgvraag of met bijzondere woonbehoeften in de regio. Er is een kwalitatief woningtekort in de regio, omdat er onvoldoende geschikte woningen zijn voor bewoners die behoefte hebben aan wonen met zorg. Het Rijk wil landelijk meer geschikte woningen en woonomgevingen voor senioren. Daarnaast wil de landelijke overheid aandacht voor voldoende en geschikte huisvesting voor andere bijzondere doelgroepen in het programma 'een thuis voor iedereen'.

De visie is dat de woonzorgbehoefte van ouderen en bijzondere doelgroepen deels is op te lossen door aanpassingen aan en in de reguliere woningvoorraad, bijvoorbeeld met middelen uit de WMO. Dit kent wel grenzen. Een belangrijk deel van deze woningbehoefte moet daarom worden opgelost door het toevoegen van een voor deze doelgroep verleidelijk woningaanbod en door sturing op doorstroming. Hiervoor is behoefte aan nieuwe kleinschalige woonzorgvormen en levensloopgeschikte / nul-treden woningen. De doorstroming die vervolgens ontstaat heeft ook het voordeel dat er (grondgebonden) woningen vrijkomen voor starters en gezinnen.

Ook de huisvesting van (andere) bijzondere doelgroepen – denk aan uitstroom vanuit de GGZ en statushouders – vraagt niet alleen voldoende woningen, maar zeker ook begeleiding vanuit de zorg, het sociaal domein en een buurt met veerkracht. Hiervoor worden bijvoorbeeld de succesvolle arrangementen van Housing Parkstad voortgezet.

Het Rijk heeft voorgeschreven dat elke gemeente in 2024 moet beschikken over een woonzorgvisie(s) met daarin een visie over de volgende doelgroepen:

- Ouderen die langer thuis moeten wonen
- Mensen met sociale e/o medische urgentie
- Mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling
- Dak- en thuislozen
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners
- statushouders

Dakloosheid voorkomen en snel aanpakken

Door inzet op voldoende woningen en het voorkomen van uithuiszetting door de blijvende inzet van Housing Plus wordt dakloosheid voorkomen. Voor mensen die dakloos zijn geraakt blijven we Housing First inzetten, waarbij zij vanuit de basis van een woning hun leven weer kunnen opbouwen.

Geschikte woningen met begeleiding voor bijzondere doelgroepen

Gemeenten binnen de regio zorgen voor voldoende geschikte woningen voor verschillende bijzondere doelgroepen, waaronder voor mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang, GGZ en begeleid wonen. Sommige van deze doelgroepen hebben een aangepaste woning nodig, zoals rolstoelwoningen of Skaeve Huse. Voor Skaeve Huse is vanuit het sociaal domein de regionale afspraak gemaakt dat per 10.000 inwoners er 1 Skaeve Huse gerealiseerd wordt. Een groot deel van deze bijzondere doelgroepen is niet alleen gebaat bij voldoende woningen en een geschikte woonomgeving maar ook bij goede begeleiding in brede zin. De afstemming tussen gemeenten, zorg en corporaties is georganiseerd in de samenwerking Housing Parkstad.

Wonen met zorg voor ouderen

Het aantal ouderen met mobiliteitsbeperkingen of een zorgvraag neemt de komende jaren fors toe. Door deze toename en de relatieve afname van intramurale zorg is het cruciaal om aandacht te hebben voor deze bewoners in het woonbeleid. Naast de duidelijke behoefte aan levensloopgeschikte woningen in nieuwbouw en transformatie is er behoefte aan betaalbare kleinschalige geclusterde woonconcepten voor ouderen. Het gaat hierbij om zelfstandig wonen met aandacht voor ontmoeting, mogelijkheden voor zorg, nabij voorzieningen en binnen de eigen buurt of kern. De ambitie is om op termijn meer van deze woonvormen in de hele regio aan te bieden. Om senioren in sociale huurwoningen te helpen om levensloopbestendig te gaan wonen worden afspraken gemaakt met woningcorporaties over het helpen van ouderen die in een ongeschikte sociale huurwoning wonen. Zij worden gevraagd om onder andere maatwerk te bieden in de vrije toewijzingsruimte.

Gedifferentieerde aanpak nodig: stad en platteland

Er is een gedifferentieerde aanpak nodig. In veel wijken en kernen in dorpen en steden is een aanpak nodig waarbij geschikt wonen en langer thuis wonen vooral ingevuld zullen gaan worden binnen het particulier bezit. Immers veel zorgvragers wonen (nog) in een eigen, grondgebonden woning (huur of koop). Domotica en andere E-health toepassingen worden daarbij steeds belangrijker. Stimuleringsbeleid voor woningaanpassingen kan hier een belangrijke rol spelen. Vanuit de thuiszorg en of eerste lijn kan monitoring plaatsvinden. Idealiter zijn er voldoende geclusterde vormen van verzorgd wonen, die relatief kleinschalig zijn en gekoppeld aan (particuliere) verpleeghuisvoorzieningen en wijkinfrastructuur. In de meer verstedelijkte gebieden zal een heel andere dynamiek spelen. Minstens driekwart van de zorgvragers woont daar in een huurwoning en heeft een relatief laag inkomen. Daarbij is vooral de betaalbaarheid van de woning van belang. Settings geclusterd verzorgd wonen zouden gerealiseerd kunnen worden binnen gestapelde bouw die met een minimum aan ingrepen zorggeschikt kunnen worden gemaakt. Bij het uitwerken van een lokale aanpak is het ook van belang dat gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders samen bezien welk maatschappelijk vastgoed het beste ingezet kan worden voor het bereiken van een geschikte woonomgeving, mede in het kader van langer zelfstandig thuis wonen.

Aandacht voor de uitwerking in woonzorgvisies

De huisvesting van bijzondere doelgroepen en ouderen met een zorgvraag wordt op gemeenteniveau door het zorgdomein uitgewerkt en verwerkt in de woonzorgvisies, welke ook regionaal worden afgestemd. Daarin wordt de woonbehoefte per doelgroep geadresseerd en wordt bekeken welke partijen aan zet zijn bij de verschillende woon- en zorgvragen. Ook de behoefte aan bijzondere woonvormen, zoals woonwagens en studentenhuisvesting, dienen vanuit landelijke wetgeving hierin geadresseerd te worden.

Passende woning, bijzondere doelgroepen en wonen met zorg in Brunssum

Anno 2023 kent de gemeente Brunssum een breed scala aan woonzorgconcepten. Uit een nog op te stellen woonzorgvisie zal moeten gaan blijken wat hieraan nog ontbreekt.

De gemeente Brunssum zet zich in om te blijven voldoen aan de jaarlijkse taakstelling huisvesting statushouders. Daartoe zoekt ze naar mogelijkheden voor de inzet van flexwoningen.

De gemeente Brunssum biedt ruimte aan innovatieve woonvormen zoals bijvoorbeeld tiny houses en mantelzorgwoningen.

De gemeente Brunssum draagt bij aan de opgave te voldoende aan het beoogde aantal woonwagenstandplaatsen zoals voort komt uit het provinciaal behoefteonderzoek.

4.4 Door betaalbaar wonen

Hoewel er in Parkstad relatief veel betaalbare woningen zijn, merken bewoners ook hier dat de woonlasten stijgen. Een woning voor iedereen, betekent ook dat mensen hun woning moeten kunnen betalen. Met betaalbare woningen kan – zeker voor de mensen die financieel het meest kwetsbaar zijn - een grote zorg en stressfactor worden weggenomen. Daarmee wordt wezenlijk bijgedragen aan het welzijn van die bewoners zelf, maar indirect ook aan de samenredzaamheid in een buurt. Voor mensen met de allerlaagste inkomens is het betaalbaar houden van de woonlasten heel serieus. Een opgave die zeker door de stijgende energiekosten en daarmee gepaard gaande energiearmoede, er zeker niet eenvoudiger op is geworden.

Afspraken met de woningcorporaties voor de laagste inkomens

De betaalbaarheid van wonen is belangrijk, zeker voor mensen die financieel het meest kwetsbaar zijn. Daarom wordt erop ingezet om afspraken met woningcorporaties over vroegsignalering en een sociaal incassobeleid (om huurders met betalingsproblemen vroeg te helpen) door te zetten. De Parkstadgemeenten willen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties werken aan een totale woonlastenbenadering. Betaalbaarheid van het wonen is afhankelijk van huur-, energie- en overige lasten. Initiatieven die mensen met de laagste inkomens helpen, zoals de VoorzieningenWijzer, worden omarmd. Tevens wordt verwacht dat woningcorporaties uitvoering geven aan de landelijke programma's en wet- en regelgeving met betrekking tot betaalbaarheid, onder andere met betrekking tot huurverhoging en -verlaging. Deze zijn bedoeld om sociale huurders met het grootste risico op betalingsproblemen lucht te geven.

Voldoende sociale huurwoningen

Regionaal wordt de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in samenwerking met woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties gemonitord. In het afgelopen decennium is de omvang van de sociale huurwoningvoorraad kleiner geworden, maar de laatste jaren is een kentering waarneembaar, met een (beperkte) uitbreiding van de sociale voorraad. Inponden draagt bij aan het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad. Om de betaalbaarheid van wonen te waarborgen is het belangrijk dat in elke gemeente voldoende aanbod van sociale huurwoningen is voor verschillende groepen lage inkomens. De Parkstadgemeenten zien het als een gedeelde verantwoordelijkheid om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor diverse doelgroepen, de kwaliteit en de leefbaarheid te bewaken en te verbeteren en om segregatie tegen te gaan.

De Parkstadgemeenten vragen in dit licht aan de woningcorporaties om zeer terughoudend te zijn met de verkoop van huurwoningen. De gemeenten willen daarmee voorkomen dat een kwetsbaar koopsegment ontstaat waar mensen tegen hoge onderhoudslasten aanlopen die zij moeilijk kunnen opbrengen, en waar verduurzaming van de voorraad achterblijft. Bovendien moet voorkomen worden, dat verkoop leidt tot ongewenste versplintering en dat het herstructurering die in de toekomst nodig is, in de weg zit. Onder bepaalde omstandigheden is verkoop soms wel denkbaar, maar willen de

gemeenten als vertrekpunt de condities uit de reeds bestaande afspraken met woningcorporaties over verkoop voortzetten en verder uitbreiden. Bij het voornemen tot een verkoop dient:

- de woning of het complex over een goede uitstraling en casco te beschikken;
- de woning of het complex over minimaal energielabel B te beschikken;
- de woning of het complex minimaal 15 jaar onderhoudsarm te zijn;
- de woning of het complex niet in een toekomstig herstructureringsgebied te liggen, en
- de woning of het complex niet te liggen in een gebied waar druk op de sociale huurwoningmarkt staat.

Betaalbaarheid in het nieuwbouwprogramma

In de woondeal is afgesproken dat het nieuwbouwprogramma zich houdt aan de richtlijnen van de Rijksprogramma's 'woningbouw' en 'betaalbaar wonen'. Dit betekent dat minimaal tweederde van de nieuwe woningen 'betaalbaar' moet zijn en dus moet bestaan uit sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens (ca. 1000 euro per maand, prijspeil 2022) en/of koopwoningen tot 355.000 euro (prijspeil 2022). In totaal moet minimaal 40% van de nieuwbouw middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen betreffen, die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen.

Betaalbaarheid bij herstructurering

Betaalbaarheid staat het meest onder druk bij minima; met een inkomen gelijk of minder dan €1.325,- netto per maand (prijspeil 2022). Voor hen zijn voldoende woningen met een (echt) lage huurprijs, inkomensondersteuning (armoedebeleid, kwijtschelding, werkgelegenheid, schuldhulpverlening) en energiezuinige woningen nodig. In de Nationale prestatieafspraken met de corporatie is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) landelijk niet afneemt. Een deel van deze woningen heeft echter onvoldoende kwaliteit (qua woningtype, onderhoud) en/of staat op de nominatie om gesloopt te worden. Per gemeente zal daarom bekeken moeten worden welke woningen in deze prijsklasse behouden kunnen blijven.

Tegengaan van energiearmoede

Stijgende energieprijzen hebben op dit moment de grootste invloed op betaalbaarheid. In de regio Parkstad leeft op dit moment (2022) bijna tien procent van de mensen in energiearmoede. Alle gemeenten maken zich hier zorgen over en zetten lokaal beleid in voor energiebesparing en inkomensondersteuning. Door het duurzaamheidsdomein is regionaal het Verbond voor Energierechtvaardigheid gesloten tussen gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke partners met als doel om tot een betaalbare energierekening, een leefbare woonkamertemperatuur en een houdbare ecologische voetafdruk te komen.

Betaalbaar wonen in Brunssum

Brunssum hecht aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit thema is onderwerp van overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties. Daarbij vragen we de woningcorporaties uitvoering te geven aan de landelijke programma's en wet en regelgeving met betrekking tot energiezuinige woningen (Nationaal isolatieprogramma) en betaalbaarheid. Daarnaast zet de gemeente in op prestatieafspraken met woningcorporaties over vroegsignalering en een sociaal incassobeleid. Daarmee kunnen huurders met betalingsproblemen vroeg worden bijgestaan.

De gemeente geeft aandacht aan armoede in de brede zin. Die aandacht gaat uit naar huishoudens met een laag inkomen. Er wordt ingezet op de integrale verduurzaming van het woningaanbod, er wordt aandacht besteed en informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering.

Om de betaalbaarheid van wonen te ondersteunen en armoede te beteugelen wordt in de gemeente gewerkt met energiecoaches, de VoorzieningenWijzer, werken we samen rond vroegsignalering en schuldhulpverlening en leggen we de koppeling met het sociale domein.

De gemeente heeft anno 2023 tijdelijk Rijksmiddelen beschikbaar om eenvoudige energiebesparende maatregelen te stimuleren bij huishoudens die in 2022 en/of 2023 ook recht hebben op de energietoeslag. Door energie bespaarcoaches onderdeel te laten zijn van de aanpak energiearmoede, wordt bijgedragen aan energiebesparing en tevens inzicht verkregen in het gedrag en het energieverbruik van huishoudens.

Om iedere bewoner betaalbaar te laten wonen wordt er anno 2023 gewerkt aan een lange termijn aanpak. Er wordt een gebiedsgerichte aanpak van buurten voorbereid op basis van de Transitievisie Warmte. Hierin worden alle buurten verduurzaamd, met als einddoel ze voor 2050 aardgasvrij te maken. Bij de aanpak van deze buurten wordt de verduurzaming integraal opgepakt, waarbij het gaat om isoleren, duurzame warmte, eenvoudige bespaarmaatregelen en zoveel mogelijk elektriciteit opwekken in de buurt. Ook wordt bij de verduurzamingsstrategie voor de gebouwen rekening gehouden met klimaatadaptatie en natuurinclusie.

De buurten die nog niet gepland zijn in de Transitievisie Warmte kunnen gebruik maken van het regionaal isolatie- en verduurzamingsprogramma. Daarmee kan iedereen al stappen zetten naar aardgasvrij.

De gemeente Brunssum maakt om te komen tot de gewenste verduurzaming werk van de communicatie. Actuele informatie over duurzaamheidsbeleid, lopende projecten en initiatieven zijn te raadplegen via de gemeentelijke website. Tevens wordt in de media wordt met regelmaat gecommuniceerd over de verduurzaming en er worden regelmatig informatiemomenten georganiseerd.

Naast de gemeentelijke voorzieningen kunnen inwoners terecht met vragen en advies bij de lokale energiecorporatie of de WoonWijzerWinkel als het energieloket van de Parkstadgemeenten.



afbeelding

5 Kansrijke woonomgeving voor iedereen

Waar "wonen voor iedereen" in hoofdstuk 3 gaat over de vraag of er goede woningen beschikbaar zijn voor iedereen, gaat dit hoofdstuk over waar die woningen staan, hoe ze worden beheerd en of de buurten waar mensen wonen samenredzaam zijn. Voor een kansrijke woonomgeving is meer nodig dan wonen alleen. Het is net zo belangrijk dat een buurt veilig is, dat de openbare ruimte groen is, toegankelijk en uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, dat er goede voorzieningen in de buurt zijn en dat de bereikbaarheid goed is.

Een kansrijke woonomgeving vraagt om inzet van veel meer domeinen dan alleen wonen. Wel kan wonen een belangrijke bijdrage leveren. Door te zorgen dat er variatie is in de woningen, dat dorpen en wijken niet te eenzijdig bestaan uit goedkope of dure woningen (5.1). En door te zorgen dat verhuurders van woningen zich inzetten voor goed beheer en gebruik van de woningen (5.2).

5.1 Door variatie en balans in het woningaanbod

Een kansrijke buurt of dorp heeft een variatie aan bewoners. Met ruimte voor starters, gezinnen, alleenstaanden en ouderen. Met plek voor de dokter en de schoonmaker. Voor mensen die sterk en gezond zijn en mensen bij wie de gezondheid tegenzit. De woningen die er zijn en gebouwd worden hebben er invloed op of deze mensen er allemaal kunnen wonen.

Parkstad kent voor Nederlandse begrippen omvangrijke aaneengesloten gebieden waar veel overlast en onveiligheid wordt ervaren. Dit zijn ook wijken waar veel mensen in een kwetsbare situatie wonen en waar dat aandeel toeneemt. Die kwetsbaarheid betreft ook de gezondheid van de bewoners. Het aandeel bewoners in deze wijken dat zich gezond voelt ligt hier substantieel onder het gemiddelde. Terwijl er al hard gewerkt wordt aan de verbetering van een aantal woonwijken, blijven veel wijken kwetsbaar. Hierbij is een duidelijke onbalans zichtbaar in de regio tussen grote gebieden waar het heel goed gaat aan de westkant en grote gebieden die kwetsbaar zijn aan de oostkant.

De visie is dat een kansrijke wijk en een kansrijk dorp balans vraagt tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige mensen. Hierbij gaat het om een goede balans tussen mensen in een kwetsbare positie die ondersteuning nodig hebben en mensen die de ruimte hebben om ondersteuning te bieden. Die balans kan verbeterd worden. Door in te zetten op de samenredzaamheid van bewoners en met de woningbouw bij te dragen aan een variatie aan woningen. Deze uitdaging wordt ook landelijk herkend. Het Rijk heeft de opgave geformuleerd om te werken aan gemengde wijken waar het veilig en leefbaar wonen is. Ook is landelijk de richtlijn opgesteld dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huurwoningen moet hebben om overal ruimte te hebben voor mensen met een lager inkomen en te voorkomen dat kwetsbare mensen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen allemaal in hetzelfde gebied moeten wonen.

Het doel is om de samenredzaamheid en leefbaarheid van buurten en dorpen te verbeteren en de ongelijkheid binnen de regio te verkleinen door meer variatie en spreiding in het woningaanbod te creëren bij bouwprojecten. Door te zorgen dat ieder gebied een variatie aan woningtypes en prijssegmenten voor verschillende bewoners biedt komt de regio meer in balans en draagt dit bij aan de welvaart, welzijn en kansen van bewoners.

Bouwen aan gevarieerde buurten en dorpen

Een variatie van woningen, naar prijs en woningtype, op buurt en dorpsniveau draagt bij aan een kansrijke woonomgeving voor iedereen. Dit uitgangspunt wordt door alle gemeenten gehanteerd bij nieuwbouw, transformatie- en herstructureringsprojecten.

Als het gaat om woningtypen is het belangrijk dat iedere buurt of dorp een variatie aan woningen heeft die geschikt is voor bewoners in verschillende levensfasen. Bij bouwprojecten wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad in de buurt en welke toevoeging daaraan nodig is voor een gevarieerd woningaanbod. Wat betreft de prijs van woningen worden drie segmenten onderscheiden die belangrijk zijn voor gemengde veerkrachtige buurten:

- Segment a) sociale huur onder de aftoppingsgrenzen, gericht op de laagste inkomens en bijzondere doelgroepen,
- Segment b) sociale huur boven de aftoppingsgrenzen, middeldure huur en betaalbare koopwoningen, gericht op middeninkomens en
- Segment c) dure markthuur en koopwoningen, gericht op de hogere inkomens.

Voor het bereiken van gemengde leefbare buurten en dorpen wordt gestreefd naar relatief meer sociale huurwoningen voor de laagste inkomens (segment a) te bouwen in buurten en dorpen die nu een hoge veerkracht kennen. En relatief meer woningen voor midden en hoge inkomens (segment b en c) in buurten en dorpen die nu een beperkte veerkracht kennen.

Variatie en balans in het woningaanbod in Brunssum

De gemeente Brunssum zet in op het middeldure huursegment in wijken met weinig veerkracht, nu aangepaste regelgeving dit ook voor woningcorporaties eenvoudiger maakt.

5.2 Door goede verhuur van woningen

Voor mensen die een woning willen huren of daarop zijn aangewezen is het belangrijk dat zij kunnen rekenen op een goede verhuurder die een goede woning tegen een passende prijs aanbiedt en reageert als er iets mis is. Daarnaast is het voor iedereen belangrijk dat de verhuur van woningen geen overlast geeft. Als een woning bijvoorbeeld aan te veel mensen wordt verhuurd of teveel woningen vlakbij elkaar aan mensen in een kwetsbare situatie worden verhuurd, dan heeft dat effect op de leefbaarheid van de buurt. Ook landelijk is steeds meer aandacht voor het belang van goed verhuurderschap en zorgvuldige huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie. Nieuwe en voorgenomen wet- en regelgeving (Wet goed verhuurderschap, Wet versterking regie op de volkshuisvesting) van het Rijk geeft meer mogelijkheden om hierop te sturen. De inzet van deze instrumenten (zoals de urgentieregeling) wordt verkend en regionaal afgestemd.

De visie is dat goede en gebalanceerde verhuur van woningen kan bijdragen aan de leefbaarheid en veerkracht van wijken en dorpen. Met het streven naar een kansrijke woonomgeving is een goede woonsituatie voor bewoners en een evenwichtige samenstelling van bewoners essentieel.

Handhaven op goede verhuur

Om te zorgen dat verhuur van particuliere woningen niet leidt tot onwenselijke woonsituaties voor bewoners en leefbaarheidsproblemen in de buurt willen gemeenten praktijken van 'huisjesmelken' tegengaan. Dit wordt onder andere gezien bij (uitwassen van ongecontroleerde) kamerverhuur en slechte huisvesting van arbeidsmigranten, met negatieve gevolgen voor de huurders en de buurt. Om te zorgen voor goede verhuur van woningen worden waar nodig lokaal instrumenten ingezet (zoals regulering van kamerverhuur of verhuur van particuliere huurwoningen). In deze aanpak is een sterke samenwerking nodig met het domein 'veiligheid'. Op die manier wordt gezorgd voor betere omstandigheden voor huurders en hun buren.

Met aandacht voor kwetsbare buurten en bewoners

Om te zorgen dat de balans tussen meer en minderdraagkrachtige mensen in een buurt goed blijft worden afspraken gemaakt met woningcorporaties over de huisvesting en passende begeleiding van mensen in een kwetsbare situatie, zoals uitstroom uit de maatschappelijke opvang en GGZ. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar een geschikte woning, maar ook naar de draagkracht en de geschiktheid van de omgeving. Complexen en buurten waar de leefbaarheid al onder druk staat zijn veelal geen geschikte plek voor de huisvesting van deze doelgroep. Hier is de balans tussen minder en meer draagkrachtige mensen verstoord, of zijn de voorzieningen onvoldoende om die balans te ondersteunen. Regionaal wordt afgesproken om complexen, straten of buurten waar de leefbaarheid onder druk staat tijdelijk te ontzien bij de huisvesting van meer bewoners in een kwetsbare situatie. Deze afspraak wordt samen met de woningcorporaties uitgewerkt.

Variatie in huurwoningen

Daarnaast worden voor deze balans ook afspraken met de woningcorporaties gemaakt over de verdeling van goedkope en betaalbare huurwoningen over de verschillende gebieden in de regio, voor zover dit kan binnen geldende wet- en regelgeving. Daarbij is het uitgangspunt dat in wijken en dorpen met beperkte veerkracht relatief meer mensen een woning krijgen met een inkomen boven het bijstandsniveau. En mensen met de laagste inkomens vaker een woning krijgen in gebieden met een betere veerkracht. Waar nodig wordt bijvoorbeeld lokaal de opkoopbescherming ingezet om in specifieke gebieden ervoor te zorgen dat huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.

Met deze uitgangspunten wordt de goede verhuur van woningen en de balans in wijken en dorpen verbeterd. Dat zorgt voor een betere situatie voor huurders en een meer leefbare en kansrijke woonomgeving voor iedereen.

Goede verhuur in Brunssum

Met de wet goed verhuurderschap wordt getoetst op onevenredige benadeling, uitbuiting en welzijn van de huurders en gebruikers en aan leefbaarheid, strafbare feiten en slecht levensgedrag.

6 Nu en in de toekomst

Maatregelen die we nemen in een Woonvisie van nu, hebben invloed op tientallen jaren voor ons. In de regio Parkstad ligt er een grote uitdaging om te zorgen dat alle woningen van voldoende kwaliteit zijn om nu en in de toekomst goed te kunnen wonen. Woningen die constructief goed zijn, met een gezond binnenklimaat, die geen vocht of schimmelproblematiek kennen en die betaalbaar verwarmd kunnen worden.

Om te zorgen dat woningen ook in de toekomst lang meegaan moeten woningen zo aangepast en toegevoegd worden dat deze ook waardevol zijn. Met aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en waarde (6.1) wordt ervoor gezorgd dat woningen nu en in de toekomst comfortabel en duurzaam zijn om in te wonen. Deze Woonvisie is daarmee voor de bewoners van nu, maar ook voor die van de toekomst.

6.1 Kwalitatief en duurzaam

Woningen worden gebouwd voor de lange termijn, meerdere generaties zullen in dezelfde woningen wonen. Juist omdat woningen zo lang meegaan is het belangrijk om bij alles wat er gebouwd, getransformeerd of gerenoveerd wordt vooruit te denken over de kwaliteit waar in de toekomst vraag naar is. Kwaliteit die zorgt voor wooncomfort, energiebesparing en woningen die passen bij de woonvraag in de toekomst. Dit is belangrijk in de nieuwbouw (4.1**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) en de herstructurering en transformatie (4.2). Maar de meeste woningen in de regio staan er al. Juist voor de toekomstbestendigheid van die woningen wordt in de regio hard gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van bestaande woningen. Ook als woningeigenaren niet direct zelf de middelen hebben om hun woning te verbeteren, iets wat niet zelden voorkomt. De inzet hierop gaat onverminderd door, omdat iedereen in een kwalitatief goede woning moet kunnen wonen.

Naast de kwaliteit is verduurzaming een belangrijk thema in Parkstad, dat op het moment van het schrijven van de woonvisie nog urgenter is geworden vanwege de energiearmoede waar inwoners in Parkstad mee worden geconfronteerd. Verduurzaming van woningen is de beste manier om dit tegen te gaan. Het is de ambitie van de gemeenten in onze regio om in 2040 energieneutraal te zijn. Dat vraagt om versnelling in de maatregelen om energie te besparen, duurzaam op te wekken en toe te werken naar circulariteit. Door een been bij te trekken op verduurzaming van woningen helpen we niet alleen de planeet maar zorgen we ook dat mensen comfortabel en betaalbaar kunnen wonen. Vanuit wonen komt wel het pleidooi om er aandacht voor te hebben dat iedereen moet kunnen meedoen met verduurzaming. Om de verduurzaming van woningen te versnellen zijn door het Rijk ook programma's voor de financiering van verduurzaming gestart en zijn de eisen aan de duurzaamheid van huurwoningen aangescherpt.

De visie op het wonen nu en in de toekomst is dat huidige en toekomstige bewoners in kwalitatief goede woningen moeten kunnen wonen. Die kwaliteit moet op orde gebracht worden, ook waar het woningen van kwetsbare particuliere eigenaren betreft. Daarbij wordt het belang van het klimaat, het wooncomfort en de betaalbaarheid van wonen gestreefd naar energieneutraliteit in 2040.

Inzetten op energiezuinige woningen

Om te zorgen dat inwoners nu en in de toekomst goed kunnen wonen, vraagt de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen veel aandacht. Energie besparen heeft in de duurzaamheidsaanpak de hoogste prioriteit. Energie die niet gebruikt is, is het duurzaamst en goedkoopst. Eind 2019 hebben de gemeenten in Nederland ingestemd met het Klimaatakkoord. Voor de gebouwde omgeving is afgesproken dat in 2050, 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Als eerste stap worden tot 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd. Ook in de regio moet een fors aantal woningen verduurzaamd worden naar de standaard voor woningisolatie, zodat deze geschikt zijn om van het aardgas af te gaan. Isolatie is extra belangrijk voor mensen met een laag inkomen, daarom is dit een

belangrijk aandachtspunt in de afspraken met woningcorporaties. Waar het huurwoningen betreft stelt de landelijke overheid duidelijke eisen aan de verduurzaming van deze woningen. Over een aantal jaar kunnen alleen nog energiezuinige woningen worden verhuurd. Woningcorporaties en particuliere verhuurders worden gevraagd om daarnaar te handelen. Voor een deel van de bewoners die in een eigen koophuis wonen is het financieren van de nodige kwaliteitsverbetering en verduurzaming moeilijker, maar zij kunnen niet achterblijven. Binnen de regio Parkstad wordt zoveel mogelijk samen opgetrokken door gemeenten om ook eigenaar-bewoners te helpen om de kwaliteit van hun woningen te verbeteren.

Duurzame energie dichtbij

Om te komen tot energieneutraliteit is het noodzakelijk dat dertig procent van alle woningen van zonne-energie wordt voorzien. Duurzame lokaal opgewekte energie is schoner, gezonder en betaalbaarder. Voor bewoners is eigen energieopwekking aan de woning met zonnepanelen voordelig en efficiënt. De afgelopen jaren heeft binnen de regio het zonnepanelenproject voor woningeigenaren gelopen. Daarnaast worden ook woningcorporaties gevraagd om zich in te zetten om dertig procent van hun bezit te voorzien van zonnepanelen.

Circulair is duurzaam bouwen

In de komende jaren worden nieuwe woningen gebouwd en worden woningen die niet meer mee kunnen, gesloopt. Bij de bouw en sloop van woningen worden veel grondstoffen gebruikt en komt veel CO_2 en afval vrij. De regio Parkstad streeft ernaar om in 2050 circulair te zijn. De eerste ervaring met circulair bouwen en slopen is opgedaan en de markt ontwikkelt zich steeds verder als het gaat om duurzaam bouwen met biobased materialen zoals hout. In dit licht is ook de flexibiliteit van de woningen essentieel.

Kwaliteit, duurzaamheid en dierbaarheid in Brunssum

De verduurzamingsopgave in Brunssum is groot en op onderdelen complex. Doordat een groot gedeelte van de woningen valt in beschermd stads- en dorpsgezicht is de uitdaging om met behoud van de beeldkwaliteit de verduurzamingsopgaven in te passen. Ook is een groot gedeelte van de woningen onvoldoende geïsoleerd en moeten de buurten klimaatadaptief worden ingericht, met oog voor natuur en biodiversiteit. Door deze opgaven met elkaar te verbinden worden buurten gezonder, leefbaarder en toekomstbestendig.

Brunssum benut de fysieke opgaven in de buurt om sociaal maatschappelijke doelen te bereiken. Door te sturen op nieuwe waardenketens wil de gemeente de transitie naar een circulaire economie stimuleren. Zo versterken de fysieke de economische transitie elkaar en komen de baten ten goede aan de gemeenschap.

De gemeente Brunssum ziet het verduurzamen van de buurten als kans om meerdere doelen te bereiken. Alleen door het verbinden van de belangen van bewoners, eigenaren en de gemeenten kunnen de kwaliteiten in de buurt behouden worden en de verduurzamingsopgaven worden gerealiseerd. Zo dragen we samen met partners, bewoners en andere stakeholders bij aan toekomstbestendig, prettig en gezond wonen in Brunssum.

De gemeente maakt beleid en heeft de regierol in het aardgasvrij maken van buurten. Doordat de opgave aardgasvrij als aanjager voor een integrale verduurzamingsaanpak wordt ingezet, is dat het momentum waarop de opgaven samen komen. Op dat moment is de bovenstaande visie leidend om tot verduurzamingsplannen te komen die de belangen van gemeente, bewoners en eigenaren in het gebied verbindt en bijdragen aan het gewenste eindbeeld voor Brunssum 2050.

Bij nieuwbouw en herstructurering werken we klimaatbestendig. Daarbij is er voldoende aandacht voor het tegengaan van hittestress, maar ook voor slimmere waterkringlopen in de woning en het regenwater. We bouwen en verbouwen natuurinclusief, waarbij we toewerken naar 100% circulair in 2050.

6.2 Waardevol voor nu en in de toekomst

Woningen die belangrijk zijn voor de identiteit van onze regio, zijn waardevol. Op veel locaties in Parkstad zijn tastbare bewijzen te vinden, dat bouwwerken die de regio haar identiteit geven en voor mensen waardevol zijn, lang meegaan en in die zin duurzaam zijn. Denk aan historische bebouwing in dorpskernen, de mijnkolonieën, de kloosters en de kerken. Het is belangrijk om met de juiste bebouwing, de identiteit van Parkstad te behouden en te versterken, met aandacht voor zowel historisch erfgoed als de architectonische kwaliteit van nieuwbouw.

Om die identiteit en aantrekkelijkheid voor de toekomst te versterken willen we in de regio Parkstad woningbouw stimuleren waarbij bovengemiddeld veel aandacht is voor architectonische kwaliteit en identiteit. Daarbij staat de regio ook expliciet open voor innovatieve projecten, zowel in de techniek als in woonvormen, die bijdragen aan doelstellingen die in deze Woonvisie vermeld staan. Stakeholders worden uitgenodigd om met innovatieve projecten te komen.



afbeelding

Bijlagen

Primair geldt als uitgangspunt bouwen naar behoefte voor woonproduct en doelgroep. Dit betekent dat minimaal tweederde van de nieuwe woningen 'betaalbaar' moet zijn en dus moet bestaan uit sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens (€ 1.000,- euro per maand) en/of koopwoningen tot € 355.000,- euro.

In totaal moet minimaal 40% van de nieuwbouw middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen betreffen, die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen.

Bij het omzetten van bestaande commerciële panden naar woningen toetst Brunssum of de woningen de juiste kwaliteit hebben en een significante verbetering in uitstraling en gebruik van het pand wordt gerealiseerd.

Kwaliteit woningen: Brunssum verstaat hieronder dat iedere nieuwe woning (transformatie en nieuwbouw) minimaal het volgende aanwezig heeft:

- Iedere woning heeft een goede, functionele en praktische indeling van alle voorzieningen en ruimten;
- Iedere woning heeft een eigen buitenruimte zoals een balkon of tuin;
- Iedere woning heeft een eigen (buiten)berging voor o.a. huisvuil, fietsen etc.
- In geval van transformatie van o.a. bestaand (voormalig) commercieel complex/object:

De voorgevel van het complex/pand wordt zodanig aangepast dat de woning past binnen het straatbeeld en architectonisch meerwaarde biedt. Met andere woorden: van de buitenkant is niet meer zichtbaar dat het voorheen een commercieel object (winkel, café, kantoor etc.) was;

- Indien een woning levensloopbestendig is, dan moet deze bij voorkeur voldoen aan keurmerk 'Woonkeur'. Het gaat dan om maatregelen die betrekking hebben op:
    - Toegankelijkheid (voor gebruikers rolstoel, rollator, andere loophulpmiddelen)
    - Veiligheid (ongevalpreventie, inbraak- en brandpreventie)
    - Gebruiksgemak (comfort-aspecten die verband houden met ouderdom)
    - Zorgverlening (aanpasbaarheid i.v.m. zorgverlening thuis)
- Iedere woning krijgt rekening houdend met de actuele regelgeving, verduurzamingsmaatregelen voor zover deze niet aanwezig zijn, vb: zonnepanelen, warmtepomp, optimaal isolatiepakket.
- Iedere nieuwe woning wordt klimaatbestendig gebouwd (hierbij ook inzetten op het voorkomen/beperken van hittestress).
- Wonen-achter-wonen is niet toegestaan.
- Voldoet minimaal aan bouwbestuit. Met o.a. edere woonkamer, keuken en slaapkamer is voorzien van voldoende daglichttoetreding en raam/ramen in de zijgevels. Woningen waarbij een van deze ruimtes alleen zijn voorzien van een dakraam en/of lichtkoepel , hebben niet de gewenste kwaliteit en voldoen derhalve niet.
- Conceptuele bouwconcepten o.a. modulaire of flexibele bouwproducten, dienen eveneens te voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen.

Bij het toevoegen van wooneenheden dient tevens te worden voorzien van (extra) parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast dient te worden voldaan aan het vigerende parkeerbeleid.

Bijlagen

Bijlage 1: Begripsdefinities (PM)

Bijlage 2: Veerkrachtkaart Parkstad

Bijlage 3: Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032

Bijlage 1 begripsdefinities

Aftoppingsgrens	De grens tot waar men 75% huurtoeslag ontvangt. (€ 647,19 voor 1- of 2-persoons-huishoudens en € 693,60 voor 3- of meerpersoonshuishoudens, de wettelijke grenzen in 2023).
Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'	Om op basis van de beleidsregel in aanmerking te komen voor vrijstelling van compensatie moet sprake zijn van een kwalitatief goed plan. Woningbouwplannen worden beschouwd als kwalitatief goede plannen als zij voldoen aan onderstaande criteria: - Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde. - Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar. - Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd.
Betaalbaarheid	Onder het betaalbare segment vallen op basis van de landelijke definitie de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.000 per maand (prijspeil 2020) en koopwoningen onder de €355.000,-.
Bevolkingsdaling	De afname van het inwonersaantal in een bepaald gebied gedurende een bepaalde tijd.
Bevolkingsontwikkeling	Verandering van de omvang en de samenstelling van de bevolking.
Bewoners in een kwetsbare positie	Mensen die op enig moment niet in staat zijn om zonder zorg of ondersteuning zelfstandig te kunnen leven. Bewoners zijn kwetsbaar vanwege problemen op het gebied van participatie (geen werk/afhankelijk van uitkering), gezondheid (psychisch/fysiek) of door licht verstandelijke beperkingen. In onderliggend onderzoek zijn hiervoor de CBS definities gehanteerd.
Bijzondere doelgroepen	Onder de bijzondere doelgroepen worden de groepen verstaan die onder het landelijke programma 'een thuis voor iedereen' vallen. Dit betreft mensen met een sociale- of medische urgentie voor passende huisvesting. Waaronder mensen die dak- of thuisloos dreigen te worden, mensen met een beperking, en uitstroom uit intramurale zorg. Daarnaast worden ook statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en studenten gezien als bijzondere doelgroepen.
Circulariteit	Circulariteit gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor. Afval wordt gezien als grondstof voor nieuwe producten.
Domotica	Het toepassen van elektronica en huisnetwerken ten behoeve van de automatisering van processen in en om een woning, een kantoor of een klein bedrijf. De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven. Bij domotica draait het niet alleen om integratie van techniek en bediening in de woning, maar ook om dienstverlening van buitenaf naar de woning.
Doorstromers	Mensen die na het verhuizen een zelfstandige woning achterlaten.
Duurzaam bouwen	Het ontwikkelen van woningen en de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en daarmee onderdeel van de kwaliteit van de woning/woonomgeving.
Draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners	Zie 'Bewoners in een kwetsbare positie'

E-health	Digitale toepassingen in de zorg: het gebruik van informatie- en communicatietechnologie ter ondersteuning of verbetering van de gezondheid en de gezondheidszorg.
Energielabel	Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft een goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin de duurzaamheidskenmerken zijn beschreven.
Energieneutraal	Een woning is bijna energieneutraal als die zelf de energie opwekt die nodig is voor het gebouw. Dat wil zeggen: voor verwarmen en koelen van de woning, ventilatie, warm water en verlichting, inclusief de energie die nodig is voor het verwarmings- en ventilatiesysteem (bijvoorbeeld de ventilatie-unit en de warmtepomp). Dit is het 'gebouwgebonden' energiegebruik. Een volledig energieneutraal huis wekt daarnaast ook de energie op voor alle apparaten in huis (oven, koelkast, wasmachine, tv, computer, enzovoort). Dit is het 'gebruiksgebonden' energieverbruik.
Flexibele woningen	Flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.
Herstructurering	Herontwikkeling en vernieuwing van een wijk waarbij de bestaande gebouwen, openbare ruimte en infrastructuur worden aangepast aan hedendaagse behoeften, veelal met sloop en nieuwbouw.
Huishouden	De bewoning van een woning door: - één persoon; - twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
Huisvestingsverordening	Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een huisvestingsverordening vaststellen. Een huisvestingsverordening wordt veel ingezet door gemeenten om de mate van urgentie van woningzoekenden te bepalen en huurwoningen tot een bepaalde huurprijsgrens toe te wijzen.
Housing	Housing Parkstad is het samenwerkingsverband van gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen bij het voorzien in zelfstandige huisvesting voor cliënten met binding aan de regio Parkstad Limburg die vanuit een opvangsituatie (bijvoorbeeld een intramurale setting of vanuit detentie) uitstromen naar een zelfstandige woonvorm. Woningcorporaties in alle Parkstadgemeenten stellen jaarlijks een vastgesteld aantal woningen beschikbaar voor de huisvesting van urgente doelgroepen. Daarbij wordt gewerkt met Housing First voor mensen die dak- en thuisloos zijn en met Housing Plus voor mensen die meer begeleiding en afspraken nodig hebben bij het wonen.
Inponden	Het aankopen van woningen die nu in particulier bezit zijn, meestal door woningcorporaties, waarvan de eigenaar-bewoner niet in staat of bereid is om het onderhoud van hun woning op peil te houden.

Jongere	Persoon van 18 tot 23 jaar.
Kamerverhuur	Het verhuren van onzelfstandige woonruimte. Dit houdt in dat de kamer geen eigen toegang heeft en dat wezenlijke voorzieningen zoals toilet, badkamer en/of keuken in de kamer ontbreken.
Laag inkomen	Een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarbij men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Een laag inkomen is een inkomen dat niet hoger is dan 120% van het sociaal minimum. Dit houdt in dat de maximale netto bedragen per huishouden als volgt zijn: - Voor alleenstaanden of alleenstaande ouders van 21 jaar en ouder is het maximale nettobedrag € 1322,18 per maand (inclusief vakantietoeslag); - Voor gehuwden en samenwonenden van 21 jaar en ouder is het maximale nettobedrag € 1888,84 per maand (inclusief vakantietoeslag); - Voor alleenstaanden, vanaf de pensioengerechtigde leeftijd is het maximale nettobedrag €1470,80 per maand (inclusief vakantietoeslag); - Voor gehuwden en samenwonenden, vanaf de pensioengerechtigde leeftijd is het maximale nettobedrag €1992,43 per maand (inclusief vakantietoeslag)
Levensloopgeschikt/-bestendig	Woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Liberalisatiegrens	Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023) behoren tot de sociale of gereguleerde huursector.
Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023	Het beleid van de Provincie Limburg op het gebied van Wonen is vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023.
Middenhuur	Middenhuur is een term die gebruikt wordt voor huurwoningen in het middeldure huursegment. Het is voor de groep mensen die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar die geen vrijesectorwoning of een koopwoning kunnen betalen.
Middenhuurgrens	Huurwoningen met een huur tot € 1.000 per maand (prijspeil 2020)
Nationale prestatieafspraken	In 2022 getekende afspraken tussen ministerie BZK, Aedes (koepel van woningcorporaties, Woonbond en Vereniging Nederlandse Gemeenten over de inzet op volkshuisvesting tot 2030. Waaronder ook de afspraken over de besteding van de vrijgekomen middelen door het afschaffen van de verhuurderheffing vallen.
NHG grens	Nationale Hypotheek Garantie grens. Dit is de maximale hypotheekgarantie die men kan krijgen en bedraagt in 2023 €405.000. Als de hypotheek of de waarde van een woning hoger is, dan heeft men geen recht op de NHG. Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft men een vangnet als men door omstandigheden de hypotheek niet meer kan betalen of als een restschuld overblijft na de verkoop van een huis.
Nultredenwoningen	Een woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen.

Omgevingsverordening Limburg	De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels: • Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale • instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven. • Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.
Omgevingsvisie	De omgevingsvisie beschrijft de maatschappelijke opgave en de te beschermen kernkwaliteiten van een gemeente of provincie. In de omgevingsvisie worden talloze belangen afgewogen, van bodem tot lucht, en integraal benaderd.
Oudere	Zie senior
Plancapaciteit	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Prestatieafspraken	Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In de Woningwet is het proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.
Primaire doelgroep	Huishoudens die op basis van hun inkomen en vermogen in aanmerkingen komen voor huurtoeslag. Voor woningcorporaties vormen zij de belangrijkste doelgroep die aanspraak maakt op een sociale huurwoning.
Rijksprioriteiten Volkshuisvesting	Rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting in de periode van 2021 tot 2025. Deze prioriteiten stimuleren dat in de lokale samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties aandacht wordt besteed aan met de corporatiesector vastgestelde thema's.
Samenredzaamheid	Het collectieve vermogen om handelingen te kunnen doen, die mensen in het gewone leven zonder professionele inmenging verrichten.
Schuldhulpverlening	Een traject waarin een schuldenaar door een schuldhulpverlenende instantie wordt geholpen en begeleid in het aflossen van de financiële schulden.
Secundaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen waarmee zij niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag (zie primaire doelgroep) maar wel onder de inkomensgrens voor sociale huur vallen (en €44.035 in 2023). Zij zijn de tweede belangrijke doelgroep voor de woningcorporaties.
Senior	Een persoon die ouder is dan 65 jaar.
Skaeve Huse	Een bijzondere woonvorm bedoeld voor bewoners van de stad die zich niet aan een gewone woonomgeving aanpassen. Omdat ze dit niet kunnen of niet willen. Skaeve Huse is onder begeleiding wonen, in een rustige omgeving, met weinig prikkels van buitenaf.

Sociale huurwoning	Huurwoning (veelal van een woningcorporatie) die verhuurd wordt volgens de regels vanuit de Woningwet omtrent sociale verhuur aan huishoudens met een bescheiden inkomen (met een huur tot € 808,06 in 2023).
Sociaal incassobeleid	Bij sociaal incasseren wordt samen met de schuldenaar gezocht naar een oplossing waarbij er rekening wordt gehouden met de situatie van de schuldenaar.
Sociale stijgers	Sociale mobiliteit die een toename van sociale privileges inhoudt. Zoals een stijging in inkomen of opleiding.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	Een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de toenmalige 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten.
Suburbane gebieden	Dorpen rond een stad die veel contact houden met die stad.
Transformatie	Het omvormen van vastgoed - zoals kantoren, cultureel of maatschappelijk vastgoed en zorginstellingen - naar een andere bestemming zoals wonen.
Urgentieverordening	Een verordening waarin kan worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën.
Veerkrachtige wijken	In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende om een verandering in de bewonerssamenstelling (een toenemende concentratie bewoners in een kwetsbare positie) op te vangen. Als die veerkracht ontbreekt, terwijl die wel nodig is, is een wijk kwetsbaar.
Vergrijzing	De demografische trend waarbij in de bevolkingssamenstelling het aandeel ouderen vanaf 65 jaar toeneemt. Soms spreken we over 'dubbele vergrijzing'. Dan gaat het om de toename van het aandeel oudere ouderen vanaf 75 jaar.
VoorzieningenWijzer	Een praktisch instrument voor gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties bij hun armoedebeleid. Het betreft een computerprogramma met daarin alle gemeentelijke regelingen, zorgverzekeringen, energieleveranciers en toeslagen.

Vrije toewijzingsruimte	Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 808,06, prijspeil 2023) toewijzen aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens voor sociale huur. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 44.035 (prijspeil 2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de inkomensgrens vastgesteld op € 48.625 (prijspeil 2023). Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.
Vroegsignalering	Vroegsignalering binnen de schuldhulpverlening is het in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld brengen van mensen met financiële problemen om vroegtijdige (schuld-)hulpverlening mogelijk te maken.
Woningcorporatie	Organisatie, toegelaten instelling onder de Woningwet, die zich zonder winstoogmerk richt op bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw).
Woonbehoefteonderzoek	Een woningbehoefteonderzoek of woonbehoefteonderzoek is een onderzoek dat de overheid uitvoert naar de woonbehoeften onder de bevolking. Er wordt met name gekeken naar woningtekorten, de betaalbaarheid van woningen en de beleving van de woonomgeving.
Woondeal	In de Woondeal zijn Rijk, provincie, regio, gemeenten en corporaties onder meer met elkaar overeengekomen hoeveel tot 2030 gebouwd gaat worden en het aandeel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.
Woonmilieus	De sociale, culturele en fysieke kenmerken van de omgeving waarin gewoond wordt.
Woningsplitsing	Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaan in één gebouw minimaal twee zelfstandige wooneenheden, met ieder hun eigen voorzieningen, zoals een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang.
Woonzorgvisie	Met een Woonzorgvisie wordt de basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.

Bijlage 2 Nota Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum

Inhoud

Leeswijzer 2

1. Inleiding 2

2. Ontvankelijkheid 3

3. Indieners met code 3

4. Inspraak 3

4.1 Lokale inspraakprocedure 3

4.1.1 Reacties met betrekking tot zienswijze ROH/Huurderskoepel 4

4.1.2 Reacties met betrekking tot zienswijze Seniorenraad i.o. 5

4.1.3 Reacties met betrekking tot zienwijze Weller 5

4.2 Reflectie van stakeholders op de regionale onderdelen van de concept Woonvisie 6

4.2.1 Reacties met betrekking tot uitvoering en samenwerking 7

4.2.2 Reacties met betrekking tot wetgeving 13

4.2.3 Reacties met betrekking tot raakvlakken met andere domeinen 14

4.2.4 Reacties met betrekking tot interventies 18

Leeswijzer

Alle reacties zijn in deze Nota samengevat. De reacties zijn gegroepeerd naar lokale en regionale onderdelen en voor wat betreft het regionale deel tevens naar thema's waarop de reacties betrekking hebben. Ze zijn voorzien van de reacties van het college van B&W op de lokale onderdelen van de Woonvisie en voorzien van reacties van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering op de regionale onderdelen. Bij elke reactie wordt aangegeven of deze naar het oordeel van het college van B&W of van de Bestuurscommissie leidt tot een aanpassing van de concept Woonvisie die ter inzage gelegen heeft.

In hoofdstuk 1 Inleiding wordt beknopt toegelicht hoe participatie en inspraak in het kader van de concept Woonvisie heeft plaatsgevonden en welke rol voorliggende nota speelt bij de besluitvorming door de gemeenteraad. In het raadsvoorstel is het totale procesverloop geschetst.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende reacties.

In hoofdstuk 3 treft u een overzicht aan van de indieners met een unieke code. Betreffende codes worden gebruikt bij het overzicht met reacties die inhoudelijk behandeld worden in hoofdstuk 4 Inspraak. In deze nota zijn de kernpunten uit de reacties voor wat betreft het regionale deel nader uitgesplitst naar de verschillende thema's.

De reacties die betrekking hebben op de lokale onderdelen van de concept Woonvisie en die zijn ingediend gedurende de lokale inspraakperiode, staan vermeld in 4.1. Het college van B&W heeft deze reacties beoordeeld en adviseert de gemeenteraad dienaangaande.

In 4.2 staan de reacties van stakeholders op de regionale onderdelen van de concept Woonvisie vermeld. De Bestuurscommissie heeft deze reacties beoordeeld en adviseert de gemeenteraad dienaangaande.

1. Inleiding

De concept Woonvisie is met veel dialoog tot stand gekomen. Dit is nader toegelicht in het voorstel aan de gemeenteraad. Aan het einde van de voorbereidingen heeft op 31 januari 2023 een bijeenkomst plaatsgevonden met de besturen van alle huurdersorganisaties van de corporaties in Parkstad. Daarin zijn de contouren van de concept Woonvisie besproken. Op 9 februari 2023 is het regionale deel van de concept Woonvisie gepresenteerd aan circa 70 stakeholders uit het bedrijfsleven (ontwikkelaars, makelaars en beleggers), aan de provinciale en rijksoverheid, en aan de huurdersbelangenvertegenwoordiging in Parkstad, aan de corporaties binnen Parkstad, aan Aedes (de landelijke belangenvertegenwoordiging van de corporaties) en aan het programmabureau van Nationaal Programma Heerlen Noord. Verder heeft er op 3 april 2023 afstemming met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties plaatsgevonden in relatie tot het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting die in 2026 ingaat.

Op 16 februari heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met het regionale deel van de concept Woonvisie 2023-2028. Het regionale deel van de concept Woonvisie is in de aanloop op de formele inspraakprocedure van de gemeente door de Bestuurscommissie voor reflectie tevens beschikbaar gesteld aan 140 stakeholders. Het merendeel van deze stakeholders was ook bij de voorbereidingen van de Woonvisie betrokken. Vervolgens is de integrale concept Woonvisie door de gemeente gepubliceerd en vrijgegeven voor inspraak.

De reflecties op het regionale deel van de concept Woonvisie zijn op 30 maart 2023 behandeld door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering nadat dit onderdeel op 16 februari 2023 vrijgegeven is voor consultatie van 17 februari tot 17 maart. De Bestuurscommissie heeft op 30

maart beoordeeld of de reacties aanleiding vormen voor aanpassing van het regionale deel van de concept Woonvisie.

Het College van B&W heeft de concept Woonvisie integraal voor inspraak vrijgegeven van 30 maart tot 11 mei 2023. Ze heeft de binnengekomen reacties op het lokale deel van de concept Woonvisie op 30 mei 2023 behandeld en beoordeeld of de reacties aanleiding vormen voor aanpassing van het lokale deel van de concept Woonvisie.

De Nota van Reacties heeft betrekking op alle reacties dus zowel inzake het lokale deel alsook het regionale deel van de concept Woonvisie.

De gemeenteraad betrekt de resultaten van de inspraak bij de besluitvorming over de vaststelling van de Woonvisie. De integrale Nota van Reacties behoort derhalve bij ontwerpbesluit.

2. Ontvankelijkheid

De reacties op het lokale deel van de concept Woonvisie zijn binnen de inspraaktermijn binnengekomen.

De reacties op het regionaal deel van de concept Woonvisie die zijn ingediend in de aanloop op de formele inspraakprocedure van de gemeente, worden beschouwd als integraal onderdeel van de inspraak en worden ook als ontvankelijk beschouwd.

3. Indieners met code

Zorgpartij Levanto, het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad (de samenwerking van de 9 corporaties die actief zijn in de Regio Parkstad Limburg), het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad, de Provincie Limburg, JPO en van de projectleider Aanpak Sociaal Veilig van de gemeente Heerlen. Lokaal: ROH/huurderskoepel, de Seniorenraad i.o. en woningcorporatie Weller.

Nummer	**Indiener**	
1	Levanto Groep	Zorg
2	Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad	Corporaties
3	Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad	Huurders
4	JPO	Markt
5	Provincie Limburg	Overheid
6	Aanpak Sociaal Veilig	Overheid
7	ROH/Huurderskoepel	Huurders
8	Seniorenraad i.o.	Maatschappelijk
9	Weller	Corporatie
X		

4. Inspraak

4.1 Lokale inspraakprocedure

Van 20 maart tot 11 mei 2023 heeft het concept van de **Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Brunssum** integraal (regionale en lokale deel) voor iedereen gedurende kantoortijden bij de gemeentewinkel van Brunssum, Loket Vergunningen, aan het Lindeplein 1 in Brunssum, ter inzage gelegen. De concept-woonvisie kon ook worden ingezien via de gemeentelijke website en is toegelicht tijdens een openbare raadsinformatiebijeenkomst op 18 april 2023. Inwoners en in de gemeente een belang hebbende, natuurlijke en rechtspersonen konden gedurende deze termijn

zowel mondeling als schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken. E.e.a. is op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Bij de gemeente zijn 3 inspraakreacties ingediend. Deze vertonen een overlap voor wat betreft het regionale deel van de concept Woonvisie. Hierop is dan ook de reactie van de Bestuurscommissie van 30 maart van toepassing. Reacties van de indieners die betrekking hebben op de lokale onderdelen van de concept Woonvisie zijn door het College van B&W behandeld op 6 juni 2023.

Deze reactie zijn hierna kort samengevat en voorzien van het standpunt van het college dienaangaande.

4.1.1 Reacties met betrekking tot zienswijze ROH/Huurderskoepel

De huurderskoepel plaatst bij de huisvesting van jongeren de kanttekening dat voldoende betaalbaar woningaanbod alleen niet volstaat, maar dat hierbij voor jongeren aantrekkelijke voorzieningen horen. Ook een specifiek woonruimteverdelingssysteem kan kansen van doelgroep verhogen.

Ook dient verbetering/verduurzaming gepaard te gaan met de 'modernisering' van de infrastructuur.

Zij vraagt zich af of huishoudens met een middeninkomen wel in minder veerkrachtige wijken wensen te wonen.

Verzocht wordt om de corporaties én de actieve huurdersorganisaties in de gemeente te betrekken bij de opstelling van de woonzorgvisie.

Ook wordt gevraagd of de impact van de Woondeal voor de gemeente concreet vertaald is in de woonvisie en of al een route is bepaald voor de eventuele consequenties van de nieuwe wet Versterking Regie Volkshuisvesting op de woonvisie.

Vraagtekens worden geplaatst bij het realiteitsgehalte van de gewenste verhuur van koopwoningen en de mogelijk verkoop van sociale huurwoningen.

Standpunt van het College van B&W

Uiteraard zijn zaken als voor jongeren aantrekkelijke voorzieningen en modernisering' van de openbare ruimte bij verbetering/verduurzaming van woningen van belang, maar vallen buiten de scope van de woonvisie. Woonruimteverdeling is geen onderwerp uit de Wet Goed Verhuurderschap, maar veeleer uit de (concept) Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Vanuit die wet wordt een huisvestingsverordening en urgentieregeling voor elke gemeente verplicht. Essentieel daarvoor is de visie van de gemeente op de huisvesting van aandachtgroepen en het aanwijzen van urgente doelgroepen daarbinnen. De ophanden zijnde woonzorgvisie moet hiervoor de onderleggers opleveren en deze is voorzien in 2024.

Of huishoudens met een middeninkomen wel of niet in minder veerkrachtige wijken willen wonen zal moeten blijken. De essentie is dat terughoudendheid wordt voorgestaan bij de huisvesting van kwetsbare aandachtgroepen in toch al minder veerkrachtige wijken en buurten. Er zal altijd bekeken moeten worden wat een ideale opbouw van een wijk concreet inhoudt. Dat is maatwerk en zal ook niet in dermate grote getalen gebeuren dat een wijk dat niet geabsorbeerd krijgt.

Uiteraard zullen de woningcorporaties én de actieve huurdersorganisaties in de gemeente worden betrokken bij de opstelling van de woonzorgvisie

In de concept-woonvisie wordt geanticipeerd op de Woondeal Limburg. De uitwerking daarvan heeft uiteraard nog niet over de hele linie plaatsgevonden. Zowel regionaal als lokaal (ook al vanuit het recente verleden) vinden veel activiteiten plaats, die ook bijdragen aan de invulling van de woondeal en voorbereidingen voor de uitrol van de ambities van de concept woonvisie. Ook het aandeel en de rol van de gemeente Brunssum daarin. Het gemeentelijk aandeel in de Woondeal omvat 900 woningen. De door de woningcorporaties mede ondertekende Woondeal vormt evenals de woonvisie een basis voor de biedingen van de corporaties.

Het concept van de regionale woonvisie is in het licht van het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting met het Ministerie van Binnenlandse Zaken Koninkrijksrelaties besproken. Zij ziet geen aanleiding om de woonvisie t.z.t. weer te moeten herijken.

De insteek bij de gewenste verhuur van koopwoningen is m.n. om aldus o.a. JFC-personeel mogelijk te blijven te maken om zo eventuele toekomstige leegstand dan wel een beroep van deze doelgroep op de sociale huurwoningenmarkt zo veel mogelijk te beperken. Voor zover door sloop/verkoop van sociale huurwoningen de gewenste omvang van sociale huur minder dan 30% dreigt te worden, zal aanvulling door o.a. nieuwbouw aan de orde kunnen zijn.

Voorstel aan de gemeenteraad

Het College van B&W meent met het vorenstaande e.e.a. verduidelijkt te hebben. Tot een aanpassing van de woonvisie behoeft dit niet te leiden.

4.1.2 Reacties met betrekking tot zienswijze Seniorenraad i.o.

De Seniorenraad onderschrijft op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten van de regionale en locale woonvisie. Zij vraagt kort samengevat (terecht) aandacht voor de samenhang van wonen met zorg en welzijn en pleit daarbij voor een integrale wijkgerichte aanpak en de inrichting van zgn. Woonservicegebieden.

Standpunt van het College van B&W

Het college van B&W is van mening dat de woonvisie hiertoe ook aanknopingspunten biedt die in een later stadium –mede in overleg met de Seniorenraad verder in o.a. de nog op te stellen woonzorgvisie verder zullen worden uitgewerkt.

Voorstel aan de gemeenteraad

De woonvisie zelf hoeft hiervoor niet te worden aangepast.

4.1.3 Reacties met betrekking tot zienwijze Weller

Ook Weller kan zich in algemene zin vinden in de (brede) ambities en doelen uit het lokale deel van de woonvisie. Zij onderstreept hel belang van met woonpartners opgestelde woonvisies waarbij ook de link wordt gelegd met o.a. het sociaalmaatschappelijke en economische domein. Gemist wordt aandacht voor 'ontmoeten', het proces rondom de woonzorgvisie en sturingsinstrumentarium bij woonruimteverdeling bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Idem voor wat betreft het reduceren van de gemeentelijke woonlasten

Vragen zijn er over de beschikbaarstelling van gronden door de gemeente aan woningcorporaties om de balans tussen bepaalde wijken te verbeteren Ook de betekenis van het begrip 'dierbaarheid' is niet duidelijk .

Verzocht wordt de woonvisie n.a.v. haar reactie aan te passen en/of genoemde issues te agenderen voor de komende overleggen over de prestatieafspraken en de uitwerking van de woonvisie.

Standpunt van het College van B&W

Ook het college onderschrijft hel belang van met woonpartners opgestelde woonvisies waarbij ook de link wordt gelegd met o.a. het sociaalmaatschappelijke en economische domein. Aandacht voor 'ontmoeten', het proces rondom de woonzorgvisie en sturingsinstrumentarium bij woonruimteverdeling bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zal worden besteed in de in voorbereiding zijnde woonzorgvisie. Het reduceren van gemeentelijke woonlasten vormt jaarlijks aandachtsgebied bij de voorbereiding van de gemeentebegroting. Brunssum behoort dan ook tot de gemeenten met de laagste woonlasten binnen Parkstad.

Als gevolg van de herstructurering van haar woningvoorraad beschikt Weller o.i. over voldoende gronden om de gewenste verbetering van de balans tussen woonwijken (voor een belangrijk deel) zelf te bewerkstelligen. Anderzijds zal het college daar waar mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van de woonvisie, medewerking verlenen aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen in veerkrachtige wijken. Het begrip 'dierbaarheid' wordt onder 6.2 nader geduid.

Voorstel aan de gemeenteraad

In het vorenstaande wordt dan ook geen aanleiding gevonden de woonvisie aan te passen. Wel zullen genoemde issues onderwerp van gesprek zijn bij de overleggen over de prestatieafspraken en de uitwerking van de woonvisie

4.2 Reflectie van stakeholders op de regionale onderdelen van de concept Woonvisie

De Bestuurscommissie heeft op 16 februari het besluit genomen om het regionale deel van de concept Woonvisie op 17 februari onder 140 stakeholders van Parkstad te verspreiden met de uitnodiging hierop uiterlijk 17 maart 2023 te reflecteren. Dit heeft geleid tot 6 reacties die bij de Bestuurscommissie zijn ingediend. Deze zijn afkomstig van een zorgpartij Levanto, het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad (de samenwerking van de 9 corporaties die actief zijn in de Regio Parkstad Limburg), het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad, de Provincie Limburg, JPO en van de projectleider Aanpak Sociaal Veilig van de gemeente Heerlen. Deze reacties op het regionale deel zijn behandeld gedurende de vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van 30 maart 2023. De Bestuurscommissie heeft ingestemd met de conceptreacties die in voorliggende nota zijn opgenomen. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft daarbij in algemene zin geconstateerd:

- dat complimenten worden gegeven over het regionale deel van de concept Woonvisie en dat deze inhoudelijk onderschreven wordt;
- dat in de reacties met name aandacht wordt gevraagd voor de uitvoering, de regie hierop, de betrokkenheid van de indieners bij de doorvertaling van de Woonvisie in de toekomst en de initiatieven en activiteiten die nu inmiddels lopen.
    - Naar aanleiding hiervan is hieraan extra aandacht besteed in het raadsvoorstel;
- dat veel reacties geen betrekking hebben op de inhoud zelf van de concept Woonvisie;

- dat bepaalde reacties betrekking hebben op de verbinding van de volkshuisvestelijke opgaven met die van andere sectoren, maar die buiten de inhoudelijke scope van een woonvisie vallen. Vanuit de Woningwet bevat de woonvisie sectoraal beleid waarin de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven op de woningmarkt worden belicht. Bepaalde reacties hebben betrekking op aspecten die onder de bevoegdheden van andere beleidsterreinen vallen zoals bijvoorbeeld energie- en warmtetransitie, ondermijning en zorg;
- dat vanuit diverse lopende trajecten op de doelstellingen uit de Woonvisie gestuurd wordt;
    - momenteel zijn bij het Rijk een aantal wetsvoorstellen en -wijzigingen in voorbereiding, waardoor in de toekomst meer instrumentarium beschikbaar komt dat ingezet kan worden bij de realisatie van de visie.
    - lokaal en regionaal lopen al veel activiteiten waarmee concreet invulling aan de Woonvisie wordt/zal /kan worden gegeven (zoals bijvoorbeeld met de Regionale Woningmarktprogrammering, het herstructureringsprogramma in de Regio Deal en het Volkshuisvestingsfonds, de regionale en lokale prestatieafspraken, het aanvalsplan woningbouw, het meerjarenprogramma, de Limburgse Woondeal en het Centrumplan,.

4.2.1 Reacties met betrekking tot uitvoering en samenwerking

Reactie 1

Indiener onderschrijft het regionale deel van de concept Woonvisie in zijn algemeenheid op een groot aantal facetten en geeft aan, dat indiener daarbij participeert en deelneemt aan een groot aantal speerpunten zoals beschreven in de woonvisie.	1
Complimenten voor de aanpak om met gemeenten tot een gezamenlijke woonvisie te komen die vervolgens door de gemeenten lokaal wordt uitgewerkt met telkens oog voor Parkstad. Het is goed, dat er een gezamenlijke Regionale Woonvisie van de Parkstad gemeenten ligt waarmee de ontwikkelingen in de regio in een positief daglicht zijn gezet. Met deze regionale woonvisie geven we opnieuw richting en energie voor de groei van de samenwerking tussen partijen gericht op goed wonen in Parkstad. De nieuwe uitgangspunten groei en transitie in deze woonvisie zijn ook voor de corporaties herkenbaar. Evenals de geschetste uitdagingen. De oplossing zit in een integrale aanpak met een regisserende rol van gemeenten. Samenwerking regionaal en lokaal tussen gemeenten en corporaties is van groot belang om succesvol te kunnen zijn. Zeker gezien de onzekere ontwikkelingen op het gebied van stikstof, flora-fauna, stijgende bouwkosten, capaciteit in de markt, materiaal schaarste, beschikbare locaties, ruimtelijke procedures e.a. In de Regionale Woonvisie Parkstad wordt geconstateerd, dat er grote tegenstellingen zijn in de regio: wijken (stedelijk) en dorpen, kansrijk en kansarm, huidige populatie en “mensen van buiten”. Indiener verwacht dat hiervoor in de regionale prestatieafspraken richting wordt gegeven om in de lokale afspraken tot concrete oplossingen te komen die bijdragen aan een verandering voor heel Parkstad.	2
In zijn algemeenheid een mooie visie, met eindelijk weer de blik vooruit en gedacht vanuit kansen. Dit nodigt ook weer uit om aan de slag te gaan in Parkstad. Nu nog gaan werken aan haalbare plannen.	4
Het proces dat de regio Parkstad, samen met de diverse stakeholders, doorloopt t.a.v. deze Regionale Woonvisie is goed doordacht en ingestoken. Dat heeft er ook mede voor gezorgd dat er nu een concept Regionale Woonvisie ligt die, in brede samenwerking met diverse partners, inzet op de diverse woon- en leefbaarheidsonderwerpen die landelijk, provinciaal en regionaal spelen en daarbij aanhaakt op de afspraken die onlangs in de	5

Woondeal Limburg gemaakt zijn. Complimenten voor deze visie en de daarbij horende aanpak.	

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De Bestuurscommissie hecht veel waarde aan breed draagvlak voor de gehanteerde aanpak en de betrokkenheid van alle stakeholders bij de voorbereidingen op de concept Woonvisie Er wordt veel aandacht gevraagd voor de doorvertaling van de visie in prestatieafspraken en voor de uitvoering. en De Bestuurscommissie heeft hier oog voor, maar constateert, dat dit inhoudelijk niet tot wijziging van de conceptvisie zelf dient te leiden.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 2

Corporaties kennen en nemen hun verantwoordelijkheid als partner in wonen (niet alleen in het lager en middensegment huurwoningen). De meerjarige woonvisie geeft richtingen en kansen. Op welke manier deze Woonvisie vertaald wordt naar concrete regionale- en lokale wederzijdse prestatieafspraken is een vraagteken. De corporaties vragen daarom om meerjarige prestatieafspraken regionaal en lokaal. Het is wenselijk om deze op een uniforme wijze te presenteren. Dat maakt dat sturing, afstemming, samenwerking en controle op inhoud en resultaat succesvoller kan verlopen.	2
Meerjarige regionale- en gemeentelijke prestatieafspraken volgens één methodiek.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De indruk ontstaat door deze formulering, dat de prestatieafspraken eenzijdig worden opgesteld en corporaties niet betrokken zijn. Samen beschikken indiener, het ROH en de Regio echter al over meerjarige Regionale Prestatieafspraken. Wat indiener wellicht bedoelt te zeggen, is dat men lokaal ook de voorkeur geeft aan meerjarige in plaats van jaarlijkse prestatie afspraken.

De regionale prestatieafspraken zijn al meerjarig, maar worden wel jaarlijks ge-update met de doorontwikkeling van bestaande afspraken, met de monitoring van de realisatie daarvan en met bijsturing als dat op grond van actuele ontwikkelingen noodzakelijk of wenselijk is. Dit maakt dat deze afspraken geen papieren tijger zijn, maar buiten tot resultaten leiden. De lokale prestatieafspraken worden veelal wel nog jaarlijks opgesteld. Door corporaties is wel gevraagd aan te sluiten bij de regionale methodiek. Bovendien is reeds eerder de afspraak gemaakt om de onderdelen uit de regionale prestatieafspraken ook te benoemen in de lokale prestatieafspraken, zodat ze als een geheel beschouwd kunnen worden. De oproep kan opnieuw verkend worden, maar dit valt niet onder de reikwijdte van de besluitvorming over de Woonvisie. Het college gaat hierover voor zover het de lokale prestatieafspraken betreft. De aanpak ten aanzien van de meerjarige regionale prestatieafspraken kan worden voortgezet en kan als voorbeeld dienen voor de lokale prestatieafspraken.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 3

De Regionale Woonvisie Parkstad is een goede basis voor de corporaties om te komen tot lokale woonvisies en vervolgens tot regionale- en lokale meerjaren prestatieafspraken. Waarbij differentiatie van woningbezit en domein overstijgende aanpak uitgangspunt zijn.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De Bestuurscommissie beschouwt dit enerzijds als een positief signaal over de kwaliteit van de concept Woonvisie; anderzijds als een oproep inzake de doorvertaling daarvan. De Bestuurscommissie hecht eraan de benadrukken, dat tegelijk met het regionale deel van de woonvisie, ook het lokale deel ter besluitvorming voorligt aan de gemeenteraad. Het is aan het college van B&W om een standpunt in te nemen over de oproep om tot lokale meerjarenprestatieafspraken te komen. De regionale afspraken zijn al meerjarig.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 4

Voor de verdere uitwerking naar lokale woonvisies, meerjaren regionale- en lokale prestatieafspraken kunt u de woningcorporaties samen met haar huurdersverenigingen als partner zien.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De regionale prestatieafspraken zijn een resultaat van de samenwerking tussen het ROW, het ROH en Parkstad. Oplossingen worden niet eenzijdig bepaald, maar in samenwerking tussen de regio, de gemeenten, het ROW en het ROH, voor zover bepaalde aspecten nu nog niet ingevuld zijn.

Reactie 5

Wonen in Parkstad is per gebied/wijk/dorp verschillend (fysiek, leefbaarheid, sociaal). Om het wonen Parkstad breed aan te pakken moet er op diverse niveaus worden samengewerkt. Dat staat in de Woonvisie helder omschreven. Het zou goed zijn om ook in te gaan op wat van de gemeenten gevraagd wordt om tot resultaten te komen. Hoe gaan we dit organiseren en wellicht opschalen? Daarbij hoort ook de behoefte aan regie op de samenwerking.	2
Indiener informeert naar de onderbouwing van de migratiecijfers. Verder geeft hij waardering over de geboekte successen en de impuls aan de leefbaarheid van de afgelopen jaren en roept op dit te tonen. Hij roept op in te zetten op woningen die aanpasbaar zijn aan de woonwensen van dat moment of meervoudig gebruikt kunnen	4

worden en geeft aan, dat nieuwe woningbouwconcepten (woningen uit de fabriek) kunnen helpen bij het versnellen van de woningbouwplannen, maar dat daarbij dan een bepaalde coulance gevraagd is v.w.b. eisen die gesteld worden. Indiener refereert aan de differentiatie met als doel om de leefbaarheid te verbeteren en onderschrijft dat het goed is om starters, gezinnen, senioren te mengen en het mengen van kwetsbare mensen en mensen die draagkrachtig zijn. Hij roept wel op niet ineens het laagste segment met het hoogste segment te mengen uit angst voor een averechts effect. Zorgvuldige menging zal zorgen voor het gewenste effect. Verder vraagt hij aandacht voor de polarisatie en individualisering van de samenleving en geeft aan dat het een uitdaging wordt om draagkrachtige mensen bereid te krijgen om zich in te gaan zetten voor de minder draagkrachtige mensen.	

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

In voorliggende concept Woonvisie wordt de koers uiteengezet voor de periode 2023-2028 en wordt beschreven hoe de regio en de gemeente voor ogen hebben dit samen met bewoners en partners te gaan realiseren. De gemeenteraad wordt gevraagd een besluit te nemen over de visie, waarna het college en de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering de verantwoordelijkheid heeft de uitvoering ter hand te nemen. De al lopende en nog aanstaande acties waarmee invulling zal worden gegeven aan de woonvisie, liggen niet ter besluitvorming voor bij de gemeenteraad en maken derhalve ook geen deel uit van de woonvisie.

Naar aanleiding van de reactie van indiener 2 wordt wel geconstateerd, dat het goed zou zijn de gemeenteraad bij de behandeling van de Woonvisie goed te informeren, over de acties die inmiddels op regionaal en op lokaal niveau gaande zijn en welke nog op stapel staan en hoe die zullen bijdragen aan de realisatie van de Woonvisie.

Verder constateert de Bestuurscommissie, dat de gemeente, de regio, de corporaties, huurders, marktpartijen, overheden en andere stakeholders met elkaar, maar iedereen vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid moet sturen op de realisatie. De oproep tot regie op de samenwerking daarbij wordt serieus genomen en zal worden verkend. De reacties van indiener 2 vormen inhoudelijk echter geen aanleiding tot aanpassing van de concept Woonvisie.

Indiener 4 geeft signalen af die meer concreet van aard zijn in termen van te realiseren woontypologieën en differentiatie. De Bestuurscommissie neemt deze signalen ter harte bij de verdere uitwerking van de Woonvisie in concrete plannen.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 6

Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst: Uitgangspunt van de zeven gemeenten is om op het gebied van kansrijk wonen de komende jaren afspraken te maken over: het stimuleren en verbieden, gaan doen en laten, gaan betogen en uitwerken. Het ontbreekt in deze visie aan een totaalbeeld waarover deze afspraken kunnen worden gemaakt.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Het is niet de intentie om in een Woonvisie tot een uitputtende lijst met afspraken te komen. Een visie heeft tot doel een stip op de horizon te zetten, die voor een geruime periode houvast geeft zodat partners de gewenste koers kennen en kunnen helpen deze in gang te zetten en in te vullen

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 7

De diversiteit van wijken en buurten zowel fysiek als sociaal vraagt om een brede samenwerking waarbij regie op regionaal en lokaal niveau nodig is.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De Bestuurscommissie beschouwt dit als een oproep.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 8

De gezamenlijke, regionale sectorale volkshuisvestingsambities worden onderschreven als onderdeel van een visie op de samenleving als geheel. We zijn blij dat een samenwerkingsverband tussen 7 gemeenten via de Stadsregio echt werkt en een meerwaarde heeft (kan hebben?) die meer is dan de optelsom van individuele, lokale, gemeentelijke insteken en belangen op de postzegel Parkstad. De keuze om vanuit een regionale visie te komen tot lokale woonvisies (in onderlinge samenhang om invulling te geven aan de gezamenlijke ambities) is ons inziens een goede. We vragen ons wel af of de regionale ambities in hun vertaling naar de lokale uitdagingen (lokale woonvisies) ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden door gezamenlijk en individueel gedragen, concrete acties. Een concrete vertaling van ambities, visie richting acties (invulling van lokale opgaven) met soms een geaccepteerde verdeling van 'zoet en zuur' vanuit dat regionaal (algemeen) belang.	3
Er ligt een belangrijke uitdaging om de lokale woonvisie ….. en dan met name de concrete acties.. in verbinding te brengen met de regionale, die vastgelegd moeten worden in meerjarige lokale prestatieafspraken.	3
Geïnformeerd wordt naar de mandaten	3
De regionale prestatieafspraken moeten op grond van de concept Woonvisie herijkt worden.	3

Het is de nadrukkelijke wens dat de verbinding tussen de lokale en de regionale prestatieafspraken expliciet in de processen wordt ingebouwd, zoals dat ook het geval is met de regionale en lokale woonvisie.	3
Strakke regie (zowel bij de opstellingskaders, het monitoren van de afspraken als mede de continue evaluaties) hierop is nodig zonder overigens dat de Stadsregio in de formele bevoegdheden van een gemeente gaat treden. Centrale regie nodig, omdat een regionale woonvisie en regionale prestatieafspraken niet vrijblijvend zijn en uiteindelijk gerealiseerd worden door de optelsom van de daarvan afgeleide lokale prestatieafspraken.	3

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De Bestuurscommissie constateert, dat het ROH het regionale deel van de concept Woonvisie op grote lijnen inhoudelijk onderschrijft, maar dat er wel nadrukkelijk aandacht wordt gevraagd voor de uitvoering lokaal en de regie daarop regionaal. Aangezien lokaal en regionaal al veel activiteiten lopen die er aan zullen bijdragen dat de woonvisie ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, maar die niet deel uitmaken van de besluitvorming door de gemeenteraden, zijn deze ook niet verwoord in de concept Woonvisie. Deze activiteiten vinden vaak ook in samenwerking en/of met medeweten van indiener plaats.

De besluitvorming door de gemeenteraad heeft betrekking op de Woonvisie . Het college en de Bestuurscommissie vervullen een rol en hebben verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het gebied van de uitvoering en de prestatieafspraken met corporaties en huurders en de uitvoeringsprogramma's op regionaal en lokaal. Bij het opstellen van de concept Woonvisie had het college het mandaat over het lokale deel en de Bestuurscommissie over het regionale deel. De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van het Regionale en Lokale Woonvisie 2023-2028.

De Bestuurscommissie wenst in gezamenlijkheid met indiener en met de corporaties de regionale prestatieafspraken verder uitbouwen. Het college zal dat doen v.w.b. de lokale prestatieafspraken. Het ligt voor de hand, dat de verbinding tussen die twee gelegd wordt.

In de woonvisie zelf wordt geen apart uitvoeringsprogramma uiteengezet. Met bestaande programma's en projecten vanuit de kernagenda van de Bestuurscommissie wordt op de doelstellingen in het regionale deel van de woonvisie gestuurd. Dit gebeurt onder meer met behulp van de plannen in de Regionale Woningmarktprogrammering, het herstructureringsprogramma in de Regio Deal en het Volkshuisvestingsfonds, de Regionale Prestatieafspraken, en de Limburgse Woondeal.

Verder beschouwt de Bestuurscommissie de reactie vooral als een oproep. Zowel de Bestuurscommissie als het college zullen zich hard maken voor concrete realisatie.

Het college zal zich beraden over de meerjarige lokale prestatieafspraken.

De regionale prestatieafspraken worden nu ook al jaarlijks ge-update en jaarlijks worden aanvullende prioriteiten gesteld en afspraken gemaakt op grond van de dan geldende actuele inzichten. Hierbij is de vigerende woonvisie leidend. De jaarlijkse update zal mede op grond van de nieuwe Woonvisie plaatsvinden.

Indiener is samen met het ROW en de Bestuurscommissie, partner in de regionale prestatieafspraken. Als de behoefte door alle drie partijen onderschreven wordt om de verbinding tussen lokale en regionale afspraken nog sterken te leggen, dan zal dat als gezamenlijke

verantwoordelijkheid moeten worden opgepakt. Dit heeft echter geen invloed op de concept Woonvisie.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

4.2.2 Reacties met betrekking tot wetgeving

Reactie 1

De Woondeal Limburg, de Nationale Prestatieafspraken en regelgeving geven wellicht nog onvoldoende richting om in deze Regionale Woonvisie Parkstad concreet te verwerken.	2
Voor de aanstaande wettelijke regeling voor het huisvesten van aandachtsgroepen moeten nog concrete afspraken worden gemaakt over de verdeling en monitoring. Een gemeenschappelijke taak waarop gezamenlijke sturing nodig is. Zowel corporaties als gemeenten kunnen dit niet op eigen titel verwezenlijken. Ter bevordering van de uitvoeringskracht van de individuele partijen, willen we afspraken maken over de regie en sturing op regionaal niveau. Die we vervolgens vertalen in de lokale woonvisie en verankeren in een wijkgerichte aanpak van gezamenlijk benoemde speerpunten en knelpunten.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De constatering, dat er nog veel nieuwe en gewijzigde wetgeving aanstaande is, is een terechte en daarmee is ook meteen duidelijk, dat de uitwerking daarvan nog niet concreet in de concept Woonvisie heeft plaatsgevonden. Wel wordt in de conceptvisie al geanticipeerd op de nieuwe lijn van het Rijk en de Woondeal Limburg is inmiddels sinds 9 maart een feit geworden. Met de Woonvisie wordt een stip op de horizon geplaatst. Indiener doet in de reactie vooral een beroep op de regio en de gemeenten om dit serieus in te regelen en alsdan te vertalen in de lokale woonvisies. We gaan ervan uit dat indiener daarmee feitelijk de prestatieafspraken bedoelt aangezien de integrale woonvisie voorligt met daarin zowel regionale als lokale onderdelen. De doorvertaling en uitvoering van nog aanstaande wetgeving, zal door het college en de Bestuurscommissie ter hand worden genomen voor zover passend binnen de bevoegdheden van het college en de Bestuurscommissie.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 2

Corporaties kennen en nemen hun verantwoordelijkheid als partner in wonen (niet alleen in het lager en middensegment huurwoningen). De meerjarige woonvisie geeft richtingen en kansen…… De regionale en lokale woonvisie mag daarbij landen in meer concrete en uitgewerkte gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's (aldus het wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting).	2
In de concept Regionale Woonvisie Parkstad (consultatieversie 16 februari 2023) is op pagina 2 de volgende tekst opgenomen:	5

”Deze Woonvisie komt in de plaats van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021 onderdeel Xxxxxxxxx en heeft de status van ‘Volkshuisvestingsprogramma’ volgens het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting”. Zoals bekend is deze wet momenteel in consultatie. Of de Woonvisie als volkshuisvestingsprogramma kan worden gezien moeten ter zijner tijd blijken. Mogelijk moeten er nog aanpassingen volgen.	

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De interpretatie van de term volkshuisvestingsprogramma’s zoals door indiener wordt gegeven, heeft iets weg van een uitvoeringsprogramma op lokaal niveau. Met het wetsvoorstel wordt echter niet aan dit niveau gerefereerd, maar aan het niveau van de visie die dan bovendien op de schaal van de woningmarkt moet liggen. Dat in het lokale onderdeel van de woonvisie wordt ingezoomd op de lokale concrete invulling is helder, maar het betreft niet de status van programma zoals bedoeld in het wetsvoorstel.

Over de passage in het regionale gedeelte van het concept van de Woonvisie over het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting heeft naar aanleiding van de reacties van indieners overleg plaatsgevonden met de opstellers van het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting binnen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Conform afstemming is beslispunt 2 in het raadsvoorstel geformuleerd.

Het Rijk heeft het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting in voorbereiding. De wet zal naar verwachting in 2026 in werking treden. Overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over dit wetsvoorstel en de betekenis hiervan voor de concept Woonvisie, wijst het volgende uit:

Na vaststelling van de Omgevingsvisie door de gemeenteraad en na het in werking treden van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, dient de gemeente vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma uit te werken. Het college van B&W stelt dit volkshuisvestingsprogramma vast. De Woonvisie kan volgens het Ministerie van BZK worden aangemerkt als één van de bouwstenen voor dit volkshuisvestingsprogramma. Een andere bouwsteen zal bijvoorbeeld de nog op te stellen woonzorgvisie zijn. De Woonvisie kan derhalve worden vastgesteld als bouwsteen en inbegrepen worden in het volkshuisvestingsprogramma

In de concept woonvisie staat: “heeft de status van Woonprogramma volgens het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting”. Deze formulering is met de kennis van nu niet correct en moet in lijn gebracht worden met de actuele informatie.

Voorstel aan de gemeenteraad:
Te besluiten om:

- **de Woonvisie als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma aan te merken;**
- **de tekst in de Woonvisie conform aan te passen;**
- **de concept Woonvisie gewijzigd vast te stellen.**

4.2.3 Reacties met betrekking tot raakvlakken met andere domeinen

Reactie 1

Goed wonen, leefbaarheids- en veiligheidsaanpak maken Parkstad aantrekkelijk voor nieuwe bewoners van buitenaf. In de woonvisie wordt wel ingegaan op het goed wonen,	2

maar de leefbaarheids- en veiligheidsaanpak en de aansluiting op het sociaal domein krijgen weinig aandacht.	
Mijn bijzondere aandacht gaat vanzelfsprekend uit naar aspecten van leefbaarheid, veiligheid, sociale cohesie etc.. Wat dat betreft doet het me deugd te constateren dat deze thema's prima belicht worden en dat de noodzaak van een integrale benadering beklemtoond wordt. Veilig en plezierig wonen en samenleven is méér dan fraai gestapelde bakstenen.	6

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De meningen lopen hierover uiteen. Stakeholders uit alle domeinen zijn nauw betrokken geweest bij voorbereidingen van de Woonvisie. Zo ook de domeinen veiligheid, leefbaarheid en sociaal. Bovendien wordt door indiener 6 uit het veiligheidsdomein nota bene geconstateerd als reactie op de concept Woonvisie, dat "de aspecten van leefbaarheid, veiligheid, sociale cohesie etc.. prima belicht worden en dat de noodzaak van een integrale benadering in de concept Woonvisie beklemtoond wordt".

Naar aanleiding van de reactie zal echter in het raadsvoorstel aandacht besteed worden aan de relatie met thema's buiten het domein wonen en het feit dat er geen concrete beleidsmatige keuzen van andere domeinen in de concept Woonvisie voorliggen. Bij de voorbereiding van de Woonvisie, is nadrukkelijk stilgestaan bij leefbaarheidsproblematiek en de rol die wonen hierin kan nemen. De concrete aanpak is niet verder uitgewerkt in de regionale woonvisie, omdat met het voorleggen van de woonvisie, geen beleid wordt voorgesteld dat ziet op andere domeinen en of andere bevoegdheden. In algemene zin heeft iedere visie een bepaalde afbakening, maar ook raakvlakken met andere domeinen. Zo ook bij de Woonvisie, die zich richt op volkshuisvesting binnen de kaders van de Woningwet. Op indiener wordt derhalve een beroep gedaan de woonvisie daarom als een bouwsteen te beschouwen zoals ook in het kader van de Omgevingswet, verschillende bouwstenen samen het geheel vormen.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 2

Inmiddels blijkt dat de gemeenten op zoek zijn naar samenwerking over de visie op Wonen en Zorg. Het feit dat deze visie geen onderdeel wordt van de Woonvisie mag niet betekenen dat dit thema niet wordt meegenomen en dat hier geen richting aan wordt gegeven. De visie op Wonen en Zorg moet immers ook worden afgestemd met de gemeenten, maar zeker ook met de partners in de wijk. Het is jammer dat juist dit speciale onderwerp in de regionale visie nog weinig invulling kent en daarmee wellicht ook de lokale woonvisies nog weinig zal kleuren	2
Gezamenlijk herkennen wij een grote behoefte aan een visie op Wonen en zorg. Wij gaan ervan uit dat de individuele gemeenten daar op sturen. En dat eind 2024 zowel lokaal als ook regionaal daarin is voorzien.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Ook indiener is gedurende de hele voorbereiding nadrukkelijk betrokken geweest bij de verkenning over wat er nu wel en wat er niet zal worden meegenomen in de concept Woonvisie. Indiener heeft aan de voorkant meegegeven wat de wensen en verwachtingen zijn en op onderdelen (bijvoorbeeld hoe om te gaan met aandachtsgroepen) heeft indiener zich in werkgroepen mee kunnen buigen over de te kiezen insteek. Van de aanstaande woonzorgvisie is overwogen of die al meteen binnen de voorliggende concept Woonvisie gerealiseerd kon worden. In de Woonvisie 2017-2022 is een voorzichtige eerste aanzet gedaan binnen de kaders en bevoegdheden. Inmiddels en vrij recent is de sturing vanuit het Rijk op dit gebied substantieel toegenomen en liggen momenteel wetsvoorstellen voor om dit ook wettelijk in te regelen. Dit geeft de contouren weer voor uitwerking gedurende de komende jaren. Mede als gevolg hiervan lag het niet voor de hand al meer verstrekkende uitspraken over de woonzorgvisie te doen in de concept Woonvisie dan wat nu voorligt. De Bestuurscommissie doet een beroep op indiener om de concept Woonvisie te beschouwen als belangrijke bouwsteen en om de Woonzorgvisie daarop op te laten aansluiten.

Indiener vraagt de gemeente te sturen op het opstellen van een woonzorgvisie. Maar tevens dat daarin in 2024 lokaal én regionaal voorzien is. In hoeverre invulling wordt gegeven aan lokale dan wel ook een regionale woonzorgvisie zal afhangen van verdere besluitvorming lokaal bij gemeente en zal niet als voorstel aan de gemeenteraden voorliggen in het kader van de woonvisie.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 3

Een woning voor iedereen: In de woonvisie is aandacht voor het feit dat naar verschillende aspecten moet worden gekeken. Denk hierbij aan beschikbaarheid, geschiktheid, de kwaliteit en betaalbaarheid van de woningen. Aandacht voor herstructurering en nieuwbouw en zelfs de versnelling van de uitvoering van bestaande plannen wordt voorgesteld. Buiten het bouwen van woningen is het belangrijk dat in deze regio's meer aandacht komt voor de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. Ondanks het feit dat in een aantal gemeenten sprake is van ondermijning, structurele armoede enz. komen deze thema's in de woonvisie nauwelijks aan de orde. In de herstructureringsbuurten met verminderde veerkracht móet (niet kan) domeinoverstijgend gewerkt worden. Dat vraagt om extra afstemming binnen het ambtelijk en bestuurlijk apparaat van de gemeenten.	2
Indiener vraagt om bij verduurzaming niet alleen aandacht te hebben voor energiebesparing en duurzame opwek, vanwege de energiearmoede. Maar zet ook vooral in op een gezond binnenklimaat, groene buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen zodat mensen gezonder gaan leven en elkaar weer meer opzoeken. De inrichting van de openbare ruimte kan hieraan bijdragen. Kortom trek duurzaamheid breder dan alleen het thema energie.	4

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Ook hier geldt, dat bij de totstandkoming van de concept Woonvisie wel nadrukkelijk aandacht is besteed aan deze aspecten. Dat er meer domeinoverstijgend moet worden samengewerkt is een oproep van indiener 2 die de Bestuurscommissie wel begrijpt en die zij ook kan onderschrijven. Zie

bijvoorbeeld de gebiedsgerichte benadering die de regio bij Regio Deal wil aanjagen en die zowel regionaal als lokaal nog het een ander in beweging gaat brengen. De oproep in het kader van de Woonvisie vraagt om een bepaalde grondhouding die juist ook met de huidige Woonvisie beoogd wordt. De Bestuurscommissie beschouwt de oproep van beide indieners als aansporing voor de Bestuurscommissie en het college om bij de aanpak van de opgaven, nog meer de breedte op te zoeken in de afstemming met andere domeinen.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 4

Nu en in de toekomst: De corporaties zetten zich in om het landelijke beleid inzake verduurzaming te realiseren. Een versnelling van deze afspraken is niet voor iedere corporatie mogelijk. De datum van de Parkstad gemeenten om in 2040 energieneutraal te zijn komt telkens dichter bij. Dan is de vraag of 2040 haalbaar is en de landelijke ambitie 2050 wellicht realistischer.	2
Realistisch blijven in de verduurzamingsambities.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

In de concept Woonvisie wordt aangesloten bij het vigerend beleid van de gemeenteraden in Parkstad op het gebied van Duurzaamheid. Om de ambitie om in 2040 in Parkstad energieneutraal te zijn wijzigen, is een besluit van de gemeenteraad noodzakelijk. Het doen van voorstellen voor (wijzigingen van) duurzaamheidsbeleid, is geen bevoegdheid van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, maar van de Bestuurscommissie Duurzaamheid. Ook het opstellen van Warmtevisies en Warmteplannen is een verantwoordelijkheid van de Bestuurscommissie Duurzaamheid. De Woonvisie is dan ook niet het geëigende beleidsstuk om andere duurzaamheidsdoelstellingen vast te stellen.

De oproep van indiener om realistisch te blijven in de duurzaamheidsambities in deze is wel van belang, omdat de impact hiervan ook de prioriteiten en belangen van wonen raakt. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering zal hierover het gesprek aangaan met de Bestuurscommissie Duurzaamheid.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 5

We hebben nog veel hobbels te nemen richting energieneutraal. De ambities op meerdere terreinen (nieuwbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid, circulariteit, levensloopbestendigheid, zonnepanelen) stapelen zich op terwijl warmtevisies en warmteplannen maar moeilijk vorm krijgen.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Het is een terechte constatering, dat verschillende opgaven met elkaar wedijveren en stapeling veronderstelt, dat er geen grenzen zitten aan het vermogen om dit alles ook daadwerkelijk te realiseren. Vanuit de Woonvisie worden afwegingen ingestoken vanuit volkshuisvestelijke vraagstukken en opgaven (zoals bijvoorbeeld leefbaarheidsproblemen) die kunnen worden aangepakt met volkshuisvestelijke ingrepen. Met de Woonvisie wordt hiervoor specifiek draagvlak bij de gemeenteraad opgehaald.

De Bestuurscommissie begrijpt, dat indiener inzicht mist in wat er op wijkniveau op het gebied van warmte al dan niet staat te gebeuren en waarmee men mogelijk bij de meerjarige investeringsprogramma's wel rekening moet houden. Dit kan echter niet worden opgelost binnen de reikwijdte van de Woonvisie, maar vraagt gelet op het omvangrijke aantal herstructureringsplannen in de wijken (volkshuisvestelijk), wel om een reactie van de Bestuurscommissie Duurzaamheid. Het signaal van indiener zal onder de aandacht worden gebracht bij de Bestuurscommissie Duurzaamheid.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 6

Indiener geeft aan zorg aan te bieden, projecten uit te voeren en aanjager van vernieuwing en samenwerking te zijn en graag mee te denken in de visie van de regionale Woonvisie Parkstad. In dat kader geeft indiener een aantal uitdagingen en/of kansen mee over het uitgangspunt dat het langer thuis blijven wonen van ouderen en de belangrijke voorwaarde om dit zo te organiseren/financieren dat goede zorg geboden kan blijven worden. Indiener deelt de visie over geclusterde settings verzorgd wonen binnen gestapelde bouw (tussen de 30-50 plekken). Verder geeft indiener aan dat de particuliere woningmarkt (huur) een punt van aandacht is in relatie tot dakloosheid. Dreigende dakloosheid en overlast worden nauwelijks gesignaleerd binnen deze sector. Dit biedt volgens indiener kansen op het gebied van preventie en voorkomen van dakloosheid.	1

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

De Bestuurscommissie ziet hier duidelijk aanknopingspunten met het sociaal domein en openbare orde en veiligheid. De Bestuurscommissie onderkent, dat de particuliere woningmarkt aandachtspunten heeft. In de signalen van indiener zit zij een relatie tussen de uitwerking van de woonvisie en de Woonzorgvisie die nog opgesteld moet worden.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

4.2.4 Reacties met betrekking tot interventies

Reactie 1

Het inponden van woningen door woningcorporaties heeft als doel om de gehele leefbaarheid en vitaliteit van een buurt te verbeteren en moet gericht worden ingezet. Het kan gezien worden als onderdeel van een aanpak en niet als een losstaande actie. Ook andere oplossingen voor het probleem van zwakke particuliere woningen moeten worden onderzocht. Verder moeten er afspraken gemaakt worden over de financiële impact van inponden.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Inponden is een onderdeel van een meer grootschalige aanpak om de woningmarkt weer in balans te krijgen. Afhankelijk van de opgaven en de omvang daarvan in een wijk, kan inponden een goede ingreep zijn. Het is niet de intentie om in de concept Woonvisie uit te stralen dat inponden de enige interventie is. Waarom wordt er dan zo nadrukkelijk hierop ingegaan? Omdat hierover de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, het Regionaal Overleg Woningcorporaties en het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties in de meerjarige Regionale Prestatieafspraken (m.i.v. 2019) al concrete afspraken met elkaar overeengekomen zijn en dit nu ook geborgd wordt in de Woonvisie. Maar niet exclusief.

De Bestuurscommissie onderzoekt samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen al vele jaren verschillende vormen van interventies en we voeren die ook samen uit. Daarbij kent elke business case specifieke vraagstukken en vereist specifieke oplossingen. Ook in de toekomst zullen we blijven onderzoeken welke interventies effectief kunnen zijn en hoe die te implementeren zijn.

Als er afspraken over de financiële impact van deze interventies (waaronder inponden) gemaakt moeten worden, dan is dat op het niveau van concrete projecten in de wijken of in het kader van der regionale en/of lokale prestatieafspraken als uitwerking van de woonvisie. Het is echter niet in concrete termen te vervatten in de Woonvisie zelf. De reactie van indiener wordt beschouwd als een oproep om hierover de komende periode het gesprek aan te gaan.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 2

Er is een ruime passage opgenomen over de voorwaarden van verkoop van sociale huurwoningen zoals ook in de eerdere woonvisie is vermeld. Omdat deze visie ruimte biedt voor de lokale woonvisie is het wenselijk om zeker een passage over de verkoop van woningen op te nemen maar minder uitgebreid. Immers, afstemming hierover gebeurt met de huurdersverenigingen en de gemeente op basis van op te stellen gebiedsvisies. In deze gebiedsvisies kan verkoop van bezit een middel zijn om in te zetten bij wijkdifferentiatie. Dat de corporaties een verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van verkoop van sociale huurwoningen is een feit.	2
Verkoop van woningen is te strikt omschreven.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

In de concept Woonvisie staat: ‘Onder bepaalde omstandigheden is verkoop soms wel denkbaar, maar willen de gemeenten als vertrekpunt de condities uit de reeds bestaande afspraken met woningcorporaties over verkoop voortzetten en verder uitbreiden.’ Hierin is dus ook maatwerk voorzien.

Bij de reactie van indiener gaat indiener er aan voorbij, dat er in regionaal verband al in de Regionale Prestatieafspraken, afspraken zijn gemaakt over de voorwaarden waaronder woningen uitgepond kunnen worden. Dit met het oog op het voorkomen van leefbaarheidsproblemen in de woningmarkt in de toekomst. De passage in de concept Woonvisie is overgenomen uit de vigerende Regionale Prestatieafspraken 2019 – 2024 en uit de vorige Woonvisie. Verkoop van sociale huurwoningen ten behoeve van wijkdifferentiatie blijft mogelijk, ook onder de passage die is opgenomen in de concept Woonvisie. De voorwaarden zijn ook nu weer in de woonvisie opgenomen. De Bestuurscommissie heeft overigens oog voor de afwegingen op wijkniveau, maar is van mening, dat niet altijd een gebiedsvisie ten grondslag ligt aan lokale verkoopafweging tussen corporatie, huurders en gemeente.

Met de formulering over verkoop in de concept Woonvisie wordt aangesloten op al bestaande afspraken en dit laat enerzijds veel ruimte voor lokale interpretatie, maar borgt met de regionale afspraken anderzijds dat daarbij wel ook echt de juiste afwegingen worden gemaakt in het belang van de leefbaarheid.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 3

Kansrijke woonomgeving voor iedereen: Gemeenten kunnen bijdragen aan samenredzaamheid en leefbaarheid van buurten en dorpen door te zorgen dat ieder gebied beschikt over een variatie aan woningtypes en prijssegmenten voor verschillende bewoners. Met als doel om meerdere doelgroepen aan te trekken waardoor de samenstelling van de bevolking van de wijk sterker wordt. Hierdoor komt de regio meer in balans en draagt dit bij aan de welvaart, welzijn en kansen van bewoners. Belangrijk is dat gemeenten aangeven op welke wijze zij deze balans in welvaart, welzijn en kansen voor bewoners willen realiseren. Als zij dit niet kunnen, dan is het gewenst dat gemeenten aangeven op welke wijze ze dit dan willen realiseren.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Concrete invulling hiervan wordt inderdaad in de Woonvisie niet benoemd maar is wel terug te voeren op een aantal initiatieven en activiteiten die al vanuit het domein wonen lopen; zoals bijvoorbeeld de sturing op de nieuwbouw, inponden, maar ook de inzet van de Voorzieningenwijzer. Maar ook projecten in het kader van de Regio Deal waarmee gestuurd wordt op het verbeteren van de sociaal economische situatie waarin inwoners verkeren. Wellicht dat de omgevingsvisie een goed instrument is om tegemoet te komen aan de oproep van de indiener om hierin meer inzicht te verschaffen.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 4

Kansrijk betekent ook gelijke kansen. Vanwege de schaarste moeten er echter keuzes worden gemaakt. Dat legt een extra druk op het verdelen van de woningen en welke criteria daarbij een rol spelen. Het opschalen van de woonruimteverdeling op regionaal niveau mag vanuit die invalshoek sterker in de woonvisie naar voren komen.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Een proef rond woonruimteverdeling vanuit de corporaties heeft nog niet geleid tot een voorstel aan de Bestuurscommissie. Er is dan ook nog geen regionaal standpunt ingenomen, dat in de Woonvisie meer concreet uiteen kan worden gezet. Verder wordt verwezen naar criteria die een rol moeten spelen bij de verdeling van woningen. Wetgeving hieromtrent is in voorbereiding en de Bestuurscommissie is zich ervan bewust, dat dit regionale afstemming verlangt; daar waar de wetgever de gemeenten in positie stelt in termen van urgenties en de provincie in termen van regie op de woningbouw. Verder: om regionaal te kunnen ingaan op verdeelvraagstukken, zullen ook gemeenschappelijke regelingen als Parkstad positie moeten hebben in het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Er is een beroep op indiener gedaan om dit bij het Rijk kenbaar te maken met een reactie op de consultatieversie. Verder is op te merken dat niet alleen de verdeling, maar ook het opvoeren van de bouwprogrammering en de bouwproductie moet bijdragen aan het verhelpen van schaarste.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 5

Corporaties zijn zich ervan bewust dat zij een verantwoordelijkheid hebben in de bouwwerken die de regio haar identiteit geven en voor mensen waardevol zijn, lang meegaan en in die zin duurzaam zijn. Zoals de historische bebouwing in dorpskernen, de mijnkoloniën, de kloosters en de kerken. Het is belangrijk om met de juiste bebouwing, de identiteit van Parkstad te behouden en te versterken, met aandacht voor zowel historisch erfgoed als de architectonische kwaliteit van nieuwbouw. Dat betekent wel dat corporaties ook verplicht zijn hierin een financiële afweging te maken. De kans is groot dat de realisatie van deze doelstelling ook om externe financiële ondersteuning vraagt waarbij de gemeenten een belangrijke rol spelen. Die handreiking zou in de woonvisie een plek kunnen krijgen.	2
Respect voor monumentale of beschermde status van complexen mag niet alleen een verantwoordelijkheid van de corporaties zijn.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

In de aanvraag voor de Regio Deal van 15 november 2022 is de aandacht voor en de opgaven in historisch erfgoed onderschreven. De Bestuurscommissie gaat in het kader van de Regio Deal en het Volkshuisvestingsfonds graag met u in gesprek om op grond van concrete projecten en locaties te

onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor extra externe financiering voor eventuele onrendabele investeringen. Het is echter niet gebruikelijk om financiële middelen toe te zeggen in een Woonvisie.

Met de Woonvisie wordt ambitie uitgestippeld. Concrete uitspraken over financiële ondersteuning kunnen niet gedaan worden, omdat hiervoor de noodzakelijke concrete onderbouwing zowel financieel als qua noodzaak ontbreekt, waardoor niet alleen kwantitatieve, maar zelfs ook kwalitatieve uitspraken (waarom heeft de overheid een rol in het afdekken van bepaalde kosten) niet kunnen worden gedaan. Bovendien mogen we aannemen, dat ontwikkelaars kwaliteit en (maatschappelijke, economische, en financiële) meerwaarde primair als uitgangspunt nemen en niet de laagste kosten.

Inzake de verantwoordelijkheid van de corporaties zijn is de Bestuurscommissie van mening, dat dit in de Woonvisie niet als zodanig verwoord is. De Bestuurscommissie beschouwt deze opmerking daarom ook niet als een verzoek om de teksten aan te passen maar als oproep om dit in gedachte te houden en de corporaties niet overal verantwoordelijk voor te houden.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Reactie 6

Men spreekt van spreiding binnen de zeven Parkstad gemeenten. Hierin dienen de gemeenten onderling goed met elkaar samen te werken en af te stemmen om uniformiteit te waarborgen. Dit betekent concreet dat de zeven Parkstad gemeenten zorgdragen voor voldoende spreiding binnen zowel de veerkrachtige als ook kwetsbare wijken.	2

Standpunt van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Dit standpunt is al verwoord in het regionale deel van de concept Woonvisie.

Voorstel aan de gemeenteraad

Geen wijziging aanbrengen in de tekst van de concept Woonvisie.

Aan: het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Brunssum

Postbus 250,
6440 AG Brunssum

Betr. Reactie ontwerp woonvisie van de -bij het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH) aangesloten -huurdersorganisaties van Weller, Wonen Limburg en Wonen Zuid

Brunssum, 16-04-2023

Vooraf
De bij het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH) aangesloten huurdersorganisaties in uw gemeente van de woningcorporaties Weller, Wonen Limburg en Wonen Zuid willen graag gebruik maken van de door uw gemeente geboden inspraakmogelijkheid m.b.t. de Regionale Woonvisie met lokale uitwerking voor de gemeente Brunssum. De huurdersorganisatie van Vincio Wonen is níet aangesloten bij het ROH en derhalve ook niet betrokken geweest bij de opstelling van deze reactie.

De genoemde bij het ROH aangesloten huurdersorganisaties zijn -met ondersteuning van het ROH- na gezamenlijk bestuurlijk overleg tot onderstaande inspraakreactie gekomen

Het ROH zelf heeft in eerder stadium gebruik gemaakt van de uitnodiging van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om haar mening over de conceptversie van de Regionale Woonvisie (zonder de lokale vertalingen) te geven. Ook hierbij zijn de genoemde, aangesloten huurdersorganisaties nauw betrokken geweest.

Het hoofdaccent in de ROH-reactie lag vooral op het vlak van procesmatige en procedurele elementen rondom de woonvisie(s) in haar verbinding met regionale en lokale prestatieafspraken. Ook die zijn op onderdelen van belang en leidend voor de lokale woonvisie van Brunssum.

Dit is de reden dat wij op onderdelen de inhoud van die ROH-reactie (in samenspraak dus opgesteld met de aangesloten huurdersorganisaties) ook geïncludeerd aan uw College doen toekomen in deze reactie.

Buiten onderstaande reactie van de gezamenlijke huurdersorganisaties (zie verderop) heeft de Huurderskoepel van Weller (via haar voorzitter mevr. Bedet-Glasbergen) net vóór de formele inspraakperiode de volgende opmerkingen -via de ambtelijke weg- ingebracht.

Bij 4.1
Nieuwbouw in Brunssum
Het staat vast dat er in voldoende levensloop bestendige woningen moet worden voorzien. Ook voor de doorstroming naar voldoende woonruimte voor jongeren en jonge gezinnen.

Echter het creëren van voldoende aanbod is niet voldoende. Er zal ook gekeken moeten worden waarom jongeren liever elders in Parkstad of daarbuiten willen wonen en daarop anticiperen middels het maken van beleid en voorzieningen/uitbreiding van voor jongeren geschikt amusement, ontspanning, winkels, eetgelegenheden (moderne fastfoodketen?) en dergelijke.
Hier is natuurlijk de politiek aan zet.

Bij 5.1.
Variatie en balans in het woningaanbod in Brunssum
Het creëren van woningen in het middeldure segment in minder veerkrachtige wijken is een mooi streven. De vraag is echter of huurders die deze huur kunnen betalen in die wijken/straten wel willen wonen.

Bij 6.1
Kwaliteit, duurzaamheid en dierbaarheid in Brunssum. **Dierbaarheid?**
De renovatie/verduurzaming van een hele wijk kan niet alleen bestaan uit de aanpak van de woningen. Ook de infrastructuur zal "gemoderniseerd" moeten worden.

Bovenstaande opmerkingen van de Huurderskoepel maken integraal onderdeel uit van deze reactie n.a.v. de officiële inspraakprocedure

<u>Onze reactie</u>

1.
We zijn blij dat er gekozen is voor een degelijk onderbouwde, regionale woonvisie voor Parkstad met lokale vertalingen. Weliswaar is deze wat laat tot stand gekomen mede door de 'schaar' in het proces vanwege de gemeentelijke verkiezingen en nieuwe bestuurlijke verhoudingen.
Wat laat omdat de vertalingen naar lokale woonvisies de basis zouden moeten zijn voor de lokale prestatieafspraken 2024 e.v. jaren (en de biedingen van de corporaties vóór 1 juli 2023). Deze lokale woonvisies zullen naar onze verwachting pas einde eerste helft 2023 (en in sommige Parkstad-gemeenten later) formeel vastgesteld worden (en ook nog eens op verschillende momenten per gemeente).
Gezien het krappe tijdpad voor de corporaties hebben wij hen geadviseerd om de biedingen te baseren op de voorliggende consultatieversie

2.
De huurdersorganisaties onderschrijven in de regionale woonvisie de gezamenlijke, regionale ambities op het gebied van de 'volkshuisvesting' (de woningmarkt) als 'sectoraal' onderdeel van een visie op de samenleving als geheel. De geformuleerde ambities 'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst', met de uitwerking naar een woning voor iedereen, spreken ons aan. *Wij zijn blij dat een samenwerkingsverband tussen 7 gemeenten via de Stadsregio écht werkt en een meerwaarde heeft (kan hebben!?) die meer is dan de optelsom van individuele, lokale, gemeentelijke insteken en belangen op de 'postzegel Parkstad'*. De keuze om vanuit een regionale visie te komen tot lokale woonvisies (in onderlinge samenhang om invulling te geven aan die gezamenlijke ambities) is ons inziens een goede.

We vragen ons wel af of de regionale ambities in hun vertaling naar de lokale uitdagingen (lokale woonvisies) ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden door gezamenlijk en individueel gedragen, concrete acties. Een concrete vertaling van ambities, visie richting acties (invulling van lokale opgaven) met soms een geaccepteerde verdeling van 'zoet en zuur' vanuit dat regionaal (algemeen) belang.
Wij onderschrijven dan ook van harte de meermaals in de regionale woonvisie beklemtoonde uitdaging dat 'ambities mooi zijn, *maar dat het uiteindelijk wel om resultaten gaat*'. Hoe houden we alle '(lokale) kikkers in de emmer op deze route'? We komen daar hieronder nog op terug.

3.
Zoals onder ad 2. gesteld ligt er een belangrijke uitdaging om de lokale woonvisies in verbinding te brengen met de regionale woonvisie. En dan gaat het o.i. niet alleen om de lókale visies, ambities, maar vooral om de concrete, lokale acties (invulling geven aan de opgaven). Deze laatste dienen op lokaal niveau vastgelegd te worden in (meerjarige) prestatieafspraken. Gezámenlijk vast te stellen regionale prestatieafspraken (in verbinding met de regionale woonvisie) moeten (kunnen) hier belangrijke kaders voor zijn.

Wij zijn van mening dat de huidige regionale prestatieafspraken (tot en met 2024 en dat is dichterbij dan wij denken) herijkt dienen te worden op basis van de voorliggende regionale woonvisie (2023-2028) alsmede op de lokale woonvisies voor zover relevant. De evaluatie van de huidige prestatieafspraken en herijking daarvan kunnen daarmee parallel lopen en het resultaat leidt dan tot nieuwe regionale prestatieafspraken en nieuwe meerjarige lokale prestatieafspraken.

De regionale prestatieafspraken op basis van en tezamen met de regionale woonvisie zouden (mede) 'kapstok' moeten zijn voor lokale prestatieafspraken. Die verbindingen zorgen ervoor dat het niet alleen bij mooie visies en mooie ambities blijft, maar dat die ook in samenhang kunnen bijdragen aan in gezamenlijkheid vastgestelde realisering van opgaven (uitstijgend boven de optelsom van individuele, lokale, gemeentelijke insteken en belangen met een verdeling van 'zoet en zuur').

S*trakke regie* (zowel bij de opstellingskaders, het monitoren van de afspraken alsmede de continue evaluaties) hierop is o.i. nodig zonder overigens dat de Stadsregio in de formele bevoegdheden van een gemeente gaat treden. Maar als het om inhoudelijke afstemming gaat, lijkt een *centrale(coördinerende) regie* gewenst, sterker nog noodzakelijk. Immers, een regionale woonvisie (in visie/ambities) en regionale prestatieafspraken (concrete acties bijdragend aan het invullen van de ambities) zijn uiteindelijk niet vrijblijvend en worden uiteindelijk gerealiseerd door de 'optelsom' van de daarvan afgeleide lokale prestatieafspraken (als die gerealiseerd worden).

4.
Gezamenlijk zijn de regionale ambities via de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering nu vastgelegd in de concept-regionale woonvisie met daarin toch een aantal concrete uitdagingen (opgaven) benoemd. De verantwoordelijk wethouders van de 7 gemeenten hebben zich hieraan gecommitteerd.

Onze vraag is of de wethouders voldoende (bestuurlijk/politiek) mandaat hadden voor de formulering van die regionale ambities en -tot op hoogte- van de concrete opgaven? We gaan daarvan uit.
Welke consequenties kunnen echter de 7 lokale besluitvormingsprocessen bij de lokale onderdelen hebben voor die gewenste meerwaarde van de 'gezamenlijkheid' ?
Wie 'bewaakt' de optelsom van die uitkomsten?
Nogmaals: een *centrale regie* daarbij is belangrijk. En niet om in formele bevoegdheden te treden, maar wel om in alle transparantie te volgen of de 'optelsom van individuele besluiten' matcht met de gezamenlijk vastgestelde ambities.

5.
Wij vinden het een gemiste kans dat er (vooralsnog) *geen regionale woonzorgvisie* ontwikkeld is in gezamenlijkheid (als integraal onderdeel van de regionale woonvisie). *Gaat nu iedere gemeente een eigen woonzorgvisie opstellen?*
Wij hebben voorgesteld om ook t.a.v. de opstelling van de lokale woonzorgvisies een centrale regie op (tenminste) toetsing van de uitkomsten van die trajecten in relatie tot de regionale woonvisie te entameren. Liefst al in een eerder stadium: een regie op het proces van gezamenlijke inhoudelijke afstemming tussen gemeenten. Naar wij onlangs vernomen hebben, zullen de lokale woonzorgvisies (in 2024 verplicht overigens) voor de Parkstad-gemeenten *in gezamenlijkheid* invulling krijgen. Dat is o.i. een goede keuze. *Wij vragen uw College om de corporaties én de actieve huurdersorganisaties in uw gemeente te betrekken bij de opstelling van de woonzorgvisie.*

6.
Als het gaat om het opstellen van de lokale (meerjarige) prestatieafspraken dan hechten wij eraan om nogmaals, ook in dit kader en in de geest van de Woningwet, te benadrukken dat die *in gezámenlijk tripartite overleg* opgesteld dienen te worden als afgeleide van de regionale en lokale woonvisies (en hopelijk woonzorgvisies). *Wij gaan ervan uit dat e.e.a. dus in een gezámenlijk, íntegraal traject met de verantwoordelijke actoren (gemeente, corporaties, huurdersorganisaties) ámbtelijk én bestuurlijk invulling krijgt richting gemeenschappelijke afspraken.*

7.
Wat betreft de geconstateerde (en geanalyseerde) ontwikkelingen (kwalitatieve en kwantitatieve invalshoeken) constateren wij toch nog vele onzekerheden richting toekomst. Dat vraagt ons inziens om voortdurende alertheid, geborgd in een dynamisch proces van voortdurende herijking op basis van geconstateerde ontwikkelingen.
Voorbeelden van onzekerheden liggen o.a. op het vlak van migratie, de scenario's t.a.v. demografie, de concrete woningbehoefte, de economie (herstel of juist niet?), de koopkrachtontwikkeling, het sociale klimaat (zet de tweedeling door of juist niet?), energiearmoede (is die structureel of niet?), het zorgbeleid (vorm en de betaalbaarheid van de zorg), ecologische ontwikkelingen en wetgevingen daaromtrent en natuurlijk de politieke context.
Oog voor een dynamisch proces met inbouw van periodieke herijkingen op basis van ontwikkelingen vinden wij heel belangrijk.

8.
Wij vragen ons af of de net getekende Woondeal (met al haar uitdagingen/ambities om bouwplannen te realiseren met een na te streven segmentering) voldoende verankerd is in de regionale woonvisie en of die ook weer op haar beurt verankerd wordt in de lokale woonvisies, en dat in onderlinge samenhang tussen de 7 gemeenten. En wie toetst straks of de 'optelsom' van alle bouwopgaven in de gemeenten (in de gemeentelijke woonvisies) matcht met de afspraken in de Woondeal?
Concreet is onze vraag aan uw College of de impact van de Woondeal voor uw gemeente concreet vertaald is in uw woonvisie.
U noemt in 4.1. (woningbouw in Brunssum) wel dat uw gemeente een bijdrage gaat leveren (kwantitatief) aan de woningbouwopgave en invulling geven aan de extra ambitie die de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad heeft uitgesproken. De lokale ambitie binnen de bruto 7.500 woningen voor de gehele stadsregio wordt niet concreet benoemd. *Welk aandeel denkt Brunssum te kunnen leveren binnen de Woondeal? En moet dit -indien bekend- niet opgenomen worden in de woonvisie, ook al om als basis te dienen voor de biedingen van de corporaties?*
Matcht dit kwantitatief en kwalitatief in bijvoorbeeld uw streven om voornamelijk in te spelen op de behoefte aan levensloopgeschikte huurappartementen en nultredenwoningen in de middeldure huur en koop met de afspraken in de Woondeal?
En met een aantal uitgangspunten in die Woondeal: bijvoorbeeld ook 2/3 verplichte nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren en 40 % van de nieuwbouw voor middeninkomens? En komt e.e.a. overeen met streven om een minimale omvang van 30 % sociale huur in Brunssum?

9.
Nadat er dadelijk een regionale woonvisie en lokale woonvisies vastgesteld zijn, wordt naar alle waarschijnlijkheid de Wet Versteviging Regie Volkshuisvesting van kracht. De consultatiefase loopt momenteel. *Deze wet zal op diverse vlakken directe invloed hebben op het lokaal volkshuistingsbeleid: verplichte huisvestingsverordeningen en daarbinnen urgentieverordeningen met gewenste intergemeentelijke afstemming/afspraken over onderlinge verdeling van urgente doelgroepen, aanpassing huisvestingswet, uitwerking 'Een Thuis voor Iedereen', geen woonvisies meer maar 'volkshuisvestingsprogramma's binnen de Omgevingswet, andere definitie 'sociale huur', verplichte (intergemeentelijk afgestemde) woonzorgvisies, een andere (regie)rol voor de Provincie, en meer.*
De vraag is of er door u en andere gemeenten (en in Stadsregio-verband) al een route bepaald is hoe eventuele consequenties van de nieuwe wet (als die door Tweede en Eerste Kamer komt) haar verankering krijgt in het regionaal/lokaal volkshuisvestingsbeleid en of ambities/afspraken in de regionale woonvisie/lokale woonvisies niet herijkt dienen te worden n.a.v. die nieuwe wet (en wellicht dus ook de Woondeal).

10.
De huurdersorganisaties onderschrijven in algemene zin uw streven (4.1 Woningbouw in Brunssum) om de woningbouw te laten bijdragen aan een kwalitatieve en klimaatbestendige woonomgeving én inspelend op de woonbehoefte. Hierbij wijzen wel nog op onze vraag in ad 8. wat betreft de relatie met de Woondeal.
We wijzen hier nog eens op de reactie van de Huurderskoepel t.a.v. dit hoofdstuk: "het staat vast dat er in voldoende levensloop bestendige woningen moet worden voorzien. Ook voor

de doorstroming naar voldoende woonruimte voor jongeren en jonge gezinnen. Echter het creëren van voldoende aanbod is niet voldoende. Er zal ook gekeken moeten worden waarom jongeren liever elders in Parkstad of daarbuiten willen wonen en daarop anticiperen middels het maken van beleid en voorzieningen/uitbreiding van voor jongeren geschikt amusement, ontspanning, winkels, eetgelegenheden (moderne fastfoodketen?) en dergelijke.
Hier is natuurlijk de politiek aan zet".

We vragen ons verder af hoe realistisch uw gewenste 'verhuring' van grondgebonden koopwoningen is. Of bedoelt u omzetting van koopwoningen naar huurwoningen (waarschijnlijk met o.a. de corporaties)? Het zal uiteindelijk toch vooral gaan of partijen (anders dan de particulieren) bereid zijn (financieel) te faciliteren. En of die woningen in de portefeuilles van de corporaties passen. *Daarnaast is het de vraag hoe dit matcht met uw stelling dat er een relatief kleine behoefte is aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen.*

11.
Wij onderschrijven uw inzet in 4.2 (herstructurering en transformatie) via wijkgerichte en integrale aanpak.

12.
Wij onderschrijven uw ambities in hoofdstuk 4.3.

13.
In 4.4 gaat u in op betaalbaar wonen in Brunssum. Wij vragen in dit kader specifieke aandacht voor betaalbare jongerenhuisvesting. Naast het realiseren van woningen voor die doelgroep, kunnen de kansen voor jongeren ook via aangepast, specifiek woonruimteverdelingsbeleid vergroot worden. Hier zijn goede voorbeelden van.
We missen verder in dit hoofdstuk een standpunt van uw gemeente t.a.v. verkoop van sociale huurwoningen. De huurdersorganisaties onderschrijven verkoop van sociale huurwoningen in principe níet (tenzij er een aantoonbaar overschot aan sociale huurwoningen is in relatie tot de doelgroep die hierop aangewezen is). Zoals eerder gesteld: voor ons is het nog de vraag of door de optelsom van sloop/verkoop van sociale huurwoningen de gewenste minimale omvang van 30 % sociale huur niet onder druk komt te staan in Brunssum.

14.
We wijzen hier nogmaals op de vraag van de Huurderskoepel: "het creëren van woningen in het middeldure segment in minder veerkrachtige wijken is een mooi streven. De vraag is echter of huurders die deze huur kunnen betalen in die wijken/straten wel willen wonen".

15.
In 5.2 (goede verhuur in Brunssum) benoemt u het belang van 'goed verhuurderschap'. Wij missen hierbij het streven naar goede, evenwichtige, transparante toewijzing van sociale huurwoningen met gemeenschappelijke afspraken/taakstellingen van de corporaties. In Heerlen wordt momenteel gewerkt met een zogenaamde 'woningbegroting' waarin

afspraken/taakstellingen tussen de corporaties opgenomen zijn en die ook continu gemonitord worden.
Daarnaast missen wij ook de aanzet naar een huisvestingsverordening. Wij wijzen u erop dat dit een verplichting gaat worden inclusief een daarin opgenomen urgentieverordening in het kader van de Wet Versteviging Regie Volkshuisvesting en aanpassing van de Huisvestingswet.

16.
T.a.v. 6.1. (kwaliteit, duurzaamheid en dierbaarheid (?)) onderschrijven wij in de gemeentelijke visie t.a.v. duurzaamheid en het benutten van fysieke ingrepen om sociaal-maatschappelijke doelen te bereiken. Wel wijzen we hier nog op de opmerkingen van de Huurderskoepel: “de renovatie/verduurzaming van een hele wijk kan niet alleen bestaan uit de aanpak van de woningen. Ook de infrastructuur zal “gemoderniseerd” moeten worden”.

slot
Van visie en ambitie naar doen is een uitdagend traject. Hiervoor is daadkracht en (collegiale intergemeentelijke en tussen corporaties) afstemming nodig. En dat vraagt inzet van alle partijen. Niet alleen traagheid van besluitvormingsprocessen, (nationale, regionale en lokale) wetgevingen, NIMBY-overwegingen kunnen daadkracht belemmeren, ook het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Kijk naar de gemeente Heerlen waar de lokale woonvisie pas als laatste ingevuld is vanwege personeelsgebrek. Wellicht is het goed om een deskundig team van ambtenaren ‘bovengemeentelijk’ te formeren in het traject ‘van ambitie naar acties’. Nu vist iedere gemeente in een kleine vijver van beschikbaar (en capabel) personeel. De Stadsregio zou hierbij o.i. een rol kunnen vervullen.

Tot zoverre de reactie van de bij het ROH aangesloten huurdersorganisaties van de woningcorporaties Wonen Limburg, Weller en Wonen Zuid in Brunssum.

Namens die bij het ROH aangesloten huurdersorganisaties van de woningcorporaties in Brunssum,

Met vriendelijke groet,

Wendy Bedet-Glasbergen,
Voorzitter huurdersorganisatie voor Weller

Huurderskoepel
Brunssum - Schinveld

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Brunssum
P.a. Lindeplein 1
6444 AT Brunssum

Brunssum 4 mei 2023

Betreft: Zienswijze regionale woonvisie Parkstad Limburg/Brunssum
Bijlage: -1-
CC: SMO-Raad Brunssum

Geacht College,

De Stichting Seniorenraad Brunssum onderschrijft op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg/Brunssum.

Met name de tekst op pagina 9 spreekt ons aan: ”Een kansrijke regio is een regio waar in iedere wijk en dorp, een goede balans is tussen mensen in een kwetsbare positie die ondersteuning nodig hebben (vragers) en mensen die de ruimte hebben die ondersteuning te bieden (dragers).”
De Seniorenraad wil middels haar inzet investeren in die balans.

Buiten kijf is het wonen en de woonsituatie het centrale thema in de nota. De Seniorenraad Brunssum is de mening toegedaan dat ”wonen” voor senioren onlosmakelijk verbonden is met de thema’s welzijn en zorg. Deze thema’s dienen dan ook integraal en elkaar versterkend ter hand worden genomen en op wijkniveau geconcretiseerd te worden.
Woning, omgeving, faciliteiten en voorzieningen dienen op een zodanige wijze ingericht te zijn en vorm gegeven te worden, dat recht gedaan wordt aan de autonomie en burgerschap van de oudere wijkbewoner. Sociale contacten, veiligheid, vrije tijdsbesteding en activiteiten dienen daarbinnen geborgen te worden.
De notitie “Recht doen aan het ouder worden”, als bijlage toegevoegd aan het binnenkort aan te vragen subsidieverzoek van de seniorenraad i.o. aan het college van b&w biedt aanknopingspunten hoe een en ander uitgewerkt kan worden.

O.i. is het een invulling van het op pagina 15 vermeld domeinen overstijgend plan dat uitkomst kan bieden voor de herstructureringsopgaven in buurten met verminderde veerkracht. Naast de fysieke aanpak vanuit de domeinen wonen en openbare ruimte, kan in deze buurten de inzet van domeinen zoals veiligheid, zorg, welzijn, of onderwijs nodig zijn voor de gewenste verbetering. voor de identiteit van de wijken.

Onze zienswijze die sterk gerelateerd is aan het bovenstaande standpunt richt zich dan ook op die items die hier van invloed op kunnen zijn:

- De flex(ibel te gebruiken) woningen
  Gelet op de stikstofcrisis -politiek dreigt een patstelling- waardoor een zware wissel gelegd wordt op de versnelling van nieuwbouw is de

seniorenraad i.o. ook een pleitbezorger van de realisering van flexwoningen. Niet alleen voor statushouders en spoedzoekers, maar ook voor (zorgbehoevende) ouderen.

- De vereniging van woningcorporaties Aedes heeft een handzame brochure *"verplaatsbaar woningen bouwen*" uitgebracht. De brochure start met een introductie op verplaatsbare woningen en mondt uit in een stappenplan.
- Een initiatief dat hierop aansluit betreft het concept "Buurtwonen" van Buurtzorg. Ongeveer vijftien houten huizen worden in de fabriek gemaakt en kunnen kant-en-klaar geleverd worden. Het idee achter Buurtwonen is dat mensen die graag in een buurt wonen daar ook kunnen blijven wonen als ze ouder worden, met ondersteuning van de omgeving. Het gaat om een aantal kleinschalige woningen waardoor het werkbaar blijft voor de buurt.
- In de nota "WONEN IN LIMBURG, bereikbaar voor iedereen! Woondeal Limburg 9 maart 2023 zijn prestatieafspraken vastgelegd tussen Ministerie voor VRO, Provincie Limburg, Limburgse Gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse Woningcorporaties. Hierin wordt landelijk gestreefd naar de realisering van 15.000 flexwoningen per jaar. Parkstad zet zich in om hieraan een bijdrage te leveren van 375 flexwoningen per jaar.
  Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. Wellicht neemt de realisatie van kwalitatief hoogwaardige flexwoningen de vrees weg van woningcorporaties gelet op de aanmerkelijk kortere exploitatietermijn om samen te werken met zorgpartijen. Zorgpartijen die op hun beurt zich dan wel voor maximaal 10 jaar contractueel kunnen binden.

- Transformatie
  In de reeds aangehaalde notitie wordt voorgesteld het concept van het woonservicegebied als blauwdruk neer te leggen op de Brunssumse wijken. Te beginnen met een te starten pilot in Brunssum West; respectievelijk Treebeek Zuid.
  De lopende transformatie van de gemeente Brunssum van niet levensloopbestendige portieketageflats naar meer hedendaagse woonvormen wordt de komende jaren voortgezet.
  In het voorgestane pilot kan door de sloop van de aanwezige portiekflats plaats gemaakt worden voor levensloopbestendige woonvormen voor senioren. Denk daarbij aan nultreden woningen, maar ook aan grondgebonden woningen in de vorm van "hofjes" met voldoende privacy en ruimte voor gezamenlijke initiatieven en ondersteuning.
  Het "hofjes-concept" is o.i. ook levensvatbaar elders in Brunssum.
  Met name de belangstelling van eigenaar bewoners gaat naar deze woonvorm uit.
  Daarmee worden o.a. de op pagina 14 voorgestane verhuisbewegingen en doorstroming gestimuleerd.
  De met de regiodeal toegenomen bouwambitie van 7.500 wordt door Brunssum bij voorkeur ingevuld met woningen die oudere huishoudens verleidt hun – voor jongeren aantrekkelijke – eengezinswoning te verlaten.

De gedachte dringt zich op met welke woningen en ook noodzakelijke stimuleringsmaatregelen de gemeente de oudere huishoudens denkt te verleiden?

- Wonen met zorg voor ouderen op pagina 17 heeft betrekking op de transformatie van intramuraal naar extramuraal verblijf. In gewone mensentaal; ouderen die nu in aanmerking komen voor een verblijf in een verpleeghuis, dienen met de nodige ondersteuning en geclusterde woonvorm in de eigen omgeving verblijven.
  Binnen nu en 20 jaar is -bij ongewijzigd beleid- verdubbeling van de verpleeghuiscapaciteit nodig en dat is haast onbetaalbaar.
  D.m.v. de twee WOZO programma's[1] dient het aantal intramurale verpleeghuisplaatsen gelijk te blijven. Groei dient plaats te vinden via vpt[2] in geclusterde woonvormen.
  Een waarschuwing is hier op zijn plaats.
  In feite betreft het hier een decentralisatie naar de gemeentes. En het rijk heeft de neiging -eerdere decentralisaties laten dat zien- om dit gepaard te laten gaan met een fikse bezuiniging. In het verlengde hiervan; de thuiszorg en wijkverpleging staan zwaar onder druk. De uitkomst ervan is dat de zorg grotendeels neerkomt op de schouders van de mantelzorg. En onder die druk zal de mantelzorg bezwijken met alle gevolgen van dien.
  Gemeente hoed u hiervoor!

- Voor de geschetste gedifferentieerde aanpak voor stad en platteland en de uitwerking in woonzorg visies wil de seniorenraad in een later stadium bijdragen d.m.v. de reeds aangehaalde notitie "Recht doen aan het ouder worden"
  Relevant hier is de vermelding van de in deze notitie opgenomen woonservicegebieden die uitgewerkt worden voor stad en platteland.

- Het verheugd de Seniorenraad dat tijdens de informatiebijeenkomst d.d. 18-04-2023 bleek dat het onderhavige visiedocument niet los te zien is van de nog op te stellen woonzorgvisie. Het was volgens de gemeente verstandig geweest, als beide visies integraal opgesteld zouden worden.
  De Seniorenraad kan deze invalshoek volledig onderschrijven, zoals verwoord in de derde alinea van deze zienswijze.

- Ten slotte;
  Visies dienen uiteraard d.m.v. doelen en middelen geconcretiseerd en operationeel gemaakt te worden.
  Daarbij zijn omgevingsfactoren van invloed op het al of niet realiseren ervan. Omgevingsfactoren die je wel/niet of maar voor een deel in de hand hebt.
    - De dreigende patstelling t.a.v. de stikstofproblematiek kan de versnellingsopgave van het bouwprogramma verlammen;

[1] Het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) van het ministerie van VWS
Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (WOZO) van het ministerie van VRO

[2] Volledig Pakket thuis

- Door de tekorten in de zorgwereld en de alsmaar toenemende werkdruk in de zorg -in de meest brede betekenis- gaat ten koste van de kwaliteit en de voorgestane samenwerking met partijen;
- Uiteindelijk zijn het de zorgbehoeftige burgers en hun partners/ kinderen/ouders die hier het slachtoffer van worden
- De overlast in vooral wat dan eufemistisch "veerkracht in corporatiewijken zal alleen maar toenemen.
- Worden naast de extramuralisering van zorg en geschikte woningen met begeleiding voor bijzondere doelgroepen ook voldoende middelen gedecentraliseerd?
- Veelzeggend en verhelderend -en wij zien er een bevestiging in van onze benadering- is het artikel TWEEGESPREK[3]:
  Aan de vooravond van nieuwe wijkaanpak
  'Kopieergedrag kenmerkend voor overgang naar verzorgingsstad'
  Een interview met o.a. Jeroen Frissen van Circusvis, het onderzoeksbureau dat de procesbegeleiding ter hand heeft genomen van deze woonvisie.
  Enkele zinsneden;
  - het chronische gebrek aan tijd en geld onder professionals en de organisaties waar ze voor werken. Of je nu kijkt naar zorg, welzijn of politie: ze hebben allemaal weinig middelen en veel te veel te doen."
  - Armoede, zo laat veel onderzoek zien, maakt dat mensen objectief gezien slechtere beslissingen nemen en daardoor minder in staat zijn om hun eigen problemen goed ter hand te nemen. Diezelfde psychologie van de schaarste is terug te zien bij de organisaties en professionals die geacht worden die arme mensen te helpen. "Het is opvallend hoe veel invloed schaarste heeft, juist ook bij organisaties.
  - Een andere consequentie van het chronische gebrek aan tijd en middelen is dat de zo gehoopte bredere domein overstijgende aanpak geen kans krijgt om zich te ontwikkelen.
  - Kijk ook weer meer naar experts, juist ook met het oog op wat er in het verleden mis of goed is gegaan.

  Met name deze laatste bullet is een bevestiging van het onder de aandacht brengen van de woonservicegebieden in de hierboven aangehaalde notitie "Recht doen aan het ouder worden"

Met vriendelijke groet en in afwachting van uw reactie,
Namens de Stichting Seniorenraad Brunssum
Max van Haaften, secretaris.

Adres secretariaat
Taelmanshof 11
6443 BD Brunssum
Tel. 06 37 17 92 72
haaftenvan1@kpnmail.nl

[3] Zie bijlage

Bezoekadres Heerlen
Wellerij, Spoorplein 43, Heerlen

Postadres
Postbus 2, 6400 AA Heerlen

T 045 - 404 86 00
E-mail: info@wellernet.nl
www.wellernet.nl

Aan het College van B&W
Gemeente Brunssum
BRUNSSUM

Datum 10 mei 2023
Onderwerp reactie Weller op lokale woonvisie Brunssum
Kenmerk

Geacht college,

Op 30 maart 2023 hebben wij de concept regionale en lokale woonvisie van de gemeente Brunssum ter inzage ontvangen.

Hierbij maken we van de gelegenheid gebruik onze reactie op het conceptdocument te geven:

Regionaal deel:
Door het ROW (Weller en collega corporaties in Parkstad) is al een reactie gegeven op het regionale deel. Deze gezamenlijke reactie dd. 24 maart jl. is ter volledigheid als bijlage bij dit document gevoegd.
We hebben dus vooral gekeken naar de teksten voor Brunssum die cursief gedrukt staan of in extra kader. Wel willen we nogmaals benadrukken dat de lokale woonvisie niet de status van Volkshuisvestingsprogramma mag krijgen. Zo wordt het ook bedoeld in de Ontwerp Wet Regie Volkshuisvesting. Juist over dat VHV-programma gaan we graag met gemeenten in gesprek en leggen we doelen vast in meerjarige regionale en lokale prestatieafspraken.

Lokaal deel:
In algemene zin kunnen we ons vinden in de ambities en doelen van Brunssum. Het is niet altijd concreet, maar het geeft wel een bepaalde richting aan. In onze reactie op het lokale deel geven we een aantal punten aan waarvan we met de gemeente en bewoners in gesprek willen om het concreter te maken en vast te stellen wat we dan precies van elkaar verwachten en van elkaar nodig hebben. Dit moet dan worden geborgd in een Volkshuisvestingsprogramma voor Brunssum.

Pagina 13-14: Nieuwbouw in Brunssum

- Weller is ook een voorstander van een gevarieerde aanpak van nieuwbouw voor meerdere doelgroepen. Het aspect dat “nieuwbouw uiteindelijk ook kansen biedt voor (jonge) woningzoekenden in de rest van de voorraad (verhuisketens)” komt goed tot uitdrukking in dit deel van de lokale woonvisie.
- De regel “Brunssum ziet kansen in het verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen” maakt niet duidelijk wat daarmee bedoeld wordt. Als hiermee bedoeld wordt dat de gemeente corporaties zal blijven ondersteunen bij het inponden van particulier bezit in kwetsbare wijken dan kunnen wij dat volledig onderschrijven.
- Hoe dan ook moet gebiedsgerichte nieuwbouw een resultaat zijn van een gezamenlijk opgestelde gebiedsvisie.

Pagina 16: Herstructurering en transformatie in Brunssum

- Weller ondersteunt de brede visie met ook aandacht voor klimaatadaptie, gezondheid en natuurinclusiviteit. We zouden graag zien dat hier een cofinancieringsregeling voor komt zodat gemeente en maatschappelijke partijen gezamenlijk kunnen optrekken.
- Hier mag beter benadrukt worden dat herstructurering en transformatie altijd het resultaat is van een met woonpartners opgestelde gebiedsvisie waarbij ook de link wordt gelegd met o.a. het sociaalmaatschappelijke en economische domein.

Pagina 18: Passende woning, bijzondere doelgroepen en wonen met zorg in Brunssum.

- Hier ontbreekt het onderdeel “ontmoeten” als wezenlijk onderdeel van zingeving, ondersteuning en signalering. Maatschappelijk vastgoed kan voor dat doel worden ingezet en woningcorporaties hebben de wettelijke ruimte om daarin te voorzien in samenspraak met zorgpartijen.
- We vragen aandacht voor een gestructureerd en gedragen (regionaal) proces bij de totstandkoming, uitvoering en monitoring van de woonzorgvisie.
- In de voorliggende visie wordt geheel voorbijgegaan aan het sturingsmechanisme van woonruimteverdeling bij het huisvesten en spreiden van kwetsbare doelgroepen. Het ontbreken van een voornemen om op dit punt is een leemte in de woonvisie van Brunssum.
- We constateren dat de begeleiding van statushouders die in corporatiewoningen worden gehuisvest een aandachtpunt is, zeker voor de toekomst vanwege wegvallen capaciteit bij de gemeente. We zijn als corporatie mogelijk bereid om deze taak met een verschuiving van middelen meer naar ons toe te trekken.

Pagina 20: Betaalbaar wonen in Brunssum

- Aandacht voor het reduceren van de gemeentelijk woonlasten ontbreekt.

Pagina 23: Variatie en balans in het woningaanbod in Brunssum

- Woonruimteverdeling is ook een middel voor variatie en balans. Spreiding en verdelen zoet/zuur wordt regionaal opgepakt en heeft dus ook lokale impact.
- Is de gemeente bereid om gronden in bepaalde wijken ter beschikking te stellen aan corporaties om daarmee de balans tussen de wijken te verbeteren?
- Gewezen wordt op de rol van de corporaties in de middenhuur. Duidelijk moet zijn dat corpo’s die niet per se zelf hoeven te bouwen/exploiteren maar daarvoor een marktpartij kan zoeken. Die afweging/afstemming gebaseerd op een actuele gebiedsvisie.

Pagina 24: Goede verhuur in Brunssum

- Wij ondersteunen de intensieve aandacht in Brunssum voor de kwaliteit van particuliere verhuur ervan uitgaande dat dit segment hier met name wordt bedoeld.
- Afspraken over woonruimteverdeling en maatwerk zijn noodzakelijk. Wij geven daarbij de voorkeur aan een gerichte aanpak en monitoring op straat of complexniveau (in plaats van bijvoorbeeld het “dichtzetten” van hele stadsdelen of wijken).

Pagina 26: Kwaliteit, duurzaamheid en dierbaarheid in Brunssum

- Goed dat er extra aandacht wordt besteed aan klimaatadaptie.
- Het begrip “dierbaarheid’ roept vragen op en wordt in de voorliggende visie niet uitgewerkt

Pagina 28: Bijlagen

- Geheel onduidelijk is wat de bedoeling is van deze bijlage. Welke status? In de hoofdtekst wordt niet naar deze bijlage verwezen. Het gaat hierbij om gedetailleerde informatie en eisen die o.i. niet passen in een woonvisie.

Wij verzoeken de woonvisie aan te passen naar aanleiding van onze reactie en/of de genoemde issues te agenderen voor de komende overleggen over prestatieafspraken en uitwerking woonvisie.

Met vriendelijke groet,

Barry Braeken,
Directeur-bestuurder Weller

BIJLAGE: reactie ROW regionale woonvisie 24 maart 2023.

Bijlage 3 Beleidskaders en wetten

Nationaal:

Rijksprogramma's

- de Nationale Woon- en Bouwagenda
- het Programma Woningbouw
- het Programma Een thuis voor iedereen
- het Programma Betaalbaar wonen
- het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
- het Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
- het Programma Wonen en zorg voor ouderen
- de Nationale Prestatieafspraken Corporaties

Wetten en Wetsvoorstellen

- ***Het Wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting***

De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het rijk te versterken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is. Er zijn onvoldoende woningen, een onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad tussen gemeenten en onvoldoende wederkerigheid bij de uitvoering van de lokale opgaven. Gebleken is dat de optelsom van lokale afwegingen lang niet altijd gelijk is aan de landelijke behoefte. De regering heeft het in ere herstellen van de volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Meer regie vanuit het Rijk acht men wenselijk. Het Rijk zet hierbij de lijnen uit en stelt normen, provincies coördineren en gemeenten sturen op lokaal niveau. Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Deze wijzigingen zullen middels lagere regelgeving worden uitgevoerd. In het vervolg worden de hoofdlijnen van het wetsvoorstel samengevat. Deze hoofdlijnen worden verder toegelicht bij de wijzigingen van de verschillende wetten.

- ***Wetsvoorstel betaalbare huur.***

Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment, zodat deze ook gaat gelden voor mensen met een middeninkomen. Daarnaast wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven.

- ***Omgevingswet***

Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten. De Crisis- en herstelwet (Chw) maakt dit nu al mogelijk, bijvoorbeeld door bestaande regels aan te passen.

De datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2024.

- ***De herziene Woningwet (2015)***

Met de herziene woningwet heeft de Rijksoverheid de systematiek in de volkshuisvesting vernieuwd. De Minister draagt verantwoordelijkheid voor het systeem, de gemeenten en provincie voor de invulling. De herziening van de woningwet leidt vooral voor een afbakening van het takenpakket van de woningcorporatie. In de kern betekent dit dat woningcorporaties zich meer en meer moeten richten op hun kerntaak: het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEBactiviteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden voor niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn beperkt. In de woningwet worden gemeenten verzocht om op een aantal werkterreinen van de corporaties aan te geven, wat de gemeente van de woningcorporaties verlangt en dit te verankeren in het volkshuisvestelijk beleid (art. 39 lid 1 en 2 BTIV): · Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep · Huisvesting van urgente doelgroepen · Wonen met zorg en ouderenhuisvesting · Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid · Investeringen in vrije sector huur en koopwoningen · Verkoop en liberaliseren van huurwoningen · Gewenste inzet op leefbaarheid

Provincie

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2021)

De provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Enkele belangrijke uitgangspunten in deze omgevingsvisie m.b.t. het thema wonen zijn:
- Meer stad, meer land
- Betaalbare woningen
- Balans in vraag en aanbod

Geactualiseerde Omgevingsverordening Limburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet was een nieuwe omgevingsverordening nodig die de vigerende moet vervangen. De nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2021 en is in werking getreden met ingang van oktober 2022. M.b.t. tot het thema wonen is in artikel 2.4.2 wonen opgenomen hoe er met woningbouwplannen moet worden omgegaan.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL, 2014)

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

dat voor thema's met een provinciaal belang (wonen is hier 1 van) regionaal samengewerkt moet worden m.b.v. regionale afspraken zoals de latere Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

Woondeal Limburg (maart 2023)

In de Woondeal zijn afspraken tot 2030 gemaakt tussen het Rijk, de provincie, de regio, de gemeenten en de corporaties over woningbouw, de programmering, noodzakelijke ingrepen, monitoring en bijsturing. De afspraken zijn reeds betrokken bij de totstandkoming van de concept woonvisie.

Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg hebben de (toen achttien, nu zestien) gemeenten in Zuid-Limburg aangegeven wat de spelregels voor nieuwe woningbouwontwikkeling zijn. De gezamenlijke basisprincipes uit het POL 2014 zijn in deze visie door vertaald In deze thematische structuurvisie wordt door de Zuid-Limburgse gemeenten onderschreven, dat het een belangrijke opgave is om het woon- en leefklimaat in de regio te versterken, door actief te gaan werken aan de overschotten en tekorten op de woningmarkt. Het koersbepalende kader daarvoor is de transformatieopgave per gemeente. Dit betekent dat elke gemeente een driedelige opgave heeft:

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

Alles met aandacht voor de verhouding koop/huur, voor wonen en zorg en voor specifieke doelgroepen en niches.

Actieplan SVWZL

Voor de uitvoering van de SVWZL is een actieplan opgesteld en is budget vrijgemaakt door alle gemeenten en de provincie. Bij de toepassing van de SVWZL is in de loop der jaren de behoefte aan concrete duiding van het beleid ontstaan. Vandaar dat er in de periode 2017 – 2020 verschillende beleidsregels zijn vastgesteld (beleidsnotities over tijdelijke woningen, tiny houses, bedrijfswoningen, zorgwoningen, bedrijfswoningen). Deze beleidsregels zijn door het BO Wonen Zuid Limburg behandeld en door de 16 gemeenten in Zuid-Limburg vastgesteld. Op grond van een evaluatie van de Structuurvisie zijn 5 actielijnen opgetekend in de notitie "Bouwen naar behoefte".

Beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven, (maximaal 5 woningen)", 2017

Beleidsafspraak VI uit de SVWZL geeft aan dat toevoegingen aan de woning- en/of planvoorraad gecompenseerd dienen te worden. Die compensatie kan op verschillende manieren plaatsvinden. Een financiële compensatie behoort tot de mogelijkheden. Hiertoe is destijds een beleidsregel opgesteld. Een gemeente was vrij om hier gebruik van te maken, maar diende deze beleidsregel dan wel via de raad vast te stellen. In de loop der jaren hebben alle gemeenten in Zuid-Limburg deze beleidsregel vastgesteld. Deze beleidsregel is ook nog steeds van toepassing. Als er een woningbouwinitiatief beoordeeld wordt en deze valt niet onder de beleidsregel "Ruim baan voor

goede woningbouwinitiatieven 2021" (zie toelichting bij 2020) dan dient er voor dit plan nog altijd een compensatie plaats te vinden. Het in stand houden van deze beleidsregel biedt de mogelijkheid tot een financiële compensatie.

Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen, 2021" (RBVGW)

Als uitvoering van één van de actielijnen "Bouwen naar Behoefte" is in het BO wonen Zuid-Limburg van 19 november 2020 de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" (RBVGW) vastgesteld. Deze beleidsregel laat de compensatieafspraak (beleidsregel VI uit de SVWL) los mits het goede plannen betreft volgens de opgenomen criteria in die beleidsregel. Voor woningbouwplannen die niet aan deze criteria voldoen geldt nog altijd beleidsafspraak VI uit de SVWZL en is compensatie vereist. Deze beleidsregel is eind 2020/begin 2021 door alle gemeenteraden vastgesteld en wordt sindsdien overal toegepast.

NOVI Zuid-Limburg

NOVI staat voor Nationale Omgevingsvisie. Hierin is het rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving (in brede zin) vastgelegd. Het uitgangspunt van NOVI is dat Rijk en andere overheden optreden als één overheid, samen met inwoners en ondernemers. Waarbij gezamenlijk wordt gewerkt aan grote opgaven. De zestien Zuid-Limburgse gemeenten, Provincie Limburg en Waterschap Limburg hebben samen gelobbyd om als NOVI-gebied te worden aangewezen. De Minister van BZK heeft in juni 2020 Zuid-Limburg tot voorlopig NOVI-gebied benoemd. Regio en Rijk hebben vervolgens samen een Plan van Aanpak opgesteld, dat is gericht op het verzilveren van kansen én het wegwerken van achterstanden op sociaal- en gezondheidsgebied. Dat plan was de basis voor toekenning van de huidige definitieve status in februari 2021. In Zuid-Limburg staan drie hoofdopgaven centraal, met het benutten van grensoverschrijdende kansen als rode draad daar doorheen:
1. Naar een grensoverschrijdende innovatieve en circulaire economie.
2. Sterke en gezonde steden in Zuid-Limburg.
3. Versterken uniek Nationaal Landschap als groene long voor Zuid-Limburg.
Om de NOVI verder te brengen, is overgegaan op de uitvoering via NOVEX "Nationale Omgevingsvisie Extra". Het NOVI-gebied Zuid-Limburg is NOVEX-gebied geworden.

Regionaal Parkstad

Regionaal woonbeleid en de woningmarktprogrammering

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

Structuurvisie Wonen en Retail (2011), de Regionale Woonstrategie (2012) en de Regionale Woningmarktprogrammering (2012). Achterliggende gedachte is dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bezien, en de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in de regio Parkstad, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. De regionale woningmarktprogrammering (2019-2022) en de jaarlijkse updates hiervan koppelen kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de gemeenten. De gemeenten geven met de regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. In de programmering is de door de Parkstadraad vastgestelde 'kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen' (2013) overgenomen. Hiermee hebben de gemeenten bepaald, dat woningbouwplannen met woonproducten die aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad tot bloei kunnen komen, terwijl woningbouwplannen die woonproducten toevoegen aan de woningmarkt, die concurrerend zijn met de bestaande woningvoorraad niet meer wenselijk zijn. De kaders in de regionale woningmarktprogrammering worden periodiek bijgesteld op grond van gewijzigd beleid. Dit is ook weer voorzien na vaststelling van voorliggende concept woonvisie.

Regionale Prestatie Afspraken

xxxx

Energietransitie Parkstad

In 2015 is het Ambitiedocument Parkstad Limburg Energietransitie (PALET 1.0) vastgesteld. Deze ambitie is door de individuele Parkstadgemeenten nader uitgewerkt in PALET 2.0 (ambities per gemeente) en PALET 3.0 (uitvoeringsprogramma). Kern van PALET is de ambitie om in 2040 als regio volledig energieneutraal te zijn én zo veel mogelijk energiekosten in de regio te houden. Globaal betekent dit dat het energieverbruik in de regio voor een derde moet worden teruggebracht en de resterende tweederde met hernieuwbare schone bronnen in de regio zelf wordt opgewekt. Dit houdt concreet in dat o.a. woningen gerenoveerd (energieverbruik terugdringen) moeten worden en zonnepanelen (energie opwekken) op daken en velden gelegd moeten worden. Maar er zijn uiteraard ook alternatieve maatregelen, die elkaar kunnen ondersteunen en / of versterken.

Lokaal

Lokale Prestatie Afspraken

Woonvisie 2023-2028

Bijlage 4 Activiteitenprogramma

Nieuwbouw: aanjagen bestaande en ontwikkeling nieuwe plannen		
Regionaal	Woondeal Limburg	Algemeen en regionaal deel Parkstad met doorvertaling op lokaal niveau
	Woningbouwimpuls	2e tranche Heerlen en aanvraag 5e tranche Heerlen en combinatie Brunssum, Beekdaelen en Kerkrade
	Regio Deal 2.0	Onrendabele toppen nieuwbouw
	Aanvalsplan	Proactief en Snel
	Versnelling van de woningbouw	
	Laboratorium	Zoet en zuur: nieuwbouw en herstructurering met marktpartijen en corporaties
	Flexwoningen	Flexibiliteit naar de toekomst
	Industriebouw/conceptbouw/circulair bouwen	
	Beleidsregels versoepeling onder de SVWZL	
	Programmering	
	Proactief programmeren	
	Woontafel voorzien	
Lokaal		

Herstructurering en transformatie		
Regionaal	Regio Deal 1.0 en aanstaande Regio Deal 2.0 voor het zomerreces voorzien	Aanpak Particulier Bezit CPTED: Veiligheid i.s.m. Ministerie van J&V Gebiedsgerichte benadering Voorzieningenwijzer (RD 1.0 *en verlening na okt 2023)* *Rondetafel BZK, marktpartijen voorzien*
	Volkshuisvestingsfonds 1.0 en aanstaande aanvraag 2.0 na zomerreces	
	Regionale Prestatie Afspraken	Aanpak Particulier Bezit Inponden Meerjarenprogrammering
	Laboratorium	Zoet en zuur: nieuwbouw en herstructurering met marktpartijen en corporaties
	Wijkontwikkelingsmaatschappijen	Contouren pilots Heerlen Noord en Kerkrade Oost en in onderzoek bij Beekdaelen)
	Regio Deal 2.0	Herstructurering Mijnkoloniën
Lokaal		

Bijzondere doelgroepen		
Regionaal	Regionale Prestatie Afspraken	Verkenninng urgentieregeling Wonen en Zorg - pilots Betaalbaarheid en beschikbaarheid
	Housing Parkstad	
	Koploperstraject huisvesting aandachtsgroepen	Woonzorgvisie (onder regie van gemeenten, integraal voor de 7 gemeenten, als basis voor afspraken over huisvesting ouderen en aandachtsgroepen
	Provinciaal onderzoek internationale werknemers	
Lokaal		

Betaalbaarheid ne beschikbaarheid		
Regionaal	Woondeal Limburg	Aandeel sociale huur in bestaande bouw en betaalbaar in nieuwbouw Nationale Prestatie Afspraken Corporaties
	Regionale Prestatie Afspraken	Middenhuur
Lokaal		

Balans woningmarkt		
Regionaal	Woondeal Limburg	
	Regionale Prestatie Afspraken	Veerkracht, ontzien kwetsbare wijken > doorvertalen in toewijzingsbeleid Aandeel sociale huur in bestaande bouw en betaalbaar in nieuwbouw
	Proactief programmeren	
Lokaal		

Waardevol		
Regionaal	Regio Deal 2.0	Herstructurering Mijnkoloniën
Lokaal		

Duurzaamheid		
Regionaal	Volkshuisvestingsfonds 1.0	Instrumentontwikkeling vanuit BC en uitrol zoals construct SVn
	Regionale Prestatie Afspraken	Heroverweging. Rol overheid: sturen op particuliere verhuur en sociale koop
	Woondeal Limburg	Nationale Prestatie Afspraken Corporaties
	Betaalbaarheid nieuwbouw	Leefbaarheid in de wijken
	Kennistraject Verduurzaming Kwetsbare Wijken	
	City Deal Energieke wijken, duurzaam en sociaal (partner)	

Lokaal		

Goed verhuurderschap		
Regionaal		
Lokaal		

Monitoring		
Regionaal	Woonmonitor	Opbouw Woningmarkt
	Enveloppe	Transformatieopgaven
	Woonbehoefteonderzoek Regionaal	Demografische ontwikkelingen
	Woonbehoefteonderzoek Verdieping	Heerlen Centrum, Kerkrade Centrum en Heerlen Noord
	Woningmarktprogrammering	Kwalitatief en kwantitatief
	Middenhuur	Behoefteonderzoek - verdiept
	Woonatlas	Strategisch Voorraadbeheer corporaties
	Kwetsbaar Particulier Bezit	
Lokaal		

Lobby		
Regionaal	Ronde tafel	Aanpak Particulier Bezit
	Meekoppelkansen	
	Regie op de Volkshuisvesting	
	Wetgeving	
Lokaal		

BIJLAGE 2. 13 KWESTIES

In de synopsis, na het spreken van veel belanghebbenden en bewoners, waren 13 kwesties geformuleerd die gezien werden voor Parkstad. De kwesties betroffen die onderwerpen waar voor het maken van de woonvisie keuzes in gemaakt moesten worden. Vanzelfsprekend zijn er ook andere onderwerpen, maar die werden niet als contentieus gezien. In deze bijlage vindt u de 13 kwesties terug zoals deze geformuleerd waren en hoe deze nu in de woonvisie beantwoord worden.

LEEFBAARHEID

1. Op welke wijze kunnen afspraken over een evenwichtiger verdeling van draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners vorm en inhoud krijgen?

Deze kwestie is meermaals onderwerp van gesprek geweest op de ambtelijke en bestuurlijke tafels. Het streven naar een meer evenwichtige verdeling – of anders gezegd een betere balans – is een van de leidende principes in de woonvisie geworden zoals deze nu tot stand komt. In de contourennotitie zijn verschillende strategieën op regionaal niveau opgenomen die bijdragen aan een evenwichtiger verdeling, zoals strategieën voor nieuwbouw en voor woninggebruik (huurprijs en toewijzing) in de sociale huursector, waaronder ook het uitgangspunt om kwetsbare complexen of buurten te ontzien bij het huisvesten van mensen in een kwetsbare situatie. Daarnaast kan in de lokale woonvisies de inzet van een urgentieverordening worden opgenomen.

2. Welke bijdrage kan de regionale en lokale woonvisie hebben om te komen tot domein overstijgende samenwerking en oplossingen?

Deze kwestie is op ambtelijk niveau meermaals besproken, en de mogelijke invulling van deze kwestie is ook op het bestuurlijk overleg met de wethouders en het ROW ter sprake geweest. In de contourennotitie is opgenomen dat bij een herstructureringsaanpak in gebieden met weinig veerkracht er een domein-overstijgende aanpak nodig en wenselijk is. Daarbij kan worden aangesloten op de ingezette beweging vanuit het Volkshuisvestingsfonds en de Regio Deal. Daarnaast wordt de relatie van wonen met andere domeinen benoemd in de woonvisie, waar het gaat om kansrijk wonen en leefbaarheid.

BOUWOPGAVE

3. Wat is het nieuwe perspectief voor Parkstad Limburg, dat als alternatief kan dienen voor het huidige verhaal van krimp?

In de synopsis is aangegeven dat het nieuwe narratief voor Parkstad Limburg meer tijd en aandacht vraagt in de breedte dan deze woonvisie behelst. Er is destijds ook geadviseerd voor de woonvisie al wel een krachtig en inspirerend oogmerk te formuleren. Dat oogmerk staat centraal in H1 en H2 van de woonvisie. Het nieuwe perspectief voor de regio is bestuurlijk onderwerp van gesprek geweest en ook ambtelijk meermaals besproken. Met de inbreng uit deze besprekingen wordt in de contourennotitie duidelijk een nieuwe koers ingeslagen. Er wordt benoemd dat het verhaal van de krimp niet meer past bij deze tijd en ook niet bij de ambities van Parkstad Limburg. Het maakt plaats voor een verhaal over woningen en woonmilieus die passen bij de bevolkingsontwikkeling in regio Parkstad, die aantrekkelijk zijn voor huidige bewoners en die mensen van buiten verleiden om naar deze regio te komen. Dit nieuwe perspectief gaat over kansen en kansen creëren.

4. Op welke wijze kan het zoet en zuur in de regio effectief worden verbonden?

Deze kwestie is minder expliciet aan de orde geweest. Wel wordt in de contourennotitie de wenselijkheid uitgesproken van het verbinden van marktpartijen aan herstructureringsopgaven. De uitvoering hiervan zal in de komende jaren onderwerp van gesprek moeten zijn. De herstructurering en transformatie van kwetsbare of

eenzijdige wijken zal mede mogelijk moeten worden gemaakt door nieuwbouw van woonproducten die nog niet of in mindere mate aanwezig zijn. Dat betreft vaak producten die door andere dan de reeds aanwezige stakeholders gerealiseerd moeten worden. De ontwikkeling van vanuit beleggersoptiek kansrijke gebieden en die van minder draagkrachtige wijken kunnen regionaal met elkaar verbonden worden. Enkele marktpartijen hebben inmiddels commitment uitgesproken om op die manier wijken opnieuw op te bouwen en te versterken.

5. Wat is de gewenste kwalitatieve invulling van het regionale bouwprogramma en op welke wijze kan hier effectief op worden gestuurd?

In deze periode is een uitgebreid woonbehoefte onderzoek uitgevoerd door STEC waarmee deze kwestie voor het eerste deel beantwoord kon worden. Uit het STEC rapport zijn de kwalitatieve wensen van het bouwprogramma duidelijk geworden m.b.t. de segmenten en bijzondere woonvormen waar no-regret voor gebouwd kan worden. Deze zijn opgenomen in de contourennotitie. Tevens wordt in de woonvisie de lijn van adaptieve woningprogrammering gevolgd. Daarbij wordt nauwlettend gevolgd wat recente inzichten en behoeften zijn en wordt via sturing op de programmering, ook bijgestuurd naar een passend bouwprogramma. Voor additionele lokale wensen voor het sturen op kwaliteit is ook ruimte in de lokale delen van de woonvisie.

WONEN MET ZORG

6. Hoe wordt de samenwerking tussen het woon- en het zorgdomein in de bouw- en de transformatie opgave versterkt?

Inmiddels is het maken van gemeentelijke woonzorgvisie opgelegd door het rijk. Daarbij is het logisch dat deze kwestie verder beantwoord wordt bij het opstellen en uitvoeren van de lokale woonzorgvisie (door gemeenten). Wel worden in de woonvisie aandachts- en uitgangspunten vanuit 'wonen' genoemd.

7. Op welke wijze wordt gekomen tot een effectieve regionale verdeling van het gewenst aanbod wonen met zorg, voor alle doelgroepen?

In de contourennotitie voor de woonvisie wordt de behoefte voor wonen met zorg voor verschillende doelgroepen benoemd. De verdeling daarvan in de regio krijgt hierin geen plek. Ook hiervoor geldt dat het logischer is om dit mee te geven als een aandachtspunt bij de lokale woonzorgvisies. Dat deze wellicht ook regionaal uitgewisseld of afgestemd moeten worden. Wel geeft de woonvisie aandacht aan de drie Housing arrangementen en het ontzien van bepaalde gebieden van het huisvesten van de meest kwetsbare groepen.

BETAALBAARHEID

8. Op welke wijze kunnen afspraken tussen gemeenten over het aanbod naar betaalbaarheidsklasse en eigendomsvorm, bijdragen aan de beschikbaarheid van betaalbare en goedkope woningen in de delen van de regio waar nu weinig betaalbare woningen zijn?

In de afgelopen periode zijn landelijke richtlijnen ontstaan over het streven naar een minimaal aandeel sociale huur in alle gemeenten. Daarnaast is deze kwestie over een regio in balans onderwerp van gesprek geweest op de ambtelijke tafel en de bestuurlijke heidag met het ROW. Bij de strategieën zoals benoemd in de contourennotitie voor de woonvisie wordt de nieuwbouwopgave van sociale huur voor gemeenten waar nu weinig sociale huur is, en menging van buurten in bredere zin, expliciet benoemd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie prijssegmenten.

9. Welke interventies kunnen worden ingezet om de betaalbaarheid voor jongeren, mensen met betalingsproblemen en energiearmoede te verbeteren? En wat is daar regionaal over af te spreken tussen gemeenten?

Het landelijk programma betaalbaarheid geeft nieuwe kaders en regels over betaalbaarheid van sociale en middenhuur. Daarnaast ondervangen een aantal van de afspraken in de nationale prestatieafspraken toekomstige energiearmoede. Deze ontwikkelingen beantwoorden een deel van de kwestie. Daarnaast benoemt de contourennotitie ook dat afspraken voor mensen met betaalbaarheidsproblemen doorgezet worden. In de lokale

woonvisies is daarnaast ruimte voor additionele maatregelen voor betaalbaarheid om deze kwestie waar nodig verder te beantwoorden.

DUURZAAMHEID

10. Welke prioriteit krijgt de verduurzaming ten opzichte van andere opgaven in de woonvisie en wat vraagt dat van het draagvlak onder bewoners en andere partijen?

Met betrekking tot de prioriteit zoals gevraagd in deze kwestie is er veel veranderd sinds de synopsis. De landelijke overheid, de nieuwe coalitieakkoorden in de regio Parkstad en het publieke sentiment laten zien dat verduurzaming nu een veel grotere prioriteit is met groot draagvlak. Veel maatregelen voor de gebouwde omgeving zijn voorgeschreven door het Rijk. Omdat duurzaamheid een ander domein betreft dan wonen, het een andere expertise betreft dan volkshuisvesting, het binnen gemeenten ook duidelijk belegd is en het niet alleen woningen, maar ook maatschappelijk en commercieel vastgoed betreft, wordt in de contourennotitie van de woonvisie verwezen naar de plannen van het domein duurzaamheid. Vanwege de ontwikkelingen en hoe duurzaamheid belegd is, is de kwestie daarmee beantwoord en is deze kwestie minder onderwerp geweest van gesprek.

11. Welke rol gaan de gemeenten oppakken in het stimuleren van mogelijkheden om verduurzaming en een aantrekkelijke gezonde en leefbare woonomgeving te combineren?

Deze kwestie betreft domeinen naast het wonen. Het is daarom besproken op ambtelijk niveau hoe deze in de contourennotitie te verwerken. In de contourennotitie wordt wel gerefereerd aan het belang van een aantrekkelijke gezonde en leefbare woonomgeving en aan duurzaamheid, maar wordt er voor de strategieën en maatregelen hierop verwezen naar de betreffende domeinen. Wel wordt de wenselijkheid van een domein-overstijgende aanpak in herstructureringsgebieden benoemd.

SPOEDZOEKERS

12. Op welke wijze willen de gemeenten sturen op de particuliere verhuur, en welke regionale afspraken passen hierbij?

Deze kwestie is besproken op ambtelijk niveau. Er is breed draagvlak om te gaan handhaven op uitwassen in de particuliere huur, zeker daar waar het de leefbaarheid aantast. Wel heeft iedere gemeente hierin haar eigen voorkeuren en tempo. Daarom is in de contourennotitie de principe uitspraak opgenomen dat deze uitwassen onwenselijk zijn en kan naar wens van de gemeente in de lokale woonvisie worden opgenomen of en welke strategieën gevolgd gaan worden om hiertegen op te treden. Mocht er een waterbed effect ontstaan dan is wellicht in de toekomst een afgestemde aanpak wel raadzaam.

13. Wordt de huisvesting van arbeidsmigranten een volwaardig onderdeel van het woonbeleid van gemeenten en van de regionale woonvisie?

Er lijkt op dit moment op grond van bestuurlijke besluiten in 2021 geen aanleiding te zijn om de huisvesting van arbeidsmigranten als specifiek onderdeel op te nemen in de woonvisie. Vanwege deze eerdere besluiten is deze kwestie in dit proces verder niet breed ambtelijk of bestuurlijk besproken.

VERSLAG VAN EEN GEZAMENLIJKE VERKENNING OP 20 JUNI 2022

SCENARIOANALYSE PARKSTAD LIMBURG

CIRCUSVIS

INHOUD

1. **Inleiding & doel**
2. **Verkende scenario’s**
3. **Thematische uitwerking scenario’s**
   - Woningaanbod (fysiek)
   - Leefbaarheid
   - Betaalbaarheid
   - Duurzaamheid
   - Wonen met zorg
4. **Bevindingen**

Bijlage: Presentatie maatschappelijke ontwikkelingen



1. INLEIDING EN DOEL

SCENARIO ANALYSE IN EEN VERANDERENDE WERELD

Waarom een scenarioanalyse?

Bij het maken van beleid voor de middellange en lange termijn is het belangrijk om af te wegen in welke mate onderdelen van dat beleid afhankelijk zijn van externe factoren. Onrust op de wereldmarkten, oorlog, migratiestromen of inflatie – om enkele voorbeelden te noemen - zijn niet beïnvloedbaar vanuit het woonbeleid in Parkstad, maar hebben er wel invloed op. Wanneer we ons bewust zijn van de invloed die externe ontwikkelingen hebben op de thema's van de woonvisie dan kunnen we daar rekening mee houden.

Opbrengst: no-regret en aanpasbaarheid

Met een scenario analyse kan afgeleid worden welke maatregelen in ieder scenario gewenst zijn (no-regret) en welke maatregelen afhankelijk zijn van externe ontwikkelingen. Bij maatregelen die sterk afhankelijk zijn van externe factoren is het goed dat te benoemen en alert te zijn dat hierop mogelijk bijgestuurd moet worden. No-regret maatregelen moeten echter altijd genomen worden en kunnen baat hebben bij duidelijke afspraken dat deze doorgang vinden onafhankelijk van externe ontwikkelingen.

Aanpak: analyse invloed demografie en economie

Op 20 juni is met het Ambtelijk Overleg Wonen van stadsregio Parkstad Limburg een scenario analyse gemaakt. Daarbij zijn we gestart met de maatschappelijke ontwikkelingen die instituten en onderzoekers op ons af zien komen. Vervolgens hebben we een scenarioanalyse van 4 scenario's gemaakt. Hierbij hebben we gekozen voor de assen 'demografie' en 'economie' om de scenario's op te baseren omdat dat de externe ontwikkelingen zijn die moeilijk te beïnvloeden zijn, veel invloed hebben op het wonen en volatiel kunnen zijn.

Het AO wonen heeft in een werksessie vervolgens uitgedacht hoe de verschillende scenario's de hoofdthema's uit de aanstaande woonvisie beïnvloeden. Voorliggend verslag is gebaseerd op de inbreng van deze sessie.

2. VERKENDE SCENARIO'S

SCENARIO'S

Scenario 1: In dit scenario gaat het goed met de economie - wat leidt tot hogere inkomens van bewoners – maar krimpt de bevolking door vergrijzing en ontgroening.

Scenario 2: In dit scenario gaat het ook goed met de economie. Daarnaast neemt de lokale bevolking toe door minder ontgroening en/of migratie.

Scenario 3: In dit scenario gaat het slechter met de economie en de inkomens van bewoners. Daarnaast krimpt de bevolking door vergrijzing en ontgroening.

Scenario 4: In dit scenario gaat het ook slechter met de economie en neemt tegelijkertijd de lokale bevolking toe door minder ontgroening en/of migratie.



3. THEMATISCHE UITWERKING SCENARIO'S

INPUT WERKSESSIE AMBTELIJK OVERLEG WONEN

WONINGAANBOD (FYSIEK)

ECONOMISCHE VOORSPOED

- Toenemende vraag naar kwaliteit
- Toenemende behoefte aan het hogere segment (duurdere) woningen
- Toenemende investeringen in kwaliteit, verduurzaming en herstructurering
- Verschillen nemen toe (hogere inkomens groeien sterker dan lagere)

- Toenemende investeringen in nieuwbouw (van corporaties en marktpartijen).
- In absolute zin toenemende vraag sociale huur, maar aandeel sociale huur vermindert
- Toenemende vraag naar kwaliteit
- Afname leegstand
- Druk op de ruimte/woonomgeving

BEVOLKINGS-KRIMP

BEVOLKINGS-GROEI

- Geen investeringen in bouw of kwaliteit
- Kwalitatieve opgaven blijven (verduurzaming en behoefte aan andere woningen) maar worden niet ingevuld
- Geen beweging op de woningmarkt
- Toename leegstand

- Lange wachtlijsten sociale huur en concurrentie tussen groepen aan onderkant woningmarkt.
- Stijgende prijzen op de koopmarkt, verdringing middeninkomens
- Meer kwalitatief slechte woningen
- Geen investeringen in kwaliteit
- Huisjesmelkers, illegale bewoning
- Mensen proberen het zelf (coöperaties)

ECONOMISCHE STAGNATIE

LEEFBAARHEID

ECONOMISCHE VOORSPOED

- Wegtrekkende jeugd
- Voorzieningenniveau daalt
- Toenemende tweedeling
- Arme mensen blijven achter in slechte woningen en wijken

- Voorzieningen op pijl
- Meer ruimte voor sociale initiatieven
- Meer sociale veerkracht
- Zorg voor sociale cohesie bij veel migratie
- Druk op de ruimte

BEVOLKINGS-KRIMP

BEVOLKINGS-GROEI

- Wegtrekkende jeugd
- Leegstand en verpaupering
- Voedingsbodem voor criminele activiteiten
- Voorzieningen gaan weg

- Sociale onrust
- Discriminatie door concurrentie tussen groepen
- Toename kwetsbare groepen
- Overlast door overbewoning
- Geen vertrouwen in instituties

ECONOMISCHE STAGNATIE

BETAALBAARHEID

ECONOMISCHE VOORSPOED

- Huurders: Woningen betaalbaar + inkomen goed
- Eigenaar-bewoners zitten vast
- Starters hebben ruime keuze

- Prijsexplosie voor koop en huur
- Aanbod voor lage-, middeninkomens en starters blijft achter

BEVOLKINGS-KRIMP

BEVOLKINGS-GROEI

- Huurders: betaalbaarheid in orde
- Eigenaar-bewoners: huizen onder water
- Kopersmarkt

- Huurders: slechte betaalbaarheid (huren omhoog en inkomens laag)
- Eigenaar-bewoners: huizen gewild
- Starters: lastig hypotheek te krijgen

ECONOMISCHE STAGNATIE

DUURZAAMHEID



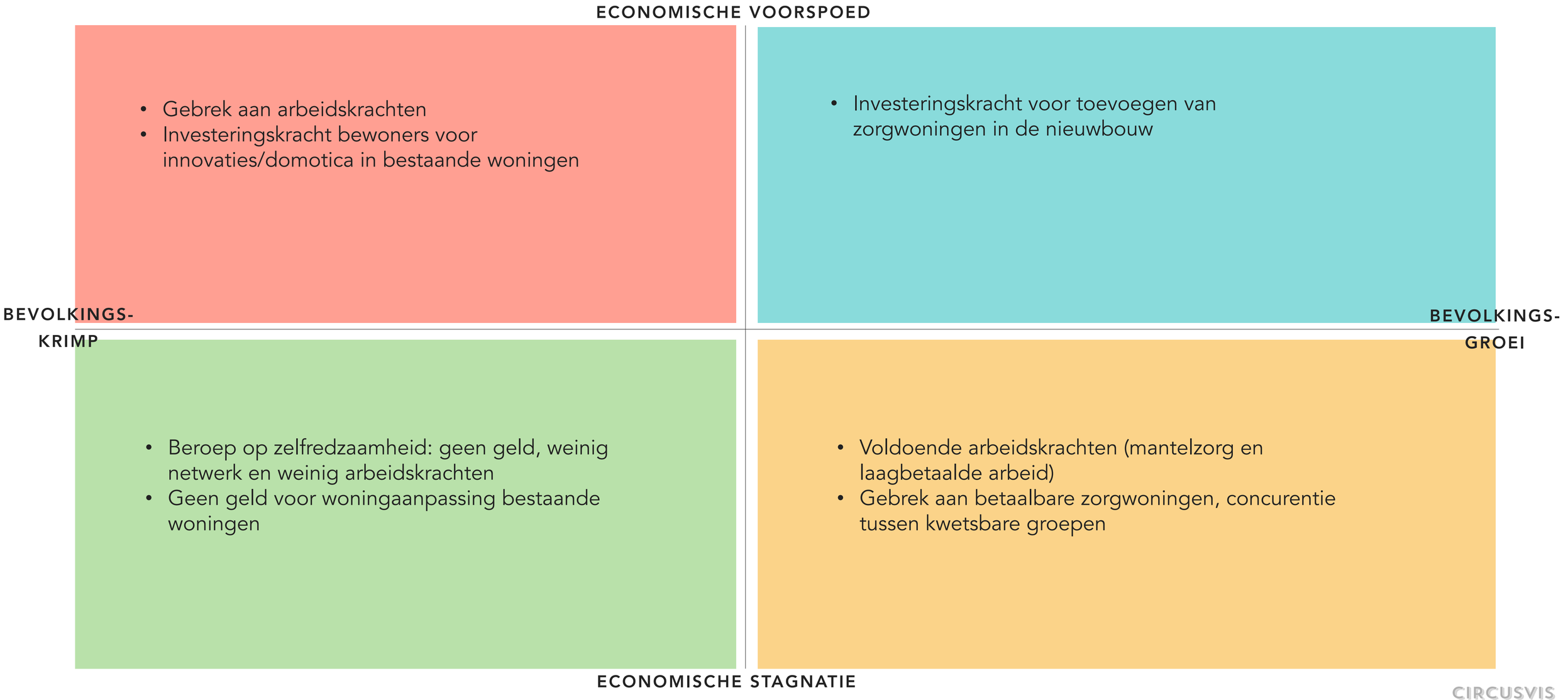
- Voldoende investeringskracht voor verduurzaming
- Tekort aan arbeidskrachten
- Ruimte en investeringskracht voor vergroening/klimaatadaptatie openbare ruimte
- Circulaire sloop\

- Hogere opgave nieuwbouw + duurzaamheid
- Druk op de ruimte i.r.t. klimaatadaptatie
- Innovatie nodig
- Circulaire bouw

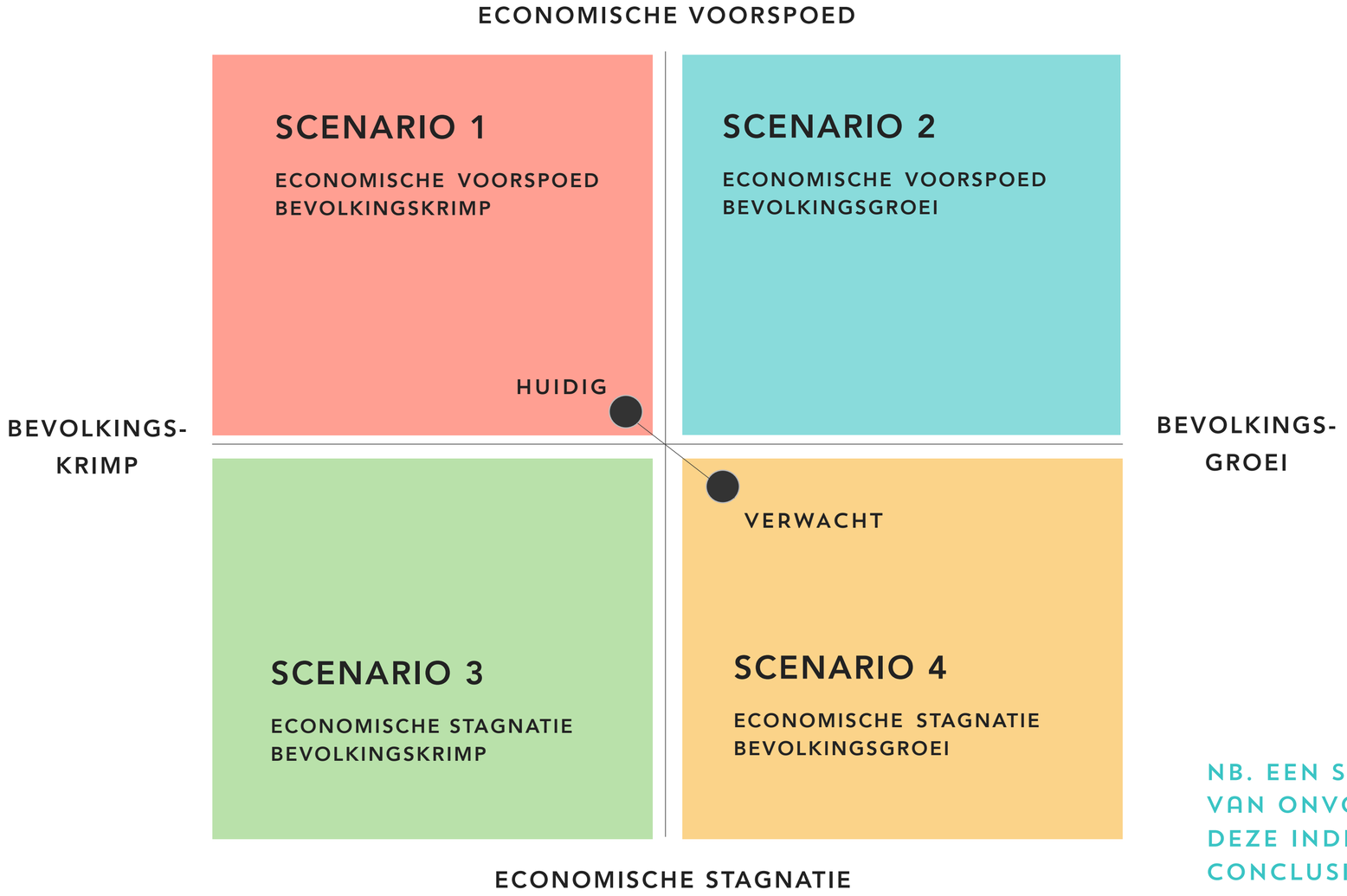
- Weinig investeringen
- Woningen blijven kwalitatief slecht qua duurzaamheid
- Minder uitstoot door lage economische activiteit en bevolking

- Geen investeringskracht voor duurzaamheid
- Risico op toevoeging van nieuwe woningen die niet duurzaam zijn

WONEN MET ZORG



HUIDIGE EN VERWACHTE SCENARIO'S



NB. EEN SCENARIOANALYSE GAAT UIT VAN ONVOORSPELBAARHEID, AAN DEZE INDICATIE DIENT GEEN CONCLUSIE VERBONDEN TE WORDEN.

4. BEVINDINGEN

KENMERKEN SCENARIO'S

WAT ZIEN WE M.B.T. WONEN IN DE VERSCHILLENDE SCENARIO'S?

Scenario 1: Woningeigenaren hebben investeringskracht om te investeren in de kwaliteit en verduurzaming van woningen. Alleen mensen die geen andere keus hebben blijven achter in slechte woningen en wijken. Er is ruimte voor (leven in) het groen en de meest noodzakelijke voorzieningen blijven.

Scenario 2: Er wordt volop gebouwd, marktpartijen investeren, leegstand wordt gebruikt of getransformeerd. Voorzieningen verbeteren. Er is geld voor een kwaliteitsslag. Wonen wordt duurder, lage en middeninkomens vallen meer buiten de boot en er is druk op de ruimte.

Scenario 3: Behoefte aan andere woningen en verduurzaming wordt niet ingevuld door een gebrek aan investeringskracht. Leegstand en verpaupering neemt toe en voorzieningen verdwijnen. Wonen is goedkoop, maar huizen staan 'onder water'.

Scenario 4: Er zijn lange wachtlijsten en er is concurrentie tussen groepen. Het leidt tot illegale bewoning en kwalitatief ondermaatse nieuwbouw. Woonkosten worden hoger. Verduurzaming blijft achter. Daarnaast ontstaat onrust tussen elkaar op de woningmarkt beconcurrerende bewoners en leefbaarheidsproblemen.



THEMATISCHE BEVINDINGEN

NO REGRET EN GEWENSTE FLEXIBILITEIT

Woningaanbod (fysiek)

De kwalitatieve vraag naar andere woningen blijft in ieder scenario bestaan. Het is afhankelijk van externe factoren of deze behoefte wordt ingevuld door verschillende partijen. **Sturen op het oplossen van de kwalitatieve mismatch is een no-regret maatregel.** Het benodigde kwantitatieve woningaanbod is wel sterk afhankelijk van externe ontwikkelingen, hier is flexibiliteit om tussentijds bij te sturen gewenst. Essentieel daarbij is het besef dat Parkstad met de kwaliteit van haar woningaanbod, invloed heeft op wie er komt wonen en wie er vertrekt.

Leefbaarheid

In ieder scenario is het wenselijk om de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners tegen te gaan. Het beïnvloed de leefbaarheid en raakt het functioneren van de samenleving. **Tegengaan van concentraties kwetsbare bewoners is een no-regret maatregel**. Druk op de ruimte, het voorzieningenniveau, sociale cohesie en mogelijke verpaupering verschilt wel sterk per scenario, het is verstandig om in de sturing hierop flexibiliteit en alertheid in te bouwen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van het wonen is sterk afhankelijk van economische en demografische ontwikkelingen (en landelijke regelgeving). Hierbij zijn geen interventies die in ieder scenario van toepassing zijn. Afspraken met woningcorporaties hierover zijn altijd onderdeel van woonvisie en prestatieafspraken, maar bij de invulling van het betaalbaarheidsdeel is het gewenst om alert te blijven op externe veranderingen die al dan niet vragen om ingrijpen voor verschillende segmenten.

Duurzaamheid

Verduurzaming van de woningvoorraad is in ieder scenario gewenst en noodzakelijk voor het klimaat. De mate waarin bewoners en marktpartijen dit zelf oppakken is afhankelijk van economische en demografische ontwikkelingen. **Stimuleren verduurzaming is een no-regret maatregel.** Hoe de gezonde aantrekkelijke en klimaatadaptieve woonomgeving vormgegeven kan worden en de druk die er is op de ruimte is wel sterk afhankelijk van demografische ontwikkelingen.

Wonen met zorg

De noodzakelijke overheidsinterventies op het gebied van wonen met zorg is sterk afhankelijk van demografische en economische ontwikkelingen. **Stimuleren en organiseren wonen met zorg is een no-regret maatregel**. In de oplossingsrichting is aanpassingsvermogen gewenst.

BIJLAGE: PRESENTATIE MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

DEMOGRAFIE

HOGERE MIGRATIE

Al jaren miljoenen mensen op de vlucht voor honger, oorlog en andere vormen van geweld (push).

Krappe arbeidsmarkt trekt nieuwe bewoners (pull)

Groei aantal bewoners met migratieachtergrond in Nederland van 4,2 miljoen inwoners in 2020 naar tussen de 5,3 en 8,4 miljoen in 2050.

Urbanisatie, maar sinds corona ook een trek naar ruimere woningen buiten de stad.

Meer woningen



ECONOMIE

STAGNATIE WERELDECONOMIE

Energiecrisis: enorme, kostbare uitdagingen.

Pandemie, stijgende schuldenlast, hoge inflatie, geopolitieke spanning.

Online & on-demand: minder fysieke winkels, meer distributiecentra en datacentra.

Groot tekort aan laagbetaalde arbeid en publieke sector.

Hoe meer met minder?

Relatie met betaalbaarheid



SOCIAAL

TOENEMENDE TWEEDELING

Een hyperdiverse samenleving

Sociale, economische en ruimtelijke ongelijkheid

Toenemende verschillen tussen mensen en tussen gebieden

Toename kloof tussen ‘can’ en ‘can not’ in steeds complexere samenleving.

Hoe samenleven?

Algemeen beleid versus maatwerk



TECHNOLOGIE

EEN ALTERNATIEF VOOR FOSSIELE GRONDSTOFFEN

Naar duurzame energie

Grondstoffentransitie

Landbouw en voedseltransitie

Hoe minder fossiel wonen en bouwen?



ECOLOGIE

OMGAAN MET KLIMAATVERANDERING

Hogere temperaturen

Nattigheid van de rivieren en uit de lucht

Stijging zeespiegel

Hoe wonen we comfortabel in een veranderend klimaat?



POLITIEK

AFNEMEND VERTROUWEN

Versnippering van de politiek

Afstand tussen burger en beleid

Afnemend vertrouwen

Afname vanzelfsprekende autoriteit overheid

Hoe doet iedereen mee en ertoe?

Hoe meer representatie en vertrouwen?

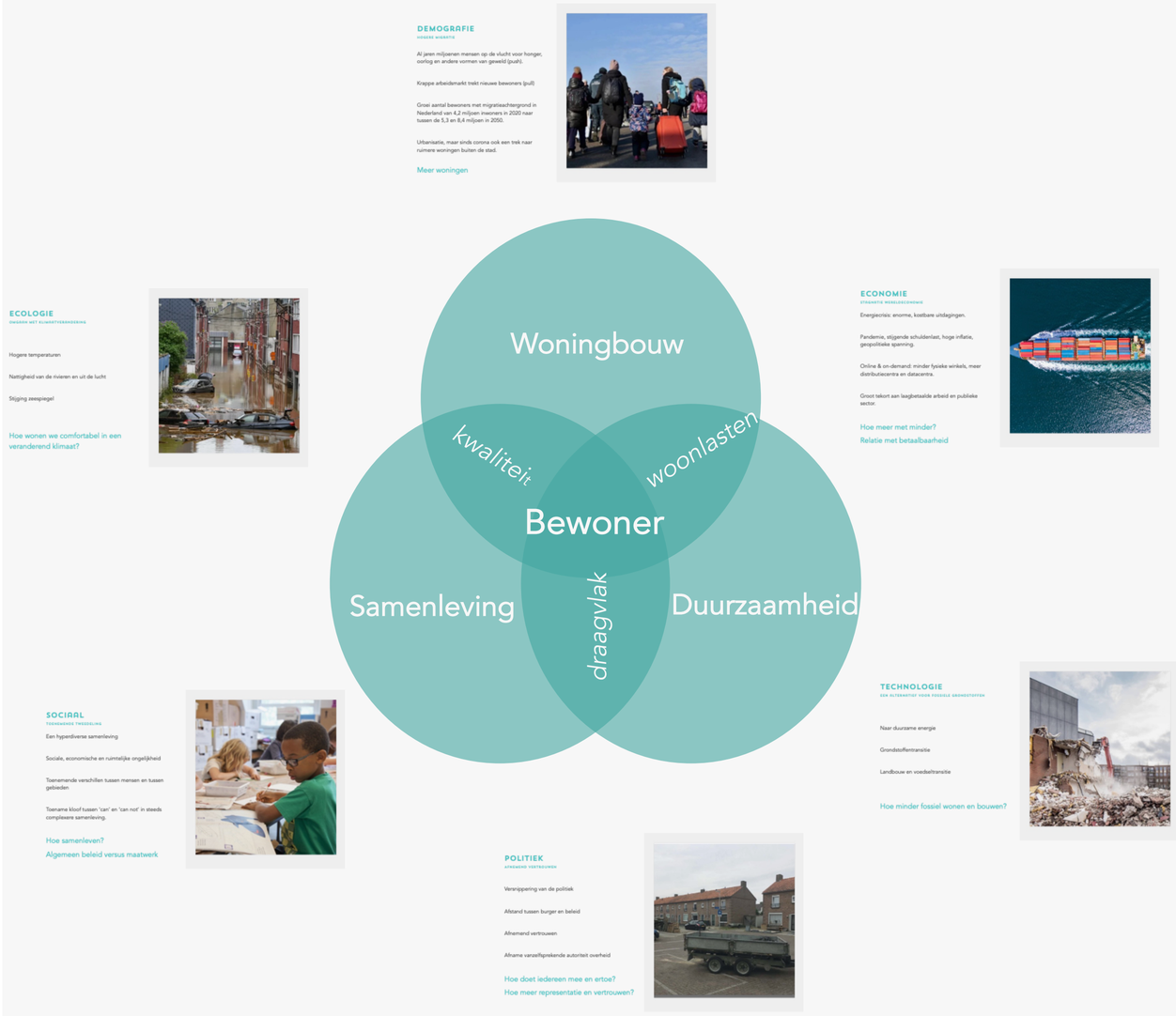


WELKE IMPACT VOOR PARKSTAD?

Woningbouw, betaalbaarheid en leefbaarheid relatief makkelijk te beïnvloeden.

Economische, demografische, sociale en technologische ontwikkelingen zijn dat veel minder.

Hoe verhoudt de woonvisie zich tot externe ontwikkelingen? -> scenarioanalyse



jeroen@circusvis.nl en mirthe@circusvis.nl

CIRCUSVIS

STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG

VEERKRACHT ANALYSE



CIRCUSVIS

INLEIDING

ANALYSE VEERKRACHT

Landelijk veerkracht onderzoek

In opdracht van Aedes hebben Kees Leidelmeijer, Johan van Iersel (In.Fact.Research) en Jeroen Frissen (Circusvis) in het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit' aangetoond dat er een toenemende instroom is van kwetsbare groepen in corporatiewoningen, dat zich dit in het bijzonder voordoet in buurten met een hoog aandeel corporatiebezit en dat tegelijkertijd de overlast in deze buurten toe- en de leefbaarheid afneemt.

Analyse veerkracht regio Stadsregio Parkstad Limburg

Analyses op gemeentelijk niveau leren dat er vaak binnen dezelfde gemeente zowel gebieden zijn waar alle seinen op rood staan, als veerkrachtige gebieden waar een toename van kwetsbare groepen niet samengaat met meer overlast. Voor woningcorporaties, zorgpartijen en gemeenten is de mate van veerkracht een goede indicator of een buurt meer/andere aandacht vraagt. Of andersom, of het gevoerde beleid van de in een buurt werkzame partijen effectief is.

In deze analyse laten we in vogelvlucht zien hoe de landelijke uitkomsten vorm krijgen in de regio Parkstad. Dat doen we op basis van dezelfde gegevens die ten grondslag lagen aan de landelijke uitkomsten in het Aedes-rapport. Bronnen zijn de CBS-microdata, de WoonZorgwijzer en de Leefbaarometer.

Hierna worden de status van en ontwikkelingen in de 7 gemeenten in de regio Parkstad in beeld gebracht. Om de resultaten in perspectief te plaatsen worden deze ook vergeleken met de situatie in regio.

In de afsluitende paragraaf Circusvis een reflectie op deze uitkomsten.



RESULTATEN VAN ONDERZOEK IN OPDRACHT VAN AEDES

VEERKRACHT IN HET CORPORATIEBEZIT

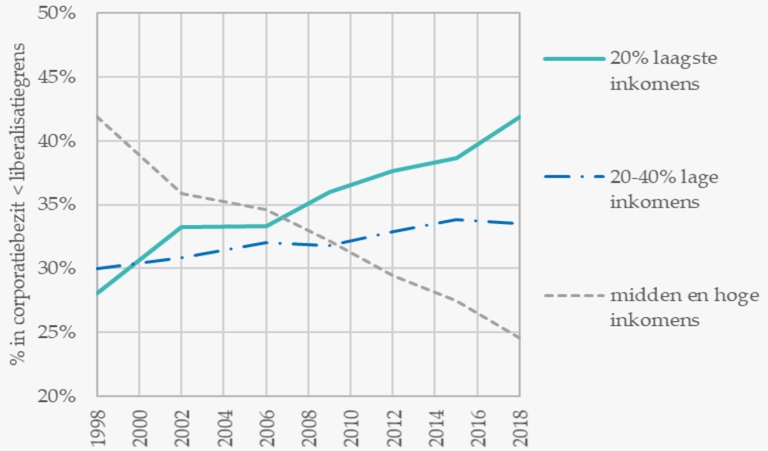
CIRCUSVIS

RESULTATEN ONDERZOEK

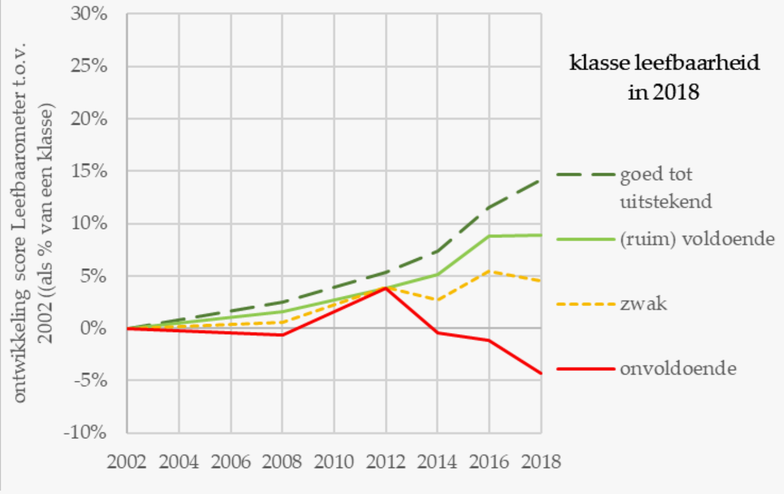
LANDELIJKE TREND SAMENSTELLING HUURDERSPOPULATIE

In de meeste buurten en wijken leven mensen prettig samen op een manier die hen past. Voor deze bewoners is de buurt een solide basis voor een waardevol leven. Maar er zijn ook gebieden waar die positieve basis er niet (meer) is, omdat belemmeringen het prettig samenleven in de weg staan. Daarbij kan het gaan over armoede, over gezondheidsproblemen, over belemmeringen op het gebied van taal of cultuur en meestal in combinatie. Uit ons onderzoek voor Aedes ('Veerkracht in corporatiebezit') blijkt dat als in een buurt veel mensen minder zelfredzaam zijn, ook de samenredzaamheid lager is en er een vergroot risico is op sociale leefbaarheidsproblemen.

- Bewoners die behoren tot de huishoudens met de 20% laagste inkomens maken een steeds groter deel uit van de populatie huurders van een corporatiewoning (zie Figuur 1-1).
- Veel buurten die behoren tot de leefbaarheidsklassen 'onvoldoende' en 'zwak' zijn buurten met een hoog aandeel corporatiewoningen.
- De leefbaarheid in buurten die in 2018 als onvoldoende is gekwalificeerd, is sinds 2002 afgenomen, terwijl de leefbaarheid in andere buurten (zwak/voldoende/goed) in diezelfde periode juist is toegenomen (zie Figuur 1-2). De verschillen tussen slechte buurten en goede buurten nemen dus toe.
- Toenemende concentratie van kwetsbare bewoners gaat over het algemeen samen met meer overlast en onveiligheid. Maar niet altijd! De situatie kan lokaal verschillen. Veerkracht zegt iets over hoe een specifieke buurt weet om te gaan met deze toenemende concentratie.



Figuur 1-1
Ontwikkeling van inkomensgroepen in corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens
(bron: In.Fact.Research, 2018)



Figuur 1-2
Ontwikkeling van de leefbaarheid, naar het niveau van leefbaarheid in 2018
(bron: In.Fact.Research, 2018)

VEERKRACHT VERSTERKEN

MOGELIJKE INTERVENTIES

In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende om mee te bewegen en verstoringen op te vangen. Als die veerkracht ontbreekt, terwijl die wel nodig is, is een wijk kwetsbaar. Dan hoeft er maar iets te gebeuren en de wijk raakt in een vervalspiraal die moeilijk is te keren. Het is belangrijk deze buurten tijdig in beeld te hebben en gericht aandacht te geven.

Veerkracht maak je niet alleen. Uiteindelijk zijn het de bewoners zelf die het moeten willen en doen. Maar waar de veerkracht in het geding is, hebben zij hulp nodig uit het netwerk van organisaties met kennis en middelen die voor minder zelfredzame bewoners het verschil kunnen maken. Het functioneren van dat netwerk is de sleutel van succes.

Verbetering van de veerkracht vraagt altijd om inzet op verschillende fronten. Circusvis gebruikt hierbij de matrix handelingsperspectieven Veerkracht. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen inzet op het verbeteren van de bestaande dynamiek in een buurt (omgaan met concentratie lage zelfredzaamheid) én inzet op het creëren van nieuwe dynamiek (tegengaan van concentratie lage zelfredzaamheid). Voor beide geldt dat benodigde maatregelen zich zowel op de fysieke structuur, het materieel, als op de bewoners kunnen richten. In welke verhouding hangt af van de situatie in een gebied.



Sociale aanpak (mens, omgaan met)
Mensen hebben een goede ondergrond nodig om de voor hen juiste weg te vinden. Veiligheid, sociale ondersteuning en talentontwikkeling zijn hierin belangrijke pijlers.

Leefomgeving (fysiek, omgaan met)
Vergroten collectieve leefbaarheid door aandacht voor voorzieningen, openbare ruimte, kwaliteit gebouwen, verduurzaming, klimaatadaptatie.

Woningprogramma (fysiek, tegengaan van)
Doorbreken van een eenzijdige sociale en fysieke wijkstructuur door woningen te slopen en woningen uit een ander segment te vervangen of toe te voegen.

Gebruik bestaande voorraad (mens, tegengaan van)
Betere verhouding tussen dragers en vragers door bestaande woningen anders aan te bieden (huurbeleid, woningtoewijzing, arrangementen) en voorzieningen slim te gebruiken.

VEERKRACHT IN STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG

PARKSTAD

OVERLAST EN VEILIGHEID

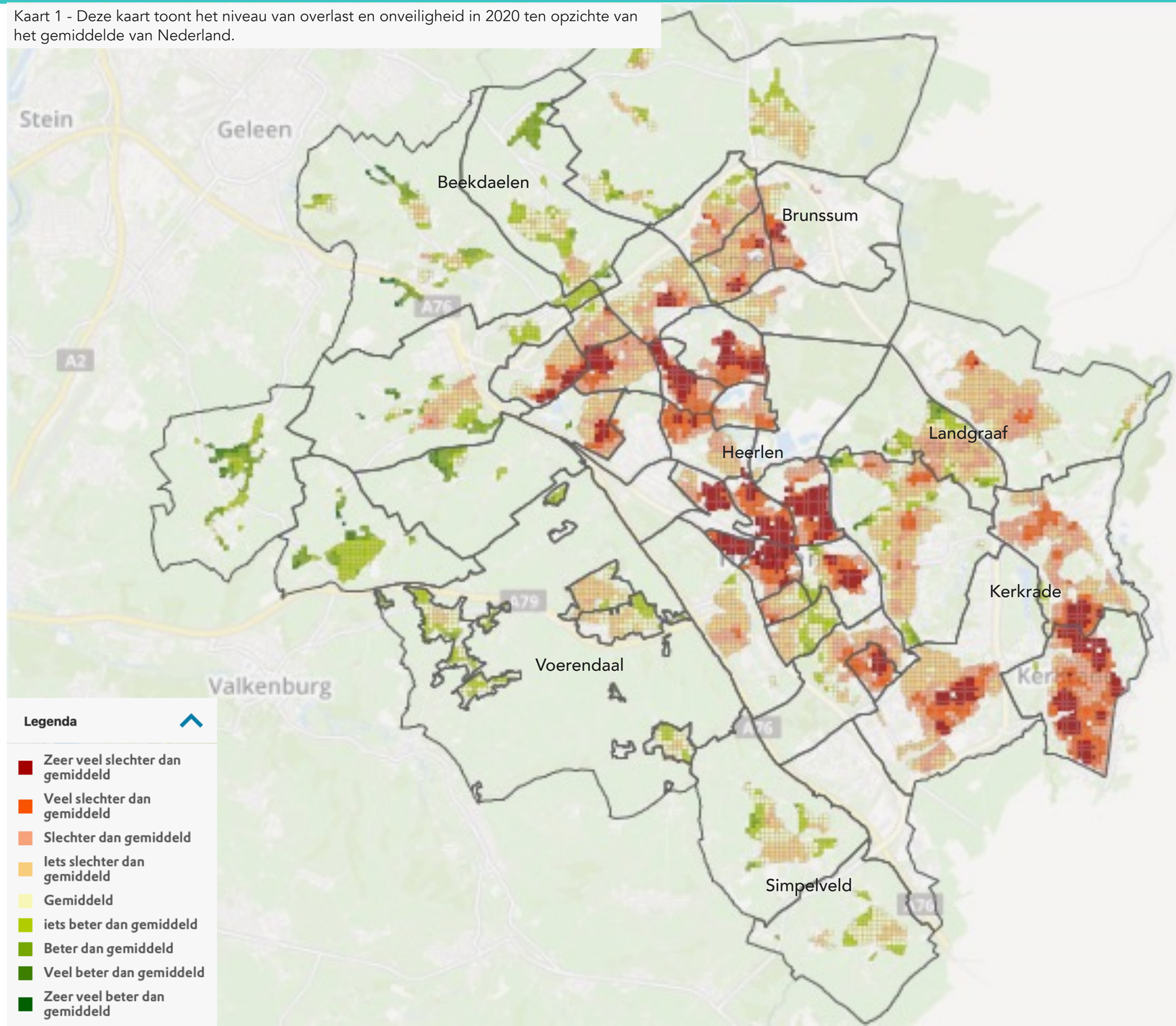
De situatie in 2020
De kaart (1) hiernaast laat zien hoe de overlast en onveiligheid in Parkstad scoort ten opzichten van het Nederlandse gemiddelde.

Regio met twee gezichten
Op het gebied van overlast en onveiligheid kent de regio twee gezichten. Een west- en een oostkant. De westkant van de regio scoort op overlast en onveiligheid beter dan het Nederlands gemiddelde. Het betreft voornamelijk kleinere kernen in een groene omgeving.

Veel gebieden aan de oostkant van de regio scoren daarentegen beneden het gemiddelde. Dit is het meer stedelijk deel van Parkstad. Landgraaf springt daar aan de oostkant in positieve zin bovenuit.

Aaneengesloten gebied met overlast en onveiligheid
De oostkant van de regio valt niet alleen op door de slechte scores, maar vooral vanwege de omvang van het aaneengesloten gebied waar de overlast en veiligheid in het geding zijn. Binnen dat gebied kampen Kerkrade Oost, Kerkrade West en de wijken in Heerlen Noord met de meeste overlast en onveiligheid. Ook in Brunssum scoren meerdere buurten slecht. Heerlen Centrum kent weliswaar veel overlast en onveiligheid, maar dit heeft deels een ander karakter (uitgaand en winkelend publiek) dan elders.

Kaart 1 - Deze kaart toont het niveau van overlast en onveiligheid in 2020 ten opzichte van het gemiddelde van Nederland.



PARKSTAD

ONTWIKKELING OVERLAST EN ONVEILIGHEID

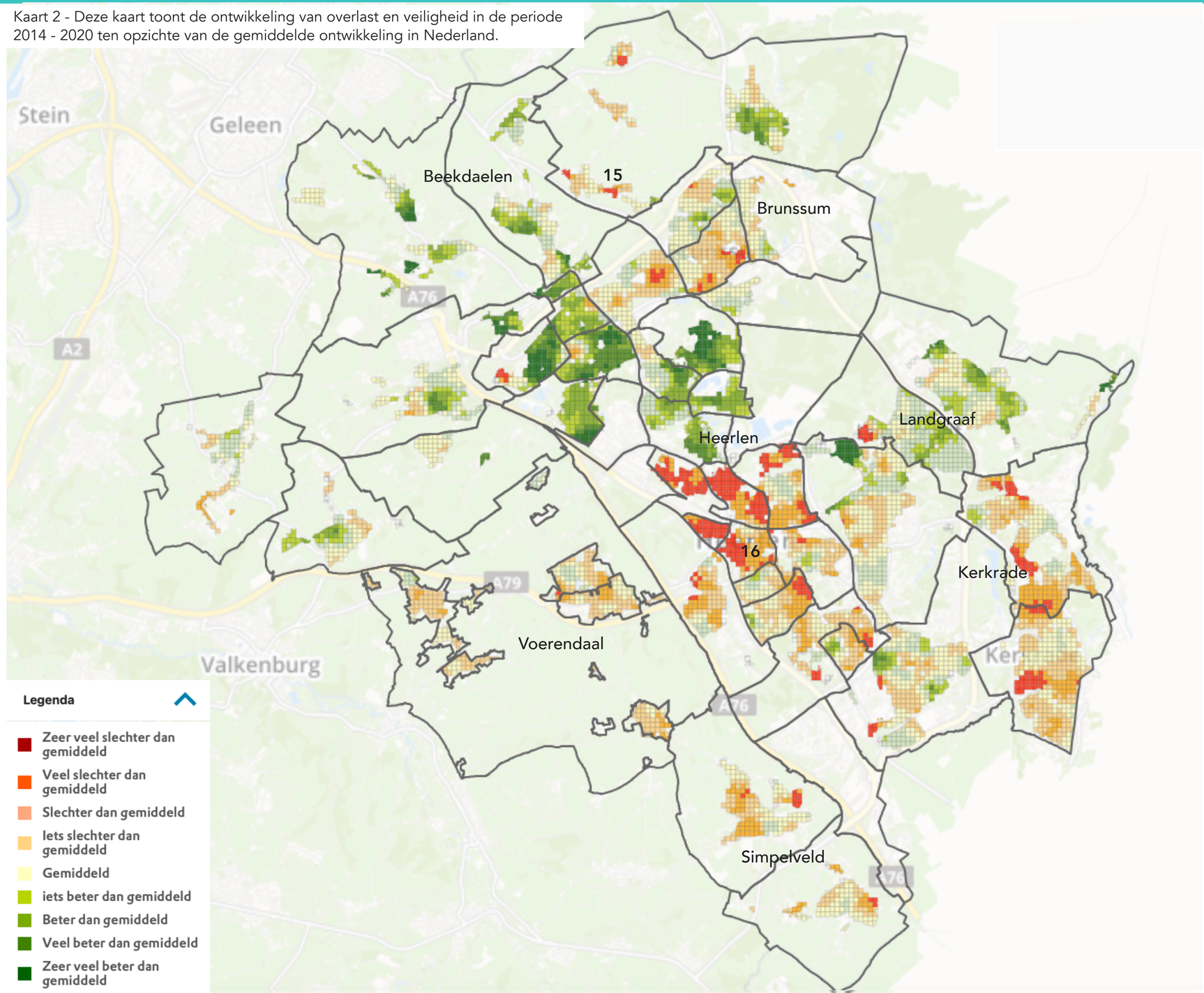
Noordelijk deel regio ontwikkelt positief
Waar de situatie in 2020 op het gebied van overlast en onveiligheid in het oostelijke deel van de regio over bijna de gehele linie negatief is, is de ontwikkeling binnen dat gebied tussen 2014 en 2020 verschillend.

In Heerlen Noord, Brunssum en – hoewel in mindere mate – Landgraaf is de situatie anno 2020 in veel wijken negatief, maar is de trend wel positief. De overlast en onveiligheid scoren in 2020 weliswaar nog slecht, maar het gaat langzaamaan wel beter.

Beekdaelen scoort in 2020 bijna over de hele linie beter dan het Nederlands gemiddelde en de trend tussen 2014 is eveneens positief. Opmerkelijk is echter de negatieve trend in Merkelbeek, Douvergenhout (15).

Zuidelijk deel regio vraag aandacht
De situatie op het gebied van overlast en onveiligheid is in 2020 in Heerlen Centrum (16) en de wijken rondom het centrum in 2020 negatief en de trend tussen 2014 en 2020 was dat ook. Het is in dit deel van Heerlen slecht gesteld met de overlast en veiligheid en het is de laatste jaren nog slechter geworden. Datzelfde zien we in grote delen van Kerkrade en – hoewel in mindere mate - in Simpelveld en Voerendaal. Die laatste twee gemeenten kennen anno 2020 weliswaar een beperkte overlast en onveiligheid, maar kaart 2 toont dat de situatie langzaamaan wel verslechtert ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.

Kaart 2 - Deze kaart toont de ontwikkeling van overlast en veiligheid in de periode 2014 - 2020 ten opzichte van de gemiddelde ontwikkeling in Nederland.



PARKSTAD

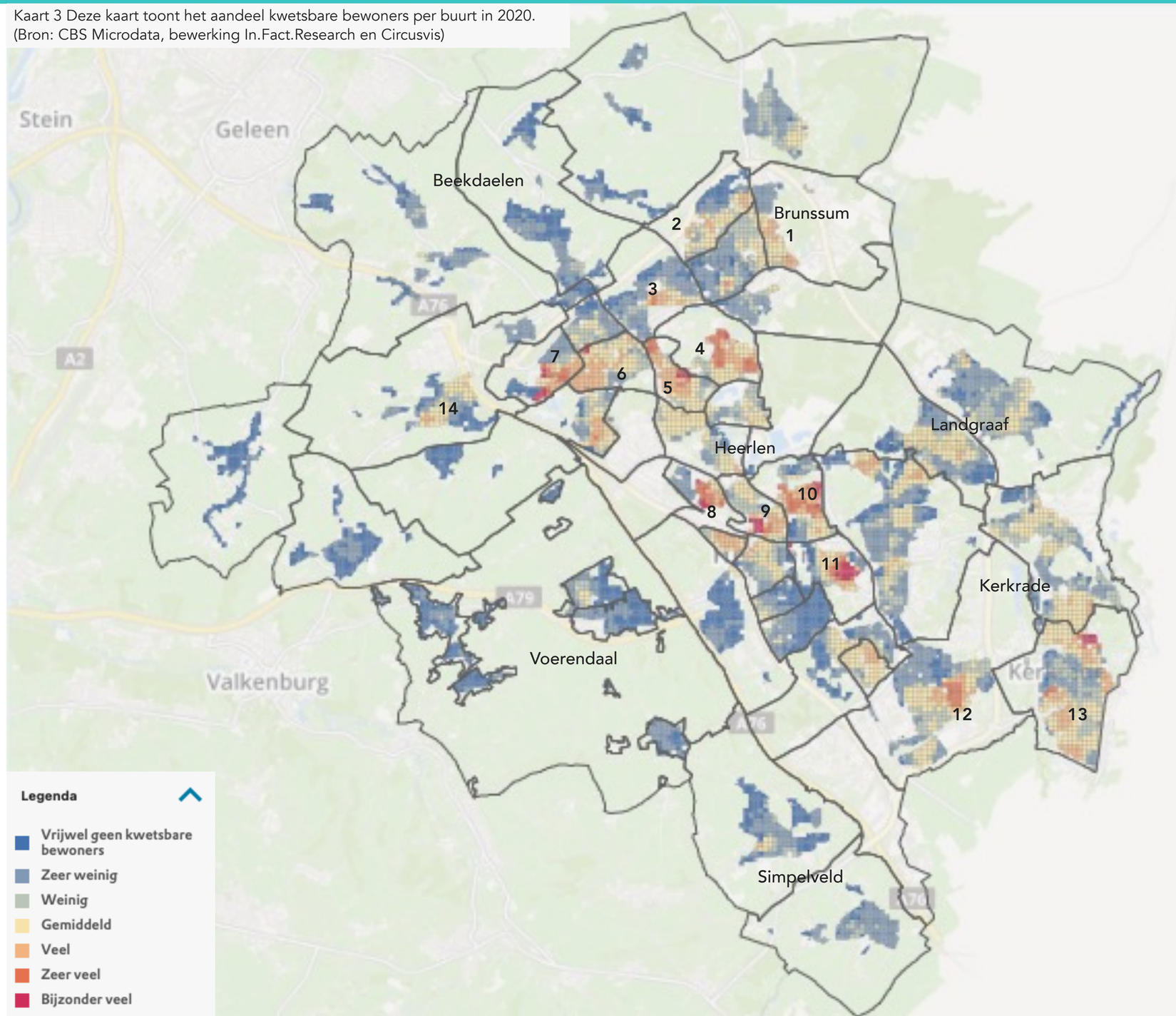
VERDELING KWETSBARE BEWONERS

Redenen van kwetsbaarheid
Een deel van de bewoners van Parkstad Limburg is kwetsbaar. Veel van deze bewoners zijn beperkt zelfredzaam en waar zij geconcentreerd samenwonen, staat de samenredzaamheid onder druk. In deze analyse rekenen we iemand tot de groep kwetsbare mensen, als die afhankelijk is van een bijstandsuitkering, afkomstig is uit een van de vluchtelingenlanden, licht verstandelijke beperkingen heeft en/of een psychiatrische aandoening, meervoudige, chronische somatische aandoeningen en/of mobiliteitsbeperkingen.

Concentratie kwetsbare bewoners
Ook in Parkstad Limburg zien we concentraties van kwetsbare bewoners. Dat geldt voor de gehele zone in Heerlen Noord van Vrieheide – De Stack (4), Heerlerheide – Passart (5), Hoensbroek – De Dem (6) tot Maria gewanden – Terschuren (7). Ook de zone dicht tegen het centrum aan - van Zeswegen Nieuw Husken (8), Schandelen – Grashoek (9), Meezenbroek Schaesbergerveld (10) tot Molenberg (11) – kent een bijzonder hoog aandeel kwetsbare bewoners. Ook in Kerkrade West (12) en Oost (13) zien we concentraties.

Kwetsbaren in particuliere huur en koop?
Toch valt op dat in gebieden met een gemiddeld aandeel corporatiewoningen en een aanzienlijk deel particuliere huur- en koopwoningen, soms veel kwetsbare bewoners wonen. Dat zien we in delen van Heerlen Noord, maar ook in delen van Brunssum Noord (1), Oost (2),West (3) en Nuth (14).

Kaart 3 Deze kaart toont het aandeel kwetsbare bewoners per buurt in 2020.
(Bron: CBS Microdata, bewerking In.Fact.Research en Circusvis)



PARKSTAD

ONTWIKKELING KWETSBARE GROEPEN

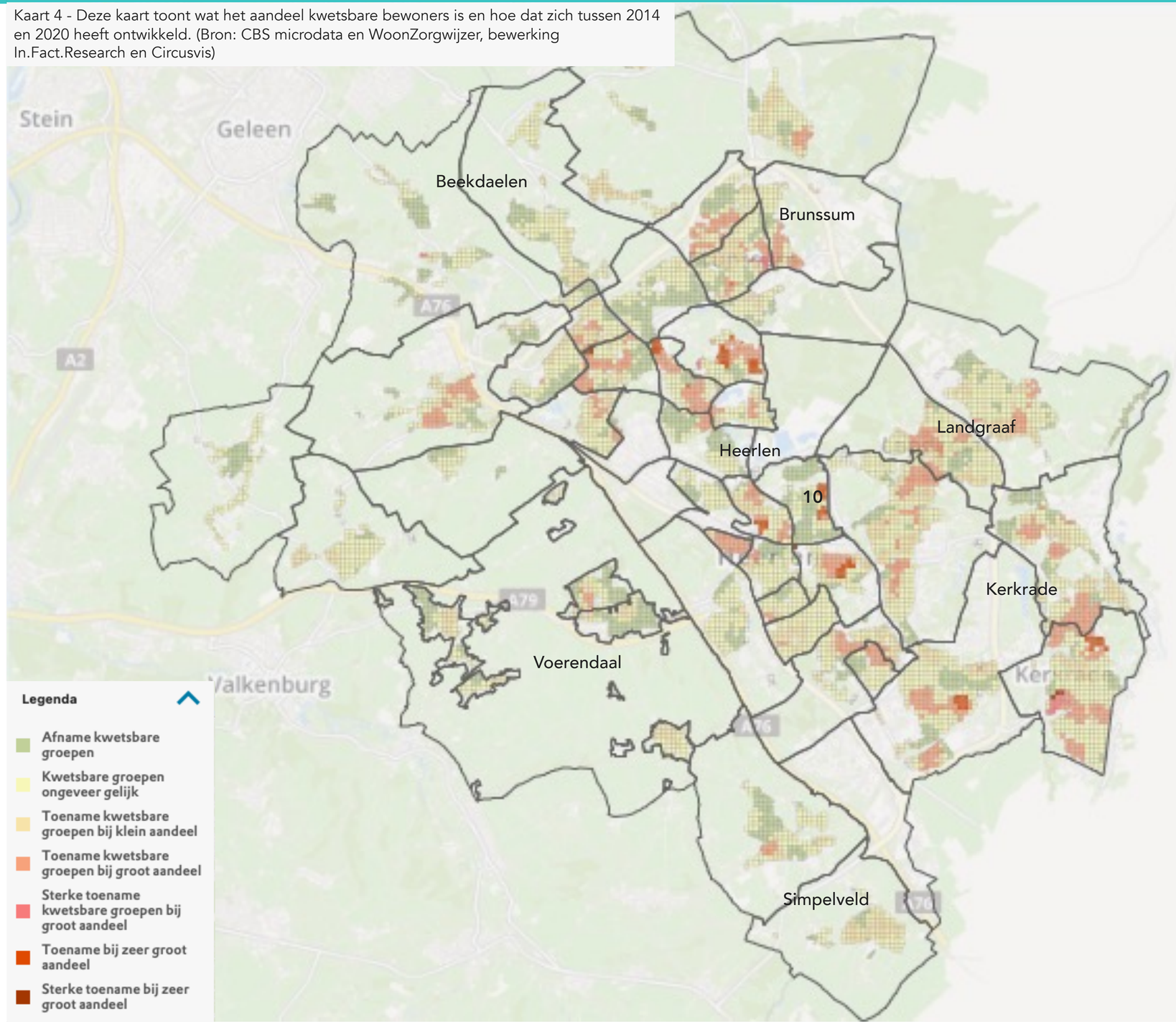
Verschillen nemen toe

De vorige kaart (3) geeft aan waar anno 2020 kwetsbare bewoners wonen en de kaart (4) op deze pagina geeft aan hoe dat aandeel zich tussen 2014 en 2020 heeft ontwikkeld.

Wat opvalt is dat het aandeel kwetsbare bewoners in gebieden waar het aandeel al hoog was in de periode 2014 en 2020 over het algemeen ook is toegenomen en andersom. In de stedelijke gebieden aan de oostkant van de regio zien we veel gebieden waar sprake is van een toename en aan de westkant van de regio – in de meer dorpse gebieden – neemt het in de meeste wijken af. We zien dan ook een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners.

Opvallend is de afname van het aandeel kwetsbare bewoners in Meezenbroek – Schaesbergerveld (10). Daar is het aandeel weliswaar in 2020 nog steeds hoog, maar de concentratie neemt hier wel af.

Kaart 4 - Deze kaart toont wat het aandeel kwetsbare bewoners is en hoe dat zich tussen 2014 en 2020 heeft ontwikkeld. (Bron: CBS microdata en WoonZorgwijzer, bewerking In.Fact.Research en Circusvis)



PARKSTAD

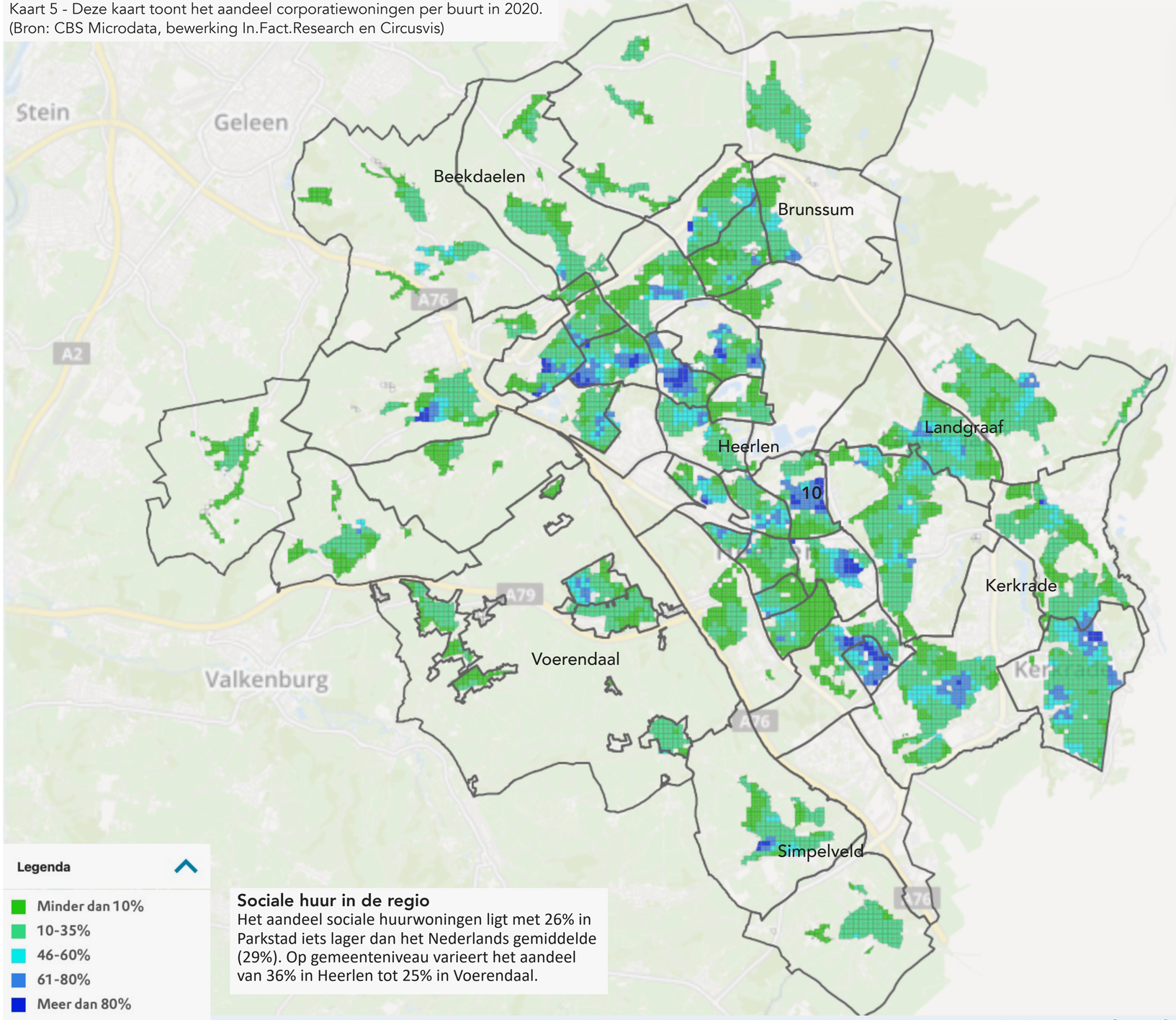
AANDEEL CORPORATIE BEZIT

Concentraties vooral in stedelijke gebied
Het corporatiebezit in Parkstad staat vooral aan de oostkant van de regio, in het meest stedelijke gebied. De meest hoge concentraties zien we in Heerlen Noord, in Meezenbroek - Schaesbergerveld, Molenberg en Heerlerbaan. Kerkrade kent in West en Oost grote gebieden met meer dan 61% sociale huur. In Landgraaf, Brunssum en Simpelveld staat de sociale huur redelijk verspreid. In Beekdaelen zien we alleen een concentratie van enige omvang in Nuth.

Kwetsbare bewoners in corporatiebezit
Nationaal gezien zien we dat de groep kwetsbare bewoners vooral en in toenemende mate in sociale huurwoningen woont. Als de kaart hiernaast wordt vergeleken met de kaarten op de vorige pagina's, dan zien we dat dit ook voor Parkstad Limburg opgaat. In de gebieden met veel corporatiebezit, wonen vaak veel kwetsbare bewoners en neemt de concentratie toe. Ook hier de uitzondering Meezenbroek – Schaesbergerveld (10).

Opvallend is dat er wijken zijn waar ook rondom het gebied waar de sociale huurwoningen staan, relatief veel kwetsbaren wonen. Bijvoorbeeld in Vrieheide – De Stack en aan de zuidkant van Kerkrade-Oost. Andersom komt ook voor, maar minder. In sommige wijken staan veel corporatiewoningen, maar woont een beperkt aandeel kwetsbare bewoners (Heerlerbaan Centrum).

Kaart 5 - Deze kaart toont het aandeel corporatiewoningen per buurt in 2020.
(Bron: CBS Microdata, bewerking In.Fact.Research en Circusvis)



Sociale huur in de regio
Het aandeel sociale huurwoningen ligt met 26% in Parkstad iets lager dan het Nederlands gemiddelde (29%). Op gemeenteniveau varieert het aandeel van 36% in Heerlen tot 25% in Voerendaal.

PARKSTAD
SIGNALERING VEERKRACHT

Signalen van veerkracht
Een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners gaat dikwijls samen met meer overlast en minder veiligheid, maar niet altijd. Soms weet een gebied – de bewoners en de daar werkzame organisaties samen – om te gaan met de toename en soms helaas niet. Dat verschil is het verschil in veerkracht.

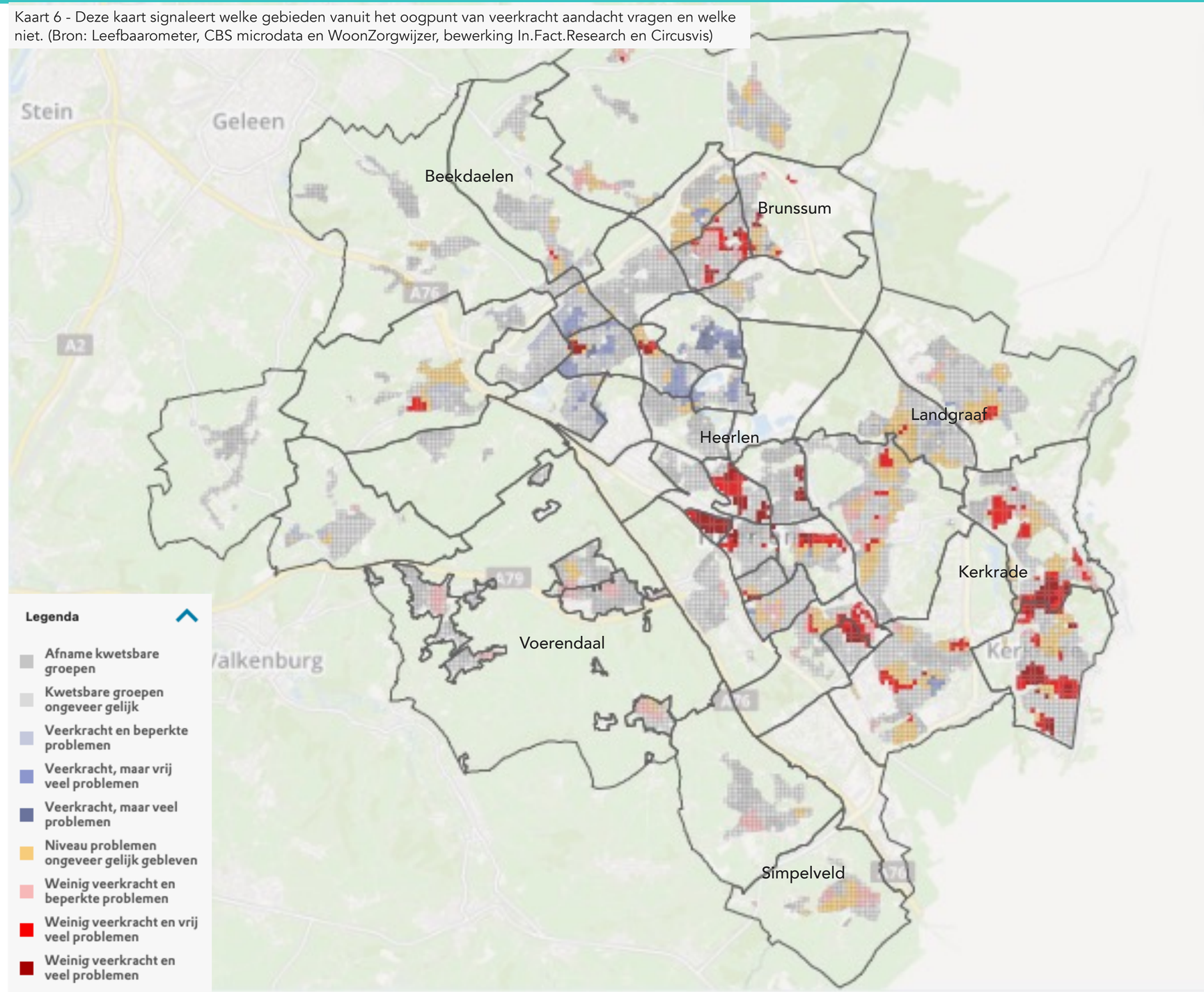
Veel veerkracht in Heerlen Noord
Gebieden waar het aandeel kwetsbare bewoners toeneemt, maar tegelijkertijd de overlast en onveiligheid afneemt tonen signalen van veerkracht. De gebieden die veerkrachtig zijn maar wel veel problemen kennen, kleuren blauw of zelfs donkerblauw. Gebieden waar het niveau van problemen nog beperkt is kleuren lichtblauw.

Voor Parkstad valt op dat grote delen van Heerlen Noord veerkracht tonen. Het lijkt er op dat deze gebieden weten om te gaan met een toename van kwetsbare bewoners.

Weinig in Kerkrade, Brunssum en Heerlen-centrum
Als bij een toename van kwetsbare bewoners ook de overlast en onveiligheid toenemen, is dat een signaal dat het gebied weinig veerkracht heeft. De gebieden die weinig veerkracht hebben en veel problemen kleuren rood of zelfs donkerrood.

Vooral de wijken direct rondom het centrum van Heerlen (Eijkenderveld, Schandelen – Grashoek) en Kerkrade-Oost tonen weinig verkracht, terwijl de problemen er al groot zijn. Ook Brunssum centrum en Oost vragen aandacht.

Kaart 6 - Deze kaart signaleert welke gebieden vanuit het oogpunt van veerkracht aandacht vragen en welke niet. (Bron: Leefbaarometer, CBS microdata en WoonZorgwijzer, bewerking In.Fact.Research en Circusvis)



PARKSTAD

REFLECTIE CIRCUSVIS

CIRCUSVIS

REFLECTIE CIRCUSVIS

OP BASIS VAN DATA / KAARTEN

1. **De overlast en onveiligheid is in grote delen van Parkstad Limburg zeer veel hoger dan gemiddeld.** In een omvangrijk en aaneengesloten gebied - van Brunssum, naar Heerlen, tot Kerkrade is de situatie anno 2020 veel negatiever dan gemiddeld in Nederland. Opvallend is dat de trend in Heerlen Noord tussen 2014 en 2020 positief was. In de andere gebieden met een negatieve situatie was de trend in die jaren negatief. Vooral de wijken rond het centrum van Heerlen en in Kerkrade Oost hebben een negatieve situatie en een negatieve trend.

2. **In de wijken met veel overlast en onveiligheid wonen de meeste kwetsbare mensen.** Over het algemeen zijn de wijken waar de overlast en onveiligheid slecht scoren en waar de trend bovendien negatief is, ook de wijken waar veel kwetsbare mensen wonen en waar dat aandeel kwetsbare mensen bovendien toeneemt.

3. De andere helft van de regio – de meer dorpse gebieden van Beekdalen, Voerendaal en Simpelveld - hebben anno 2020 veel minder overlast en onveiligheid en het aandeel kwetsbare bewoners ligt hier ook aanmerkelijk lager. **De verschillen tussen de oost en de westkant van de regio lijken toe te nemen.**

4. Gemiddeld genomen gaat een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners samen met meer overlast en minder veiligheid, maar **Heerlen Noord toont zich veerkrachtig.** Hier zijn wel veel problemen op het gebied van overlast en veiligheid, hier wonen ook veel en bovendien steeds meer bewoners die kwetsbaar zijn en aandacht behoeven, maar toch gaat het hier in de periode 2014 tot 2020 beter. Het is echter wel de vraag of deze trend na 2020 doorzet. De verwachting is dat juist dit soort wijken het hardst worden geraakt door de corona-pandemie, de inflatie en de stijging van de energieprijs.

5. De situatie in **de wijken rondom het centrum van Heerlen en Kerkrade Oost lijkt vanuit de veerkracht bezien het meest zorgelijk.** Hier is de overlast en onveiligheid hoog, hier is sprake vaneen toenemende concentratie kwetsbare bewoners en het gebied weet hier blijkbaar moeilijk mee om te gaan. Het gebied heeft weinig veerkracht. Dit komt over het algemeen niet vanzelf goed.



OVER ONS

ADVIESBUREAU CIRCUSVIS

Circusvis is een adviesbureau van betrokken professionals in de wereld van het wonen. We helpen huurders, woningcorporaties en gemeenten om effectief te werken in deze complexe omgeving. Circusvis redeneert vanuit een eerlijke stad of regio. Door thema's te verbinden ontstaan kansen om te verbeteren, versnellen en vernieuwen.

www.circusvis.nl
www.veerkrachtigewijken.nl

CIRCUSVIS



NAAR DE WOONVISIE

CIRCUSVIS

AGENDA

1. Waarom een woonvisie
2. De context
3. Parkstad feitelijk
4. Inhoudelijke thema’s voortraject
5. Belangrijkste voorwaarden voor succes
6. Proces
7. Eindproduct



WOONVISIE

FUNCTIE EN BETEKENIS

Minimaal

- Woningwet
- Verplichte onderdelen: bouwopgave, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, huisvesten van spoedzoekers en leefbaarheid.
- Basis voor prestatieafspraken

Mogelijk

- Inspirerend en betekenisvol voor de gemeenten zelf.
- Uitnodigend voor partners.
- Basis voor belangenbehartiging en lobby.



PROCES TOT NU TOE

Achtergrond

Aflopen huidige woonvisie

Opdracht van Bestuurscommissie W&H om een regionale woonvisie voor te bereiden.

Voor de verkiezingen

Situatieschets a.d.h.v. interviews bestuurders, stakeholders, ambtenaren en bewoners.

Begeleidt door ambtelijk overleg wonen

Breed besproken: stakeholders, ambtelijk

Synopsis vrijgegeven door bestuurscommissie

Nu

Start woonvisie traject



CONTEXT

REGIONALE KRACHT EN LANDELIJK SCHUIVENDE PANELEN

Regionale samenwerking = kracht en voorbeeld

Landelijk kader verandert

- Nationale woon- en bouwagenda
    - Nationale prestatieafspraken
    - Bouwopgave
    - Duurzaamheid
    - Percentage sociale huur
    - Etc.

80% doorzetten en versterken, 20% nieuw



PARKSTAD FEITELIJK

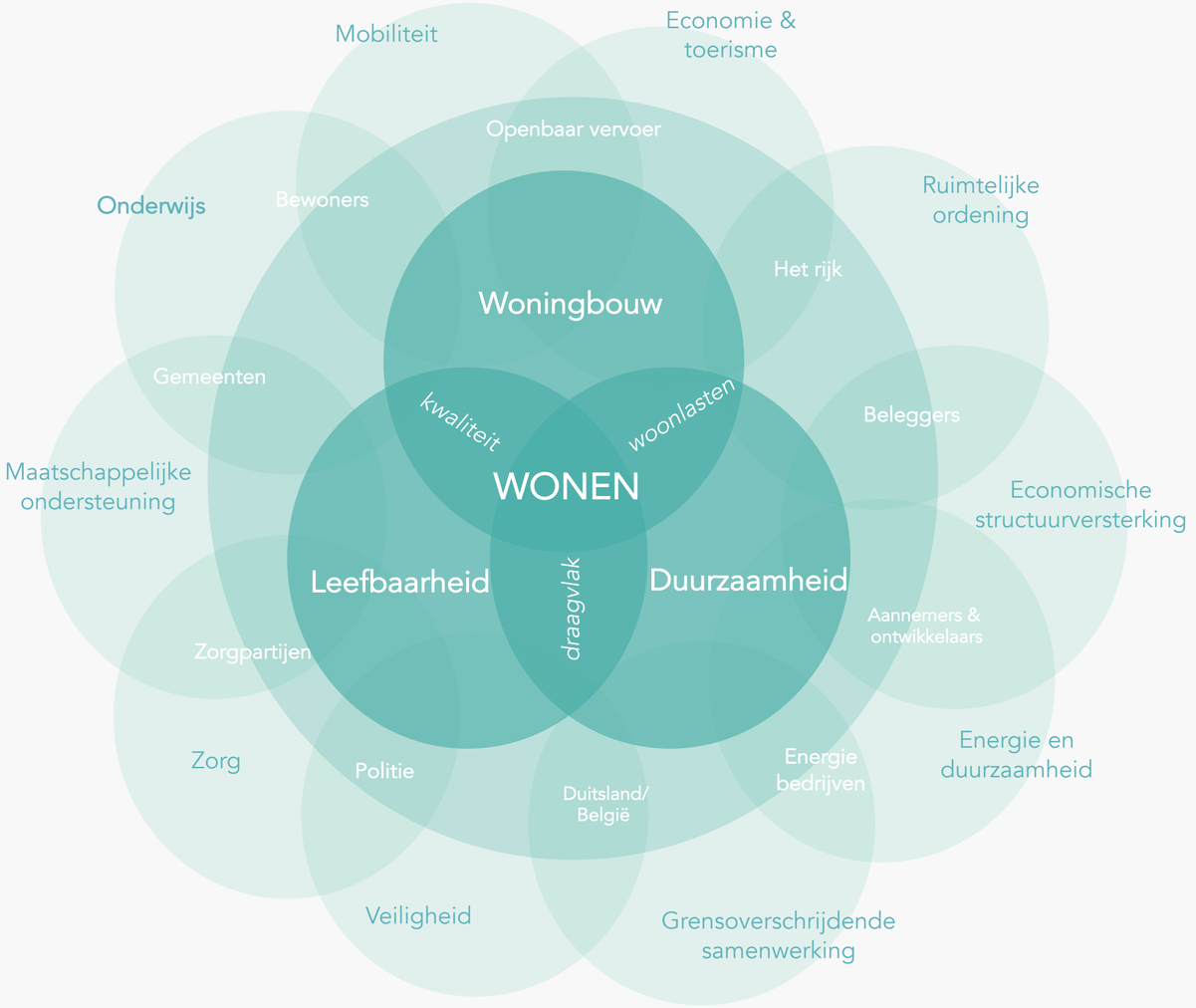
Drie grote **maatschappelijk opgaven** in wonen.

Sterke samenhang tussen thema's en grote betrokkenheid andere partijen/domeinen.

Woningaanbod: Op korte termijn verhoogde woningvraag. Op de langere termijn vooral kwalitatieve opgaven.

Duurzaamheid: Er ligt onveranderd een enorme opgave in de verduurzaming woningvoorraad, vooral in de particuliere sector. =>

Leefbaarheid: Toenemende concentratie kwetsbare bewoners gaat aantoonbaar samen met meer overlast en minder veiligheid.

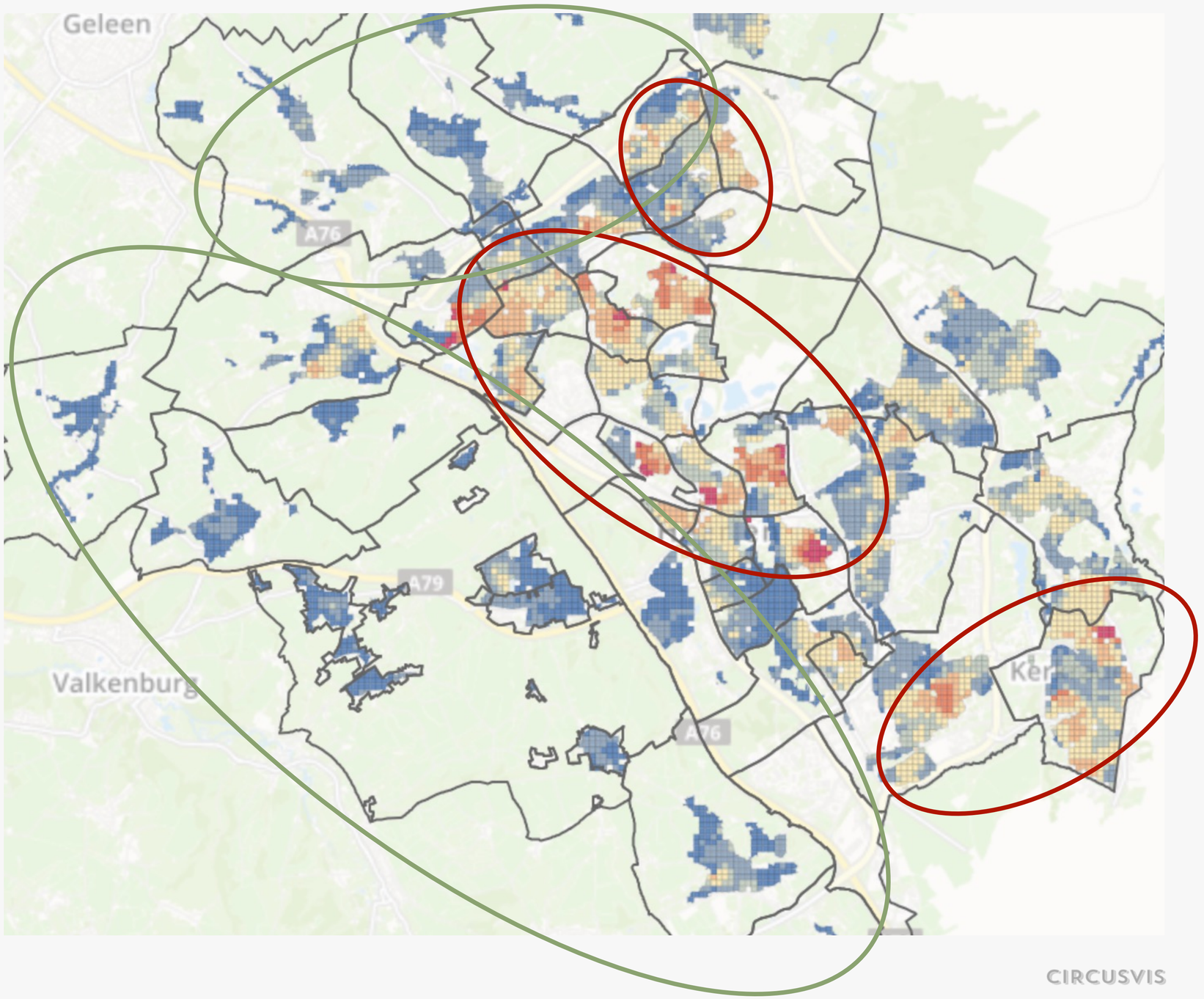


CIRCUSVIS

KWETSBARE BEWONERS

Stevige concentratie kwetsbare bewoners.

En die concentratie neemt de laatste tien jaar toe.



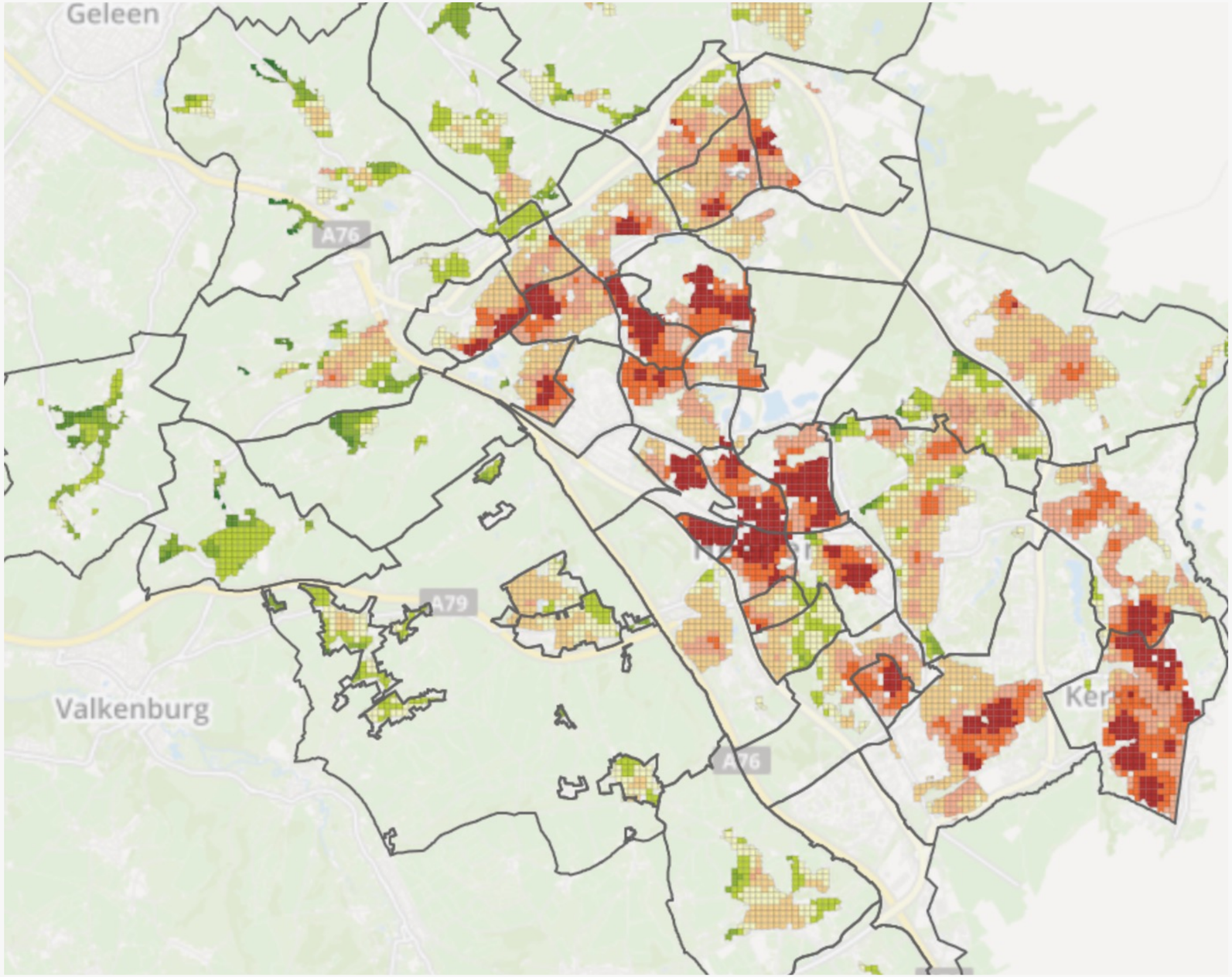
CIRCUSVIS

OVERLAST EN ONVEILIGHEID

PARKSTAD LIMBURG

Groot aaneengesloten gebied met hele lage scores.

Regio met twee gezichten.



INHOUDELIJKE UITKOMSTEN VOORTRAJECT

LEEFBAARHEID

- **Concentratie** & **tweedeling** leefbaarheid.

- Mede veroorzaakt door **eenzijdig woningaanbod** in de wijk en woonruimteverdeling.

- Roep om sterkere samenwerking voor een integrale, domeinoverstijgende **wijkaanpak**.

- Probleem zit in de wijk, oplossing in de **regio**.

Brede wens om te komen tot een **betere verdeling** van meer en minder draagkrachtige bewoners in de regio.



BOUWOPGAVE

- Korte termijn **verhoogde woningvraag**. Langere termijn **kwalitatieve opgaven**.

- Tekort m.n. in **betaalbare ouderenwoningen.**
- Krimpimago – **terugtrekken marktpartijen**.
- Kansen in **combineren** positief en negatief renderende ontwikkellocaties.
- **Kwaliteit als uitgangspunt** nemen bij ontwikkelingen.

- Zorgen: kwaliteit particuliere voorraad, tekort aan uitvoeringskracht bij gemeenten, buy-to-let beleggers.



WONEN MET ZORG

- Sterke **vergrijzing**.
- Ouderen honkvast. Behoefte: **betaalbaar en woonzorgconcepten**.
- **Andere zorgvragers** veelal in buurten met weinig draagkracht. Weinig begeleiding en veel overlast ervaren door bewoners.
- Onvoldoende **afstemming** tussen het zorg- en woondomein.
- Kans: **kleinschalige woonzorgconcepten** in wijk/dorp. Ook bijdragen aan gemeenschap.



BETAALBAARHEID

- **Koopwoningen** betaalbaar voor middeninkomens.
- Sterke afname **goedkope huurwoningen** + afname betaalbare categorie. Tekort voor jongeren.
- Grote **verschillen tussen gemeenten** in beschikbaarheid betaalbare huisvesting. Wens om hierin tot meer evenwicht te komen.
- **Stijgende energiekosten** leidt bij deel van inwoners tot energiearmoede.



DUURZAAMHEID

- Verduurzaming had beperkte **prioriteit**.
- **Stappen gezet** maar achter op landelijk gemiddelde.
- **Financiering** vraagt extra aandacht vanwege beperkte waardevermeerdering van woningen.
- **Vergroening** voor klimaatadaptatie, leefbaarheid en aantrekkelijke gezonde woonomgeving.
- Voor isoleren en vergroenen bestaat breed **draagvlak**. Draagvlak warmtetransitie en grootschalige duurzame energieopwekking minder.



SPOEDZOEKERS

- Marktpartijen zien **toenemende vraag** naar snelle en tijdelijke woonruimte.
- Toename **arbeidsmigranten** & slechte woonomstandigheden.
- **Woonruimte & leefbaarheidsvraagstuk**. Tijdelijke particuliere huur beïnvloed sociale cohesie en overlast.
- Signalen van instroom kwetsbare bewoners van elders.



KWESTIES INHOUDELIJK

1. Op welke wijze kunnen afspraken over een **evenwichtiger verdeling** van draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners vorm en inhoud krijgen?
2. Welke bijdrage kan de regionale en lokale woonvisie hebben om te komen tot **domein overstijgende samenwerking en oplossingen**?
3. Wat is het **nieuwe perspectief** voor Parkstad Limburg, dat als alternatief kan dienen voor het huidige verhaal van krimp?
4. Op welke wijze kan het **zoet en zuur** in de regio effectief worden verbonden?
5. Wat is de gewenste kwalitatieve invulling van het **regionale bouwprogramma** en op welke wijze kan hier effectief worden gestuurd?
6. Hoe wordt de samenwerking tussen het **woon- en het zorgdomein** in de bouw- en de transformatie opgave versterkt?
7. Op welke wijze wordt gekomen tot een **effectieve regionale verdeling** van het gewenst aanbod wonen met zorg, voor alle doelgroepen?

KWESTIES INHOUDELIJK

8. Op welke wijze kunnen afspraken tussen gemeenten over het aanbod naar betaalbaarheidsklasse en eigendomsvorm, bijdragen aan de **beschikbaarheid van betaalbare en goedkope woningen** in de delen van de regio waar nu weinig betaalbare woningen zijn?
9. Welke interventies kunnen worden ingezet om de **betaalbaarheid voor jongeren**, mensen met betalingsproblemen en energiearmoede te verbeteren? En wat is daar regionaal over af te spreken tussen gemeenten?
10. Welke **prioriteit krijgt de verduurzaming** ten opzichte van andere opgaven in de woonvisie en wat vraagt dat van het draagvlak onder bewoners en andere partijen?
11. Welke rol gaan de gemeenten oppakken in het stimuleren van mogelijkheden om verduurzaming en een aantrekkelijke gezonde en leefbare woonomgeving te combineren?
12. Op welke wijze willen de gemeenten sturen op de **particuliere verhuur**, en welke regionale afspraken passen hierbij?
13. Wordt de **huisvesting van arbeidsmigranten** een volwaardig onderdeel van het woonbeleid van gemeenten en van de regionale woonvisie?

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

(ONGEACHT INHOUDELIJKE KEUZES)

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

ONGEACHT DE INHOUDELIJKE KEUZES DIE WORDEN GEMAAKT



Leiderschap

Een nieuw perspectief vraagt visievorming, met een duidelijke **richting,** enthousiasme en creativiteit.



Openheid

Nimby of wimby? Wil je een aantrekkelijke/dynamische regio zijn … of heb je problemen met mensen van elders?



Samenwerken en integraal

Gemeenten zijn afhankelijk om doelen te bereiken. Vraagt bestuurlijke consistentie, **betrokkenheid, integraliteit en vertrouwen**.



Bewoners

Vertrouwen van bewoners vraagt **zichtbare voortgang** op actuele kwesties. Een gedragen plan vraagt **betrokkenheid**.



Realisatiekracht

Vraagt bovenal **keuzes** en **samenwerking**.

“

VISIE ZONDER ACTIE IS EIGENLIJK EEN DROOM.
ACTIE ZONDER VISIE IS TIJDVERDRIJF.
VISIE GEKOPPELD AAN ACTIE, KAN DE WERELD VERANDEREN.

Joel Barker

METHODE

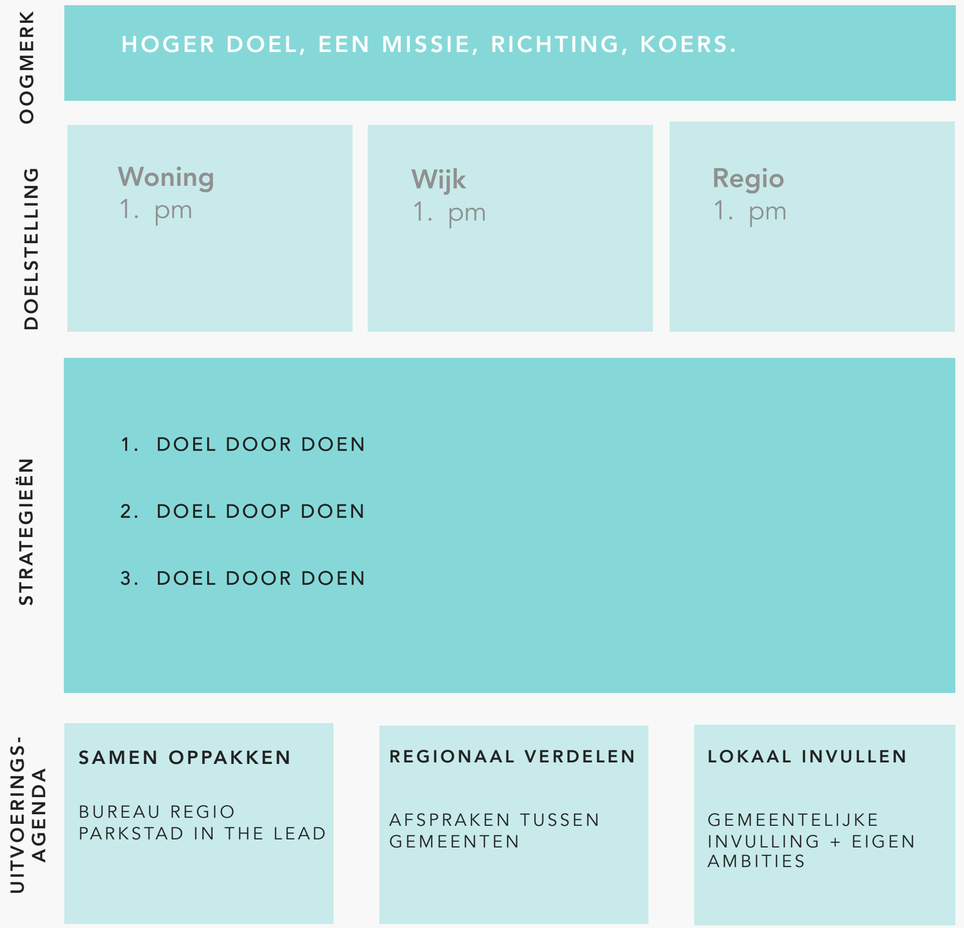
HOE KOMT DE WOONVISIE TOT STAND

OGSM: Een methode die wordt gebruikt door grote bedrijven (zoals Heineken en Rabobank, door gemeenten (zoals R’dam, en Breda) en ook in het wonen (zoals Alwel en Woonbond).

Koppelt hoger doel dat het hart raakt,

aan concrete acties en KPI’s

VOORBEELD OGSM



PROCES

HOE KOMT DE WOONVISIE TOT STAND

Inhoudelijke thema's en randvoorwaarden verwerken

- Huidige afspraken
- Landelijke richtlijnen
- Input belanghebbenden
- Optelsom coalitieakkoorden

Geen afvinklijstje. Maar een set aan strategieën en activiteiten die logisch voortvloeien uit de gewenste richting en doelen.

VOORBEELD OGSM (INHOUD IS TER ILLUSTRATIE!)



EINDPRODUCT

WAT KUNT U VERWACHTEN

Regionale ambitie, doelstellingen, wat zo blijft en waar juist nu het verschil wordt gemaakt.

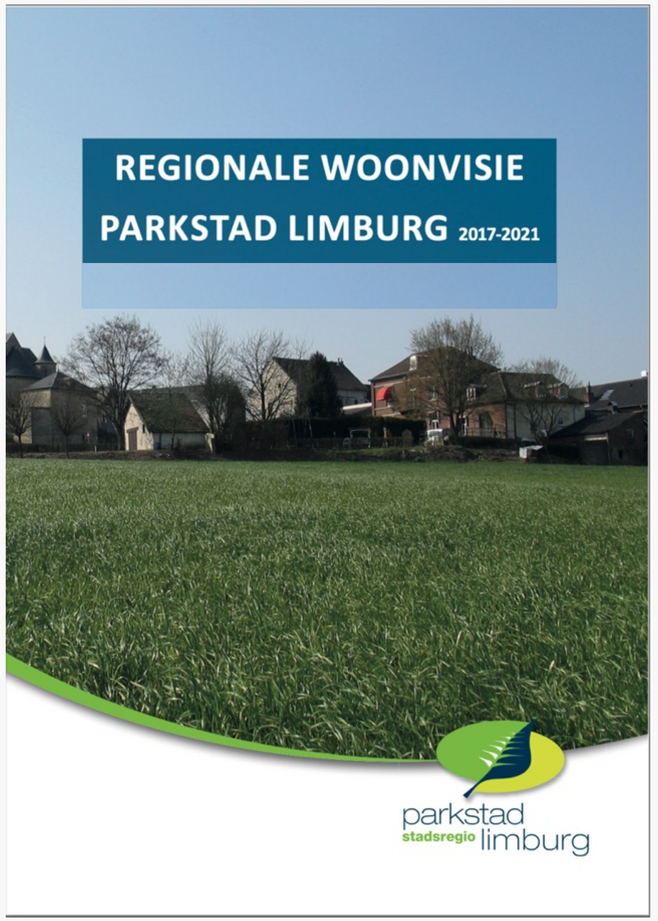
+

Gemeentelijke ambitie, doelstelling en uitvoering

=

Regionale + lokale woonvisie

Kaderstellend en uitnodigend naar samenwerkingspartners



DANK

www.circusvis.nl

CIRCUSVIS

Bijlage 9: Relevante bronnen voor de Woonvisie 2023-2028

Woonbehoefteonderzoek Stadsregio Parkstad Limburg

Regionale Prestatie Afspraken 2019-2024

Veerkrachtanalyse Parkstad

Verdieping Middenhuur Regio Parkstad Limburg

Regionale Woningmarktprogrammering

Transformatieopgave 2020 - 2025 – 2030 (Envelop)

Woonmonitor Parkstad Limburg 2019

Nationale prestatieafspraken woningcorporaties

Sturing op de Woningmarkt

Visie Internationale Werknemers

Rapportage Woonlasten

ABF-verkenning wonen met zorg 2019 – 2040

Verzorgd wonen in de Stadsregio Parkstad Limburg

Stadsregio Parkstad.
Het werkt!

Aan: de gemeenteraden van de Parkstadgemeenten

Datum
04 april 2022

Ons kenmerk
WON-202204042

Betreft
Raadsinformatiebrief Regionaal Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2032

Bijlagen
Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Regionaal Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2032

STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG

Postbus 200
6400 AE Heerlen

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

Sector
Wonen en Herstructuring

Behandeld door
S. Lipsch
J. Rademaker

Doorkiesnummer
06 25 71 19 46
06 50 86 41 55

E-mail
s.lipsch@parkstad-limburg.nl
j.rademaker@parkstad-limburg.nl

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de rapportage Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032. Dit onderzoek is in opdracht van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg uitgevoerd door het adviesbureau Stec Groep.

In het regionaal woonbehoefteonderzoek wordt uitgegaan van twee scenario's:

1. een 'basis'-scenario op grond van behoudende migratiecijfers (gemiddelde van de afgelopen 10 jaar). Volgens dit scenario wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de regio de komende 10 jaar met 3.345 huishoudens afneemt, en
2. een 'migratie'-scenario, waarbij uitgegaan wordt van een meer actueel migratiesaldo (gemiddelde van de afgelopen 5 jaar). In dit scenario wordt verwacht dat de huishoudensdaling komende 10 jaar voor een groot deel gecompenseerd wordt door migratie waardoor het aantal huishoudens in de regio nog maar afneemt met 450 huishoudens.

Zoals verwacht schetsen beide scenario's een positiever beeld van de huishoudensontwikkeling dan het vorige regionale woonbehoefteonderzoek uit 2018, waarbij nog sprake was van een huishoudensdaling van 3.860 huishoudens. Zowel kwalitatief als kwantitatief gezien is er sprake van een grotere behoefte aan nieuwe woningen. Het verwachte overschot aan woningen is qua omvang kleiner dan eerder geprognosticeerd is.

Het onderzoek is ook gespiegeld met enkele stakeholders. Deze stakeholders hebben aangegeven de bevindingen uit het rapport te herkennen en hebben hun interesse getoond in het model van 'adaptief programmeren'.

Vanuit enkele marktpartijen is voorgesteld om het 'migratiescenario' als nieuw basisscenario te hanteren, omdat er behoefte bestaat aan meer ruimte voor woningbouw. Vanuit enkele woningcorporaties is voorgesteld om een 'middenscenario' tussen het basisscenario en het migratiescenario aan te houden.

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft op 3 februari jl. ingestemd met de cijfers uit het regionaal woonbehoefteonderzoek en de opdracht gegeven om de aanbevelingen uit de rapportage nader te verkennen. Daarbij is afgesproken om de komende jaren meer ambitie uit te spreken en van een scenario uit te gaan waarbij de regio nog meer mensen van buiten de regio aantrekt dan de veronderstelling is in het 'migratie'-scenario. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft dan ook aangegeven om in de ontwikkeling van de Regionale Woonvisie een grotere woningbouwambitie te definiëren.

Daarnaast heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering bepaald, dat het rapport wordt gebruikt als één van de onderleggers voor de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen en de ontwikkeling van de Regionale Woonvisie.

Ons kenmerk
WON-0404-2022

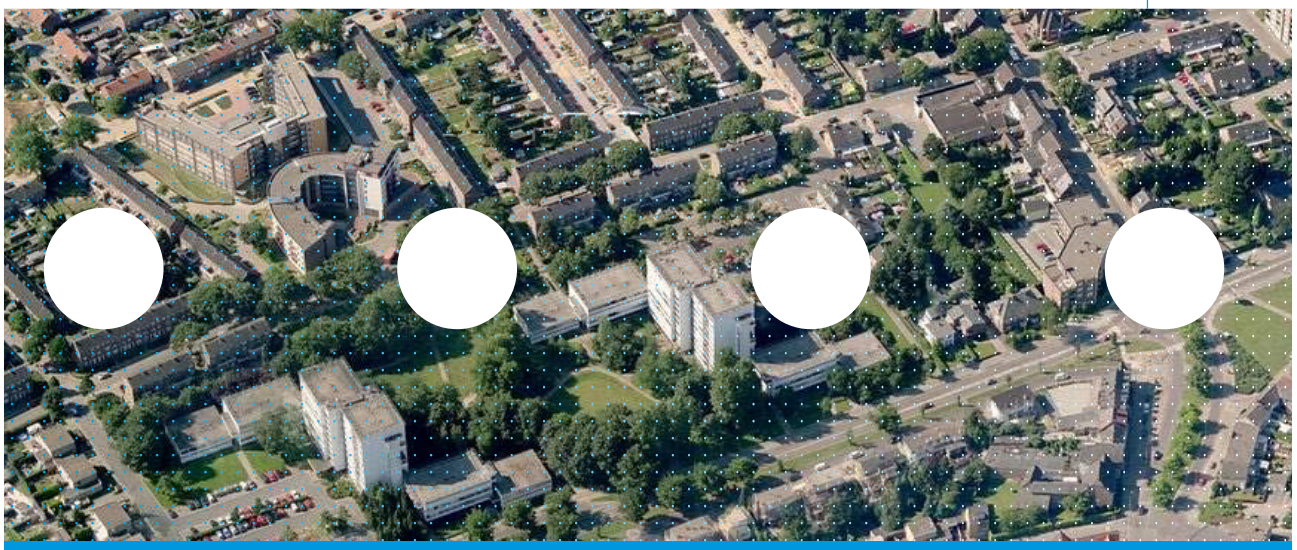
Namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering,

Hoogachtend,

Voorzitter
Tim Weijers

Secretaris
Suzanne Lipsch

stec
groep



Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032

Update van regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Stec Groep aan regio Parkstad Limburg

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Marijn Gradussen
3 februari 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Resultaten van dit onderzoek ... 4
1.3 Leeswijzer ... 5

2 Methode en aanpak 6

3 Conclusies en aanbevelingen 10

3.1 Twee scenario's zijn verkend: het hoge scenario lijkt voor de komende jaren het meest waarschijnlijk ... 10
3.2 Gebruik adaptieve werkwijze als basis voor uw programmering ... 11
3.3 Hanteer en monitor kantelpunten: migratie, huishoudensontwikkeling, leegstand ... 13
3.4 Prioriteer uitvoering van no-regret plannen voor (middel)lange termijn behoefte ... 14
3.5 Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag ... 16
3.6 Programmeren binnen gouden driehoek: vooral gericht op (midden)huur ... 17

4 Huishoudens en woningbehoefte regio Parkstad 19

4.1 Huishoudensontwikkeling kwantitatief ... 19
4.2 Huishoudensontwikkeling doelgroepen ... 21
4.3 Woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief ... 24
4.4 Woningbehoefte uitgebreide productmarktcombinaties (PMC's) ... 25

5 Beekdaelen 31

5.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen ... 31
5.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 ... 34

6 Brunssum 38

6.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen ... 38
6.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 ... 41

7 Heerlen 45

7.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen ... 45
7.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 ... 48

8 Kerkrade 52

8.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen ... 52
8.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 ... 55

9 Landgraaf 59

9.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen 59
9.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 62

10 Simpelveld 66

10.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen 66
10.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 69

11 Voerendaal 73

11.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen 73
11.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 76

Bijlage A: Woonwens en verhuisgedrag 80

A.1 Primaire woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen 80
A.2 Gerealiseerd verhuisgedrag van verschillende doelgroepen 81
A.3 Verschil tussen primaire woonvoorkeur en gerealiseerd verhuisgedrag 82

Bijlage B: Tabellen PMC's regio Parkstad 83

B.1 product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt) 83
B.2 product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt) 84
B.3 product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt) 84

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningmarkt in de regio Parkstad Limburg heeft te maken met grote kwalitatieve en kwantitatieve opgaven. Er is sprake van huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening. Hierdoor verschuift de kwalitatieve vraag van gezinswoningen naar levensloopbestendige en kleinere woonvormen, passend bij de doelgroep. Op termijn neemt ook het aantal huishoudens af, zo is de verwachting. Hierdoor kunnen overschotten ontstaan in de minder courante woningvoorraad. Op korte termijn is de vraag naar woningen echter hoog, mede door buitenlandse migratie en woningnood in het hele land. Om doorstroming op gang te brengen en huishoudens van een passende woning te voorzien, zijn nu meer woningen nodig dan in het verleden was voorzien.



De kwaliteit van een deel van de bestaande woningvoorraad staat onder druk, en in delen van de regio is er sprake van een kwalitatieve en kwantitatieve mismatch. U heeft als regio Parkstad Limburg een goede basis voor marktstructurering van uw woningmarkt. De afgelopen jaren heeft u belangrijke stappen gezet in het 'denken als belegger/woningcorporatie' in de bestaande woningvoorraad vanuit de samenwerking tussen gemeenten, en de samenwerking met uw woningmarktpartners. De samenwerking heeft betrekking op afspraken en kennisdeling, waardoor u als regio en met uw partners ervaring opdoet met bruikbare arrangementen over de verbinding van nieuwbouw met de bestaande voorraad. Zo bent u overgegaan van woning*bouw*programmering naar woning*markt*programmering. Verder heeft u samen met uw woningmarktpartners veel energie gestopt in de bestaande voorraad en de samenhang tussen nieuw en bestaand vastgoed op niveau van de regio.

In dit rapport actualiseren wij voor u de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, ofwel de **vraagkant** van uw woningmarktprogrammering. Dit doen we op niveau van regio Parkstad Limburg en de gemeenten op het niveau van woongebieden. Verschillen tussen gemeenten hangen onder andere samen met verschillen in leeftijdsopbouw (en daarmee samenhangend: geboorte en sterfte) en migratie (ingaande en uitgaande verhuizingen, binnenlands en buitenlands), woonmilieus en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad gezien huisvestingswensen en -eisen van huishoudens.
Aanleiding voor het woonbehoefteonderzoek is de in 2022 nieuw op te stellen Regionale Woonvisie en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Hiervoor beschikt u graag over een actuele – en gedragen – onderlegger voor wat betreft de woningbehoefte in de regio Parkstad Limburg. Tevens doen we aanbevelingen voor de korte, de middellange en de lange termijn.

1.2 Resultaten van dit onderzoek

In dit woonbehoefteonderzoek leest u de volgende resultaten:

- Inzichten in huishoudens- en doelgroepenontwikkelingen op het niveau van de regio Parkstad Limburg en de zeven gemeenten. Hierbij hanteren we een basis- en migratiescenario per gemeente[1].
- Daaruit volgen actuele inzichten in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, op basis van woonvoorkeuren van huishoudens en hun recente verhuisgedrag.
- Actualisatie van de kwalitatieve behoefte aan verschillende productmarktcombinaties (PMC's). Tevens inzicht in de productmarktcombinaties waarin overschotten kunnen ontstaan.
- Conclusies over uw belangrijkste woningmarktopgaven en adviezen over oplossingsrichtingen.

[1] Verschillen tussen gemeenten hangen samen met verschillen in ligging ten opzichte van banen, relatieve aantrekkingskracht en de verschillen in beschikbaarheid van woningen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u over de aanpak die we gehanteerd hebben in dit woonbehoefteonderzoek. Dit als toelichting vooraf, zodat we dit niet bij alle gemeenten afzonderlijk toe hoeven te lichten. Deel A van deze rapportage heeft betrekking op de regio Parkstad Limburg in zijn geheel. In hoofdstuk 3 leest u de conclusies en aanbevelingen, in hoofdstuk 4 de inzichten waarop deze gebaseerd zijn. In deel B (hoofdstuk 5 tot en met 11) zijn inzichten in huishoudensontwikkeling en woningbehoefte per gemeente opgenomen.

2 Methode en aanpak

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen werken we – net als in het vorige woningbehoefte onderzoek – in deze actualisatie weer met het 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, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen in de regio Parkstad liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu.

We werken met afrondingen op vijftallen. Dit kan bij kleine aantallen toe- of afnamen een relatief groot verschil maken, maar doet wel op hoofdlijn het meeste recht op de verwachtte toekomstige ontwikkelingen, zonder een schijnzekerheid te suggereren.

Door confrontatie van alle wensen en huidige woonsituaties ontstaat kwalitatieve opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt eraan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Ook inzicht in behoefte op basis van recent verhuisgedrag

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw regio en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens blauw in de navolgende figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens groen in de figuren).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat onhaalbare wensen ten aanzien van inkomens en woonwensen gecorrigeerd worden. Zo wordt de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens gedempt naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat wensen voor koop niet door iedereen gerealiseerd kunnen worden.

Adaptief programmeren: werken met scenario's en kantelpunten

Anders dan in het voorgaande woonbehoefteonderzoek werken we ditmaal de woningbehoefte voor de regio en afzonderlijke gemeenten uit in twee scenario's:

- Het 'basisscenario' bestaat uit de Progneff 2021 prognose.
- Het 'migratiescenario' is een variatie hierop. In dit scenario gaan we uit van de actuele (hogere) migratie in de afgelopen vijf jaar, en veronderstellen dat deze trend de komende tien jaar door zal zetten. Hierdoor neemt de woningbehoefte in de regio en gemeenten de komende tien jaar minder sterk af. Alleen in de gemeente Simpelveld leidt dit scenario tot een lagere woningbehoefte. Dit komt omdat de afgelopen vijf jaar het migratiesaldo in Simpelveld negatiever was dan het gemiddelde van

de afgelopen 10 jaar. Gezien de omvang van het saldo, vermoeden we dat dit migratiesaldo te maken heeft met de relatieve beschikbaarheid van woningen en een zekere toevalsfactor[2].

Daarnaast leggen we in het woonbehoefteonderzoek een basis voor adaptief programmeren. Dat betekent niet dat u 'kiest' voor een laag of hoog scenario en dat in de programmering 'vastklikt'. Wel stelt deze werkwijze u in staat om met behulp van kantelpunten te monitoren in welke richting de huishoudens-ontwikkeling zich beweegt. Ook kunt u door te werken met scenario's inzichtelijk krijgen welk deel van de woningbehoefte robuust is. Dit helpt bij het maken van keuzes over de woningmarktprogrammering.

De uitgangspunten en scenario's die in dit rapport staan sluiten aan bij ander recent onderzoek van de Stec Groep, zoals de analyse van de marktbehoefte aan middenhuurwoningen (afrondingsverschillen daargelaten).

LEESWIJZER BIJ DE TABELLEN EN FIGUREN IN DIT RAPPORT (1)

Hoofdstuk vier tot en met elf geven voor de regio en per gemeente de woningbehoefte weer in diverse tabellen en figuren. Dit is per hoofdstuk als volgt opgebouwd:

1. Eerst tonen we u de huishoudensontwikkeling. Kwantitatief brengen we de bandbreedte voor de woningbehoefte in beeld, in het basis- en migratiescenario. Hierna ziet u een figuur met daarin de huishoudensontwikkeling naar doelgroepen. In de tabel daaronder staat vervolgens de **top-5** weergegeven van de uitgebreide Stec-doelgroepen die het sterkst groeien en krimpen[3]. We geven telkens de ontwikkeling vanuit zowel het basisscenario als het migratiescenario weer.

2. Daarna ziet u telkens één doorstroommodel per gemeente: met daarin het basisscenario en het migratiescenario. Hierin ziet u de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en aan appartementen en nultredenwoningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop). Het blauwe staafje geeft de behoefte voor de komende tien jaar weer, op basis van de woonvoorkeuren van huishoudens. Het groene staafje geeft diezelfde behoefte weer, maar dan op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen. De invloed van het migratiescenario is weergegeven met gearceerde blokjes. Het migratiescenario betekent doorgaans meer huishoudens (met uitzondering van Simpelveld), dit betekent dat het effect hiervan positief is: in het geval van een overschot aan woningen neemt dit af, in het geval van een behoefte aan woningen neemt deze toe.

3. Vervolgens ziet u per gemeente nog drie figuren met de behoefte aan 44 PMC's (productmarkt-combinaties). Dit is een verdere verdieping op de woningtypen uit het doorstroommodel. Het eerste figuur laat de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen zien, het tweede figuur de behoefte aan niet levensloopgeschikte appartementen en het derde figuur de behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen[4]. Het gaat wederom om de behoefte tot 2032. De blauwe staven laten de behoefte zien vanuit woonvoorkeuren, de groene staven vanuit verhuisgedrag. Ook hier is de invloed van de verschillende scenario's weergegeven met de gearceerde blokjes.

[2] We raden aan de ontwikkeling van het migratiesaldo goed te monitoren in alle gemeenten. We zien op dit moment geen gemeente specifieke aandachtspunten die de ontwikkeling van het migratiesaldo in Simpelveld verklaren.
[3] Voor het overzicht geven we voor de regio Parkstad als geheel ook een tabel weer van de ontwikkeling van alle doelgroepen. Dit vormt onderliggend bij de afzonderlijke gemeenten uiteraard ook de basis in de bepaling van de behoefte.
[4] Let op, de tekstuele uitleg (welke telkens boven het figuur staat) heeft sec betrekking op het woningtype wat in het figuur wordt weergegeven.

LEESWIJZER BIJ DE TABELLEN EN FIGUREN IN DIT RAPPORT (2)

Dit betekent dat in het geval van een overschot in het basisscenario het gearceerde blokje en het opgevulde blokje samen het overschot vormen. In het geval van het migratiescenario valt het gearceerde blokje dus weg, en is alleen het opgevulde blokje het overschot. In het geval van een tekort werkt dit andersom. De behoefte in het basisscenario is dus alleen het volledig gekleurde blokje, en bij het migratiescenario komt het gearceerde blokje erbij.

stec
groep



Deel A: conclusies regio Parkstad

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Twee scenario's zijn verkend: het hoge scenario lijkt voor de komende jaren het meest waarschijnlijk

CONCLUSIES HUISHOUDENSONTWIKKELING STADSREGIO PARKSTAD (4.1 EN 4.2)

- Voor de Stadsregioregio Parkstad Limburg is de actuele Progneff 2021 prognose voor de periode 2022-2032 minder negatief dan de Progneff 2017 prognose voor de periode 2018-2028 (uit de woningmarktprogrammering 2019-2022). Het gaat respectievelijk om een afname van 3.345 huishoudens volgens de actuele Progneff 2021 prognose ten opzichte van een afname van 3.860 tot 3.910 huishoudens volgens de Progneff 2017 prognose.
- Fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie beïnvloeden deze huishoudensprognoses.
- Sinds 2017 is zowel het binnenlands als buitenlands migratiesaldo positief geweest. Als deze ontwikkeling de komende jaren doorzet, leidt dit op korte termijn tot een verhoogde woningvraag.
- Daarnaast heeft dit invloed op de huishoudensontwikkeling op middellange termijn. Wanneer we deze hoge actuele migratie verwerken in een scenario voor huishoudensontwikkeling ontstaat voor de regio een minder sterke huishoudensafname, namelijk -450 huishoudens tussen 2022 en 2032.
- Dit betekent dat de regionale huishoudensontwikkeling de komende tien jaar naar verwachting in de bandbreedte van -3.345 en -450 huishoudens ligt, afhankelijk van de migratiestromen.
- De verwachting in beide scenario's is dat op langere termijn – door vergrijzing en ontgroening – het aantal huishoudens zal afnemen. Deze ontwikkeling wordt niet gedreven door migratie, maar door de demografische opbouw van de huishoudens die al in de Stadsregioregio Parkstad Limburg wonen.

Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een kleinere afname van huishoudens dan het basisscenario. Dit komt omdat het migratiescenario gericht is op de meest actuele migratiecijfers (van de afgelopen vijf jaar in plaats van de afgelopen tien jaar).

We verwachten naar de toekomst toe de kans aanzienlijk is dat we te maken blijven houden met hogere migratiecijfers dan in het wat verdere verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in regio Parkstad Limburg net als overal in Nederland sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort wordt dan ook steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en andere arbeidsmigranten van buiten Nederland. We signaleren daarbij dat de instroom van arbeidskracht gevoelig is voor schommelingen in de conjunctuur en bijvoorbeeld COVID 19, zoals we landelijk ook in 2020 zagen[5]. Voor de korte- en middellange termijn (de komende vijf jaar) is de kans zeer aanzienlijk dat hoge migratiestromen aan de orde blijven. We benadrukken daarbij dat het in de scenario's zoals we ze schetsten gaat om huishoudensontwikkeling op grond van de verwachte geregistreerde huishoudens, niet om huishoudens die op shortstay-basis in de regio verblijven. Dit brengt een vraag naar flexibele huisvesting met zich mee die dit woonbehoefteonderzoek te buiten gaat.

[5] We onderscheiden arbeidsmigratie voor kort verblijf en arbeidsmigratie met lang verblijf. In het kader van dit onderzoek gaat het alleen om de ontwikkeling van arbeidsmigratie van in het BRP geregistreerde (van oorsprong buitenlandse) huishoudens, dus overwegend over huishoudens die zich permanent in Nederland vestigden.

3.2 Gebruik adaptieve werkwijze als basis voor uw programmering

Woningmarkt in regio Parkstad Limburg heeft te maken met kwantitatieve en kwalitatieve opgave

De woningmarkt in regio Parkstad Limburg heeft de komende jaren te maken met grote kwalitatieve en kwantitatieve opgaven. De kwalitatieve vraag verschuift van gezinswoningen naar kleinere en levensloopbestendige woonvormen, door huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening. Op termijn neemt naar verwachting ook het aantal huishoudens af, waardoor overschotten ontstaan in de minder courante woningvoorraad.



Op korte termijn is de vraag naar woningen echter hoog, mede door buitenlandse migratie[6] en woningnood in het hele land. Hierdoor zijn meer (beschikbare) woningen nodig dan in het verleden was voorzien, om doorstroming op gang te brengen en huishoudens van een passende woning te voorzien.

Regionaal woningmarktprogrammering als robuuste basis voor nieuwbouw én bestaande voorraad

U werkt als regio met een woningmarktprogrammering waarin aandacht bestaat voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. Hierin zoekt u naar balans tussen toevoegen van woningen die voorzien in een kwalitatieve behoefte en het beperken van (op termijn mogelijke) negatieve effecten in de incourante bestaande voorraad. Hierbij wilt u flexibel kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. De toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling speelt hierbij een belangrijk rol, omdat deze bepalend is voor het aantal en type woningen waar in de regio op (middel)lange termijn behoefte aan bestaat.

Het is belangrijk dat uw woningmarktprogrammering robuust is onder veranderende omstandigheden, waaronder fluctuaties in huishoudensprognoses (vaak als gevolg van binnenlandse en buitenlandse migratie). De ontwikkeling van een woningbouwplan duurt gemiddeld tien jaar, van initiatief tot oplevering. Om tot realisatie van goede plannen te komen, is het niet wenselijk om bij iedere nieuwe prognose uw woningmarktprogrammering weer te moeten herzien.

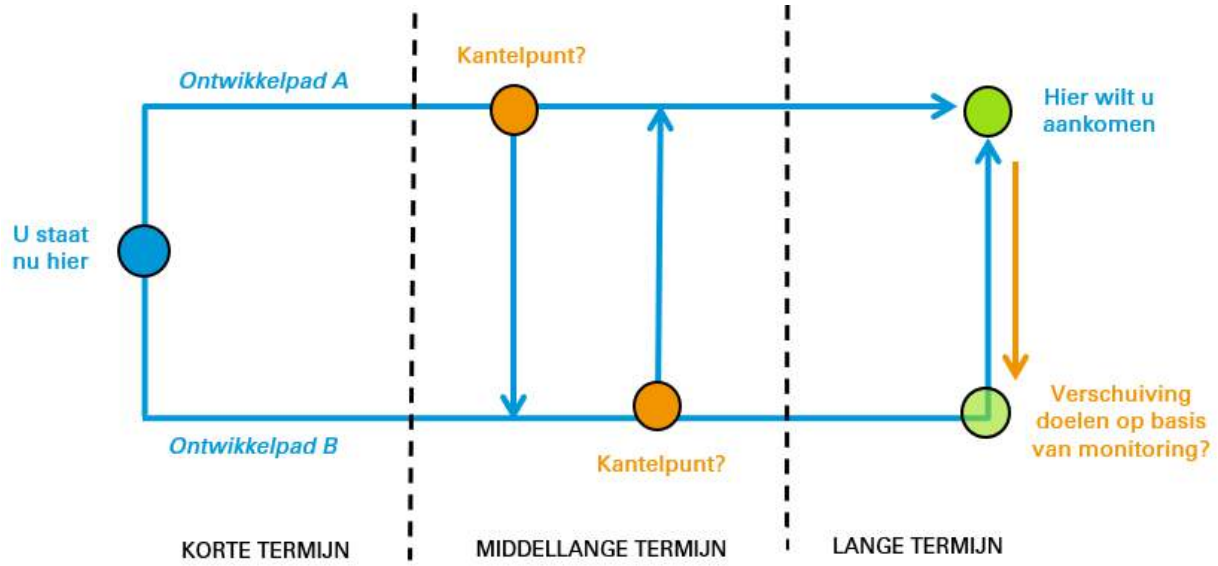
Programmeer adaptief met behulp van heldere scenario's (toekomstbeelden) en ontwikkelpaden

Adaptief programmeren betekent werken met verschillen scenario's of toekomstbeelden. Om hier te komen kunnen verschillende ontwikkelpaden gebruikt worden, die u vooraf bepaalt. Voor de woningmarktprogrammering in Parkstad Limburg betekent dit dat u bijvoorbeeld werkt met een basisscenario en een migratiescenario. In het basisscenario gaat u uit van de huishoudensontwikkeling van Progneff 2021, dus een afname van circa 3.345 huishoudens tussen 2022 en 2032. In het migratiescenario gaat u uit van actuele verhuizingen, waardoor het aantal huishoudens afneemt met circa 450. Dit is de stip op de horizon waar u wilt aankomen, maar door (jaarlijkse) monitoring houdt u in de gaten of dit toekomstbeeld haalbaar blijkt, of dat verschuiving nodig is. Een verschuiving kan zowel op- als afschalen betekenen.

Van belang is dat u als gemeenten het momentum herkent waarop een kantelpunt in het ontwikkelpad idealiter leidt tot een besluit om bij te sturen. Dit kan door over te stappen op een alternatief ontwikkelpad (bijvoorbeeld een wijziging in de programmering) of door zelfs het toekomstbeeld bij te stellen. Daarmee kunt u breder kijken dan alleen de 'reguliere' prognosemodellen voor inwoners en huishoudens. Met scenario's en ontwikkelpaden kunt u flexibiliteit inbouwen in uw programmering en meer toekomstbestendig opereren. Hier hoort bij dat u daaraan voorafgaand ook spelregels benoemt hoe u in de regio omgaat met afwijkingen naar boven of naar beneden ten opzichte van de scenario's, zodat u het proces rondom regionaal programmeren beheerst.

[6] Buitenlandse migratie bestaat voor 80 tot 90% uit huishoudens die voor werk naar Parkstad Limburg zijn gekomen. De overige huishoudens zijn statushouders die na rato in iedere gemeente van Nederland worden gehuisvest. In dit onderzoek gaat het daarbij om huishoudens die bij de gemeente staan geregistreerd. Arbeidsmigranten die in de vorm van shortstay in regio Parkstad Limburg zijn gekomen, laten zich zelden registreren bij de gemeente en vallen buiten dit onderzoek.

Figuur 1: Schematische weergave van een adaptieve werkwijze met ontwikkelpaden en kantelpunten



AANPASSINGSVERMOGEN VERGROTEN DOOR ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Adaptiviteit is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.[7] De kunst van adaptiviteit is om het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid te vinden, zodat je kunt inspelen op veranderingen die je niet van te voren kunt overzien. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het gezamenlijke proces.

[7] Bron: Platform31: Woningprogrammering: kan het ook adaptief?

3.3 Hanteer en monitor kantelpunten: migratie, huishoudensontwikkeling, leegstand



Basis voor een adaptieve programmering zijn kantelpunten en monitoring

Een adaptieve woningmarktprogrammering kan bijdragen aan een sterke regionale woningmarkt. Dit staat of valt bij het bepalen van de juiste kantelpunten en structurele monitoring hiervan. Wanneer een kantelpunt zich voordoet, is dit een signaal dat het nodig kan zijn om van ontwikkelpad te wisselen, of om zelfs het gehele toekomstbeeld bij te stellen. Voor Parkstad Limburg zijn migratie – en daarmee huishoudensontwikkeling – en leegstandsontwikkeling de belangrijkste indicatoren voor een kantelpunt.

Monitor migratie (en huishoudensontwikkeling) om kwalitatieve woningbehoefte te peilen

Migratie heeft een grote impact op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningvraag in de regio. Wanneer u inzet op een toekomstbeeld met hogere migratie, betekent dit dat u ervan uitgaat dat u de komende jaren in een grotere woningvraag kunt voorzien. Dit stelt gemeenten in staat om woningen te ontwikkelen waaraan een kwalitatieve behoefte bestaat, zoals levensloopbestendige woningen en middenhuurwoningen. Dit draagt bij aan doorstroming en beweegruimte in de bestaande woningvoorraad. Hiermee kunt u op korte termijn een sterk en divers woonprogramma neerzetten, met oog op het voorkomen en mitigeren van negatieve effecten in mindere courante woningen op langere termijn.

Belangrijk is wel om te monitoren of de binnenlandse en buitenlandse migratie daadwerkelijk zo positief blijft en leidt tot meer huishoudens. Door de hoge druk op de woningmarkt en de toenemende instroom van het aantal arbeidsmigranten (geregistreerd in het BRP[8]) is het denkbaar dat de migratie de komende jaren hoog blijft.

We zien echter dat migratiestromen – zeker op gemeenteniveau – sterk kunnen fluctueren per jaar en afhankelijk zijn van ontwikkelingen elders. Bepaal daarom kantelpunten voor **binnenlandse** en **buitenlandse** migratie, zowel voor opschalen (als migratie hoog blijft) als afschalen (als migratie toch lager uit blijkt te vallen) en doe dit vanuit een regionale samenhang.

Monitor tevens de leegstandsontwikkeling, zeker voor kwetsbare buurten en incourante woningtypen

Voor een goede adaptieve en gebiedsgerichte woningmarktprogrammering dienen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad als communicerende vaten beschouwd te worden. Parkstad Limburg en de gemeenten hierbinnen zijn gebaat bij sterke centra en kernen, met aantrekkelijke woningen. Op dit moment



is de vraag hoog en het beschikbare aanbod beperkt, zeker in betaalbare segmenten. De leegstand op de woningmarkt is laag en van overschotten is geen sprake. We constateren echter dat er op (middel)lange termijn geen uitbreidingsbehoefte bestaat aan (betaalbare) koopwoningen. Ook verwachten we op termijn overschotten in de kleinere, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen. Nieuwbouw kan onbedoeld zorgen voor negatieve effecten in kwetsbare buurten en incourante woningtypen, zoals leegstand, waardedaling en ongewenste leefbaarheidseffecten.

Ons advies is daarom om vooralsnog in te zetten op het hoge (migratie)scenario, maar hierbij goed te monitoren of migratie daadwerkelijk hoog blijft (binnenlands en buitenlands). Monitor daarnaast de leegstandsontwikkeling. Wanneer deze oploopt kunnen risico's ontstaan in de minder courante voorraad. Vooral naoorlogse particuliere koopwoningen lopen hierbij een risico, evenals woningen die niet levensloopbestendig of duurzaam (te maken) zijn.

[8] Aanvullend zijn er nog arbeidsmigranten die zich niet laten registreren en die in Nederland op short stay basis verblijven. Deze huishoudens zijn niet in dit Woonbehoefteonderzoek meegenomen.

3.4 Prioriteer uitvoering van no-regret plannen voor (middel)lange termijn behoefte

CONCLUSIES WOONBEHOEFTE REGIO PARKSTAD LIMBURG (4.3 EN 4.4)[9]

- In Parkstad Limburg neemt het aantal 65-plushuishoudens de komende tien jaar sterk toe. Overige doelgroepen, zoals gezinnen en starters, nemen af. Ook in het hoge migratiescenario is sprake van vergrijzing. Dit wordt veroorzaakt door het grote aantal huishoudens dat al in de regio woont.
- Oudere huishoudens hebben een voorkeur voor levensloopgeschikte woningen. In alle gemeenten is dit terug te zien in een behoefte aan levensloopgeschikte huur- of koopappartementen en nultredenwoningen (+ 5.475 o.b.v. woonvoorkeuren en + 5.930 o.b.v. verhuisgedrag).
- De behoefte aan sociale huurappartementen verschilt per gemeente. In Heerlen en Kerkrade ontstaat de komende tien jaar een kwantitatief overschot. Dit betekent echter niet dat er geen kwalitatieve opgave bestaat. Vaak is er een tekort aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen, terwijl een overschot bestaat aan kleine, niet levensloopgeschikte sociale huur appartementen (- 2.170 o.b.v. woonvoorkeuren en – 645 o.b.v. verhuisgedrag).
- In alle gemeenten ontstaat een kwantitatief overschot in grondgebonden koopwoningen (- 5.055 o.b.v. woonvoorkeuren en – 8.010 o.b.v. verhuisgedrag), door afname van het aantal jonge huishoudens en gezinnen in combinatie met de relatief grote bestaande voorraad grondgebonden woningen. Deze grondgebonden koopwoningen staan nu nog niet leeg, maar wanneer oudere huishoudens doorstromen naar levensloopgeschikte woningen, kunnen hier overschotten optreden omdat er (op termijn) onvoldoende huishoudens zijn om deze te betreden.
- Een deel van deze bestaande grondgebonden (koop)woningen kan aangepast worden zodat hiermee voorzien kan worden in de behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen.

Inzichten per gemeente leest u in hoofdstuk 5 tot en met 11. We gaan in op de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en aan appartementen/nultreden-woningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop), tevens uitgesplitst naar de 44 PMC's.

Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering

Een belangrijk uitgangspunt voor een adaptieve woningmarktprogrammering is dat deze robuust moet zijn onder veranderde (en mogelijk onvoorziene) omstandigheden. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen, die resulteren in de noodzaak om over te (moeten) stappen op een ander ontwikkelpad of toekomstbeeld, is het essentieel dat uw woningmarktprogrammering (grotendeels) overeind blijft. Het is daarom belangrijk om te kiezen voor zogenaamde 'no-regret' acties, die onder alle scenario's een goede keuze zijn.

Het overige deel van de programmering (indicatief zo'n 15 tot 20% in uw regio) kunt u dan zien als flexibele 'speelruimte'. Gemeenten kunnen hierin bijvoorbeeld plannen toevoegen die slechts in enkele scenario's voorkomen, plannen voor specifieke doelgroepen (starters, expats) of onderscheidende concepten (zoals tiny houses, friends-concepten en (andere) CPO's[10]). Voorwaarde hierbij is wel dat het grootste deel van de programmering voorziet in woningen waaraan op langere termijn in alle scenario's behoefte bestaat.

Levensloopgeschikte woningen zijn in alle gemeenten nodig op (middel)lange termijn

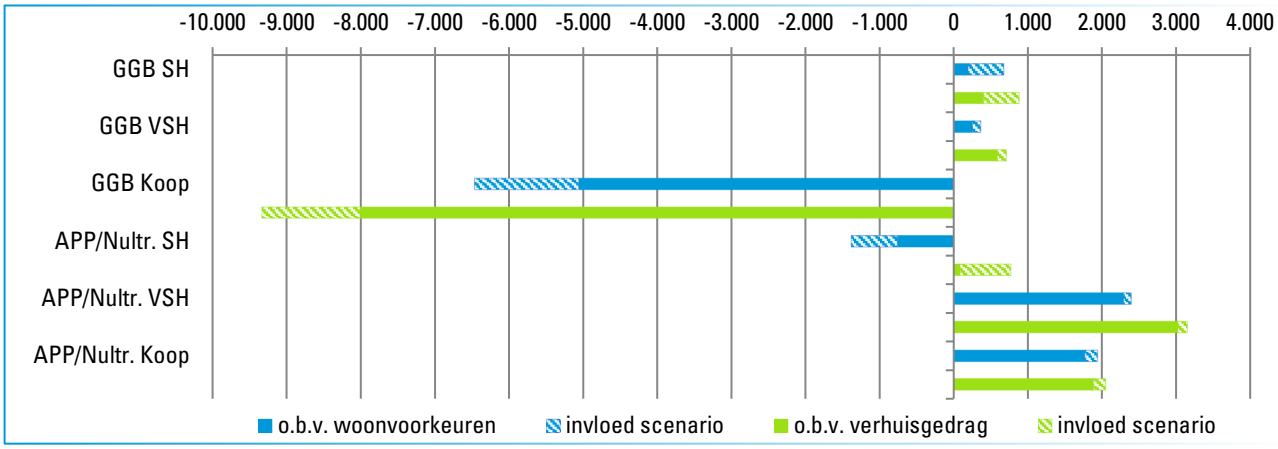
Voor Parkstad Limburg is het toevoegen van levensloopgeschikte woningen een 'no-regret' actie. In alle gemeenten is door de aankomende vergrijzing behoefte aan dit type woning. Zie ook onderstaand figuur. Er bestaat vooral behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in de middenhuur (tot € 1.000) en koop (nadruk op het segment € 200.000 tot € 300.000). Door een groot deel van de programmering in te zetten op deze segmenten, draagt deze bij aan een robuustere woningmarkt.

[9] De cijfers in dit kader zijn de cijfers van het migratiescenario, voor verdere uitsplitsing van de cijfers; zie **Bijlage B**.
[10] Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Aan sociale huurappartementen is in veel gemeente ook nog een kwantitatieve behoefte, maar in Heerlen en Kerkrade niet. Hier treden op termijn overschotten op. Onderliggend is te zien dat de overschotten vooral optreden in het goedkope, kleine en niet levensloopgeschikte segment (tot de aftoppingsgrens en tot 80m²). De vraag is hoe hiermee om te gaan: deels is kwalitatieve verbetering van incourante woningen nodig soms door renovatie, soms door sloop en onttrekking en soms door sloop-nieuwbouw. Belangrijk is daarbij het saldo van de woningaantallen in de gaten te houden.

In alle gemeenten bestaat een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens (€ 752). Toevoegen van deze woonproducten kan bijdragen aan doorstroming binnen de sociale huur. Dit vraag wel om een strategie op de vrijkomende niet levensloopgeschikte woningen (met name in Heerlen en Kerkrade).

Figuur 2: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

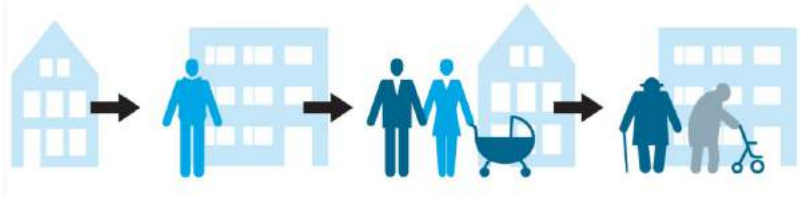
Tabel 1: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	195	675	405	885
Grondgebonden vrijesectorhuur	255	365	590	710
Grondgebonden koop	-6.465	-5.060	-9.335	-8.010
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	-1.385	-760	85	770
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	2.290	2.395	3.025	3.150
Appartementen/nultredenwoningen koop	1.770	1.940	1.885	2.050
Totaal	**-3.340**	**-445**	**-3.345**	**-445**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Bouw voor de doorstroming om bestaande woningvoorraad beter te benutten

Gemeenten in Parkstad Limburg hebben te maken met een tekort aan doorstroming, waardoor de bestaande woningvoorraad niet optimaal benut wordt. Mede hierdoor is er op dit moment een tekort aan (betaalbare) koopwoningen, terwijl we in dit segment op termijn overschotten verwachten. Het is daarom belangrijk woningen toe te voegen die aanzetten tot verhuisbewegingen. De langste verhuisketens ontstaan wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Ouderen zijn echter minder verhuisgeneigd dan jongere huishoudens, daarom dient het woonproduct in de nieuwbouw hen echt te verleiden.



Voor Parkstad Limburg zijn verschillende concepten geschikt om doorstroming te genereren, denk aan:

- Concepten met een mix van ouderen en starters, gericht op een doelgroep die op zoek is naar contact met diverse medebewoners. Denk hierbij aan betaalbare (huur)appartementen voor starters en ruimere appartementen voor ouderen, met de mogelijkheid om zorg af te nemen.
- Knarrenhofjes: vaak levensloopgeschikte grondgebonden woningen met een binnentuin, gericht op ondernemende ouderen die graag met elkaar samen willen werken.
- Erfdelen: kleinschalige woonvorm op het erf van voormalige boerderijen, hierdoor kunnen ouderen (maar ook starters of andere doelgroepen) op een betaalbare manier in het landelijk gebied blijven wonen, waarbij bewoners elkaar helpen.

Woonbehoeften faciliteren in bestaande voorraad is altijd 'no-regret'

Op termijn zullen er door demografische transities overschotten optreden in de bestaande voorraad. Vooral de goedkopere particuliere koopwoningen en niet levensloopgeschikte sociale huurwoningen lopen hierbij een risico. Wanneer zich kansen voordoen om in de behoefte aan levensloopgeschikt wonen te voorzien en gelijktijdig risico's in de bestaande voorraad te mitigeren is dit ook een no-regret actie. Denk aan levensloopgeschikt maken van grondgebonden koopwoningen, het in specifieke situaties inponden van koopwoningen door woningcorporaties , levensloopgeschikt maken van sociale huurwoningen, of deze verhuren in de middenhuur.

NO-REGRET ACTIES VOOR PARKSTAD LIMBURG

- Middenhuur: levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen, tot € 1.000.
- Koop: levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen, nadruk op € 200.000 - € 300.000.
- Sociale huur: levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen, tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (en met strategie voor vrijkomende incourante appartementen).
- Bovenstaande woonvormen uitvoeren in kleinschalige concepten voor ouderen, met aandacht voor ontmoeting, mogelijkheden voor zorg, nabij voorzieningen en binnen de eigen kern.
- Woonbehoeften zo veel mogelijk faciliteren door aanpassing/transformatie van de bestaande voorraad, anders nieuwbouw binnen bestaand ruimtebeslag.

3.5 Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag

Op het moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht. Met name starters en jonge huishoudens met een relatief laag inkomen hebben het lastig om een geschikte woning te vinden, terwijl er in beginsel voldoende woningen in passende segmenten in de bestaande woningvoorraad staan. Deze woningen zijn echter niet op korte termijn beschikbaar of voldoen niet aan de huisvestingswensen en -eisen. Ook spoedzoekers – zoals bijvoorbeeld huishoudens in scheiding of woonurgenten – ondervinden hiervan relatief veel hinder op de woningmarkt.

Flexibele woningen kunnen voorzien in korte termijn tekorten, zonder uw woningmarkt op lange termijn te 'verzwaren'



Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen, zonder dat hiermee de risico's voor de kwetsbare bestaande voorraad vergroot worden. Met flexibele en tijdelijke woningen creëert u een flexibele schil om de woningmarkt. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij.

Een voorbeeld hiervan zijn de Uuthuuskes. Dit zijn kleine flexibele huurwoningen bestemd voor jongeren die geen huis kunnen vinden in de huidige overspannen woningmarkt. Doordat de woningen daarnaast verplaatsbaar zijn, zijn ze goed in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties. Daarnaast zijn er off-the-grid concepten, waarvoor aansluitproblemen minder spelen[11]. Zo kan de beschikbare ruimte optimaal benut worden, met een korte planologische voorbereidingstijd en met betrekkelijk lage voorinvesteringen.

3.6 Programmeren binnen gouden driehoek vooral gericht op (midden)huur

Door de opbouw van de regionale woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de aanhoudende prijsstijgingen op de koopmarkt wordt dit alleen maar moeilijker, voor met name starters (samenhangend met regels rondom hypotheekverlening, en ondanks de lage rente). Er zit een gapend en groeiend gat tussen (betaalbare) sociale huur en de alsmaar duurdere koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen circa € 40.000 en € 55.000) zitten klem en outsiders komen er niet meer tussen. Zoomen we in op de doorstroming van middeninkomens dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol. We focussen hier op de gouden driehoek van de woningmarkt. In onderstaand figuur is de gouden driehoek weergegeven.

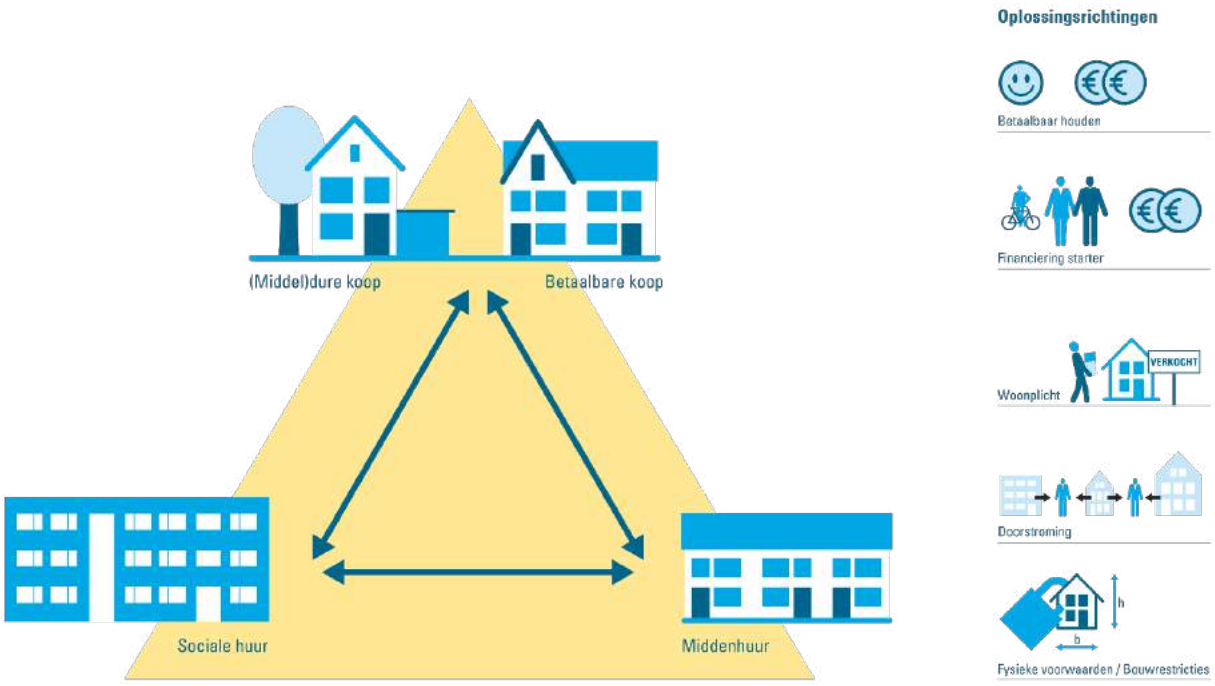
Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de huidige praktijk is dit veelal niet het geval. Van sociale huur naar koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor minder huishoudens te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning.

Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. Middenhuur (van € 752 tot € 1.000) is voor deze huishoudens veelal een alternatief, daarom is dit is een belangrijk segment om te vergroten en te behouden.

Middenhuur zal voor veel huishoudens een tussenstap zijn naar een koopwoning. Uiteindelijk is ook hier een betaalbare koopwoning een belangrijke voorwaarde om te kunnen kopen en vervolgens binnen de koop door te kunnen stromen, naar een (middel)dure koopwoning bijvoorbeeld.

[11] Bij off the grid -concepten is in de praktijk wel altijd een water-aansluiting nodig, dit is wettelijk verplicht. Deze concepten kunnen echter voor het overige stand-alone zijn (geen aansluiting op riolering, of elektriciteitsnetwerk nodig).

Figuur 3: Gouden driehoek



Behoefte binnen gouden driehoek in Parkstad Limburg vooral gericht op middenhuur

In kwantitatieve zin zijn er voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in Parkstad Limburg.[12] De belangrijkste opgave is om deze bestaande voorraad beter te benutten. De woningen zijn nu niet altijd beschikbaar voor de doelgroep. Er is meer doorstroming nodig. Hiervoor kan middenhuur een passend product zijn. Een middenhuurwoning biedt voor jonge huishoudens een flexibel en betaalbare woonvorm. Ook voor ouderen kan een middenhuurwoning een passende woonvorm zijn, vooral in combinatie met een zorgcomponent. Daarnaast kan middenhuur een oplossing bieden aan woonurgenten die snel op zoek zijn naar woonruimte.

De afweging om in te zetten op middenhuur of betaalbare koop is lastig, omdat beide voorzien in een vraag, de woonlasten die samenhangen met betaalbare koop kunnen bovendien op korte termijn netto lager zijn dan een vergelijkbare huurwoning. We zien echter wel risico's naar de toekomst toe met het bezitten van een koopwoning in het segment waar naar de toekomst toe een groot potentieel overschot kan bestaan. Toevoegen van middenhuur geniet hierin wel een voorkeur, vanwege het mogelijk achterblijvend waarde perspectief van grondgebonden koopwoningen op termijn en het complementair bouwen aan de bestaande voorraad. Toevoegen van betaalbare koop kan op korte termijn namelijk ook in een vraag voorzien, maar kan op lange termijn bijdragen aan overschotten in incourante voorraad. Realiseer betaalbare koop daarom vooral als levensloopgeschikt product of als tijdelijke woning. Zorg ook dat deze woningen daadwerkelijk voor de beoogde doelgroep beschikbaar zijn (woonplicht) en blijven (anti-speculatiebeding).

[12] Dit is mede afhankelijk van marktontwikkelingen. Ook in regio Parkstad Limburg zijn de prijzen flink gestegen, zei het dat de prijsstijging sterk afwijkt van de gemiddelde prijsstijging in Nederland, waardoor netto het prijsverschil tussen een vergelijkbare woning in bijvoorbeeld het midden van het land en in regio Parkstad Limburg groter is geworden.

4 Huishoudens en woningbehoefte regio Parkstad

4.1 Huishoudensontwikkeling kwantitatief

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -3.345 tot -450 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 3.345 huishoudens in Parkstad Limburg. Deze prognose valt positiever uit dan de verwachtte huishoudensontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd. Deze prognose (op basis van Progneff 2017) ging uit van een afname van 3.860 tot 3.910 huishoudens tussen 2018 en 2028. Deze verandering in prognoses komt mede door de positievere binnenlandse migratie in de regio sinds 2017, waardoor bevolkingsontwikkeling positiever was dan in voorgaande jaren (zie figuur 4).

Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een kleinere afname van huishoudens dan het basisscenario. Dit komt omdat het migratiescenario gericht is op de meest actuele migratiecijfers (van de afgelopen vijf jaar in plaats van de afgelopen 10 jaar). Hierdoor neemt de woningbehoefte in het migratiescenario in de regio en (meeste) gemeenten de komende tien jaar minder sterk af dan in het basis-scenario[13].

Op basis van het migratiescenario neemt het aantal huishoudens in Parkstad Limburg de aankomende tien jaar met circa 450 af. Het basisscenario gaat uit van de migratie in 2008 tot en met 2020 (gemiddeld jaarlijks saldo van +170), terwijl het migratiescenario uitgaat van de migratie in 2016 tot en met 2020 (gemiddeld jaarlijks saldo van +750).

We verwachten naar de toekomst toe dat de kans aanzienlijk is dat we te maken blijven houden met hogere migratiecijfers dan in het wat verdere verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in regio Parkstad Limburg net als overal in Nederland sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort wordt dan ook steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en andere arbeidsmigranten. We signaleren daarbij dat de instroom van arbeidskracht gevoelig is voor schommelingen in de conjunctuur en bijvoorbeeld COVID 19, zoals we landelijk ook in 2020 zagen[14].

De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de Parkstad Limburg ligt daarmee op -3.345 tot -450 tussen 2022 en 2032. Zie onderstaande tabel.

[13] Hierbij zijn de extra huishoudens door migratie naar rato over de bestaande huishoudens en doelgroepen verdeeld.
[14] We onderscheiden arbeidsmigratie voor kort verblijf en arbeidsmigratie met lang verblijf. In het kader van dit onderzoek gaat het alleen om de ontwikkeling van arbeidsmigratie van in het BRP geregistreerde (van oorsprong buitenlandse) huishoudens, dus overwegend over huishoudens die zich permanent in Nederland vestigden.

Tabel 2: huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

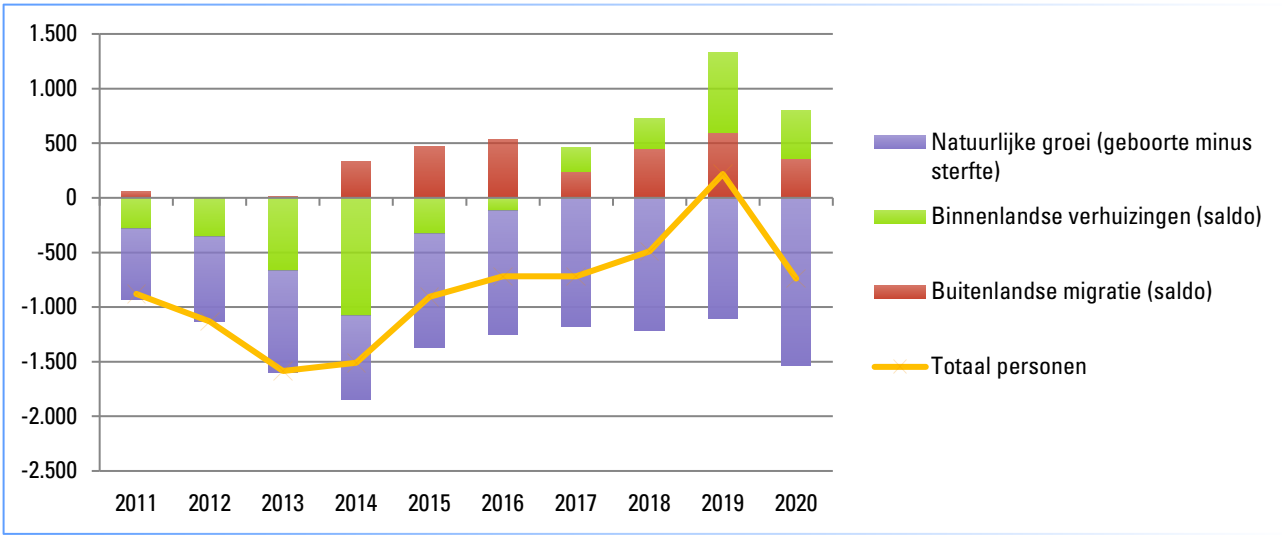
Regio	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Parkstad	125.640	-3.860 tot -3.910	-3.345	-450

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in Parkstad Limburg daalde jaarlijks in de afgelopen tien jaar, met uitzondering van 2019 toen de bevolking met circa 200 personen toenam. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -1.035 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Van 2011 tot 2017 was het binnenlands migratiesaldo negatief. Vanaf 2017 was het binnenlandsmigratiesaldo jaarlijks positief. Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2014 altijd positief geweest. Zoals te zien in onderstaand figuur is de gemiddelde bevolkingsontwikkeling de laatste vijf jaar minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011.

Figuur 4: bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de regio Parkstad van 2011 tot 2021



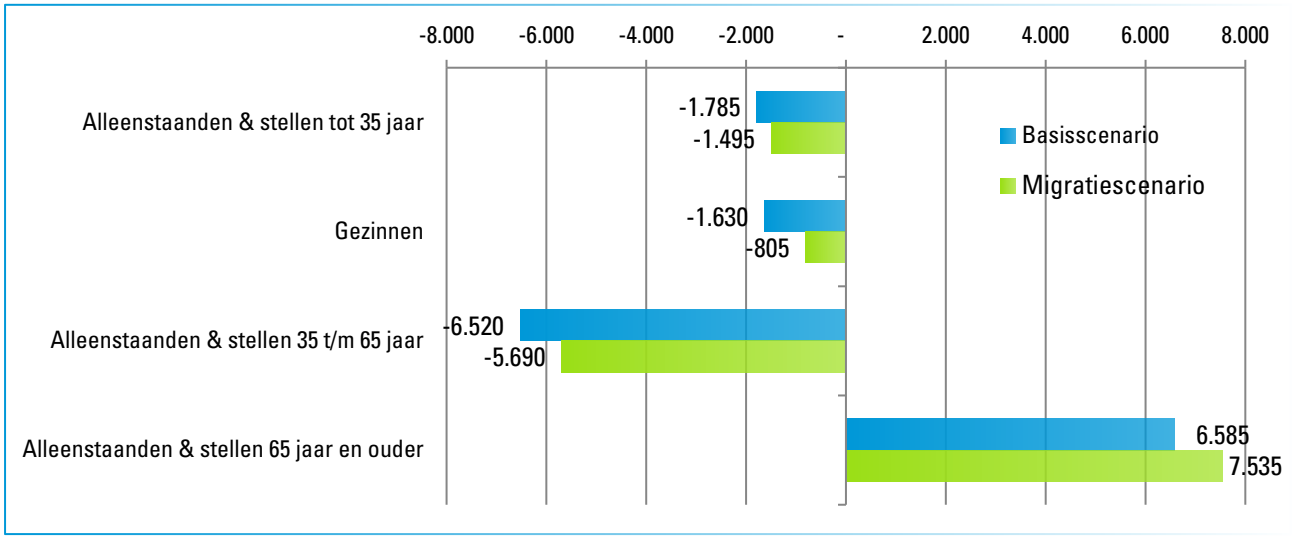
Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

4.2 Huishoudensontwikkeling doelgroepen

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de regio Parkstad te maken met verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal (jonge) huishoudens tot 35 jaar neemt relatief sterk af met zo'n 14% tot 2032 (in het basisscenario). Het aantal gezinnen zal relatief gezien met circa 5% afnemen tot 2032 (in het basisscenario). Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt zowel absoluut als relatief het sterkst in omvang af, deze doelgroep zal de aankomende jaren met circa 18% afnemen (in het basisscenario). Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat het aantal 65-plussers als enige toeneemt de komende tien jaar (met circa 16% in het basisscenario).

Figuur 5: Huishoudensontwikkeling in de regio Parkstad naar doelgroep van 2022 tot 2032[15]



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

[15] Deze indeling naar huishoudenstypen sluit aan bij hoe in Nederland huishoudensprognoses worden opgesteld en geeft de meeste relevante informatie over hun huisvestingswensen en eisen. Aanvullend werken we met de 25 doelgroepen.

De huishoudens in Parkstad hebben we verdeeld naar 25 doelgroepen, zie tabel 2 (en tekstkader voor toelichting op de doelgroepenindeling). Het volgende valt op:

- In totaal wonen er in Parkstad 52.190 huishoudens in een stedelijk woonmilieu. Voor stedelijke huishoudens is de grootste afname, zowel relatief als absoluut, zichtbaar bij de alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. Specifiek de doelgroep met een laag inkomen ('KISS') neemt het meest af. De oudere doelgroep (alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder) neemt als enige toe. Waarbij de doelgroep met een laag inkomen ('Oudere eenvoud Stedelijk') het meest toeneemt.
- Het grootste deel van de bevolking woont in een suburbaan woonmilieu (66.790 huishoudens). In dit woonmilieu wordt de grootste afname verwacht in de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar. De oudere doelgroep (alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder) neemt als enige toe. Absoluut gezien neemt de groep 'Suburbane Senioren' het meest toe.
- Slechts 6.665 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. Omdat de omvang een stuk lager ligt, is in dit woonmilieu ook de minste ontwikkeling zichtbaar. Net als in de andere woonmilieus neemt de oudere doelgroep (alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder) als enige toe.

Tabel 3: Ontwikkeling alle doelgroepen Parkstad

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Stedelijke woonmilieus						
JULB (jong urbaan, laag budget)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Laag	3.940	-605	-510
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Midden	815	-120	-100
Yuppies	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Hoog	1.040	-155	-130
Stadse drukte / geboren en getogen / Stadjers	Gezinnen	Stedelijk	Laag en midden	7.045	-370	-195
Stads-elite	Gezinnen	Stedelijk	Hoog	7.270	-390	-215
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	8.510	-1.585	-1.375
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	6.565	-1.240	-1.080
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	12.395	2.005	2.310
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	4.610	755	865
Suburbane woonmilieus						
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Laag	3.850	-540	-455
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	2.410	-310	-260
Familie doorzon	Gezinnen	Suburbaan	Laag en midden	8.510	-370	-180
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	10.955	-460	-220
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	9.745	-1.745	-1.530
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	9.195	-1.670	-1.465
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	15.790	2.495	2.840
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	6.335	985	1.120

Landelijke woonmilieus						
Lokaal gebonden / JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Landelijk	Laag	245	-25	-20
Blijvers en Terugkeerders / Relaxed Ruraal	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Landelijk	Midden en hoog	255	-25	-20
Rurale ruimtezoekers / Betaalbare ruimte gezin	Gezinnen	Landelijk	Laag	555	-10	0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Landelijk	Midden en hoog	1.600	-30	10
Honkvast / Blijf-in-de-wijkers	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Laag	675	-110	-95
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Midden en hoog	990	-165	-140
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	1.540	225	265
Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	805	115	135
Totaal				**125.640**	**-3.345**	**-450**

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

DOELGROEPENINDELING OP BASIS VAN WOON

We hebben de huishoudens opgedeeld naar verschillende doelgroepen om zo gerichter uitspraken te kunnen doen. De doelgroepen zijn verdeeld op basis van de volgende criteria:

- **Woonmilieu**: stedelijk, suburbaan of landelijk
- **Leeftijd**: tot 35 jaar, 35 tot 65 jaar of 65 jaar en ouder
- **Samenstelling**: alleenstaand, stel of gezin
- **Inkomen**: laag (tot € 40.024), midden (€ 40.024 tot € 51.198) of hoog (vanaf € 51.198)

Let op: niet alle 25 doelgroepen zijn in iedere gemeente in dezelfde verhouding aanwezig. Zo hebben bijvoorbeeld niet alle gemeenten stedelijke of landelijke buurten/wijken.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

We zoomen nu in op de top vijf doelgroepen die de aankomende 10 jaar het meest toe- en afnemen. In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien, komen alleen maar oudere doelgroepen terug. Alle 65-doelgroepen groeien in de regio Parkstad. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met een laag inkomen (‘Suburbane Senioren’ en ‘Oudere eenvoud Stedelijk’). De ouderen die landelijk wonen groeien het minst hard. De groei komt omdat er in de regio Parkstad een dubbele vergrijzing optreedt. Enerzijds gaat de oudere doelgroep een relatief groter aandeel vormen van de inwoners van de regio Parkstad. Anderzijds komt ook de gemiddelde leeftijd steeds hoger te liggen waardoor de doelgroep steeds omvangrijker wordt.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn voornamelijk alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen wonen in een suburbaan woonmilieu (‘Jong geleerd, oud gedaan’ en ‘Woonerf Welgestelden’). Tevens nemen alle alleenstaanden en stellen tot 35 jaar af. De doelgroep die het meest afneemt zijn de jongeren wonend in een stedelijk woonmilieu met een laag inkomen (‘JULB’). Ook het aantal jongeren met een laag inkomen in een suburbaan woonmilieu (‘Vroeg Volwassen’) daalt de aankomende 10 jaar.

Tabel 4: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	15.790	2.495	2.840
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	12.395	2.005	2.310
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	6.335	985	1.120
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	4.610	755	865
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	1.540	225	265
Subtotaal toenemende doelgroepen				41.470	6.585	7.545

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	9.745	-1.745	-1.530
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	9.195	-1.670	-1.465
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	8.510	-1.585	-1.375
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	6.565	-1.240	-1.080
JULB (jong urbaan, laag budget)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Laag	3.940	-605	-510
Subtotaal afnemende doelgroepen				84.170	-9.930	-7.995
Eindtotaal Parkstad				**125.640**	**-3.345**	**-450**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

4.3 Woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

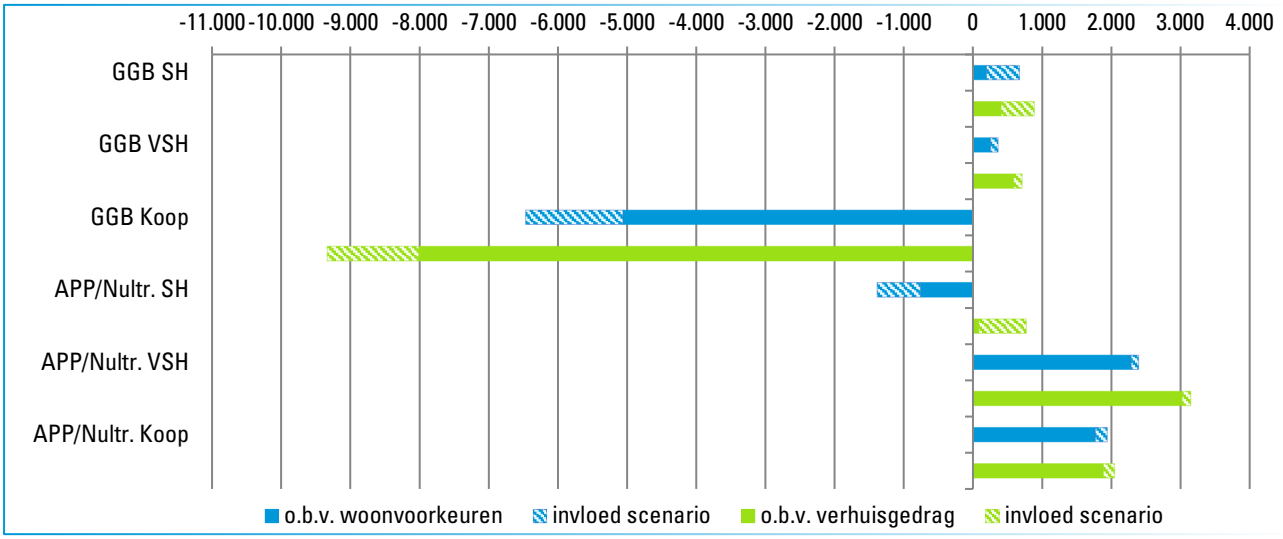
Bij grondgebonden **sociale huurwoningen** is een relatief kleine behoefte zichtbaar, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur is vanuit de woonvoorkeuren een overschot zichtbaar terwijl er vanuit verhuisgedrag een kleine behoefte is. Dit betekent dat er op regionaal niveau voldoende sociale huurappartementen en nultredenwoningen zijn om in de behoefte van huishoudens te voorzien vanuit hun primaire woonvoorkeur. Echter zijn er op regionaal niveau nog tekorten als we kijken naar verhuisgedrag. Dit komt doordat sociale huur niet altijd de voorkeur heeft van huishoudens terwijl zij hiervoor wel een geschikte doelgroep zijn, bijvoorbeeld omdat jonge huishoudens met een laag inkomen een woning willen kopen. Daarnaast zijn in dit segment grote verschillen zichtbaar tussen gemeente, die nu uitgevlakt worden door het regionale schaalniveau.

In de grondgebonden **vrijesectorhuur** is er maar een relatief kleine behoefte zichtbaar, zowel vanuit woonvoorkeuren als uit verhuisgedrag. De behoefte is voornamelijk aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen in de vrijesectorhuur. We zien dat er op basis van woonvoorkeur een iets kleinere

behoefte is dan op basis van verhuisgedrag. Dit betekent dat er net wat meer mensen naar dit type woningen zijn verhuisd dan dat eigenlijk hun primaire woonvoorkeur was. Bijvoorbeeld omdat er geen nultredenwoning in de sociale huur of koop beschikbaar was (afhankelijk van de doelgroep).

In de **koopsector** bestaat er een groot verschil tussen grondgebonden woningen en appartementen en nultredenwoningen. Er ontstaat de komende tien jaar een groot overschot aan grondgebonden koopwoningen in Parkstad Limburg. Het overschot ontstaat zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Wel is het overschot vanuit verhuisgedrag groter, Dit betekent dat minder huishoudens de afgelopen twee jaar een grondgebonden koopwoning betrokken dan dat in eerste instantie hun voorkeur was. Reden hiervoor kan zijn dat er geen grondgebonden koopwoningen beschikbaar waren, of dat deze niet betaalbaar waren voor de doelgroep. De huidige druk op de markt is hierin te herkennen.

Figuur 6: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Tabel 5: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	195	675	405	885
Grondgebonden vrijesectorhuur	255	365	590	710
Grondgebonden koop	-6.465	-5.060	-9.335	-8.010
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	-1.385	-760	85	770
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	2.290	2.395	3.025	3.150
Appartementen/nultredenwoningen Koop	1.770	1.940	1.885	2.050
Totaal	-3.340	-445	-3.345	-445

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

4.4 Woningbehoefte uitgebreide productmarktcombinaties (PMC's)

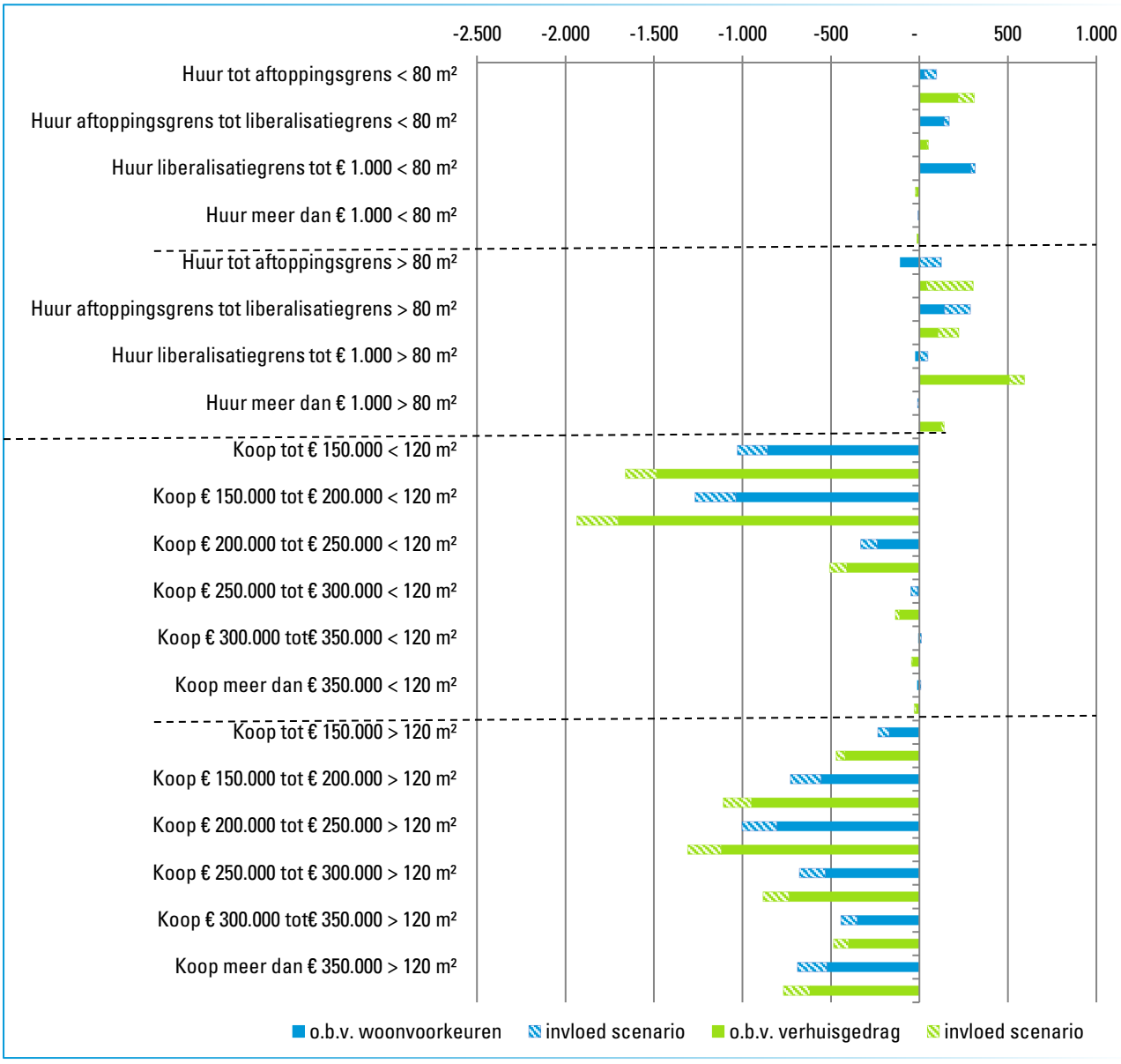
Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is er een kleine behoefte aanwezig aan **sociale huur**. De behoefte aan sociale huurwoningen vanaf 80 m² is net wat groter dan de behoefte aan sociale huurwoningen tot 80 m². Wat opvalt is dat er in het basisscenario vanuit woonvoorkeuren een overschot ontstaat aan grotere grondgebonden huurwoningen tot de aftoppingsgrens. In het migratiescenario wordt dit echter een behoefte, doordat meer huishoudens (met lage inkomens) behouden blijven in de regio.
- Vanuit woonvoorkeuren is er voornamelijk behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er een klein overschot zichtbaar

bij dit type woningen. Dit betekent dat meer huishoudens voorkeur hebben voor dit type woning, dan dat er recentelijk huishoudens naar verhuisd zijn. Dit duidt op een tekort in de (beschikbare) voorraad. De behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) vanaf 80 m² is daarentegen vooral vanuit verhuisgedrag aanwezig. Meer mensen verhuizen naar een middenhuurwoning groter dan 80 m², terwijl dat niet hun primaire woonvoorkeur heeft. Zie voor verdere verdieping over middenhuur het separate rapport 'Regio Parkstad Limburg verdieping middenhuur'.

- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten op niveau van de regio als geheel (op gemeenteniveau is dit niet altijd het geval). In kleinere woningen (tot 120 m²) treden de grootste overschotten primair op in woningen onder € 200.000, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar op niveau van de regio als geheel (op gemeenteniveau is dit niet altijd het geval). Op basis van verhuisgedrag zijn de overschotten in de grondgebonden koopsector telkens net wat groter wat betekent dat er mogelijk geen grondgebonden koopwoningen beschikbaar waren.

Figuur 7: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

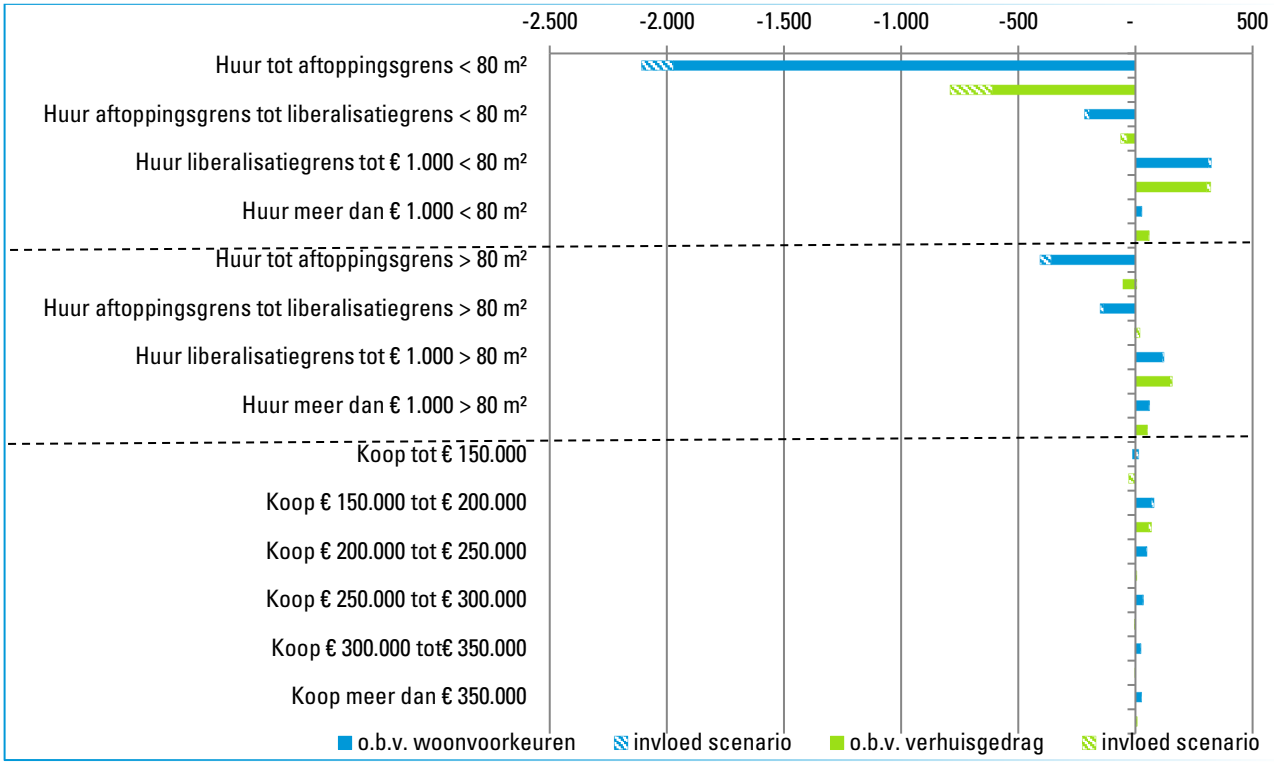


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan ander aanbod – wel hebben gedaan. Hierin speelt een rol dat sinds de extramuralisering beschermde doelgroepen een relatief groot aandeel van de toewijzingen van sociale woningen hebben.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Voor de niet levensloopgeschikte appartementen in de koopsector is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad (enkele woningen tekort of overschot).

Figuur 8: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Gezien de beperkte kwantitatieve uitbreidingsbehoefte in de regio Parkstad Limburg en de grote kwalitatieve opgaven op de woningmarkt adviseren we u om nieuwbouw appartementen altijd levensloopgeschikt uit te voeren. Dit segment is vele malen toekomstbestendiger dan bovenstaand segment, ondanks de (relatief kleine) behoefte vanuit huishoudens.

Wel zijn er mogelijk kansen in de bestaande voorraad, door segmenten waarin overschotten en tekorten bestaan met elkaar uit te wisselen. Het tempo waarin dit lukt, hangt samen met de portefeuillestrategieën van woningcorporaties en andere woningmarktpartners. We zien veel meerwaarde in het inponden van woningen uit de kwetsbare particuliere voorraad en door te exploiteren in het sociale en middeldure huursegment (en op termijn slopen of herontwikkelen), of woningen vanuit het sociale segment naar het middeldure te zetten. Daarnaast kan ook gelimiteerd en beheersbaar uitponden op specifieke locaties aan de orde zijn.

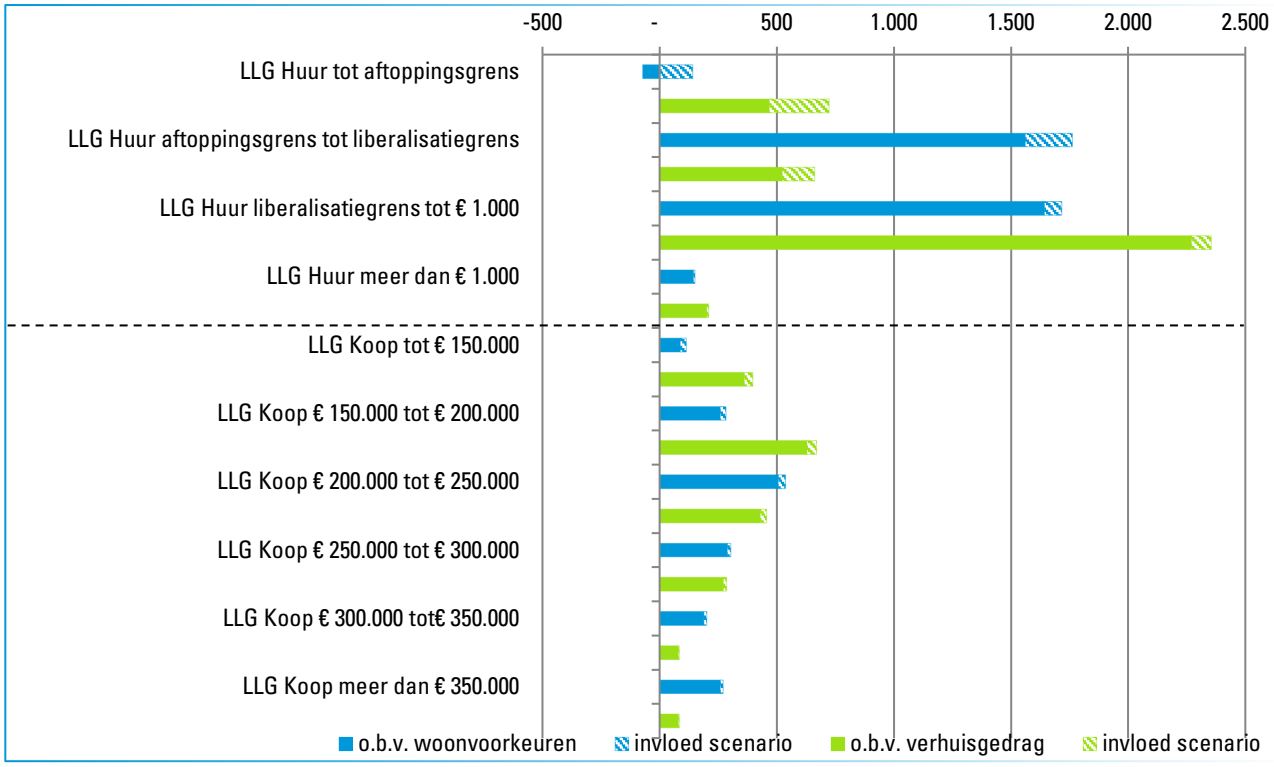
Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In regio Parkstad Limburg bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog enkele overschotten constateerde, zien we bij de levensloopgeschikte woningen voornamelijk een behoefte[16].

Het volgende valt op:

- De behoefte aan **sociale huur** bevindt zich voor levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen voornamelijk tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens, en wordt gedreven door woonvoorkeuren. Aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen tot de aftoppingsgrens ontstaat vanuit woonvoorkeuren in het basisscenario een klein overschot. In het migratiescenario wordt dit echter een behoefte, evenals vanuit verhuisgedrag van huishoudens.
- Voor levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in de vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). De behoefte bestaat vanuit woonvoorkeuren, maar is groter op basis van verhuisgedrag.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van de woonvoorkeuren is er voornamelijk een behoefte aanwezig voor woningen tussen de € 200.000 en € 250.000, vanuit verhuisgedrag ligt te nadruk op het segment tot € 200.000.

Figuur 9: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

[16] We signaleren wel dat de grotere behoeftes liggen in prijssegmenten die niet altijd worden aangeboden op dit moment. Dit hangt samen met de productmarktcombinaties die worden toegevoegd. De uitdaging zit in door conceptbouw goedkopere woningen aan te bieden. We zien die landelijk steeds meer toenemen en dat steeds meer aanbieders inzetten op betaalbare levensloopgeschikte concepten met ontmoetingsmogelijkheden en zorg op afroep.

Woningen van NATO-personeel beperken overschotten in (duurder) grondgebonden koopsegment

Op dit moment worden er in Parkstad Limburg circa 560 woningen verhuurd aan NATO-personeel, zo blijkt uit cijfers van de housing office[17]. De verwachting is dat er de komende jaren geen grote wijzigingen optreden in deze aantallen. De woningen die gehuurd worden door het NATO-personeel rouleren niet mee in de reguliere verhuisstromen in de bestaande woningvoorraad. Het betreft namelijk geen huishoudens met reguliere woonwensen en verhuisgedrag, maar huishoudens die deze woningen voor een bepaalde termijn bewonen (de plaatsingsduur van het personeel). De woningen bevinden zich overwegend in de dure huur. Deze woningen vormen daarmee eigenlijk een separaat blok op de woningmarkt die niet meedraaien in de normale dynamiek en doorstroming. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor reguliere huishoudens en worden waarschijnlijk geregistreerd als leegstaand.

Het is aannemelijk dat deze grondgebonden dure huurwoningen niet sterk samenhangen met de voorkeur van reguliere huishoudens naar middenhuur maar met leegstand in het grondgebonden koopsegment. Als het NATO-personeel deze woningen niet zouden huren, dan zouden de eigenaren deze naar verwachting niet aan reguliere huishoudens verhuren (vanwege andere woonwensen), maar aanbieden als koopwoning. Dit betekent dat het uitblijven van personeel naar verwachting samenhangt met de leegstand in de bestaande koopwoningvoorraad. Dit betekent dat op niveau van Parkstad Limburg (en de afzonderlijke gemeenten) geen uitbreidingsbehoefte bestaat vanuit het NATO-personeel, maar dat deze woningen als het ware in mindering gebracht kunnen worden op de overschotten in het (duurdere) grondgebonden koopsegment.

[17] . Deze woningen staan grotendeels in Brunssum (277), Beekdaelen (97), Heerlen (83), Landgraaf (64) en Kerkrade (34). In Voerendaal en Simpelveld gaat het om respectievelijk twee en drie woningen.

stec groep



Deel B: Verdieping per gemeente

5 Beekdaelen

5.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa +40 tot +490 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een toename van circa 40 huishoudens. Deze prognose valt iets positiever uit dan de verwachtte huishoudens-ontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is positiever dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 490 toe. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op +40 tot +490 tussen 2022 en 2032.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019[18]

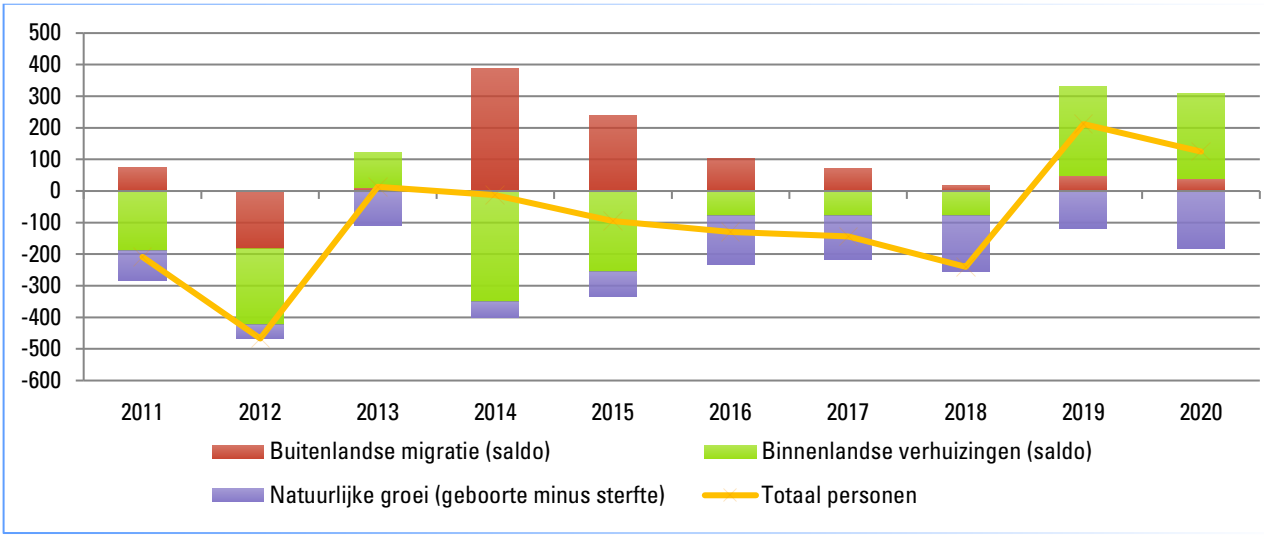
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Beekdaelen	16.295	5 tot 10	+40	+490

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Beekdaelen is de afgelopen 10 jaar gedaald. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke ontwikkeling van -115 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen twee jaar zeer positief. Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2014 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar iets minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2019.

Figuur 10: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Beekdaelen van 2011 tot 2021



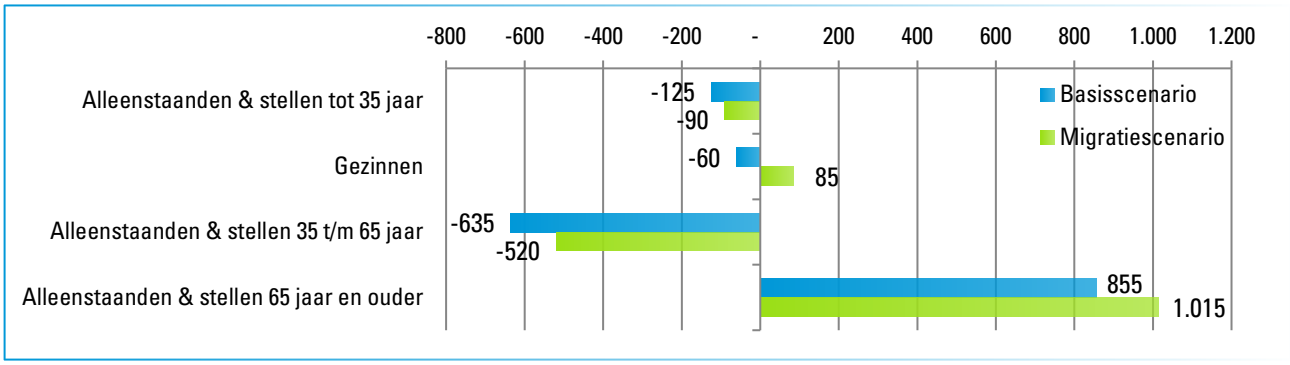
Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

[18] In Beekdaelen was tussen 2008 en 2020 het migratiesaldo licht positief (met 21 personen), in de laatste vijf jaar was dit jaarlijks 120 personen positief. We verwachten mede op basis hiervan dat de huishoudensontwikkeling positief blijft voor de aankomende 10 jaar. Dit komt voort uit binnenlandse migratie en buitenlandse migratie, bij een lichte afname van de natuurlijke bevolkingsgroei.

In beide scenario's is sprake van vergrijzing, in migratiescenario neemt aantal gezinnen nog toe

De komende tien jaar krijgt de gemeente Beekdaelen te maken met verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Alleen in het migratiescenario neemt het aantal gezinnen toe met circa 85 huishoudens. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat het aantal 65-plussers het meest toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 11: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Beekdaelen naar doelgroep van 2022 tot 2032



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien, komen voornamelijk oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Beekdaelen[19]. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens die wonen in een suburbaan woonmilieu. Daarnaast groeit het aantal gezinnen met een hoog inkomen in een suburbaan woonmilieu en met een hoog inkomen, maar alleen in het migratiescenario. Zie onderstaande tabel.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn voornamelijk alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen wonen in een suburbaan woonmilieu ('Woonerf Welgestelden' en 'Jong geleerd, oud gedaan'). Ook daalt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een midden en hoog inkomen licht, ook in het migratiescenario.

Tabel 7: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	2.600	390	460
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	1.365	205	240
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	1.160	175	205
Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	605	90	105
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	2.490	-30	40
Subtotaal toenemende doelgroepen				5.730	855	1.100

[19] In Beekdaelen zijn alleen suburbane en landelijke woonmilieus aanwezig, stedelijke doelgroepen zijn er om die reden niet.

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	1.650	-260	-215
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	1.120	-175	-145
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Midden en hoog	750	-120	-95
Honkvast / Blijf-in-de-wijkers	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Laag	505	-80	-65
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	440	-45	-30
Subtotaal afnemende doelgroepen				10.565	-820	-610
Eindtotaal gemeente				**16.295**	**+40**	**+490**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

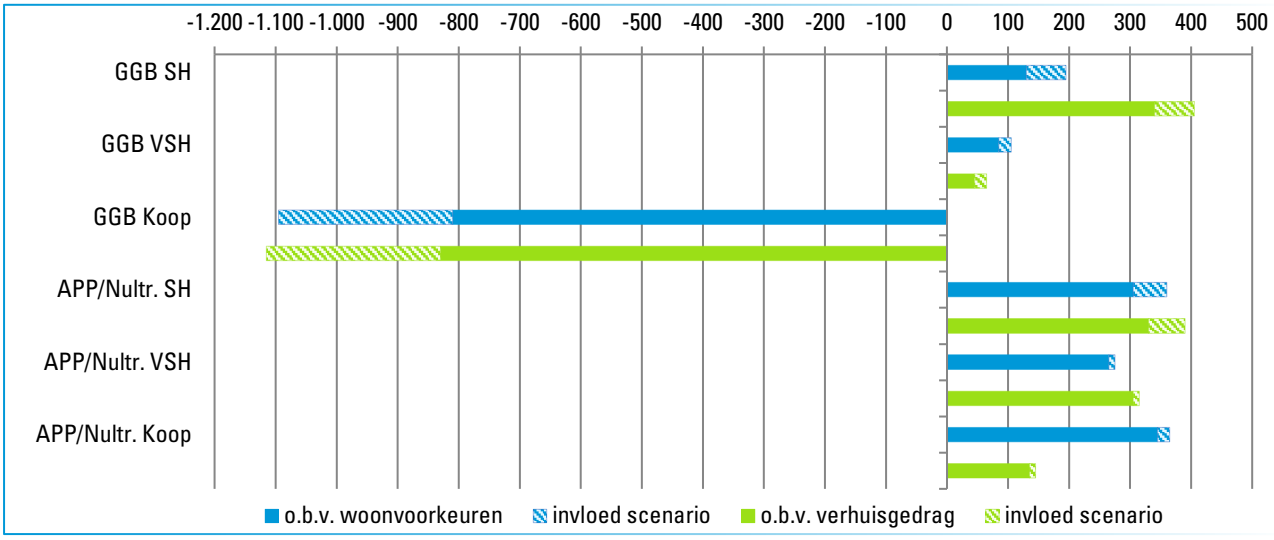
5.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een behoefte aanwezig in de **sociale huur**, zowel aan grondgebonden woningen als appartementen. De behoefte ontstaat bij grondgebonden sociale huurwoningen wel voornamelijk door recent verhuisgedrag en minder door woonvoorkeuren van huishoudens.
- In de **vrijesectorhuur** is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de **koopsector** ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Aan de appartementen in de koopsector ontstaat wel een behoefte. Deze behoefte is primair gedreven door woonvoorkeuren en minder door verhuisgedrag.

Figuur 12: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Tabel 8: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

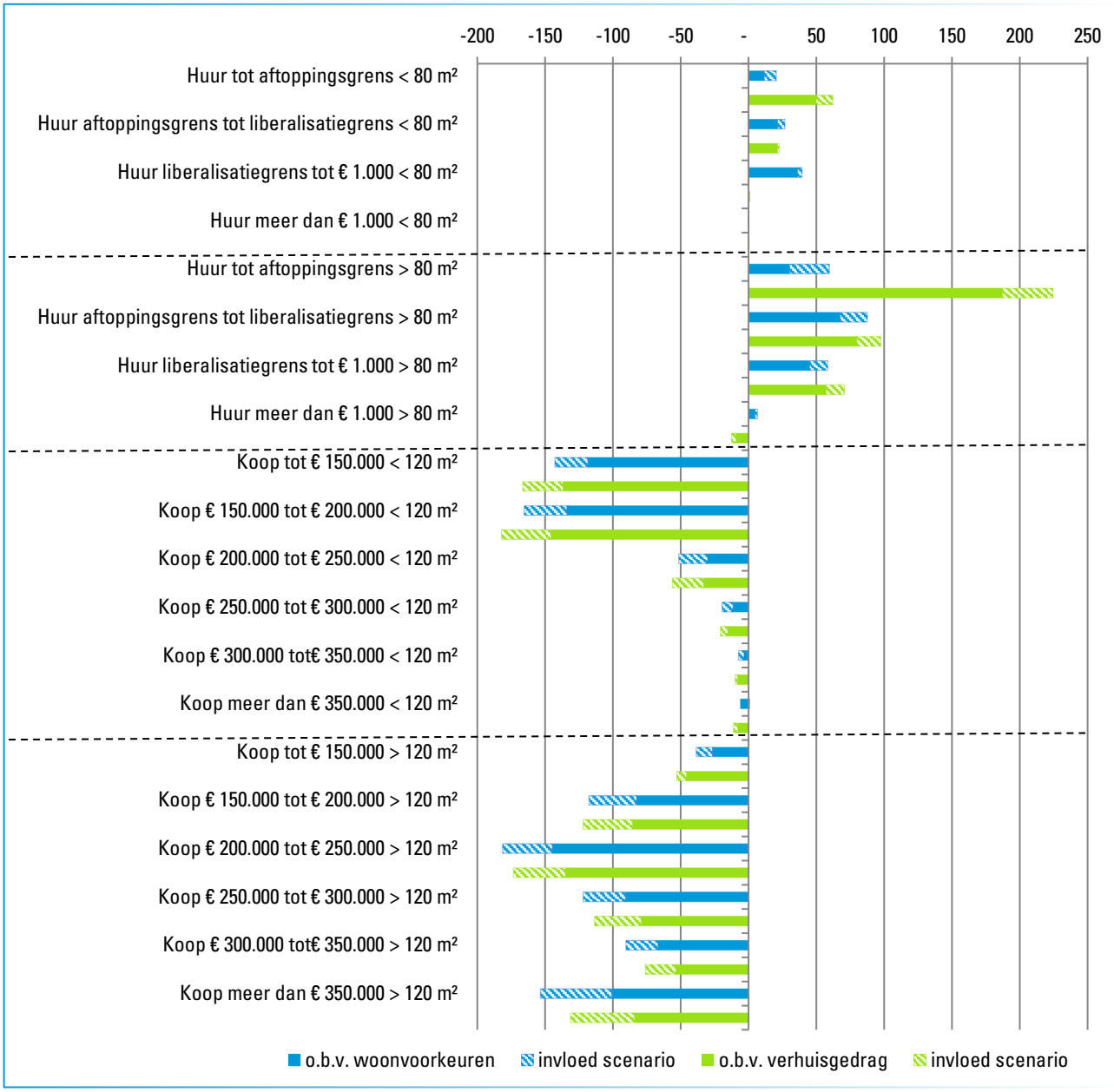
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	130	195	340	405
Grondgebonden vrijesectorhuur	85	105	45	65
Grondgebonden koop	-1.095	-810	-1.115	-830
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	305	360	330	390
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	265	275	305	315
Appartementen/nultredenwoningen Koop	345	365	135	145
Totaal	**35**	**490**	**40**	**490**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is voornamelijk nog een behoefte aanwezig aan **sociale huur**, voornamelijk vanuit verhuisgedrag. De behoefte is het sterkst aanwezig in de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²) en is groter vanuit recent verhuisgedrag dan vanuit woonvoorkeuren.
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Er is echter voornamelijk behoefte aan grondgebonden middenhuurwoningen vanaf 80 m², zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten. In de kleinere woningen (tot 120 m²) treden de grootste overschotten primair op in woningen onder de € 200.000, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Op basis van de woonvoorkeuren is hier het overschot telkens net wat groter.

Figuur 13: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

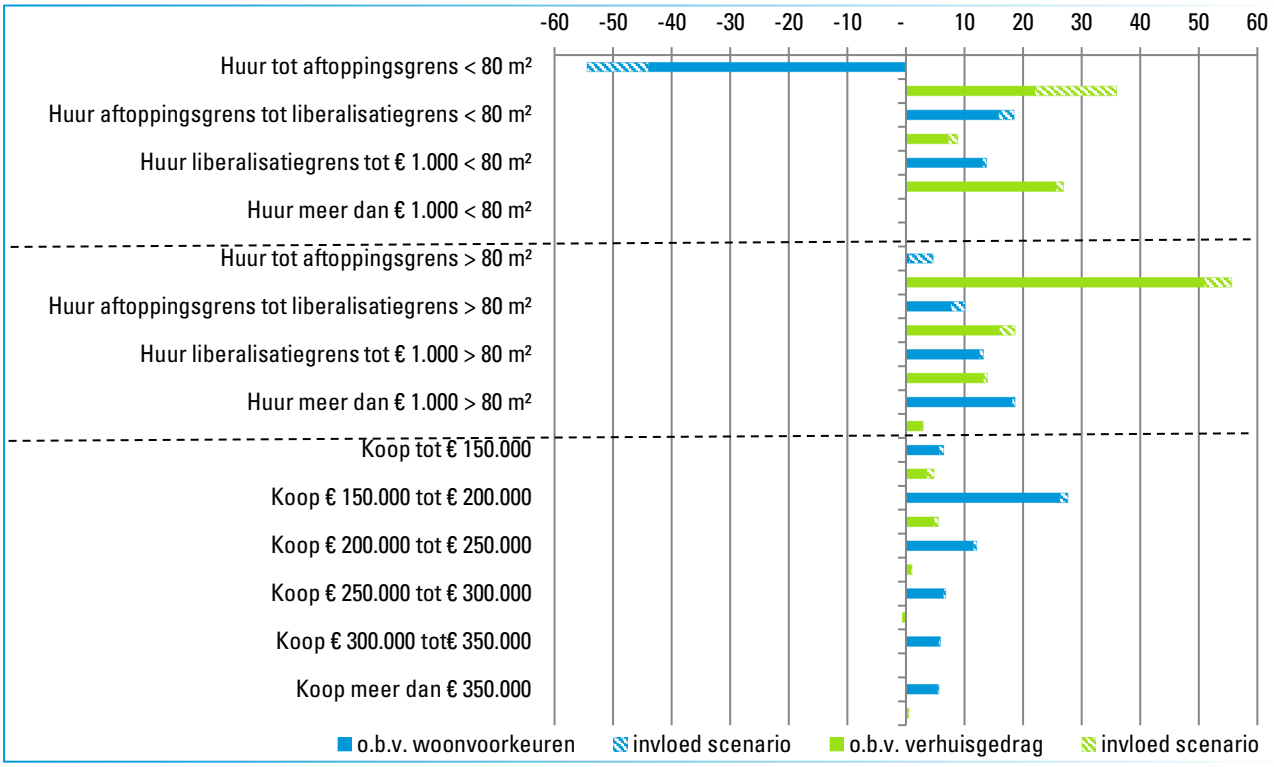


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Beperkte behoefte aan goedkopere sociale huur- en koopappartementen (niet levensloopgeschikt)

- Een overschot bij niet levensloopgeschikte appartementen treedt alleen op in de kleinere en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot 80 m² en tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot alleen optreedt vanuit woonvoorkeuren, terwijl op basis van verhuisgedrag de behoefte positief is. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Het gaat om circa tien appartementen tot 80 m² en tien vanaf 80 m². Vanuit verhuisgedrag blijkt de behoefte aan kleinere oppervlaktes iets groter.
- Ook voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar in het goedkope segment tot € 200.000. Op basis van de woonvoorkeuren is vooral een behoefte aanwezig voor woningen tussen de € 150.000 en € 200.000. Op basis van verhuisgedrag is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad.

Figuur 14: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



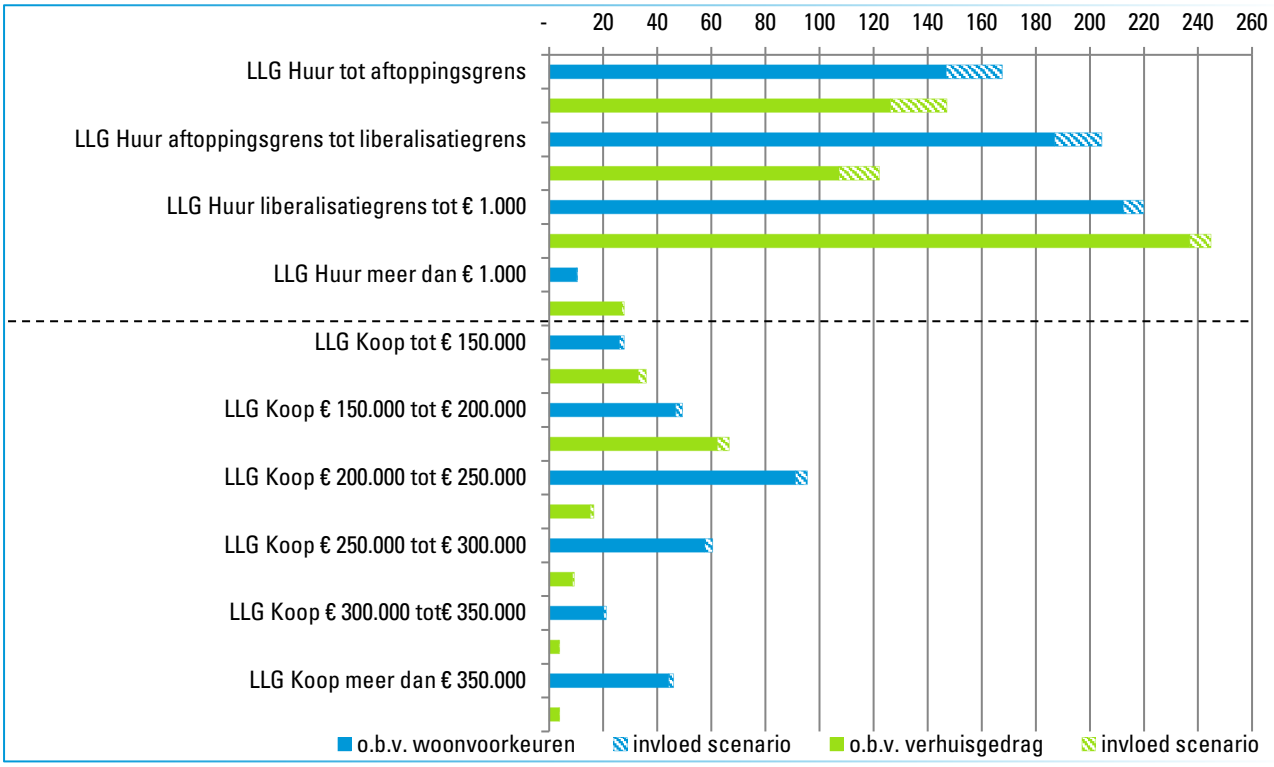
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Beekdaelen bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog een overschot constateerde (kleine sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens), zien we bij de levensloopgeschikte woningen alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- De behoefte naar **sociale huur** komt voornamelijk door de woonvoorkeuren en daarbij iets meer voor levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). De behoefte is aanwezig vanuit zowel de woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van de woonvoorkeuren is er voornamelijk een behoefte aanwezig voor woningen tussen de € 200.000 en € 250.000.

Figuur 15: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE BEEKDAELEN OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Beekdaelen neemt de komende tien jaar naar verwachting toe met 40 (basisscenario) tot 490 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn hoofdzakelijk 65-plushuishoudens, zowel met lage als midden en hoge inkomens. De demografische verwachtingen voor Beekdaelen kennen een wat hoger relatief saldo dan andere gemeenten in de regio. Dit hangt samen met de relatief wat grotere instroom binnenlandse migranten, naast de instroom van buitenlandse migranten, bij een beperkte natuurlijke afname van de bevolking.
- In Beekdaelen is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit sociale huur, middeldure huur en koop. De behoefte is vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 800 tot 1.100 grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen (vanaf 80 m^2).
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen de € 150.000 en € 300.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

6 Brunssum

6.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -300 tot -160 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 300 huishoudens. Dit ligt in lijn met de verwachtte huishoudensontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is minder negatief. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 160 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -300 tot -160 tussen 2022 en 2032.

Tabel 9: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

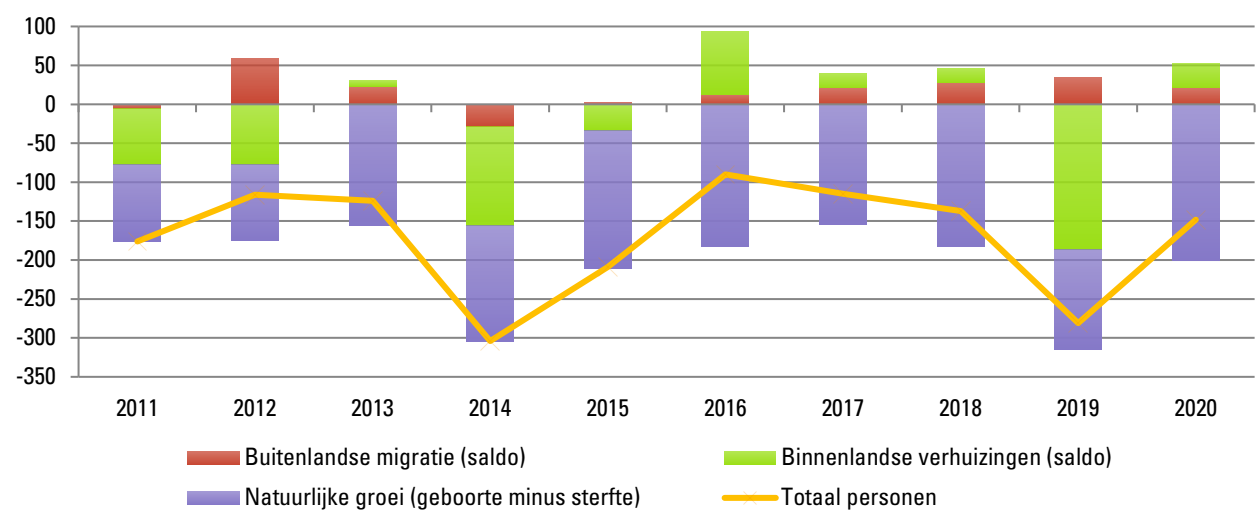
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Brunssum	13.510	-300 tot -320	-300	-160

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Brunssum daalde jaarlijks in de afgelopen tien jaar. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -150 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door (binnenlandse) migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend positief (2019 uitgezonderd). Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2016 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar iets minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2016.

Figuur 16: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Brunssum van 2011 tot 2021

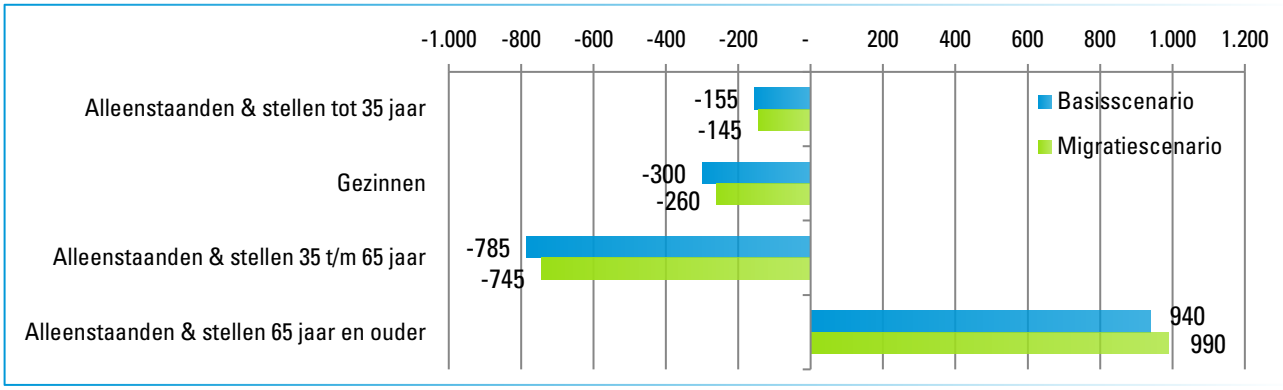


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Brunssum te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 17: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Brunssum naar doelgroep van 2022 tot 2032



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen alleen oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Brunssum. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens. Zij wonen vooral in een stedelijk of suburbane woonmilieu.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen zijn doelgroepen met een laag inkomen ('KISS' en 'Jong geleerd, oud gedaan'). Ook daalt het aantal suburbaan wonende gezinnen met een hoog inkomen in de gemeente.

Tabel 10: stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	1.735	360	375
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	1.600	330	345
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	585	120	125
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	550	115	120
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	65	15	15
Subtotaal toenemende doelgroepen				4.555	940	990

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	1.000	-205	-190
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	950	-190	-180
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	920	-185	-175
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	910	-185	-175
Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	1.015	-80	-70
Subtotaal afnemende doelgroepen				8.950	-1.240	-1.150
Eindtotaal gemeente				**13.510**	**-300**	**-160**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

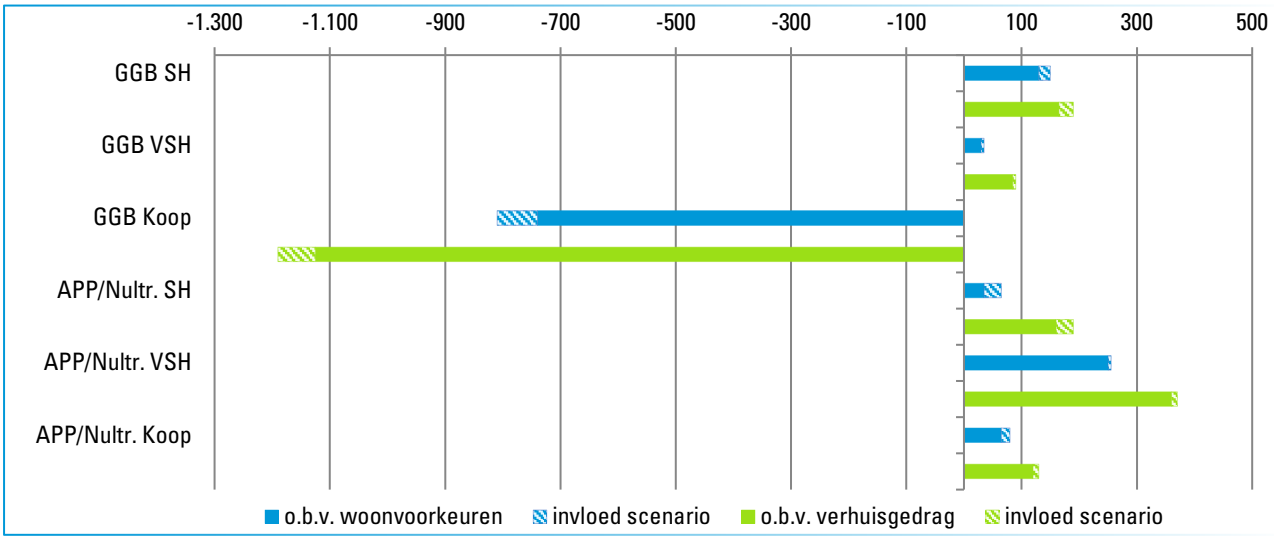
6.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een kleine behoefte aanwezig in de **sociale huur**, zowel aan grondgebonden woningen als appartementen. De behoefte ontstaat wel voornamelijk door verhuisgedrag en minder door de woonvoorkeuren. Dit is vooral terug te zien bij de appartementen/nultredenwoningen.
- In de **vrijesectorhuur** is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen. Ook hier is de behoefte door het verhuisgedrag groter dan op basis van de woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Aan koopappartementen en nultredenwoningen bestaat wel een behoefte.

Figuur 18: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 11: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

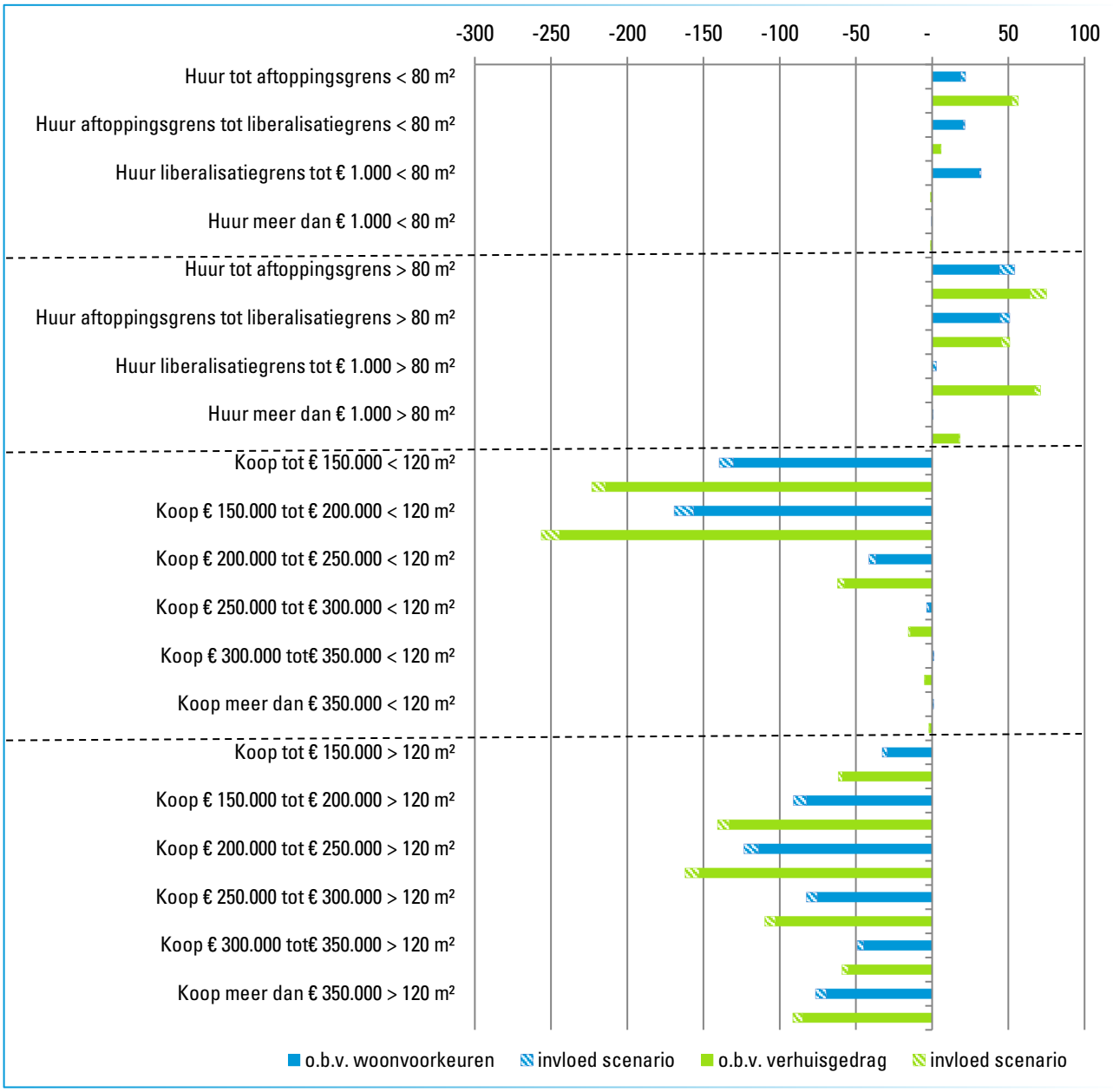
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	130	150	165	190
Grondgebonden vrijesectorhuur	30	35	85	90
Grondgebonden koop	-810	-740	-1.190	-1.125
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	35	65	160	190
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	250	255	360	370
Appartementen/nultredenwoningen Koop	65	80	120	130
Totaal	**-300**	**-155**	**-300**	**-155**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is voornamelijk nog een behoefte aanwezig aan **sociale huur**, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. De behoefte is het sterkst aanwezig in de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²).
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er ook een behoefte aan grondgebonden middenhuur, deze gaat echter uit naar middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in (bijna) alle segmenten. De grootste overschotten treden op in de kleinere woningen (tot 120 m²) onder de € 200.000, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar.

Figuur 19: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

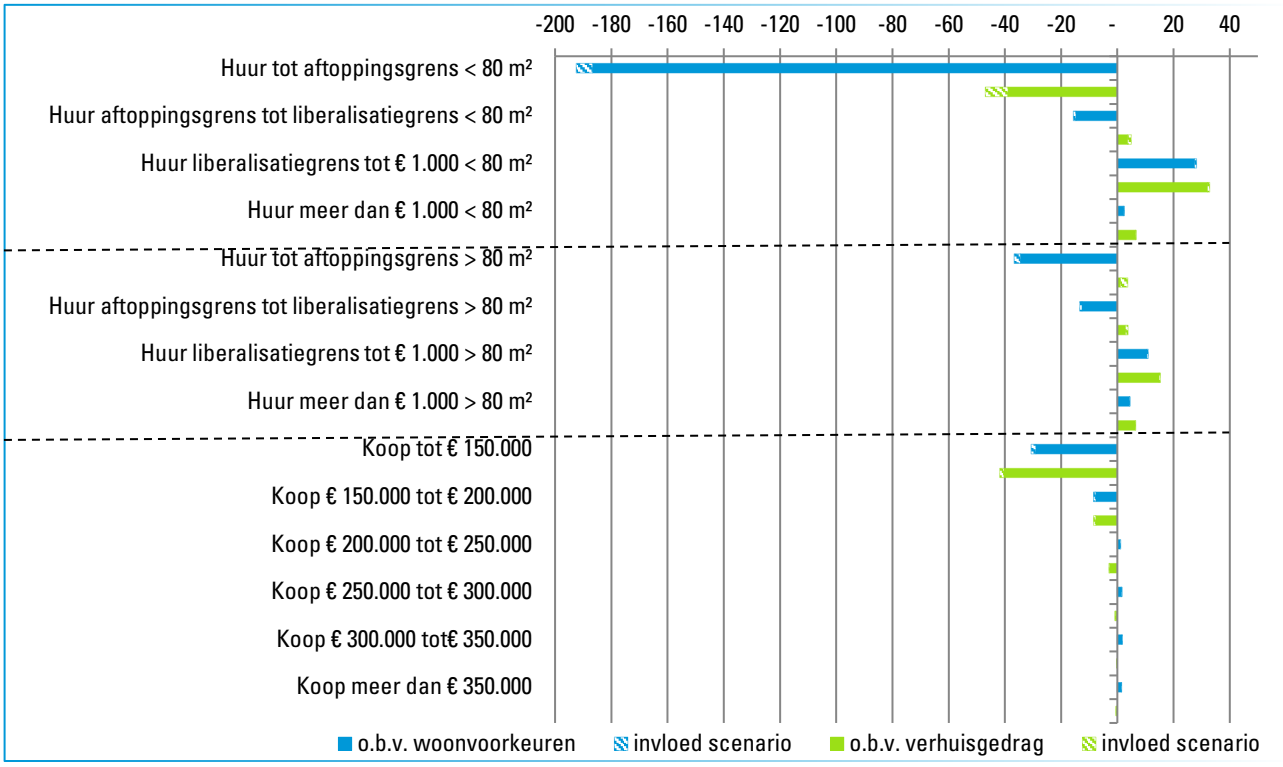


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur- en koopappartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Ook voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een klein overschot zichtbaar in het goedkoopste segment tot € 150.000. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad (enkele woningen tekort of overschot).

Figuur 20: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



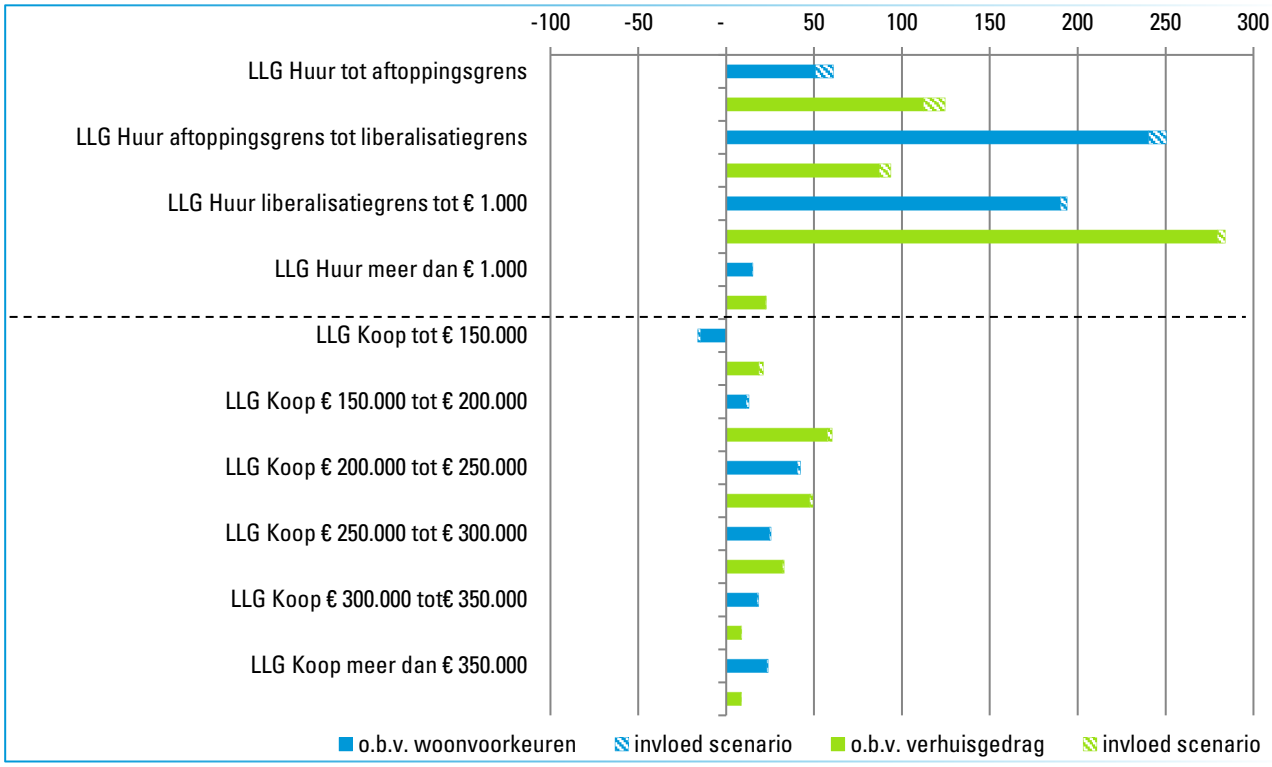
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Brunssum bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- De grootste behoefte vanuit woonvoorkeuren gaat uit naar **sociale huur** en daarbij specifiek levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit verhuisgedrag is deze behoefte nog iets groter dan vanuit woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in (bijna) alle prijssegmenten. Hierin zijn geen opvallende uitschieters. Uitzondering hierop zijn de goedkoopste woningen tot € 150.000, hieraan ontstaat een klein overschot vanuit woonvoorkeuren.

Figuur 21: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE BRUNSSUM OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Brunssum neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 300 (basisscenario) tot 160 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens.
- Wat opvalt is dat de beide scenario's relatief dicht bij elkaar zitten. Dit hangt ermee samen dat de natuurlijke bevolkingsafname (voortkomend uit geboorte en sterfte) een dominante rol in de huishoudensontwikkeling speelt, die minder dan in andere gemeenten wordt opgevangen door binnenlandse en buitenlandse migratie.
- In Brunssum is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur en middeldure huur. De behoefte is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 750 tot 1.200 tot grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen (vanaf 80 m^2).
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 250.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

7 Heerlen

7.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -1.145 tot -120 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 1.145 huishoudens. Deze prognose valt positiever uit dan de verwachtte huishoudens-ontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is minder negatief dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 120 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -1.145 tot -120 tussen 2022 en 2032.

Tabel 12: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

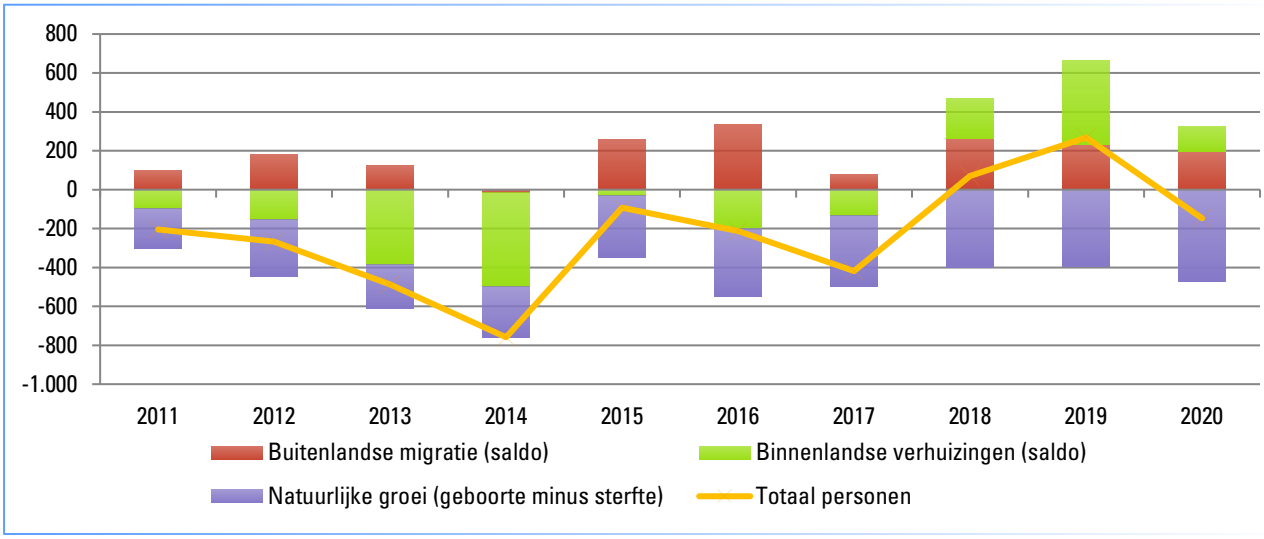
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Heerlen	45.145	-1.770 tot -1.820	-1.145	-120

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Heerlen is de afgelopen tien jaar gedaald. Het totaal aantal personen daalde elk jaar, met uitzondering van de jaren 2018 en 2019. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -330 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend positief (2016 en 2017 uitgezonderd). Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2015 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2018.

Figuur 22: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Heerlen van 2011 tot 2021

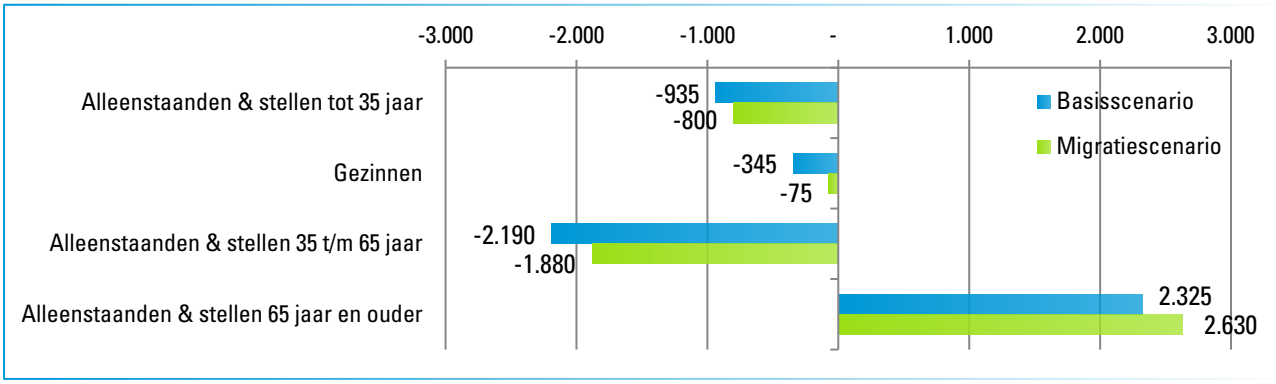


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Heerlen te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 23: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Heerlen naar doelgroep van 2022 tot 2032



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen alleen oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Heerlen. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens, maar ook midden en hoge inkomens nemen zeker nog toe. Het gaat vooral om huishoudens in een stedelijk of suburbaan woonmilieu.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen zijn doelgroepen met een laag inkomen ('Jong geleerd, oud gedaan' en 'KISS'). Ook daalt het aantal stedelijke alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een midden en hoog inkomen.

Tabel 13: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	5.315	905	1.025
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	4.695	800	905
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	1.895	320	365
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	1.725	295	330
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	25	5	5
Subtotaal toenemende doelgroepen				13.660	2.325	2.630

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	4.335	-695	-595
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	3.830	-615	-525
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	2.865	-460	-395
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	2.595	-415	-355
JULB (jong urbaan, laag budget)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Laag	2.235	-350	-300
Subtotaal afnemende doelgroepen				31.480	-3.465	-2.755
Eindtotaal gemeente				**45.145**	**-1.145**	**-120**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

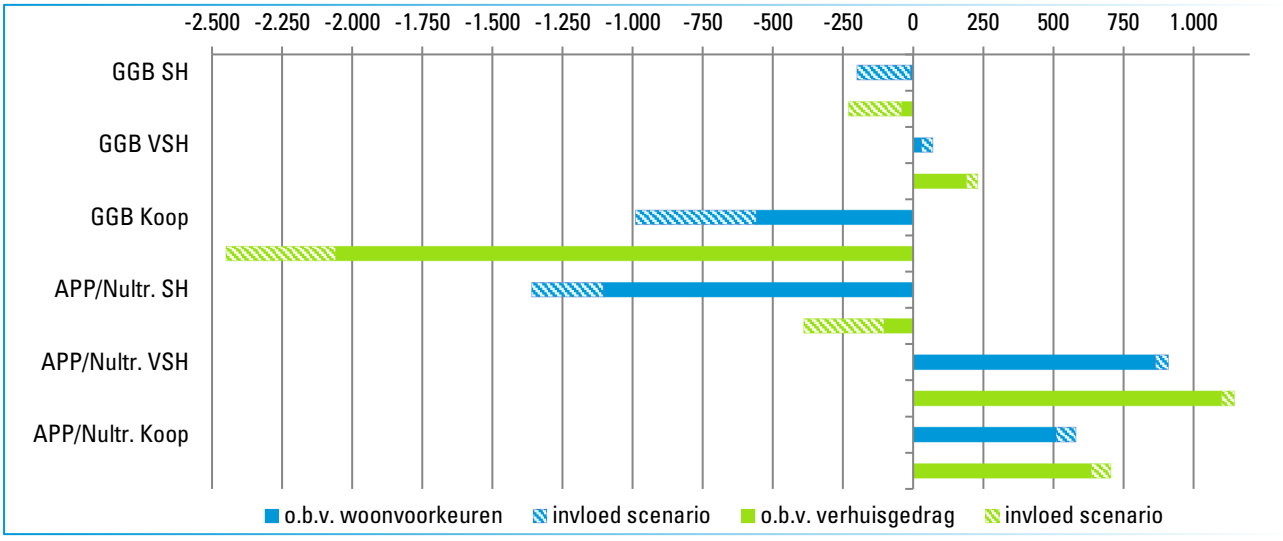
7.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een klein overschot aanwezig in de grondgebonden **sociale huur**, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij sociale huur appartementen ontstaat voornamelijk een relatief groot overschot op basis van de woonvoorkeuren. Vanuit verhuisgedrag is dit overschoot veel kleiner.
- Voor **vrijesectorhuur** is voornamelijk behoefte aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen. Hier is de behoefte door verhuisgedrag net wat groter dan op basis van de woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Aan appartementen en nultredenwoningen in de koopsector bestaat wel een behoefte.

Figuur 24: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 14: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

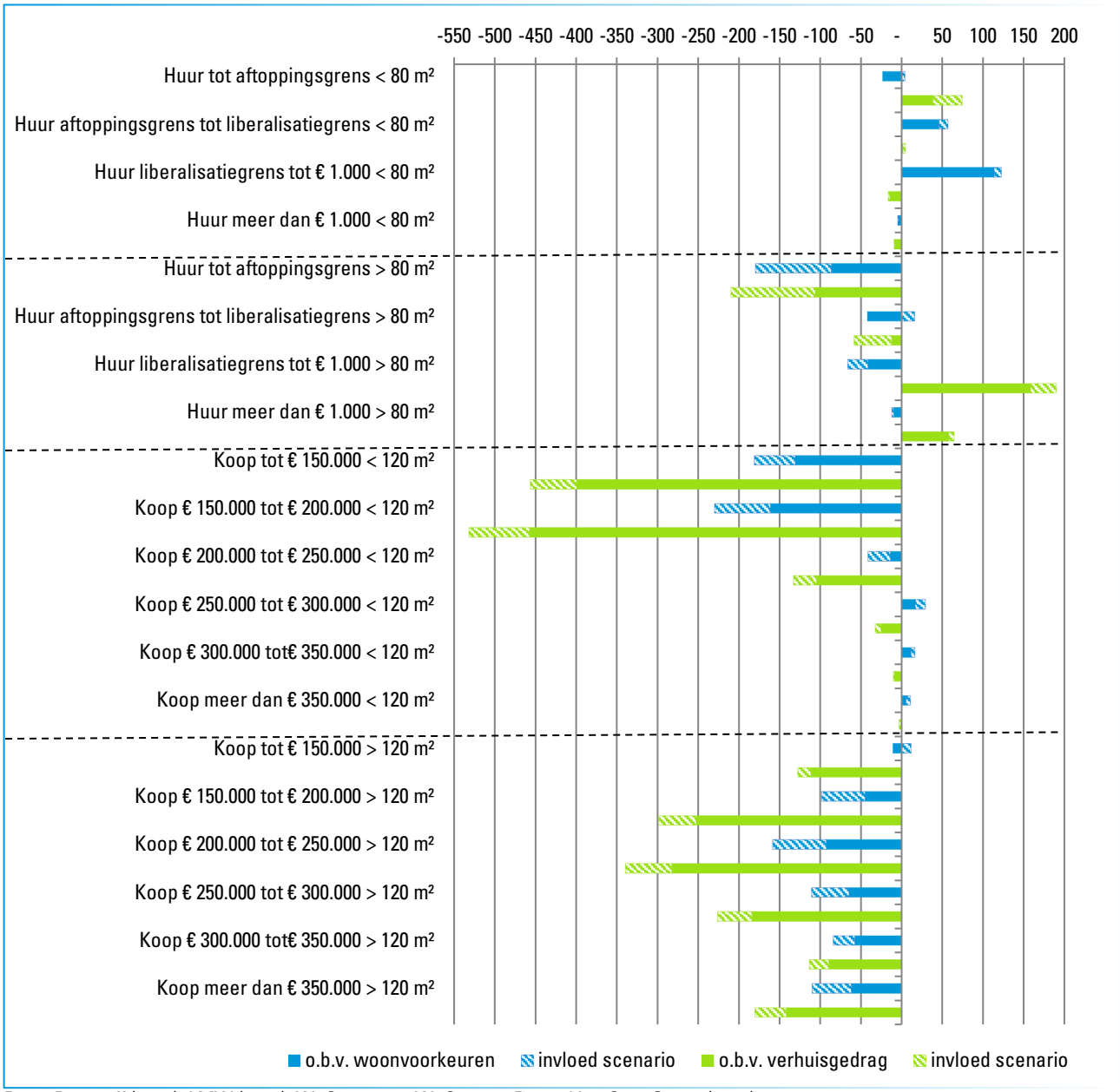
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	-200	-10	-230	-40
Grondgebonden vrijesectorhuur	30	70	190	230
Grondgebonden koop	-990	-560	-2.450	-2.060
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	-1.360	-1.105	-390	-105
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	865	910	1.100	1.145
Appartementen/nultredenwoningen Koop	510	580	635	705
Totaal	**-1.145**	**-115**	**-1.145**	**-125**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koop- en huursegment

- Er een kleine behoefte aan kleinere woningen (tot 80 m²) in de **sociale huur**. Voor grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²) ontstaat er een overschot, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Dit overschot is het grootst in het betaalbaarste segment (tot de aftoppingsgrens).
- In het grondgebonden segment is er op basis van woonvoorkeuren voornamelijk nog een behoefte aan **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er ook een behoefte aan grondgebonden middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in (bijna) alle segmenten. De grootste overschotten treden op in de kleinere woningen (tot 120 m²) onder de € 200.000. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Ook hier zijn de overschotten telkens het grootst op basis van verhuisgedrag.

Figuur 25: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

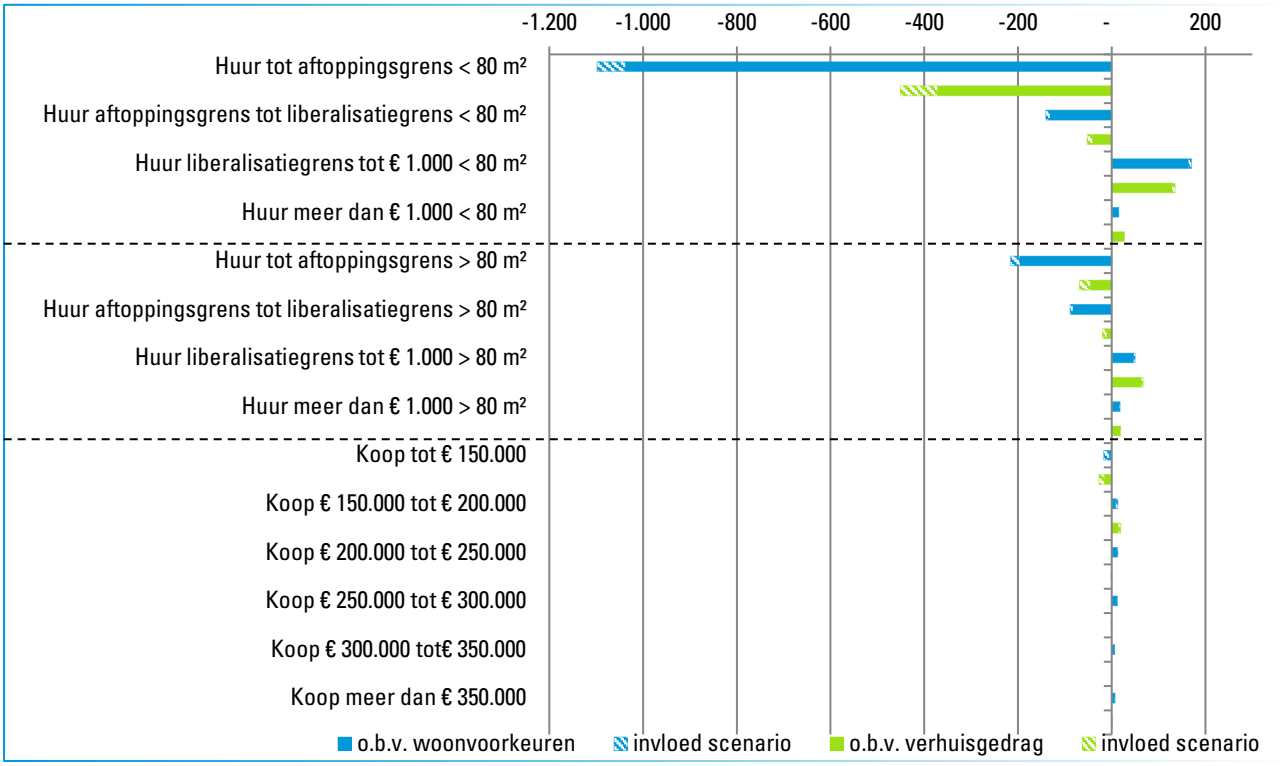


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huurappartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (vanaf 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is de behoefte min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad (enkele woningen tekort of overschot).

Figuur 26: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



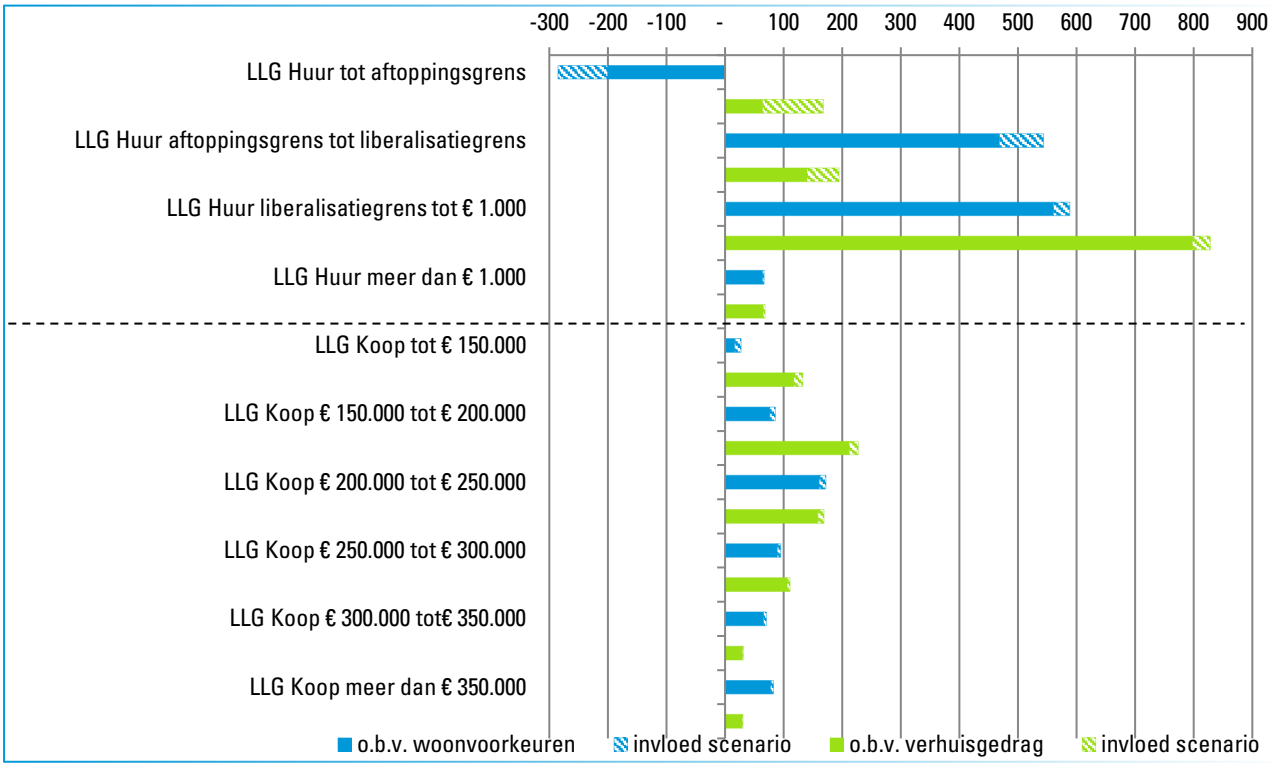
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Heerlen bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- In de **sociale huur** tot de aftoppingsgrens bestaat als enige segment een overschot. Vanuit verhuisgedrag constateren we echter wel een behoefte. Voor de sociale huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens is een relatief grote behoefte aanwezig, voornamelijk vanuit de woonvoorkeuren.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit verhuisgedrag is deze behoefte nog iets groter dan vanuit woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in (bijna) alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag is er de grootste behoefte aanwezig voor woningen tussen € 150.000 en € 200.000, vanuit voorkeuren tussen € 200.000 en € 250.000.

Figuur 27: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE HEERLEN OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Heerlen neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 1.145 (basisscenario) tot 120 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens.
- In Heerlen is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit middeldure huur en koop en is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Er is wel een overschot zichtbaar bij (voornamelijk niet levensloopbestendige) appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 600 tot 2.450 tot grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Hoewel dit overschot er ook bestaat vanuit woonvoorkeuren, is deze wel veel groter vanuit verhuisgedrag. De duidt erop dat huishoudens de afgelopen jaren minder vaak dan gewenst een grondgebonden koopwoning hebben betrokken, door gebrek aan aanbod of verminderde betaalbaarheid. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden middenhuurwoningen.
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en nultredenwoningen tussen de aftoppingsgrens en € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 300.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in de behoefte aan grondgebonden huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen, grondgebonden sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

8 Kerkrade

8.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -1.270 tot -540 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 1.270 huishoudens. Dit ligt in lijn met de verwachtte huishoudensontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is minder negatief dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 540 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -1.270 tot -540 tussen 2022 en 2032.

Tabel 15: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

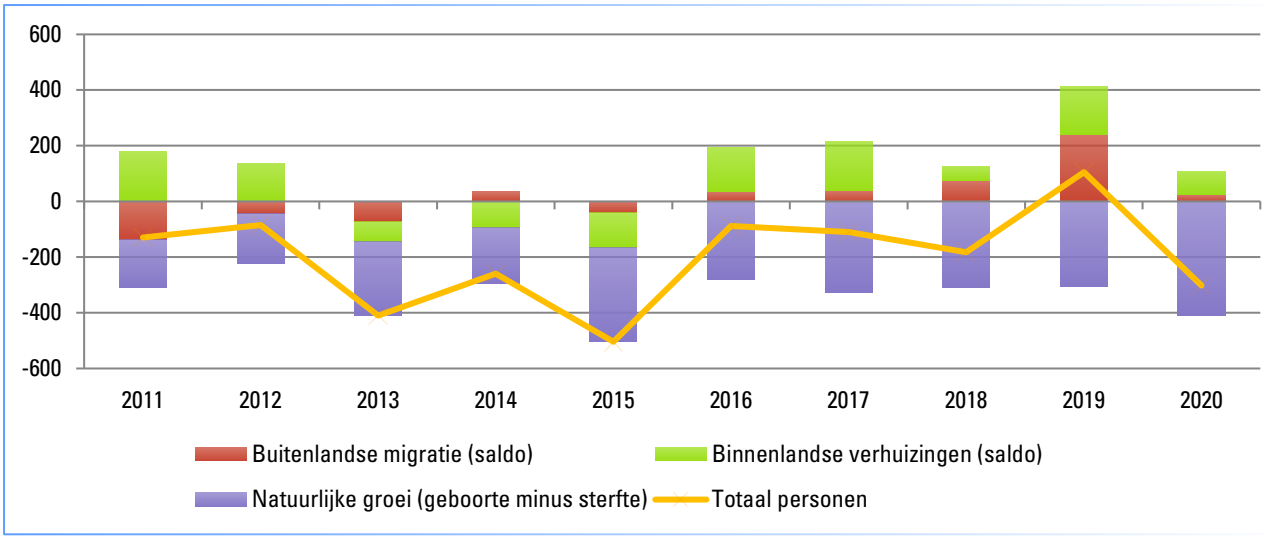
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Kerkrade	22.605	-1.240 tot -1.290	-1.270	-540

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Kerkrade is de afgelopen 10 jaar gedaald. Het totaal aantal personen daalde elk jaar, met uitzondering van 2019. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -280 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Het binnenlands en buitenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar positief. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2016.

Figuur 28: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Kerkrade van 2011 tot 2021

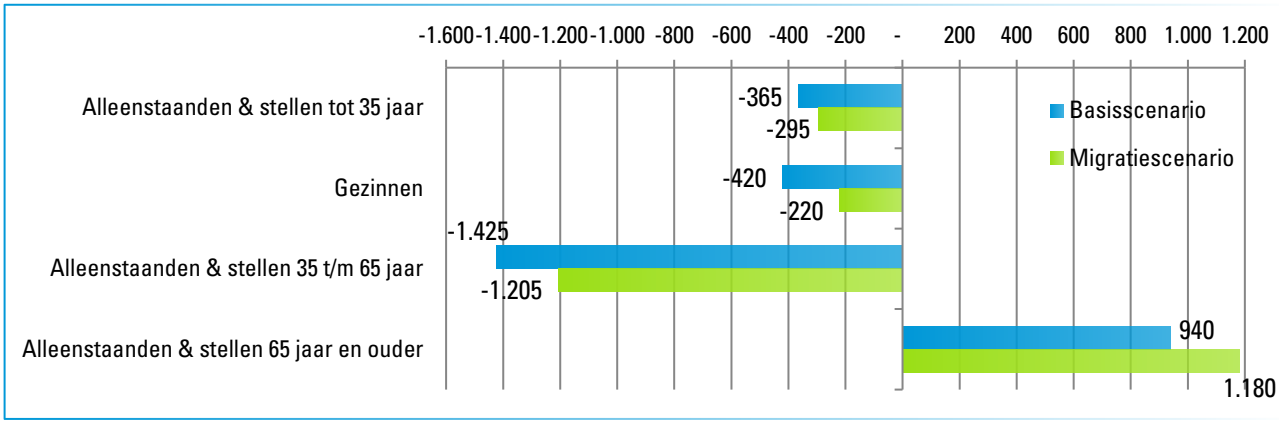


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Kerkrade te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 29: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Kerkrade naar doelgroep van 2022 tot 2032



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, doelgroepen van 35 tot 65 jaar nemen af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen voornamelijk de oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Kerkrade. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens. Zij wonen in stedelijke of suburbane woonmilieus.[20]

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen wonen in stedelijk woonmilieus ('KISS' en 'Midlife, Mid-city'). Ook daalt het aantal stedelijk wonende alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen in de gemeente.

Tabel 16: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-4 groeiers[21] en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	3.485	440	550
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	2.155	270	340
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	1.090	135	175
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	735	90	115
Subtotaal toenemende doelgroepen				7.460	940	1.180

[20] In Kerkrade zijn alleen suburbane en stedelijke woonmilieus aanwezig, landelijke doelgroepen zijn er om die reden niet.
[21] Er is in de gemeente Kerkrade geen vijfde doelgroep die groeit de komende tien jaar.

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	2.420	-505	-425
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	1.630	-340	-285
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	1.495	-310	-265
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	1.280	-265	-225
JULB (jong urbaan, laag budget)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Laag	910	-155	-125
Subtotaal afnemende doelgroepen				15.140	-2.210	-1.720
Eindtotaal gemeente				**22.605**	**-1.270**	**-540**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

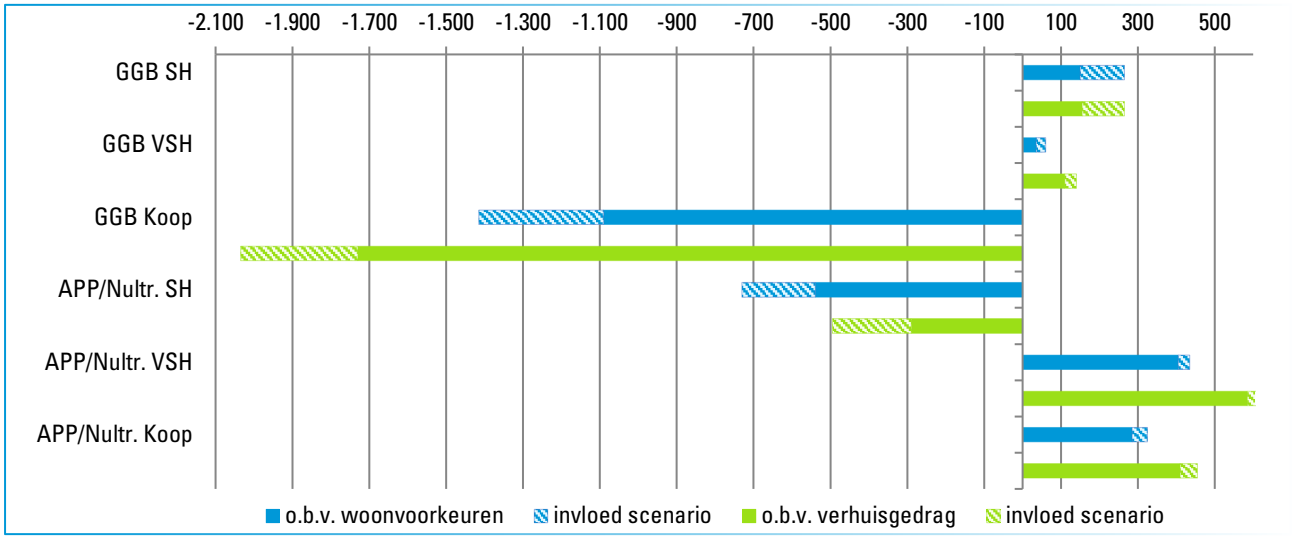
8.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een kleine behoefte aanwezig bij grondgebonden woningen in de **sociale huur**. Bij appartementen in de sociale huur ontstaat een overschot, voornamelijk op basis van de woonvoorkeuren.
- In de **vrijesectorhuur** is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen. Hier is de behoefte door het verhuisgedrag iets groter dan op basis van de woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Naar appartementen en nultredenwoningen in de koopsector bestaat wel een behoefte.

Figuur 30: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 17: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

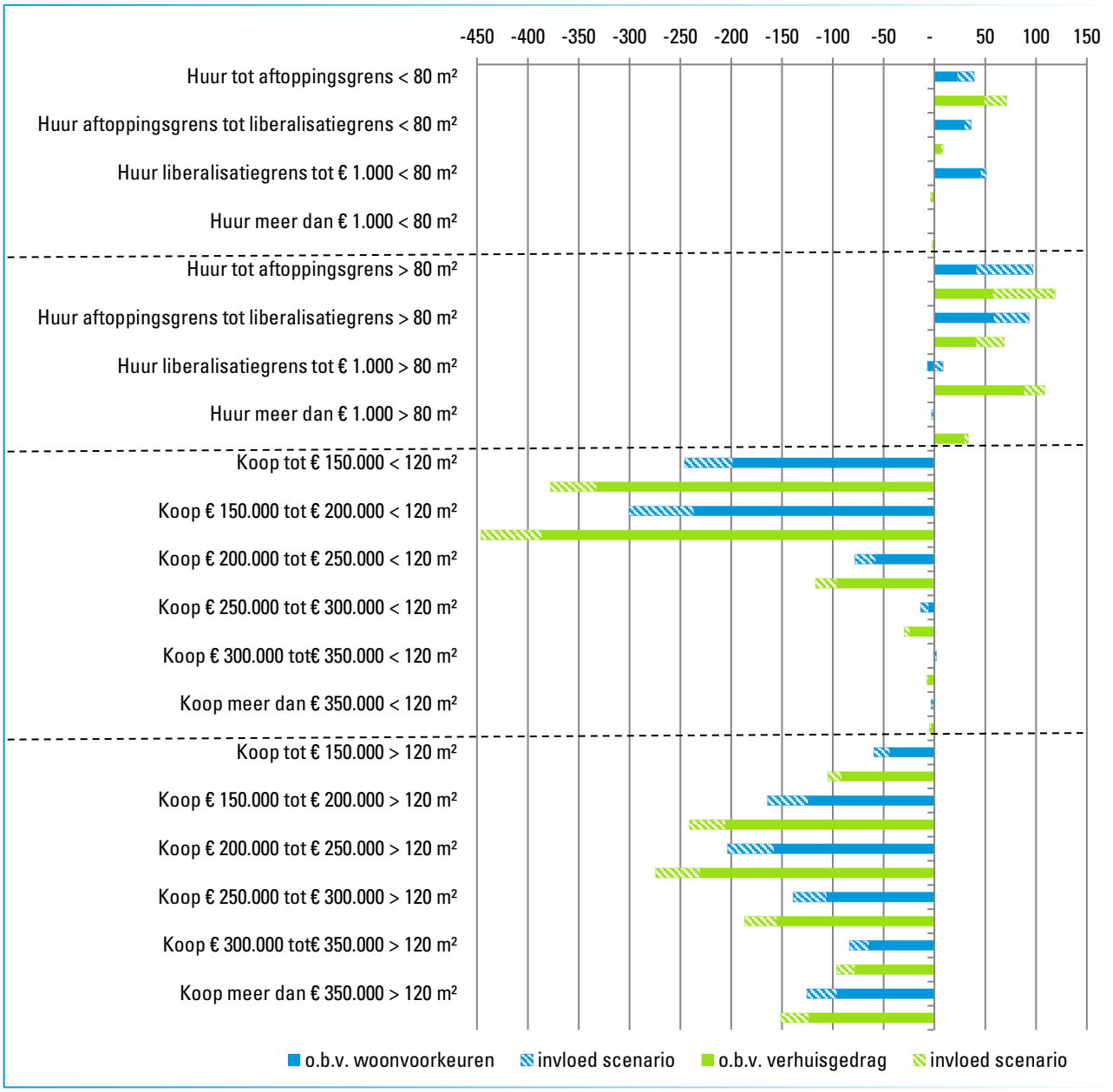
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	150	265	155	265
Grondgebonden vrijesectorhuur	35	60	110	140
Grondgebonden koop	-1.415	-1.090	-2.035	-1.730
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	-730	-540	-495	-290
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	405	435	585	620
Appartementen/nultredenwoningen Koop	285	325	410	455
Totaal	**-1.270**	**-545**	**-1.270**	**-540**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is voornamelijk nog een behoefte aanwezig aan **sociale huur**, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. De behoefte is (zeker in het migratiescenario) het sterkst aanwezig in de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²).
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er een vergelijkbare behoefte aan grondgebonden middenhuur, deze gaat echter uit naar middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten. De grootste overschotten treden op in de kleinere woningen (tot 120 m²) onder € 200.000. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Ook bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Ook hier zijn de overschotten telkens net wat groter op basis van verhuisgedrag.

Figuur 31: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

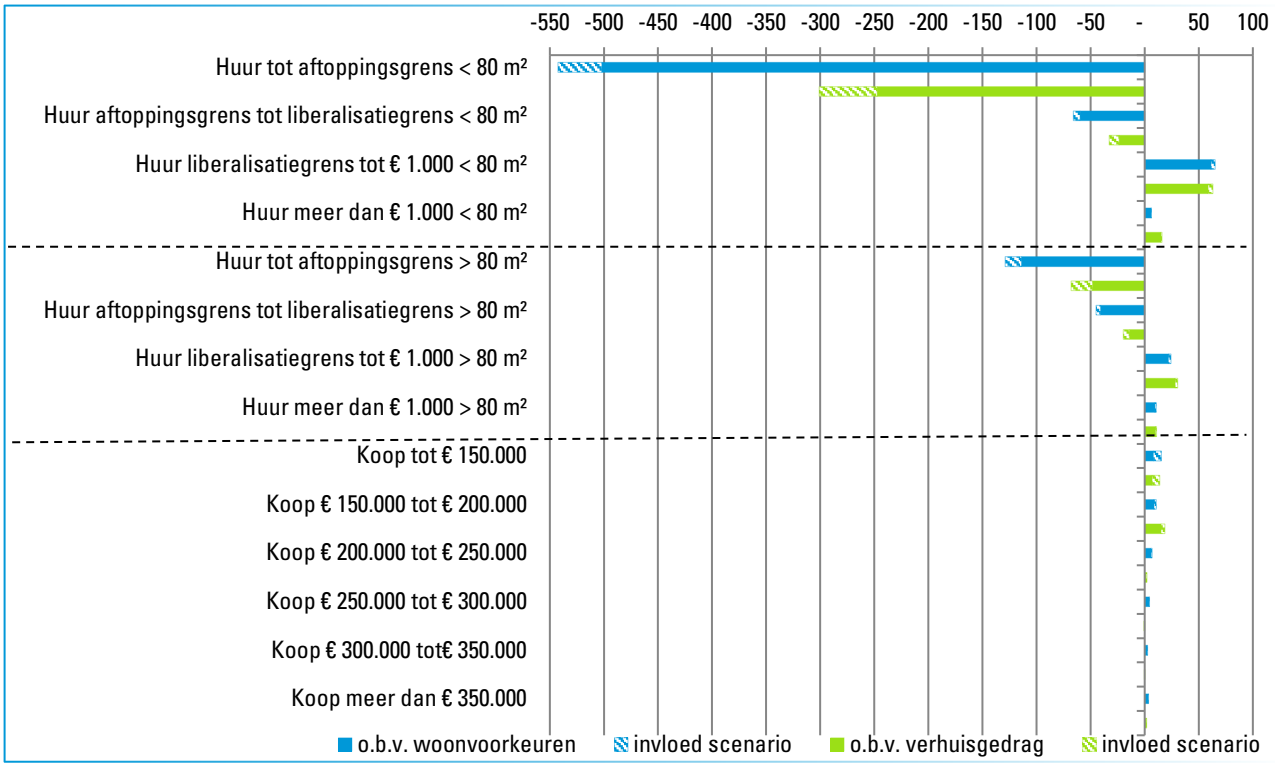


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Ook voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar van enkele woningen, vooral in de segmenten tot € 250.000. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad (enkele woningen tekort of overschot).

Figuur 32: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



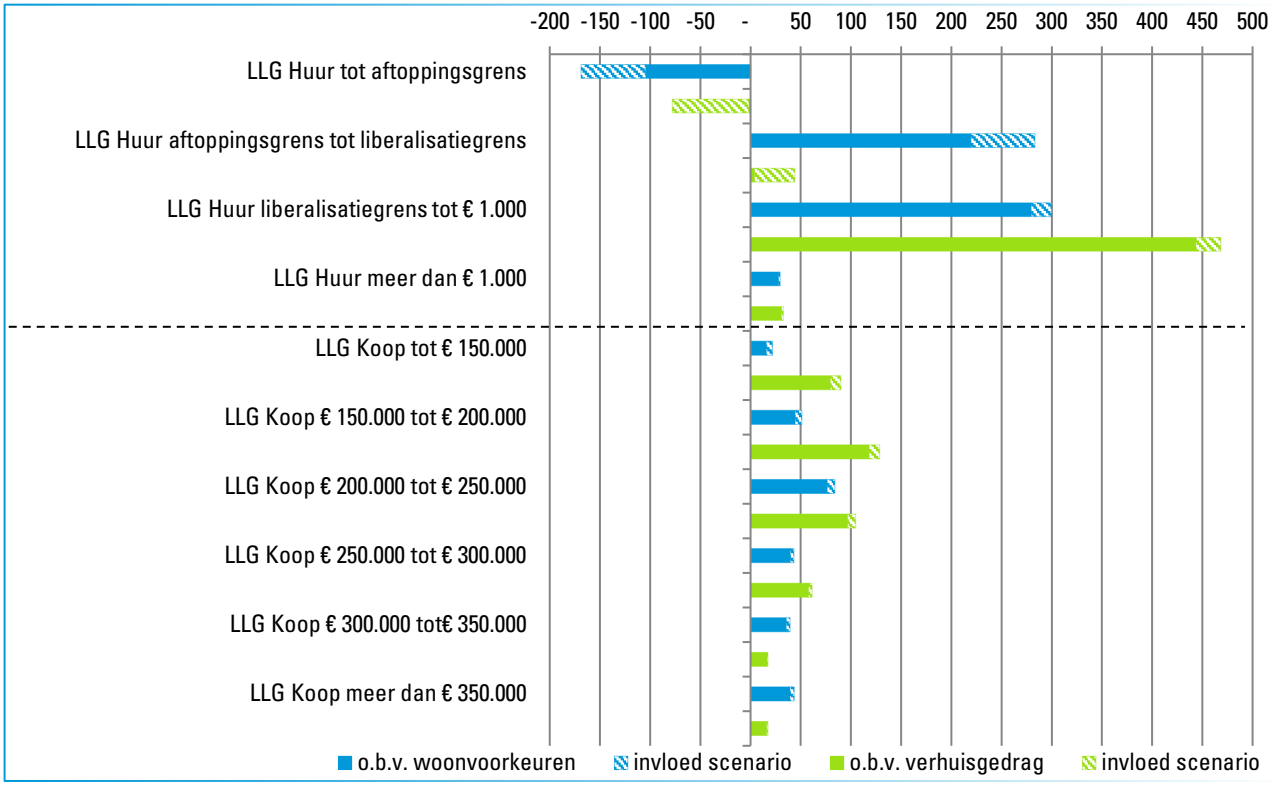
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Kerkrade bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- In de **sociale huur** tot de aftoppingsgrens bestaat als enige segment een overschot. Dit overschot is kleiner vanuit woonvoorkeuren, en vrijwel nihil in het migratiescenario. Voor de sociale huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens is een behoefte aanwezig, voornamelijk vanuit de woonvoorkeuren.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit verhuisgedrag is deze behoefte nog iets groter dan vanuit woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag is er de grootste behoefte aanwezig voor woningen tussen de € 150.000 en € 250.000, vanuit voorkeuren tussen de € 200.000 en € 250.000.

Figuur 33: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE KERKRADE OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Kerkrade neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 1.270 (basisscenario) tot 540 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens.
- In Kerkrade is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit middeldure huur en koop en is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Er is wel een overschot zichtbaar bij (voornamelijk niet levensloopbestendige) appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 1.100 tot 2.050 grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Hoewel dit overschot er ook bestaat vanuit woonvoorkeuren, is deze wel veel groter vanuit verhuisgedrag. De duidt erop dat huishoudens de afgelopen jaren minder vaak dan gewenst een grondgebonden koopwoning hebben betrokken, door gebrek aan aanbod of verminderde betaalbaarheid. Wel is er een kleine behoefte aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen.
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tussen de aftoppingsgrens en € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 250.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen (in delen van de gemeente waar geen sprake is leefbaarheidsproblemen), zo wordt voorzien in een behoefte aan grondgebonden huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

9 Landgraaf

9.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -475 tot -5 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 475 huishoudens. Deze prognose valt negatiever uit dan de verwachtte huishoudens-ontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is minder negatief dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 5 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -475 tot -5 tussen 2022 en 2032.

Tabel 18: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

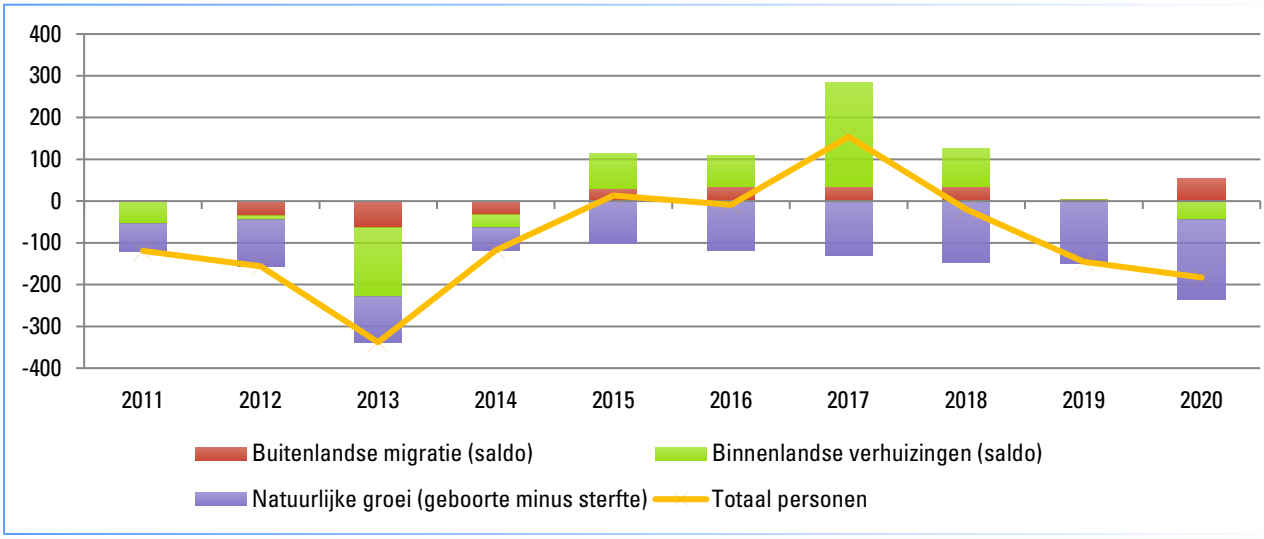
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Landgraaf	17.585	-240 tot -260	-475	-5

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Landgraaf is de afgelopen tien jaar gedaald. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -90 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door (binnenlandse) migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend positief (2020 uitgezonderd). Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2015 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar iets minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds in 2016, 2017 en 2018.

Figuur 34: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Landgraaf van 2011 tot 2021

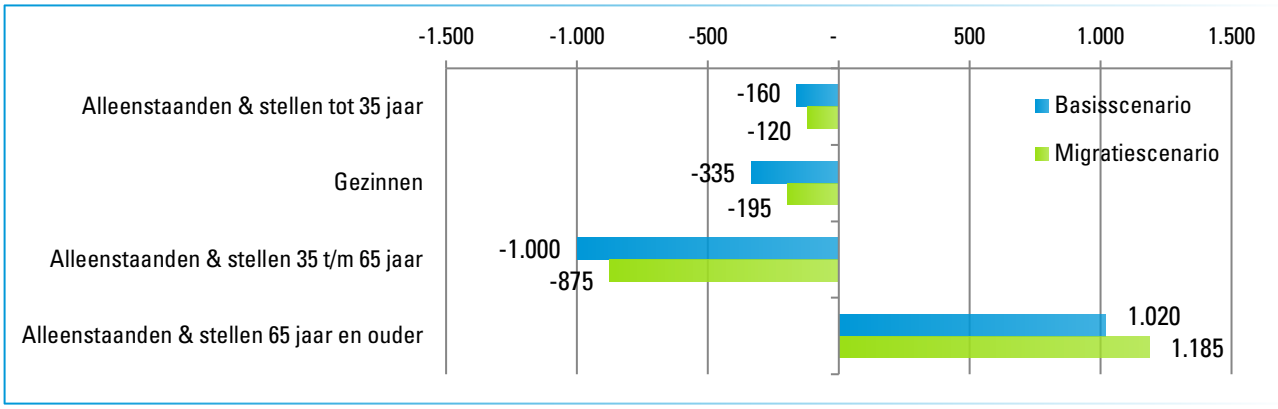


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Landgraaf te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 35: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Landgraaf naar doelgroep van 2022 tot 2032



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen alleen oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Landgraaf. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens. Zij wonen vooral in een stedelijk of suburbaan woonmilieu.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen zijn doelgroepen wonend in een stedelijk woonmilieu ('Midlife, Mid-city' en 'KISS'). Ook daalt het aantal stedelijk wonende gezinnen met een hoog inkomen in de gemeente.

Tabel 19: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	2.475	410	480
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	1.835	305	355
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	1.040	175	200
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	770	130	150
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	10	0	0
Subtotaal toenemende doelgroepen				6.140	1.020	1.185

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	1.420	-300	-260
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	1.260	-265	-230
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	1.095	-230	-200
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	970	-205	-180
Stads-elite	Gezinnen	Stedelijk	Hoog	1.745	-110	-65
Subtotaal afnemende doelgroepen				11.445	-1.495	-1.185
Eindtotaal gemeente				**17.585**	**-475**	**-5**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

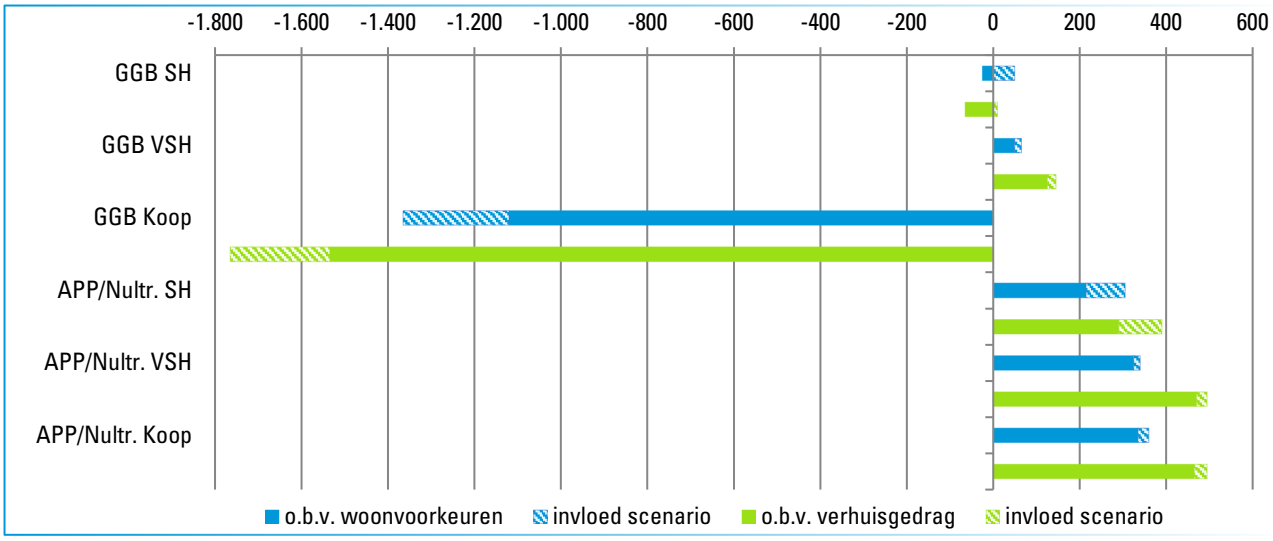
9.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een klein overschot aanwezig bij grondgebonden woningen in de **sociale huur**. Bij het migratiescenario wordt de behoefte echter licht positief. Bij appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur ontstaat een behoefte, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de **vrijesectorhuur** is vooral een behoefte aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen. Hier is de behoefte door het verhuisgedrag iets groter dan op basis van de woonvoorkeuren.
- In de koopsector ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Naar appartementen en nultredenwoningen in de koopsector bestaat wel een behoefte.

Figuur 36: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 20: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

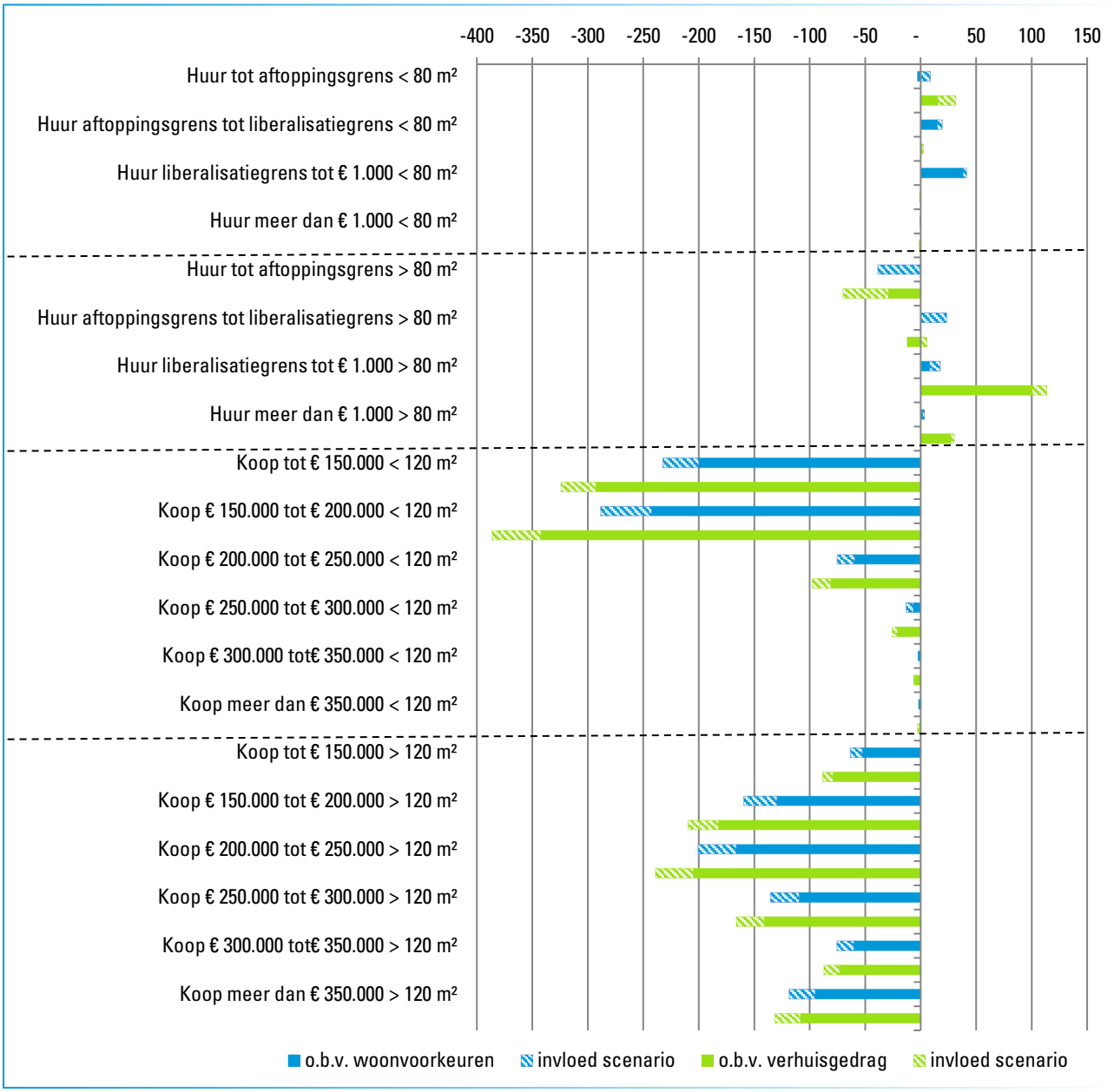
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	-25	50	-65	10
Grondgebonden vrijesectorhuur	50	65	125	145
Grondgebonden koop	-1.365	-1.120	-1.765	-1.535
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	215	305	290	390
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	325	340	470	495
Appartementen/nultredenwoningen Koop	335	360	465	495
Totaal	**-465**	**0**	**-480**	**0**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is er nauwelijks behoefte aanwezig aan **sociale huur**. Bij de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²) is zelfs een klein overschot aanwezig tot de aftoppingsgrens.
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er ook een behoefte aan grondgebonden middenhuur, deze gaat echter uit naar middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in (bijna) alle segmenten. De grootste overschotten treden op in de kleinere woningen (tot 120 m²) onder € 200.000, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar.

Figuur 37: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

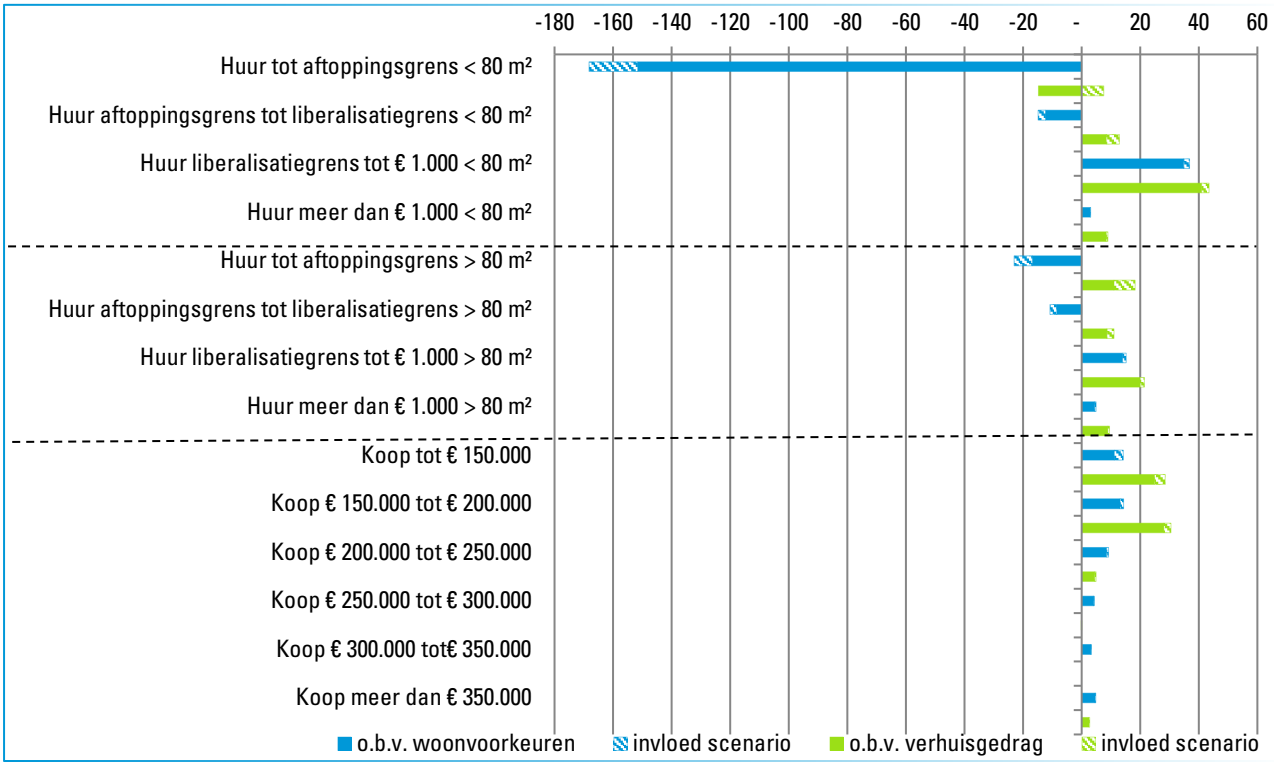


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot bijna volledig optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar in vooral het goedkoopste segment tot € 200.000, voornamelijk vanuit verhuisgedrag. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen en nultredenwoningen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad.

Figuur 38: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



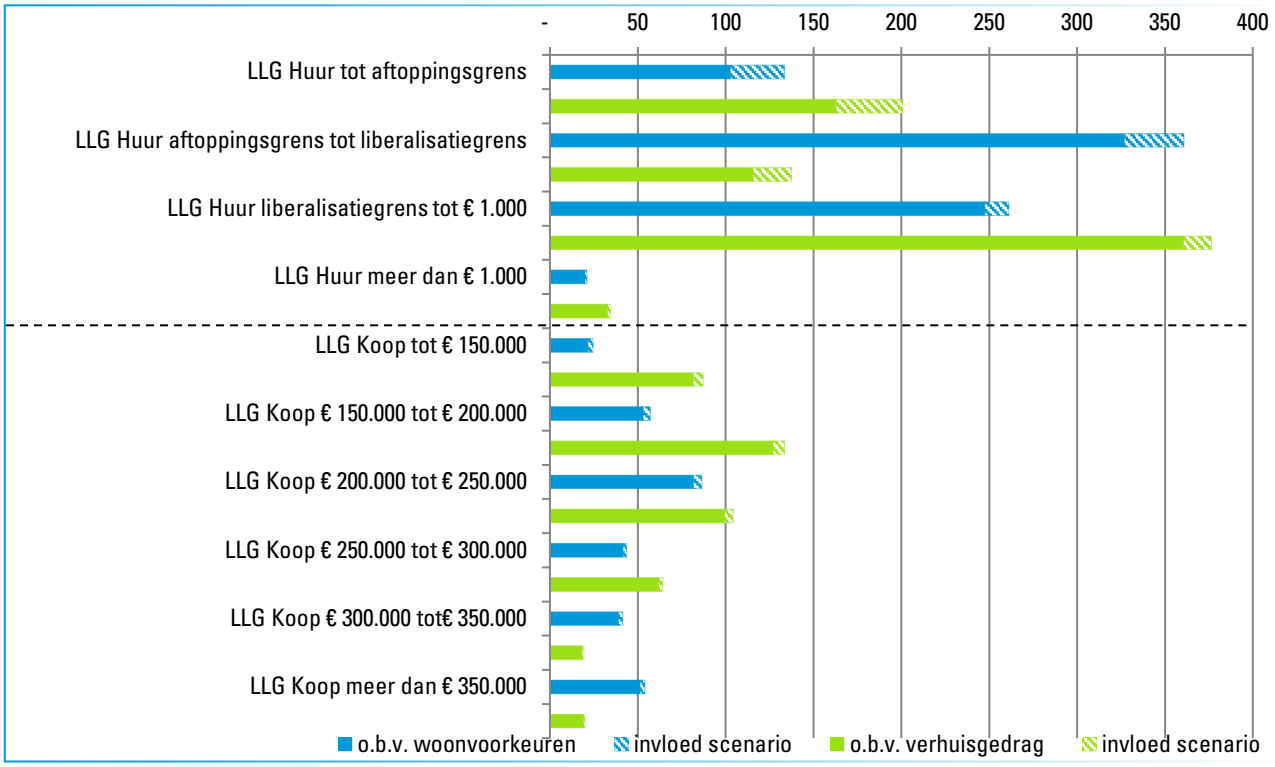
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Landgraaf bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- De grootste behoefte naar **sociale huur** vanuit woonvoorkeuren gaat uit naar levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit verhuisgedrag is deze behoefte nog iets groter dan vanuit woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag en woonvoorkeuren is de grootste behoefte aanwezig voor woningen tussen € 150.000 en € 250.000.

Figuur 39: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE LANDGRAAF OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Landgraaf neemt de komende tien jaar naar verwachting af in het basisscenario met 475 en blijft min of meer stabiel (-5 huishoudens) in het migratiescenario. In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens.
- In Landgraaf is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur, middeldure huur en koop. De behoefte is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 1.100 tot 1.750 grondgebonden koop-woningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. In Landgraaf is er in het grondgebonden huursegment nog relatief kleine behoefte aan middenhuurwoningen. In het migratiescenario bestaat ook een behoefte aan sociale huurwoningen.
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 300.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan huur (hoewel relatief klein) en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen. Ook grondgebonden huurwoningen slechts beperkt nieuw toevoegen.

10 Simpelveld

10.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -115 tot -155 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 115 huishoudens. Deze prognose valt iets positiever uit dan de verwachtte huishoudens-ontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is negatiever dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 155 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -115 tot -155 tussen 2022 en 2032.

Tabel 21: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

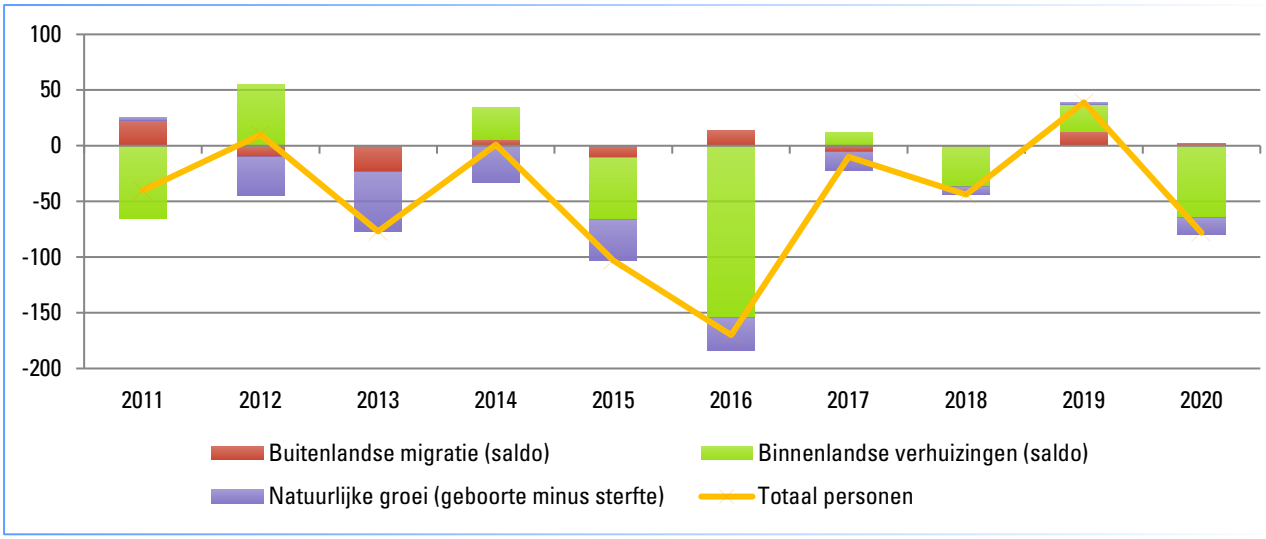
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Simpelveld	4.900	-160 tot -180	-115	-155

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Simpelveld is de afgelopen tien jaar gedaald. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -25 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door (binnenlandse) migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend negatief (2017 en 2019 uitgezonderd). De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar wat negatiever geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een klein positief buitenlands migratiesaldo met een relatief groot negatief binnenlands migratiesaldo (met als uitschieter het negatief saldo in 2016 en 2020).

Figuur 40: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Simpelveld van 2011 tot 2021

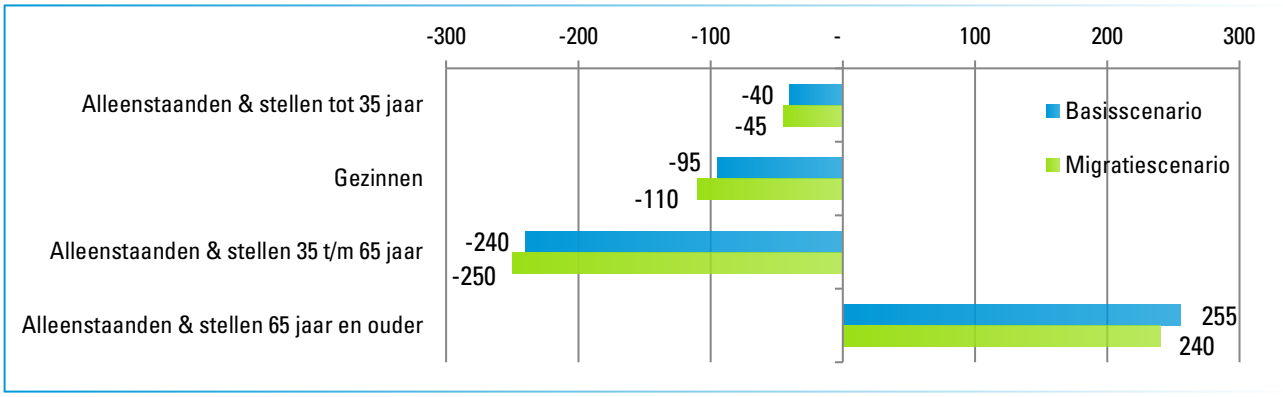


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Simpelveld te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 41: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Simpelveld naar doelgroep van 2022 tot 2032



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen voornamelijk de oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Simpelveld. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens wonend in een suburbaan woonmilieu.[22]

De twee doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar ('Woonerf Welgestelden' en 'Jong geleerd, oud gedaan'). Ook daalt het aantal suburbaan wonende gezinnen in de gemeente, zowel met een hoog als laag of midden inkomen.

Tabel 22: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	1.195	170	160
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	495	70	65
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	75	10	10
Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	30	5	5
Rurale ruimtezoekers / Betaalbare ruimte gezin	Gezinnen	Landelijk	Laag	25	0	0
Subtotaal toenemende doelgroepen				1.795	255	240

[22] In Simpelveld zijn alleen suburbane en landelijke woonmilieus aanwezig, stedelijke doelgroepen zijn er om die reden niet.

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	670	-130	-135
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	495	-95	-100
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	890	-55	-65
Familie doorzon	Gezinnen	Suburbaan	Laag en midden	520	-35	-40
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Laag	185	-20	-20
Subtotaal afnemende doelgroepen				3.105	-375	-400
Eindtotaal gemeente				**4.900**	**-115**	**-155**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

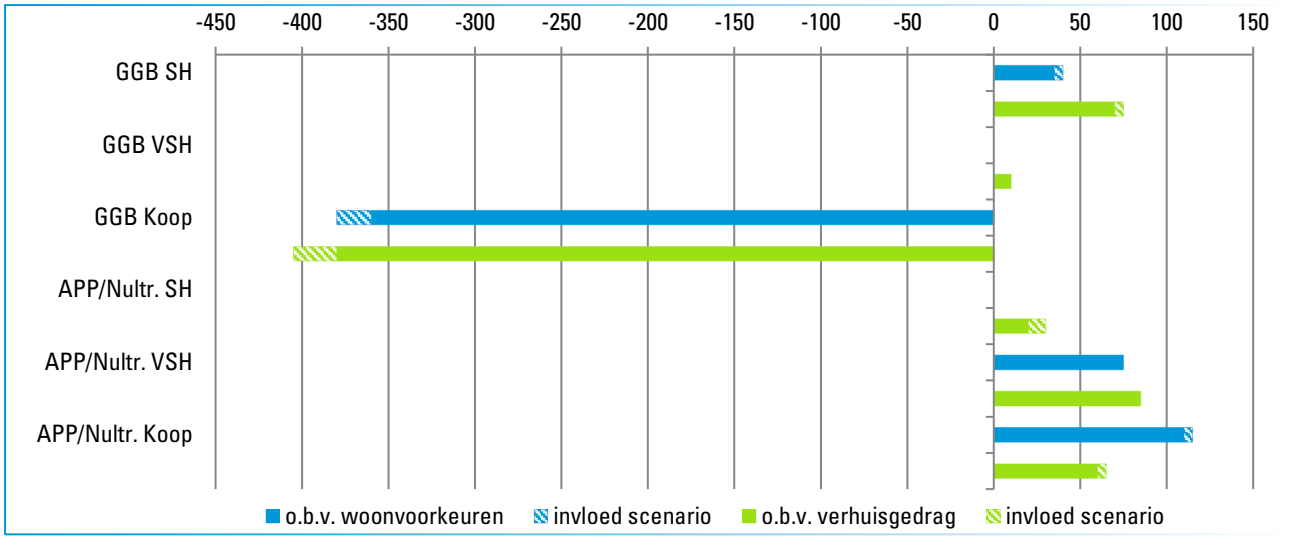
10.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte valt de arcering eraf, in het geval van een overschot komt de arcering erbij. Het volgende valt op:

- Er is een kleine behoefte aanwezig in de sociale huur, zowel aan grondgebonden woningen als appartementen en nultredenwoningen. De behoefte ontstaat wel voornamelijk door verhuisgedrag en in mindere mate door de woonvoorkeuren.
- In de vrijesectorhuur is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de koopsector ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Aan appartementen en nultredenwoningen in de koopsector ontstaat wel een behoefte. Deze is iets groter vanuit woonvoorkeuren.

Figuur 42: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 23: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

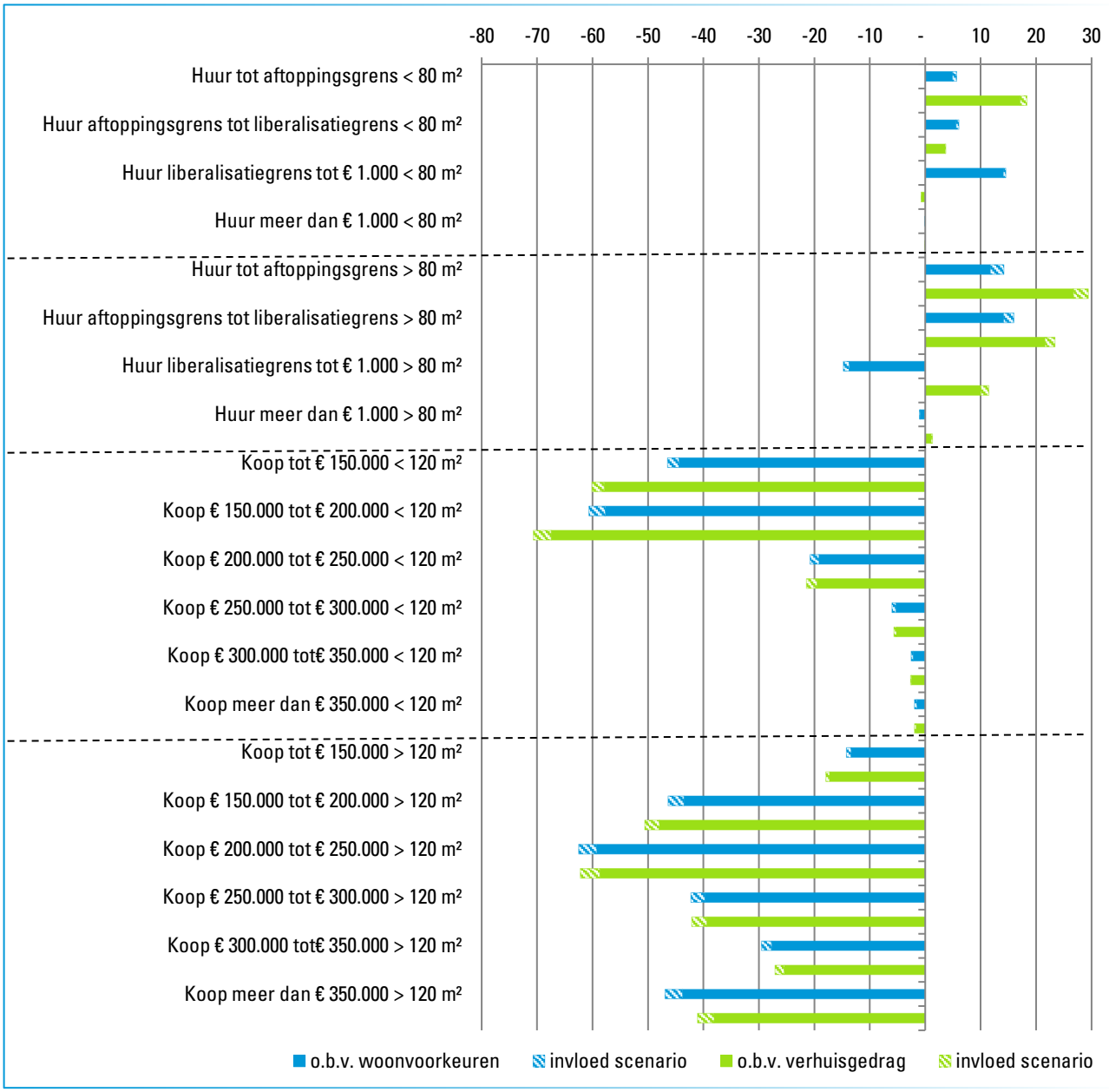
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	40	35	75	70
Grondgebonden vrijesectorhuur	-	-	10	10
Grondgebonden koop	-360	-380	-380	-405
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	10	-	30	20
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	75	75	85	85
Appartementen/nultredenwoningen Koop	115	110	65	60
Totaal	**-120**	**-160**	**-115**	**-160**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is voornamelijk nog een behoefte aanwezig aan **sociale huur**, voornamelijk vanuit verhuisgedrag. De behoefte is het sterkst aanwezig in de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²).
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van woonvoorkeuren treedt er een overschot op bij middenhuurwoningen vanaf 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er echter wel een behoefte aan grondgebonden middenhuur zichtbaar.
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten. In kleinere woningen (tot 120 m²) treden de grootste overschotten op in het segment tot € 200.000, zowel vanuit voorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Vooral bij woningen tussen € 150.000 en € 250.000, of vanaf € 350.000 is een relatief groot overschot zichtbaar.

Figuur 43: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

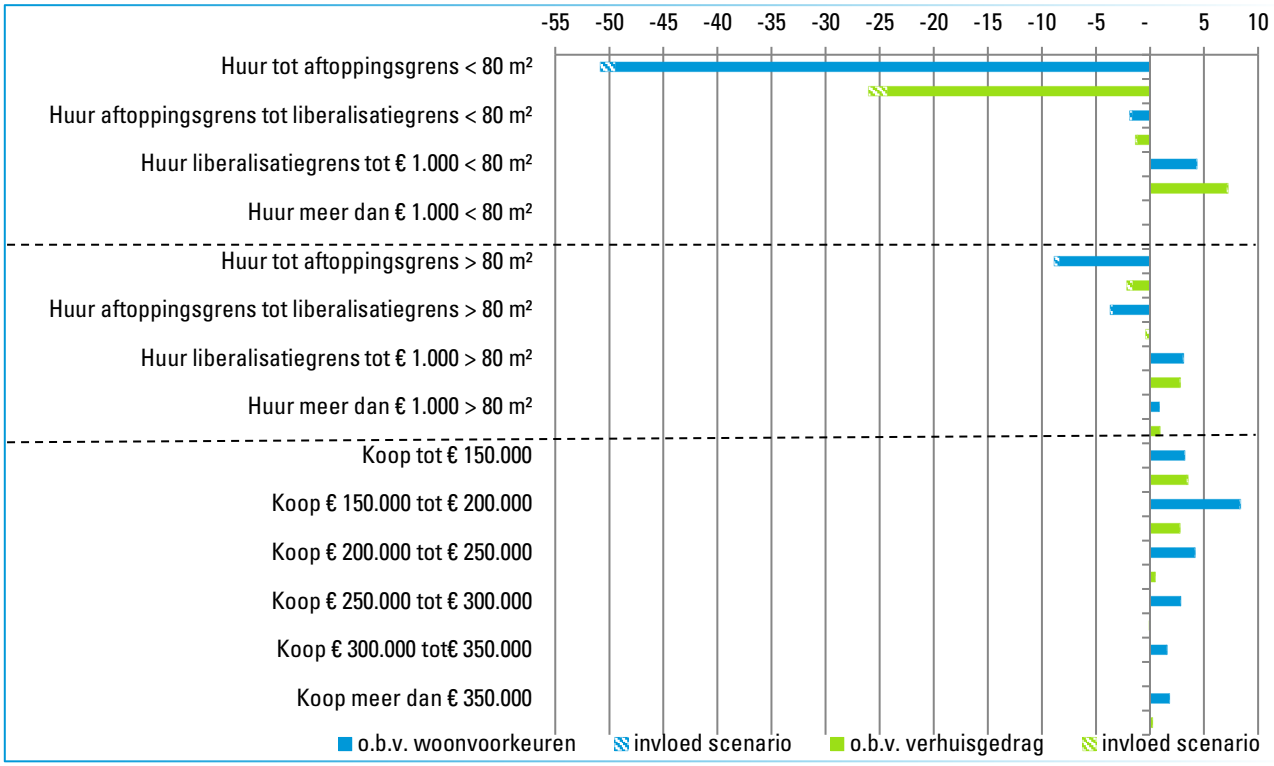


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar van enkele woningen in het goedkoopste segment tot € 200.000. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad. Alleen op basis van woonvoorkeuren is er telkens een kleine behoefte zichtbaar.

Figuur 44: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



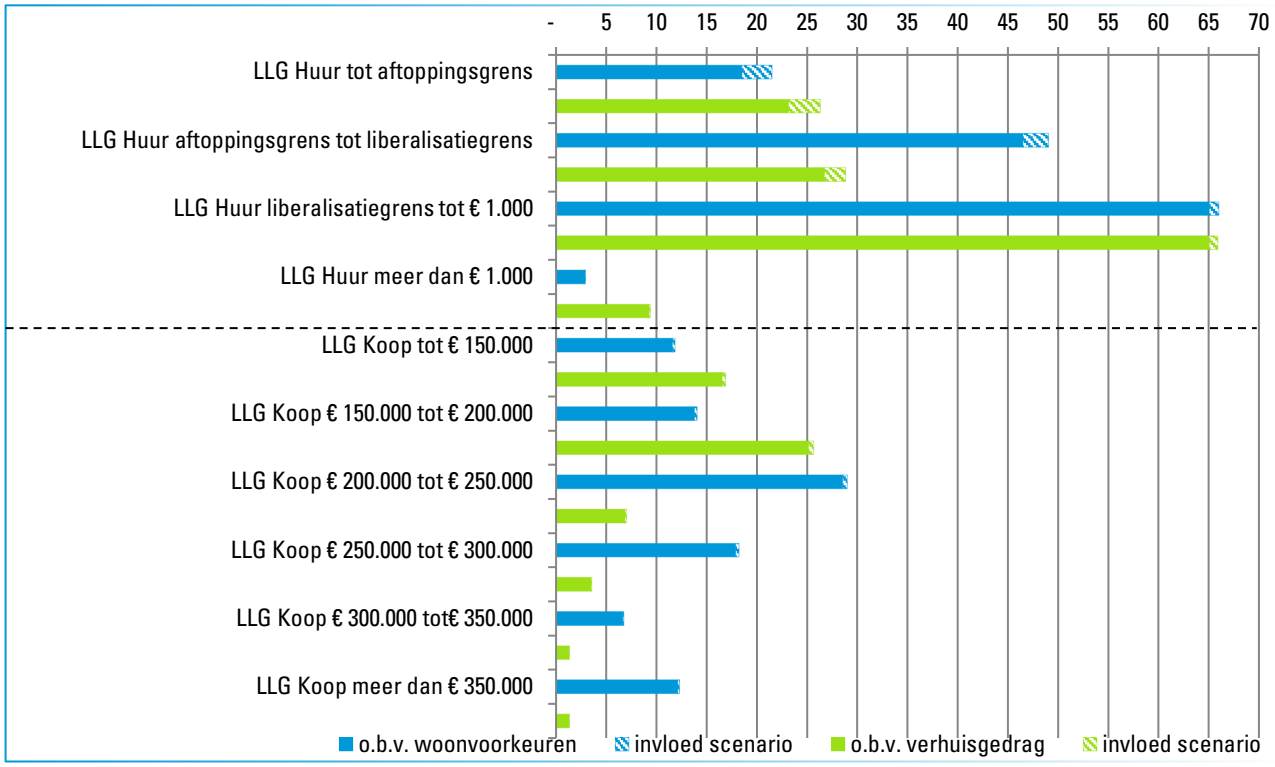
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Relatief grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Simpelveld bestaat een relatief grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- In de **sociale huur** is tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens de grootste behoefte aanwezig, voornamelijk vanuit de woonvoorkeuren.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000), zowel vanuit verhuisgedrag als vanuit de woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag is er de grootste behoefte aanwezig voor woningen tot € 200.000. Vanuit woonvoorkeuren ligt de grootste behoefte tussen de € 200.000 en € 250.000.

Figuur 45: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE SIMPELVELD OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Simpelveld neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 115 (basisscenario) tot 155 (migratiescenario). Omdat de recente migratiecijfers gemiddeld negatiever zijn dan de migratiecijfers sinds 2008 valt in deze gemeente het migratiescenario lager uit dan het basisscenario. In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens, zowel met lage als midden en hoge inkomens.
- In Simpelveld is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur, middeldure huur en koop. De behoefte is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 350 tot 400 grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen (vanaf 80 m^2).
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tot € 300.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan grondgebonden sociale huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen. Ook grondgebonden huurwoningen slechts beperkt nieuw toevoegen.

11 Voerendaal

11.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -80 tot +40 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 80 huishoudens. Dit ligt in lijn met de verwachtte huishoudensontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is positiever dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 40 toe. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -80 tot +40 tussen 2022 en 2032.

Tabel 24: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

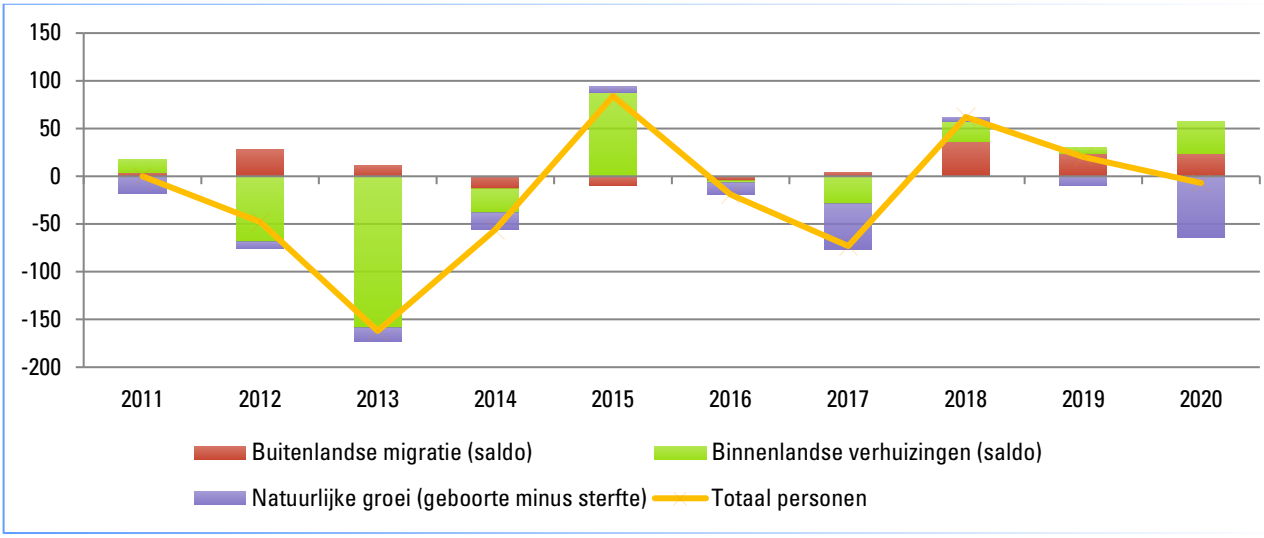
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Voerendaal	5.600	-90 tot -100	-80	40

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Voerendaal is de afgelopen tien jaar licht gedaald. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -18 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door (binnenlandse) migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend positief (2016 en 2017 uitgezonderd). Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2017 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar iets minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2018.

Figuur 46: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Voerendaal van 2011 tot 2021

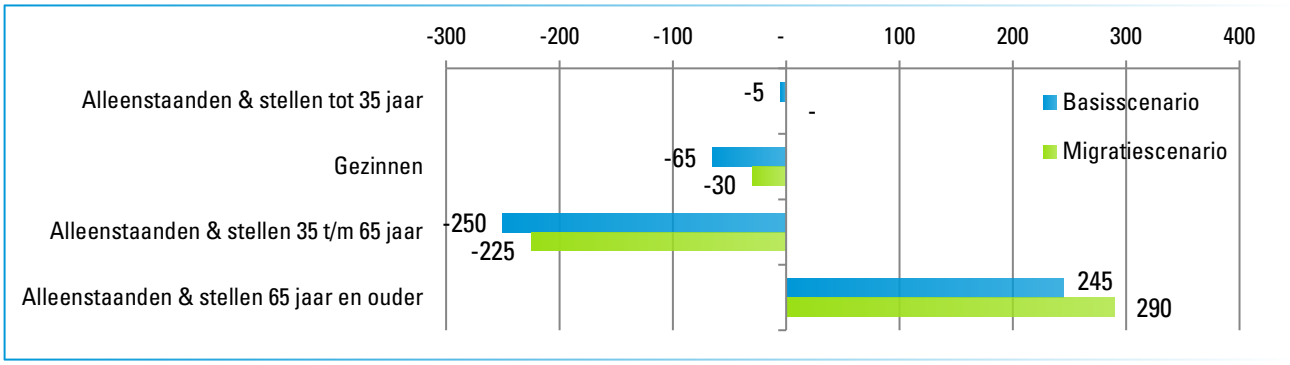


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Voerendaal te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar neemt in het basisscenario lichtelijk af en blijft in het migratiescenario gelijk. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 47: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Voerendaal naar doelgroep van 2022 tot 2032



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen voornamelijk de oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Voerendaal. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens wonend in een suburbaan woonmilieu.[23]

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen zijn doelgroepen wonend in een suburbaan woonmilieu ('Woonerf Welgestelden' en 'Jong geleerd, oud gedaan'). Ook daalt het aantal suburbaan wonende gezinnen in de gemeente met enkele tientallen, zowel met hoge als lage of midden inkomens.

Tabel 25: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	1.090	125	150
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	705	80	95
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	205	25	30
Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	130	15	20
Blijvers en Terugkeerders / Relaxed Ruraal	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Landelijk	Midden en hoog	30	0	0
Subtotaal toenemende doelgroepen				2.125	245	290

[23] In Voerendaal zijn alleen suburbane en landelijke woonmilieus aanwezig, stedelijke doelgroepen zijn er om die reden niet.

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	720	-140	-125
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	380	-75	-65
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	1.050	-40	-15
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Midden en hoog	135	-25	-25
Familie doorzon	Gezinnen	Suburbaan	Laag en midden	495	-20	-10
Subtotaal afnemende doelgroepen				3.475	-325	-250
Eindtotaal gemeente				**5.600**	**-80**	**40**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

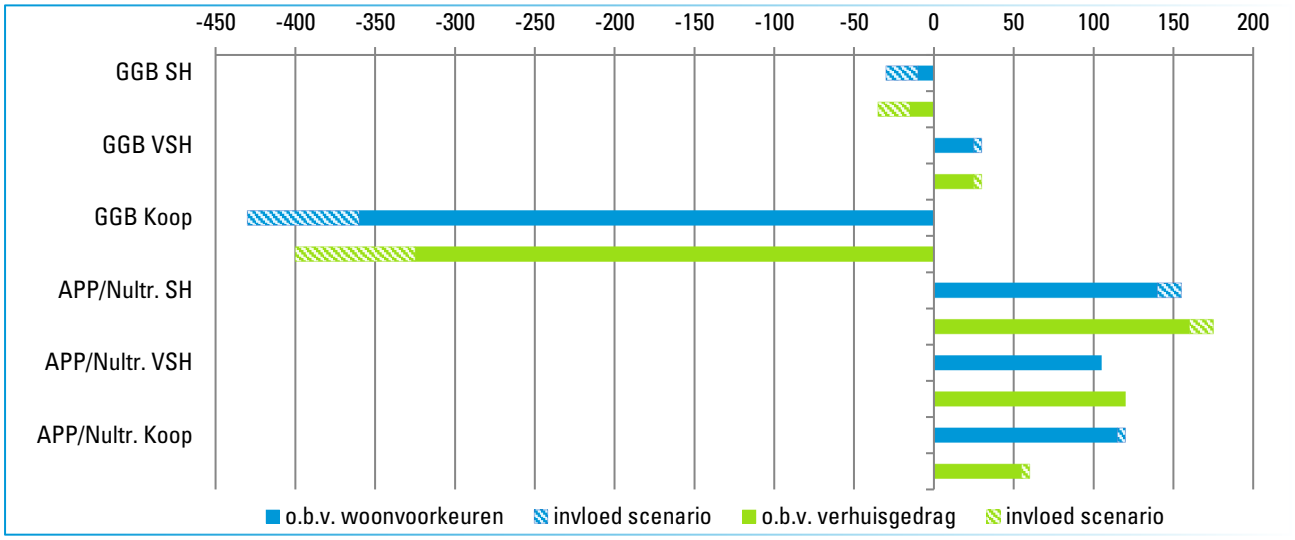
11.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een klein overschot aanwezig bij grondgebonden woningen in de **sociale huur**. Bij appartementen in de sociale huur ontstaat een behoefte, zowel vanuit de woonvoorkeuren als het verhuisgedrag.
- In de **vrijesectorhuur** is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen. Ook hier is de behoefte door de woonvoorkeuren ongeveer net zo groot dan op basis van het verhuisgedrag.
- In de koopsector ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van de woonvoorkeuren is dit overschot nog groter dan op basis van verhuisgedrag. Aan appartementen en nultredenwoningen in de koopsector bestaat wel een behoefte, voornamelijk op basis van voorkeuren.

Figuur 48: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Tabel 26: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

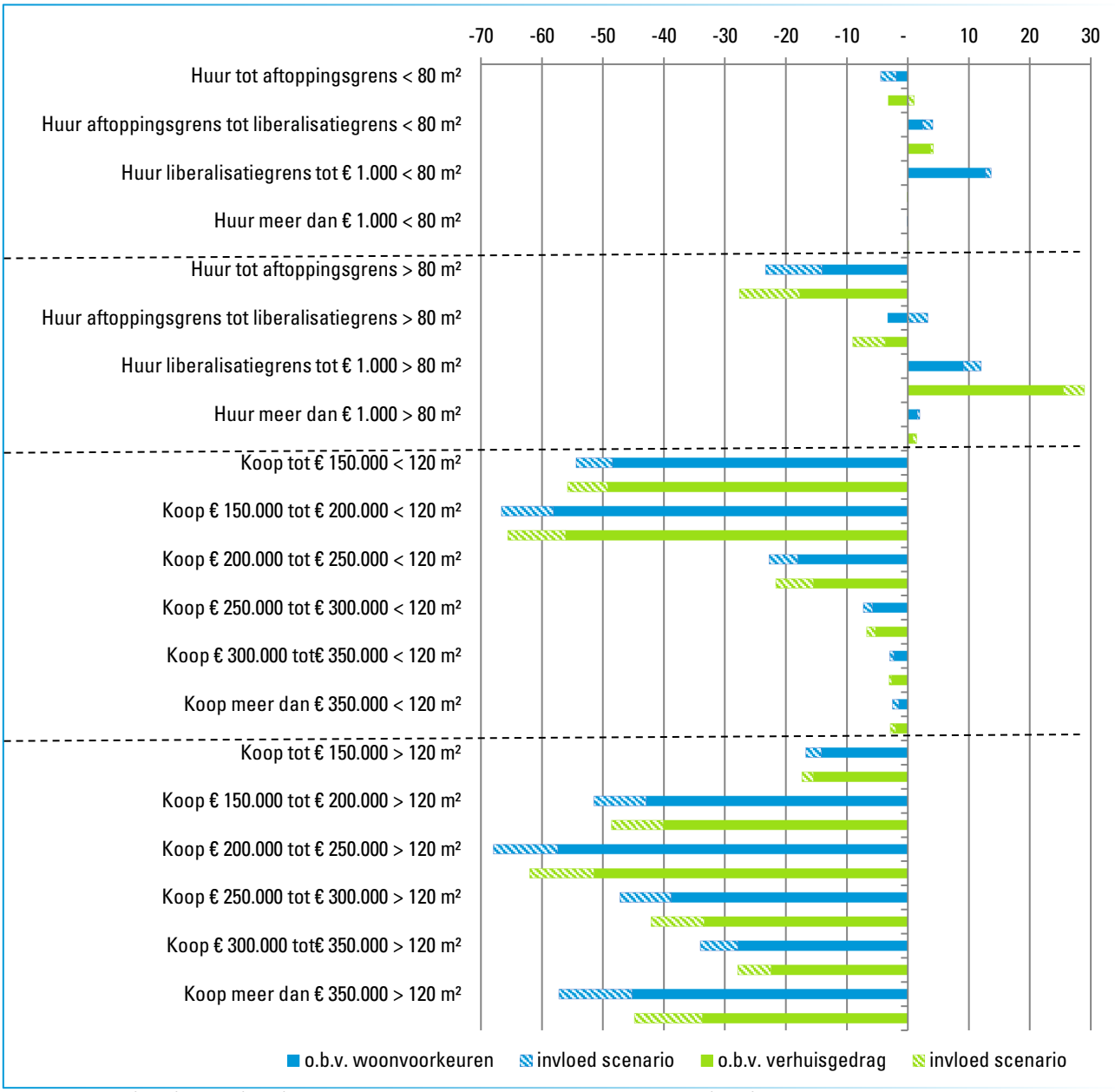
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	-30	-10	-35	-15
Grondgebonden vrijesectorhuur	25	30	25	30
Grondgebonden koop	-430	-360	-400	-325
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	140	155	160	175
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	105	105	120	120
Appartementen/nultredenwoningen Koop	115	120	55	60
Totaal	**-75**	**40**	**-75**	**45**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- De behoefte aan kleinere woningen in de **sociale huur** (tot 80 m²) is in balans. Voor grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²) ontstaat een overschot, vanuit woonvoorkeuren en verhuisgedrag.
- In het grondgebonden **middenhuur** segment (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) is er voornamelijk nog een behoefte aan grondgebonden woningen tot 80 m² op basis van woonvoorkeuren. Op basis van verhuisgedrag is er ook een behoefte aan grondgebonden middenhuur, deze gaat echter voornamelijk uit naar middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten. In kleinere woningen (tot 120 m²) treden de grootste overschotten op in het segment tot € 200.000, zowel vanuit voorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Vooral bij woningen tussen € 150.000 en € 250.000, of vanaf € 350.000 is een relatief groot overschot zichtbaar.

Figuur 49: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

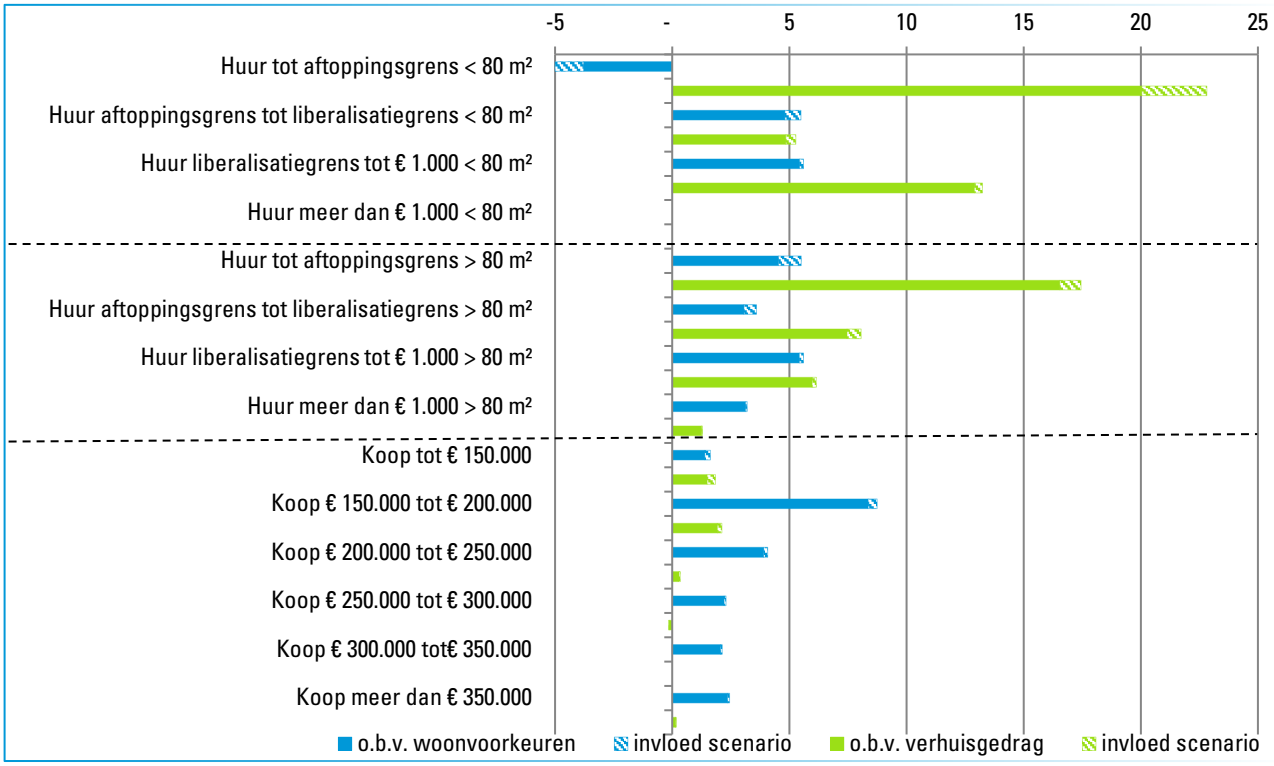


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral behoefte aan goedkopere sociale huur- en koopappartementen (niet levensloopgeschikt)

- Het overschot bij niet levensloopgeschikte appartementen treedt alleen op bij de kleinere (tot 80 m²) goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot alleen optreedt vanuit woonvoorkeuren, terwijl op basis van verhuisgedrag de behoefte positief is. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een uitbreidingsbehoefte van enkele woningen. Hierbij gaat de behoefte iets sterker uit naar appartementen tot 80 m² op basis van verhuisgedrag.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar in het goedkope segment tot € 200.000. Op basis van de woonvoorkeuren is er een behoefte aanwezig voor woningen tussen € 150.000 en € 200.000. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad.

Figuur 50: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



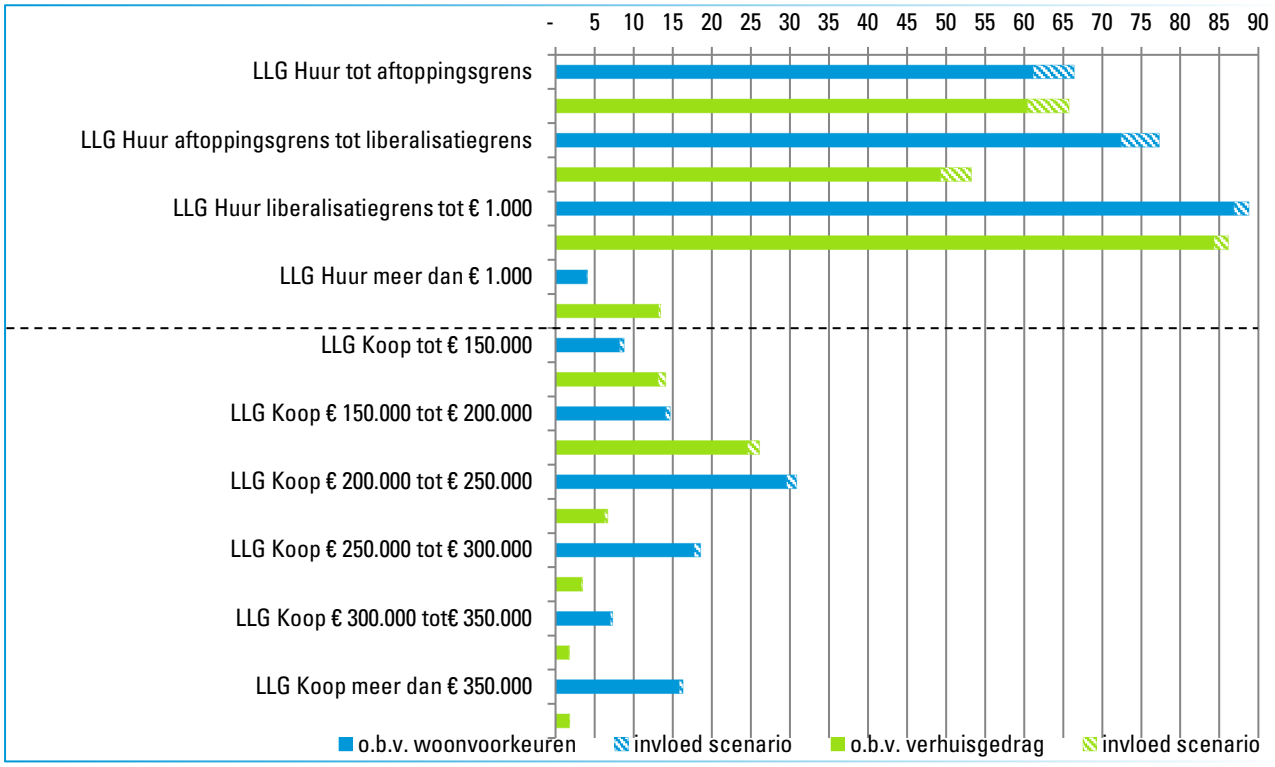
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Relatief grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Voerendaal bestaat een relatief grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- In de **sociale huur** is tussen zowel tot de aftoppings- als de liberalisatiegrens een behoefte aanwezig Deze is vanuit woonvoorkeuren iets groter dan vanuit verhuisgedrag.
- De grootste behoefte gaat uit naar middenhuurwoningen (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit woonvoorkeuren is deze behoefte nog net iets groter dan vanuit verhuisgedrag.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag is er de grootste behoefte aanwezig voor woningen tot € 200.000. Vanuit woonvoorkeuren ligt de grootste behoefte tussen € 200.000 en € 250.000.

Figuur 51: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE VOERENDAAL OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Voerendaal neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 80 in het basisscenario en neemt toe met 40 in het migratiescenario. In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens, zowel met lage als midden en hoge inkomens.
- In Voerendaal is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit sociale huur, middeldure huur en koop. De behoefte is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 300 tot 450 grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden middenhuurwoningen (vanaf 80 m²).
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen de € 150.000 en € 350.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan grondgebonden middenhuur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen, grondgebonden sociale huurwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte appartementen.

Bijlage A: Woonwens en verhuisgedrag

A.1 Primaire woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2022*	Ontwikkeling 2022 - 2032	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	3.940	-605	16%	6%	19%	35%	12%	9%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		815	-120	6%	6%	56%	16%	8%	7%
Yuppies		1.040	-155	0%	3%	81%	1%	7%	7%
Stadse drukte		7.045	-370	51%	8%	25%	11%	3%	3%
Stads-elite		7.270	-390	3%	5%	86%	2%	3%	5%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		8.510	-1.585	22%	3%	13%	52%	6%	5%
Midlife, Mid-City		6.565	-1.240	5%	4%	60%	12%	7%	16%
Oudere eenvoud stedelijk		12.395	+2.005	12%	1%	2%	65%	12%	7%
Stedelijk genieten		4.610	+755	2%	2%	16%	23%	29%	33%
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	3.850	-540	13%	6%	30%	38%	13%	6%
Veel voor weinig		2.410	-310	2%	5%	89%	0%	2%	3%
Familie doorzon		8.510	-370	44%	10%	42%	6%	1%	2%
Ruimte en Gemak		10.955	-460	5%	3%	83%	2%	1%	7%
Jong geleerd, oud gedaan		9.745	-1.745	30%	2%	22%	40%	3%	5%
Woonerf Welgestelden		9.195	-1.670	5%	2%	57%	7%	6%	21%
Suburbane Senioren		15.790	+2.495	14%	2%	3%	53%	11%	9%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand		6.335	+985	2%	2%	25%	11%	20%	33%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	245	-25	24%	12%	45%	23%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		255	-25	7%	2%	78%	0%	0%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		555	-10	23%	3%	40%	2%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin		1.600	-30	6%	3%	79%	4%	1%	5%
Blijf-in-de-wijkers		675	-110	33%	3%	11%	42%	3%	7%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		990	-165	7%	0%	69%	3%	5%	14%
Landelijke eenvoud		1.540	+225	22%	3%	19%	37%	14%	12%
Landelijke luxe		805	+115	17%	8%	45%	11%	10%	13%

Bron: WoOn2015, WoOn2018, LMW (2019), Prognef 2021. Bewerking Stec Groep (2021). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Parkstad Limburg.

A.2 Gerealiseerd verhuisgedrag van verschillende doelgroepen

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2022*	Ontwikkeling 2022 - 2032	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	3.940	-605	7%	3%	12%	54%	9%	14%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		815	-120	5%	2%	28%	19%	36%	11%
Yuppies		1.040	-155	9%	7%	30%	20%	19%	15%
Stadse drukte		7.045	-370	47%	8%	21%	24%	0%	1%
Stads-elite		7.270	-390	6%	9%	79%	2%	2%	1%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		8.510	-1.585	19%	0%	15%	60%	7%	0%
Midlife, Mid-City		6.565	-1.240	3%	7%	44%	12%	12%	22%
Oudere eenvoud stedelijk		12.395	+2.005	14%	0%	0%	37%	33%	17%
Stedelijk genieten		4.610	+755	0%	7%	16%	3%	12%	61%
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	3.850	-540	15%	0%	11%	67%	3%	4%
Veel voor weinig		2.410	-310	9%	2%	72%	4%	9%	3%
Familie doorzon		8.510	-370	41%	13%	24%	16%	4%	2%
Ruimte en Gemak		10.955	-460	3%	4%	92%	0%	0%	2%
Jong geleerd, oud gedaan		9.745	-1.745	35%	5%	7%	49%	2%	3%
Woonerf Welgestelden		9.195	-1.670	7%	4%	66%	5%	8%	11%
Suburbane Senioren		15.790	+2.495	17%	4%	6%	45%	15%	13%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand		6.335	+985	11%	2%	41%	11%	23%	13%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	245	-25	30%	0%	30%	41%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		255	-25	9%	9%	70%	4%	9%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		555	-10	65%	9%	8%	18%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin		1.600	-30	6%	5%	89%	0%	0%	0%
Blijf-in-de-wijkers		675	-110	83%	0%	0%	17%	0%	0%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		990	-165	2%	12%	78%	1%	8%	0%
Landelijke eenvoud		1.540	+225	49%	0%	0%	14%	37%	0%
Landelijke luxe		805	+115	3%	0%	95%	0%	0%	2%

Bron: WoOn2015, WoOn2018, LMW (2019), Prognef 2021. Bewerking Stec Groep (2021). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Parkstad Limburg.

A.3 Verschil tussen primaire woonvoorkeur en gerealiseerd verhuisgedrag

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2022*	Ontwikkeling 2022 - 2032	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	3.940	-605	-9%	-3%	-7%	+19%	-3%	+5%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		815	-120	-1%	-4%	-28%	+3%	+28%	+4%
Yuppies		1.040	-155	+9%	+4%	-51%	+19%	+12%	+8%
Stadse drukte		7.045	-370	-4%	0%	-4%	+13%	-3%	-2%
Stads-elite		7.270	-390	+3%	+4%	-7%	0%	-1%	-4%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		8.510	-1.585	-3%	-3%	+2%	+8%	+1%	-5%
Midlife, Mid-City		6.565	-1.240	-2%	+3%	-16%	0%	+5%	+6%
Oudere eenvoud stedelijk		12.395	+2.005	+2%	-1%	-2%	-28%	+21%	+10%
Stedelijk genieten		4.610	+755	-2%	+5%	0%	-20%	-17%	+28%
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	3.850	-540	+2%	-6%	-19%	+29%	-10%	-2%
Veel voor weinig		2.410	-310	+7%	-3%	-17%	+4%	+7%	0%
Familie doorzon		8.510	-370	-3%	+3%	-18%	+10%	+3%	0%
Ruimte en Gemak		10.955	-460	-2%	+1%	+9%	-2%	-1%	-5%
Jong geleerd, oud gedaan		9.745	-1.745	+5%	+3%	-15%	+9%	-1%	-2%
Woonerf Welgestelden		9.195	-1.670	+2%	+2%	+9%	-2%	+2%	-10%
Suburbane Senioren		15.790	+2.495	+3%	+2%	+3%	-8%	+4%	+4%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand		6.335	+985	+9%	0%	+16%	0%	+3%	-20%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	245	-25	+6%	-12%	-15%	+18%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		255	-25	+2%	+7%	-8%	+4%	+9%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		555	-10	+42%	+6%	-32%	+16%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin		1.600	-30	0%	+2%	+10%	-4%	-1%	-5%
Blijf-in-de-wijkers		675	-110	+50%	-3%	-11%	-25%	-3%	-7%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		990	-165	-5%	+12%	+9%	-2%	+3%	-14%
Landelijke eenvoud		1.540	+225	+27%	-3%	-19%	-23%	+23%	-12%
Landelijke luxe		805	+115	-14%	-8%	+50%	-11%	-10%	-11%

Bron: WoOn2015, WoOn2018, LMW (2019), Prognef 2021. Bewerking Stec Groep (2021). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Parkstad Limburg.

Bijlage B: Tabellen PMC's regio Parkstad[24]

B.1 product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden huur tot 80 m²				
Huur tot aftoppingsgrens < 80 m²	30	95	220	310
Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens < 80 m²	140	170	40	50
Huur liberalisatiegrens tot € 1.000 < 80 m²	290	315	-25	-20
Huur meer dan € 1.000 < 80 m²	-5	-5	-15	-10
Subtotaal grondgebonden huur tot 80 m²	**455**	**575**	**220**	**330**
Grondgebonden huur vanaf 80 m²				
Huur tot aftoppingsgrens > 80 m²	-110	125	40	305
Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens > 80 m²	140	290	105	220
Huur liberalisatiegrens tot € 1.000 > 80 m²	-20	45	510	595
Huur meer dan € 1.000 > 80 m²	-10	-	120	140
Subtotaal grondgebonden huur vanaf 80 m²	**-**	**460**	**775**	**1.260**
Grondgebonden koop tot 120 m²				
Koop tot € 150.000 < 120 m²	-1.030	-860	-1.660	-1.485
Koop € 150.000 tot € 200.000 < 120 m²	-1.265	-1.035	-1.935	-1.700
Koop € 200.000 tot € 250.000 < 120 m²	-330	-235	-505	-410
Koop € 250.000 tot € 300.000 < 120 m²	-50	-10	-135	-110
Koop € 300.000 tot € 350.000 < 120 m²	-5	10	-45	-40
Koop meer dan € 350.000 < 120 m²	-10	10	-30	-20
Subtotaal grondgebonden koop tot 120 m²	**-2.690**	**-2.120**	**-4.310**	**-3.765**
Grondgebonden koop vanaf 120 m²				
Koop tot € 150.000 > 120 m²	-235	-170	-470	-420
Koop € 150.000 tot € 200.000 > 120 m²	-730	-555	-1.110	-950
Koop € 200.000 tot € 250.000 > 120 m²	-1.000	-805	-1.310	-1.120
Koop € 250.000 tot € 300.000 > 120 m²	-680	-530	-885	-735
Koop € 300.000 tot € 350.000 > 120 m²	-445	-350	-485	-400
Koop meer dan € 350.000 > 120 m²	-690	-525	-770	-620
Subtotaal grondgebonden koop vanaf 120 m²	**-3.780**	**-2.935**	**-5.030**	**-4.245**
Totaal	**-6.015**	**-4.020**	**-8.345**	**-6.420**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

[24] Let op: omdat we werken met afronding op vijftallen kunnen de totalen uit de tabellen verschillen met de totalen zoals weergegeven in het Stec-doorstroommodel.

B.2 product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Appartement huur (niet LLG) tot 80 m²				
Huur tot aftoppingsgrens < 80 m²	-2.110	-1.975	-790	-610
Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens < 80 m²	-220	-195	-65	-35
Huur liberalisatiegrens tot € 1.000 < 80 m²	310	325	305	320
Huur meer dan € 1.000 < 80 m²	25	25	55	60
Subtotaal appartement huur (niet LLG) tot 80 m²	**-1.995**	**-1.820**	**-495**	**-265**
Appartement huur (niet LLG) vanaf 80 m²				
Huur tot aftoppingsgrens > 80 m²	-410	-360	-55	5
Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens > 80 m²	-150	-135	-	20
Huur liberalisatiegrens tot € 1.000 > 80 m²	115	120	150	155
Huur meer dan € 1.000 > 80 m²	55	60	50	50
Subtotaal appartement huur (niet LLG) vanaf 80 m²	**-390**	**-315**	**145**	**230**
Appartement koop (niet LLG)				
Koop tot € 150.000	-15	15	-30	-5
Koop € 150.000 tot € 200.000	70	80	55	70
Koop € 200.000 tot € 250.000	45	50	5	5
Koop € 250.000 tot € 300.000	30	35	-	-
Koop € 300.000 tot € 350.000	20	20	-	-
Koop meer dan € 350.000	25	25	5	5
Subtotaal appartement koop (niet LLG)	**175**	**225**	**35**	**75**
Totaal	**-2.210**	**-1.910**	**-315**	**40**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

B.3 product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Appartement/nultredenwoning huur (LLG)				
LLG huur tot aftoppingsgrens	-70	140	470	725
LLG huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	1.560	1.760	525	660
LLG huur liberalisatiegrens tot € 1.000	1.645	1.715	2.270	2.355
LLG huur meer dan € 1.000	145	150	200	210
Subtotaal appartement/nultredenwoning huur (LLG)	**3.280**	**3.765**	**3.465**	**3.950**
Appartement/nultredenwoning koop (LLG)				
LLG koop tot € 150.000	90	115	360	400
LLG koop € 150.000 tot € 200.000	260	285	630	670
LLG koop € 200.000 tot € 250.000	505	535	430	455
LLG koop € 250.000 tot € 300.000	290	305	275	285
LLG koop € 300.000 tot € 350.000	190	200	80	85
LLG koop meer dan € 350.000	260	270	80	85
Subtotaal appartement/nultredenwoning koop (LLG)	**1.595**	**1.710**	**1.855**	**1.980**
Totaal	**4.875**	**5.475**	**5.320**	**5.930**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).



PARKSTAD LIMBURG

WOONVISIE BRUNSSUM

CIRCUSVIS

DE REGIONALE EN LOKALE WOONVISIE

18 APRIL 2023

WOONVISIE

HET PROCES TOT NU TOE

Achtergrond
Aflopen woonvisie 2017 – 2021
(was gerenommeerd voorbeeld!)

Voor de verkiezingen eerst een synopsis

- Situatie en inzichten sinds vorige Woonvisie
- Situatieschets door interviews bestuurders, stakeholders, ambtenaren en bewoners + straatinterviews. = 13 kwesties

Nu regionale en 7 lokale woonvisies

- Recente landelijke input.
- Uitwerking van visie, doelstellingen en strategieën.
- Met betrokkenheid stakeholders, bewoners en bestuurders.



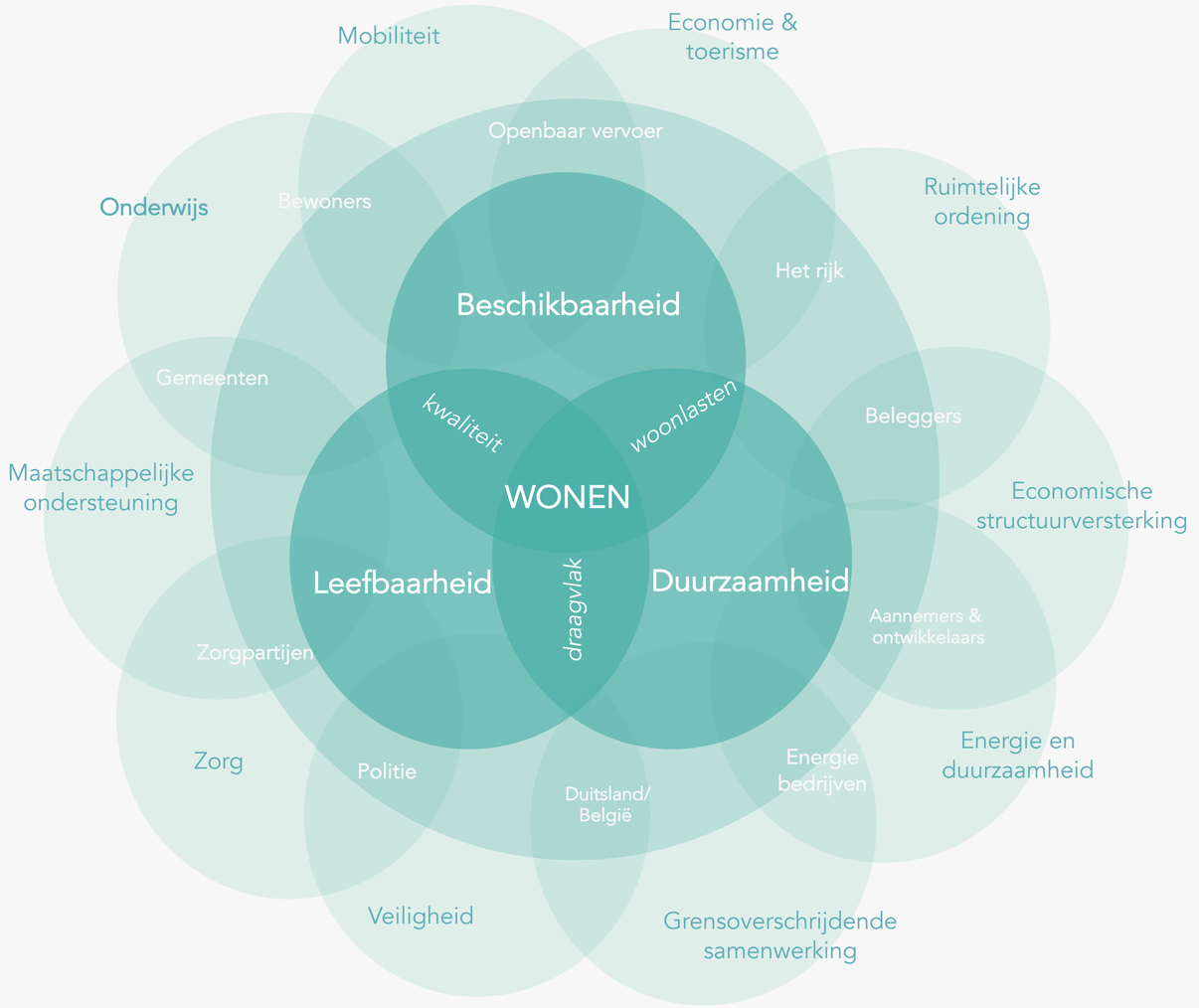
CONTEXT WOONVISIE

WOONOPGAVEN IN EEN COMPLEXE WERELD

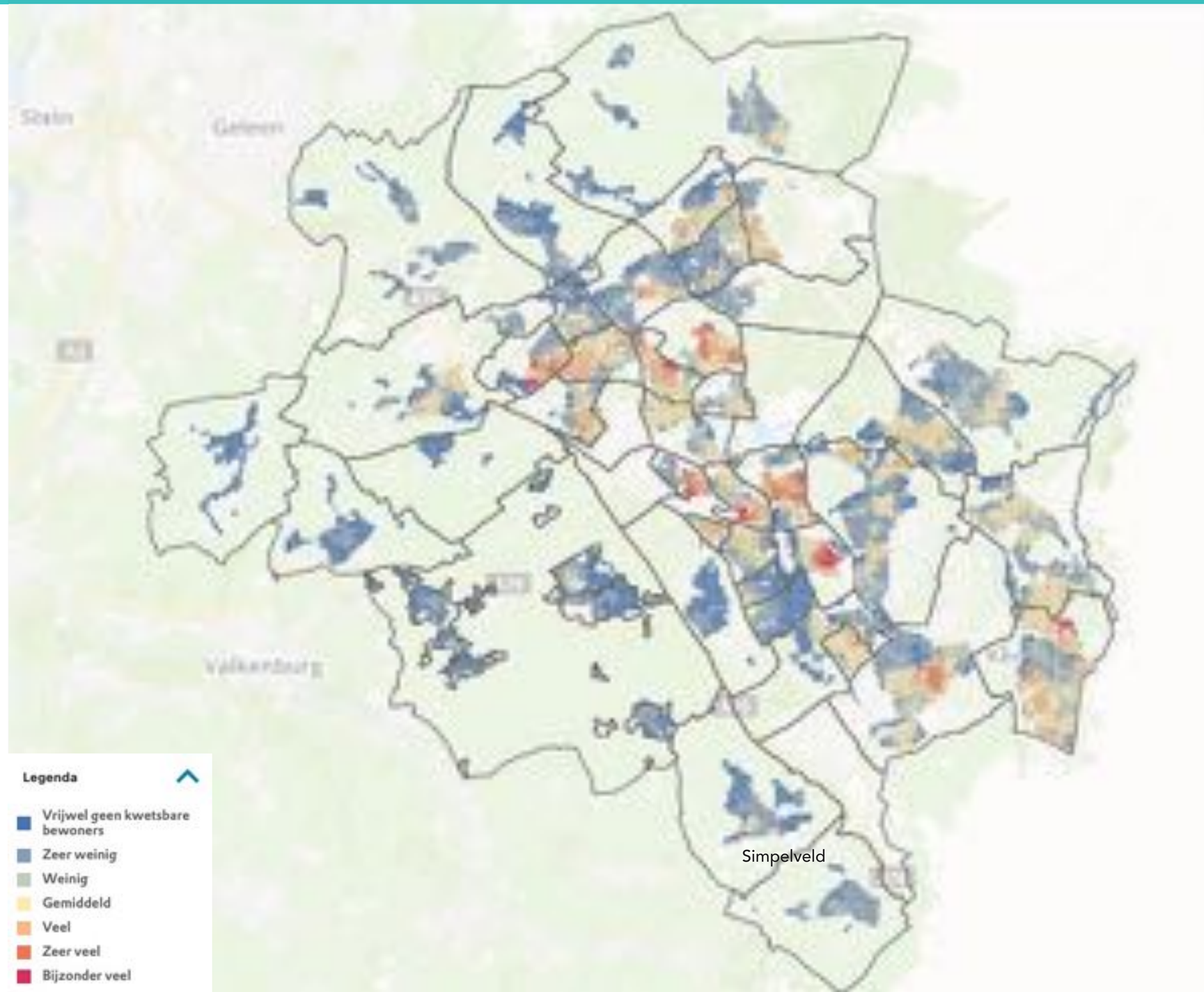
- Sterke **samenhang** tussen thema's en grote betrokkenheid andere partijen/domeinen.
- **Woningaanbod:** Op korte termijn verhoogde woningvraag. Op de langere termijn vooral kwalitatieve opgaven.
- **Duurzaamheid:** Er ligt onveranderd een enorme opgave in de verduurzaming woningvoorraad, vooral in de particuliere sector.
- **Leefbaarheid**: Toenemende concentratie kwetsbare bewoners gaat aantoonbaar samen met meer overlast en minder veiligheid.



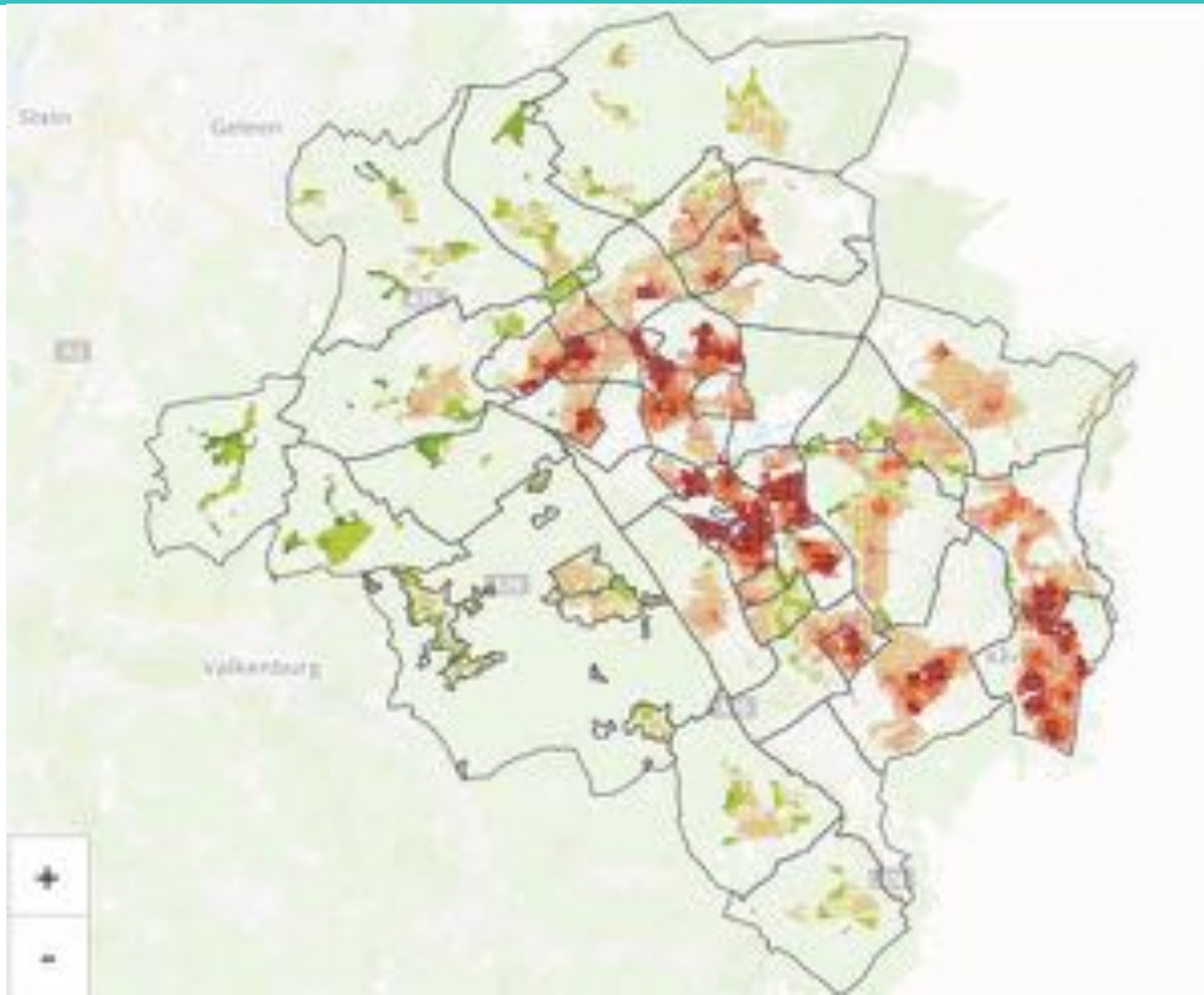




BEWONERS IN EEN KWETSBARE POSITIE



OVERLAST EN VEILLIGHEID



CONTEXT

13 KWESTIES UIT SYNOPSIS

1. Op welke wijze kunnen afspraken over een **evenwichtiger verdeling** van draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners vorm en inhoud krijgen?
2. Welke bijdrage kan de regionale en lokale woonvisie hebben om te komen tot **domein overstijgende samenwerking en oplossingen**?
3. Wat is het **nieuwe perspectief** voor Parkstad Limburg, dat als alternatief kan dienen voor het huidige verhaal van krimp?
4. Op welke wijze kan het **zoet en zuur** in de regio effectief worden verbonden?
5. Wat is de gewenste kwalitatieve invulling van het **regionale bouwprogramma** en op welke wijze kan hier effectief worden gestuurd?
6. Hoe wordt de samenwerking tussen het **woon- en het zorgdomein** in de bouw- en de transformatie opgave versterkt?
7. Op welke wijze kan het **zoet en zuur** in de regio effectief worden verbonden?
8. Wat is de gewenste kwalitatieve invulling van het **regionale bouwprogramma** en op welke wijze kan hier effectief worden gestuurd?
8. Op welke wijze kunnen afspraken tussen gemeenten over het aanbod naar betaalbaarheidsklasse en eigendomsvorm, bijdragen aan de **beschikbaarheid van betaalbare en goedkope woningen** in de delen van de regio waar nu weinig betaalbare woningen zijn?
9. Welke interventies kunnen worden ingezet om de betaalbaarheid voor jongeren, mensen met betalingsproblemen en energiearmoede te verbeteren? En wat is daar regionaal over af te spreken tussen gemeenten?
10. Welke **prioriteit krijgt de verduurzaming** ten opzichte van andere opgaven in de woonvisie en wat vraagt dat van het draagvlak onder bewoners en andere partijen?
11. Welke rol gaan de gemeenten oppakken in het stimuleren van mogelijkheden om verduurzaming en een aantrekkelijke gezonde en leefbare woonomgeving te combineren?
12. Op welke wijze willen de gemeenten sturen op de **particuliere verhuur**, en welke regionale afspraken passen hierbij?
13. Wordt de **huisvesting van arbeidsmigranten** een volwaardig onderdeel van het woonbeleid van gemeenten en van de regionale woonvisie?

CONTEXT



BOUW EN TRANSFORMATIE



EEN INSPIREREND VERHAAL



LEEFBARE WIJKEN



BETAALBAAR WONEN



REGIO IN BALANS



DUURZAAMHEID

1. Op welke wijze kunnen afspraken over een **evenwichtiger verdeling** van draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners vorm en inhoud krijgen?
2. Welke bijdrage kan de regionale en lokale woonvisie hebben om te komen tot **domein overstijgende samenwerking en**?
3. Wat is het **nieuwe perspectief** voor Parkstad Limburg, dat als alternatief kan dienen voor het huidige verhaal van krimp?
4. Op welke wijze kan het **zoet en zuur** in de regio effectief worden verbonden?
5. Wat is de gewenste kwalitatieve invulling van het **regionale bouwprogramma** en op welke wijze kan hier effectief worden gestuurd?
6. Wat is het **nieuwe perspectief** voor Parkstad Limburg, dat als alternatief kan dienen voor het huidige verhaal van krimp?
7. Op welke wijze kan het **zoet en zuur** in de regio effectief worden verbonden?
8. Wat is de gewenste kwalitatieve invulling van het **regionale bouwprogramma** en op welke wijze kan hier effectief worden gestuurd?
8. Op welke wijze kunnen afspraken tussen gemeenten over het aanbod naar betaalbaarheidsklasse en eigendomsvorm, bijdragen aan de **beschikbaarheid van betaalbare en goedkope woningen** in de delen van de regio waar nu weinig betaalbare woningen zijn?
9. Welke interventies kunnen worden ingezet om de betaalbaarheid voor jongeren, mensen met betalingsproblemen en energiearmoede te ver[illegible]. En wat is daar regionaal over af te spreken tussen gemeenten?
10. Welke **prioriteit krijgt de verduurzaming** ten opzichte van andere opgaven in de woonvisie en wat vraagt dat van het draagvlak onder bewoners en andere partijen?
11. Welke rol gaan de gemeenten op[illegible] het stimuleren van mogelijkheden om verduurzaming en een aantrekkelijke gezonde en leefbare woonomgeving te combineren?
12. Op welke wijze willen de gemeenten sturen op de **particuliere verhuur**, en welke regionale afspraken passen hierbij?
13. Wordt de **huisvesting van arbeidsmigranten** een volwaardig onderdeel van het woonbeleid van gemeenten en van de regionale woonvisie?

KANSRIJK WONEN VOOR IEDEREEN, NU EN IN DE TOEKOMST

ÉÉN OOGMERK, DOOR UITVOERING DRIE STRATEGIEËN

DOEL DOOR DOEN

KANSRIJK WONEN VOOR IEDEREEN, NU EN IN DE TOEKOMST

1 KANSRIJK WONEN:

- Door nieuwbouw die aansluit bij wensen van huidige en nieuwe bewoners.
- Door herstructurering en transformatie.
- Door passende woningen bijzondere doelgroepen en wonen met zorg.
- Door betaalbaar wonen

2 KANSRIJKE WOONOMGEVING:

- Door variatie in het woningaanbod
- Door balans in het woningaanbod
- Door goede verhuur van woningen

3 NU EN IN DE TOEKOMST:

- Door kwaliteit,
- Door duurzaam
- Door waardevol en met identiteit

1 KANSRIJK WONEN

VOOR IEDEREEN

Door nieuwbouw (7.500) die aansluit bij wensen van huidige en nieuwe bewoners

- Mensen een reden geven om te blijven en zich te vestigen
- Meer en gevarieerd aanbod
- Sneller bouwen voor de woonbehoefte, ook via tijdelijke woonconcepten.

Door herstructurering en transformatie

- Kwalitatief verbeteren wijken (domein-overstijgend)
- Transformeren vastgoed

Door passende woningen voor bijzondere doelgroepen en wonen met zorg

- Woonzorgvisies

Door betaalbaar wonen

- Voldoende betaalbare woningen
- Tegengaan betalingsproblemen en energiearmoede



CIRCUSVIS

2 KANSRIJKE WOONOMGEVING

VOOR IEDEREEN

Dat kan wonen niet alleen! Eveneens van belang hoe om te gaan met de openbare ruimte, de veiligheid, de voorzieningen, het onderwijs, het werk en de mobiliteit.

Door variatie en balans in het woningaanbod

- Bouwen aan gevarieerde buurten en dorpen
- Sturen op drie segmenten door meer sociale huur voor de laagste inkomens in buurten en dorpen die nu een hoge veerkracht kennen. En meer woningen voor midden en hoge inkomens in buurten en dorpen met beperkte veerkracht.

Door goede verhuur van woningen

- Handhaven op goede verhuur
- Aandacht voor kwetsbare buurten en bewoners (samen met andere partners)
- Variatie in huurwoningen



3 NU EN IN DE TOEKOMST

Aansluiten op duurzaamheidsafspraken regionaal en landelijk

Door kwaliteit, duurzaam en waardevol

- Inzetten op energiezuinige woningen
- Energieopwekking aan de woning (zonnepanelen)
- Circulair bouwen
- Identiteit en innovatie



POMPGEBOUW

LOKALE ACCENTEN BRUNSSUM

1. KANSRIJK WONEN

DOOR NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

- **Nieuwe woningen toevoegen en oude vervangen,** conform woningbehoefte onderzoek STEC (voornamelijk levensloopgeschikt)
- Met **extra woningbouw** tegendruk geven aan vergrijzing door aantrekkelijk aanbod vrij te maken voor jongeren en door direct aanbod.
- Verkennen kansen grondgeboden koopwoningen te verhuren.

- Benutten fysieke opgaven om sociaal maatschappelijke doelen te bereiken.
- lopende **transformatie van portieketageflats** naar meer hedendaagse woonvormen wordt voortgezet.



1 KANSRIJK WONEN

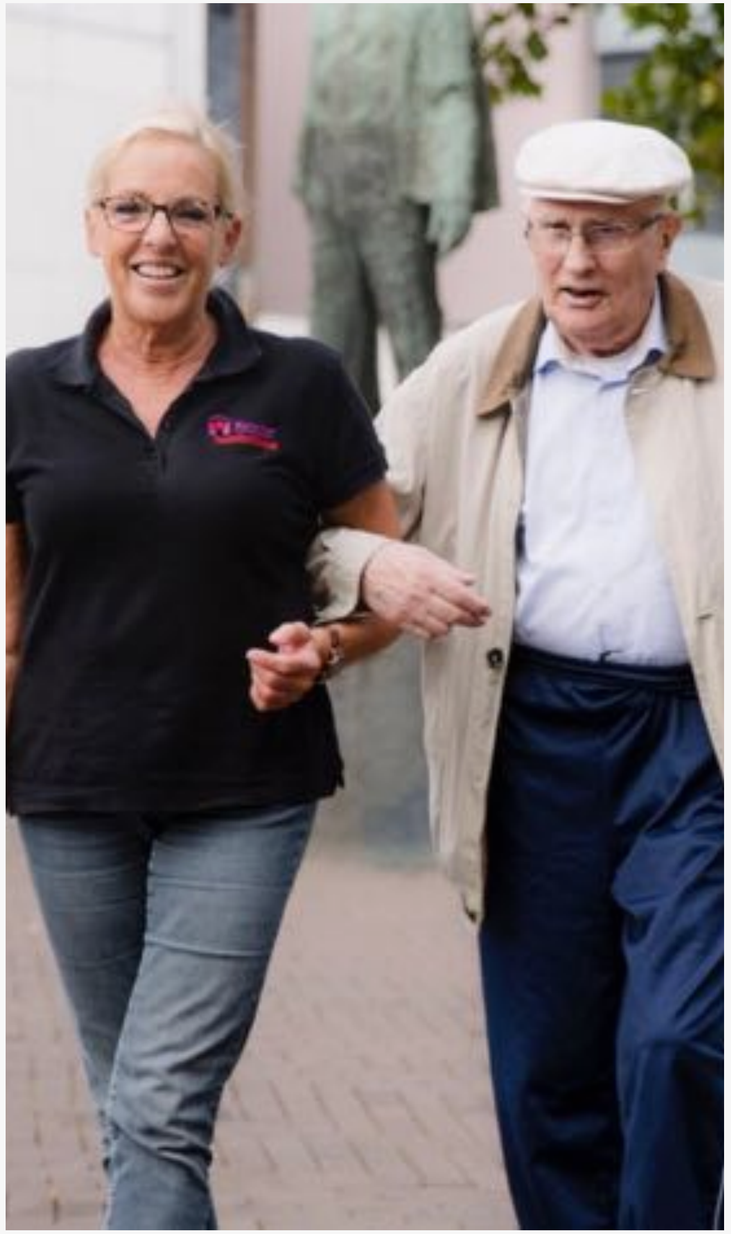
DOOR PASSENDE WONINGEN VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN EN WONEN MET ZORG

- Anno 2023 kent de gemeente Brunssum een breed scala aan woonzorgconcepten. Uit een nog op te stellen **woonzorgvisie** moet gaan blijken wat hieraan nog ontbreekt.

- Blijven voldoen aan de jaarlijkse **taakstelling huisvesting statushouders**. Daartoe zoekt ze naar mogelijkheden voor de inzet van flexwoningen.

- Ruimte bieden aan **innovatieve woonvormen** zoals bijvoorbeeld tiny houses en mantelzorgwoningen.

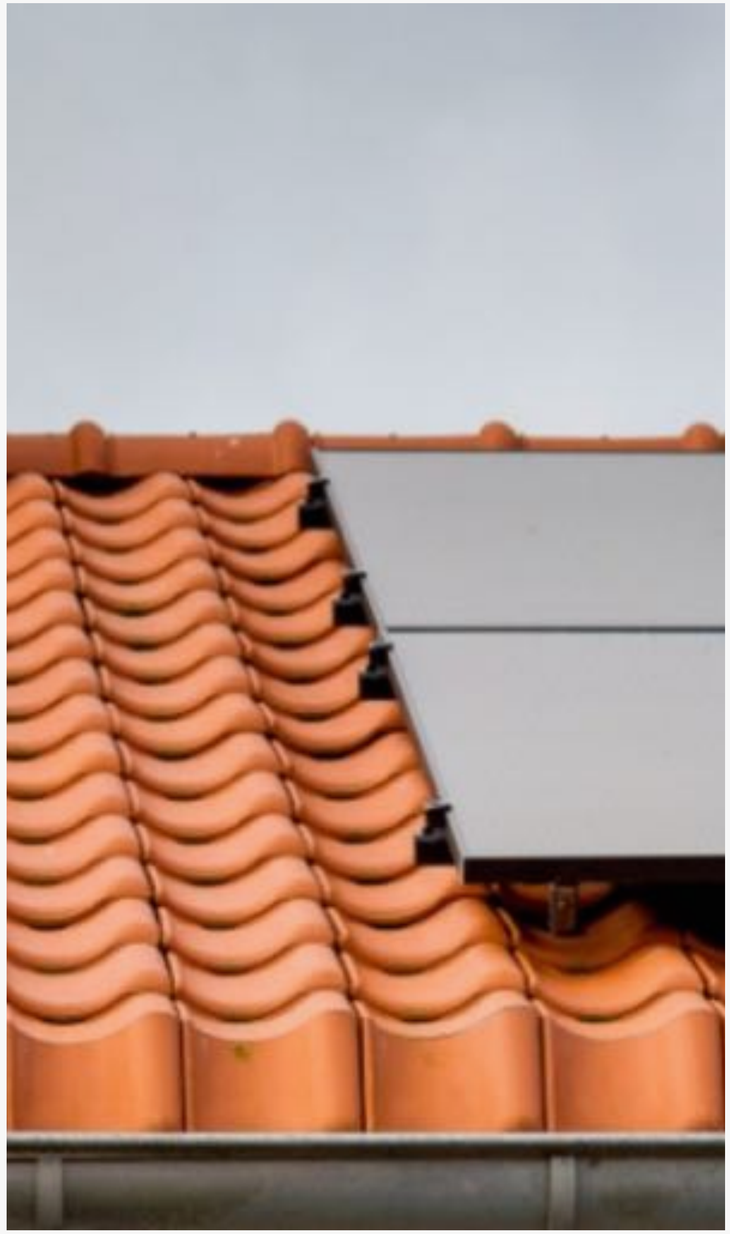
- Bijdragen aan opgave te voldoende aan voldoende **woonwagenstandplaatsen,** zoals benoemd in provinciaal behoefteonderzoek.



1 KANSRIJK WONEN

DOOR BETAALBAARHEID

- Betaalbaarheid is onderwerp van overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, onder meer over de **isolatie van woningen**.
- De gemeente sluit **prestatieafspraken met woningcorporaties** over vroegsignalering en een sociaal incassobeleid.
- Aandacht voor huishoudens met een laag inkomen **Verduurzaming van het woningaanbod en informatie voor bewustwording en gedrag**.
- Energiecoaches, VoorzieningenWijzer, samenwerken vroegsignalering en schuldhulpverlening en koppeling met sociaal domein.
- **Inzet Rijksmiddelen** voor energiebesparende maatregelen bij huishoudens.
- Gebiedsgerichte aanpak van buurten op basis van **Transitievisie Warmte**.
- **Regionaal isolatie- en verduurzamingsprogramma** zodat iedereen stappen kan zetten naar aardgasvrij.



2 KANSRIJKE WOONOMGEVING

DOOR VARIATIE EN BALANS IN HET WONINGAANBOD EN GOED VERHUURDERSCHAP

- De gemeente Brunssum zet in op het **middeldure huursegment in wijken met weinig veerkracht**, nu aangepaste regelgeving dit ook voor woningcorporaties eenvoudiger maakt.

- Met de wet **goed verhuurderschap** wordt getoetst op onevenredige benadeling, uitbuiting en welzijn van de huurders en gebruikers en aan leefbaarheid, strafbare feiten en slecht levensgedrag.



3 NU EN IN DE TOEKOMST

DOOR DUURZAAMHEID

- De herstructurering en verduurzaming is voor de woningen die vallen onder **beschermd stads- en dorpsgezicht** een uitdaging. Meeste woningen zijn onvoldoende geïsoleerd en de buurten moeten klimaatadaptief ingericht, met oog voor natuur en biodiversiteit.

- Verduurzaming van buurten is een kans om meerdere doelen te bereiken. Alleen door het **verbinden van de belangen van bewoners**, **eigenaren en de gemeenten** kunnen de kwaliteiten in de buurt behouden worden en de verduurzamingsopgaven worden gerealiseerd.

- Bij nieuwbouw en herstructurering aandacht voor **hittestress,** slimmere waterkringlopen. We bouwen en verbouwen **natuurinclusief,** waarbij we toewerken naar 100% circulair in 2050.



PLANNING

PLANNING WOONVISIE BRUNSSUM

- T/m 11 mei a.s. mogelijk zienswijzen in te dienen.

- Behandeling in de Raad is gepland voor 13 juni a.s.



VRAGEN?

Jeroen@circusvis.nl

CIRCUSVIS