

DE STRUCTUURVISIE WONEN ZUID-LIMBURG IN DE ACTUALITEIT

Eric Gruisen

regio-coördinator Maastricht-Heuvelland

t.b.v. raadsbijeenkomst gemeente Valkenburg aan de Geul, 26 maart 2019





De SVWZL is van ons allemaal!

Wonen in het nieuws

- Prijzen stijgen, grote regionale verschillen
- Bepaalde groepen hebben het extra moeilijk op woningmarkt: starters, lage/midden inkomens, zorgvragers
- Strengere hypotheekregels voor nieuwkomers
- Doorstroming is beperkt, scheefwonen (sociaal, ouderen)
- Corporaties kunnen minder
- Oplossing: bijbouwen?

Economie in het nieuws

- Economie draait volop, ook in Zuid-Limburg
- Historisch lage rente (hoe lang nog?)
- Limburg: werkloosheid zelfs lager dan nationaal
- Aanbod arbeid daalt, vraag stijgt
- Oplossing: bijbouwen?

Verhaal achter de krantenkoppen: demografie

- Vergrijzing + krimp = lage werkloosheid + andere woonvraag
- “It’s the demography, stupid”
- Bevolking = aanwas + migratie
- Aanwas daalt (vooral in Zuid-Limburg), migratie bepalend
- Prognoses migratie verschillen : beleidsarm vs. beleidsrijk
- Huishoudens ZL: minder, ouder en kleiner, minder gezinnen
- Van prognoses weet je zeker dat ze niet uitkomen, maar...

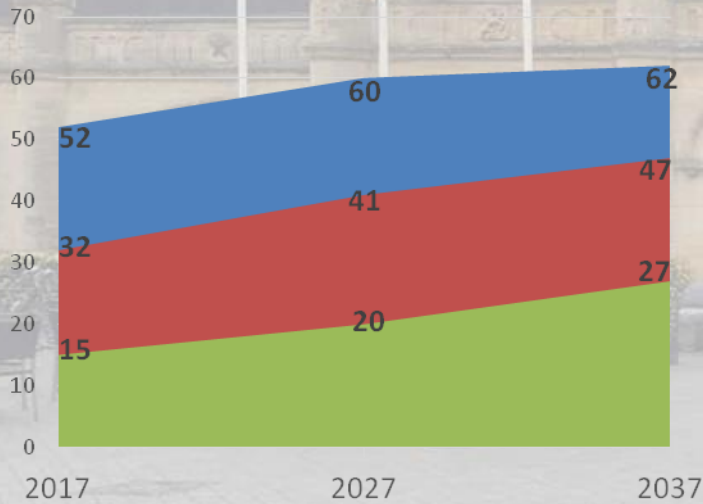
Gaat dat veranderen?

- Economische groei -> demografische groei, mits:
 1. Voldoende voortplantingspotentieel
 2. Migratie wordt gestimuleerd
 3. Woonomgeving leefbaar en betaalbaar is
 4. Er structureel genoeg werk is
- Krimp in leeftijdsgroepen die kinderen krijgen

Voortplantingspotentieel?

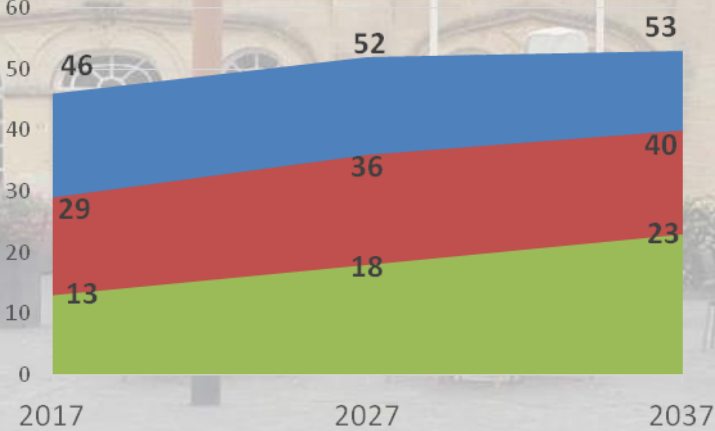
Demografische verandering: vergrijzing en ontgroening

Parkstad Limburg



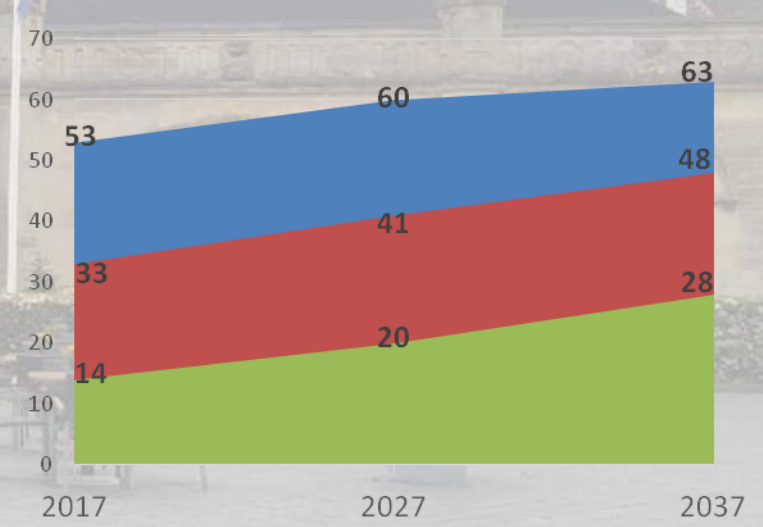
■ aandeel huishoudens 55+
■ aandeel huishoudens 65+
■ aandeel huishoudens 75+

Maastricht Heuvelland



■ aandeel huishoudens 55+
■ aandeel huishoudens 65+
■ aandeel huishoudens 75+

Westelijke Mijnstreek

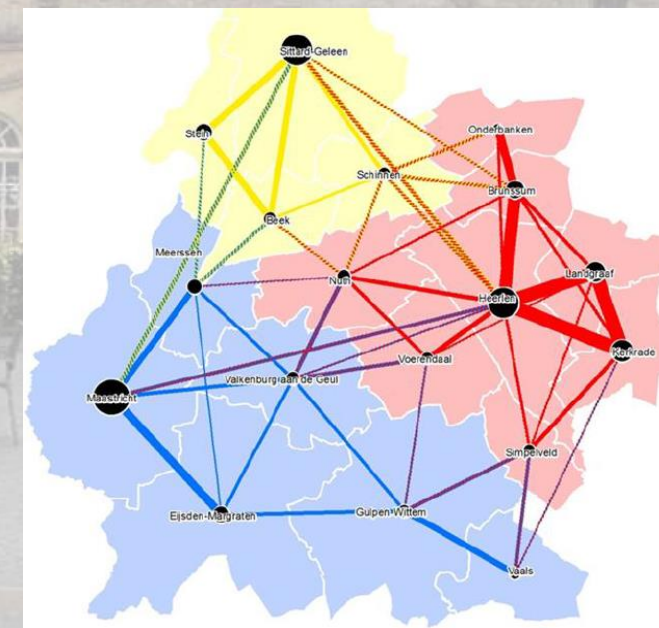


■ aandeel huishoudens 55+
■ aandeel huishoudens 65+
■ aandeel huishoudens 75+

MHL is jonger ivm
studenten 1p huishoudens
20-25 jaar

En de migratie dan?

- 95% verhuizingen binnen ZL: we vissen in elkaars vijver
- 1 erbij in $x = 1$ eraf in y
- Binnenlands migratiesaldo is negatief
- Migratie is moeilijk te voorspellen
- Buitenlandse migratie is politiek omstreden



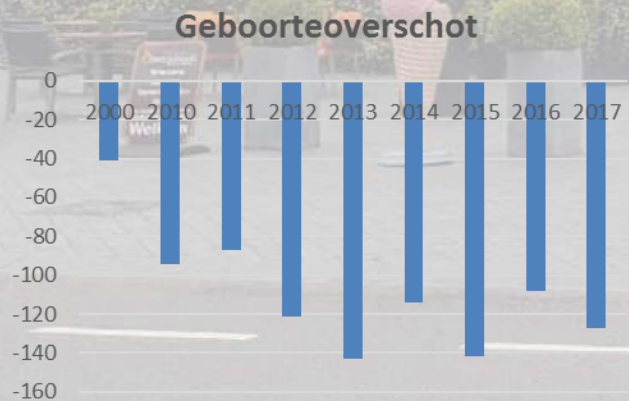
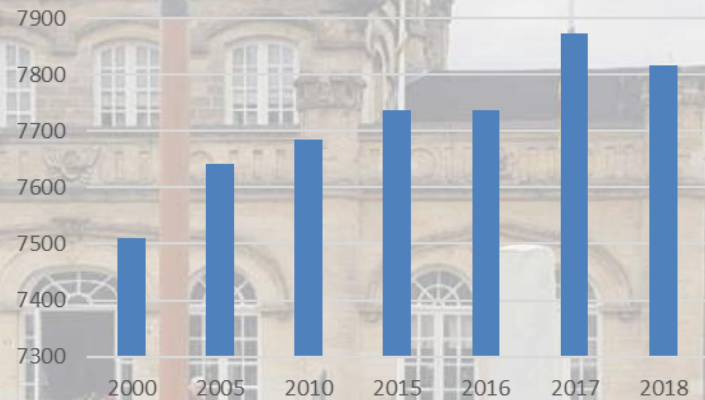
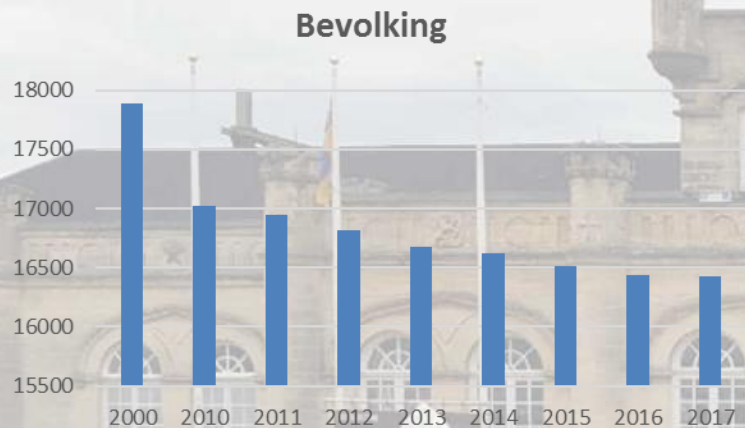
Conclusies over inwonertal ZL

- Prognoses variëren in aantal, maar trend is minder en anders
- Eigen aanwas daalt, migratie onzeker en omstreden
- Wel verschil in snelheden in Zuid-Limburg
- Minder werkloosheid = meer mensen?
- Prognoses eens over andere samenstelling en eigen aanwas
- Dus we beconcurreren vooral elkaar in Zuid-Limburg

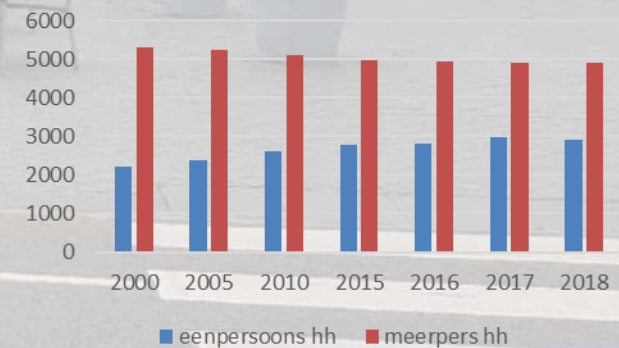
Situatie Valkenburg a/d Geul

- Bevolking daalt al een tijdje licht (2000: 17.897, 2018: 16.390)
- Eigen aanwas negatief (is geen uitzondering)
- Aantal huishoudens stijgt licht, 2018 niet
- Prognoses: bevolking daalt licht (16.226 in 2020, 15,057 in 2030), huishoudens na 2020 ook
- Steeds meer eenpersoonshuishoudens, minder gezinnen

particuliere huishoudens totaal



Eenpersoons vs meerpersoons huishoudens



Wat als we niets doen?

- Planvoorraad: 'meer van hetzelfde' en te veel (15.000!)
- Woningvoorraad idem
- Concurrentie: economisch gewin vs. maatschappelijk belang
- Niet corporatiebezit maar particulier bezit wordt probleem
- Gevolgen: leegstand en andere problemen waar we dat niet willen



“Mand met appels”: nieuwbouw verdringt bestaande



Woonbeleid (SVWZL)

- Aandacht moet uit naar bestaande en vervangende bouw
- Niet te veel bouwen en focussen:
 1. De juiste woning (levensloopbestendig, duurzaam)
 2. Op de juiste plek (nabij voorzieningen+versterking kern/centrum)
- Alle nieuwbouw leidt tot leegstand, dus bijdragen aan oplossing overaanbod (iets erbij = iets eraf)
- Wie neemt anders de verantwoordelijkheid?
- Vermijd de weg van de minste weerstand

Wat kan er binnen de kaders van de SVWZL?

- Plannen moeten aanvullend en versterkend zijn
- Mits compensatie: verantwoordelijkheid!
- Slopen, plancapaciteit inleveren, sloopplicht
- Goede kleine plannen: financiële compensatie
- Uitzonderingen: tijdelijkheid, studenten, zorg, Rijksmonumenten
- Regionaal afstemmen, regie in eigen hand
- Provincie **KAN** direct ingrijpen



Waar staan we nu met de SVWZL?

- Totaalbeeld van alle plannen in Maastricht-Heuvelland
- Er is consensus over wat goede plannen zijn
- Regionale afstemming verloopt vlot
- Alleen 'goede' plannen halen de eindstreep
- Gemeenten worden niet meer tegen elkaar uitgespeeld
- Wildgroei plannen verstikt innovatieve plannen (strategie?)
- Aanpak particuliere woningvoorraad ("proeftuin")
- Evaluatie in 2020: bereiken we onze doelen?

Wie doet wat in Zuid-Limburg?

Ambtelijke voorbereiding
door WG wonen ZL

Uitvoering door
WG wonen ZL

Gemeente/college van B&W
(18)

Subregio/ BO PFH Wonen
(3)

Regio/ BO PFH Wonen ZL
Groot: 18 Klein: 6

Doel:

1. Afstemmen 3 subregio's + provincie
2. Bewaken/formuleren uniforme afspraken
3. Aansturing actieplan SVWZL

Actieplan:

- monitoring
- aanpak particulier bezit
- reductie planvoorraad
- doelgroepen
- communicatie

Gemeenten: eigen ruimtelijk kader

Subregio:
woningmarktprogrammering
(kwalitatief en kwantitatief)

Zuid-Limburg: kaders en
uniformiteit

Waar loopt u dagelijks tegenaan?

1. “Ik wil niet steeds nee hoeven te zeggen”
2. “Dit kleine, sympathieke plannetje moet nog wel kunnen”
3. “Wij hebben veel particulier bezit, we kunnen niks”
4. “We hebben starterswoningen/goedkope woningen nodig”
5. “De SVWZL houdt alles tegen. We moeten initiatieven niet belasten met compensatiemaatregelen”
6. “De steden mogen meer bouwen dan de kleine gemeenten”
7. “We mogen niets van de provincie”

Bedankt voor uw aandacht

- Vragen
- Discussie

