

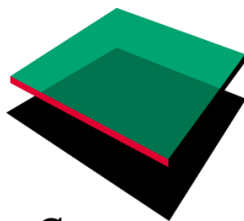
Companen

Westelijke Mijnstreek

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek
Wonen met kwaliteit in een veranderende markt

Concept t.b.v. bestuurlijke behandeling

21 februari 2008



Companen

waar wonen beweegt

Projectnr. 968.77/ng

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Westelijke Mijnstreek

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek
Wonen met kwaliteit in een veranderende markt

Concept t.b.v. bestuurlijke behandeling

21 februari 2008

Inhoud

1. Samenvatting en conclusies	1
1.1. Van startconferentie naar strategische visie 2030	1
1.2. Wat ligt er voor u?	1
1.3. Wat is de inhoud in kort bestek?	2
2. Inleiding	5
2.1. Aanleiding	5
2.2. Doel van de woonmilieuvisie	5
2.3. Inhoud van de woonmilieuvisie	5
3. De Woonmilieus in de Westelijke Mijnstreek Woonmilieuatlas	7
3.1. Huidige woonmilieus als vertrekpunt	7
3.2. Geschiedenis	7
3.3. Indelingscriteria	7
3.4. Centrum stedelijk wonen	8
3.5. Stedelijk wonen	8
3.6. Suburbaan wonen	9
3.7. Dorps wonen	9
3.8. Landelijk wonen	10
3.9. De woonmilieus in kaart en cijfers	11
4. Wat komt er op de regio af? Analyse trends en verwachtingen	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Demografie	13
4.3. Economie en werkgelegenheid	17
4.4. Voorzieningen: krimp betekent noodzaak tot meer ruimtelijke concentratie	19
4.5. Woningvraag	20
4.6. De plannen afgezet tegen de behoefte	25
4.7. Wat zijn de kansen voor de Westelijke Mijnstreek? Het zijn er minstens 10	29
5. Kansen verzilveren: visie op de toekomstige woonmilieus	33
5.1. Het is 5 voor 12!	33
5.2. De algemene beleidslijnen	33
5.3. Streefbeelden van de verschillende woonmilieus	39
6. Hot spots	51
6.1. Wat zijn precies hot spots?	51
6.2. Welke hot spots zijn er?	51
6.3. Invulling van hot spots: afhankelijk van keuzes en programma!	51
7. Aanzet tot uitvoering van de visie	53
7.1. De inhoudelijke opgave	53
7.2. De organisatorische aanpak	55
Bijlage 1: Westelijke Mijnstreek. Huishoudensontwikkeling 2006-2030	1

1. Samenvatting en conclusies

1.1. Van startconferentie naar strategische visie 2030

Op 6 maart 2007 is met de startconferentie het beginsignaal gegeven voor de opstelling van de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek. Sindsdien hebben de 4 regiogemeenten en de betrokken corporaties in samenwerking met de Provincie in Projectgroep en Stuurgroep een enerverend traject doorlopen. Dit heeft volgens het afgesproken tijdpad geleid tot de voorliggende Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek. Het is een **strategisch document** geworden, dat een belangrijke **trendbreuk** in het regionale woonbeleid inluidt. Na raadpleging van de Klankbordgroep op 19 december 2007 heeft de Stuurgroep zich met de voorliggende rapportage akkoord verklaard.

Vervolgens is de vaststelling door de gemeenten en de woningcorporaties aan de orde. Naar verwachting zullen zij de Woonmilieuvisie in het voorjaar van 2008 behandelen.

1.2. Wat ligt er voor u?

Status

De voorliggende rapportage bevat **de strategische visie**. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor de 5 onderscheiden woonmilieus. De **status** van de visie is een **richtinggevend kader** per woonmilieu. Kwalitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden **binnen** de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarktonderzoek noodzakelijk.

Leeswijzer

De **hoofdstukken 4 en 5** vormen de **inhoudelijke kern**. Daarin zijn de kansen en bedreigingen van de regio verwoord en wordt het beleidsmatige antwoord daarop geformuleerd. Verder is **hoofdstuk 7** van groot belang. Dit beschrijft welke **concrete acties** gemeenten en corporaties op korte en lange termijn voorstaan om het regionale woonbeleid toekomstbestendig te maken.

Het proces naar de strategische visie heeft ook een aantal bijproducten opgeleverd, zoals de **woonmilieu-atlas** (zie ook www.woonmilieus2020.nl) en de analyse van de toekomstmogelijkheden van de 'hotspots'. Deze is als losse bijlage bijgevoegd.

1.3. Wat is de inhoud in kort bestek?

Thema 1. Wat komt er in de komende 25 jaar op de Westelijke Mijnstreek af?

De woonopgave voor de komende 20 tot 25 jaar stoelt vooral op de volgende ontwikkelingen:

Demografie: kansen voor groei in bestaanskwaliteit

De veroudering van de bevolking en de trek naar de Brabant, de Randstad en de grensstreek van België en Duitsland leiden tot een afname van de bevolking. Door het ETIL wordt geraamd dat de bevolkingsomvang van de Westelijke Mijnstreek in 2030 ten opzichte van 2007 met ca. 10% oftewel 15.000 inwoners verminderd zal zijn. Deze demografische vooruitzichten hebben aanzienlijke consequenties voor het te voeren woonbeleid.

Sociaal-economische ontwikkelingen: adequate woonmilieus vereist

Omdat we uitgaan van een gestage economische groei van gemiddeld ca. 2% per jaar, zullen de huidige woonmilieus kwalitatief op een hoger plan moeten worden gebracht. Verder is die kwalitatieve woonmilieuontwikkeling ook noodzakelijk, omdat de demografische ontwikkeling een groot effect heeft op de beroepsbevolking. De ETIL-raming wijst op een afname daarvan in de periode 2007-2030 met 23%. Dat geeft kansen op werkgelegenheid in de regio voor iedereen, maar onderstreept ook de noodzaak van passende woonmilieus, zowel om beroepsbevolking vast te houden als om waar mogelijk werknemers van elders aan te trekken.

Voorzieningendraagvlak: meer concentratie nodig

De geraamde afname van de bevolking betekent dat niet overal alle voorzieningen in stand kunnen blijven. Een 'verdunding' in inwonertal vermindert het draagvlak. Dat betekent dat kwaliteit gehandhaafd zal moeten worden door concentratie. Dit heeft consequenties voor woningaanbod aan doelgroepen die de nabijheid van voorzieningen nodig hebben en stelt bovendien de leefbaarheidvraagstukken in de kleinere kernen nog eens extra aan de orde.

Woningvraag: van kwantiteit naar kwaliteit

Nog los van de bevolkingsontwikkeling heeft een belangrijke deel van de regionale woningvoorraad een belangrijke kwaliteitsverbetering nodig. Er ligt een aanzienlijke herstructureringsopgave.

Daarnaast kan worden geconstateerd dat de groei van het aantal huishoudens in de regio op z'n eind loopt. Substantiële uitbreidingen zijn niet meer noodzakelijk. Eén woning nieuw bouwen betekent steeds meer één woning slopen. Die verhouding zal op den duur zelfs op minder dan 1:1 moeten liggen.

Door de veranderingen in de samenstelling van de bevolking, de welvaartsontwikkeling en sociaal-culturele trends ligt er vooral een kwalitatieve opgave. Die is te kenmerken door accenten op:

- wonen-welzijn-zorg voor ouderen
- centrumstedelijke en groen(stedelijk)e milieus
- meer eigen woningbezit, aanzienlijk sociale huurwoningen

- duurzaamheid
- particulier opdrachtgeverschap
- excellente woonmilieus

Planologie: Een ruim planaanbod

Om in die kwalitatieve behoefte te voorzien is een ruim planaanbod in de regio aanwezig. Zo ruim zelfs dat een sanering in dat aanbod noodzakelijk is om adequaat op de opgave van de toekomst in te kunnen spelen.

Thema 2. Waar liggen de kansen?

In ons dichtbevolkte land geeft de terugloop van de bevolking kansen; kansen voor groei in kwaliteit van wonen en leven.

- De Westelijke Mijnstreek biedt een combinatie van een groene inbedding met een sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting;
- Het centrum van Sittard heeft kansen om uit te groeien tot het centrum van de gehele regio;
- De grote regionale transformatieopgave is beter realiseerbaar door de bevolkingskrimp en de afnemende behoefte aan sociale huurwoningen;
- De noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten voor wonen-en-voorzieningen en voor een grotere differentiatie in woonmilieus;
- Door de afname van de bevolking ontstaat letterlijk meer ruimte per persoon;
- De begrenzingen van de bebouwing, vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn toereikend voor de toekomstige op kwaliteit gerichte ontwikkeling;
- Regiobreed zijn zowel de gemeenten als de woningcorporaties zich bewust van de grote opgave voor de komende decennia. Zij willen daar gezamenlijk op inzetten.

Thema 3. Welke beleid is nodig?

Dat gaat niet vanzelf. Daarvoor zal een adequaat beleid gevoerd moeten worden, dat breekt met de kwantitatieve groeiuitgangspunten die tot nu toe steeds zijn gehanteerd. Dat beleid bestaat uit de volgende bouwstenen:

- Primair uitgaan van de kwaliteiten van de eigen regio;
- Mensen zoveel mogelijk vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken;
- Samenhang aanbrengen tussen nieuwbouw en sloop;
- Herstructurering gaat voor uitbreiding;
- Inzetten op een sterk regionaal centrummilieu naast sterke dorpscentra;
- Aandacht voor een bijdrage vanuit het wonen aan de positie van het bedrijfsleven in de regio;
- Afstemmen van de woningbouwprogrammering uit de Regionale Woonvisie 2005 op de kwalitatieve groei van de woningvraag in de regio;
- Een evenwichtige verdeling van kosten en opbrengsten van de transformatie over de betrokken partijen.

Thema 4. Hoe pakken we dat aan?

Samen op de juiste koers komen. De regio in actie = Actie in de regio

De gemeenten en de woningcorporaties in de regio willen samen met andere betrokken (markt)partijen op korte termijn overgaan tot de nieuwe, op kwaliteit gerichte beleidsinzet. Daarvoor zijn zij voornemens de volgende 3 stappen te zetten:

1. Het vaststellen van de Woonmilieuvisie als gezamenlijk vertrekpunt, met draagvlak van zo mogelijk alle betrokken partijen.
2. Herijking van de woningbouwprogrammering voor de kortere termijn (tot en met ca. 2010).
3. Het oppakken van de langere termijnprogrammering (vanaf ca. 2010), mede op basis van een te actualiseren beeld van de woningmarkt.

Deze stappen willen zij zetten binnen een adequate organisatiestructuur, waarin de gemeenten, de provincie en de marktpartijen gezamenlijk optrekken.

2. Inleiding

2.1. Aanleiding

In 2005 heeft de Westelijke Mijnstreek, bestaande uit de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen, een woonvisie opgesteld voor de periode tot 2010. In de regionale visie zijn de beleidsuitgangspunten en -doelstellingen van de verschillende gemeenten (en daarnaast die van de andere betrokken partijen zoals de corporaties) met elkaar in samenhang gebracht. Reeds in de betreffende woonvisie is de wens uitgesproken om te komen tot een woonmilieuvisie om daarmee voor de verdere toekomst tot afstemming van beleid te komen.

Recente en te verwachten demografische ontwikkelingen geven eens te meer de noodzaak aan om te komen tot gezamenlijke, regionale beleidsontwikkeling. Immers, de bevolking van de Westelijke Mijnstreek krimpt de komende decennia en van de kleinere bevolkingsomvang is een steeds groter deel 55 jaar en ouder. Dit brengt belangrijke gevolgen met zich mee voor het wonen in de regio die een ombuiging in het beleid absoluut noodzakelijk maken.

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek en de regionaal en lokaal werkzame corporaties realiseren zich dat de veranderingen wellicht bij te sturen zijn, maar niet zijn te kenteren. Gezamenlijk hebben partijen opdracht verstrekt aan Companen en SAB om een woonmilieuvisie op te stellen om daarmee een eerste stap te zetten naar de noodzakelijke beleidsombuiging.

2.2. Doel van de woonmilieuvisie

Met de onderhavige woonmilieuvisie willen de gemeenten en corporaties gezamenlijk een kwalitatieve visie neerleggen op het wonen in de Westelijke Mijnstreek in een veranderende markt tot 2030. Het doel is om een antwoord te formuleren op de vraag: **Hoe gaan we, als gemeenten en corporaties, om met de gevolgen van de daling van de bevolking? Wat betekent dit voor het wonen in de Westelijke Mijnstreek?**

2.3. Inhoud van de woonmilieuvisie

Om te kunnen weten voor welke opgave de partijen gezamenlijk staan moet eerst duidelijk zijn wat nu de huidige situatie in de regio is. Dit komt aan bod in hoofdstuk 3. Hier doet het begrip woonmilieu zijn intrede om de kwalitatieve benadering handen en voeten te geven. Wat zijn de huidige woonmilieus in de regio en hoe is de bevolking verdeeld over die woonmilieus?

Opmerking over de in dit rapport opgenomen cijfers

De in deze visie opgenomen prognosecijfers met betrekking tot demografie en woningbouw moeten beschouwd worden als richtinggevend.

Vervolgens: wat is er precies aan de hand, welke demografische veranderingen en andere ontwikkelingen komen er op de regio af? In welke steden en dorpen gaan de veranderingen het zwaarst tellen en voor welke partijen heeft dit consequenties? In hoofdstuk 4 is dit beschreven.

Het voorgaande wetende, tot welke gezamenlijke visie komen we dan? En welk type ontwikkelingen heeft prioriteit boven andere? Hoofdstuk 5 gaat in op de kansen die de regio kan verzilveren. Het hoofdstuk biedt zowel een totaalvisie voor de regio als een visie op onderdelen voor de eerder onderscheiden woonmilieus. Een ding is duidelijk: er moet snel actie komen!

Nadat de visie geformuleerd is, kan ingezoomd worden op de plekken waar de veranderingen gestalte kunnen of moeten krijgen. Uiteraard zijn dit er vele en kunnen deze wijzigen in de loop van de tijd. Hoofdstuk 6 biedt inzicht in de op dit moment beschikbare locaties van een grotere omvang. In een bijlage is meer informatie te vinden over de mogelijke transformaties. Voor keuzes over concrete ontwikkelingen en een prioriteitsstelling is het nu nog te vroeg. De nu beschikbare informatie is wel een basis voor het maken van die keuzes.

En waar het uiteindelijk op aankomt is de uitvoering! Het laatste hoofdstuk is gewijd aan dit onderwerp. Gezamenlijk hebben partijen de strategie bepaald en beschreven die zij willen volgen om te komen tot de wezenlijke veranderingen in de regio.

3. De Woonmilieus in de Westelijke Mijnstreek Woonmilieuatlas

3.1. Huidige woonmilieus als vertrekpunt

De Woonmilieuvisie beschrijft de meest wenselijke ontwikkeling van de woonmilieus in de Westelijke Mijnstreek, vooral op de middellange en lange termijn. Daarvoor is een goede definitie van het vertrekpunt nodig. Dat is de reden dat het traject van de woonmilieuvisie gestart is met het maken van een woonmilieuatlas. Die is uitgegroeid tot een apart boekwerk, dat naast de hoofdtekst van de woonmilieuvisie te gebruiken is. In de voorliggende rapportage volstaan wij daarom met een samenvatting van de atlas. We schetsen in hoofdlijnen de thans aanwezige woonmilieus, voorzien van kwalitatieve en kwantitatieve gegevens.

3.2. Geschiedenis

Van oorsprong is de Westelijke Mijnstreek een agrarisch gebied met verspreid liggende dorpen en buurtschappen en één kleine stad: Sittard. Dat was het kenmerk van de regio tot ver in de 20ste eeuw. Daarna is met de komst van de mijnbouw de verstedelijking van de regio in een stroomversnelling geraakt. De stad Sittard is gegroeid. Maar ook de dorpen om de Mauritsmijn heen maakten een bepaalde groei door, waarbij Geleen een stad is geworden. Hierdoor is een groot aaneengesloten bebouwd gebied ontstaan van woningbouw en industriële bebouwing. De zware infrastructuur en industrie zijn vooral aan de zuidwestkant van de regio te vinden. Het noorden en oosten kennen nog een open en groen gebied.

3.3. Indelingscriteria

Voor het onderscheiden van woonmilieus is in eerste instantie gekeken naar de mate van verstedelijking. Dat is gedaan aan de hand van

- Infrastructuur
- Bevolkingsdichtheid en
- Bedrijvigheid

De Westelijke Mijnstreek kent een grote differentiatie in stedelijkheid. Een echt sterk stedelijk woonmilieu is maar beperkt aanwezig. Binnen de regio beperkt zich dat tot de stedelijke centra van Sittard en Geleen.

De verkenning van de woonmilieus in de regio geeft een grote verscheidenheid te zien in kenmerken en eigenschappen. De woonmilieu-atlas geeft dat in verscheidene kaartbeelden weer. Om toch een hanteerbare indeling te krijgen en omdat we de woonmilieus op regionaal niveau bekijken, hebben we gekozen voor een samenvoeging en vereenvoudiging. Die heeft geleid tot de keuze voor **vijf woonmilieus**. Hiervan geven we in het navolgende een korte beschrijving.

3.4. Centrum stedelijk wonen

Het 'centrum stedelijk wonen' valt als woonmilieu te karakteriseren door de sterke menging. Dan gaat het om functiemenging en de aanwezigheid van veel voorzieningen. Vaak met een regionale functie. Maar ook om menging van bouwstijlen, koop en huur en woningtypen en huishoudens. Hier wordt gewoond in hoge dichtheden, met weinig open en groene ruimte. Ouderen en jongeren zijn sterk vertegenwoordigd in dit woonmilieu. Kortom, centrum stedelijk wonen betekent wonen in een omgeving met veel dynamiek.

	Centrum stedelijk wonen	Westelijke Mijnstreek
Bevolkingsdichtheid (inwoners / ha)	40	13
Bedrijvigheid (categorie)	7	-
WOZ-waarde (per woning)	€ 143.000	€ 175.000
Koopwoningen	44%	58%
Huishoudensgrootte	1,7	2,3
Aandeel 65-plussers	30%	17%
Inkomen / huishouden (per jaar)	€ 22.700	€ 27.600

Bron: CBS (2006), bewerking Companen.

3.5. Stedelijk wonen

Onder het milieu 'stedelijk wonen' vallen de wijken in Sittard en Geleen. Deze hebben overwegend het karakter van woonwijken, waarbij sprake is van een sterke oriëntatie op de stad. De wijken maken namelijk nadrukkelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied. Bewoners in deze wijken kunnen gebruik maken van een ruim aanbod aan voorzieningen in de stad, maar zeker ook in de wijken zelf. Het straatbeeld in de wijken wordt gedomineerd door een veelheid aan eengezinswoningen, afgewisseld met flats. In vergelijking met het 'centrum stedelijk wonen' is bij het 'stedelijk wonen' sprake van ruimere en groenere wijken. Binnen de wijken is sprake van beperkte sociale banden. Op basis de nevenstaande tabel is te zien dat de wijken die behoren tot het 'stedelijke wonen' een vrij hoge woningdichtheid en een laag aandeel koopwoningen kennen. Met name in die opzichten behoren de woonmilieus echt tot de stad en onderscheiden zij zich duidelijk van het suburbaan wonen.

	Stedelijk wonen	Westelijke Mijnstreek
Bevolkingsdichtheid (inwoners / ha)	33	13
Bedrijvigheid (categorie)	4-5	-
WOZ-waarde (per woning)	€ 158.000	€ 175.000
Koopwoningen	46%	58%
Huishoudensgrootte	2,2	2,3
Aandeel 65-plussers	17%	17%
Inkomen / huishouden (per jaar)	€ 26.100	€ 27.500

Bron: CBS (2006), bewerking Companen.

3.6. Suburbaan wonen

Binnen het woonmilieu 'suburbaan wonen' vallen dorpen die zijn uitgebreid met nieuwe woonwijken. Het gaat om Stein, Beek, Elsloo, Born, Limbricht en Munstergeleen. Het suburbaan wonen ligt dicht bij de industrie. Suburbane woonmilieus staan los van de stad en hebben eigen voorzieningen. Vaak is er een klein centrum, meestal de oude dorpskern. Het is ruim en groen wonen. Hoogbouw komt nauwelijks voor. Suburbaan wonen zit (letterlijk) tussen stad en platteland in. De woningdichtheid is, zoals vermeld, aanmerkelijk lager dan bij het 'stedelijk wonen'. Deze woonmilieus onderscheiden zich van het 'dorps wonen' vanwege het feit dat deze woonmilieus in de afgelopen jaren sterk gegroeid zijn; de wijken zijn groter, hebben meer voorzieningen en kennen minder sterke sociale verbanden.

	Suburbaan wonen	Westelijke Mijnstreek
Bevolkingsdichtheid (inwoners / ha)	18	13
Bedrijvigheid (categorie)	4-5	-
WOZ-waarde (per woning)	€ 186.000	€ 175.000
Koopwoningen	68%	58%
Huishoudensgrootte	2,4	2,3
Aandeel 65-plussers	16%	17%
Inkomen / huishouden (per jaar)	€ 29.700	€ 27.500

Bron: CBS (2006), bewerking Companen.

3.7. Dorps wonen

Voor dit woonmilieu geldt dat de oude dorpen nog goed herkenbaar zijn. Zij zijn in de loop der jaren slechts in beperkte mate gegroeid. Het zijn echte dorpsgemeenschappen, met vaak nog hechte sociale verbanden. In het woonmilieu 'dorps wonen' wonen vaak niet meer dan 2.500 mensen. De voorzieningen zijn beperkt en er is betrekkelijk weinig bedrijvigheid. Het is ruim wonen, waarbij vrijstaande woningen en tweekappers de meest voorkomende woningtypen zijn. Het 'dorps wonen' kan omschreven worden als rustig wonen in een landelijke omgeving.

	Dorps wonen	Westelijke Mijnstreek
Bevolkingsdichtheid (inwoners / ha)	6	13
Bedrijvigheid (categorie)	3-4	-
WOZ-waarde (per woning)	€ 195.000	€ 175.000
Koopwoningen	72%	58%
Huishoudensgrootte	2,4	2,3
Aandeel 65-plussers	16%	17%
Inkomen / huishouden (per jaar)	€ 29.400	€ 27.500

Bron: CBS (2006), bewerking Companen.

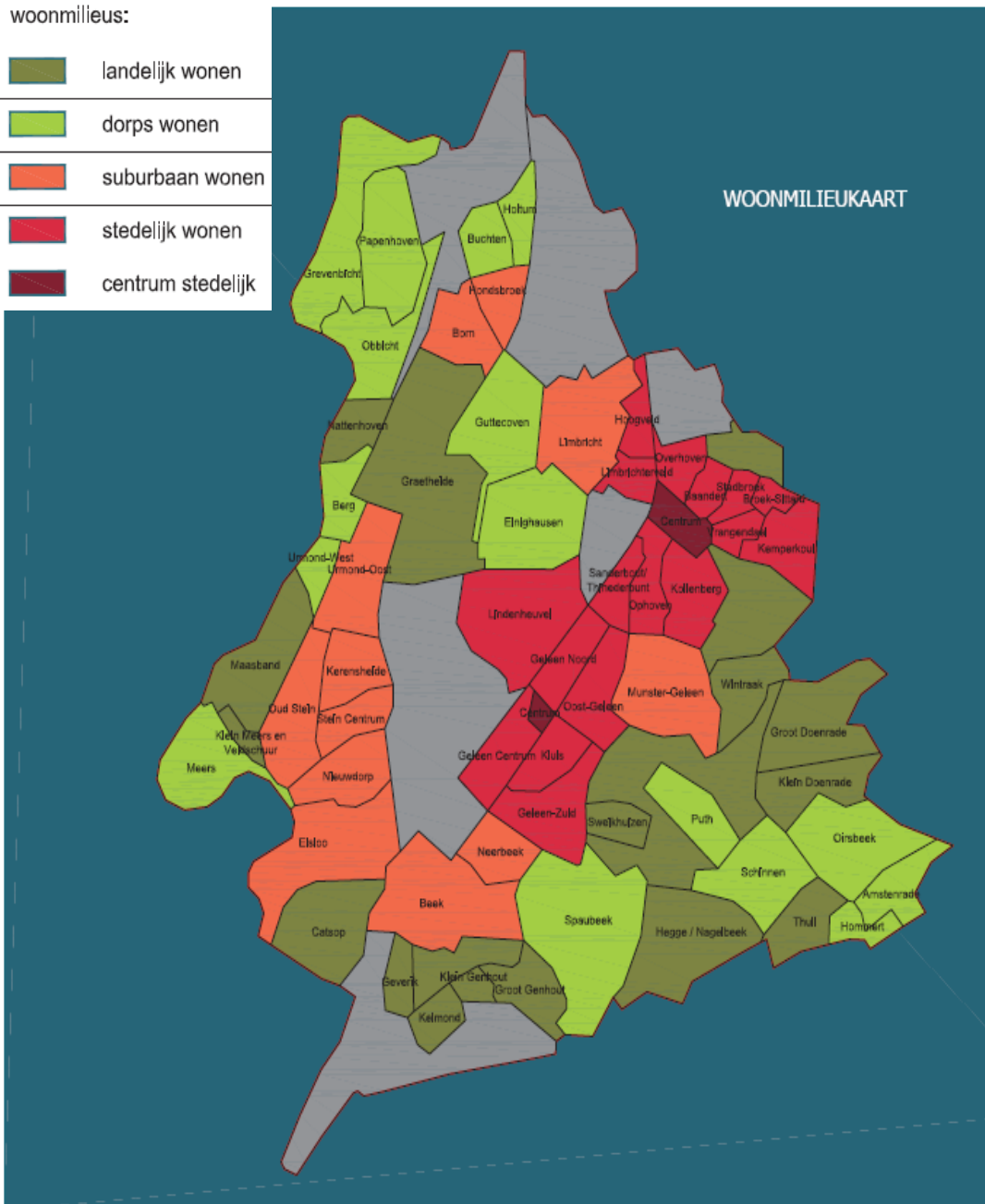
3.8. Landelijk wonen

Wat voor 'dorps wonen' geldt, gaat ook op voor 'landelijk wonen'. Maar dan nog sterker. Het grote verschil is dat het hier om buurtschappen en verspreid wonen gaat. Vaak wonen er niet meer dan 500 mensen geclusterd. Het is er nog groener en nog ruimer wonen dan in het dorp. Voorzieningen zijn er vrijwel niet, de bedrijvigheid is voornamelijk agrarisch. Huurwoningen zijn hier nauwelijks te vinden.

	Landelijk wonen	Westelijke Mijnstreek
Bevolkingsdichtheid (inwoners / ha)	2	13
Bedrijvigheid (categorie)	1-2	-
WOZ-waarde (per woning)	€ 230.000	€ 175.000
Koopwoningen	81%	58%
Huishoudensgrootte	2,6	2,3
Aandeel 65-plussers	14%	17%
Inkomen / huishouden per jaar	€ 31.700	€ 27.500

3.9. De woonmilieus in kaart en cijfers

Alle onderdelen van de Westelijke Mijnstreek zijn toegedeeld aan een van de 5 woonmilieus. Als gebiedseenheid hebben we daarbij de CBS-indeling gebruikt. Het motief daarvoor is dat zo de kenmerken van de gebieden gemakkelijk konden worden gekwantificeerd. De woonmilieu-indeling ziet er als volgt uit:



Een kwantitatieve vergelijking van de 5 woonmilieus toont duidelijk de grote verschillen aan. Zo is bijvoorbeeld de dichtheid in het centrum-stedelijk wonen 20x zo groot als in het landelijk woonmilieu. En is het aandeel koopwoningen in het landelijk gebied het dubbele van het centrum-stedelijk wonen.

Verder is duidelijk dat binnen de woonmilieus een aanmerkelijke differentiatie van wijken aanwezig is. De woonmilieu-atlas gaat hier nader op in.

	Centrum stedelijk	Stedelijk	Suburbaan	Dorps	Landelijk
Dichtheid (inw. / ha.)	40	33	18	6	2
Bedrijvigheid (klasse)	7	4-5	4-5	3-4	1-2
Aandeel koop	44%	46%	68%	72%	81%
WOZ-waarde	€ 143.000	€ 158.000	€ 186.000	€ 195.000	€ 230.000
Huishoudengrootte	1,7	2,2	2,4	2,4	2,6
Aandeel 65-plus	30%	17%	16%	16%	14%
Inkomen	€ 22.700	€ 26.300	€ 29.700	€ 29.400	€ 31.700
Aantal inwoners	4.456	66.210	46.073	30.570	5.410
Aantal huishoudens	2.616	31.214	19.380	12.160	2.705

Bron: CBS (2006), bewerking Companen.

Van start naar finish

Voordat we ingaan op de mogelijke en gewenste toekomstige ontwikkelingen in de woonmilieus, moeten we eerst aangeven welke trends en verwachtingen bestaan ten aanzien van de toekomst van de Westelijke Mijnstreek. Dat doen we in het volgende hoofdstuk.

4. Wat komt er op de regio af? Analyse trends en verwachtingen

4.1. Inleiding

De Woonmilieuatlas geeft aan hoe de 5 onderscheiden woonmilieus over de Westelijke Mijnstreek zijn verdeeld. Dat is de huidige situatie. De woonmilieuvisie richt zich op de toekomst en geeft een beeld voor de situatie in het jaar 2020 met een doorkijk naar 2030. Om die overstap naar de toekomst goed onderbouwd te kunnen maken, is het van groot belang de relevante trends en verwachte ontwikkelingen, die op de Westelijke Mijnstreek afkomen, te onderkennen en te specificeren. Dat is het onderwerp van dit hoofdstuk 4. Achtereenvolgens gaan we daarbij in de op de thema's: **demografie, economie en werkgelegenheid, voorzieningen, woningvraag en ruimtelijke plannen.**

4.2. Demografie

De inwoners

Daling inwonertal te verwachten: 9% in 25 jaar

Het bevolkingsaantal van de Westelijke Mijnstreek neemt af. Deze tendens zet zich naar verwachting de komende decennia in vrij aanzienlijke mate door. De komende 25 jaar verwacht het ETIL een **daling van de bevolking met ca. 9%**. De daling gaat het snelst in de gemeente Schinnen. Deze ontwikkeling is niet uniek voor de Westelijke Mijnstreek en zelfs niet voor Limburg. Parkstad Limburg heeft hier al langer mee te maken en voor steeds meer Limburgse en perifeer gelegen Nederlandse regio's wordt een bevolkingskrimp voorspeld.

Zeer recent heeft de Provincie Limburg een actualisering van de demografische berekeningen uitgevoerd: de bevolkingsprognose voor de periode 2008-2040 versterkt het beeld van de verwachte bevolkingsontwikkeling in Limburg.

Tabel 4.1: Westelijke Mijnstreek. Verwachte bevolkingsontwikkeling 2006-2030 per gemeente

Gemeente	Prognose 2006				Prognose 2007	
	2006	2020	2030	Ontwikkeling 2006-2030	2030	Ontwikkeling 2006-2030
Beek	16.926	16.107	15.388	- 9 %		
Schinnen	13.439	12.523	11.550	- 14 %		
Stein	26.656	25.556	24.168	-9 %		
Sittard-Geleen	96.648	92.149	88.072	- 9%		
Westelijke Mijnstreek	155.675	148.355	141.207	- 9%	131.939	-15%

Bronnen: ETIL, december 2006 en 2007.

Kijken we naar de onderscheiden woonmilieus, dan treedt de daling vooral op in de dorpse en landelijke woonmilieus.

Tabel 4.2: Westelijke Mijnstreek. Verwachte bevolkingsontwikkeling 2006-2030 per woonmilieu

Woonmilieu	2006	2020	2030	Ontwikkeling 2006-2029
Centrum Stedelijk Wonen	4.456	*	*	*
Stedelijk Wonen	66.210	63.110	60.409	-9%
Suburbaan Wonen	46.073	44.300	42.072	-9%
Dorps en Landelijk Wonen	35.983	33.865	31.759	-12%
Totaal Westelijke Mijnstreek	152.723	145.601	138.425	-9%

Bron: ETIL, december 2006.

* Het ETIL heeft de bevolking anno 2006 als basis gebruikt en deze doorgerekend naar de toekomst. Voor het Centrum Stedelijk Wonen geeft dit een onjuist beeld; de in uitvoerig zijnde centrumplannen zullen immers van invloed zijn op de ontwikkeling van het inwonertal. Daar waar in de andere woonmilieus de omvang van het inwonertal gaat afnemen mag hier verwacht worden dat de bevolking gaat stijgen. De daadwerkelijke stijging is op dit moment niet in te schatten.

Orzaken: daling natuurlijke aanwas en vertrekoverschot

Er zijn twee hoofdoorzaken voor de daling van het inwonertal. Ten eerste is daar de algemene tendens van **ontgroening en vergrijzing** van de bevolking, die enerzijds het aantal geboorten doet teruglopen en anderzijds het aantal sterfgevallen opvoert.

In de tweede plaats zien we dat de Westelijke Mijnstreek per saldo **inwoners verliest** aan de rest van Nederland en verder ook aan België en Duitsland.

Opvallend is dat de regio de afgelopen jaren vooral bevolking heeft opgevangen uit de beide aangrenzende regio's Parkstad en Maastricht en Heuvelland. Een verklaring hiervan is uit onderzoek niet beschikbaar. We kunnen veronderstellen dat de opvang uit Parkstad mogelijk een gevolg is geweest van de herstructurering aldaar, terwijl de relatief hoge woningprijzen in Maastricht en omgeving woningzoekenden ertoe heeft gebracht te kiezen voor aantrekkelijke naburige woonmilieus zoals in Elsloo en Hoogveld.

Tabel 4.3: Westelijke Mijnstreek. Migratiesaldo 1997-2006

	Migratiesaldo 1997-2006
Parkstad	+582
Maastricht en Heuvelland	+696
Rest Limburg	-929
Noord-Brabant	-1.319
Overig Nederland	-2.001
Buitenland	-646
Totaal	-3.617

Bron: CBS.

Het **belangrijkste verlies aan inwoners betreft overig Limburg + Brabant en de rest van Nederland**. Ook hiervan zijn de motieven niet onderzocht, doch men kan er gevoeglijk van uitgaan dat het studie, werkgelegenheid en (in mindere mate) relatievorming betreft en niet in belangrijke mate het woonmilieu in de Westelijke Mijnstreek.

Per saldo betreft het een **verlies** gemiddeld zo'n 300 personen per jaar, vrijwel geheel in de leeftijdsgroep **15-24 jaar**.

Het verlies aan het buitenland (zie tabel 4.4.) is nader uitgewerkt. Dit saldo van -646 bestaat uit een vestiging uit vooral de mediterrane landen en een vertrek naar met name Duitsland en België.

Tabel 4.4: Westelijke Mijnstreek. Migratiesaldo ten opzichte van België en Duitsland 2001-2006

Gemeente	Migratiesaldo t.o.v. België	Migratiesaldo t.o.v. Duitsland
Beek	-43	-235
Schinnen	-59	-52
Stein	-64	-416
Sittard-Geleen	-621	-852
Westelijke Mijnstreek	-787	-1.555
Gemiddeld per jaar	-130	-259

Bron: CBS.

Gemiddeld vertrokken er de laatste jaren per saldo per jaar gemiddeld **130 personen naar België en 259 naar Duitsland**. In relatie tot de bevolkingsomvang van de Westelijke Mijnstreek (ruim 150.000 in 2007) gaat het om 0,25% van de bevolking. Overigens gaat het hier niet alleen om de grensstreek. Ook van deze migratiestromen zijn de oorzaken niet exact bekend, doch we vermoeden dat de woning- en kavelprijzen (inclusief belastingvoordeel) en de snelle beschikbaarheid van woningen en bouwgrond vlak over de grens belangrijke oorzaken zijn. Dergelijke ontwikkelingen treffen we ook aan in andere grensstreken (Maastricht, Vaals, Roermond, Venlo, Nijmegen, Arnhem, Enschede).

De huishoudens

Huishoudensgroei loopt op z'n eind

Ondanks de voorspelde verdere daling van de bevolking zal het aantal huishoudens vooralsnog blijven groeien, althans tot het jaar 2020. Dat wordt veroorzaakt door de afname van de gemiddelde woningbezetting die de effecten van de krimp nog even overtreft. De groei tot 2020 bedraagt ca. 1.600 huishoudens oftewel ruim 100 per jaar. Een bijzonder gering aantal voor een regio met ruim 150.000 inwoners.

Vanaf ca. 2020 zet ook de daling van het aantal huishoudens in en dus van de woningbehoefte.

Alle huishoudentypen tot jaar 60 jaar krimpen nu al

De groei in het aantal huishoudens tot het jaar 2020 zit vooral in de categorie 60 jaar en ouder. De daarna optredende krimp treft alle huishoudens onder de 60 jaar.

Tabel 4.5. Westelijke Mijnstreek. Huishoudensontwikkeling 2006-2030

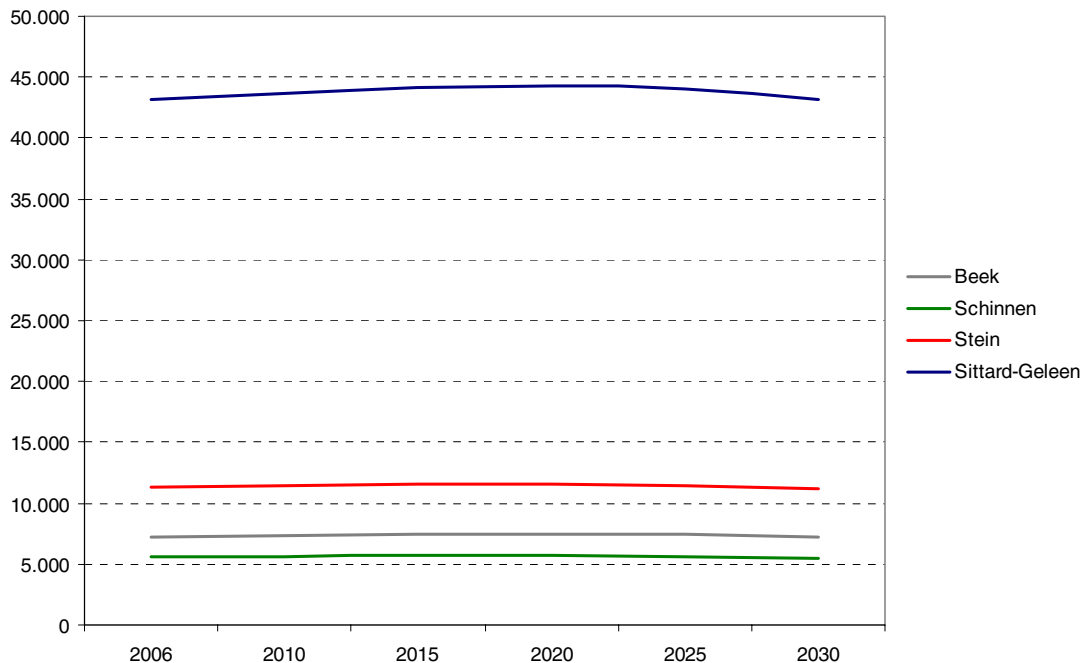
	Huishoudensontwikkeling			
	2006	2020	2030	
1 & 2 phh < 20 jaar	642	564	468	-27%
1 & 2 phh 20 - 29 jaar	5.311	6.173	5.156	-3%
1 & 2 phh 30 - 39 jaar	5.013	3.997	4.033	-20%
1 & 2 phh 40 - 49 jaar	4.698	3.226	2.974	-37%
gezinnen	24.031	20.866	18.845	-22%
1 & 2 phh 50 – 59 jaar	7.808	8.514	5.973	-24%
1 & 2 phh 60 – 69 jaar	8.908	11.728	12.488	+40%
1 & 2 phh 70+	10.721	13.672	16.894	+58%
Totaal	67.132 ¹	68.739	66.832	0%
Groei absoluut		+1.600	-1.900	

Bron: ETIL, bewerking Companen.

¹ Volgens het CBS was de woningvoorraad per 1.1.2006 in de Westelijke Mijnstreek 67.276 woningen, waarvan 7.226 in Beek, 5.568 in Schinnen, 11.230 in Stein en 43.252 in Sittard-Geleen.

Deze tendens doet zich in alle onderscheiden woonmilieus voor. De vergrijzing doet zich het sterkst voor in de suburbane en dorpse en landelijke woonmilieus. Zie hiervoor bijlage 1.

Figuur 4.1: Westelijke Mijnstreek. Ontwikkeling huishoudens 2006-2030



Bron: ETIL (2007).

Dichtheden

De daling van het inwonertal heeft uiteraard ook gevolgen voor de bevolkingsdichtheid, met uitzondering van het centrum-stedelijk woonmilieu waar naar verwachting de bevolking als gevolg van de woningbouwactiviteiten zal toenemen. Het zal duidelijk zijn dat de bevolkingsafname leidt tot meer ruimte gemiddeld per inwoner. Het meest is dat het geval in het dorpse en landelijke woonmilieu.

Tabel 4.6. Westelijke Mijnstreek. Bevolkingsdichtheid per ha 2006-2030

Woonmilieu	2006	2030	Ontwikkeling 2006-2030
Centrum stedelijk	36		
Stedelijk	33	29	-12%
Suburbaan	18	16	-11%
Dorps + Landelijk	6	5	-17%

Bron: ETIL (2006), bewerking Companen.

* Net als voor de bevolkingsontwikkeling in totaliteit geldt ook voor de dichtheid dat de situatie in het centrum stedelijk woonmilieu niet op basis van trends is te voorspellen. Zie verder de opmerking bij tabel 4.2.

Samengevat: demografie

- **Krimp en vergrijzing** zijn de belangrijkste demografische ontwikkelingen. Het gevolg is: de **natuurlijke groei wordt afgeremd en zelfs negatief**. Dit geldt nu al voor de bevolkingsgroei en de huishoudens tot 60 jaar, vanaf circa 2020 geldt het ook voor de (totale) huishoudensontwikkeling. Een bijkomend gevolg is: **daling van de bevolkingsdichtheid**.
- **Meer vertrek uit de regio dan vestiging van elders**. Jonge mensen trekken veelal weg, vanwege studie en werk. Het gevolg is: daling van de beroepsbevolking. Een deel van de (meer koopkrachtige) gezinnen verkiest een woning in de Duitse of Belgische grensstreek, vermoedelijk om de daar gunstiger prijs/kwaliteitverhouding. Het vertrek wordt deels gecompenseerd door vestigers uit Parkstad, Maastricht en Heuvelland en uit mediterrane landen. Dit migratiepatroon versterkt de krimp van de (beroeps-)bevolking en de stijging van de vergrijzing!

4.3. Economie en werkgelegenheid

Daling beroepsbevolking met 1% per jaar

De verwachte afname van de bevolking wordt nog in aanzienlijke mate overtroffen door de afname van de beroepsbevolking. Op basis van ETIL (2006) is de daling van de beroepsbevolking in de periode 2006-2030 ca. 23% (van 103.000 naar 73.000 arbeidsplaatsen). Dat is procentueel gelijk aan de verwachting voor heel Limburg maar sterker dan voor heel Nederland.

Uitgaande van een op zich positieve economische ontwikkeling heeft de krimp in de beroepsbevolking belangrijke effecten voor de arbeidsmarkt. Wat de effecten precies zijn, is niet in een woonmilieustudie aan te geven en verdient een grondig onderzoek door economische deskundigen. Dat bevelen wij dan ook aan als één van de vervolgen op de woonmilieuvisie.

Krimp, arbeidsmigratie en woonbeleid

Een snelle blik op de huidige arbeidssituatie (bron: CBS) levert het volgende op:
Circa 71% van de arbeidsplaatsen in de Westelijke Mijnstreek is bevolkingverzorgend.

Arbeidsplaatsen Westelijke Mijnstreek 2005

- Totaal : 63.700
- Landbouw c.a. 300 (<1%)
- Delfstoffen en industrie: 18.300 (29%)
- Commerciële dienstverlening: 25.900 (41%)
- Niet-commerciële dienstverlening: 19.200 (30%)

Bron: CBS

Verwacht mag worden dat bij een krimpende bevolking deze werkgelegenheid grotendeels mee krimpt. Kwantitatief kan dit wellicht weinig problemen opleveren, kwalitatief echter wel (mismatch tussen gevraagd en aanwezig scholingsniveau van werknemers). De stuwende werkgelegenheid (met name de industrie) heeft 29% van de arbeidsplaatsen. Die sector zal vermoedelijk het meest van de krimp merken waarbij ook daarbij niet alleen sprake is van een kwantitatief vraagstuk. Er is ook een kwalitatieve opgave: de industrie in ons land zal steeds hoogwaardiger arbeid vragen. Laagwaardige productie verdwijnt immers naar lage lonen landen. Zoekt de industrie op de arbeidsmarkt deze hoogwaardiger arbeid, dan zal, voor een zo optimaal mogelijke aansluiting qua opleiding, taalkennis en werkervaring, vooral in ons eigen land en de ons omringende landen worden gezocht. Hier ligt een (bescheiden) opgave om arbeidskrachten te werven, voor zover de regio niet zelf in de behoefte kan voorzien. Het aanbieden van aantrekkelijke woonmilieus is dan van belang.

Verder geldt dat op de kortere termijn arbeidskrachten uit Oost-Europa worden gehaald voor de laagwaardiger werkzaamheden, die nog niet naar lage lonen zijn verplaatst. Net als in de landbouw zijn daarvoor ook huisvestingsvoorzieningen nodig. En dan vooral in de goedkope sector.

Op de lange termijn lijkt derhalve geen grote, structurele arbeidsmigratie naar Nederland en Limburg te verwachten, waardoor geen sprake zal zijn van een groot effect voor het woonbeleid.

Samengevat: economie en werkgelegenheid

- De krimp van de bevolking en het vertrek van werkzoekenden zorgt – ondanks een grotere arbeidsparticipatie van de vrouw en het langer doorwerken - naar verwachting ook voor een **aanzienlijke afname van de beroepsbevolking**. Het lijkt erop dat het overgrote deel van de werkgelegenheid zich bevindt in de (bevolking)verzorgende dienstensector, die globaal gesproken qua omvang zal meebewegen met de daling van de bevolking.
- Voor de industrie geldt dat de **vraag naar hoger geschoold personeel alsmaar zal toenemen**. Minder geschoolde arbeid en industriële productieprocessen zullen naar elders verdwijnen. Dat betekent een opgave om vraag en aanbod van arbeid zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Daar waar arbeidskrachten van buiten de regio moeten worden aangetrokken, is het bieden van aantrekkelijke woonmilieus van belang. Verwacht mag worden dat het in dit geval met name gaat om arbeidskrachten uit Nederland en de ons omringende landen.
- Maar: de ontwikkeling van de werkgelegenheid is moeilijk te voorspellen en hoort niet thuis in een woonmilieuvisie. Voorts heeft relatie tussen wonen en werken vele facetten en is gecompliceerd. Om richtinggevende uitspraken te kunnen doen is een specifieke studie nodig. Die bevelen wij dan ook aan.
- Economische groei leidt tot een vraag naar **meer kwaliteit**. Dit heeft consequenties voor het wonen.

4.4. Voorzieningen: krimp betekent noodzaak tot meer ruimtelijke concentratie

Het spreekt voor zich dat de verwachte afname van de bevolking ook zal leiden tot vermindering van het draagvlak voor diverse voorzieningen. Het bestaansrecht van voorzieningen kan in de knel komen. Dit geldt zowel voor commerciële voorzieningen (winkels, banken en dergelijke) als voor niet-commerciële voorzieningen zoals gemeenschapsaccommodaties, basisscholen, sportaccommodaties etc. Deze ontwikkeling is niet nieuw: als gevolg van schaalvergroting zijn ook in het verleden voorzieningen verdwenen op plaatsen waar op den duur het draagvlak onvoldoende was geworden. In de toekomst, in deze situatie van krimp, zal dit proces van draagvlakvermindering echter nog sterker zijn.

Daarnaast is het niet alleen het dalend aantal inwoners dat tot draagvlakvermindering leidt, maar ook de verder toenemende individualisering, de toegenomen mobiliteit en de toenemende arbeidsparticipatie hebben als gevolg dat mensen minder gericht zijn op voorzieningen in de eigen buurt. Draagvlak en bezettingsgraad van voorzieningen neemt hierdoor af met leegstand, vertrek of kwaliteitsvermindering als gevolg. Met andere woorden, ook met betrekking tot het maatschappelijk voorzieningenniveau is de tijd rijp om alle aandacht te richten op het realiseren van een duurzame, toekomstbestendige sociale en fysieke infrastructuur in buurten en wijken. Leidend principe hierbij is eveneens 'kwaliteit'. Kwaliteit gaat dan vóór nabijheid: beter een kwalitatief goede sportaccommodatie een buurt verder op dan een oud voetbalcomplex met een vereniging zonder de mogelijkheden voor voltallige elftallen en dus een goede competitie.

Een uitzondering geldt voor de voorzieningen die samenhangen met de vergrijzing. De toename van de oudere huishoudens zorgt hier juist voor meer draagvlak. Waar het draagvlak vermindert en een 'verdunding' van de bevolking plaatsvindt, is het van belang om voorzieningen te concentreren. Voor zover woonvormen ruimtelijk sterk aan voorzieningen zijn gekoppeld, betekent dit dus ook een beperkter aantal locaties voor wonen met voorzieningen.

Op dit moment werken alle gemeenten in de Westelijke Mijnstreek aan de vernieuwing van hun centra. Het is onontkoombaar om dit in het perspectief van de bevolkingskrimp en de noodzaak tot verdere concentratie te plaatsen.

Samengevat: voorzieningen

- Een afname van de bevolking leidt tot **minder draagvlak voor voorzieningen**. Dit kan resulteren in een schaalvergroting van voorzieningen En concentratie in minder kernen of wijken dan thans.
- **Kwaliteit en bereikbaarheid gaan voor nabijheid.**
- De **vraag naar (specifieke) voorzieningen voor ouderen** neemt daarentegen toe. Concentratie van functies én wonen is hier het devies.
- (Toekomstige) vernieuwing van stads- en dorpscentra met deze bril op bekijken.

4.5. Woningvraag

Uitbreidingsvraag op z'n eind

De krimp in inwonertal leidt naar verwachting vanaf het jaar 2020 tot een krimp in de woningbehoefte. Maar ook tot 2020 is voorzichtigheid geboden: uit de huishoudensontwikkeling blijkt slechts een noodzakelijke voorraauditbreiding tot 2020 van slechts circa 100 woningen per jaar, voor de hele regio! Dit betekent dat er nauwelijks of geen ruimte is voor ontwikkeling van grootschalige nieuwbouw- / uitbreidingslocaties. En voorts, omdat woningen voor minstens 50 jaar worden gebouwd, is het van belang de toevoegingen in de komende jaren strategisch in te zetten.

Afname behoefte aan sociale huurwoningen: grote transformatieopgave

Recente studies in de regio wijzen uit dat, als gevolg van stijgende welvaart, de komende decennia minder behoefte aan sociale huurwoningen zal ontstaan in de Westelijke Mijnstreek. Van de in totaal ca. 18.000 sociale huurwoningen zullen er in het jaar 2030 circa 4.000 à 6.000 overbodig zijn. Dat betekent een zeer aanzienlijke transformatieopgave. Deze is (uiteraard) het grootst in het stedelijk woonmilieu.

Tot het jaar 2020 zal er sprake moeten zijn van 1 op 1 vervanging van (verouderde) sociale huurwoningen. De vervangende woningbouw betreft toekomstbestendige sociale huur, duurdere huur of (sociale) koopwoningen. Omdat het in veel gevallen om vervanging van meergezinswoningen door eengezinswoningen gaat, zal dit niet altijd op dezelfde locatie (kunnen) plaatsvinden. En een deel van deze transformatie zal ook verkoop van huurwoningen betreffen. Gesproken wordt van 1 op 1 vervanging, omdat de kwantitatieve behoefte in die periode immers nog niet afneemt. Vanaf 2020 is vervanging alleen nog aan de orde indien de sloop in omvang groter is dan de afname van de behoefte. Gelet op de situatie van het aflopen van de groei in de vraag wordt het steeds minder noodzakelijk om eerst vervangende nieuwbouw te realiseren en dan pas te slopen. De krimp maakt de transformatie dus in zekere zin gemakkelijker, omdat het herhuisvestingsvraagstuk veel beperkter is dan in een woningmarkt onder hoge druk.

De vervangingsbehoefte in combinatie met de afname van de behoefte aan sociale huurwoningen maakt het noodzakelijk om met een kritische blik naar het totale nieuwbouwprogramma in de regio te kijken.

Kwalitatieve behoefte; de sociale huursector

In de sociale huursector zijn twee bewegingen gaande, die de toekomstige opgave bepalen:

- *Leefbaarheidsvraagstukken: noodzaak tot stedelijke vernieuwing, los van krimp!*
In een aantal wijken in de regio staat de leefbaarheid nu al zó onder druk, dat maatregelen en investeringen, zowel in fysieke als in sociale zin, noodzakelijk zijn om de wijk weer toekomstbestendig te maken. In de wijk Stadbroek (Sittard) is herstructurering in volle gang en in Thienbunder/Sanderbout (Sittard) en de omgeving Burgemeester Lemmensstraat (Geleen) is ingrijpen op korte termijn aan de orde.
- *Ook transformatie in de samenstelling van de huurvoorraad*
Sociale verhuurders moeten ook rekening houden met de noodzaak van een anders samengesteld aanbod. De afnemende vraag is namelijk een saldo van twee bewegingen in de vraag: een afname van de vraag naar vooral niet-levensloop-

bestendige woningen. Dit betreft vooral portiek-etagewoningen, duplexwoningen en verder niet aangepaste appartementen met lift. Daartegenover staat een groeiende behoefte aan nultredenwoningen, zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen.

Kwalitatieve behoefte; de vrije sector

In de vrije sector bepalen in hoofdzaak de volgende trends de ontwikkelingen:

- De behoefte aan nultredenwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden; de vergrijzing gaat uiteraard niet aan dit segment voorbij.
- De behoefte aan meer luxe en meer ruimte in en om de woning als gevolg van toegenomen welvaart.
- Een voldoende aanbod en op den duur wellicht een overschot aan rijwoningen.
- Een langzaam (bescheiden) groeiende markt voor vrije sector huurappartementen.

Op kleine schaal meer ruimte voor excellente woonmilieus

Naast een algehele groei van de vraag naar meer kwaliteit en ruimte zijn ook excellente woonmilieus te onderscheiden. Met excellente woonmilieus, worden hoogwaardige woonmilieus bedoeld in het topsegment. De woningen zijn zeer ruim van omvang en van alle luxe en gemakken voorzien. In de nabije omgeving zijn specifieke kwaliteiten aanwezig. Welke kwaliteiten dit zijn, is afhankelijk van de ligging van het excellente woonmilieu. In bijvoorbeeld de binnenstad van Sittard is dit een groot winkelaanbod en andere (culturele) voorzieningen. In meer perifere gebieden gaat het om de aanwezigheid van een kwalitatief hoogwaardige groene woonomgeving. Ook kunnen, bij nieuwe excellente woonmilieus, combinaties gemaakt worden, denk bijvoorbeeld aan woonconcepten als wonen en golf, wonen en beweging, wonen en wellness et cetera.

In de centrumstedelijke gebieden zijn nauwelijks excellente woonmilieus aanwezig, terwijl daar wel behoefte aan bestaat. Dit is een belangrijke opgave; met de ontwikkeling van Sittard tot hoogwaardig stadscentrum wordt hierin voorzien.

In de meer landelijke delen van de regio is dit type woonmilieu wel al aanwezig maar ligt er ook een kans voor het realiseren van nieuwe hoogwaardige woonmilieus in het topsegment. Daarbij moet gedacht worden aan de bovengenoemde thematische aanpak. Mits sprake is van een uniek milieu, dat nergens anders voorkomt en door ontwerpers van naam wordt ontwikkeld, kan hiervan een aantrekkingskracht uitgaan op inwoners van ver buiten de Westelijke Mijnstreek. Met dit type woonmilieus kunnen potentiële 'woonmigranten' naar België en Duitsland mogelijk verleid worden om toch in de regio te blijven wonen. Ook kunnen deze woonmilieus bijdragen aan de aantrekkingskracht van de regio op werknemers van elders, die nodig zijn voor het draaiend houden van de regionale economie. Het gaat hierbij overigens niet om grote aantallen woningen, maar hun impact op het imago van de omgeving is relatief groot! De locatiekeuze voor dit soort nieuwbouw zal zeer zorgvuldig moeten geschieden. Met name gelet op het terughoudende beleid in dorpse en landelijke woonmilieus moet eerder worden gedacht aan invulling van excellente woonmilieus in suburbane kernen.

Wonen, zorg en welzijn

Gezien de vergrijzing is het voorzien in de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen, al dan niet met zorgverlening, een belangrijke kwaliteitsopgave. In het

Uitvoeringsprogramma Wonen-Welzijn-Zorg van de Westelijke Mijnstreek (mei 2006) is voor het jaar 2015 een behoefte aan nultreden- en zorgwoningen voor de regio gecijferd van circa 7.750 nultredenwoningen en circa. 1.350 zorgwoningen. Dit zijn zeer forse aantallen en gezien de enorme opgave waar de regio toch al voor staat kan opgemerkt worden dat het geen sinecure zal zijn om in deze behoefte te voorzien. Nieuwbouw mag, gezien de daling van het aantal huishoudens, feitelijk niet leiden tot groei van de voorraad. Dit betekent dat er een

De intramurale zorgaanbieder Orbis signaleert dat extramuralisering een goed uitgangspunt is maar dat er een doelgroep is die hiervoor niet (meer) in aanmerking komt, en dat deze doelgroep steeds groter wordt. Dit leidt ertoe dat er naar verwachting toch meer intramurale capaciteit nodig zal zijn dan in het Uitvoeringsprogramma WWZ is vastgesteld. Op dit moment loopt er een regionaal traject met intramurale zorgaanbieders en het zorgkantoor dat moet leiden tot een aangepast intramuraal behoeftemodel. Gemeenten worden via de regionale overlegtafel WWZ hier ook bij betrokken. Dit model ligt er naar verwachting rond de zomer van 2008.

belangrijke slag te maken is in het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad, zowel in de huur- als in de koopsector. Naast een taak voor de corporaties ligt er een opgave om eigenaar-bewoners hiertoe te stimuleren. Na het jaar 2015 houdt de behoefteontwikkeling in dit segment uiteraard niet op. Ondanks de krimp zal de behoefte nog verder toenemen wat betekent dat de opgave verder vergroot wordt.

Verder wijst het Uitvoeringsprogramma een aantal Woonservicezones en Centrale Zorgkruispunten aan. Centraal binnen een woonservicezone staat het wijksteunpunt/zorgkruispunt van waaruit zorg en welzijn wordt aangeboden. Tabel 4.8 biedt inzicht in de gerealiseerde of in ontwikkeling zijnde woonservicezones in de regio.

Tabel 4.7. Westelijke Mijnstreek. Gerealiseerde of in wording zijnde woonservicezones / Centrale Zorgkruispunten

Gemeente	Woonservicezone	Centraal Zorgkruispunt
Beek	Beek-Centrum	Woonzorgcentrum Beek
	SpaubEEK	Woonzorgcentrum Musschenberg
Schinnen	Amstenrade	Koeteleboet/Elvira
	Oirsbeek	Stegelenhof
	Schinnen	In voorbereiding
	Sweikhuizen	
Sittard-Geleen	Born	Woonzorgcomplex Aldenhof
	Lindenheuvel	
	Olympiastaete	
	Munstergeleen	Vooralsnog blinde vlek / mogelijk woonzorgcomplex
	Geleen-Zuid	Bunderhof/Jos Klijnenlaan
	Oud-Geleen	Oud Geleen
	Limbricht-Hoogveld	Hoogveld
	Sittard-Centrum	Kollenberg/Odasingel
	Sittard-Zuid	Baenje
	Sanderbout/Ophoven	Blinde vlek
Vrangendael, Europapark	Blinde vlek	
Stein	Kanaalboulevard Urmond	
	Stein Centrum	
	Elsloo	

Bron: Westelijke Mijnstreek Uitvoeringsprogramma Wonen-Welzijn-Zorg 2005-2015.

Vergroting eigen woningbezit en meer eigen bouw

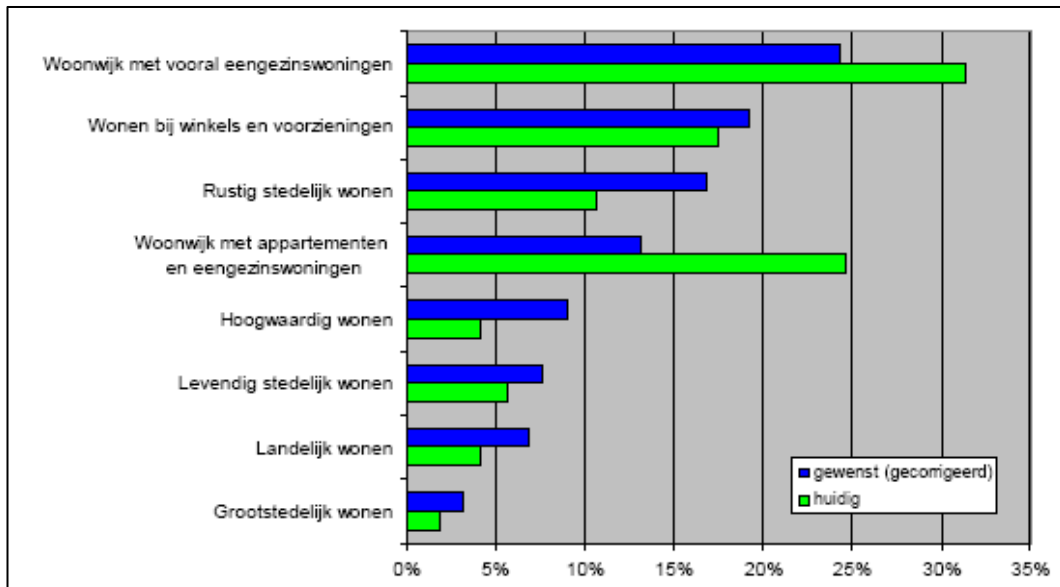
Met name in de suburbane, dorpse en landelijke woonmilieus behoort een groot deel van de woningvoorraad tot de koopsector (60-70%). In de stedelijke woonmilieus ligt dat aandeel aanzienlijk lager. Gelet op de landelijke ontwikkeling in het eigen woningbezit is te verwachten dat het aandeel koopwoningen in de voorraad zal (kunnen) stijgen.

In den lande bestaat daarnaast een substantiële behoefte om, alleen of samen met anderen, de ontwikkeling van de eigen woning tot stand te brengen. Dit vraagt ook in de Westelijke Mijnstreek om het ter beschikking stellen van bouwkevels.

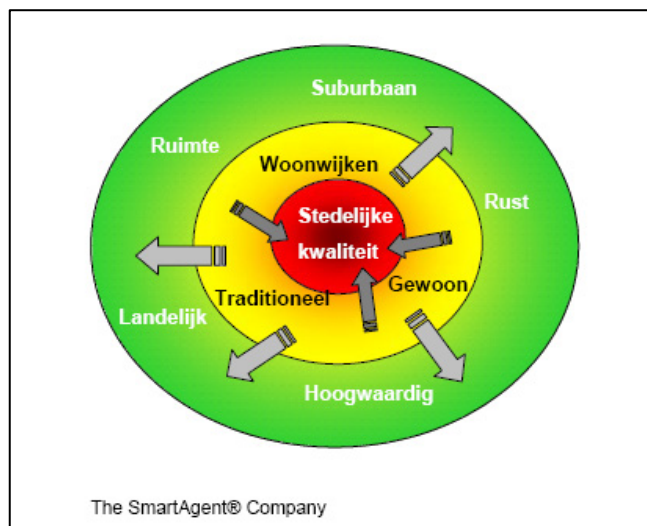
Behoefte aan centrumstedelijke en groene milieus

Uit diverse landelijke onderzoeken blijkt een tweedeling in de vraag naar woonmilieus. Enerzijds is er vraag naar stedelijkheid (relatief hogere dichtheden, stapeling en veel voorzieningen). Anderzijds gaat de voorkeur uit naar meer groene woonmilieus. De tussenliggende 'vlees-noch-vis-milieus' zijn minder in trek. Het bureau SmartAgent® doet onder andere op dit punt continu landelijk onderzoek. Daaruit blijken de volgende woonmilieuvorkeuren:

Figuur 4.2. Woonmilieuvorkeuren volgens the SmartAgent® Company



Figuur 4.3. Ontwikkeling woonvoorkeuren volgens the SmartAgent® Company



Hieruit concluderen de onderzoekers dat 'er sprake is van een bipolaire kwalitatieve vraag: enerzijds suburbaan en landelijk, anderzijds stedelijk. Aan 'reguliere woonwijken is meer dan voldoende aanbod'.

In de Westelijke Mijnstreek betekent dit concreet:

- *Versterkingsopgave meer groene woonmilieus*: Het woonmilieu dat de meeste huishoudens omvat, het stedelijke woonmilieu, heeft momenteel de minste groene woonmilieus. Hier ligt dan ook een grote verdunnings- en vergroeningsopgave.
- *Versterkingsopgave centrumstedelijke woonmilieus*: Verschillende plannen, onder de noemer Zitterd Revisited en Stadshart Geleen, moeten voor versterking van de centrumstedelijke woonmilieus zorgen. Overigens: gezien de demografische ontwikkeling zal in de toekomst de vraag steeds belangrijker worden in hoeverre de regio moet aankoersen op één goed uitgerust stedelijk centrum.

Duurzaamheid

Al lange tijd zijn diverse milieuaspecten verwerkt in het Bouwbesluit en de meeste gemeenten conformeren zich aan convenanten inzake duurzaam bouwen. Toch staat duurzaamheid momenteel zodanig in de belangstelling, dat verdere maatregelen daarvoor te verwachten zijn. Deze zal dan verder gaan dan zuinig energiegebruik en duurzame bouwmaterialen. Te denken is bijvoorbeeld aan duurzame inrichting van de woonomgeving, verminderen autogebruik etc. Wat deze trend kwantitatief zal betekenen is uiteraard moeilijk aan te geven.

Samengevat: woningvraag

- **De uitbreidingsvraag loopt af**: De benodigde uitbreiding van de voorraad is nog slechts 100 woningen per jaar, na 2020 resteert vermoedelijk alleen een vervangingsvraag. Toevoegingen moeten dan ook strategisch ingezet worden.
- **Afname sociale huurvoorraad, grote transformatieopgave**: De behoefte aan sociale huurwoningen, zowel in de gestapelde als in de grondgebonden segmenten, zal substantieel verminderen. Vervanging van (verouderde) sociale huur door levensloopbestendige sociale huurwoningen, duurdere huur of koopwoningen. Op termijn: vermindering van de sociale huursector met circa 5.000 woningen.
- **Meer behoefte aan eigen woningbezit**: De vraag wijst in de richting van een aanzienlijke versterking van het eigen woningbezit.
- **Huisvesting ouderen en voorzieningen welzijn en zorg**: De vergrijzing richt de aandacht in het bijzonder op de woonwensen van senioren. Deze willen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dat betekent fysieke aanpassingen in hun woningen of, als dat niet gaat, verhuizen naar nultredenwoningen. En verder uiteraard voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen.
- **Verbetering leefbaarheid stedelijk woonmilieu**: Het verbeteren van de leefbaarheid in delen van het stedelijk woonmilieu heeft hoge prioriteit. Vergaande fysieke en sociale maatregelen zijn of worden genomen.
- **Behoeft aan centrumstedelijke en meer groene woonmilieus**: Er is een tweedeling in voorkeuren voor woonmilieus: enerzijds de centrummilieus (voorkeur van veel senioren, stellen en jongeren), anderzijds de groenstedelijke milieus. Veel na-oorlogse nieuwbouw behoort, vooral waar het gaat om gestapelde bouw, noch tot het één noch tot het ander. Herstructurering is hier (op termijn) onontkoombaar.
- **Prioriteit duurzaamheid**: Woonconsumenten en woningbeheerders zullen steeds meer aandacht besteden aan de duurzaamheid van de woning en de woonomgeving.
- **Bescheiden kansen voor excellente woonmilieus**: In het centrumstedelijke en meer landelijke woonmilieus zijn kansen voor nieuwe, doorgaans duurdere, woonmilieus. Kernwoorden voor de laatste zijn: kleinschalig, thematisch, voor doelgroepen die een ruime actieradius hebben. Mogelijk kunnen potentiële 'woonmigranten' naar België en Duitsland hiermee verleid worden om in de regio te blijven én levert dit een positieve bijdrage aan de aantrekkingskracht van de regio op werknemers van elders.

4.6. De plannen afgezet tegen de behoefte

Kwantitatieve omvang plancapaciteit

Het woningbouwprogramma (harde en zacht capaciteit) van de gezamenlijke gemeenten bedraagt bijna 5.500 toe te voegen woningen voor de periode 2005-2010. De ETIL-berekeningen geven echter aan dat tot het jaar 2020 nog slechts ca. 1.600 woningen aan de voorraad behoeven te worden toegevoegd en dat tussen 2020 en 2030 het aantal woningen zelfs met 1.900 zal kunnen afnemen. Zie tabel 4.9 en 4.10 voor de exacte cijfers en de verdeling over de regio.

Tabel 4.8. Westelijke Mijnstreek. Plannen voor woningtoevoeging 2005-2010

	Basis-programma	Reserve-programma	Ambitie-programma	Totaal
Stein	578	40	35	653
Sittard-Geleen	2.240	1194	574	4.008
Beek	278	96	18	392
Schinnen	173	136	70	379
Totaal	3.269	1.466	697	5.432

Bron: Regionaal Woningbouwprogramma Westelijke Mijnstreek / Woonvisie.

Tabel 4.9: Westelijke Mijnstreek. Benodigde woninguitbreiding op basis van ETILgegevens 2006

	Tot 2010	2010-2015	2015-2020	2020-2030	Totaal 2006-2030
Stein	+ 109	+ 108	-15	- 337	- 135
Sittard-Geleen	+ 407	+478	+ 115	- 1043	- 43
Beek	+ 108	+ 121	+ 23	- 249	3
Schinnen	+ 79	+ 63	- 10	- 285	- 153
Regio als geheel	+ 703	+ 770	+ 113	- 1.914	- 226

Bron: ETIL 2006.

Gerealiseerd c.q. resterend bouwprogramma

Voor een actueel totaalplaatje van het woningbouwprogramma is het van belang het gerealiseerde aanbod in beeld te brengen.

Tabel 4.10. Westelijke Mijnstreek. Gerealiseerde woningen in 2005 en 2006

	2005	2006	Nog in het basisprogramma
Stein	112	28	438
Sittard-Geleen	584	293	1363
Beek	3	7	268
Schinnen	0	24	149
Totaal als regio	699	352	2218

* 2005 wordt niet meegerekend aangezien de ETIL-cijfers begint vanaf 2006.

Het blijkt dat van het basisprogramma van ruim 3.200 woningen in 2006 circa 10% gerealiseerd is. Er resteert daarmee nog een basisprogramma van ruim 2.200 woningen. De vier gemeenten gezamenlijk hadden op 1 januari 2007 op grond van de Woonmonitor 2006 provincie Limburg een harde plancapaciteit van 2.260 woningen. Hiervan heeft Sittard-Geleen er ruim 1.800, Beek een kleine 300, Stein heeft 20 woningen op de planning staan en Schinnen ruim 100. Overigens heeft Stein op dit moment een planologisch hard bouwprogramma van 470 woningen. Het totale aantal woningen waarvoor een planologische titel is komt daarmee op 2.710

Sloopplannen

Uit een korte inventarisatie bij de verschillende woningcorporaties blijken de sloopplannen tot 2010 te bestaan uit 330 woningen.

Tabel 4.11. Westelijke Mijnstreek. Sloopplannen tot en met 2009

	2007	2008	2009	Totaal t / m 2009
Stein	20		15	35
Sittard-Geleen		125	170	295
Beek	-	-	-	-
Schinnen	-	-	-	-
Totaal als regio	20	125	185	330

Conclusie kwantitatief programma:

Harde plancapaciteit t/m 2009:	2.710 woningen
<u>Sloopprogramma t/m 2009:</u>	<u>330 woningen -</u>
Totale geplande netto uitbreiding t / m 2009:	2.380 woningen
Woningbouwbehoefte op basis van ETIL:	703 woningen
Overcapaciteit woningbouwplannen in basisprogramma:	1.677 woningen

Kwalitatieve plansamenstelling²

Van circa 4.500 van de geplande woningen is de woningdifferentiatie bekend. Het gaat om circa 2.000 huurwoningen (2/3 sociaal en 1/3 vrije sector) en 2.500 koopwoningen (2/3 middelduur, 1/3 duur en vrijwel niets goedkoop).

Huursector

De geplande toename in de huursector lijkt in contrast te staan met de afnemende behoefte in de sociale huursector en de beperkte stijging in de vraag naar duurdere huurwoningen. Dat is niet zo. Het gaat bij deze nieuwbouw vooral om plannen voor levensloopbestendige woningen (plannen voor ca. 1.400 woningen). Naast een afname in de sociale huursector betreft de transformatieopgave immers ook een wijziging in samenstelling: minder eengezinswoningen en meer levensloopbestendige woningen waaronder appartementen.

Bij de plannen voor de bouw van nultredenwoningen moet een verband gelegd worden met de - ook te realiseren - sloopopgave van andere typen sociale huurwoningen (verouderde eengezinswoningen en portiek-etagewoningen).

Voorts zijn in de regio ruim 700 zorgwoningen binnen de huidige plannen opgenomen. Ook dit is een categorie die in de toekomst hard nodig is.

Koopwoningen

Bovenop de herstructurering in de huursector komen nog eens de plannen voor uitbreiding van het aantal eengezinskoopwoningen. Op die manier beschouwd is het deze laatste ontwikkeling die qua aard en omvang op gespannen voet staat met de ontwikkeling van de woningbehoefte. Aangezien niet te verwachten is dat er veel bestaande koopwoningen zullen worden gesloopt, zullen de plannen de koopsector dan ook aanzienlijk uitbreiden.

² Gebaseerd op Woonmonitor Limburg 2006, factsheetboek Westelijke Mijnstreek 2006.

Aandeel stapeling

Op dit moment is ca. 14% van de woningvoorraad in de Westelijke Mijnstreek gestapeld. Ongeveer de helft van de nieuwbouwplannen bestaat uit appartementen. Dit beeld komt overeen met veel andere regio's. De ervaring leert dat veel van dit soort plannen voortkomen uit de te realiseren grondopbrengst en niet uit de behoefte. Men kan dan ook gereede vraagstekens bij het aandeel gestapeld zetten, voor zover deze niet gerealiseerd worden in het centrumstedelijk woonmilieu of in beperkte mate op andere centraal gelegen locaties.

Samenhang woningbehoefte, sloop en plannen voor nieuwbouw

De relatie tussen de op stapel staande plannen en de eerder vermelde gegevens over de woningbehoefte kan worden weergegeven in de volgende figuur.

Figuur 4.4: Westelijke Mijnstreek. Schematische samenhang sloop- en nieuwbouwopgave 2007-2030



Bron: Huidige plancapaciteit: Woonmonitor Limburg 2006.

De omvang van de huidige voorraad zal grosso modo tot het jaar 2030 gelijk moeten blijven. De woningcorporaties zetten in op toevoeging van levensloopbestendige woningen (+1.300). In de marktsector staan minimaal 3.300 woningen in de plannen. Deze dienen ter vervanging van de te slopen sociale huurwoningen. De afstemming van de nieuwbouw op de sloop luistert dus zeer nauw. Temeer daar de woningcorporaties de sloop en de sociale nieuwbouw realiseren (onrendabel) en vooral commerciële marktpartijen de marktsector realiseren (rendabel).

Indicatieve kosten transformatie

Indien de onrendabele top bij nieuwbouw of renovatie van sociale huurwoningen gemiddeld € 50.000 per woning bedraagt en het (boekwaarde)verlies bij sloop gemiddeld € 45.000³ per woning, leert een grove schatting dat het gaat om een totale onrendabele

³ Zie Rapport 'Limburg transforMEERT', Provincie Limburg, september 2007

<i>Kosten sloop</i>	<i>Kosten duurzame renovatie: € 50.000 per woning</i>
- Slopen woning	€ 8.000 per woning
- Boekwaarde grond	€ 15.000
- Boekwaarde opstal	€ 15.000
- Sociaal plan	€ 5.000
-Totaal per woning	€ 43.000

corporatie-investering van ca € 300 mln in de periode 2008-2030 oftewel gemiddeld € 14 mln per jaar.

Beperken van deze onrendabele investeringen door te kiezen voor verkoop in plaats van sloop wijzen de gemeenten en de corporaties af. Daarmee wordt onvoldoende vernieuwing bereikt, terwijl de (financieel doorgaans niet sterke) kopers met een inferieure woningkwaliteit worden opgezadeld. De verkoop door corporaties moet andere doelen dienen, zoals bevordering van de stabiliteit van buurten en wijken en bevordering van het eigen woningbezit. Overigens kunnen de middelen die hierdoor worden gegenereerd wel mede worden ingezet in de transformatie.

Conclusies ten aanzien van het kwantitatieve en kwalitatieve programma

- Het huidige *basisprogramma* tot 2010 kent een overcapaciteit van bijna 1.700 woningen.
- De noodzaak om te komen tot herijking en bijstelling van het woningbouwprogramma is daarmee nadrukkelijk aanwezig, niet vanaf 2010 tot 2020, maar reeds op dit moment.
- De totale woningvoorraad mag over de periode 2006-2030 per saldo niet toenemen; en de afslankingsnoodzaak van de sociale huursector bedraagt circa 5.000 à 6.000 woningen in de periode tot 2030.
- Dit betekent feitelijk dat alle toe te voegen woningen beschouwd moeten worden als vervangende nieuwbouw, die als het ware vooruitlopend op de vernieuwing wordt gerealiseerd. De gewenste kwaliteit van de nieuwbouw moet dan absoluut aansluiten bij de vraag vanuit de transformatie.
- Het woningbouwprogramma van de toekomst bestaat dan ook niet meer zozeer uit uitbreidingsplannen maar zal nadrukkelijk in samenhang moeten worden gebracht met sloopplannen. Daarbij moet slopen gericht zijn op het uit de markt halen van kwaliteiten die niet meer voldoen aan de vraag, en moet nieuwbouw gericht zijn op het bieden van de kwaliteit waar vraag naar is.
- Een beleidsaccent op het aanwijzen van woningen die onvoldoende kwaliteit bieden en gesloopt dienen te worden, betekent nadenken over:
 - Rol en verantwoordelijkheid van corporaties en marktpartijen en overheid. Het merendeel van dat wat gesloopt gaat worden bevindt zich in het woningbestand van de corporaties.
 - Regionale aanpak en samenwerking. Het merendeel van de huurwoningvoorraad die voor sloop in aanmerking komt bevindt zich in de gemeente Sittard-Geleen.
 - Een goede en op elkaar afgestemde fasering van nieuwbouw en sloop.

Samengevat: wat komt er op de regio af

Figuur 4.5. Wat er zoal op de Westelijke Mijnstreek afkomt



4.7. Wat zijn de kansen voor de Westelijke Mijnstreek? Het zijn er minstens 10

In de voorgaande paragraaf is geschetst met welke ontwikkelingen de regio te maken gaat krijgen. We kunnen stellen dat de Westelijke Mijnstreek zich met aanzienlijke opgaven geconfronteerd ziet. Gelukkig heeft de regio eigen krachten die de basis vormen voor potenties die benut kunnen worden bij het aangaan van de uitdagingen. Daarnaast moet niet de nadruk op het negatieve gelegd worden maar is het goed juist uit te gaan van het positieve, de kansen die de opgaven bieden voor de regio om zich op eigentijdse wijze te ontwikkelen. Alvorens in de volgende paragraaf in te gaan op de visie, hier de **top-10-kansen** op een rijtje:

1. Groen en werk

Groene inbedding in combinatie met een sterke economische motor.

2. Bereikbaarheid en ontsluiting

Uitstekende verbindingen per openbaar vervoer weg en water met overig Nederland en de beide buitenlanden. Aanwezigheid Maastricht-Aachen Airport.

3. Ruimte voor mensen

De ingezette en naar verwachting doorzettende afname van het bevolkingsaantal geeft de inwoners letterlijk steeds meer ruimte voor wonen en leven.

4. Transformatie: een hele opgave, maar wel 3 vliegen in één klap

Voorzien in de opgaven krimp, afname behoefte aan sociale huurwoningen en stedelijke vernieuwing (leefbaarheid en kwaliteitsslag huursector) gaan hand in hand.

5. Betrokkenheid woningcorporaties

De woningcorporaties in de regio zijn zeer sterk in het Limburgse geworteld en tonen een grote betrokkenheid en investeringsbereidheid.

6. Nieuw grijs is niet oud

De vergrijzing van de bevolking geeft kansen voor nieuwe woonconcepten (voor oud en jong).

7. Nieuwe kansen voor voorzieningenstructuren met wonen

De krimp maakt beperking van het aantal voorzieningenconcentraties nodig. Dit maakt niet alleen pijnlijke keuzes noodzakelijk, maar schept vooral ook nieuwe kansen voor concepten van voorzieningen in combinatie met wonen.

8. Mogelijkheden tot excellent wonen: een goed bewaard geheim

De woonkwaliteiten van de regio moeten veel beter over de bühne worden gebracht. De regio heeft tal van potenties voor excellente woonmilieus, zowel centrumstedelijk als in het groen.

9. Centrum Sittard regionaal centrum

Het centrum van Sittard heeft een cultuur-historisch karakter én ruimtelijke kansen, waardoor het veel meer kan uitgroeien tot het centrum voor de hele regio.

10. Het toekomstbewustzijn op bestuurlijk niveau

De besturen van de regiogemeenten en de corporaties sluiten hun ogen niet voor de werkelijkheid, maar wensen realistisch in te spelen op zowel de bedreigingen als op de kansen. Zij hebben daarbij bijvoorbeeld een voorsprong op de regio's Maastricht, Heuvelland en Midden-Limburg. Door de verbondenheid van een aantal corporaties met Parkstad Limburg kan bovendien worden geprofiteerd van de ervaringen die daar al zijn opgedaan in een krimpscenario.

Bij het bepalen en programmeren van het toekomstscenario zijn diverse partijen betrokken, de gemeenten nemen nadrukkelijk de regierol.

Intermezzo – Conclusies hoofdstuk 4

	Wat is de te verwachten ontwikkeling en de behoefte tot 2030?	Wat zijn de plannen anno 2007?	Wat is dan de opgave waar de regio voor staat?
Kwantitatief	<p>woningbehoefte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2006-2020: + 1.600 • 2020-2030: - 1.900 <p>toename bij benadering = 0 ofwel per saldo geldt: 2006 = 2030</p>	<p>woningbouwplannen:</p> <p>2007-2010: + 2.700 harde capaciteit: zachte capaciteit: (circa) + 2.000 totale mogelijke toename: + 4.700</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Actie is geboden vanaf nu! 2. Herstructurering en kwaliteitsvernieuwing huursector gaat voor alles.
Kwalitatief	<p>huursector:</p> <ul style="list-style-type: none"> • herstructurering en kwaliteitsverbetering moet leiden tot meer: <ul style="list-style-type: none"> ○ levensloopbestendig, seniorgeschied ○ duurzame sociale huur ○ duurdere huur • afname van 5.000 à 6.000 sociale huurwoningen tot 2030 door sloop en verkoop; (boekwaarde)verlies: ca€ 250 mln <p>koopsector:</p> <ul style="list-style-type: none"> • benodigde toename vooral middelduur en duur • over de hele linie: meer ruimte, meer groen • in zeer beperkte mate: excellent wonen 	<p>huursector:</p> <ul style="list-style-type: none"> • toename 2.000 woningen, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.200 sociale huur ○ 800 vrije sector huur • onrendabele top : €65 mln <p>koopsector:</p> <ul style="list-style-type: none"> • toename 2.500 woningen, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> ○ 800 duur ○ 1.600 middelduur ○ 100 goedkoop 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Nauwelijks toevoeging, per saldo is toevoeging van nieuw aanbod alleen gewenst bij sloop van evenveel ander aanbod. 4. Verminderen omvang nieuwbouw programma door daar waar mogelijk schrappen of bevrozen van plannen. 5. Aanpassing kwaliteit resterend programma: <ul style="list-style-type: none"> ○ afstemming op transformatieopgave ○ heroverweging uitbreidingslocaties

N.B.: Voor alle cijfers in het overzicht geldt: op basis van informatie bekend vanaf januari 2007, cijfers afgerond en bij benadering.

5. Kansen verzilveren: visie op de toekomstige woonmilieus

5.1. Het is 5 voor 12!

Vanuit het vorige hoofdstuk komt de ernst van de situatie evident naar voren. De opgave luidt:

1. Actie is geboden, en wel vanaf **nu!**
2. Herstructurering en kwaliteitsvernieuwing huursector gaat voor alles. Nauwelijks toevoeging, per saldo is toevoeging van nieuw aanbod alleen gewenst bij sloop van evenveel ander aanbod.
3. Verminderen omvang nieuwbouw programma door waar mogelijk schrappen of bevriezen van plannen.
4. Aanpassing kwaliteit resterend programma:
 - afstemming op transformatieopgave
 - heroverweging uitbreidingslocaties

Het is kortom nu tijd om actie te ondernemen. De manier waarop we dat willen doen, namelijk de visie op de transformatie van de huidige woonmilieus, komt in dit hoofdstuk aan bod.

5.2. De algemene beleidslijnen

Voor we ingaan op de visie ten aanzien van de afzonderlijke woonmilieus, brengen we eerst de algemene lijn in beeld. Het regionale beleid speelt vooral in op 3 thema's:

1. de kracht van de eigen regio;
2. kans voor kwaliteitsverbetering in alle woonmilieus: meer ruimte en groen
3. primair geldt: versterken van het bestaande;

De kracht zit in de kwaliteiten van de regio

Eigen kwaliteiten

De Westelijke Mijnstreek kiest er in deze situatie van afname van de bevolking voor om uit te gaan van de *eigen kwaliteiten*. Daarmee geeft de regio ook te kennen niet te willen gaan concurreren met andere omliggende regio's maar juist terug te gaan naar de eigen basis. Wat maakt de regio aantrekkelijk en hoe kunnen we dit versterken?

Kwaliteiten van de regio

De kwaliteiten van de regio die de basis vormen zijn:

1. *Veel werkgelegenheid*: ondanks bedrijfsmatige hervormingen vormen bedrijven zoals DSM, Chemelot, Sabic en NedCar nog altijd belangrijke werkgevers en zijn zij bepalend voor een belangrijk deel van het karakter van de regio. Ook het midden- en kleinbedrijf draagt bij aan de goede werkgelegenheidspositie van de regio.

2. *Goede infrastructurele ontsluiting*, zowel per auto als per openbaar vervoer en door de lucht.
3. *Aantrekkelijke en gevarieerde groene inbedding*: heuvelland aan de zuid(oost)zijde; de Maas en het uiterwaardengebied aan de westzijde en de centrale groene ruimte ten westen van Sittard.
4. Zowel in de landelijke kernen als in de grootste stad (Sittard) is de *cultuurhistorie* van de streek aanwezig en voelbaar (denk aan diverse kastelen, historische linten met karakteristieke agrarische bebouwing, historisch stadscentrum).
5. Goede onderwijs- en sportvoorzieningen.

Antwoord op migratie naar buurlanden

Dit is ook de enige manier om een antwoord te geven op de discussie rondom de emigratie naar België en Duitsland. Het is onmogelijk om mensen voor de regio te behouden als zij vanwege fiscale redenen naar de buurlanden verhuizen. Het is echter wel mogelijk om invloed op vertrek (en mogelijk hervestiging) uit te oefenen als de Westelijke Mijnstreek aantrekkelijke, duurzame milieus aanbiedt die uitgaan van de eigen kracht van de regio.

Antwoord op terugloop beroepsbevolking

De trendmatige ontwikkeling laat zien dat de beroepsbevolking met bijna een kwart gaat teruglopen. Deels is dit een demografische ontwikkeling (combinatie vergrijzing en krimp), maar voor een deel wordt dit veroorzaakt door vertrek vanuit de regio. Deze ontwikkeling is dan ook niet volledig te keren, maar wel te remmen. Door aantrekkelijke woonmilieus te bieden voor de bevolkingsgroepen in de werkende leeftijdsklasse (25-55 jaar) wil de regio enig tegenwicht bieden aan de daling van de beroepsbevolking (vertrek tegengaan en vestiging aanmoedigen).

Krimp is een kans: kwaliteitsverbetering in alle woonmilieus!

De krimp van de bevolking en het aantal huishoudens moeten we beschouwen als een gegeven. Echter: in plaats van te denken in termen van problemen wil de regio dit vooral zien als een kans. Een kans om *ruimte* te creëren en te '*vergroenen*' en daarmee het wonen in de Westelijke Mijnstreek aantrekkelijker te maken.

Geen bouwstop

Krimp betekent ook geenszins dat de woningbouwproductie tot stilstand zal komen. Om te beginnen zijn er diverse plannen waarover partijen al verplichtingen zijn aangegaan en die niet zomaar allemaal teruggedraaid kunnen worden. Wel kan mogelijk een temporisering plaatsvinden. En verder, daar waar in een situatie van groei de aandacht vaak (bewust of onbewust) grotendeels opgeslokt wordt door het realiseren van uitbreidingslocaties, kan (en moet!) nu de aandacht nu primair gaan naar de noodzakelijke vernieuwing van de bestaande voorraad. Immers, om in te spelen op de toekomstige woonwensen is ander aanbod nodig: zowel ten gevolge van de vergrijzing als vanwege een grotere kooporiëntatie van de nieuwe generaties.

Kwaliteitsslag

Overwegend aandacht voor vernieuwing dus en ook nog eens inzetten op een *kwaliteits-slag*. In de toekomst zal, bij vervanging van verouderde woningbouw, de woningdichtheid

kunnen afnemen. Dit zal met name in de steden (Sittard en Geleen) en in de grotere kernen (zeker in Beek en Stein, maar ook in de andere suburbane kernen) het geval zijn. We zetten in op een hoogwaardiger woonmilieu en doordat meer ruimte ontstaat ook meer mogelijkheden voor groen. De totale hoeveelheid hoogbouw kan verminderen en het aandeel grondgebonden woningen kan toenemen. Daarmee wordt het wonen in de grotere plaatsen van de regio aantrekkelijker voor de huidige inwoners. Dit betekent dus ook dat het leeuwendeel van de opgave om te verdunnen in het stedelijke en suburbane woonmilieu gerealiseerd moet worden.

Accent op huidige bevolking

De regio richt zich daarmee in eerste aanleg nadrukkelijk op het huisvesten van de *huidige bewoners*, en dan in het bijzonder op het zoveel mogelijk vasthouden van potentiële vertrekkers naar andere delen van ons land en naar Duitsland en België. Dat op een groenere regio met aantrekkelijke woonmilieus ook nieuwe bewoners af kunnen komen, is mooi en zeker goed voor de regio. Maar het aantrekken van migranten (laat staan het keren van de krimp) is geen doel op zich.

Kwaliteitsverbetering in alle woonmilieus

In bepaalde (stedelijke) woonmilieus is de vernieuwingsopgave prangender dan in andere. Echter, over de gehele linie streven we een kwalitatieve versterking van de woonmilieus na. In brede zin gaat het om wonen met een hoge kwaliteit, passend bij het woonmilieu (woning én woonomgeving). Hier ligt een sterke relatie tussen wonen en allerlei andere aspecten die bepalend zijn voor de kwaliteit van het woonmilieu. Bijvoorbeeld:

- dagelijkse voorzieningen (winkels, maatschappelijk);
- aanbod van stedelijke voorzieningen (cultuur, winkels);
- recreatiemogelijkheden (sport, hoeveelheid groen).

Deze aspecten, tezamen met de woningen, maken het woonmilieu. Daarbij gaat het niet enkel en alleen om de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen, maar ook om de kwaliteit van de voorzieningen.

Kwaliteit van de woningen

Bij het realiseren van woningen moet heel duidelijk gekeken worden naar de toekomstbestendigheid. Er is behoefte aan:

- Betaalbare duurzame, kwalitatief hoogwaardige huur- en koopwoningen voor de lagere inkomensklassen (zowel gezinnen als ouderen) > de herstructurering zal hierin moeten voorzien.
- Ruime en luxueuze woningen voor kapitaalkrachtige senioren, zowel in hoogbouw als in grondgebonden (patio-achtige vorm) > Zitterd Revisited en Stadshart Geleen voorzien in de hoogbouw; de suburbane gebieden bieden ruimte voor meer grondgebonden woningen. Overigens is het benodigde aantal duurdere (huur)woningen voor senioren niet onbegrensd en moet zeker in dit segment gewaakt worden voor overcapaciteit.
- Vervullen van niches in de markt, bijzondere woonmilieus die in de regio nog niet aanwezig zijn, bijvoorbeeld zeer ruim opgezet in een groene omgeving, rond een golfbaan, et cetera.

Eengezinskoopwoningen in de middeldure prijsklasse zijn grotendeels aanwezig in alle woonmilieus van de regio. Dat wil overigens niet zeggen dat in toekomstige bouw-

programma's dit type woningen volledig uitgesloten moet worden, maar dit zal relatief een beperkt deel van het programma in beslag moeten nemen (mede door verkoop van huurwoningen).

Duurzaamheid (woning, omgeving en wijk)

De kwalitatieve versterking moet tevens duurzaam van aard zijn. Daarbij wordt bedoeld dat deze versterking een bijdrage moet leveren aan de economie en het maatschappelijk leven in de steden en dorpen: voldoende kansen voor (kleine) bedrijven, duurzame instandhouding van verenigingen, voorzieningen voor de vergrijzende bevolking.

Het bestaande versterken staat voorop

Aanzienlijke transformatie

Een positieve benadering van krimp neemt niet weg dat de regio de komende periode, maar ook zeker nu al, voor wezenlijke transformaties staat. Deze zijn van essentieel belang voor de leefbaarheid in de regio in het algemeen, en voor de steden Sittard en Geleen in het bijzonder. Het gaat om belangrijke fysieke en sociale verbeteringen. In Stadbroek (Molenbeek) en de Burgemeester Lemmensstraat e.o. is het sloop / nieuwbouwproces in volle gang. Voor Sanderbout / Thienbunder is deze in voorbereiding. Deze projecten hebben een lange looptijd en zullen zeker de eerstkomende vijf tot tien jaar in beslag nemen. In een tweede fase zijn bijvoorbeeld Limbrichterveld, Vrangendael, Geleen-Zuid aan bod, alsmede een aantal buurten met een stedelijk karakter in de suburbane kernen Stein en Beek. In die wijken zullen delen van de aanwezige hoogbouw en portieketagewoningen in de komende decennia in belangrijke mate plaats moeten maken voor woningen in veel lagere dichtheden. Daarbij gaat het, in tegenstelling tot de huidige ontwikkelingen waar een sterk accent op de leefbaarheid ligt, mede om het realiseren van een kwaliteitsslag in het wonen.

Limburg transforMEERT

De situatie in de Westelijke Mijnstreek staat niet op zich. De provincie heeft onderzocht wat de maatschappelijke opgave is waar de corporaties in Limburg de komende 10 jaar voor staan. Belangrijke conclusies:

- getuige de plannen zetten de Limburgse corporaties hun maatschappelijk vermogen effectief in ten behoeve van de herstructurering
- door rijksmaatregelen (inflatievolgend huurbeleid, belastingmaatregelen) kan de financiële positie van de corporaties onder druk komen te staan
- niet alle corporaties zijn even vermogend; het is de maatschappelijke plicht van corporaties gezamenlijk de investeringslast te dragen
- provincie, gemeenten en corporaties moeten gezamenlijk tot een arrangement komen (investeringen, woonlasten, administratieve lasten, de ketens en instrumenten)
- om te komen tot weerbare wijken moeten corporaties ook arrangementen sluiten met zorg- en onderwijsinstellingen en marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars, woningeigenaren)

Afstemming, onder regie van de gemeenten!

Het is van groot belang dat de sloop / nieuwbouwoopgave volgens een gereguleerde planning plaatsvindt. Dus een goede afstemming tussen herstructureringsprojecten onderling, maar belangrijker nog: een goede afstemming met andere woningbouwprojecten. En dan met name voor de projecten in het stedelijke woonmilieu. We moeten voorkomen dat de herstructurering een zodanig sterke concurrentie ondervindt van andere woningbouwprojecten dat wetslagen ervan onder druk komt te staan.

Om ervoor te zorgen dat daadwerkelijk een afstemming plaatsvindt, is het noodzakelijk dat de gemeenten hun regierol vast blijven houden.

Verder: monitoren van de (resultaten van de) herstructurering en eventueel een temporisering indien blijkt dat dit nodig is.

Een ontspannen (huur)markt

De op handen zijnde krimp van het aantal huishoudens versterkt de gevoeligheid van de situatie. Betrokkenen ervaren reeds dat de markt op dit moment al relatief ontspannen is. Dit uit zich bijvoorbeeld in het feit dat het herhuisvesten van bewoners bij sloopp projecten de laatste tijd sneller gaat dan voorheen. Er zullen kortom keuzes gemaakt moeten worden welke nieuwbouwprojecten wel en geen doorgang kunnen vinden. Waar bijstelling van plannen mogelijk is, moet deze kans benut worden.

Een basis en een beleidsmatige plus

De regionale inzet zoals die uit de voorgaande thema's blijkt brengen wij samen in twee overkoepelende beleidslijnen:

De basisvariant

De basis van het beleid zal bestaan uit de volgende onderdelen:

- Eerst en vooral aandacht voor de huidige bewoners
- Hoofdaccent op realisering van de transformatieopgave
- Krimp als gegeven kans benutten
- Verdunning en vergroening woonmilieus
- Minder centra, meer concentratie en kwaliteit
- Aandacht voor betaalbare huur
- Accommoderen vergrijzing
- Vrijwel geen voorraauditbreiding meer

De beleidsvariant

Met de beleidsvariant wordt bovenop de altijd noodzakelijke basisvariant een beleidsmatige 'plus' aangebracht:

- Extra bouwen om grote vertreksaldi naar overig Nederland te af te remmen; hier ligt een zeer sterke relatie met de werkgelegenheid.
- Extra bouwen om vertrek naar België en Duitsland tegen te gaan dan wel om retourmigratie te bevorderen.
- Inzetten op duurdere niches in de markt.

Overigens: deze 'plus' is zeer bescheiden van omvang en leidt maar tot een zeer beperkte toename van te bouwen woningen in relatie tot de basisopgave!

Strategische beleidskeuzes ten aanzien van de visie:

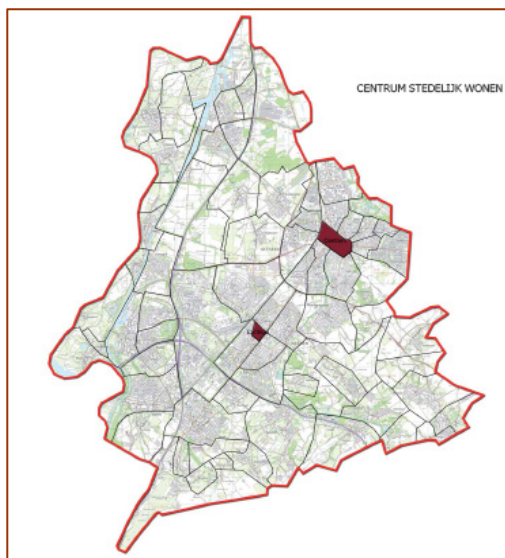
1. Beleid primair richten op (behoud en) huisvesten huidige bewoners.
2. Naast gerichtheid op eigen bevolking ook kansen scheppen voor duurdere woonmilieus ten behoeve van hoger opgeleid personeel en voor behoud potentiële België en Duitsland-emigranten.
3. Herstructurering gaat boven uitbreiding. Bovendien moeten corporaties de kans te krijgen om geld terug te verdienen, eventueel ook compensatie op andere locaties in de regio.
4. Corporaties hebben dubbele opgave:
 - o Terugbrengen omvang sociale huursector
 - o Aanbieden nieuwe producten zoals nultredenwoningen
5. Nieuwe woningbouw is kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig én wordt (met uitzondering van de centrumstedelijke en centraal gelegen gebieden in de overige milieus) ruim opgezet met aandacht voor groen.
6. Nieuwbouw temporiseren en relateren aan slooptempo.
7. Reduceren en selecteren plannen op basis van passendheid in de visie. Respecteren echte harde plannen.
8. Aanpassing regionale woonvisie
9. Bij dit alles geldt: gemeenten moeten de regierol nemen!

5.3. Streefbeelden van de verschillende woonmilieus

Centrum-stedelijk woonmilieu

Aanmerkelijk versterken van de woonfunctie; stedelijker maken en meer differentiatie in bewoners; kans voor excellente woonmilieus

Aanmerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve hoogwaardige versterking van het centrum-stedelijk wonen in relatief hoge dichtheden, met name bedoeld voor de doelgroepen senioren, jongeren, alleenstaanden en zeker ook voor vestigers van buiten de regio.



De kwaliteit van het centrumstedelijk wonen staat of valt met een hoogwaardig voorzieningenaanbod:

- zeer ruim aanbod aan winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse behoeften; vestigingen van landelijke ketens maar ook (kleinere) speciaalzaken;
- uitgebreid scala horecavoorzieningen;
- culturele voorzieningen;
- maatschappelijke voorzieningen (onder meer welzijn en zorg).

Kenmerken van de mensen

	Nu	Streefbeeld
Omvang bevolking	circa 4.500 inwoners	toename 25% tot 2020
Doelgroepen	- huishoudens middelbare leeftijd zonder thuiswonende kinderen - ouderen	- blijvend richten op senioren - vergroting aantal jongere huishoudens (alleenstaanden, tweeverdieners - vestigers in regio (onder meer 'remigranten')
Sociaal-economische positie	Voor tweederde deel (beneden-)modaal, gemiddeld huishoudinkomen € 22.700	Vergroten aandeel hogere inkomens
Huishoudensgrootte	1,7	richting 1,5
Bevolkingsdichtheid	40 inwoners / ha.	aanzienlijke toename, hoogste in regio

Kenmerken van het wonen

	Nu	Streefbeeld
Woningaantal	2.600	4.600
Huur / koop	56/44	40/60
Woningprijs	36% goedkoop, 45% middelduur, 10% duur; WOZ gemiddeld € 143.000	toename middelduur en duur, daarmee stijging WOZ
Woningtypen	accent op portieketage en grondgebonden	toevoeging gestapelde bouw, met name nultreden
Overig		Geen geografische uitbreiding, passende overgang naar omliggend woonmilieu

Wat gebeurt er al?

Zitterd Revisited

De verschillende plannen voor het stadscentrum van Sittard vallen onder de noemer 'Zitterd Revisited'. De visie die ten grondslag ligt aan deze integrale herontwikkeling van de binnenstad gaat onder meer uit van herstel van de oorspronkelijke elementen van de historische binnenstad. Met uitvoering van de plannen wordt het karakter als centrum van de stad versterkt. Dit gebeurt onder meer door woningbouw in grotere concentraties toe te voegen dan in de huidige situatie het geval is, in een setting met een centrumstedelijk karakter.

Stadshart Geleen

Onder de titel 'Stadshart Geleen' vallen diverse herstructureringslocaties in en direct rond het centrum van Geleen. De centrale visie van het totaalproject is dat het centrum van Geleen een forse impuls nodig heeft als stadscentrum. Met de realisatie van onder meer pleinen (met daaromheen winkels en horeca), hoogwaardige woningbouw in de vorm van onder meer appartementen en stadswoningen en ondergrondse parkeervoorzieningen wordt dit verwezenlijkt.

Aanbevelingen voor verdere verwezenlijking streefbeeld

De genoemde hot spots moeten zorgen voor de vereiste vernieuwingsslag in dit woonmilieu. Zij dragen in hoge mate bij aan het verwezenlijken van het streefbeeld. Voor de nog niet geconcretiseerde onderdelen van de plannen is in het kader van het streefbeeld nog het volgende te noemen:

- Voor Sittard geldt dat aandacht dient uit te gaan naar voldoende diversiteit in het aanbod. Naast appartementen zijn ook bepaalde typen grondgebonden woningen (stadswoningen met bijvoorbeeld een gezamenlijke binnentuin) geschikt. Dan is de binnenstad in trek voor diverse doelgroepen.
- Voor Geleen geldt dat het accent van de huidige plannen meer op huur- dan op koopwoningen ligt. De gewenste stijging van het inkomensniveau in het centrum heeft meer kans van slagen indien het aandeel koopwoningen toeneemt en gedifferentieerd wordt. Marktomstandigheden bepalen echter de reële mogelijkheden om de plannen hiertoe bij te stellen.

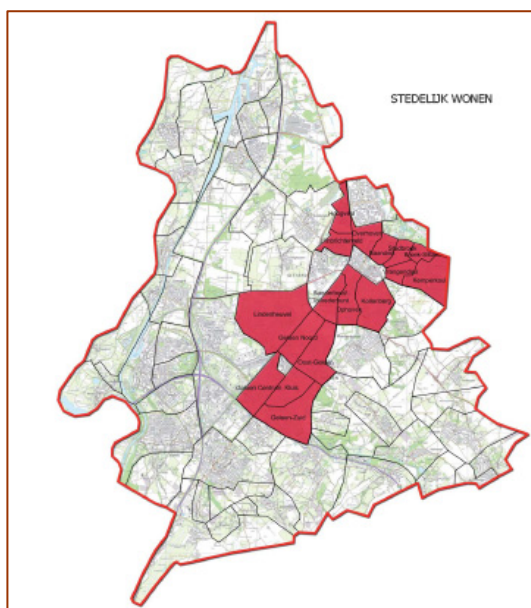
Echter: in een krimpende markt zal het draagvlak voor voorzieningen afnemen. Daarmee rijst de vraag of op de lange termijn de regio moet blijven inzetten op twee centra; of dat op zeker moment een keuze moet worden gemaakt. Overigens moeten we daarbij ook in acht nemen dat de inwoners van de regio voor hun centrumvoorzieningen verder kijken dan de grenzen van de Westelijke Mijnstreek: de regio zal altijd geduchte concurrentie ondervinden van Maastricht.

In de huidige situatie is Sittard al het grootste centrum en heeft ook het meest de allure van een stadscentrum, de plannen versterken dit beeld. Kijkend naar de toekomst is op termijn een bewuste keuze voor Sittard als historisch, cultureel en hoogstedelijk centrum van de regio dan ook voor de hand liggend. Dit betekent een bundeling van de krachten en investeringen in plaats van een versnippering.

Stedelijk woonmilieu

Versterkt suburbaan karakter

Door verlaging van de gemiddelde woningdichtheid, vermindering van de stapeling, het versterken van het groen (en eventueel water) en vergroten van de woningdifferentiatie ontstaat een meer suburbaan karakter. Accent ligt daarbij op huisvesting van gezinnen met kinderen en het kunnen blijven wonen van oudere bewoners in hun wijk of buurt. Bij de grenzen aan het centrum-stedelijke milieu een beperkte ontwikkeling naar grotere stedelijkheid. Dus: aflopende dichtheden vanaf centraal-stedelijk milieu naar de randen.



Voorzieningen

Door vermindering van de woningdichtheid neemt het draagvlak voor voorzieningen af. Terwijl, met een groter aandeel oudere inwoners, de behoefte aan voorzieningen in de nabijheid toeneemt. Dit vraagt een 'concentratie van de verdunning' zodat toch zoveel mogelijk de voorzieningen nabij zijn voor die inwoners die ervan afhankelijk zijn. Voor de voorzieningen zelf betekent dit nadrukkelijk keuzes maken: beter een beperkter aantal robuuste multifunctionele accommodaties dan een groot aantal kleinere voorzieningen die niet toekomstbestendig zijn. Verder: een bewuste keuze (in relatie tot woningbouw) waar voorzieningen geconcentreerd worden.

Basisregel is: kwaliteit (door concentratie en samenvoeging) en bereikbaarheid (maatregelen zodat minder mobiele mensen toch gebruik kunnen maken van voorzieningen) gaan voor nabijheid!

Kenmerken van de mensen

	Nu	Streefbeeld 2030
Omvang bevolking	66.000 inwoners	ca. 60.000 (mogelijk versterkt door verdunning en verhuizing naar centra)
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> - ouderen, oudere echtparen en alleenstaanden - gezinnen - 1 en 2 persoonshuishoudens 	<ul style="list-style-type: none"> - sterke toename ouderen (50%) is autonome ontwikkeling - streven naar vasthouden jongere huishoudens (gezinnen, starters)
Sociaal-economische positie	meerderheid inwoners heeft (beneden-) modaal inkomen; gemiddelde huishoudinkomen € 26.100	trendmatige ontwikkeling, grotere groei niet reëel
Huishoudensgrootte	2,2	daling als gevolg van vergrijzing
Bevolkingsdichtheid	33 inwoners / ha.	30 inwoners / ha.

Kenmerken van het wonen

	Nu	Streefbeeld 2030
Woningaantal	31.000	eerst gelijkblijvend, afname na 2020
Huur/koop	54/46	circa 40/60; door afname 1.000-2.000 huurwoningen (sloop en verkoop)
Woningprijs	41% goedkoop; WOZ € 158.000	toename aantal duurdere woningen
Woningtypen	- merendeels grondgebonden - 15% is hoogbouw en portieketage	- toename eengezinskoopwoningen - voorraad beter geschikt maken voor senioren, onder meer toename nultreden - afname hoogbouw en portieketage

Wat gebeurt er al?

Het stedelijk woonmilieu is het woonmilieu waar het meest staat te gebeuren. De vernieuwingsslag is cruciaal maar ook zijn er nog mogelijkheden in uitbreidingsgebied De Haese. Veel is al in gang gezet of staat op de rol voor de periode tot 2020.

Sittard

In Sittard wordt gewerkt aan diverse ontwikkelingen:

- afronding van de wijk Hoogveld;
- uitvoeren van een grootschalige herstructureringsopgave in Stadbroek (Molenbeek);
- in Overhoven, Baandert, Kemperkoul en Kollenberg/Leyenbroek diverse kleinere projecten, overwegend woningbouw in gestapelde vorm.

Geleen

In Geleen heeft de wijk Lindenheuvel met herstructurering van de Burgemeester Lemmensstraat en omgeving thans de grootste opgave. De uitbreiding Middengebied deel A / De Haese is tevens in uitvoering: in deze fase gaat het om circa 200 woningen, zowel grondgebonden als gestapeld maar overwegend in de koopsector.

In een volgende fase, maar nog niet uitgekristalliseerd:

Grootschalige herstructurering voor Thienbunder/Achtbunder en een kleinschaliger herstructurering voor Sanderbout staat op stapel (Sittard): sloop/nieuwbouw om de kwaliteit van het woningaanbod sterk te verbeteren. Ook is een kwaliteitsslag in Limbrichterveld, Vrangendael (Sittard) en Geleen-Zuid aan de orde (vermindering hoogbouw / portieketagewoningen).

Wat betreft uitbreiding is daarnaast realisatie van het Middengebied deelgebied C van uitbreidingslocatie De Haese nog gepland.

Bijdrage aan verwezenlijking streefbeeld

Het accent ligt voor zowel Sittard als Geleen op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de woningen. Dit gebeurt door het realiseren van kwalitatief goede woningen in uiteenlopende typen. Deze zijn overwegend bedoeld voor (jonge) gezinnen en ouderen. Bij het huisvesten van (jonge) gezinnen gaat het enerzijds om huishoudens die sterk gebonden zijn aan de stad (lagere inkomensgroepen) maar anderzijds om het vasthouden van gezinnen die anders overwegen naar de suburbane kernen te verhuizen. Ten aanzien van senioren gaat het om nultredenwoningen, gestapeld maar zeker ook

grondgebonden. Daarmee leveren deze projecten een bijdrage aan het toekomstbestendig maken van het stedelijk woonmilieu.

Aanbevelingen voor verdere verwezenlijking streefbeeld

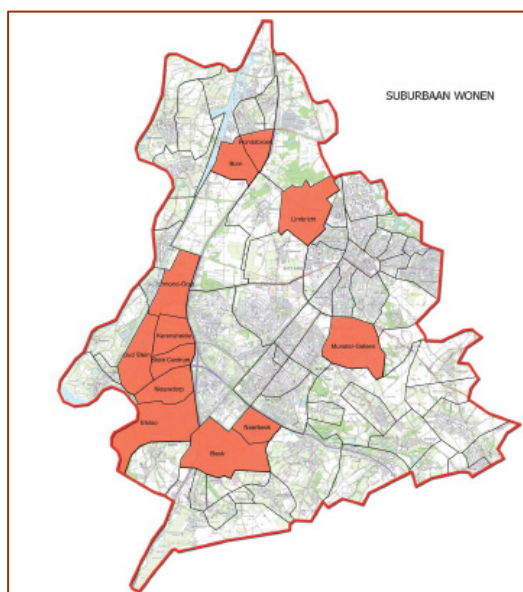
Omdat in grote delen van het stedelijk woonmilieu geherstructureerd wordt en daarmee de dichtheid zal gaan afnemen, is theoretisch gezien ruimte nodig om bewoners op te vangen. De bestaande voorraad en nieuwbouw kan daarvoor aangewend worden. Echter, omdat nu al blijkt dat corporaties de bewoners die moeten verhuizen vanwege sloop / nieuwbouw relatief eenvoudig kunnen herhuisvesten, kunnen vraagtekens bij de noodzaak tot als uitbreiding van het stedelijk wonen geplaatst worden. Zeker als over de gehele linie straks het aantal huishoudens in het stedelijk woonmilieu gaat afnemen. Actuele demografische prognoses, in combinatie met een overzicht van de verwachte afname van het aantal woningen in het bestaande stedelijk gebied, moeten duidelijk maken wat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is voor Deelgebied C.

Overigens is voor een toekomstbestendig stedelijk woonmilieu meer nodig dan alleen fysieke veranderingen. Aandacht voor de sociale pijler, juist in dit woonmilieu waar de leefbaarheid in het geding is, is van groot belang. Een gezamenlijke aanpak tussen gemeente, corporatie en andere betrokken partij op het gebied van welzijn, zorg, arbeidsvoorziening en scholing is een vereiste. De aanpak moet gericht zijn op het vergroten van de kansen voor de individuele bewoners.

Suburbaan woonmilieu

Minder stedelijke elementen, kans voor excellente woonmilieus

Het versterken van het suburbane karakter door vermindering van de stedelijke elementen, die zich thans nog in deze milieus voordoen. Waar mogelijk toevoegen exclusieve woonmilieus, met name ten behoeve van vestigers met een economische binding aan de regio of aan Zuidelijk Limburg. Voorzieningencentra binnen de suburbane milieus versterken door middel van geëigende woonmilieus. Respecteren contouren van het POL.



Voorzieningen

Een verdunning van de woningdichtheid betekent dat aanwezige voorzieningen onder druk kunnen komen te staan. Evenals bij het stedelijk woonmilieu gaat het hier om slim verdunnen en concentraties nastreven van wonen en voorzieningen. In concreto betekent dit dat inspanningen minimaal gericht moeten zijn op het 'gezond' houden van de centra van de kernen Beek, Stein, Urmond, Elsloo, Born, Limbricht en Munster-Geleen. Dit geldt zowel voor commerciële als maatschappelijke voorzieningen. In de buurten kunnen dan aanvullend nog steunpunten gehandhaafd blijven (of samenvoegingen gerealiseerd worden), waarbij de nadruk ligt op welzijns- en zorgvoorzieningen. Bij de keuze voor de locaties ligt een koppeling met het woningbestand: voorzieningen situeren bij concentraties van (nultreden)woningen. Basisregel is ook hier: kwaliteit (door concentratie en samenvoeging) en bereikbaarheid (maatregelen zodat minder mobiele mensen toch gebruik kunnen maken van voorzieningen) gaan voor nabijheid!

Kenmerken van de mensen

	Nu	Streefbeeld 2030
omvang bevolking	48.000 inwoners	42.000
doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> - ouderen, oudere echtparen en alleenstaanden - gezinnen - 1 en 2 persoonshuishoudens 	<ul style="list-style-type: none"> - sterke toename ouderen (57%) is autonome ontwikkeling - streven naar toename jongere huishoudens (gezinnen, starters)
sociaal-economische positie	gemiddeld hoger dan in stedelijk woonmilieu; gemiddeld huishoudinkomen € 29.700	trendmatig, geen bijsturing
huishoudensgrootte	2,4	daling
bevolkingsdichtheid	18 inwoners / ha.	15 à 16 inwoners / ha.

Kenmerken van het wonen

	Nu	Streefbeeld 2030
Woningaantal	19.500	19.500 tot 2020, daarna daling
Huur/koop	32/68	23/73; afname circa 1.000 huurwoningen tot 2020 en nog circa 750 tot 2030; door verkoop en sloop
Woningprijs	overwegend middelduur, duur, exclusief; WOZ € 186.000	handhaving, beperkte toevoeging topsegment
Woningtypen	<ul style="list-style-type: none">- 70% tweekappers en vrijstaand- 10% hoogbouw en portieketage	<ul style="list-style-type: none">- toevoeging nultredenwoningen huur en koop- afname hoogbouw en portieketage- kleinschalig exclusief wonen

Wat gebeurt er al c.q. bijdrage verwezenlijking streefbeeld?

Verschillende kleinere plannen in de kernen van het suburbane woonmilieu laten een toename van het aantal koopwoningen zien. Deels is de doelgroep ouderen, deels zijn de woningen bedoeld voor gezinnen. Daarmee ontstaat een versterking van het suburbane karakter. Ook spelen de plannen in op de behoefte aan passende seniorenhuisvesting.

Aanbevelingen voor verdere verwezenlijking streefbeeld

Het slopen c.q. verminderen van het aantal stedelijke elementen zorgt voor het groener en ruimer maken van het suburbane woonmilieu. Dit is bijvoorbeeld centrumontwikkeling Stein in combinatie met vermindering portieketagewoningen, vermindering hoogbouw en portieketagewoningen in Beek.

Ook in dit woonmilieu gebeurt de kwaliteitsverbetering dus vooral door transformatie. Door afname van de hoogbouw zien we een afname van de woningdichtheid. Daarmee kan vermoedelijk de krimp grotendeels opgevangen worden.

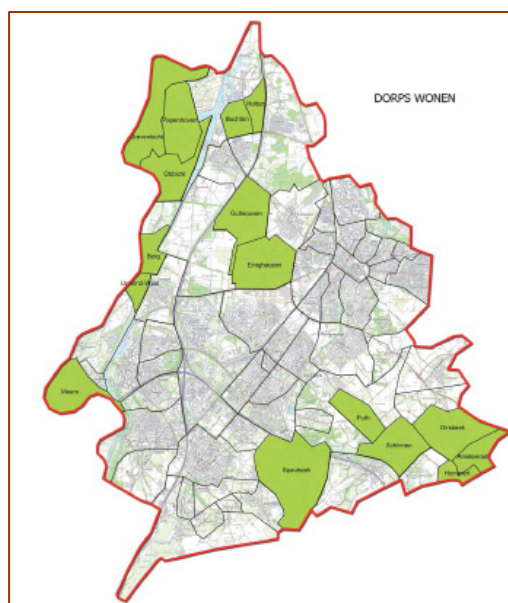
Dit vraagt ook weer om sterke matiging van de toevoeging van nieuwe uitbreiding. Het gevaar van overcapaciteit bestaat waardoor oudere woningen minder aantrekkelijk worden. Evenals in het stedelijke woonmilieu moeten actuele demografische prognoses, in combinatie met een overzicht van de verwachte afname van het aantal woningen in het bestaande suburbane gebied, inzicht bieden in de behoefte aan realisatie van uitbreidingslocaties. De resultaten hiervan kunnen consequenties hebben voor de ontwikkeling van uitbreidingslocaties.

Uitbreiding kan mogelijk alleen plaatsvinden indien dit een nieuw woonmilieu toevoegt en dus geen concurrentie biedt. Wij zien binnen dit woonmilieu goede maar in aantal geringe kansen voor het ontwikkelen van excellente grondgebonden woonmilieus, voornamelijk gericht op 'economische dragers' in de regio Westelijke Mijnstreek en omgeving. Lokaal kan dat uiteraard leiden tot sociaal-economische versterking. Gedacht kan worden aan zeer ruim opgezette woonmilieus bijvoorbeeld rond een thema (golfbaan, wellness).

Dorps woonmilieu

Accent op inbreiding en ondersteuning voorzieningen

Accent op inbreiding, vooral waar bestaande voorzieningencentra kunnen worden versterkt. Maatwerk bij eventuele uitbreiding, bijvoorbeeld ten aanzien van excellente woonmilieus. Respecteren contouren van het POL.



Kenmerken van de mensen

	Nu	Streefbeeld 2030
omvang bevolking	30.000 inwoners	afname tot 26.000
doelgroepen	grote diversiteit aan doelgroepen	sterke vergrijzing (63%) is autonome ontwikkeling
sociaal-economische positie	relatief hoog aandeel bovenmodale inkomens; gemiddeld huishoudinkomen € 29.400	trendmatige ontwikkeling, geen bijsturing
huishoudensgrootte	2,4	daling
bevolkingsdichtheid	6 inwoners / ha.	5 inwoners / ha.

Kenmerken van het wonen

	Nu	Streefbeeld 2030
Woningaantal	12.000	gelijk tot 2020, daarna afname
Huur/koop	28/72	afname 500 huurwoningen tot 2020; afname 350 huurwoningen na 2020; 22/78
Woningprijs	overwegend (middel-)duur en exclusief; WOZ € 195.000	handhaving goedkope woningen, daardoor ook gelijkblijvende WOZ-waarde
Woningtypen	voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen	groter aandeel nultredenwoningen (grondgebonden en kleinschalige stapeling)

Wat gebeurt er al en hoe draagt dit bij aan realisatie van het streefbeeld?

Over de gehele linie wordt er in de dorpse woonmilieu veel aandacht besteed aan het realiseren van huisvesting geschikt voor senioren. In de kernen Puth, Amstenrade / Hommert verdient dit nog meer aandacht.

Aanbevelingen voor verdere verwezenlijking streefbeeld

Gezien de demografische ontwikkeling zal in dit woonmilieu blijvend een groot accent moeten liggen op extra seniorenhuisvesting. Omdat er veel eigenwoningbezit is in de

dorpse woonmilieus, zal hierbij een beroep moeten worden gedaan op de eigenaar-bewoners. Dit betekent de volgende opgave:

- Het accommoderen van mensen die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen.
- Zorgdragen voor een adequate zorg- en welzijnsinfrastructuur.
- Zoveel mogelijk woonkansen bieden aan jongere (door)startende huishoudens.

Met een gelijkblijvende woningvoorraad en relatief weinig ruimte voor sloop/nieuwbouw betekent dit vooral aanpassen van de bestaande voorraad.

Consequentie is ook dat dit nauwelijks toevoeging van eengezinswoningen betekent. Dit kan gevolgen hebben voor een grotere woningbouwlocatie, namelijk het invullen van de sportvelden van Berg aan de Maas. Zeer incidenteel is woningbouw aan de randen van kernen mogelijk, mits sprake is van bijzondere ontwikkelingen die niet concurrerend zijn voor het bestaande aanbod.

Landelijk woonmilieu

Conserverend beleid

Handhaven met hoogstens enkele beperkte inbreidingen met woningen. Vanwege zeer beperkt aanbod c.q. het ontbreken van voorzieningen geen woningbouw die bestemd is voor zorgbehoevenden. Geen toevoeging excellente woonmilieus. Respecteren contouren van het POL.



Kenmerken van de mensen

	Nu	Streefbeeld 2030
omvang bevolking	5.400 inwoners	5.000 (trendmatige ontwikkeling)
doelgroepen	veelal gezinnen	vergrijzing; voor intensieve zorg kunnen ouderen niet in dit woonmilieu blijven, verhuizingen remmen vergrijzing
sociaal-economische positie	hoogste gemiddelde huishoudinkomen: € 31.700	trendmatige ontwikkeling
huishoudensgrootte	2,6	afname door veroudering bevolking
bevolkingsdichtheid	2 inwoners / ha.	beperkt afnemend

Kenmerken van het wonen

	Nu	Streefbeeld
Woningaantal	2.700 woningen	gelijkblijvend tot 2020, daarna mogelijk afname
Huur/koop	19/81	16/84
Woningprijs	relatief hoge woningprijzen; WOZ € 230.000	trendmatige ontwikkeling
Woningtypen	overwegend grondgebonden	nauwelijks wijziging, zeer beperkt toevoeging nultredenwoningen

Realisatie van het streefbeeld

Logischerwijs is het aantal ontwikkelingen in het landelijk woonmilieu klein, nu en in de toekomst. Daar waar ontwikkelingen zijn, gaat het om grondgebonden koopwoningen. Dit past geheel in de lijn van het streefbeeld voor dit woonmilieu. Geen voorzieningen toevoegen.

Strategische beleidskeuzes, kwantiteiten en kwaliteiten per woonmilieu 2008-2030 (getallen en percentages indicatief, per hotspot nader uit te werken)

Algemene kwalitatieve uitgangspunten voor alle woonmilieus:		Woningvoorraad		Transformatie	
Woonmilieu	Strategische beleidslijnen	Woningvoorraad	Beperkte sloop (sloopopgave grotendeels al gerealiseerd)	Aandeel sociaal (huur en koop)	20 à 30%
Centrumstedelijk Centrum Sittard Centrum Geleen	Versterken woon- en centrumfunctie <ul style="list-style-type: none"> Sittard: aandacht voor diversiteit in aanbod; naast hoogbouw ook andere woningtypen. Kans voor excellente woonmilieus in Sittard. Geleen: naast huurwoningen ook aandacht voor koopwoningen. Noodzaak voor sterk stedelijk voorzieningenaanbod leidt mogelijk tot heroverweging keuze voor één of twee regionaal centra. 	<ul style="list-style-type: none"> Toename van de woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> Beperkte sloop (sloopopgave grotendeels al gerealiseerd) 	Appartementen (nultreden/levensl.best.) w.v. middelduur en duur Grondgebonden voor starters en jonge gezinnen Combinatie van wonen met functies (zorg/cultuur/retail/onderwijs etc.)	70 à 80% 60 à 70% 10 à 20%
Stedelijk Geleen Zuid, Oud Geleen, Kluis, Lindenheuvel, Geleen Oost, Geleen Noord, Sanderbout, Thienbunder, Ophoven, Kollenberg, Overhoven, Baandert, Stadbroek, Broek-Sittard, Hoogveld, Limbrichterfeld, Vrangendaal en Kemperkoul	Versterking suburbane elementen <ul style="list-style-type: none"> Hoogste prioriteit bij ontwikkelingen in wijken waar vanwege leefbaarheid herstructurering vereist is. Uitbreiding: Actueel inzicht in demografische ontwikkeling en welslagen van herstructurering moeten inzicht bieden in consequenties voor uitbreidingslocaties. Voorzieningen: kwaliteit en bereikbaarheid gaan voor nabijheid. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorraad kwantitatief gelijkblijvend (1 woning erbij= 1 woning eraf) Op den duur afname woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> Vermindering sociale huursector met 3.000 tot 4.000 woningen door sloop en verkoop. Sloopmogelijkheden zoeken in: <ul style="list-style-type: none"> Portieketagewoningen zonder lift Duplexwoningen Kleine eengezinswoningen (vooral rijtjes) Hoogbouw (> 5 bouwlagen) Herstructureringsgebieden met leefbaarheidproblematiek 	Aandeel sociaal (huur en koop) Eengezinswoningen w.v. middelduur w.v. duur Grondgebonden nultredenwoningen Appartementen	30 à 40% 70 à 80% 30% 10% 10 à 20% 10 à 20%

Algemene kwalitatieve uitgangspunten voor alle woonmilieus: <ul style="list-style-type: none"> Levensloopbestendig bouwen Duurzaam bouwen (inclusief energiebewust bouwen) Inbreiding gaat voor uitbreiding 			
Suburbaan Munstergeleen, Limbricht, Hondsbroek, Born, Urmond-Oost, Kerensheide, Oud-Stein, Stein Centrum, Nieuwdorp, Elsloo, Beek, Neerbeek	Minder stedelijk (meer ruimte, minder hoogbouw) <ul style="list-style-type: none"> Voorzieningen: inzet op sterke centra, keuzes maken in welke neven-centra te behouden (kwaliteit en bereikbaarheid gaan voor nabijheid). Bij uitbreiding: Actueel inzicht in demografische ontwikkeling en welslagen van herstructurering moeten inzicht bieden in consequenties voor uitbreidingslocaties. Kansen voor excellente grondgebonden woonmilieus. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorraad kwantitatief gelijkblijvend (1 woning erbij= 1 woning eraf) Op den duur afname woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> Vermindering sociale huursector met 1.250 tot 1.900 woningen door sloop en verkoop. Sloopmogelijkheden zoeken in: <ul style="list-style-type: none"> Hoogbouw (>5 bouwlagen) Kleine eengezinswoningen (vooral rijtjes) Duplexwoningen Portieketagewoningen zonder lift.
Dorps Spaubeek, Puth, Schinnen, Oirsbeek, Armstenrade, Hommert, Einighausen, Guittecoven, Buchten, Holtum, Papenhoven, Grevenbicht, Obbicht, Berg, Urmond-West, Meers	Inbreiding en concentreren voorzieningen <ul style="list-style-type: none"> Wonen en voorzieningen: accent op behoeften vergrijzende bevolking; combineer wonen en voorzieningen. Bij uitbreiding: Actueel inzicht in demografische ontwikkelingen moeten inzicht bieden in consequenties voor uitbreidingslocaties. Kans voor excellente woonmilieus. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorraad kwantitatief gelijkblijvend (1 woning erbij= 1 woning eraf) Op den duur afname woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> Vermindering sociale huursector met 700 tot 1.000 woningen door sloop en verkoop. Sloop waar kwaliteit en marktvaag dat vereisen
Landelijk Graetheide, Nattenhoven, Maasband, Klein Meers en Veldschuur, Catsop, Geve-rik, Keimond, Klein Genhout, Groot genhout, Hegge/Nageibeek, Sweikhuizen, Thull, Klein Doenrade, Groot Doenrade, Wintraak	Conserveren kwaliteiten <ul style="list-style-type: none"> Ontwikkelingen zijn kleinschalig. Geen gegarandeerd aanbod aan basisvoorzieningen. Toevoegingen betreffen alleen inbreiding. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorraad kwantitatief gelijkblijvend (1 woning erbij= 1 woning eraf) Op den duur afname woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> Incidentele mogelijkheden tot vermindering door sloop en verkoop
		Aandeel sociaal (huur en koop)	20 à 30%
		Nultreden (grondgebonden en appartementen)	20 à 30%
		Eengezinswoningen	50 à 60%
		w.v. middelduur	40%
		w.v. duur	20%
		Lokaal maatwerk, aandacht voor grondgebonden en kleinschalige stapeling (i.v.m. groter aandeel nultredenwoningen)	
		Accenten op starters en senioren	
		Lokaal maatwerk, gezien geringe aantallen;	
		Kleinschaligheid;	
		Aandacht voor senioren en gezinnen in hun woonomgeving.	

6. Hot spots

6.1. Wat zijn precies hot spots?

Om de bestaande woonmilieus te kunnen transformeren in de richting zoals beschreven in de visie richten we ons op de zogenoemde 'hot spots'. Onder hot spots verstaan we in- of uitbreidingslocaties van een zodanige omvang dat zij, door transformatie of invulling met woningbouw, een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan het streefbeeld van het betreffende woonmilieu. Het regionale schaalniveau is daarbij bepalend. Bij inbreidingslocaties gaat het bijvoorbeeld om gebieden waar herstructurering van woningbouw aan de orde is of om gebieden die hun functie verloren hebben, zoals bijvoorbeeld bedrijvenlocaties of sportterreinen. Bij uitbreidingslocaties gaat het niet om het bouwen van enkele woningen aan de rand van een kern maar om een substantiële toevoeging in de vorm van een nieuwe woonbuurt.

Hot spots hebben daarbij overigens geen exclusief karakter. De transformatie van het wonen in de regio komt immers op vele locaties (groot en klein) tot stand.

6.2. Welke hot spots zijn er?

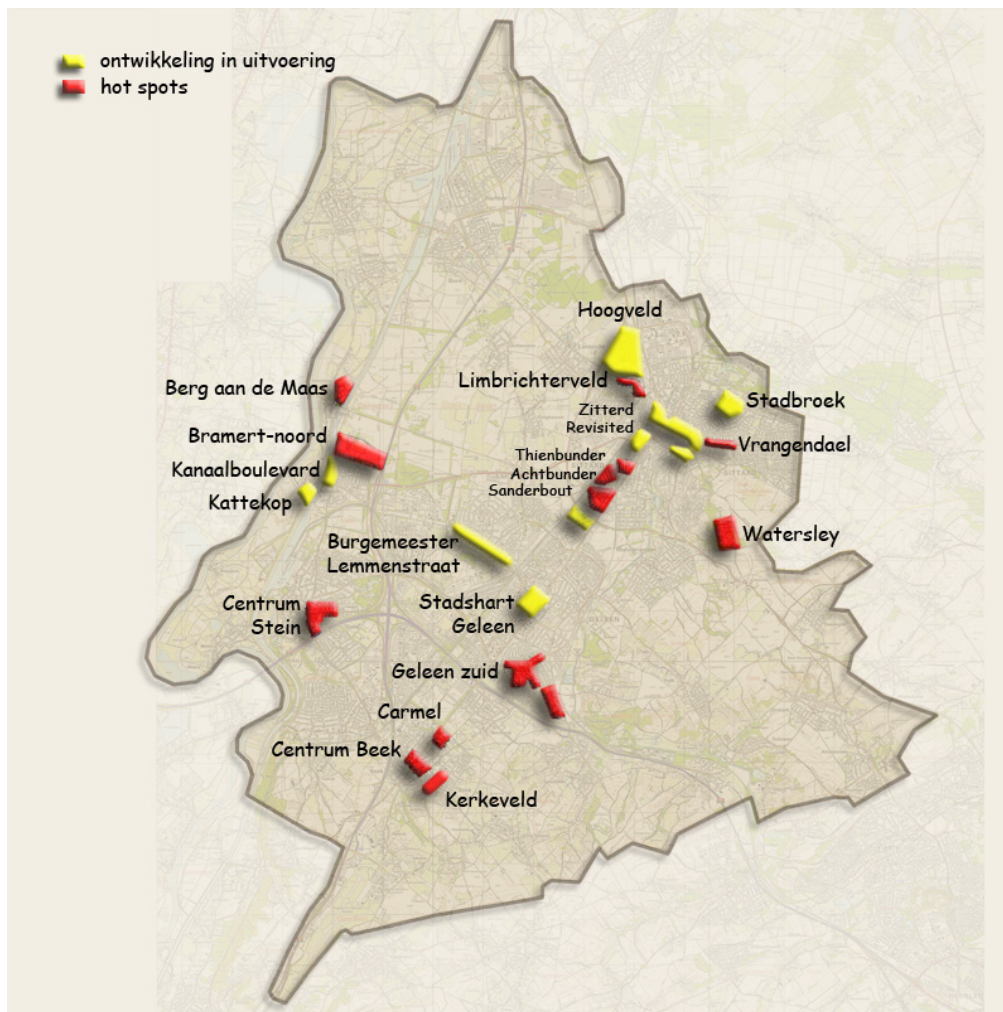
Bij het benoemen van gebieden die kunnen bijdragen aan het realiseren van het streefbeeld beginnen we natuurlijk niet bij nul. Voor verschillende belangrijke locaties zijn ontwikkelingen al in gang gezet of is de planvorming in een vergevorderd stadium. De afbeelding op de volgende pagina laat zien welke grote locaties reeds in ontwikkeling zijn en van welke de mogelijke hotspots zijn. Van deze hotspots is een afzonderlijke potentie-analyse gemaakt, die als losse bijlage van de woonmilieuvisie wordt gevoegd. Daarbij is het belangrijk te realiseren dat het plaatje aangeeft welke hot spots *op dit moment* in beeld zijn. Het is goed mogelijk dat er in de loop van de tijd nog andere belangrijke gebieden bij komen.

6.3. Invulling van hot spots: afhankelijk van keuzes en programma!

Uit de analyse en de visie blijkt dat de (forse) woningbouwplannen afgezet tegen de (beperkte) behoefte aan nieuw toe te voegen woningen in de nabije toekomst vragen om keuzes. Keuzes in prioritering van locaties: welke locatie gaat voor een andere en hoe ziet dat er in de tijd uit? Maar wellicht ook: bijsturing van het programma van een hot spot.

De hot spots zijn zoals gezegd de instrumenten voor verandering in de regio. De in de in bijlage opgenomen beschrijving van de gewenste transformatie c.q. invulling moet gezien worden als een streefbeeld per hot spot *indien* deze gerealiseerd wordt. Oftewel: dat locaties opgenomen zijn als hot spot betekent niet per se dat deze ook ingevuld *moeten* worden en op welke termijn. Het gaat daarbij ook vooral om de gewenste kwaliteit en niet zozeer om het te realiseren kwantitatieve programma.

Figuur 6.1. Overzicht hot spots 2008



NB.: Deze kaart geeft die delen van de Westelijke Mijnstreek weer waar grotere ontwikkelingslocaties zijn. Gebieden die niet op deze kaart opgenomen zijn (delen van de gemeente Beek en Schinnen) beschikken wel degelijk ook over ontwikkelingslocaties, zij het kleiner van omvang.

Of de verschillende beschreven hot spots ingevuld worden is volledig afhankelijk van de te maken keuzes en het kwantitatieve programma dat daaruit voortvloeit. De vier gemeenten in de regio zullen gezamenlijk deze keuzes moeten maken.

In bijlage 2 komt de beschrijving van de hot spots aan de orde. Per woonmilieu wordt voor iedere hot spot ingezoomd op de mogelijke, gewenste verandering. Per hot spot bestaat dit uit een beschrijving van het streefbeeld (functies, doelgroepen) en geabstraheerde ruimtelijke beelden van wat de gewenste transformatie inhoudt.

Conclusies hot spots in relatie tot visie:

1. Eerst keuzes maken welke locaties en wanneer ontwikkeling
2. Vervolgens invulling hot spots op basis van beschrijving en verbeelding in de losse bijlage.

7. Aanzet tot uitvoering van de visie

De vaststelling van de woonmilieuvisie is niet het einde van het werk. Integendeel, dan begint het pas. In dit hoofdstuk geven wij een schets-in-hoofdpijnen van de opgaven die de regio nog te wachten staan.

7.1. De inhoudelijke opgave

Stap 1: creëren en onderhouden van het gezamenlijk vertrekpunt

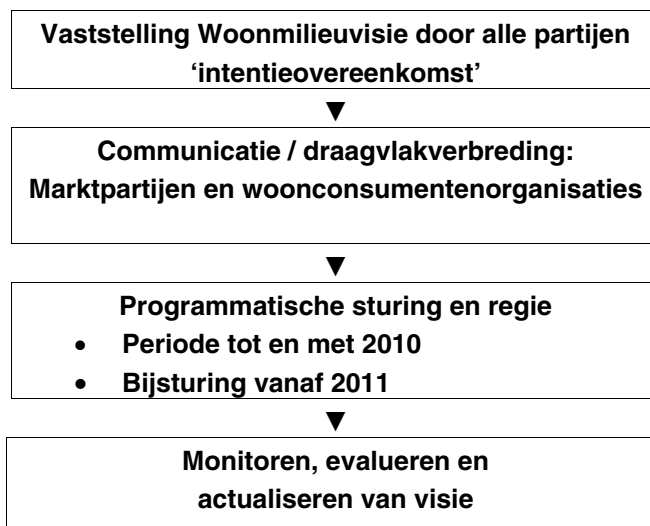
De eerste stap is gezet. De vóórliggende Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek is de basis voor het gemeenschappelijk vertrekpunt.

Het onderschrijven van de visie door de 4 gemeenten, de betrokken corporaties en de Provincie Limburg is de eerste noodzakelijke stap. Het is van belang om het draagvlak voor de visie te verbreden naar commerciële marktpartijen, woonconsumentenorganisaties en de burger in het algemeen. Zo mogelijk zou dat moeten uitmonden in een intentieovereenkomst.

Daarin is ten dele voorzien door de klankbordgroep, maar dat is niet voldoende. Verdere communicatieactiviteiten zijn nodig om de visie levend te houden.

Uiteraard is het van belang om de visie actueel te houden. Een periodieke bijstelling en dus een herijking van het vertrekpunt behoort tot de inhoudelijke opgave.

Schematisch kan dit proces als volgt worden weergegeven. In de navolgende stappen worden deze punten vervolgens nader uitgewerkt.



Stap 2: Programmering, monitoring, evaluatie en aanpassing van beleid

Het beleid in deze Woonmilieuvisie zal op effectiviteit gevolgd dienen te worden. In het bijzonder geldt dit voor het geformuleerde bouwprogramma per locatie naar fasering en samenstelling. Procesmatig kan aansluiting plaatsvinden op de jaarlijkse provinciale monitoring van de woningbouw. Daarnaast verdient het aanbeveling dat de gemeenten

jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt volgen en de mogelijke effecten hiervan op het bouwprogramma verwerken.

Naast de jaarlijkse (prestatie)afspraken en monitoring ligt een tweejaarlijkse cyclus voor de hand: na twee jaar wordt gekeken of de gekozen beleidsuitgangspunten nog altijd actueel zijn of dat aanpassing van beleid gewenst is. Na vier jaar kan de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig zijn gewijzigd, dat een integrale beleidsevaluatie voor de hand ligt. Bij de evaluaties is het gewenst om tot updating van de demografische gegevens over te gaan.

Gelet op het ontbreken van actuele woningmarktgegevens (het WoON 2006⁴ heeft onvoldoende dekking gehad voor de Westelijke Mijnstreek) is het van groot belang dat in 2008 een regionaal woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd, dat o.a. antwoord moet geven op de volgende vragen:

- Wat is op kortere en langere termijn de regionale woningvraag in termen van doelgroepen, woningcategorieën, prijzen, huur/koop, woonmilieus, kernen en wijken?
- Wat is het effect op de bestaande voorraad indien tegemoet wordt gekomen aan de vraag? Tot welke doorstroming leiden de verhuisbewegingen?
- In welke segmenten qua woning en woonmilieu zijn de belangrijkste kwalitatieve tekorten te verwachten en waar de kwalitatieve overschotten?
- Wat zijn de consequenties van vraag en aanbod voor de toekomst van de sociale huursector en de prijsvorming in de koopsector?
- In hoeverre kan de woningbouw de economische activiteiten in de (ruime) regio ondersteunen en op welke wijze zou daar invulling aan gegeven moeten worden?

Conclusie: Cruciaal is het omzetten van de onderschreven visie in sturingsactiviteiten. Daarbij maken we een onderscheid in korte en langere termijn. Wat moet er voor de kortere termijn (zeg tot en met het jaar 2010) worden gedaan?

Opstellen regionaal programma voor nieuwbouw, sloop en verkoop voor de kortere termijn

Op basis van de woonmilieuvisie zullen de korte termijn plannen kritisch tegen het licht gehouden moeten worden. Daarbij gaat het om de plannen voor nieuwbouw, sloop en verkoop (van huurwoningen). Deze zullen zoveel mogelijk op elkaar moeten worden afgestemd in lijn met de visie. Het spreekt vanzelf dat onomkeerbare plannen niet aangepast kunnen worden zonder overeenstemming tussen de betrokken partijen. Daarom is het ook van belang om een open proces aan te gaan.

In eerste instantie zal moeten worden vastgesteld welke plannen hard zijn op basis van een gedragen definitie van hardheid en welke bewegingsruimte er nog zit in de plannen tot 2010.

De mate van hardheid zal moeten worden vastgesteld in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. Het sec hanteren van het begrip 'planologische hardheid' is niet zinvol omdat een bouwtitel geen realisering garandeert.

Vinden initiatiefnemer en gemeente geen bewegingsruimte, dan dient het plan als hard te worden beschouwd. Het gaat immers niet aan om gemeenten met schadeclaims op te

⁴ Dit is het periodieke Rijkswoningbehoefteonderzoek, dat het laatst in 2006 is uitgevoerd.

zadelen. Wel kunnen gemeenten niet-benutte bouwvergunningen na verloop van tijd intrekken.

Het is niet onmogelijk dat deze actie leidt tot een beperkt aantal aanpassingen in de plannen, omdat we te maken hebben met een 'olietanker', die niet plotseling van koers kan veranderen.

Het doel van de korte termijn actie is dan ook niet om staand beleid plotseling op z'n kop te zetten, maar wel om veranderingen aan te brengen waar dat mogelijk is. Hoe eerder de regio er bij is, hoe eerder de zaak op orde is. Dat voorkomt mega-operaties zoals die in Parkstad noodzakelijk blijken.

Stap 3: Langere termijnprogrammering (vanaf 2010)

In de komende periode wordt een **regie-instrument** opgebouwd, waarmee **kwantitatief en kwalitatief sturing** kan worden gegeven aan het programma voor nieuwbouw, sloop, transformatie en verkoop.

Zo'n regie-instrument bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een langere termijn programma vanaf 2010, dat periodiek wordt herijkt.
- Een procedure voor de regievoering, waarin is aangegeven welke partijen op welke wijze betrokken zijn en wie welke taken en verantwoordelijkheden heeft.
- De inzet van financiële instrumenten, zoals bijvoorbeeld de ISV-gelden, maar ook de instelling van vereveningsfondsen.

7.2. De organisatorische aanpak

De huidige regionale samenwerking op basis van een projectgewijze aanpak voorziet niet in formele instrumenten voor regievoering op het vlak van de woningbouw-programmering. Evenmin voorziet het project Woonmilieuvisie in een beoordeling van een regionale samenwerkingsstructuur.

De ervaringen in Parkstad met een WGR+ status leren overigens dat in formele zin niet of nauwelijks van die status gebruik wordt gemaakt en dat het bereiken van resultaten vooral een kwestie is van openheid, overleg en netwerken.

In dit kader gaan wij er dan ook van uit dat de Westelijke Mijnstreek het moet en kan doen met de huidige organisatiestructuur.

Wij stellen voor de dat regievoering langs de volgende lijnen wordt uitgewerkt:

- De instelling van een **bestuurlijke regiegroep**, bestaande uit de portefeuillehouders, de provincie Limburg, een vertegenwoordiging van de corporaties en van de marktsector. De tijd is voorbij dat de gemeenten als het ware van bovenaf de programmering sturen. Die sturing kan alleen effectief zijn in samenwerking met de meest betrokken partners.
- Deze bestuurlijke regiegroep stelt het bovengenoemde regie-instrument op, adviseert de 4 gemeenteraden omtrent de woningbouwprogrammering en stuurt tevens de communicatie hierover naar de samenleving aan. Uiteraard zijn de gemeenteraden in finale zin de beslissende instanties.
- De bestuurlijke regiegroep wordt ondersteund door een **ambtelijke regiegroep**, die een afspiegeling vormt van de bestuurlijke samenstelling. Eventueel kunnen ook

2 subgroepen worden ingesteld: één met de corporaties en één met de commerciële marktpartijen.

- De betrokkenheid van de provincie betreft met name:
 - De inbreng van de provinciale prioriteiten
 - De inbreng van ervaringen uit andere regio's
 - De afstemming van de activiteiten in de Westelijke Mijnstreek op andere regio's, met name op Midden-Limburg. De inzet van de Westelijke Mijnstreek moet uiteraard niet worden verstoord door bouwactiviteiten in andere regio's.
 - De facilitering van de inzet van financiële instrumenten.

Bijlage 1: Westelijke Mijnstreek. Huishoudensontwikkeling 2006-2030

Tabel B.1: Westelijke Mijnstreek. Huishoudensontwikkeling woonmilieu 'stedelijk wonen', 2006-2030

	2006	2020	2030	Huishoudensontwikkeling 2006-2030
1 & 2 phh < 20 jaar	290	257	218	-25%
1 & 2 phh 20 - 29 jaar	2.526	2.959	2.488	-2%
1 & 2 phh 30 - 39 jaar	2.338	1.828	1.900	-19%
1 & 2 phh 40 - 49 jaar	2.151	1.488	1.338	-38%
gezinnen	10.837	9.526	8.636	-20%
1 & 2 phh 50 - 59 jaar	3.259	3.891	2.741	-16%
1 & 2 phh 60 - 69 jaar	3.709	5.113	5.721	+54%
1 & 2 phh 70+	5.139	5.766	7.226	+41%
Totaal	30.249	30.828	30.268	0%

Bron: ETIL (2006), Bewerking Companen (2007).

Tabel B.2: Westelijke Mijnstreek. Huishoudensontwikkeling woonmilieu 'suburbaan wonen', 2006-2030

	2006	2020	2030	Huishoudensontwikkeling 2006-2030
1 & 2 phh < 20 jaar	184	167	133	-28%
1 & 2 phh 20 - 29 jaar	1.418	1.747	1.498	+6%
1 & 2 phh 30 - 39 jaar	1.438	1.107	1.175	-18%
1 & 2 phh 40 - 49 jaar	1.336	938	824	-38%
gezinnen	6.966	5.996	5.416	-22%
1 & 2 phh 50 - 59 jaar	2.415	2.460	1.749	-28%
1 & 2 phh 60 - 69 jaar	2.685	3.499	3.613	+35%
1 & 2 phh 70+	2.856	4.076	5.099	+79%
Totaal	19.298	19.990	19.507	+1%

Bron: ETIL (2006), Bewerking Companen (2007).

Tabel B.3: Westelijke Mijnstreek. Huishoudensontwikkeling woonmilieu 'dorps en landelijk wonen', 2006-2030

	2006	2020	2030	Huishoudensontwikkeling 2006-2030
1 & 2 phh < 20 jaar	151	129	95	-37%
1 & 2 phh 20 - 29 jaar	1.024	1.271	1.062	+4%
1 & 2 phh 30 - 39 jaar	1.074	781	824	-23%
1 & 2 phh 40 - 49 jaar	1.078	688	605	-44%
gezinnen	5.465	4.499	3.980	-27%
1 & 2 phh 50 - 59 jaar	1.934	1.945	1.300	-33%
1 & 2 phh 60 - 69 jaar	2.191	2.815	2.847	+30%
1 & 2 phh 70+	2.053	3.258	4.080	+99%
Totaal	14.970	15.385	14.793	-1%

Bron: ETIL (2006), Bewerking Companen (2007).