

REGIONALE WOONVISIE NOORD-LIMBURG 2020-2024



Regio Noord-Limburg

INHOUD

Samenvatting	3
H 1. Context huidige visie	5
1.1 Samenwerking	5
1.2 Terugblik	6
1.3 Afspraken vorige visie en wat is ervan terecht gekomen?	7
1.4 En nu een nieuwe visie... ..	11
H 2. Analyse: trends en ontwikkelingen	13
2.1 Analyse en onderzoek	13
2.2 Trends en ontwikkelingen	20
H 3. Wat zijn onze opgaven?	24
3.1 Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling	24
Uitgangspunten voor de Kwalitatieve richtlijn	25
3.2 Liefde voor de bestaande voorraad	26
3.3 Kwantitatief vraagstuk: wat te doen na de huishoudenspiek?	28
3.4 Huisvesting voor specifieke doelgroepen	29
3.5 Thuis in je huis, straat, buurt en wijk	36
3.6 Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties	37
3.7 Middenhuur	39
3.8 Leefbaarheid in kleine kernen	41
H 4. Uitvoeringsprogramma	42

BIJLAGEN

- I. Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027
- II. Beknopte evaluatie actieprogramma regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg
- III. Samenvattingen bijeenkomsten raadsleden en stakeholders
- IV. Stec-rapportage Noord-Limburg: Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld
- V. Behoeftetepeiling woonwagendstandplaatsen provincie Limburg
- VI. Onderzoek internationale werknemers in Limburg

Foto's voorzijde

BOVEN LINKS Grubbenvorst, gemeente Horst aan de Maas

BOVEN RECHTS Venlo

MIDDEN Venray, St. Antoniusveld

ONDER Beesel (foto Sjra Claessen)

SAMENVATTING

Voor u ligt een nieuwe regionale woonvisie voor Noord-Limburg. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburchse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie kijken we eerst terug naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn? We zien dat ‘het wonen’ steeds meer verweven is met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. Verder spreken we uit dat we als regio de samenwerking en afstemming blijven voortzetten. Dit doen we samen met al onze partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) en met lef en ambitie om de juiste dingen te doen voor Noord-Limburg.

In hoofdstuk 2 (analyse: trends en ontwikkelingen) laten we zien wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking.

In deze visie leggen we dan ook nadrukkelijker de link tussen onze (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. Hoewel het verleidelijk is vooral over nieuwbouw te spreken, blijkt uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van onze woningvoorraad, dat onze aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad.

Ten slotte zijn er ook allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen we werken beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij maar aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg. Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad** | Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. We constateren dat de samenstelling van onze bevolking verandert. We worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in onze bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die we toevoegen dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij kijken we nog meer dan voorheen naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.

- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt** | We zien in onze regio verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren komen. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook woonwagenbewoners. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

In het laatste hoofdstuk is het uitvoeringsprogramma opgenomen. Hierin is samenvattend weergegeven welke acties we in de regiovisieperiode willen oppakken.

HOOFDSTUK 1. CONTEXT HUIDIGE VISIE

1.1 SAMENWERKING

Met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg in 2016 hebben de 8 regiogemeenten voor het eerst een gezamenlijke visie en koers vastgelegd op het gebied van wonen. Hierbij is destijds gekozen voor een structuurvisie, deze is zelfbindend. Door middel van bestuursafspraken en de Omgevingsverordening Limburg is ook de provincie aangehaakt bij de vastgestelde koers.

Hierbij was het besef dat er een gezamenlijke opgave ligt, die verder gaat dan de gemeentegrenzen. Dit heeft zich geuit in afspraken over afstemming van bijvoorbeeld woningbouwinitiatieven en het terugbrengen van de overcapaciteit aan woningbouwplannen. Doel daarvan was om te voldoen aan de landelijke en wettelijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening. Niet vanuit wantrouwen, maar vanuit de wil om samen te komen tot goede oplossingen voor Noord-Limburg. Het wonen houdt immers niet op bij de gemeentegrenzen.

Ook met deze nieuwe woonvisie wil de regio Noord-Limburg samenwerken vanuit vertrouwen in elkaar. En gezamenlijk pakken we met lef en ambitie de diverse opgaven aan. Dit keer niet in de vorm van een structuurvisie, dit instrument verdwijnt immers met de nieuwe Omgevingswet. We gaan voor een regionale visie op hoofdlijnen. Het geeft ons richting in de komende 4 jaar en vormt de basis voor lokale uitwerkingen.

Onze opgaven gaan nadrukkelijk niet alleen over het bouwen van nieuwe woningen. Juist de aanpak van de bestaande woningvoorraad en herstructurering, de opgaven rondom bijzondere doelgroepen (denk hierbij aan bijvoorbeeld internationale werknemers die hier willen blijven, uitstroom vanuit ggz-instellingen) en de energietransitie/verduurzaming vragen om oplossingen. Cruciaal is niet alleen samenwerking tussen gemeenten onderling, maar juist ook de samenwerking met onze partners. Zeker nu wonen meer en meer domeinoverstijgend is. De woning kan immers een middel zijn om de kwaliteit van leven te vergroten. Dat past bij de ambitie van Noord-Limburg om de gezondste regio te zijn. Het huis moet een thuis voor iedereen zijn. Nu en in de toekomst. De huidige kwaliteitsvragen naar een woning zijn onder meer gericht op levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Een passende woningvoorraad is van belang voor het ruimtelijke, economische - én sociale domein. We staan samen aan de lat om te zorgen voor de juiste woning, op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Hierbij kijken we ook naar het Rijk en onderzoeken we de mogelijkheden van het maken van een woondeal Noord-Limburg. Denk hier bijvoorbeeld aan het verkennen van meer experimenteerruimte bij woningtoewijzingen.

Ook kijken we hierbij naar de corporaties en de mogelijkheden om regionaal meer samen te werken, bijvoorbeeld door middel van regionale (thematische) prestatieafspraken.

De samenwerking met de provincie blijft ook belangrijk. In eerste instantie volgens de huidige systematiek van bestuursafspraken en Omgevingsverordening. Later wellicht in een andere vorm, passend bij de Omgevingswet. De bestuursafspraken moeten in ieder geval aangepast worden aan de nieuwe realiteit van deze regionale woonvisie. We zoeken ook de afstemming en verbinding met andere provinciale kaders en regelingen. Denk hierbij aan de Limburgse Agenda Wonen, het Stimuleringsregeling Wonen, het Kader Kwaliteit in Limburgse Centra, de regeling Duurzaam Thuis, de provinciale agenda circulaire woningbouw, het Uitvoeringskader Sociale Agenda en het Beleidskader Veiligheidsagenda Limburg.

- **Positie Mook en Middelaar binnen de regio Noord-Limburg** | De gemeente Mook en Middelaar neemt binnen de regio Noord-Limburg een bijzondere positie in. Mook en Middelaar is immers ook onderdeel van de regio Arnhem Nijmegen en is lid van het gemeenschappelijk orgaan dat door deze regio wordt gevormd. Eén van de resultaten van deze samenwerking zijn afspraken met betrekking tot het beleidsveld wonen in de zogenaamde woonagenda's. De laatste woonagenda, 'woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027', is ondertekend in 2017. De subregio Nijmegen en omstreken wordt gevormd door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen. De gemeente Mook en Middelaar streeft ernaar om de woonafspraken die in de subregio Nijmegen en omstreken zijn gemaakt, overeen te laten komen dan wel aanvullend te laten zijn met de afspraken die in Noord-Limburg worden gemaakt. Om sturing of richting te geven aan het woningbouwprogramma wordt binnen de regio Nijmegen en omstreken gewerkt met de Primos-prognose. Deze prognose vormt voor de gemeente Mook en Middelaar een belangrijke leidraad. De gemeente Mook en Middelaar hecht veel waarde aan de gemaakte afspraken binnen de subregio Nijmegen en omstreken. Mook en Middelaar ziet graag dat deze afspraken terugkomen in de woningbouwafspraken die op termijn met de regio Noord-Limburg worden gemaakt. De 'woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027' is als bijlage I bij deze visie gevoegd.
- **Woondeal regio Arnhem – Nijmegen** | Op 4 maart 2020 is de woondeal ondertekend door de gemeenten Arnhem en Nijmegen, de regio Arnhem – Nijmegen (18 gemeenten), de provincie Gelderland en het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Ook de gemeente Mook en Middelaar heeft deze woondeal ondertekend. De woondeal heeft als doel om snel meer woningen te bouwen in de regio Arnhem – Nijmegen. De regio is de afgelopen jaren snel gegroeid en de prognoses laten zien dat deze groei zich zal doorzetten en dat de woningtekorten oplopen. De woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. De woondeal is het startpunt van een langjarig samenwerkingstraject tussen de partijen. Het is de bedoeling dat de afspraken in de woondeal op termijn terugkomen in de verschillende woonagenda's van de regio Arnhem – Nijmegen.

1.2 TERUGBLIK

In 2014 zijn we gestart met het opstellen van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De structuurvisie vormde een regionale uitwerking van het POL 2014. In het POL 2014 is het begrip dynamisch voorraadbeheer geïntroduceerd. Voor wonen betekende dit, dat de regio de opdracht meekreeg de woningbouwprogrammering in balans te brengen met de woningbehoefte. Hierbij lag de nadruk vooral op de kwantitatieve opgave.

Logisch ook, we waren net aan het opkrabbelen uit de crisis op de woningmarkt, waarbij initiatieven jarenlang hadden stilgelegen. Dat afgezet tegen de demografische ontwikkeling

van de regio, voorzagen we op termijn een afname van het aantal huishoudens. Hierdoor was er een grote disbalans ontstaan tussen wat geprogrammeerd was aan nieuwbouwplannen en wat we naar verwachting nodig zouden hebben. Binnen deze context is de regio aan de slag gegaan met de structuurvisie wonen. Belangrijke pijler was dan ook de kwantitatieve balans terug te vinden. Dit heeft geleid tot het uitgangspunt om een deel van de overcapaciteit aan nieuwbouwplannen te schrappen. Hierbij is ook verankerd dat er ruimte blijft voor het toevoegen van nieuwe kwalitatief goede woningbouwinitiatieven.

1.3 AFSPRAKEN VORIGE VISIE EN WAT IS ERVAN TERECHT GEKOMEN?

In de regionale structuurvisie van 2016 is een regionaal actieprogramma opgenomen. Het voert te ver om het gehele actieprogramma hier op te nemen. De belangrijkste afspraken zijn gemaakt binnen de pijler 'woningmarkt in balans'. Het gaat daarbij om het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen met 40% tot 2020. Hieronder het resultaat, uitgedrukt in aantal woningen.

Gemeente	Opgave structuurvisie 2016	Gerealiseerd (bruto)
Beesel	52	120
Bergen	109	188
Gennep	120	250
Horst aan de Maas	0	0
Mook en Middelaar	150	230
Peel en Maas	156	212
Venlo	538	554
Venray	105	402

Reductie van plancapaciteit, uitgedrukt in aantal woningen.

Alle gemeenten hebben deze afspraak voortvarend opgepakt en het is gelukt om aan de regionale reductieopgave te voldoen. Dit heeft ertoe geleid dat ruimte is ontstaan voor kwalitatief goede bouwplannen op de juiste plek. Deze afspraak heeft er ook voor gezorgd dat het 'goede gesprek' met ontwikkelende partijen over het toevoegen van de juiste kwaliteit/woonsegment vaker wordt gevoerd. Dat maakt dat de afspraken over de aanvullende reductie van plancapaciteit in een ander licht moeten worden gezien, dit is in Hoofdstuk 3 (Wat zijn onze opgaven?) nader uitgewerkt.

Aansprekende projecten

Binnen de periode van de structuurvisie is een groot aantal projecten tot realisatie gekomen. Langlopende projecten, maar ook nieuwe bouwplannen met de juiste kwaliteit zijn aan de Noord-Limburgse woningvoorraad toegevoegd. Het voert te ver om al deze plannen te benoemen. Hieronder per gemeente een of meerdere woningbouwplannen waar we trots op zijn en die echt iets hebben toegevoegd.

- **Beesel** | In de kern van het dorp Beesel is een woningbouwplan gerealiseerd op een voormalige bedrijfskavel met een tuinbouwloods. De bedrijfsbestemming is daarmee getransformeerd naar een woongebied. Ter plekke zijn inmiddels 8 nieuwe woningen gerealiseerd. De bestemmingen ‘bedrijf’ en ‘verkeer’ hebben hier nu plaatsgemaakt voor een aantal nieuwe levensloopbestendige en starterswoningen. Beide woonproducten hebben de doorstroming op de woningmarkt binnen deze kern bevorderd.

*Offenbeek.*

- **Bergen** | Woningcorporatie Destion heeft de afgelopen jaren verschillende nieuwbouwprojecten gerealiseerd bestaande uit zogenaamde ‘multiwoningen’ (nultredenwoningen). Onder meer op locaties waar voorheen woonsegmenten stonden die niet meer geschikt waren voor de doelgroepen die de corporatie de komende jaren huisvest. Door het bouwen van ‘multiwoningen’ wordt heel goed ingespeeld op de behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor 1- en 2-persoons huishoudens (jongeren, jonge huishoudens en senioren).

*Multifunctionele woningen Destion in Nieuw Bergen.*

- **Gennep** | Een mooi voorbeeld is een bouwplan waarbij detailhandel wordt getransformeerd naar horeca voor een aantrekkelijke werking in het centrum. Op de verdieping komen 2 appartementen voor starters. De locatie is uiterst geschikt voor horeca, omdat horecaondernemers zo van elkaars nabijheid kunnen profiteren. Op deze wijze ontstaat er meer synergie in het centrum. Tevens gaat deze locatie als een schakelfunctie fungeren: de aangemerkte deelgebieden in het centrum lopen beter in elkaar over, wat de doorloop in

*Horeca en appartementen in Spoorstraat.*

het centrum bevordert. De realisatie van appartementen voor starters sluit aan bij de woonbehoefte en de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast wordt een leegstaande bakkerij gesloopt en komen er sociale huurappartementen voor starters voor in de plaats terug. Op deze locatie worden ook levensloopbestendige koopwoningen gerealiseerd. Beide woonproducten bevorderen de doorstroming op de woningmarkt in een van de kleinere kernen.

- **Horst aan de Maas** | Samen met de corporatie, een zorgpartner en een ontwikkelaar is in Horst woongebied Hof te Berkel gerealiseerd. Dit betrof een oud zorglandschap dat is omgezet in een modern woongebied waar jong en oud, starter en senior door elkaar wonen. Daarnaast is recent een voormalig kantoorgebouw in Horst omgezet naar wooneenheden voor starters op de woningmarkt. In Sevenum is een monumentale boerderij herbestemd naar een woonhof met 10 woningen. Het betreft een woonhof waarbij onder andere de tuin gedeeld is en waar een sterke sociale samenhang heerst.



Hof te Berkel.

- **Mook en Middelaar** | In het centrum van Mook is een nieuw woonzorg-complex gebouwd door Zorggroep Zuid Gelderland (ZZG). Een dergelijke zorgvoorziening was er nog niet in de gemeente. Ouderen met een zorgbehoefte moesten tot voor kort verhuizen naar een locatie buiten de



Mookerhof aan het Mookerplein.

gemeente. Het bijzondere aan het woonzorgcomplex is de combinatie tussen een deel waar 24-uurszorg geleverd wordt en een deel waar zorg op maat kan worden geleverd, het zogenaamde wonen met een plus. Een ander noemenswaardig project is de realisatie van de woonwijk Sterrenschans in Molenhoek. Dit project is een goed voorbeeld van succesvol herprogrammeren. In overleg met de ontwikkelaar is hier via een wijzigingsprocedure het oorspronkelijke plan met veel dure koopwoningen omgezet naar een plan met middendure koopwoningen.

- **Peel en Maas** | In de kern van Helden wordt een groot horecapand (een voormalige discotheek) omgezet tot wooneenheden voor starters en ouderen. Het gaat om woningen zowel in de sociale huur als de middenhuur. Daarnaast wordt in het centrum van Panningen, vlak bij diverse voorzieningen, een voormalige VMBO-school omgezet in een zorgcentrum voor mensen met dementie. Op het terrein komen ook sociale huurwoningen.



Het prieeltje in Helden.

- **Venlo** | In de binnenstad van Venlo is de voormalige leegstaande puddingfabriek getransformeerd naar woningen. Dit is een voorbeeld van een cultuurhistorisch waardevol pand dat door de transformatie naar woningen weer een nieuwe functie heeft gekregen. Bovendien wordt zo een bijdrage geleverd aan de doelstelling het centrum van Venlo te verlevendigen.



*Interieur van woning in puddingfabriek.
(foto: Peter de Ronde, studio Zebra)*

- **Venray** | In Venray is het voormalig verzorgingstehuis Schuttersveld getransformeerd tot een bruisend complex waar wonen en maatschappelijke functies samengaan. De 35 appartementen in 3 verschillende groottes zijn verdeeld over 2 verdiepingen. Deze worden verhuurd met tijdelijke huurcontracten. Het complex heeft hierdoor voor de duur van 10 jaar een nieuwe functie gekregen. In het kerkdorp Castenray is de leeggekomen basisschool getransformeerd tot een kleinschalig wooncomplex (5 huurappartementen) voor zorgbehoevende (dorps)bewoners. Dit initiatief is geheel door particulieren ontwikkeld.



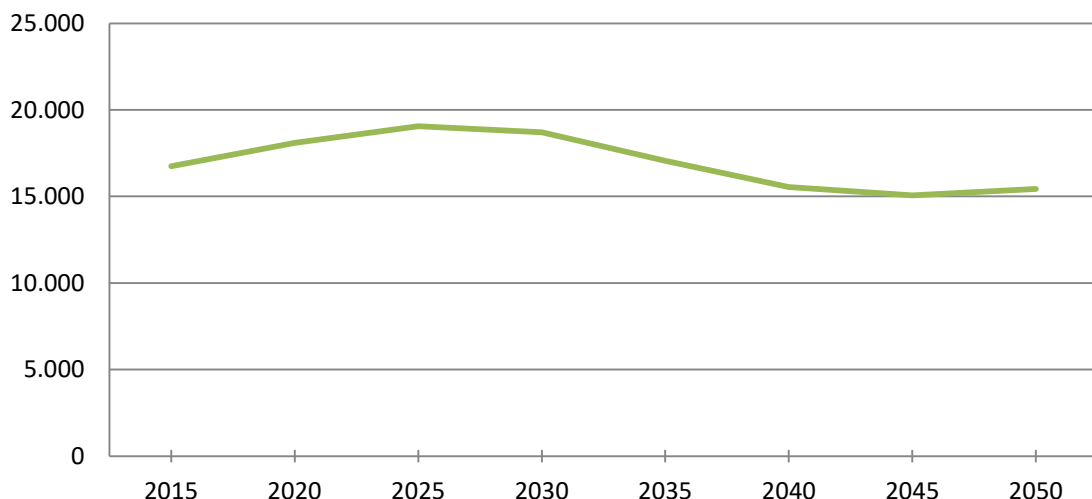
Centrum van Venray.

In bijlage II is een uitgebreidere evaluatie van het regionaal actieprogramma opgenomen.

1.4 EN NU EEN NIEUWE VISIE...

De crisis op de woningmarkt lijkt ver achter ons te liggen, al is het nu moeilijk te voorspellen welke impact de maatregelen rondom het coronavirus op de woningmarkt zullen hebben. Zeker op de middellange en lange termijn is dit nog niet duidelijk. Voor de korte termijn lijkt het erop dat het coronavirus nauwelijks invloed heeft op de woningmarkt. In sommige delen van het land is sprake van een oververhitting van de woningmarkt. Er wordt zelfs gesproken van woningnood. Ook in onze regio ziet de woningmarkt er anders uit dan in 2014. Woningen worden over het algemeen sneller verkocht en nieuwbouwprojecten komen weer van de grond. Betekent dit dat er in de afgelopen jaren 'fout' beleid is gevoerd? Nee, het onderstreept nog extra dat we moeten kiezen voor de juiste woning op de juiste plek. Want ook in deze tijden van hoogconjunctuur zijn er woningen die men aan de straatstenen niet kwijt kan raken. Ook blijven huizen in bepaalde (hoge) prijssegmenten achter in de verkopen. Hieruit valt af te lezen dat de veranderingen in de demografische bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens, vergrijzing) effect hebben op de woningmarkt.

Want wat niet wezenlijk anders is dan bij de vorige visie, is onze demografische ontwikkeling. Met name de vergrijzing blijft een fenomeen waar we mee te maken hebben. Ook een einde aan de huishoudensgroei blijft voor de meeste gemeenten in onze regio aan de orde. De ontgroening lijkt in de huidige prognosemodellen voornamelijk tussen 2030 en 2040 een rol te gaan spelen, maar is minder ingrijpend dan voorheen. Vooralsnog neemt het aantal particuliere huishoudens in de categorie tot 35 jaar regionaal nog circa 5 jaar toe, waarna een afname inzet die vanaf 2040 lijkt te stabiliseren. In figuur 1 is dit ook heel duidelijk te zien.



Figuur 1: Jongere huishoudens | ontwikkeling huishoudens tot 35 jaar (Progneff 2019 Update)

In vergelijking met eerdere prognoses lijkt de huishoudenspiek wel later te komen. De trend blijft echter vergelijkbaar. De hiervoor geschetste ontwikkelingen op de woningmarkt (snelle verkoop woningen en afnemend aanbod) hebben niets te maken met de behoefte aan woningen op de langere termijn, maar is vooral het gevolg van markteconomische

omstandigheden (onder andere de lage rentestand en het inhaaleffect vanuit de crisis). Ook de mismatch tussen vraag en aangeboden kwaliteit van de woning is hier debet aan. Daar wordt later in deze visie verder op ingegaan (paragraaf 3.1).

Voor een aantal regiogemeenten geldt hierbij ook dat de invloed van internationale werknemers die zich hier permanent of voor langere tijd vestigen groter wordt. Wat de effecten hiervan precies zijn voor de langere termijn is niet precies te voorspellen. Het ligt echter voor de hand dat deze effecten op de een of andere manier merkbaar worden op de woningmarkt. Daar moeten we dan op inspelen.

Daarnaast zijn de gevolgen merkbaar van de 'woningnood' in de Randstad. Makelaars en ontwikkelaars signaleren een trek vanuit het westen van het land (files, hoge huizenprijzen), naar het oosten (rust, ruimte en betere prijs-kwaliteitverhouding voor woningen). Ook is er sprake van een overloop uit stedelijke gebieden zoals Nijmegen en Eindhoven naar onze regio (zie ook bijlage III met hierin de samenvattingen van de bijeenkomsten met raadsleden en stakeholders).

Dit alles pleit ervoor om de vraagstukken en opgaven waar we voor staan minder vanuit de aantallen aan te vliegen. Het is veel meer een kwalitatief vraagstuk geworden. Vanuit deze context moet deze nieuwe visie dan ook gezien worden.

HOOFDSTUK 2. ANALYSE: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

2.1 ANALYSE EN ONDERZOEK

2.1.1 Demografische ontwikkeling

Een belangrijke onderlegger voor woonbeleid vormt de bevolkingsprognose en dan met name de huishoudensontwikkeling. Deze ontwikkeling bepaalt immers hoeveel woningen er nodig zijn om alle huishoudens te huisvesten. Daarnaast geeft de ontwikkeling van de bevolking (naar leeftijd en samenstelling) ook aanwijzingen hoe de kwalitatieve behoefte eruit kan zien. In de vorige (structuur)visie wonen is gewerkt met Progneff (het prognosemodel van E'til). Dit blijven we doen, al worden de prognosecijfers in deze visie anders benaderd. Progneff¹ gebruiken we als referentieprognose, wetende dat ook het CBS en ABF prognoses maken. Er bestaan behoorlijke verschillen tussen de prognoses, die per gemeente heel verschillend kunnen uitpakken. In grote lijnen blijft de huishoudensontwikkeling echter hetzelfde. Er is nu sprake van een lichte groei en hierna zal het aantal huishoudens langzaam afnemen.

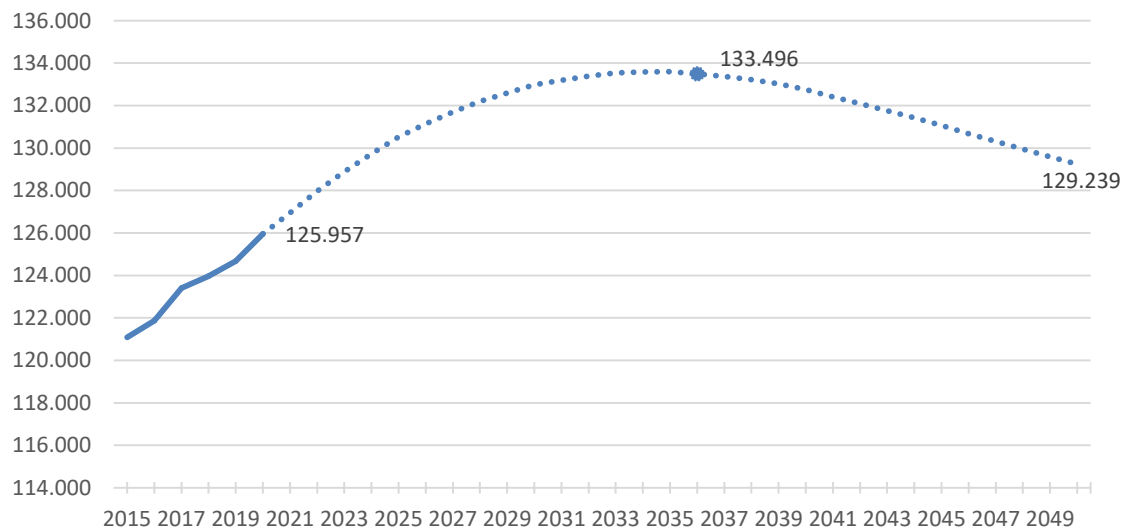
Om te voorkomen dat de aantallen uit de beschikbare prognoses de boventoon (blijven) voeren in een discussie over toe te voegen woningbouwplannen, stellen we de kwantitatieve opgave ten dienste van de kwalitatieve. Niet het aantal benodigde woningen is leidend, maar de beschikbaarheid van de juiste woningen om aan de duurzame behoefte te voldoen. In paragraaf 3.1 wordt dit verder uitgewerkt. Maar eerst gaan we nader in op onze particuliere huishoudensontwikkeling².

Ontwikkeling van de huishoudens

Regionaal laten de prognoses zien dat het aantal huishoudens de komende jaren nog zal toenemen: op het hoogtepunt in 2036 heeft Noord-Limburg bijna 133.500 huishoudens, tegenover bijna 126.000 huishoudens in 2020 (zie figuur 2). De groei bedraagt hiermee de komende 16 jaar nog ruim 7.500 huishoudens (6%).

¹ We maken hierbij gebruik van de update van Progneff 2019. Door gewijzigde aannames in de kernprognoses van CBS voor geboorte, sterfte en migratie wordt een veel grotere groei van het inwonerstal van Nederland verwacht. Vanwege dit uitzonderlijk grote effect van de gewijzigde aannames op de verwachte bevolkingsontwikkeling is E'til in het kader van de provinciale onderzoeksprogrammering verzocht de regionale prognose 2019 direct te actualiseren. Deze nieuwe prognoses zijn gebruikt voor deze regionale woonvisie. De gegevens zijn raadpleegbaar op <https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/woononderzoek/>

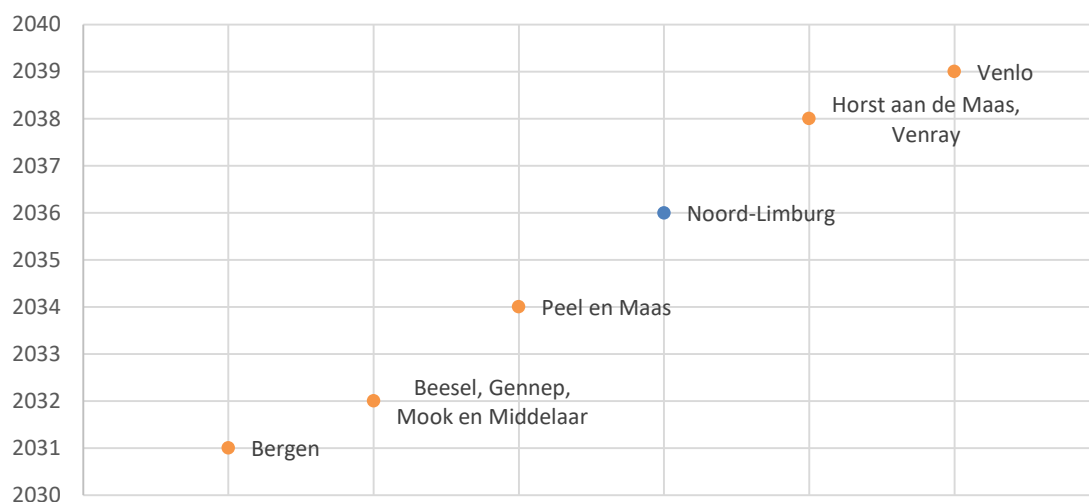
² In de bevolkingsstatistiek wordt gebruik gemaakt van de termen **particuliere** en **institutionele huishoudens**. Institutionele huishoudens zijn één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en daar **bedrijfsmatig** worden voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Ook de huisvesting vindt bedrijfsmatig plaats. Denk aan instellingen zoals verpleeg-, en verzorgingshuizen, instellingen voor geestelijke gezondheidszorg en gehandicapten, verslavingszorg en daklozenopvang, internaten, kloosters, gevangenissen, kazernes, en asielzoekerscentra, waarin de personen in principe voor langere tijd (zullen) verblijven. In deze visie worden sec de **particuliere** huishoudens bedoeld, daar waar alleen de term huishouden of huishoudens vermeld wordt.



Figuur 2: ontwikkeling huishoudens tot 2050 (Prognose 2019 update)

Voor elke gemeente in de regio Noord-Limburg komt er echter een moment dat de groei van het aantal huishoudens eindigt en over gaat in een huishoudensafname. Dit wordt een kantelpunt genoemd. Voor onze regio als geheel ligt dit kantelpunt rond het jaar 2036. Zo'n kantelpunt zien we ook terug in de gegevens van de inwoneraantallen. Beide kantelpunten vallen niet op hetzelfde moment.

Per regiogemeente zien we dat het 'eigen' kantelpunt afwijkt van het regionale kantelpunt. Er zijn gemeenten waar vanaf 2031 het aantal huishoudens naar verwachting afneemt en er zijn gemeenten waar dit later verwacht wordt. In figuur 3 worden deze kantelmomenten getoond.



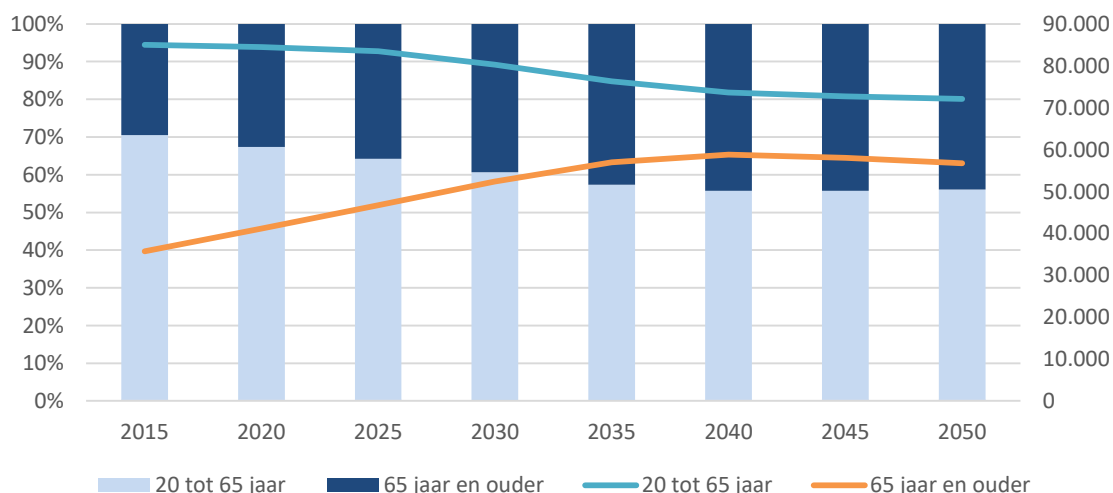
Figuur 3: kantelpunten in de huishoudensontwikkeling (Prognose 2019 update)

Het is goed zichtbaar dat de kleinere gemeenten eerder met een terugloop in het aantal huishoudens te maken krijgen dan de grotere gemeenten. Voor met name de noordelijk

gelegen gemeenten als Mook en Middelaar, Genneep en in mindere mate Bergen is nog de vraag wat het effect van de ontwikkelingen in de regio Nijmegen en het Land van Cuijk met zich mee zullen brengen. Nijmegen is onverminderd populair en de huizenprijzen lopen ook daar verder op. Het is niet ondenkbaar dat er een overloopeffect zichtbaar wordt vanuit deze regio naar de noordelijkste gemeenten van Noord-Limburg. Dit kan de huishoudensontwikkeling uiteraard beïnvloeden. Ook vanuit de regio Eindhoven kan eenzelfde effect optreden.

Hoe ziet de verdeling van de huishoudens er nu eigenlijk uit? De huishoudens kunnen we verdelen naar leeftijdscategorie en naar type huishouden. Op beide onderdelen zullen we hierna in gaan, te beginnen met de leeftijdscategorieën.

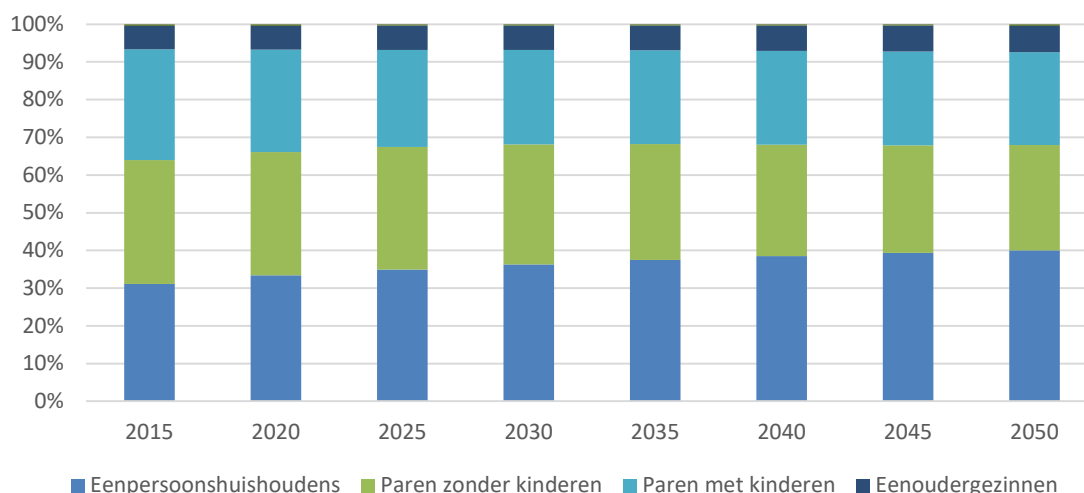
Voor het overzicht hierna is gebruik gemaakt van drie leeftijdscategorieën, te weten onder de 20 jaar, tussen 20 en 65 jaar en de laatste groep bevat de huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder. De groep huishoudens in de leeftijd onder de 20 jaar is op regionale schaal verwaarloosbaar klein (zo'n 0,3%). Die zien we in de grafiek ook niet terug. De aansluitende twee groepen zijn daarentegen, logischerwijs, een stuk groter. De verschuiving in de leeftijdsgroepen is in figuur 4 duidelijk zichtbaar, zowel procentueel (staafgrafiek, linker as) als absoluut (lijngrafiek, rechter as). De groep ouderen neemt vanaf 2020 tot en met 2050 toe met ruim 36% (in aantallen een groei van ruim 15.500 huishoudens). In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 20 tot 65 jaar met zo'n 15% af (oftewel een afname van bijna 12.500 huishoudens).



Figuur 4: verdeling van de huishoudens op basis van leeftijd (Prognose 2019 update)

Huishoudens worden niet alleen naar leeftijd ingedeeld, maar ook naar type. Een huishouden kan verschillend van samenstelling zijn: alleenstaand of een paar, met of zonder kinderen. Ook hier zien we in toenemende mate trends terug. In figuur 5 is de ontwikkeling van de huishoudens naar type weergegeven. Bewust is gekozen voor een relatieve vergelijking, een

overzicht in absolute aantallen kan vertekenend werken omdat het totaal aantal huishoudens ook verandert.



Figuur 5: particuliere huishoudens naar type (Prognose 2019 update)

In figuur 5 is duidelijk zichtbaar dat de groep eenpersoonshuishoudens de enige groep is die nog groter zal worden in de toekomst. In 2050 is de verwachting dat deze groep 40% van het totaal aantal huishoudens beslaat, waar dat in 2020 nog maar 1/3 is. Dat betekent een groei van ruim 20%.

In aantallen gaat het om een groei van ruim 9.600 huishoudens ten opzichte van 2020 tot bijna 52.000 huishoudens 30 jaar later.

De overige groepen zullen, zoals ook in figuur 5 zichtbaar is, kleiner worden.

De belangrijkste conclusies op een rij:

- Het aantal huishoudens neemt voor de regio nog toe tot circa 2036.
- Na 2036 volgt er een afname in het aantal huishoudens.
- Er is een toename in het aandeel 65+-huishoudens.
- We zien een toename in het aandeel 1-persoonshuishoudens.

2.1.2. Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slecht een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om dit inzicht te verschaffen (zie bijlage IV). De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van onze regio. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Onderstaand worden de regionale

conclusies weergegeven. Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

Belangrijkste conclusies uit de analyses

1. **De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000³, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep** | Om inzicht te krijgen in de sterke en zwakke segmenten van de regionale woningvoorraad is ook een koppeling met de huishoudensontwikkeling noodzakelijk. De huishoudenssamenstelling bepaalt immers (deels) de vraag naar de verschillende woningsegmenten. De groei van het aantal huishoudens zit op regionaal totaalniveau volledig in de 65+ groep. De overige doelgroepen krimpen, waarbij vooral het aantal alleenstaanden en stellen relatief hard daalt.

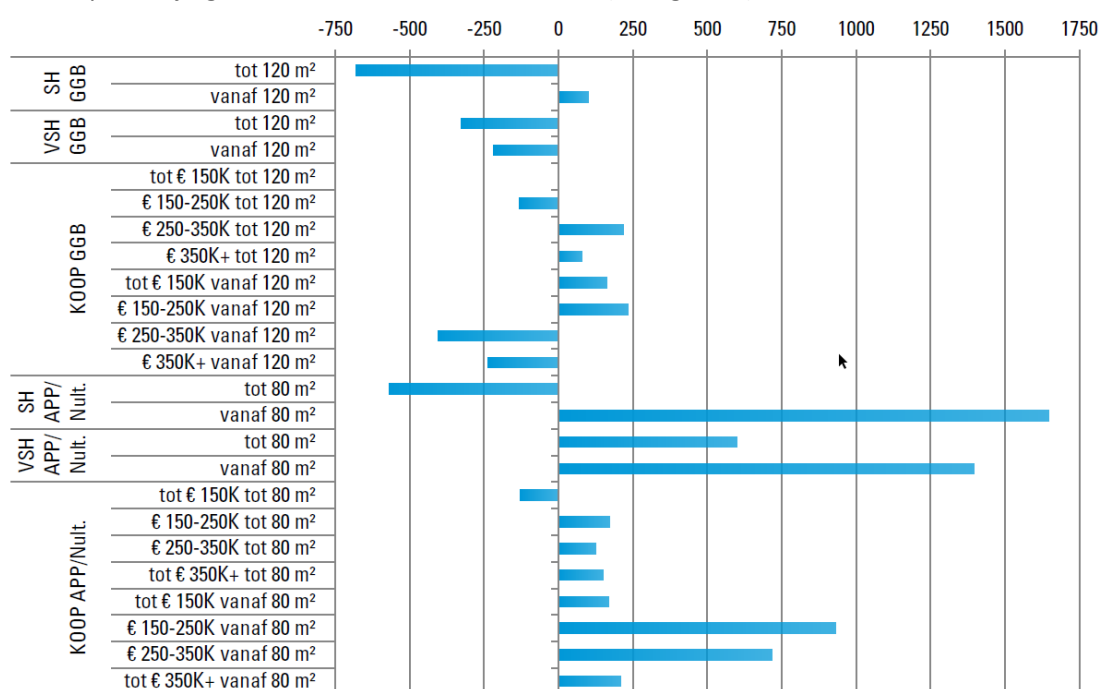
Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 <i>relatief</i>	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 <i>relatief</i>
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	10.850	-1.065	-10%	-3.240	-30%
Gezinnen	42.260	-1.390	-3%	-2.065	-5%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	31.810	-3.685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

Tabel 1: huishoudensontwikkeling Noord-Limburg, bewerking Stec-rapport 2019

2. **Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment** | Als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar verwachten we overschotten in het niet-nultreden reguliere woonsegment (ruim 1.100 woningen de komende 10 jaar). Oudere huishoudens stromen deels door naar een nultredenwoning en de groep die interesse heeft in de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt steeds kleiner (starters). Het gaat overwegend om overschotten van reguliere grondgebonden huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen die niet 'op de juiste plek' liggen en ruime, (veelal verouderde) (te) dure, grondgebonden en niet-levensloopbestendige koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen. Voor de overige woningen zien we op termijn risico's op

³ In de Stec-rapportage is gewerkt met Progneff 2018, deze gegevens kunnen afwijken van Progneff 2019 update. De trend is echter hetzelfde in beide prognoses.

leegstand en verloedering. Dit gaat op voor het relatief meest kwetsbare deel van de woningvoorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze woonsegmenten zal de risico's voor de bestaande woningvoorraad in deze woonsegmenten verder vergroten. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht relatief groot. De komende 10 jaar gaat het om een theoretische behoefte aan ruim 5.400 nultredenwoningen. Goed om hierbij te beseffen is dat het in deze analyse gaat over een verschuiving van de behoefte over een periode van 10 jaar. Dit is wat anders dan de vraag van vandaag. In segmenten waar nu wel een behoefte waarneembaar is, kan een verschuiving naar een overschot optreden. Denk hierbij aan kleine sociale huurappartementen. Daar is nu wel vraag naar, maar op termijn gaat hier een overschot ontstaan (zie figuur 6).



Figuur 6: theoretische tekorten en overschotten woningvoorraad | Bron: WoON2015, WoON2018, Progneff (2018), bewerking Stec Groep (2019)

In figuur 6 zien we in een totaaloverzicht voor de regio waar een theoretisch tekort en waar een theoretisch overschot in de woningvoorraad ontstaat. Links van de 0 staat het type woning waarvan een overschot is te verwachten (sociale huur tot 120 m²) en rechts van de 0 staat het type woning waaraan een tekort is (vrije sector huurwoningen en appartementen/nultredenwoningen).

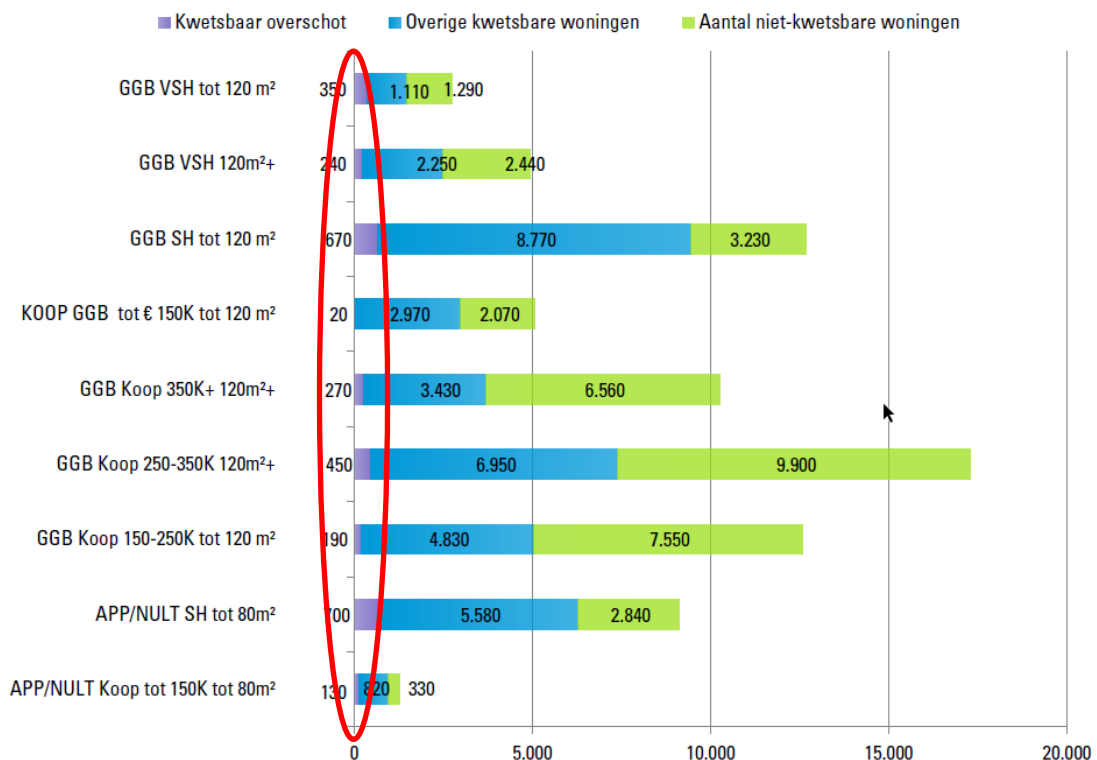
Samenvatting

Hoewel het gaat om een theoretisch rekenmodel zijn voor de regio een aantal lijnen te destilleren, die uiteraard lokaal kunnen afwijken:

- We constateren een sterke behoefte aan meer nultredenwoningen, in alle segmenten en oppervlakteklassen.

- We constateren weinig behoefte aan kleine koopappartementen op een ‘verkeerde’ locatie (bijvoorbeeld ver van voorzieningen) en zonder lift.
- Het geconstateerde theoretisch overschot aan sociale grondgebonden huurwoningen lijkt vooral in het kleinere woonsegment te zitten. Het betreft vooral een kwaliteitsvraag.
- Voor reguliere (niet-nultreden) grondgebonden koopwoningen ontstaat vooral een overschot in de grotere oppervlakteklassen en duurdere woningen. Dit overschot wordt deels veroorzaakt door de sterk vergrijzende bevolking. Oudere huishoudens verruilen veelal hun reguliere (niet-nultreden) grondgebonden woning voor een nultredenwoning, terwijl de doelgroep die normaal gesproken doorstroomt naar deze vrijkomende woningen, kleiner wordt. Een belangrijke oplossing is het levensloopgeschikt maken van (een deel van) deze woningen. Ouderen kunnen dan in hun huidige woning en in de voor hen bekende omgeving, blijven wonen.

3. **Ruim 3.000 woningen bevinden zich in kwetsbare woonsegmenten waar ook theoretische overschotten in dreigen te ontstaan** | De analyse van de bestaande woningvoorraad geeft ook inzicht in de ligging van kwetsbare woonsegmenten. Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit de analyse van de bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol. Voor de minst presterende woningen binnen deze voorraad bestaat het hoogste risico op leegstand en achteruitgang (in figuur 7 de paarse kleur in het staafdiagram, rood omcirkeld).



Figuur 7: Kwetsbaarheid woningvoorraad | Bron: analyses Stec Groep (2019)

Op het totaal aantal woningen van Noord-Limburg gaat het indicatief om zo'n 3.000 stuks. Het gaat vooral om reguliere (niet-nultreden) grondgebonden huurwoningen, (midden)dure reguliere grondgebonden koopwoningen (250K+, 120 m²) en kleine goedkope appartementen zonder lift in de koop- en huursector. Ook van andere types productmarktcombinaties is een deel van de woningen kwetsbaar. Bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende leefomgeving. Ook hier zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad. Deze zijn door de huidige aanhoudende marktdruk minder urgent.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Naast de analyses die zijn uitgevoerd op de bestaande woningvoorraad en inzicht in de huishoudensprognose, kunnen we nog een aantal trends en ontwikkelingen onderscheiden die gevolgen hebben voor het thema wonen.

- a) **Langer zelfstandig thuis wonen** | Als gevolg van veranderingen in de zorg worden ouderen gestimuleerd zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. In de eigen woning of in een passende woning in de vertrouwde omgeving. Allerlei digitale hulpmiddelen en thuiszorg maken dit mogelijk. Keerzijde van deze trend is dat de doorstroming op de woningmarkt niet optimaal is, doordat ouderen langer in de eigen woning blijven wonen. En als ouderen wel willen verhuizen, is het niet altijd vanzelfsprekend dat er passende woningen beschikbaar zijn die aansluiten op de behoefte.
- b) **Extramuralisering van de zorg** | Naast de reguliere instroom op de woningmarkt is er de laatste jaren sprake van extra instroom vanuit de zorg. Het gaat dan om mensen die eerst in een zorginstelling verbleven (GGZ-patiënten, verstandelijk, dan wel lichamelijk gehandicapten, daklozen, mensen met onbegrepen gedrag et cetera) die uitstromen naar reguliere woningen. Deze mensen hebben vaak een goedkope sociale huurwoning nodig, waardoor dit woonsegment minder beschikbaar komt voor starters en andere doelgroepen die eveneens afhankelijk zijn van de sociale woningmarkt. Ook heeft de instroom van deze doelgroep in de wijken effect op de leefbaarheid. In wijken waar veel sociale huurwoningen staan, neemt het aantal kwetsbare mensen in de buurt toe. De sociale problematieken in deze buurten stijgt daarmee. Regionaal⁴ zijn afspraken gemaakt en is een Transferpunt opgericht dat dit coördineert. Samen met woningcorporaties en zorgorganisaties wordt op deze manier gewerkt aan een zo optimaal mogelijke spreiding van deze doelgroep over alle gemeenten en alle wijken.
- c) **Het ontstaan van eenzijdige wijken in de sociale huursector** | Deze trend hangt nauw samen met de trend die we hiervoor hebben beschreven. Door diverse veranderingen in

⁴ Noord-Limburg vormt hierbij een regio samen met Midden-Limburg. Uitzondering hierop is Mook en Middelaar, hier wordt samengewerkt met regio Nijmegen en omstreken.

de Woningwet en veranderingen in de zorg ontstaat er steeds meer een eenzijdige sociale huurwijk bestaande uit de zwakkeren uit de samenleving. In wijken met veel huurwoningen zijn er dan ook steeds minder mensen die hun burens met problemen kunnen ondersteunen.

- d) **Instroom internationale werknemers** | Deze doelgroep is nodig om de Limburgse economie draaiende te houden. Waar zij 'vroeger' een paar maanden seizoensarbeid kwamen doen, veelal in de agrarische sector, komen ze nu vaak jaarrond werken en draaien ze in diverse sectoren mee. Dit betekent dat de huisvesting belangrijker wordt. Naast het feit dat er in alle gemeenten wordt geïnvesteerd in goede short-stay-voorzieningen, zien we dat deze mensen zich ook permanent of voor langere tijd in onze regio vestigen. Zij vinden hun plek in de reguliere woningvoorraad, als koper, dan wel huurder.
- e) **Verduurzaming van de bestaande voorraad** | In de internationale Klimaatafspraken van Parijs is in 2015 afgesproken dat de opwarming van de aarde wordt beperkt tot minder dan 2 graden Celsius ten opzichte van het pre-industriële tijdperk. Het streven is om de opwarming beperkt te houden tot 1½ graad. Deze opgave is vertaald in een nationaal Klimaatakkoord, met een behoorlijke opgave voor de regio en de individuele gemeenten. Deze grote opgave heeft weliswaar zijn weerslag op het wonen, maar die wordt niet verder uitgewerkt in deze regionale woonvisie. Belangrijkste reden hiervoor is dat de energie- en warmtetransitie via andere (regionale) sporen worden opgepakt, namelijk de Regionale Energiestrategie Noord- en Midden-Limburg (RES) en de Transitievisie Warmte. Deze laatstgenoemde is een lokale visie die iedere gemeente moet opstellen. Belangrijk in deze 2 trajecten is dat ze dynamisch zijn. Oplossingen die nu voor de hand liggen, kunnen over 5 jaar achterhaald zijn. Vraagstukken waar nu nog geen oplossing voor is, kunnen door voortgang van technieken in de toekomst wel opgepakt worden. Daarom geldt dat de RES iedere 2 jaar wordt herzien en de Transitievisie Warmte iedere 5 jaar (er zijn regiogemeenten waar deze gelijklopend met de RES iedere 2 jaar wordt herzien).

De RES Noord- en Midden-Limburg geeft uitgangspunten voor de volgende thema's:

- Energiebesparing
- Grootschalige opwekking van duurzame elektriciteit
- Warmtetransitie
- Communicatie & participatie

Naast het opstellen van een RES is in het Klimaatakkoord ook opgenomen dat gemeenten uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte vastgesteld moeten hebben. Op wijkniveau wordt er bekeken welke warmtevoorziening het meest geschikt is. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om zowel collectieve als individuele maatregelen te treffen. Ook

worden er linken gelegd met woningcorporaties en netwerkbeheerder om te bezien hoe hun onderhoudsplannen gekoppeld kunnen worden aan de Transitievisie Warmte. Op basis van de kennis van nu wordt gekeken in welke wijken een start wordt gemaakt met het zoeken naar een alternatief voor aardgas. Hierbij begint het overal met energiebesparing. Zowel op landelijk niveau, als op niveau van de regio en de gemeente wordt gekeken naar financieringsinstrumenten om te komen tot een betaalbare transitie.

- f) **Klimaatadaptatie** | Ons klimaat verandert. Het is vaker extreem heet weer en er valt vaker veel neerslag in een kort tijdsbestek. Dit heeft effect op onze woonwijken. In plaats van alleen maar te focussen op inbreiding voor uitbreiding, is het wellicht verstandig om mogelijke inbreidingslocaties niet zonder meer in te vullen met woningbouw. Locaties die daar geschikt voor zijn, kunnen misschien beter omgezet worden naar groen en water. Het realiseren van meer groen, schaduwplekken en waterbuffers heeft een positief effect op zowel hitte als neerslag. Gezocht moet worden naar mogelijkheden voor gedeeld ruimtegebruik. Een waterberging kan bijvoorbeeld ook een natuurlijke speeltuin zijn. Ook woningen zelf kunnen een bijdrage leveren. Daken kunnen dienen als waterberging door er sedum op te leggen. Daken en gevels kunnen witgeverfd worden zodat ze warmte niet absorberen, maar reflecteren. Als regiogemeenten kunnen we individuele inwoners stimuleren om die keuzes te maken die bijdragen aan een betere omgevingskwaliteit. Als regio werken we hierbij samen met het waterpanel Noord om onze leefomgeving klimaatbestendig te maken. Het is daarbij van belang dat gemeenten in beeld brengen welke locaties voor welke maatregelen geschikt zijn. Dit wordt verder lokaal uitgewerkt.
- g) **Leegkomend vastgoed** | Elke gemeente kampt in meer- of mindere mate met bestaand vastgoed dat vrijkomt. Hetzij vastgoed van particulieren (winkels en kantoorgebouwen die vrij komen), gemeentelijk vastgoed (scholen, gymzalen en wijkgebouwen), zorgvastgoed als gevolg van ambulantisering of religieus vastgoed. Een woonfunctie kan een oplossing zijn voor transformatie van dit bestaande vastgoed, maar is dat niet altijd. Vaak liggen deze leegkomende panden op cruciale plekken in de kernen. Herinvulling van deze plekken is daarom van belang. Dit thema wordt nadrukkelijk gezien als koppelkans, zoals omschreven in het kader Kwalitatieve richtlijn (paragraaf 3.1).
- h) **Behoeftte aan andersoortig wonen** | De tijd van het rijtjeshuis of de 2-onder-1-kapwoning is voorbij. Mensen hebben verschillende wensen en willen ook op verschillende manieren met elkaar samenleven. Zo blijkt dat de ouderenzorg steeds ingewikkelder wordt en het steeds meer op de mensen zelf aankomt. Dat zorgt ervoor dat ouderen zich verenigen en samen woningbouwinitiatieven ontwikkelen of met meerdere generaties in 1 woning willen wonen. Er komen steeds vaker initiatieven voor hofjes binnen, maar ook voor het transformeren van bestaande panden in enkele appartementen.

We zien op kleine schaal een stroming in de samenleving ontstaan waarbij mensen zich steeds meer bewust zijn van verduurzaming en mensen zich minder hechten aan materialisme. Zo kopen zij bijvoorbeeld geen auto, maar wordt deze gedeeld. Ze kopen geen woning, maar huren er een. Zo zijn ze vrij om te gaan en te staan waar ze willen. In het kader van 'ontspullen' neemt ook de interesse in tiny houses toe. Een oplossing om goedkoop en duurzaam te wonen.

Dit betekent dat er in de toekomst wellicht anders gekeken kan worden naar de inrichting van onze openbare ruimte. Denk hierbij aan minder ruimte voor auto's in het openbare gebied. Die ruimte kan dan bijvoorbeeld geschikt worden gemaakt voor groen. Het gaat (op dit moment) nog om een beperkte groep mensen die hun leven op deze wijze inrichten.

HOOFDSTUK 3. WAT ZIJN ONZE OPGAVEN?

In het vorige hoofdstuk zagen we hoe onze bevolking zich ontwikkelt, hoe zich dit verhoudt tot de bestaande woningvoorraad en met welke trends en ontwikkelingen we te maken hebben. Binnen deze context is een aantal opgaven te onderscheiden. In dit hoofdstuk benoemen we deze opgaven en geven we aan welke koers we in Noord-Limburg willen varen. Voor een deel gaat het dan om het benoemen van de opgaven die lokaal verder uitgewerkt moeten worden. Uiteraard zijn er ook zaken die we regionaal herkennen en gezamenlijk oppakken.

3.1 KWALITATIEF VRAAGSTUK - MISMATCH WONINGVOORRAAD EN TOEKOMSTIGE BEVOLKINGSSAMENSTELLING

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van onze bevolking, zien we ook de woonbehoefte kwalitatief veranderen. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. We zien een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zowel in de huur- als de koopsector. Het Stec-rapport over de bestaande voorraad onderschrijft deze opgave. Het is dan ook niet verstandig om bij nieuwbouw fors in te zetten op de realisering van reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebonden woningen. Bestaande woningen in dit segment, die in slechte staat van onderhoud verkeren of moeilijk levensloopbestendig te maken zijn, zullen op den duur onverkoopbaar worden. Als regio achten we het onverstandig om de toekomstige rekening, door de bouw van nog meer van hetzelfde, op deze wijze neer te leggen bij huidige woningeigenaren. Daaruit volgt dat we als regiogemeenten terughoudend staan ten opzichte van bijvoorbeeld traditionele Ruimte voor Ruimte woningen, omdat deze woningen over het algemeen niet meer aansluiten op de woonbehoefte van morgen.

Voor Ruimte voor Ruimte geldt dat de provincie een verbreding heeft gemaakt in de regeling. Er wordt ook ruimte geboden voor andere woonvormen die beter aansluiten bij de behoefte. Ook is er een mogelijkheid om andere verdienmodellen te verkennen. De regio onderschrijft deze verbreding. Zo ontstaan er mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte in te zetten voor de kwalitatieve woonopgaven van de regio. Vragen vanuit de provincie om in het kader van Ruimte voor Ruimte woningbouw mogelijk te maken, zullen in de regio kwalitatief beoordeeld worden op eenzelfde wijze waarop ook andere woningbouwplannen beoordeeld worden. Uitgangspunt is immers dat de woningen die toegevoegd worden ook moeten voorzien in een woonbehoefte. Nu en in de toekomst.

Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen bewerkstelligen we de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt. Ter illustratie, ouderen stromen van grote gezinswoningen door naar nultredenwoningen. Gezinnen kunnen hierdoor een volgende stap maken in hun wooncarrière en laten op hun beurt starterswoningen achter die bewoond kunnen worden door nieuwe starters.

Dat wil niet zeggen dat we onze ogen sluiten voor de vraag van vandaag. Bepaalde doelgroepen die nu niet bediend worden, willen we wel faciliteren. Het is de kunst om dat op een zodanige manier te doen dat dit niet tot een mismatch in de toekomst leidt. In paragraaf 3.3 gaan we hier verder op in.

Koers voor Noord-Limburg

Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Om richting te geven aan de benodigde aantallen maken we nog steeds gebruik van huishoudensprognoses. Als referentieprognose wordt Progneff (E'til) gebruikt. Prognoses zijn ingewikkelde rekenmodellen, waarin vele variabelen meegewogen worden. Trends als geboorte en sterfte zijn relatief eenvoudig te voorspellen. Immigratie en emigratie zijn al wat minder goed in te schatten. Zo zijn er nog diverse andere ingrediënten die ervoor kunnen zorgen dat prognoses kunnen fluctueren. Als de input verandert, verandert de uitkomst ook. Prognoses geven daarom richting aan de toekomst. Het is dus een kwestie van balans zoeken tussen richting geven en flexibel blijven. Een goede onderbouwing van de woningbehoefte blijft leidend.

Daarom kiezen we er in de regio voor om te werken met een kwalitatieve richtlijn. Hiermee bedoelen we dat Progneff de basis vormt, maar dat (indien kwalitatief wenselijk) er ruimte blijft om de 'goede dingen' te blijven realiseren. Dit is geen vrijbrief om ongebreideld woningbouwplannen toe te voegen. In de regio hebben we uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen (ook Ruimte voor Ruimte plannen worden hieraan getoetst). Als verfijning hierop werken de gemeenten momenteel al met een lokaal afwegingskader woningbouw (of een vergelijkbaar toetsingsinstrument). Hieronder worden de nieuwe regionale uitgangspunten weergegeven.

UITGANGSPUNTEN VOOR DE KWALITATIEVE RICHTLIJN

- **Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen** | Gelet op de toekomstige samenstelling van onze bevolking streven we ernaar om woningen dichtbij voorzieningen te realiseren. Gezien de grote druk op het buitengebied vanuit andere ruimtevragers (agrarische sector, energieproductie, toerisme en recreatie, klimaat en natuur) kan een woonfunctie daar belemmerend werken.
- **Koppelkansen** | Het realiseren van woningen kan een middel zijn om anderen opgaven aan te pakken, denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden et cetera. Het ligt daarom voor de hand om deze plekken voorrang te geven. Woningbouw staat hierbij in het teken van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving, maar is hier nadrukkelijk niet de enige oplossingsrichting.
- **Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot** | Onder andere de analyses van de Stec Groep over de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, geven ons inzicht in de kwetsbare woningoverschotten.

Nieuwe woningbouwplannen mogen onze opgave in de aanpak van deze kwetsbare woonsegmenten niet verder vergroten.

- **Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte** | Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.
- **We streven sociaal duurzame woonconcepten na** | Woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar' hebben een pré. Veranderingen in de zorg vragen om een andere kijk op het thema wonen in relatie tot leefbaarheid. Hierbij hebben we ook oog voor de spreiding van doelgroepen dat gemengde wijken bevordert.
- **We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn** | Denk hierbij onder andere aan doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, energetische kwaliteit, mobiliteit, circulair bouwen, gezonde leefomgeving en gebruik duurzame bouwmaterialen.

Samenvattend

We spreken regionaal af, dat bij onze opgave- die vooral kwalitatief van aard is- de prognoses volgens Progneff dienen als referentie. We blijven hier de afspraak hanteren, dat plannen van meer dan 10 woningen regionaal worden afgestemd.

Kwantitatieve reductieopgave

In de vorige regionale woonvisie was opgenomen dat 40% van de overcapaciteit aan bouwplannen gereduceerd zou worden voor 2020. Daar is regionaal aan voldaan. De reductieopgave van 2020 tot 2030 zou de resterende overcapaciteit aan woningbouwplannen zijn.

In de huidige context stellen we de kwantitatieve opgave ten dienste van de kwalitatieve. Wij realiseren ons dat er een moment komt dat de huishoudensontwikkeling niet meer toeneemt en daarna afneemt. Door selectief te zijn in het toevoegen van nieuwe plannen en die te enten op de duurzame behoefte, voorkomen we dat overmatige nieuwbouw gaat leiden tot leegstand 'na het piekmoment'.

Het wil dus niet zeggen dat er geen reductie meer nodig is, maar dat deze vooral kwalitatief is. Plannen die niet aansluiten op de toekomstige woningbehoefte moeten nog steeds daarop aangepast worden (ook daarvoor is de kwalitatieve richtlijn leidend). Het blijft essentieel om goed te monitoren hoe de huishoudens zich in de toekomst blijven ontwikkelen. Een en ander moet niet teveel uit de pas lopen.

3.2 LIEFDE VOOR DE BESTAANDE VOORRAAD

De groei in huishoudens, die zich vertaalt in een nieuwbouwvraag, weegt qua omvang niet op tegen de bestaande voorraad aan woningen. Deze bestaande woningvoorraad verdient onze liefde en aandacht. Hier liggen namelijk kansen voor de invulling van de ervaren kwalitatieve

woonbehoefte. Daarom kijken we naar de potentie die woningen hebben om onder andere verduurzaamd en levensloopbestendig of anderszins toekomstbestendig te worden gemaakt. Gemeenten kunnen tevens door het opknappen en anders inrichten van de openbare ruimte (of dit door een buurt te laten doen) de aantrekkelijkheid van wijken vergroten. Zo ontstaan ook koppelkansen om de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. De bestaande voorraad vormt een uitdaging. Gemiddeld is in Noord-Limburg zo'n 64% van de woningen in bezit van particuliere woningeigenaren. De vrijesectorhuur is goed voor zo'n 11% van de totale woningvoorraad. De resterende 25% van de woningen is corporatiebezit. Voor individuele gemeenten kan afwijking van dit gemiddelde aan de orde zijn. Gemeengoed is dat het overgrote deel van de woningen in particuliere handen is.

Gemeenten kunnen met prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen sturen op de kwaliteit van sociale huurwoningen. Corporaties hebben een verplichting hun bezit te verduurzamen. We zien dan ook dat corporaties een grote bereidheid hebben om de eigen woningvoorraad te verduurzamen. Hierin kunnen zij snelle slagen slaan. Deze sturing ontbreekt echter bij particulier bezit. Gemeenten kunnen particuliere woningeigenaren verleiden tot het doen van investeringen. Dit door bijvoorbeeld in beeld te brengen welke positieve gevolgen de investeringen hebben op het huidige energieverbruik en de toekomstige verkoopbaarheid van hun woning. Dit kan in samenwerking met makelaars en andere deskundigen op de woningmarkt. Daarnaast bieden corporaties dikwijls de mogelijkheid aan particulieren in de omgeving om aan te sluiten op het moment dat corporatiebezit wordt verduurzaamd.

Koers voor Noord-Limburg

Als regio onderkennen we deze opgave en kijken we nog nadrukkelijker of er sprake is van de juiste kwaliteit woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Toekomstbestendigheid en in sommige gevallen flexibiliteit staan hierbij voorop. Voor woningen in de bestaande voorraad (in de wijken, maar ook in het buitengebied) onderzoeken we of het instellen van een fonds ons kan helpen in deze transformatieopgave. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van goede praktijkvoorbeelden en kan het van belang zijn om de samenwerking met (uiteenlopende) marktpartijen te intensiveren.

In de prestatieafspraken die gemaakt worden met woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen proberen we kwaliteitsverbeteringen van de bestaande woningvoorraad mogelijk te maken. Zowel op het gebied van energetische duurzaamheid als op het gebied van het levensloopbestendig maken van een woning. Bij het particuliere woningbezit zal voor de kwalitatieve opwaardering worden ingezet op bewustwording.

3.3 KWANTITATIEF VRAAGSTUK OP DE LANGE TERMIJN: WAT TE DOEN NA DE HUISHOUDENSPIEK?

De nieuwste huishoudensprognoses geven een gunstiger beeld voor Noord-Limburg dan de prognoses uit de vorige regionale woonvisie. De trend blijft echter hetzelfde. We zitten nu in een fase dat het aantal huishoudens nog groeit. Rond 2036 komt een kantelpunt en zal het aantal huishoudens langzaam afnemen. Hier vormt zich een dilemma. We hebben nu meer woningen nodig om onze huishoudensgroei te faciliteren, maar we weten dat we een deel van de woningvoorraad op termijn niet meer nodig hebben. Niets toevoegen is geen optie, dan weten we immers zeker dat we onvoldoende woningen hebben. Ook vanuit het perspectief van het toevoegen van kwaliteit is niets toevoegen geen optie. Nieuwbouwwoningen zijn immers veel energiezuiniger en voldoen over het algemeen veel beter aan de behoefte van de toekomst. Bovendien geeft het bouwen van nieuwbouwwoningen mogelijkheden om te sturen op het gewenste type en kwaliteit van de woning. Ook kan het toevoegen van nieuwbouwwoningen in het juiste woonsegment zorgen voor het vergroten van de aantrekkelijkheid om in een bepaalde kern te gaan wonen. Bijvoorbeeld ouders die doorstromen naar een nultredenwoningen en kinderen die dan vervolgens de ouderlijke woning kopen.

De crux zit dan ook in de bestaande woningvoorraad. In de bestaande voorraad zitten woningen die weinig toekomstwaarde hebben (zie paragraaf 2.1.2). Op termijn zou het goed zijn om deze woningen uit de voorraad te halen. Dit is uiteraard makkelijker gezegd dan gedaan. Voor sociale huurwoningen geldt dat met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt kunnen worden over sloop en het (gedeeltelijk) terugbouwen van nieuwe woningen. Het vraagstuk beperkt zich echter niet tot de sociale huursector. Juist in de particuliere voorraad zullen op termijn woningen moeten verdwijnen. Met particuliere eigenaren is het een stuk lastiger afspraken te maken over de sloop van een woning. Daarbij is het niet alleen een opgave voor het stedelijk gebied, maar speelt dit ook in het buitengebied. Hiervoor zal nieuw instrumentarium ontwikkeld moeten worden. Het is van belang dat overheden zich hier nu al verantwoordelijk voor voelen en starten met het ontwikkelen van instrumenten én praktijkexperimenten.

Naast de rol die de bestaande woningvoorraad in dit vraagstuk kan spelen, zijn er mogelijkheden om tijdelijke woonvormen toe te voegen. Tijdelijke woningen kunnen makkelijk worden weggehaald of worden verplaatst op het moment dat ze niet meer nodig zijn. In de regio is al ervaring opgedaan met tijdelijke woonconcepten. Tijdelijke woningen worden gezien als een aanvulling op het reguliere woningaanbod om doelgroepen snel onderdak te kunnen bieden. Hierbij is de termijn van 10 jaar voor tijdelijkheid niet langer maatgevend. De positieve ervaringen willen we graag verder uitbreiden en met elkaar delen.

Corporaties geven aan dat dit instrument ook beperkingen kent (onder andere verhuurtermijn van 2 of vijf 5, afhankelijk van de doelgroep) en dat dit instrument vooral een oplossing biedt voor specifieke doelgroepen. Ook lijkt de prijs-kwaliteitverhouding een belemmering.

Koers voor Noord-Limburg

We verkennen samen met de provincie de mogelijkheden ten aanzien van het ontwikkelen van instrumentarium om op termijn woningen uit de bestaande voorraad te halen. Enerzijds omdat ze niet meer nodig zijn (na het bereiken van de huishoudenspiek) en anderzijds om ook na de huishoudenspiek ruimte te maken voor de toevoeging van kwalitatief goede woningen. Ook zetten we in op het faciliteren en stimuleren van tijdelijke en experimentele woonvormen waarmee we kunnen inspelen op de periode ná de huishoudenspiek. Daarbij proberen we de huidige positieve ervaringen verder te ontwikkelen en verkennen we op welke manier belemmeringen kunnen worden weggenomen om dit instrument succesvoller te maken. Hierbij kijken we ook naar een mogelijke samenwerking met het Rijk.

3.4 HUISVESTING VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN

3.4.1 Woonwagengebouders

Op 12 juli 2018 heeft het Rijk het Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. De kern van deze visie betreft het tegengaan van discriminatie, het beschermen en waarborgen van de culturele rechten van Roma, Sinti en woonwagengebouders en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Om invulling te geven aan de visie van het Rijk is een eerste stap van gemeenten om een inventarisatie uit te voeren naar de behoefte aan standplaatsen per gemeente. In Limburg is deze inventarisatie in 2019/2020 door de Limburgse gemeenten gezamenlijk opgepakt met ondersteuning van de provincie Limburg (zie bijlage V). Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat er in de Noord-Limburgse gemeenten een woonbehoefte bestaat aan 39 aanvullende standplaatsen.

We realiseren ons dat de woonbehoefte uit het onderzoek geen compleet beeld geeft is. Immers, niet alle woonwagengebouders en belangstellenden uit de doelgroep hebben de vragenlijst ingevuld. Lokaal hebben gemeenten inzichtelijk hoeveel personen zich bij de corporatie hebben ingeschreven met een voorkeur voor een standplaats. Ook deze personen dienen te worden geschaard onder de woonbehoefte. Besloten is om geen provinciale of regionale wachtlijst bij te houden.

Woonwagengebouders hebben in het onderzoek aangegeven het liefste in de eigen gemeente gehuisvest te worden of in een gemeente waar ze van oudsher binding mee hebben. Een provinciale of regionale wachtlijst sluit niet aan bij de voorkeur van de doelgroep. Lokaal zullen gemeenten indien nodig de woonbehoefte vertalen naar beleid en een bijbehorende woningbouwprogrammering. Hier komen enkele afwegingen bij kijken. Zijn er geschikte locaties voorhanden? Wat is de omvang van de bestaande wachtlijst? Hoe zit het met de

doorstroming bij bestaande standplaatsen? Hoe lang staan reguliere woningzoekenden voor sociale huurwoningen op de wachtlijst en hoe vertaalt dit zich naar een wachtlijst voor standplaatsen? Is de corporatie bereid om meer standplaatsen te realiseren? Regionaal zullen ervaringen en goede praktijkvoorbeelden worden uitgewisseld.

Koers voor Noord-Limburg

Gemeenten hebben de lokale woonbehoefte aan standplaatsen in beeld laten brengen. Deze woonbehoefte wordt indien nodig vertaald naar lokaal beleid en naar het woningbouwprogramma. Hierbij dienen verschillende afwegingen meegenomen te worden. Regionaal worden ervaringen en praktijkvoorbeelden uitgewisseld.

3.4.2 Internationale werknemers

Arbeidsmigratie is een fenomeen van alle tijden en ook in Limburg een bekend verschijnsel. De afgelopen 15 jaar zijn veel internationale werknemers naar Noord-Limburg gekomen. Zij zijn een belangrijk en vast onderdeel geworden van de Limburgse economie. Als tijdelijke arbeidskracht voor seizoensarbeid en in andere sectoren zoals de logistiek en de maakindustrie. Naast deze economische invalshoek biedt de komst van internationale werknemers kansen op het gebied van leefbaarheid en demografie. Als regio Noord-Limburg hebben we dan ook de ambitie om deze doelgroep te binden en te boeien voor een langere periode. Het biedt namelijk ook kansen voor bijvoorbeeld de leefbaarheid in kleine kernen.

Voorzieningen en verenigingen kunnen profiteren van de komst van deze nieuwe bewoners. In de reguliere woningmarkt moeten we dan ook rekening houden met de instroom van deze doelgroep (long-stay). Randvoorwaarde daarbij is dat deze doelgroep onderdeel wordt van onze samenleving. Dit gaat verder dan alleen het bieden van de juiste woning. Het gaat vooral om het creëren van een 'warm welkom' (wegwijs maken in voorzieningen, verenigingsleven en dergelijke). Daarnaast moeten we onze ogen niet sluiten voor de gevoelens van sommige burgers, die de komst van internationale werknemers zien als een bedreiging. Het laten zien aan onze inwoners wat internationale werknemers betekenen voor de regio, kan helpen bij de acceptatie van internationale werknemers.

Het is lastig te voorspellen om hoeveel mensen het gaat. Daarom is het van belang om te monitoren hoe deze instroom verloopt en of deze instroom permanent is. De stuurgroep internationale werknemers⁵ heeft daarom onderzoek uit laten voeren naar internationale werknemers op de woningmarkt. In bijlage VI is de eindrapportage bijgevoegd. Uit de rapportage lijkt dat er zeker een vraag te verwachten is van internationale werknemers. Er komt zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve vraag naar voren die moet worden afgezet tegen de bestaande woningvoorraad en de bestaande woningbouwprogrammering. Op het

⁵ Hierin zitten onder andere provincie Limburg, gemeenten, LLTB, Ondernemend Limburg

moment dat de bestaande woningvoorraad onvoldoende ruimte biedt om deze doelgroep te huisvesten, bijvoorbeeld door een aanvullende vraag naar sociale huur en goedkope koop, dan biedt de kwalitatieve richtlijn iedere gemeente de mogelijkheid om voor deze doelgroep aanvullend passende huisvesting te realiseren.

Bij het onderzoek hoort de kanttekening dat er geen uitspraken gedaan worden op gemeenteniveau. Het blijft maatwerk en de opgave per gemeente kan verschillen.

Koers voor Noord-Limburg

De regio wil internationale werknemers binden en boeien. Gemeenten hebben de mogelijkheid om het regionale beleid te vertalen in lokaal beleid. Hierbij wordt niet alleen de volkshuisvestelijk uitdaging meegenomen, maar wordt ook rekening gehouden met de sociale kant van het vraagstuk (onder andere integratie). Regionaal worden ervaringen en goede praktijkvoorbeelden uitgewisseld in de daarvoor opgerichte ambtelijke werkgroep.

3.4.3 Woonurgenten⁶

Er is een toenemende spanning waarneembaar op de sociale huurwoningmarkt en een groeiende sociale druk in de wijken en de woonomgeving. Steeds meer woonurgenten vinden moeilijk hun weg op de woningmarkt. Voor de sociale sector geldt dat, afhankelijk van de woningcorporatie, alleen bij specifieke noodgevallen een urgentieverklaring wordt verkregen. Denk dan aan medische of sociale urgentie.

De huisvesting van woonurgenten kan ook leiden tot een eenzijdige en problematische samenstelling van de wijken. Voor een mogelijke oplossingsrichting dient nadrukkelijk de verbinding gelegd te worden met tijdelijke woonconcepten en het streven naar een betere spreiding van de doelgroep over de gemeente.

Koers voor Noord-Limburg

De regiogemeenten maken lokaal met corporaties en de huurders afspraken rondom dit thema. Hierbij dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de spreiding van de doelgroep in de wijken en buurten. De mogelijkheden van tijdelijke woonconcepten worden verkend indien de doelgroep in de reguliere woningvoorraad niet snel genoeg gehuisvest kan worden.

⁶ Onder woonurgenten verstaan wij: categorie mensen die dringend en op korte termijn woonruimte nodig hebben (al dan niet tijdelijk) en daar niet zelf in kunnen voorzien (ook wel spoedzoekers genoemd). Daaronder vallen onder meer: gescheiden personen, slachtoffers van huiselijk geweld, personen die uitstromen vanuit beschermd wonen trajecten, vergunninghouders en internationale werknemers die zich hier definitief willen vestigen

3.4.4 Zorgdoelgroepen

De rijksoverheid heeft in april 2013 een plan voor de hervorming van de langdurige zorg gepresenteerd. Voor de GGZ (geestelijke gezondheidszorg) gaat het daarbij onder andere om de extramuralisering van de zorg voor mensen met een psychische aandoening die nu nog in een beschermende woonvorm verblijven. Op die manier blijft deze kwetsbare doelgroep dicht bij het eigen netwerk, wat de zorg en begeleiding ten goede komt. Zowel het beschermd wonen (Beschermd Thuis) als het begeleid wonen zal steeds meer in de wijk gaan plaatsvinden. Onder beschermd wonen verstaan we de intensieve zorg van een cliënt met psychosociale problemen. De zorgverlener is altijd aanwezig of oproepbaar en kan ook buiten de geregelde tijden bij de cliënt langskomen. Het kenmerk van beschermd wonen is dat de cliënt 24/7 ondersteuning in de nabijheid heeft. Bij het beschermd wonen, kan er een keuze worden gemaakt om in een verblijf van een zorgaanbieder in te trekken of gebruik te maken van beschermd wonen zonder verblijf. Zorg en wonen blijven daarbij gescheiden. Onder begeleid wonen verstaan we ambulante zorg waarbij de zorgverlener naar de patiënt met psychosociale problemen komt. Deze zorg is extramuraal; de patiënt woont niet in een instelling. De begeleiding aan huis kan in combinatie zijn met een regelmatig bezoek aan een zorginstelling voor een behandeling of gesprek.

Voor de huisvesting van deze doelgroep is de gemeente afhankelijk van corporaties. Een goede samenwerking tussen de beleidsterreinen wonen en zorg is hierbij van groot belang. Corporaties willen graag meer gevoel krijgen bij de omvang van de hiervoor genoemde doelgroep. De regiogemeenten gaan deze informatie vroegtijdig delen met de corporaties opdat hiermee rekening gehouden kan worden in het toewijzingsbeleid. Een goede spreiding van de zorgdoelgroep in de wijken vormt hierbij een pré. De taak van een woningcorporatie verschuift door de komst van bijzondere doelgroepen van primair het huisvesten naar huisvesten met een plus. Woningcorporaties krijgen steeds vaker ook een signalerende functie. De corporatie en omwonenden kunnen aan de bel trekken bij zorginstellingen, gemeenten en politie wanneer er zich bijvoorbeeld overlast gevende situaties voordoen. Een proactieve houding vanuit de woningcorporaties kan bijdragen aan het preventief oplossen van uiteenlopende problematiek. Ook vanuit de huurdersbelangenvereniging kan een signalerende functie uitgaan. In de prestatieafspraken kunnen hier met de corporaties en huurders afspraken over worden gemaakt. Het toewijzingsbeleid is hierbij een (regionaal) aandachtspunt.

Koers voor Noord-Limburg

De regiogemeenten⁷ maken met corporaties en de huurders afspraken rondom de huisvesting van personen die beschermd of begeleid wonen (transferpunt). Gemeenten leveren hiervoor vroegtijdig cijfers aan over de omvang van de doelgroep. De corporaties spelen een belangrijke

⁷ Mook en Middelaar werkt rondom dit thema samen met de regio Rijk van Nijmegen.

rol in de huisvesting van deze doelgroep. Bij het toewijzingsbeleid dient de nadruk te liggen op een goede spreiding van de doelgroep in de buurten en wijken. Corporaties krijgen door de komst van deze doelgroep een signalerende functie, waarbij vroegtijdig het gesprek met de zorginstelling, gemeente en politie wordt aangegaan. Bij overlast wordt vroegtijdig het gesprek met de zorginstelling, gemeente en politie aangegaan. De eindverantwoordelijkheid ligt echter niet bij de corporaties. Na signalering moet een begeleidingstraject opgezet worden, de coördinatie hiervan ligt bij de gemeenten. Daarbij is een goede samenwerking tussen het sociale domein en het ruimtelijke/fysieke domein essentieel. Ook het werken aan nieuwe huisvestingsvormen voor deze doelgroepen kan een oplossingsrichting vormen.

3.4.5 Ouderen

Door de transitie in de zorg komen ouderen met een lichte zorgvraag niet meer in aanmerking voor een verblijf in een zorginstelling. Ook ouderen met een zwaardere zorgvraag worden geacht langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Door in te zetten op bewustwording, kan de desbetreffende doelgroep gewezen worden op het belang van preventieve maatregelen. Die kunnen in huis getroffen worden zodat het langer zelfstandig wonen mogelijk wordt. Vooral corporaties kunnen hun oudere huurders tegemoet komen door bestaande woningen waar mogelijk levensloopbestendig te maken. Met gemeenten kunnen Wmo-convenanten worden gesloten waaruit ieders verantwoordelijkheid blijkt. Duidelijk mag zijn dat de veranderende woonbehoefte van ouderen niet opgelost/opgevangen kan worden door enkel bij nieuwbouw in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woonconcepten.

Naast het levensloopbestendig maken van woningen, is het van belang om te kijken naar de mogelijkheden van (pré) mantelzorg. Maar ook naar de sociale omgang in de wijk en het naar elkaar omzien. Bijvoorbeeld de aanpak van eenzaamheid. Daarnaast spelen ook voorzieningen in de nabijheid een rol of mensen al dan niet langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De regiogemeenten wisselen op dit gebied ervaringen en goede voorbeelden uit. Daarnaast wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande regelingen van onder andere de provincie Limburg, denk aan de regeling 'Duurzaam Thuis'. En wordt gekeken naar de mogelijkheden die de landelijke Taskforce Wonen en Zorg gaat bieden.

Bij het realiseren van nieuwbouw wordt nadrukkelijk gekeken dat het ten behoeve van deze doelgroep is. Hiermee wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Koers voor Noord-Limburg

De regiogemeenten zetten bij nieuwbouw bij voorkeur in op levensloopbestendige of anderszins toekomstbestendige bouw. Met woningcorporaties en diens huurders worden afspraken gemaakt over het levensloopbestendig maken van de bestaande sociale woningvoorraad. Met onder andere lokale Wmo-convenanten kunnen specifieke afspraken worden gemaakt tussen de gemeente enerzijds en de corporatie anderzijds. Bij de particuliere

woningbouw wordt ingezet op bewustwording. Zo worden onder andere bestaande (provinciale)regelingen die inspelen op het levensloopbestendig maken van een woning onder de aandacht gebracht. En kijken we nadrukkelijk of en hoe we kunnen aansluiten bij de mogelijkheden van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.

3.4.6 Starters

Een veel gehoord geluid vanuit de samenleving is dat starters op dit moment moeilijk aan een woning komen. Starters hebben het moeilijk op de koopmarkt, onder andere doordat er veel gewerkt wordt met flexibele en tijdelijke arbeidscontracten en de aangescherpte hypotheekisen. Alle Noord-Limburgse gemeenten bieden de starterslening aan. Dit geeft starters op de woningmarkt meer mogelijkheden om hun eerste huis te kunnen kopen. Toch biedt dit niet altijd een oplossing. Dit heeft ook te maken met het huidige beperkte aanbod van woningen met een startersprijs.

Ook op de (sociale) huurmarkt hebben starters het moeilijk. Ze zijn zich er vaak niet van bewust dat ze zich tijdig bij een corporatie als woningzoekende moeten laten registreren. Daarnaast zien we dat het aanbod voor jongeren op de (sociale) huurmarkt beperkt is. Dit geldt zeker voor kwetsbare jongeren in begeleid of beschermd wonen trajecten. Daartegenover staat dat, zowel voor de huur als de koopmarkt, de verwachtingen van de starter niet altijd reëel zijn of aansluiten bij hun (financiële) mogelijkheden.

Om ontgroening tegen te gaan, realiseren gemeenten in sommige gevallen flexibele woonconcepten die ook voor starters betaalbaar zijn. Ten aanzien van corporatiebezit kan gestuurd worden op het toewijzingsbeleid. Duidelijk moet eerst zijn hoeveel jongeren er daadwerkelijk actief woningzoekend zijn. Met actief woningzoekend bedoelen we dat de starter minimaal 1 keer per jaar op een woning reageert.

Een bijzondere groep starters vormen studenten. Zij hebben hun eigen specifieke woonwensen. In de regio speelt Venlo als centrumstad, met haar (hogere) onderwijsvoorzieningen, een grote rol in het bieden van passende huisvesting voor studenten. Met name het centrumstedelijk woonmilieu is aantrekkelijk voor deze doelgroep.

Koers voor Noord-Limburg

Het realiseren van starterswoningen zet maar een klein stapje in de doorstroming. Daarnaast zijn starterswoningen vaak alleen bij aanvang starterswoningen, bij verkoop zijn ze niet meer beschikbaar in de prijs categorie van de starters. Daarom zetten we vooral in op het realiseren van passende en voldoende woningen voor ouderen, zodat woningen in de bestaande voorraad die nu door de oudere doelgroep worden bewoond, vrijkomen voor de starter. Om de acute vraag van vandaag te faciliteren kan het nodig zijn om op beperkte schaal toch woningen toe te voegen die geschikt zijn voor starters. De behoefte van starters aan een eigen woning komt immers wel sterk naar voren uit gesprekken met professionals en jongeren.

Idealiter zijn deze ook toekomstbestendig of werken we met tijdelijke woonvormen. Ook worden desgewenst afspraken in de prestatieafspraken met de corporaties gemaakt over voldoende en passende woningen voor deze doelgroep. Verdere mogelijkheden zijn splitsing van bestaand vastgoed en specifiek toewijzingsbeleid voor jongeren. Denk daarnaast ook aan CPO-projecten waarbij jongeren maximaal inbreng krijgen bij de door hen gewenste woningbouw. We blijven ook gebruik maken van de starterslening.

3.4.7 Economische dak- en thuislozen

Eind augustus 2019 kwam het CBS met alarmerende cijfers: het aantal daklozen is in 10 jaar tijd meer dan verdubbeld naar bijna 40.000 landelijk gezien. Hierbij is echter alleen gekeken naar erkende daklozen, oftewel die personen die als dakloos staan geregistreerd. We verwachten dat een veel grotere groep niet in beeld is. Het gaat hierbij om mensen die noodgedwongen voor langere tijd bij vrienden op de bank slapen, in de auto overnachten, of verblijven op vergeten plekken zoals vakantieparken, tuinhuisjes of illegale pensions. Het gaat hierbij onder meer om gescheiden mensen, ex-gedetineerden, illegalen, internationale werknemers of mensen die onder de radar willen blijven. Vaak gaat het om mensen met een inkomen, maar niet van dien aard dat ze iedere dag een hotel kunnen betalen om in te verblijven. Al deze mensen lukt het niet om via de reguliere weg toegang te vinden tot de woningmarkt. Deze mensen, die zich bevinden aan de onderkant van de woningmarkt, zijn de dupe van de huidige woningmarkt. Deze doelgroep is gebaat bij de toevoeging van tijdelijke woonconcepten die klein, sober of zelfs onzelfstandig zijn. Het betreft hierbij een vraagstuk dat integraal aangevlogen dient te worden, ook vanuit de zorghoek.

Koers voor Noord-Limburg

Regionaal wordt in beeld gebracht wat de omvang is van de doelgroep, voor zover dit mogelijk is. Met deze gegevens in handen kunnen specifieke afspraken worden gemaakt met woningcorporaties en huurders. Gedacht dient te worden aan (tijdelijke) betaalbare, kleine en sobere woonoplossingen.

3.4.8 Vergunninghouders

Op 1 juli 2017 is de wettelijke voorrangsregeling voor de huisvesting van vergunninghouders komen te vervallen. Gemeenten zijn echter nog steeds gebonden aan een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Aangezien gemeenten zelf geen woningen in bezit hebben, zijn ze voor de huisvesting van deze doelgroep en het voldoen aan de opgelegde taakstelling afhankelijk van corporaties. Het huisvesten van vergunninghouders maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken die met de woningcorporaties worden gemaakt.

Koers voor Noord-Limburg

De regiogemeenten blijven voor hun taakstellingen aan zet en maken voor de huisvesting van de doelgroep prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurders. Deze worden jaarlijks geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd.

3.5 THUIS IN JE HUIS, STRAAT, BUURT EN WIJK

Gemeenten staan samen met inwoners, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en bedrijven en andere overheden aan de lat om zorg te dragen voor een goede leefbaarheid. Juist omdat we te maken met zoveel verschillende doelgroepen (zie voorgaande paragraaf) die allemaal hun plekje moeten zien te vinden in onze woningvoorraad. Iedereen moet zoveel mogelijk mee kunnen doen: een inclusieve samenleving.

- a) **Op individueel niveau: inzetten op preventieve samenwerking** | Meer dan eerdere jaren willen we inzetten op preventie. Dat doen we door middel van informeren, bewustwording creëren, coachen, begeleiden, ondersteunen, stimuleren en waar nodig en mogelijk subsidiëren. Hier ligt mogelijk ook een rol voor het onderwijs. Wij willen als regio de inwoner helpen die vragen heeft over het levensloopbestendig wonen, zodat diegene ermee aan de slag kan.
- b) **Op woningniveau: passende woningvoorraad** | Ouderen wonen vaak in te grote huizen of woningen die niet levensloopbestendig (te maken) zijn. Soms wonen mensen in een woning met te hoge woonlasten, waardoor er geldproblemen ontstaan. Tegelijkertijd zijn er veel jongeren die geen goede plek kunnen vinden om te wonen. De opgave is om vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen. De oplossing hiervoor ligt voor het overgrote deel binnen de aanpassing van de bestaande woningvoorraad
- c) **Op straatniveau: goede woonomgeving** | Een goede woonomgeving is toegankelijk voor alle doelgroepen. De openbare ruimte dient hiervoor schoon, heel en veilig te zijn. Een goede openbare ruimte is toegankelijk ingericht met het oog op een inclusieve samenleving waar iedereen mee kan doen. Bij infrastructurele projecten dient er aandacht te zijn voor verbeteringen in de toegankelijkheid. Denk daarbij aan het oplossen van hoogteverschillen tussen de openbare ruimte en de toegang van de woning of kan er rekening gehouden worden met stoepen die breed genoeg zijn om elkaar te kunnen passeren. Zomaar enkele voorbeelden uit de praktijk. Laten we er samen verder uitvoering aan geven.
- d) **Op buurt-/wijkniveau: balans in de wijk** | Opgave voor de toekomst is om te werken aan wijken die in balans zijn. Leefbaarheid op wijkniveau kent diverse invalshoeken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een gedifferentieerd woningaanbod of de aanwezigheid van voorzieningen voor verschillende mensen.

Koers voor Noord-Limburg

Als regiogemeenten zijn we ons ervan bewust dat we samen met inwoners, woningcorporaties, onderwijs, maatschappelijke instellingen (zoals zorg- en welzijnsorganisaties) en bedrijven aan de lat staan om de leefbaarheid te bewaken. Het gezamenlijke doel is om de leefbaarheid te behouden of waar nodig te versterken. Samenwerking en het maken en samen uitvoering geven aan (prestatie-) afspraken is daarbij van groot belang en daar zit ook de kracht. Daarnaast zijn de prestatieafspraken ook een goed middel om gezamenlijk te kunnen sturen op, en te werken aan het thema leefbaarheid. Ten slotte zullen gemeenten bij hun uitvoeringsprojecten steeds meer oog moeten hebben op de toegankelijkheid om zo voor ieder een passend thuis en woonomgeving te kunnen bieden.

3.6 SOCIALE HUURSECTOR EN TOEWIJZINGSBELEID CORPORATIES

De regio Noord-Limburg valt in zijn geheel binnen de woningmarktregio Limburg. Dit betekent dat alleen de corporaties die hun kernvoorraad hebben binnen deze regio sociale woningbouw mogen realiseren. In Noord-Limburg zijn de volgende corporaties actief: Destion, Wonen Limburg, Woonwenz, Antares, Woongood2- Duizend (per 01-07-2020 Nester), Woonzorg Nederland en Mooiland (al behoren deze 2 laatsten niet tot de woningmarktregio Limburg). In de voorgaande paragrafen zijn de corporaties al regelmatig aan bod gekomen. Dit onderstreept welke belangrijke rol zij hebben op de woningmarkt. Primair staan de woningcorporaties aan de lat voor sociale huurwoningen. Dit zijn goedkopere huurwoningen tot de liberalisatiegrens⁸ voor mensen met een smalle beurs. Hoewel er ook sociale huurwoningen in particulier bezit zijn (of bij beleggers), is het overgrote deel in eigendom van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet een huurder aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo mag het inkomen⁹ bijvoorbeeld niet te hoog zijn. Naast de mensen met een kleine beurs worden sociale huurwoningen ook ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders en personen vanuit het begeleid en beschermd wonen (zie paragraaf 3.4).

De afgelopen jaren is er vanuit de rijksoverheid veel veranderd voor de woningbouwcorporaties. Zo mogen corporaties sinds de gewijzigde Woningwet (2015) in principe alleen nog maar sociale huurwoningen bouwen. Het bouwen in andere segmenten, zoals middendure huur is nog steeds mogelijk, maar nu onder strikte voorwaarden. Daarnaast zijn corporaties getroffen door verschillende maatregelen, zoals de verhuurdersheffing en de ATAD. Hierdoor vloeit veel kapitaal weg uit de sociale huursector en is de financiële positie van veel corporaties verslechterd. Verder maken de stijgende bouwkosten, de wens naar sociale nultredenwoningen en het feit dat veel corporaties geen grondposities hebben, de nieuwbouwopgave alleen maar lastiger.

⁸ De maximale huurprijzen die horen bij de sociale huursector worden jaarlijks geïndexeerd.

⁹ Ook de inkomensgrenzen kunnen geïndexeerd worden.

De regio Noord-Limburg vindt het belangrijk dat er voor de genoemde groepen voldoende huurwoningen beschikbaar zijn en dat de wachttijden niet te lang zijn. De behoefte aan sociale huurwoningen verschilt per gemeente en vaak ook per kern. Elke gemeente zal op basis van de eigen behoefte sturen op het aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente.

Daarnaast verkopen corporaties ook sociale huurwoningen. Dit heeft enerzijds een positief effect, omdat zo ook goedkope koopwoningen beschikbaar komen (deze zijn bijvoorbeeld interessant voor koopstarters), maar anderzijds neemt de sociale huurvoorraad hier ook mee af. Goed inzicht bij gemeenten in het verkoopbeleid van de corporaties draagt bij aan een gezamenlijke strategie om voldoende huisvesting voor de verschillende doelgroepen te realiseren.

Toewijzingsbeleid

De woningcorporaties binnen de regio hanteren hun eigen toewijzingsbeleid of zijn aangesloten bij het gezamenlijke regionale aanbodsysteem Thuis in Limburg. Binnen de mogelijkheden van het toewijzingsbeleid kunnen corporaties sturen op leefbaarheid. De gemeenten kunnen op hun buurt sturen op het toewijzingsbeleid met de prestatieafspraken die zij maken met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Uit paragraaf 3.4 blijkt al dat veel doelgroepen afhankelijk zijn van de corporaties voor hun huisvesting. Bijzonder voor Noord-Limburg is hierbij ook de groep internationale werknemers die zich permanent vestigen. Zij doen een groot beroep op de sociale huursector. Met al die verschillende doelgroepen kan de leefbaarheid onder druk komen te staan met het huidige toewijzingsbeleid, waar vanuit de rijksregelgeving weinig ruimte is voor de corporaties om te sturen op doelgroepen. Met name het inkomen is leidend.

Een andere mogelijkheid is de huisvestingsverordening of een doelgroepenverordening waarmee publiekrechtelijk op woningbouwcategorieën kan worden gestuurd. Voorwaarde voor het hebben van een huisvestingsverordening is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van schaarste, lokaal en regionaal. Het is ook mogelijk om als regio gezamenlijk een huisvestingsverordening op te stellen, met hierbij de kanttekening dat de eerder genoemde schaarste binnen 4 jaar opgelost moet zijn. Het is dus een tijdelijke maatregel en geen instrument dat zomaar ingezet kan worden.

In de eerste instantie blijven we in de regio Noord-Limburg de vinger aan de pols houden ten aanzien van schaarste op de sociale woningmarkt. Los hiervan wil de regio samen met de corporaties bezien waar we hen kunnen ondersteunen in het toewijzingsbeleid. Dit omdat het toewijzingsbeleid een bijdrage zou moeten leveren aan de leefbaarheid in de kernen en wijken. In dit kader zou (samen met de provincie) ook gekeken kunnen worden of met het Rijk afspraken over maatwerk in de regels voor de toewijzing mogelijk zijn. Dit zou onderdeel uit kunnen maken van het verkennen van een woondeal met het Rijk.

Koers voor Noord-Limburg

Sturen op de sociale huurmarkt is vooral een samenspel tussen woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeenten. Op gemeenteniveau wordt gekeken of de voorraad sociale huurwoningen voldoende is, of dat moet worden toegevoegd. Hierbij bestaat bij gemeenten grote behoefte aan inzicht in de verkoopstrategieën van corporaties. Om samen op te kunnen trekken en tot een optimale samenwerking te komen is het delen van informatie van belang. De prestatieafspraken zijn hiervoor het geëigende instrument.

We onderzoeken de mogelijkheden van het maken van een woondeal met het Rijk, maatwerk rondom het toewijzingsbeleid is een van de thema's die hier onderdeel van uit zou moeten maken.

3.7 MIDDENHUUR

In onze regio ligt de nadruk sterk op de koopsector. Voor Noord-Limburg geldt dat 65% van de woningvoorraad in het koopsegment zit, 25% is sociale huur en 11% particuliere huur. Bij deze 11% particuliere huur moet de kanttekening gemaakt worden dat alles hieronder valt, van huurwoningen van grote beleggers, tot woningen van particulieren die tijdelijk hun woning verhuren. Binnen de huursector zijn de meeste woningen dus van de woningcorporaties. Dit betekent dat mensen die niet willen of kunnen kopen, en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, weinig alternatieven hebben in Noord-Limburg. Daarnaast bestaan binnen de regio grote verschillen (tabel 2)

	Koop woningen	Corporatie woningen	Overige huurwoningen	Onbekend	Totaal
Venlo	58,4%	29,2%	12,0%	0,4%	46.276
Venray	61,6%	27,4%	10,5%	0,5%	18.706
Peel en Maas	72,0%	21,0%	7,0%	0,1%	18.001
Horst a/d Maas	75,9%	15,8%	7,3%	1,0%	17.256
Gennep	64,2%	23,4%	11,8%	0,6%	7.324
Beesel	65,7%	28,8%	5,3%	0,2%	5.911
Bergen	69,0%	24,6%	6,3%	0,1%	5.594
Mook en Middelaar	73,5%	17,2%	8,2%	1,1%	3.544

Tabel 2: Verhouding koop- huur, CBS Statline

In het verleden was het vrijwel ontbreken van vrijesectorhuur niet zo'n probleem. Maar met stijgende huizenprijzen en de strengere toewijzingscriteria die corporaties sinds 2011 moeten hanteren, is er een groep huishoudens die afhankelijk is geworden van de vrije sector. Daarnaast zijn er ook mensen die wel een woning kunnen kopen, maar dit niet willen. Zij willen de verantwoordelijkheid van een koopwoning niet (meer) of kiezen voor de vrijheid die een huurwoning met zich meebrengt. Kortom er zijn diverse redenen om aan te nemen dat de

behoefte aan vrijesectorhuur aanwezig is en blijft in Noord-Limburg. Hierbij ligt de nadruk op het middensegment. Er is geen landelijke eenduidige definitie van middenhuur. Als ondergrens kan de liberalisatiegrens van de sociale huursector worden gehanteerd (> € 737,- /prijs per 01-07-2019). Als bovengrens wordt vaak circa € 1.000,- gebruikt.

De constatering dat er een zekere behoefte is aan middenhuurwoningen verdient nog een nadere specificering. In de regio is het vraagstuk niet in alle gemeenten hetzelfde. In de meer stedelijke gemeenten Venlo en Venray zijn er voldoende partijen die willen investeren in middenhuur. Het gaat hierbij met name om lokale particuliere investeerders en niet zozeer om grote landelijke partijen. Daarnaast zijn ook sommige woningcorporaties bereid om in deze stedelijke kernen te investeren in middenhuur. In de kleinere gemeenten zien we een behoefte aan middenhuur, waaraan momenteel nog onvoldoende tegemoet wordt gekomen.

In de overige gemeenten is de bereidheid van particuliere investeerders om te investeren in dit segment maar zeer beperkt. Hier geldt ook dat landelijke spelers geen rol pakken, maar ook de meeste corporaties zien voor zichzelf hierin geen rol weggelegd. Lokale particuliere investeerders blijven dan nog over om het aanbod te vergroten in dit segment. Vraag hierbij is of dit voldoende soelaas biedt om te komen tot een concrete uitbreiding van het middendure huursegment. Daarnaast constateren we dat met name de grote landelijke beleggers een deel van hun bezit uitponden waardoor de voorraad middenhuur woningen afneemt.

Naast aandacht voor 'blinde vlekken' voor middenhuur in de regio, moet er ook aandacht zijn voor de prijs-kwaliteitverhouding in het middensegment. Het is niet ongebruikelijk dat voor kleine studio's de hoofdprijs gevraagd wordt. Woningen die boven de liberalisatiegrens vallen, zijn niet beschermd met een jaarlijks vastgestelde maximale huurprijsverhoging en vallen niet binnen het puntentellingssysteem van BZK. Hiermee is het voor verhuurders mogelijk forse bedragen te vragen voor relatief kleine woningen. Dit komt de betaalbaarheid van vrijesectorhuur niet ten goede.

Koers voor Noord-Limburg

We constateren dat er een opgave ligt om het aantal middenhuur woningen te vergroten. Daarom onderzoeken we de mogelijkheden om regionale 'mandjes' te maken, waarbij de mogelijkheden om te bouwen op aantrekkelijke locaties worden gekoppeld aan het bouwen op minder voor de hand liggende locaties. Om de bouw van middenhuurwoningen te kunnen stimuleren, wordt door de provincie gekeken om hiervoor het Stimuleringsregeling Wonen mede in te richten (bijvoorbeeld door leningen, garantstellingen en subsidies) als onderdeel van de nieuwe Limburgse Agenda Wonen.

Ook kan een gemeente zelf een project realiseren, al dan niet met provinciale middelen (cofinanciering uit bijvoorbeeld het Kader Kwaliteit in Limburgse Centra).

3.8 LEEFBAARHEID IN KLEINE KERNEN

Onze regio kent veel kleine kernen. En juist in deze kernen is de vergrijzing over het algemeen sterk. Hierbij is vaak sprake van een dubbele vergrijzing. Dubbele vergrijzing is het verschijnsel dat niet alleen de groep ouderen een relatief groter aandeel vormt van de bevolking, maar dat tevens de gemiddelde leeftijd steeds hoger komt te liggen, waardoor de vergrijzing op twee manieren toeneemt. Dit heeft ook zeker te maken met het wegtrekken van jongeren uit de kleine kernen. Het betekent bijna ook altijd een afname van jonge gezinnen. De ontgroening is daarmee een feit. Dit kan de leefbaarheid in de kernen onder druk zetten.

Daartegenover staat dat in kleine kernen vaak sprake is van een hechte gemeenschap. Door het realiseren of in stand houden van een fysieke ruimte waar inwoners van de kern elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en dus aan de gezamenlijke zin van een kern. Vaak gaat het om kleinschalige voorzieningen.

Uiteindelijk gaat het dus om behouden van de gemeenschappen. Woningbouw kán daar een bijdrage aan leveren, het is echter maar een radertje in dat hele stuk. Daarom willen we woningbouw in kleine kernen niet op slot zetten. Het op kleine schaal toevoegen van nieuwe woningen kan er al voor zorgen dat er zich jonge mensen in zo'n kern vestigen (bijvoorbeeld door een CPO-project). Hiermee kan de leefbaarheid in een kern weer een extra impuls krijgen. Echter heeft woningbouw die bijdraagt aan doorstroming een grotere impact. Door de juiste woningen (denk aan levensloopbestendige woningen) toe te voegen aan de voorraad, komen bestaande woningen vrij voor starters en/of (jonge) gezinnen. Bij nieuwbouw is het dus essentieel de toekomstbestendigheid van die woningen in het oog te houden.

Daar staat tegenover dat door de vergrijzing en ontgroening de kans groter wordt, dat bestaand vastgoed (anders dan woningen) leeg komt te staan. Dit biedt, daar waar die locaties geschikt zijn, ook mogelijkheden tot nieuwe wooninitiatieven van de juiste kwaliteit.

Koers voor Noord-Limburg

Door een sterke vergrijzing in kleine kernen kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Woningbouw kan nooit alleen de oplossing zijn voor leefbaarheidsvraagstukken. Op kleine schaal woningbouw toevoegen blijft mogelijk. De toevoeging van woningen is vooral gericht op het bevorderen van de doorstroming.

HOOFDSTUK 4. UITVOERINGSPROGRAMMA

In het voorgaande hoofdstuk is op de diverse thema's de koers voor Noord-Limburg uitgezet. Hier is beschreven wat we gaan doen. In dit hoofdstuk wordt dit samengevat in een tabel. Dit maakt snel duidelijk wat we in de komende periode gaan doen.

3.1 Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling		
De regionale kwalitatieve richtlijnen zijn leidend om woningbouwplannen te toetsen.	2020-2024	regionaal
Lokaal worden deze nader uitgewerkt in een lokaal afwegingskader of vergelijkbaar instrument.	2020-2024	lokaal
Initiatieven groter dan 10 woningen worden regionaal afgestemd.	2020-2024	regionaal
We screenen onze planvoorraad en passen deze, indien nodig aan, aan de kwalitatieve woonbehoefte.	2020- 2024	lokaal

3.2 Liefde voor de bestaande voorraad		
Mede op basis van het Stec-onderzoek onderzoeken we de mogelijkheden van transformatie van de bestaande woningvoorraad.	2021-2022	regionaal
We maken prestatieafspraken met de corporaties over aanpak en verbetering bestaande woningvoorraad.	2020-2024	lokaal
We zetten ons in om bewustwording te creëren bij de particuliere woningbezitter over levensloopbestendigheid en duurzaamheid.	2020-2024	regionaal/lokaal

3.3 Kwalitatief vraagstuk op de lange termijn: wat doen we na de huishoudenspiek?		
We verkennen het instrumentarium om kwetsbare woningen op termijn uit de voorraad te halen (zie 3.2).	2021-2022	regio/provincie
We faciliteren en stimuleren tijdelijke en experimentele woonvormen.	2020-2024	lokaal

3.4 Huisvesting voor specifieke doelgroepen		
Woonwagengewoners		
De woonbehoefte voor woonwagengewoners wordt, indien nodig, vertaald naar lokaal beleid en naar het woningbouwprogramma. Regionaal worden ervaringen en praktijkvoorbeelden uitgewisseld	2021-2022	lokaal
Internationale werknemers		
Goede voorbeelden van huisvesting van internationale	2020-2024	regio

werknemers worden uitgewisseld.		
Woonurgenten		
We verkennen tijdelijke woonconcepten voor deze doelgroep.	2020-2024	regio/lokaal
Ouderen		
Bestaande regelingen provincie breder onder de aandacht brengen. Samen met Provincie Limburg werken we aan het beter onder de aandacht brengen van provinciale regelingen om woningen te verduurzamen of levensloopbestendig te maken. Denk daarbij aan Duurzaam Thuis.	2021-2024	regio/lokaal/provincie
Samen met de provincie verkennen we de mogelijkheden om gebruik te maken van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.	2021-2022	regio
Starters		
Op beperkte schaal toevoegen van nieuwbouw voor starters	2020-2024	lokaal
De gemeenten in Noord-Limburg blijven zich inzetten van de starterslening	2020-2024	lokaal
Economische dak- en thuislozen		
We brengen de omvang van deze doelgroep in beeld en maken we, indien nodig, prestatieafspraken met de corporaties over deze doelgroep	2020-2024	Regio/lokaal
Vergunninghouders		
We blijven aan zet voor onze taakstellingen in onze gemeenten	2020-2024	lokaal

3.5 Thuis in je huis, straat, buurt en wijk

In de prestatieafspraken met de corporaties heeft leefbaarheid een plek	2020-2024	lokaal
Alle gemeenten hebben oog voor leefbaarheid en betrekken hier alle relevante partijen bij	2020-2024	lokaal

3.6 Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties

In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad	2020-2024	lokaal
In de prestatieafspraken nemen we op dat de corporaties inzicht geven in hun verkoopstrategie en de (energetische) kwaliteit van deze woningen.	2020-2024	lokaal
We monitoren samen met de corporaties in hoeverre er sprake is van knelpunten op de sociale huurmarkt	2020-2024	regio
We onderzoeken een woondeal met het Rijk (toewijzingsbeleid zou hier aan bod moeten komen)	2021	regio/ provincie

We onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van een doelgroepenverordening		
---	--	--

3.7 Middenhuur

We onderzoeken de mogelijkheden van een regionaal mandje om middenhuur te stimuleren	2022	regio/provincie
We maken gebruik van de mogelijkheden van landelijke en provinciale regelingen en instrumenten om middenhuur te stimuleren.	2020-2024	regio/lokaal/provincie

3.8 Leefbaarheid kleine kernen

Woningbouw in kleine kernen richten we vooral op doorstroming	2020-2024	lokaal
---	-----------	--------

BIJLAGEN

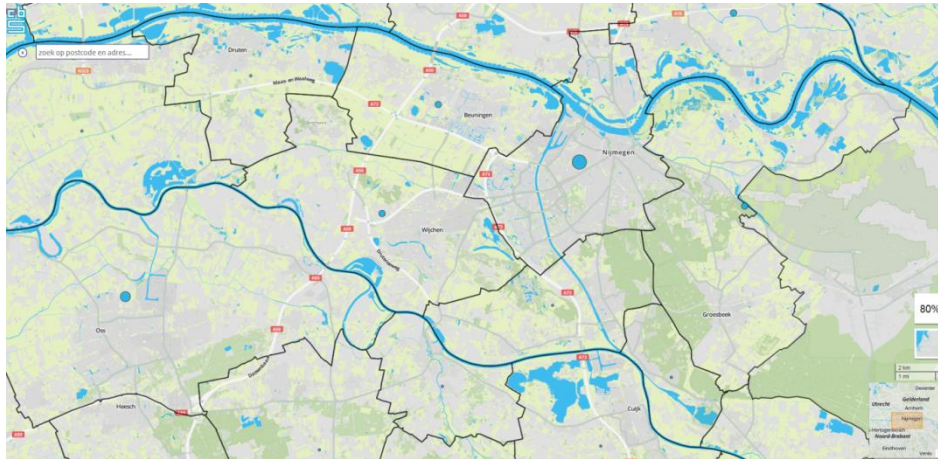
- I. Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027
- II. Beknopte evaluatie actieprogramma regionale structuurvisie wonen
Noord-Limburg
- III. Samenvattingen bijeenkomsten raadsleden en stakeholders
- IV. Stec-rapportage Noord-Limburg: Opgaven en aanpak bestaande
woningvoorraad in beeld
- V. Behoeftetepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg
- VI. Onderzoek internationale werknemers in Limburg

BIJLAGE I

WOONAGENDA SUBREGIO NIJMEGEN EN OMSTREKEN 2017 – 2027

WOONAGENDA SUBREGIO NIJMEGEN EN OMSTREKEN 2017 – 2027

GEMEENTEN BERG EN DAL, BEUNINGEN, DRUTEN, HEUMEN, MOOK EN MIDDELAAR, NIJMEGEN, WIJCHEN.



SAMEN

In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De agenda is opgesteld met betrokkenheid van de provincie Gelderland. De provincie is ook graag partner bij de uitvoering van de agenda. Samen met gemeenten en stakeholders gaan we de komende jaren voor het waarmaken van de in deze agenda genoemde ambities.

1. AANLEIDING NIEUWE WOONAGENDA

1.1. WAAROM WORDT DE BESTAANDE WOONAGENDA GEACTUALISEERD?

In 2014 zijn de Regionale en subregionale Woonagenda's 2013-2020 vastgesteld. In 2015 is de subregionale Woonagenda geactualiseerd in een Bestuurlijke verklaring. Hierin is afgesproken om de gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking- en woningbehoefteprognose door toepassing van het stoplichtmodel.

Met het uitkomen van de regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016 zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in de subregio.

De verdergaande huishoudensgroei, individualisering, ontgroening en vergrijzing leiden tot een andere woningbehoefte. Daarnaast zet de regio Arnhem-Nijmegen sterk in op grotere economische groei. "Een gemêleerde, groene regio die aantrekkelijk is om te wonen en voor de diverse bedrijven om zich te vestigen", staat daarbij centraal. Tegelijkertijd laten de prognoses zien dat op termijn de huishoudensontwikkeling overgaat in krimp, waarbij het tempo waarin dat gebeurt per gemeente en per scenario op basis van (economische) groei verschilt.

Als we er in de regio in slagen om de economische groei een boost te geven, plukken we daar samen de vruchten van en kan dat tot andere vraagpatronen op de woningmarkt leiden.

Daarmee staan we voor het dilemma van een korte termijn groei en een lange(re) termijn krimp. Dit vraagt om een andere kijk op de regionale ontwikkeling en de doorvertaling naar de subregio's en vice versa. Wat is de opgave voor wonen, beredeneerd vanuit de (sub)regionale ambities? Maar ook, wat is de opgave voor wonen, beredeneerd vanuit de lokale opgaven?

We hebben te maken met een bestaande woningvoorraad en er is (beperkt) ruimte voor nieuwbouw. Wanneer we de lokale en regionale opgaven en ambities daarmee confronteren, tot welke keuzes in het woning(ver)bouwprogramma leidt dat dan?

Omdat ook de onzekerheid over de lange termijnontwikkeling een plaats moet krijgen, is het tijd voor een nieuwe subregionale Woonagenda. Een agenda die is opgesteld vanuit een ander vertrekpunt dan het nieuwbouwprogramma en de aantallen, maar vanuit ambities en opgaven. Een agenda die om nieuwe spelregels, een andere tijdshorizon en verdergaande samenwerking vraagt. En een agenda waarin meer ruimte voor flexibiliteit, duurzaamheid en oog voor de bestaande voorraad is. Een agenda waarin ruimte wordt geboden aan de huidige versnellingsbehoefte, maar waarin ook verantwoordelijkheden worden genomen richting de onzekerheden van de toekomst. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De agenda is opgesteld met betrokkenheid van de provincie Gelderland. De provincie is ook graag partner bij de uitvoering van de agenda. Samen met gemeenten en stakeholders gaan we de komende jaren voor het waarmaken van de in deze agenda genoemde ambities.

1.2. VERHOUDING SUBREGIONALE WOONAGENDA TOT PROVINCIALE WOONBELEID, REGIONALE WOONAGENDA EN GEMEENTELIJK BELEID

Vanuit het provinciale doel 'goed wonen in Gelderland' wil de provincie bijdragen aan toekomstbestendige keuzes in de woningbouwprogrammering van gemeenten, die bijdragen aan het verminderen van disbalansen op de woningmarkt, nu en in de (nabije) toekomst. De provinciale koers wonen is recent door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze koers geeft richting aan de

gewenste samenwerking om tot een toekomstbestendige woonomgeving te komen. De opgaven kunnen per (sub)regio verschillen. Er bestaan ook gedeelde opgaven, de provincie vertaalt deze in drie thema's:

1. nadruk op bestaande woningen
2. duurzaamheid en zorgvuldig omgaan met de ruimte
3. vraaggericht en flexibel bouwen

Ook in deze subregio zijn dit herkenbare thema's die (extra) aandacht verkrijgen. Dit is onder anderen doorvertaald naar kwaliteitscriteria waar (nieuw)bouwprojecten aan dienen te voldoen (zie hoofdstuk 2). Een regionale strategische woonagenda staat stil bij de woonopgaven voor de regio. Die opgaven worden mede op basis van raakvlakken met andere domeinen vormgegeven. Hoe kun je bijvoorbeeld als regio ruimte bieden aan innovatie en economische groei? Wat vraagt dat van het wonen? De regionale strategische woonagenda verbindt de subregionale woonagenda's met elkaar.

Hierin staat centraal wat ons kenmerkt als regio en hoe dat effect heeft op het wonen. Naast de strategische uitdagingen die betrekking hebben op de gehele regio zijn binnen de regio Arnhem Nijmegen drie verschillende woningmarkten herkenbaar met eigen opgaven. Daarom worden er drie verschillende subregionale woonagenda's vastgesteld (ook één voor Arnhem e.o. en één voor de Liemers. Die laatste is reeds vastgesteld). De verschillen tussen de gemeenten in onze eigen subregio zijn groot, ook op het gebied van wonen. Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afronding. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema's spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema's wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma's en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en –visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda. Waarbij naast de prioritering op basis van lokale kwaliteit, ruimte is voor afweging op basis van regionale kwaliteit.

Woningmarktregio

De regio Arnhem-Nijmegen is in diverse domeinen als regio te duiden. Zo vormen de gemeenten samen een woningmarktregio die bij de sociale huurmarkt van groot belang is. Alle woningcorporaties die deze woningmarktregio als kernwerkgebied hebben, mogen actief zijn in alle gemeenten binnen dit gebied. Buiten dit gebied geldt een uitbreidings-verbod. Het gezamenlijk woningverdeelsysteem entree.nu verdeelt de 90.000 sociale huurwoningen in de regio en is gebaseerd op de regionale huisvestingsverordening. De ontwikkelingen en de opgaven in de sociale huurmarkt zijn voor de regio Arnhem-Nijmegen daarmee grotendeels in kaart te brengen.

1.3. LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de subregio Nijmegen en omstreken kort beschreven. Wat is de kracht, wat zijn zwaktes en wat zijn de ambities van de subregio? Welke rol speelt wonen en welke thema's spelen daarbinnen?

Hoofdstuk 3 zoomt in op de vertaling van opgaven en ambities naar kwaliteitseisen en legt de spelregels vast over hoe we de komende jaren willen omgaan met wonen in de subregio. En hoe we daarmee bijdragen aan wonen in de regio.

Ten slotte beschrijven we in hoofdstuk 4 hoe we de uitvoering van deze Agenda op willen pakken. Het is een opmaat naar een uitvoeringsagenda.

2. Kracht, opgaven en ambities

2.1. WAT KENMERKT DE SUBREGIO NIJMEGEN EN OMSTREKEN?

De subregio kenmerkt zich door de centrale ligging van de stad Nijmegen met daarom heen verschillende kernen die variëren in woonmilieu en beleving. Er is sprake van een grote diversiteit, zowel in landschappen als in bedrijvigheid en opbouw van de bevolking. Er zijn veel kennis- en onderwijsinstellingen en innovatieve ondernemingen gevestigd. De bevolking is relatief hoogopgeleid en er zijn naar verhouding weinig banen voor laagopgeleiden. De sectoren zorg en zakelijke dienstverlening zijn sterk vertegenwoordigd, wat afhankelijk van de economische en maatschappelijke ontwikkelingen zowel een risico als een kans kan zijn.

Naast de 'hybride motoren' (de steden Arnhem en Nijmegen en de dynamiek met het ommeland) is de kracht van de regio ook 'het hybride landschap'. Stad-ommand zijn geen tegenpolen, maar vormen een stad-land continuüm. "Zo zijn er wel 150 nieuwe categorieën uit het stad land continuüm te herleiden: stadsrandzones, overgangsgebieden, tussenland, volkstuincomplexen, rommelzones etc. Het zijn misschien maar kleine gebieden, maar samen vormen ze wel 28% van de regio" (*Spot On, het landschap als vestigingsvoorwaarde (Vereniging Deltametropool, september 2017)*).

Deze grote diversiteit in de regio, die zich niet laat vatten in stad en ommeland, geeft de subregio veel potentie, maar blijft door de "*vastomlijnde ideeën over het begrip stad en land*" onbenut. Een kwaliteitsslag in deze veel voorkomende gebieden draagt sterk bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven, zo adviseert de verenging Deltrametropool. Dit wordt nog eens ondersteund door de

Uitnodigingsagenda MIRT 2015 en het Bestuursakkoord Investeringsagenda stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen (zie kader).

De gemeenten proberen gezamenlijk de kracht van de subregio te versterken door verbeteringen te realiseren op de gebieden wonen en leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn en werk, innovatie en onderwijs. De diversiteit aan steden, dorpen, landschappen en bedrijvigheid moet behouden en/of versterkt worden om de regio aantrekkelijk te houden voor (nieuwe) inwoners, bedrijven en instellingen. De diversiteit aan woonmilieus is een van de sterke punten die moet worden behouden en verder uitgebouwd.

"Het stedelijk netwerk functioneert als één stedelijke agglomeratie (ook wel 'daily urban system' genoemd). De verwevenheid van wonen, werken, alsook recreëren is één van de belangrijkste troeven van het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. In deze stedelijke agglomeratie zijn er veel gevarieerde woonmilieus te vinden (van grootstedelijk tot suburbaan), binnen een aantrekkelijke omgeving met volop mogelijkheden voor recreatie,...".

Uit: Uitnodigingsagenda MIRT 2015, basis voor Bestuursakkoord Investeringsagenda stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen

2.2. WONEN ALS KRACHT VAN DE SUBREGIO NIJMEGEN

Het wonen is een van de sterke punten van de subregio. De Subregio Nijmegen e.o. vormt één samenhangende woningmarkt en bestaat uit meerdere onderdelen. Deze onderdelen zijn onderling verbonden, aanvullend, en werken optimaal samen. Het is een duurzaam systeem, of zoals eerder benoemt: een sterk stad-land continuüm. Het hybride landschap biedt een breed palet aan woonmilieus dat aansluit bij de meeste woonbehoeften. In de woningmarkt gaat het om woonmilieus met aanvullende kwaliteiten: de kracht van de steden en het fraaie en diverse landschap. In de overgang van groeidenken naar duurzame kwaliteit is deze diversiteit een belangrijke kwaliteit.

Hoe werkt de woningmarkt in onze regio?

Op het terrein van het wonen is er sprake van een 'open regio' met veel relaties met andere regio's. Nijmegen is de belangrijkste motor in de regio en trekt als universiteitsstad veel studenten uit de wijde omgeving en daarbuiten. De instroom van jonge huishoudens is de brandstof die de dynamiek in de regionale woningmarkt voedt. Er stroomt meer naar binnen dan naar buiten. De

woningvoorraad van de stad biedt ook ruimte aan de instroom van studenten. Deze instroom vraagt om onzelfstandige wooneenheden, van waaruit studenten weer een vervolgstap kunnen maken in hun wooncarrière. De woningvoorraad bestaat voor een relatief groot deel uit huurwoningen van corporaties en van particulieren. De dynamiek in deze woningmarktsegmenten is hoog, met relatief veel verhuizingen.

Ook binnen de regio trekken jongere 1&2 persoonshuishoudens naar Nijmegen, om daar een opleiding te volgen. Soms is hun verhuismotief woninggerelateerd: In de steden zijn doorgaans meer betaalbare woningen voor starters te vinden. De stroom van jongeren naar de stad is in omvang de grootste beweging binnen de regio. Daarnaast is er veel doorstroming. Vaak willen huishoudens die voor hun opleiding in de regio zijn komen wonen er graag blijven. Zij willen en kunnen binnen de regio hun (woon)carrière voortzetten. Een aanzienlijk deel van hen blijft in de stad wonen, maar ook de omliggende woonkernen zijn populair als vestigingsplaats. Een opvallend positief kenmerk is de aanwezigheid van zowel kleinstedelijke, dorpse als landelijke kernen op zeer korte afstand van de grote stedelijke kern Nijmegen.

Hoe ontwikkelt de bevolking zich?

De nieuwste Primos-prognoses leveren de volgende conclusies op:

- De totale bevolking in de regio groeit. Dit komt vooral door Nijmegen. De bevolking kent een afnemende groei na 2020 waarbij het omslagpunt in de regio rond 2035 ligt. Veel gemeenten hebben of krijgen op langere termijn te maken met een krimpende bevolking.;
- Het aantal huishoudens groeit met ca 8% tot 2025, daarna wordt er een sterk afnemende groei van het huishoudens in de regio voorspeld;
- Er is vooral groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Op de korte termijn is er groei in alle leeftijdsgroepen, behalve in de groep 45-64 jarigen;
- De groep alleenstaande 75+ die de woningmarkt verlaat en een woning achterlaat, wordt groter en laat ook steeds vaker een koopwoning achter.

2.3. BEDREIGINGEN/OPGAVEN

Niet alleen onze bevolking veroudert, dit geldt ook voor de woningvoorraad waarvan het grootste gedeelte vanaf de jaren zestig is gebouwd. Kwalitatieve analyses, zoals de meest recente regionale woningmarktanalyse (Companen d.d. 10 januari 2017) wijzen uit dat er behoefte blijft aan sociale huurwoningen, terwijl er tegelijkertijd een overschot in dit segment wordt voorspeld. Hier is sprake van een kwalitatieve mismatch. Bepaalde delen van de voorraad, zoals portiekwoningen zonder lift, voldoen minder aan de vraag, terwijl er een tekort dreigt aan specifieke woningen zoals levensloopbestendige huurwoningen, beschut wonen, energieneutrale woningen e.d. Middeldure en dure huurwoningen zijn ondervertegenwoordigd in de meeste gemeenten, waardoor veel woningzoekenden in het bekende gat tussen sociale huur en koop terechtkomen.

Mismatch aanbod

De woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens in de subregio laten een wens naar eengezinswoningen zien, terwijl de algemene opvatting is dat door huishoudingsverdunding (mede door toename van het aantal ouderen en aantal alleenstaanden) een groeiende vraag naar meergezinswoningen ontstaat. Dit heeft echter te maken met een kwalitatieve mismatch. Ouderen laten vaker een eengezinswoning achter en zijn op zoek naar een geschikte levensloopbestendige woning, doorgaans een meergezinswoning in de nabijheid van voorzieningen. Tegelijkertijd weten we dat deze doelgroep ook 'honkvast' is en soms met moeite daadwerkelijk deze verhuisstap maakt. Het Planbureau voor de Leefomgeving wees al in 2013 op het risico rondom vraaguitval door de uitstroom van ouderen vanaf 2030. Door een groot aanbod aan (ruime) gezinswoningen uit de bouwperiode 1970-1980, kunnen jonge huishoudens snel doorstromen op de woningmarkt en kan een overschot ontstaan in segmenten waarin deze huishoudens hun wooncarrière traditioneel beginnen. Bijvoorbeeld kleine appartementen (Companen, 2015). *'Op dit moment komen er als*

gevolg van de uitstroom van oudere huishoudens jaarlijks circa 30.000 koopwoningen vrij. In 2030 zal het aantal door uitstroom van ouderen vrijkomende koopwoningen stijgen naar ongeveer 50.000. Ter vergelijking: dat is ongeveer evenveel als de totale jaarlijkse nieuwbouwproductie aan koopwoningen van vóór de kredietcrisis', aldus het PBL.

Veroudering woningen

Verder verouderd de woningvoorraad en zijn onderhoud en aanpassing nodig. De vraag is of de eigenaren van oudere woningen voldoende middelen hebben om hun woning kwalitatief te verbeteren of aan te passen en daarmee de concurrentie met nieuwbouwwoningen aankunnen. Dat vraagstuk wijst wederom in het belang van een goede afweging tussen nieuwbouw en (de stimulering) van renovatie en herontwikkeling.

Analyse van de bestaande woningvoorraad

In 2015 heeft Companen een analyse gemaakt van de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad van de (stadsregio) Arnhem-Nijmegen. Op basis van zeven indicatoren zijn alle wijken in beeld gebracht. In het algemeen kan daarover gezegd worden: Gelet op de score van woongebieden op de zeven indicatoren, zijn in de steden vooral wijken met veel kleine gezinswoningen en kleine appartementen in de sociale huur nabij het centrum of juist ver van het centrum af, kwetsbaar. In Arnhem zijn dit vooral de wederopbouw wijken. In Nijmegen zijn het de wijken met doorzonwoningen verder van het centrum. De wijken nabij het centrum profiteren in Nijmegen van de woningvraag van studenten. Kijken we naar de grotere kernen buiten de steden dan zijn vooral vergrijsde wijken met relatief veel appartementen (huur en koop) uit de bouwperiode '65-'75 kwetsbaar en wijken met goedkope rijwoningen (huur en koop) uit de periode 1970-1990. In de kleine kernen dichtbij de steden springen er geen specifieke segmenten uit. Dorpen op afstand van de steden die hun grootste groei hebben doorgemaakt na 1965 met relatief veel huurwoningen, zijn kwetsbaar.

Toevoeging van woningen in gewenste woonmilieus

Er bestaan verschillende woonmilieus in onze subregio, maar dit geldt meer voor de ligging (stedelijk, dorps, landelijk) dan voor de woningen in die woonmilieus. Nu blijken veel voorkomende woonmilieus als Stedelijk naoorlogs en Centrum-dorps onverkort populair bij veel woningzoekenden. Het is daarnaast ook gewenst dat in de regio weinig voorkomende woonmilieus en woonvormen ontwikkeld en aangeboden worden, zodat woningzoekenden meer keuze krijgen. Volgens de Woningmarktverkenning Subregio Nijmegen e.o. 2016 is er in de landelijke gemeenten een tekort aan het woonmilieu Landelijk wonen met kenmerken zoals een lage(re) dichtheid, gesitueerd aan groen en/of water. Een landelijke uitstraling is echter niet voorbehouden aan het landelijke gebied. Ook in Nijmegen blijkt er behoefte te zijn aan de woonmilieus groen stedelijk en landelijk wonen.

Sturing op woningmarkt nieuwe stijl

Tot op heden beoordelen de gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. met het stoplichtmodel in hoeverre de woningbouwprogrammering aansluit bij de huidige en verwachte woningvraag. Deze systematiek heeft haar waarde bewezen, omdat meer dan voorheen gestuurd is op de kwalitatieve vraag en het voorrang geven aan projecten die goed scoren op verschillende kwaliteitsaspecten. De sturing op kwaliteit willen we voortzetten en verbeteren naar een sturing nieuwe stijl, waarin rekening gehouden wordt met het voortschrijdend inzicht over het stoplichtmodel: "Het model beschouwt de bestaande voorraad als een gegeven en houdt daarmee geen rekening met in de toekomst noodzakelijke herstructureringen of te verwachten toekomstige verschuivingen op de woningmarkt", aldus Companen in hun analyse naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad in relatie tot het stoplichtmodel.

Willen we als subregio meer aandacht geven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, dan zal er meer aandacht moeten komen voor de bebouwde omgeving en wat die vraagt aan ingrijpen om de kwaliteit te waarborgen of verbeteren.

Conclusies: de opgaven samengevat

- Wonen is een belangrijke positieve factor voor het vestigingsklimaat in onze regio: een woonagenda is nodig!
- Diversiteit in woonmilieus is een belangrijke kwaliteit;
- Een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad is nodig: mismatch, veroudering voorraad, verduurzaming;
- Nieuwbouw moet aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad;
- Er is een korte-termijnvraagoverschot, maar het beeld op de (middel)lange termijn is diffuser en onzeker;
- Een duurzame en flexibele voorraad is nodig om mee te bewegen met veranderingen;
- Verschillen tussen gemeenten kunnen zich vertalen in verschillende prioriteiten;
- Sturing nieuwe stijl moet meer gericht zijn op:
 - kwaliteit (nieuwbouw, bestaande voorraad)
 - toekomstbestendigheid (duurzaamheid, levensloopbestendigheid)
 - flexibiliteit (versnellen c.q. vertragen wanneer nodig, plannen bijstellen op basis van kwaliteitscriteria, werken met voorzienbaarheid bij planontwikkeling)

2.4. UITGANGSPUNT EN AMBITIES

Op basis van bovenstaande analyse van de opgaven kunnen we onze gezamenlijke uitgangspunten en ambities als volgt samenvatten.

Uitgangspunt

Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van onze gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt.

Ambities

Ambitie 1: Beschikbaar en betaalbaar: snel én verantwoord inspelen op behoefte

We hebben de ambitie om in onze subregio snel maar verantwoord gehoor te geven aan de actuele woningvraag. Dus mét oog voor de bestaande woningvoorraad, beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen, duurzaamheidsdoelstellingen en flexibele mogelijkheden en door een passende woningmarktsturing nieuwe stijl. Een aantal kernwoorden hierbij:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de verschillende doelgroepen
- Focus op bestaande voorraad, transformatie cruciaal
- Kwaliteit als vertrekpunt
- Flexibeler plannen en programmeren: snel, flexibel én met verantwoordelijkheid voor gemeenten om tijdig bij te sturen, indien behoefteontwikkeling en marktomstandigheden veranderen.
- Vinger aan de pols: gezamenlijk onderzoeken en monitoren.

Ambitie 2: Diversiteit versterken

We voegen woningen toe waar aantoonbaar behoefte aan is, mét kwaliteit. Om te voorkomen dat we daardoor alleen 'meer van hetzelfde' krijgen, willen we ook kansen benutten om nieuwe woonmilieus en woonvormen te ontwikkelen, zodat de subregio een breed aanbod aan kwaliteit kan blijven aanbieden aan huidige en nieuwe inwoners. Daar hoort ook een flexibele woningvoorraad bij, die duurzaam kan meebewegen met de veranderende omstandigheden. Maar zeker ook een breder scala aan vernieuwende woonvormen en woonmilieus (stedelijk én landelijk, zie ook de opgave uit SpotOn en het Bestuursakkoord Investeringsagenda stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen). Denkbaar is:

- Verkenning tijdelijke woonvormen of andere oplossingen voor het vraagstuk van korte termijn vraag en lange termijn vraaguitval sociale huur
- Verkenning nieuwe tussenvormen tussen verpleeghuis en zelfstandig thuis ('verzorgingshuis 2.0')
- Verkenning potentie nieuwe woonmilieus in stad, omgeving én hybride landschappen (zie bijvoorbeeld pilot in het kader van SpotOn)
- Unusual suspects: we zoeken structurele samenwerking en verbinding met stakeholders, óók met de minder voor de hand liggende samenwerkingspartners.
- Naast deze verkenningen maken we in de op te stellen uitvoeringsagenda concreet wat gemeentententen met ondersteuning van de provincie al op de korte en middellange termijn gaan doen om de maatschappelijke opgaven op te lossen. We betrekken een aantal samenwerkingspartners bij (het opstellen van) deze uitvoeringsagenda.

Ambitie 3: Op en top duurzaam en flexibel!

De woningvoorraad kan alleen blijven voldoen aan de veranderende woonbehoeften als ze duurzamer en flexibeler wordt. Vanwege de omvang ervan moet de meeste aandacht uitgaan naar de kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad. Zowel op het gebied van duurzaamheid (energiebesparing, alternatieve energieopwekking, klimaatadaptie) als op het gebied van aanpassingsmogelijkheden voor veranderende doelgroepen. Vanzelfsprekend kan nieuwbouw hier ook aanvullend een rol spelen. We (ver)bouwen woningen en wijken met het oog op de toekomst. We bouwen geen woningen die op termijn de opgave voor bijvoorbeeld levensloopbestendigheid en duurzaamheid vergroten.

Als er een tekort is aan bepaalde soorten woningen of er een scheve verhouding bestaat tussen vraag en aanbod moet de woningvoorraad worden aangevuld door transformatie of nieuwbouw. Nieuwbouw is dus een aanvulling op de bestaande woningvoorraad en mag er niet mee gaan concurreren. Dit om te voorkomen dat de zwakkere delen van de bestaande woningvoorraad verloederen.

3. Woonafspraken in subregio Nijmegen e.o.

In het vorige hoofdstuk hebben we op basis van de opgaven die we nu kennen, de ontwikkelingen die we nu zien en voorzichtig kunnen 'voorspellen' en de kwaliteiten waar we reeds over beschikken onze ambities beschreven. Deze ambities sluiten aan bij die van de Provincie, maar vraagt om een doorvertaling in concrete afspraken die past bij de subregionale en lokale omstandigheden.

3.1. WAAROM AFSPRAKEN?

De afspraken die we gezamenlijk maken, gelden voor alle gemeenten uit de subregio. Ze hebben nadrukkelijk tot doel om:

- De relevante informatie met elkaar te delen (plannen, kwaliteiten, doelstellingen, knelpunten);
- Elkaar te inspireren;
- Dezelfde taal te spreken, én;
- Om de gezamenlijke ambities waar te maken.

Daarover willen we het gesprek met elkaar aan gaan en gaande houden: samen werken aan het juiste woon- en leefklimaat, op basis van gedeelde informatie en diverse inzichten. En waarom? Zodat we ook in de toekomst een sterke (sub)regio houden en er samen voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek worden gerealiseerd.

Verder dragen de afspraken bij aan een gezamenlijk kader voor een succesvolle ladderonderbouw van individuele bestemmingsplannen om (onder meer) woningbouw mogelijk te maken. We spreken gezamenlijk af dat elke gemeenten bij de planonderbouw van woningbouwinitiatieven gebruik maakt van een aantal van dezelfde uitgangspunten (zie pagina 13).

3.2. WELKE THEMA'S?

De thema's die uit de analyse en ambities voor de subregio naar voren komen, zijn:

1. De bestaande woningvoorraad
2. Duurzaam en flexibel
3. Diverse woonmilieus
4. 'Verantwoord versnellen': programmering en afstemming

3.3. DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

De huidige woningvoorraad vormt de grootste uitdaging. De woningvoorraad is aan het verouderen en de grote voorraad aan eengezinswoningen begint steeds meer uit de pas te lopen met de vergrijzende bevolking. Er lopen wel de nodige projecten en regelingen om de woningvoorraad kwalitatief te verbeteren, maar gezien het zeer grote aantal woningen kan hiermee maar een beperkt deel van de voorraad aangepakt worden. Deze problematiek speelt vooral in de particuliere koopsector. Een goede oplossing is nog niet voorhanden.

De opgaven in de bestaande voorraad liggen op de volgende terreinen:

- Transformatie, renovatie, sloop/nieuwbouw (met name in de sociale huursector);
- Op termijn risico op vraaguitval in slechtere delen van de particuliere voorraad;
- Verduurzaming en aanpassing ten behoeve van langer zelfstandig thuis blijven wonen van mensen met een beperking (zie § 3.4), met name focus op de particuliere sector.

Afspraak bestaande woningvoorraad

- *We spreken af dat we in samenwerking aandacht schenken aan projecten in een kwetsbare of matig kwetsbare wijk, zoals omschreven in één van de scenario's uit het onderzoek van Companen naar de toekomstwaarde van de woningvoorraad uit 2015. Een ingreep in één van deze wijken heeft een regionale meerwaarde. Dit vraagstuk vraagt ook om aandacht van de afzonderlijke gemeenten zélf: het aanpakken van de slechte plekken in de bestaande voorraad.*
- *We spreken af dat in subregionaal verband en met ondersteuning van de provincie een analyse plaatsvindt van de problematiek in de bestaande woningvoorraad en aangedragen oplossingen uit andere studies. Zodat we tot een*

3.4. DUURZAAM EN FLEXIBEL

Duurzaam: energieneutraliteit, alternatieve opwekking

Duurzaamheid is een must, een maatschappelijke opgave ook in de regio. Ambities zijn vaak al geformuleerd en gemeenten en partijen sorteren voor op grootschaliger ingrepen in de bebouwde omgeving. In het kader van deze subregionale agenda is het goed om de relevante uitgangspunten en voornemens kort aan te stippen.

Energieneutrale woonomgeving in 2050

Alle gemeenten in de subregio hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Zij streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving (Deltaprogramma Klimaatadaptatie). Voorts geldt op landelijk niveau als 'tussenstap' naar een energieneutrale woonomgeving dat alle nieuwe gebouwen in 2020 'Bijna EnergieNeutraal' (BENG) moeten zijn. De woningcorporaties hebben zich voor de korte termijn ten doel gesteld dat hun woningvoorraad gemiddeld energielabel B heeft in 2021. Dat vraagt om een versnelling van de investeringen in zonnepanelen, woningisolatie en warmtenetaansluitingen. Op de lange termijn, uiterlijk 2050, zorgen corporaties ervoor dat hun woningen CO₂-neutraal zijn. Daarvoor moet iedere corporatie in 2018 over een vastgesteld plan beschikken (zie de Woonagenda 2017-2021 van Aedes). De corporaties hebben regionaal een "huurtafel" opgericht.

Het Gelders Energie akkoord

Het Gelders Energieakkoord is door 200 partijen ondertekend, waaronder bijna alle gemeenten in Gelderland. Het Gelders Energieakkoord wil een belangrijke bijdrage leveren aan een breder klimaatbeleid, dat ook gaat over aanpassing aan een veranderend klimaat en de uitstoot van bijvoorbeeld methaan en lachgas. Aan 17 thema tafels wordt besproken op welke manier projecten kunnen worden opgestart en partijen kunnen samenwerken om in 2050 klimaatneutraal te zijn in Gelderland. Zo is er een thematafel over o.a. "gasloos wonen", "energiebesparing bij bewoners" en "energiebesparing bij VVE's". Dat loopt, en daar sluiten wij bij aan.



Regionale routekaart

In regionaal verband (Regio Arnhem Nijmegen) wordt gewerkt aan een nieuwe regionale routekaart energietransitie. Hierin worden afspraken gemaakt over regionale ambities, de strategische thema's en uitvoeringsprojecten voor de komende jaren. De routekaart en agenda moeten begin 2018 gereed zijn. Naar alle waarschijnlijkheid wordt hierin het warmtevraagstuk één van de pijlers: hoe gaan we op regionaal niveau aardgas uitfasen en vervangen door duurzame bronnen (warmtenetten, geothermie)?

Afspraken duurzaam energieneutraliteit, alternatieve opwekking

- We spreken af dat vanaf nu alle nieuwbouwwoningen in nieuwe woningbouwprojecten gasloos worden ontwikkeld;
- We hanteren de regionale Routekaart als basis voor onze lokale inspanningen en afspraken (lokaal werken we aan de uitvoering);
- We gaan op subregionaal niveau het gesprek aan met de corporaties, en verkennen de meerwaarde van prestatieafspraken op dat niveau. Daarbij betrekken we de in 2018 vast te stellen plannen van corporaties voor een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Op lokaal niveau is duurzaamheid in ieder geval een prominent thema in de prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties;
- Qua inhoud en kennisdelen: sluiten we aan bij de GEA-tafels en de "groene tafel"(regionaal);
- Vorming van 'coalitions of the willing' op subregionaal niveau met betrokken partijen, bedrijven, experts en particulieren over deelthema's die willen experimenteren met nieuwe technologieën en ontwikkelingen.

Duurzaam: inspelen op vergrijzing en ontwikkelingen wonen-zorg

Op het gebied van vergrijzing en wonen en zorg zien we de volgende ontwikkelingen en trends:

- Wijzigingen in wetgeving (Wlz, Wmo) waardoor mensen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen;
- Ouderen blijven langer zelfstandig wonen;
- Andere woningvraag door vergrijzing;
- Goedkope woningen nodig voor bijzondere doelgroepen;
- Gewijzigde taak op het gebied van Beschermd Wonen;
- Extramuralisering: uitstroom van bijzondere (zorg) doelgroepen (maatschappelijke opvang, GGZ, jeugd en beschermd wonen).

Alle gemeenten krijgen in meer of mindere mate met deze trends te maken. De vraag is hoe de afzonderlijke gemeenten hiermee om gaan en wat voor gevolg het heeft voor de (sub) regio. Om een goed beeld te krijgen is de eerste stap om te kijken wat de vraag en aanbod per gemeente is op het gebied van wonen en zorg. Sluiten vraag en aanbod op elkaar aan, als we kijken naar de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte?

Daarnaast is het goed om af te stemmen welke wonen & zorginitiatieven (transformatie, herstructurering en nieuwbouw) er zijn bij de verschillende gemeenten in de subregio. Dreigt er niet een mismatch tussen vraag en aanbod op bepaalde gebieden? (zo worden er bijvoorbeeld de laatste tijd veel woningbouwinitiatieven ondernomen op gebied van woonvormen voor mensen met dementie.) Het is zaak dat gemeenten elkaar kritisch bevragen over de doelgroepen waarvoor ge- c.q. verbouwd wordt bij de bespreking van de woningbouwplannen. Daarnaast zien we een toenemende zorg over mensen die als gevolg van de systeemontwikkelingen tussen wal en schip dreigen te vallen (te 'licht' voor intramuraal, te kwetsbaar voor zelfstandig wonen, zie ook toename 'verwarde personen'). Partijen zijn bezig met nieuwe woonvormen om hierin te voorzien. Ook dit heeft een bovengemeentelijke component.

Afspraken duurzaam vergrijzing, wonen-zorg

- *We zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen in de stad, wijk en dorp. Daartoe brengen we op basis van bestaande bronnen vraag en aanbod op korte en langere termijn in beeld;*
- *We faciliteren langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen;*
- *Onderzoek en analyse: vraag en aanbod in beeld (op basis van monitor provincie): regionaal 2018 gereed in 2019*
- *We brengen in beeld welke mensen 'tussen wal en schip vallen' (te licht voor intramuraal, maar te zwaar om zelfstandig thuis te wonen) en verkennen oplossingen samen met betrokken partijen.*
- *We agenderen de volgende thema's voor gesprekken met betrokken partijen:*
 - *afstemming uitstroom Beschermd Wonen*
 - *verkenning behoefte/mogelijkheden en realiseren nieuwe tussenvormen*
 - *vitale senioren en de nieuwe woonwensen*

Flexibiliteit

Het thema flexibiliteit heeft verschillende aspecten:

- Woningniveau: woningen met een kortere exploitatietermijn, ofwel tijdelijke woningen. Enerzijds is de financiële haalbaarheid van deze tijdelijke woningen in de praktijk vaak nog lastig. Anderzijds lijken deze woningen wel van belang gezien de afvlakkende woningmarkt en de verwachting omtrent de veranderende kwalitatieve woningbehoefte op korte en lange termijn (bijvoorbeeld in de sociale huur: nu nog lange wachttijden en lage slaagkansen, op termijn mogelijk afnemende vraag). Ook kan het een rol spelen bij het voorzien in de behoefte onder arbeidsmigranten (economische component);
- Woningniveau: woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, ongeacht leeftijd en mate van fysieke beperking (levensloopbestendigheid);

- Programmering: het is van belang flexibele ruimte te houden in de voorziene programmeringsruimte teneinde ‘verantwoord te groeien’, in te kunnen spelen op initiatieven en toekomstige opgaven die we nu nog niet kunnen voorzien en om bij te kunnen sturen indien prognoses in de toekomst naar beneden lijken te gaan. Van belang hierbij is om bij nieuwe initiatieven afspraken te maken over de termijn waarbinnen het project gerealiseerd moet zijn (creëren voorzienbaarheid, zie pagina 15, derde bullit blauwe kader).

Afspraken flexibiliteit

- *We delen kennis en ervaring met betrekking tot flexibele/tijdelijke woonvormen met elkaar (inclusief stakeholders als de corporatiesector en uitzendbureaus);*
- *We hanteren de richtlijn op pagina 13 als afspraak over kwalitatieve uitgangspunten op basis waarvan we 2 x per jaar de ruimte voor kansen voor nieuwe initiatieven en opgaven met elkaar bespreken.*

3.5. DIVERSE WOONMILIEUS

Één van onze ambities is meer diverse woonmilieus. We voegen niet alleen meer van hetzelfde toe (daar waar nodig doen we dat, naar behoefte, mét kwaliteit), maar we werken samen in de zoektocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus. Het gaat hier om een breed palet van woonvormen en -milieus, bijvoorbeeld (er zijn nog meer vormen denkbaar):

- Tiny houses, kleiner en goedkoper wonen, vanuit idealisme of noodzaak. In sommige gevallen geheel zelfvoorzienend;
- Particulier opdrachtgeverschap, zelf bouwen;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap, zelfbouwen met een groep. Van gezamenlijk bouwen tot gezamenlijk wonen (denk aan meergeneratiewoningen);
- Wooncoöperatie, een organisatievorm voor wonen waarbij het zeggenschap beheer of eigendom bij het collectief ligt. Mede opdrachtgeverschap, ontwikkelaars die voor en met bewoners ontwikkelen en bouwen;
- Tijdelijk woonvormen (zie hiervoor);
- Nieuwe woonmilieus in het kader van de verbinding met economie en bereikbaarheid (Investeringsagenda);
- Nieuwe vormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in (ook: mengen met andere vormen van wonen, intramuraal en extramuraal, zie wonen-zorg);
- Flexibele woningen: bijvoorbeeld nu klein/goedkoop, later om te bouwen naar groter/duurder;
- Verkenning mogelijkheden middeldure huur.

Innovatieve woonmilieus, transformatie stad en land, bijdrage aan Investeringsagenda

Maar we denken niet alleen aan nieuwe woonvormen. Ontwikkelingen in stad (transformatie kwetsbare wijken) en omgeving (verandering agrarisch gebied, natuurontwikkeling, voorkomen natte voeten, landschap als vestigingsvoorwaarde) bieden bij uitstek kansen om vernieuwende, duurzame woonmilieus en woonsferen te creëren. Daarmee werken we aan een gevarieerde, groene regio en een kwalitatief hoogstaand vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven. Denk hierbij aan:

- landschappelijk aantrekkelijk bossen- en rivierlandschap, stedelijke en dorpse woonmilieus bieden kansen voor bijzondere woonvormen/-milieus. Dit kan op termijn tevens van strategisch economisch belang zijn;
- stad/ommelanden vullen elkaar aan (wonen, werken, studie), hybride landschap;
- transformatielocaties (zowel in stad als de dorpen: verschillende transformaties);
- (Centrum)dorpswonen, landelijk wonen op fietsafstand van steden;
- hoe draagt wonen bij aan de economische ontwikkeling van de regio? Hoe zit het met de bereikbaarheid? Wat zijn daar de trends en wat is de relatie met wonen? Wat betekent de ligging van wegen en werk/woongebieden (bijvoorbeeld doortrekking A15).

Afspraken diverse woonmilieus

We verkennen wat nodig en mogelijk is op het gebied van diversiteit in wonen/woonmilieus bestaand en nieuw binnen de regio, mede in het kader van de Investeringsagenda (wonen als vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en mensen), om de kracht van de regio te behouden en te versterken. In gesprek met onder andere de Economic Board. We spreken af dat we werken aan het behouden en versterken van een divers woningaanbod.

3.6. 'VERANTWOORD VERSNELLEN': PROGRAMMERING EN AFSTEMMING

Van kwantiteit (prognose als spiegel en toetssteen)....

Door de crisis op de woningmarkt is in de afgelopen jaren een achterstand opgelopen in de oplevering van voldoende nieuwe woningen. Door de opgeveerde woningmarkt voelen alle gemeenten een grote druk om snel te voldoen aan de toegenomen woningbehoefte en verhuiskbereidheid. Volgens de prognose bedraagt de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad van 2017 tot 2027 15.000 woningen. Als subregio houden we een richtgetal van circa 16.400 woningen aan. Dit aantal is hoger dan de provinciale primos-prognose. De subregio zet namelijk ook bewust in op het inlopen van het woningtekort dat in de afgelopen jaren is ontstaan. We beschouwen dit aantal als een spiegel en toetssteen voor programmering, realisatie van woningbouwinitiatieven en monitoring en verantwoording. Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen staat meer dan in het verleden (VINEX-periode) kleinschaligheid en zorgvuldige fasering centraal.

... naar kwaliteit (toetsing en sturing aan kwaliteitscriteria)

Belangrijker en inspirerender dan 'planning en control' aan de hand van 'contingenten' is de sturing op de juiste kwaliteiten van plannen. Daarover willen we met elkaar in gesprek gaan. Dat zal nog wat verdieping vragen en we zullen tegen wat hobbels in de uitvoering aanlopen. Openheid, transparantie én het besef dat we samen werken aan een gezamenlijk doel en gedeelde ambities zal ons helpen hier stappen verder in te zetten.

Afspraken kwaliteitscriteria

We spreken af dat nieuwe woningbouwplannen zoveel mogelijk bijdragen aan deze vijf kwalitatieve uitgangspunten. Bij het bespreken van elkaars woningbouwplannen in het halfjaarlijkse overleg mogen we elkaar hier op aanspreken.

1. Inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens)
2. Transformatie- en herstructureringsopgaven van overtollig of verouderd vastgoed;
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding.
4. Innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus;
5. Versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit).

... met verantwoordelijkheid (monitoring, wat als het mis gaat...)

Met deze manier van werken speelt de kwaliteit de boventoon. Kwantiteit is in de huidige marktomstandigheden wellicht eerder van belang vanuit de vrees dat er te weinig woningen *gerealiseerd* worden, en minder vanuit de vrees dat er teveel *geprogrammeerd* wordt. Maar daar ligt wel een extra verantwoordelijkheid bij de gemeenten en de subregio (samenhang van meer vrijheid én verantwoordelijkheid). Als we kwantiteit minder leidend laten zijn, is het des te belangrijker dat we de ontwikkelingen in de woningmarkt en de wijken, buurten en kernen nauwgezet volgen. Dat vraagt om:

- Goede toetsing van planvoornemens aan (de genoemde) kwaliteitsaspecten, inclusief transparantie tussen gemeenten hierover;
- Goede monitoring van voortgang en ontwikkelingen (zie kader);
- Een risicoparagraaf bij de programmering als de nieuwbouw ten koste gaat van een goede werking van de woningmarkt (bijvoorbeeld verslechtering afzetbaarheid/verhuurbaarheid in de bestaande voorraad, toenemende leegstand, negatieve waardeontwikkeling koopsector, versneld optredende problematiek in kwetsbare woningmarktsegmenten, et cetera). Meer ruimte/vrijheid bij planontwikkeling gaat samen met - als overheid - verantwoordelijkheid nemen voor een goede kwaliteit op korte én lange termijn!
- De verantwoordelijkheid van gemeenten om hun huidige woningbouwprogramma's bij te sturen wanneer nodig wordt geacht in het regionale overleg. En de verantwoordelijkheid van gemeenten om overprogrammering in termen van een overschot aan harde plancapaciteit t.o.v. de behoefte te voorkomen.
- De provincie als gesprekspartner (op tijd) aan tafel in een kritische, meedenkende en ondersteunende rol.

Voorzet inhoud monitor

- voortgang uitvoering Woonagenda
- ontwikkeling kwalitatief en versnelling, getoetst aan meest recente gegevens over behoefte (ook wonen-zorg)
- marktindicatoren (afzetbaarheid nieuwbouw, verhuurbaarheid huur, slaagkansen huur, leegstand, waardeontwikkeling koopsector, leefbaarheid)

Daarom is het de verantwoordelijkheid van de gemeenten om flexibele ruimte te houden in de woningbouwprogrammering teneinde 'verantwoord te groeien', in te kunnen spelen op initiatieven en toekomstige opgaven die we nu nog niet kunnen voorzien en om bij te kunnen sturen indien prognoses in de toekomst naar beneden lijken te gaan. Van belang hierbij is om bij nieuwe initiatieven afspraken te maken over de termijn waarbinnen het project gerealiseerd moet zijn (creëren voorzienbaarheid), zodat de programmeringsruimte niet 'volloopt' met plannen die niet van de grond komen. In plannen kun je niet wonen (vrij naar Jan Schaefer)....

Afspraken ‘Verantwoord versnellen’: programmering en afstemming

- *We zien de 16.400 woningen voor de komende 10 jaar als voorlopige toetssteen en monitoren tussentijds wat de positieve en negatieve consequenties zijn van deze nieuwe manier van werken. Gemeenten spreken hierbij de bereidheid uit om afspraken bij te stellen als de nieuwe werkwijze niet werkt of negatieve consequenties heeft (zie monitoring).*
- *We actualiseren de subregionale woningbouwopgave elke twee jaar aan de hand van de provinciale prognose;*
- *We spreken af dat initiatiefnemers van nieuwe plannen aantonen dat zij binnen twee jaar na het verkrijgen van een bouwtitel beginnen met de start bouw. Zo niet, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om het plan af te voeren van het woningbouwprogramma en de bouwtitel in te trekken (nader uit te werken in de Uitvoeringsagenda);*
- *In 2014 en 2015 hebben de gemeenten naar aanleiding van de toen vigerende woonagenda hun woningbouwprogramma's opgeschoond met behulp van het Stoplichtmodel. Niet passende of niet lopende projecten zijn geschrapt, aangepast of gefaseerd. Wij gaan er daarom vanuit dat de huidige gemeentelijke woningbouwprogramma's toekomstbestendig zijn en de projecten daarin voldoen aan de gehanteerde kwaliteitscriteria;*
- *Bij de onderbouwing (kwalitatief en kwantitatief) van nieuwe woningbouwplannen spreken we af dat gemeenten in ieder geval in een onderbouwing aangeven hoe het plan zich verhoudt tot/bijdraagt aan:*
 - *Bovengenoemde kwalitatieve uitgangspunten van de regionale woonagenda*
 - *De eigen gemeentelijke woonvisie*
 - *De meest recente provinciale Primos-prognose*
 - *De meest recente gezamenlijke regionale woningmarktanalyse*
 - *In het geval van CPO/zelfbouw projecten: aantonen directe vraag wanneer mogelijk.*
- *We werken met een flexibele bandbreedte van 11.000 – 16.400 (5.400 woningen). De onderkant zijn de huidige woningbouwafspraken tot 2025 en de bovenkant is de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad inclusief het huidige woningtekort, rekening houdend met ca 10% planuitval;*
- *Wij spreken af dat - gelet op de sense of urgency in de huidige woningmarkt - een versnelling van planontwikkeling in de eerste 5 jaar van belang is. We hanteren als uitgangspunt dat we in de komende 5 jaar 70% van het totaal van de richtlijn realiseren.*

En hoe gaan we dat met elkaar doen? De spelregels

De nieuwe manier van werken staat in het teken van kwaliteit (minder focus op kwantiteit), versnellen in de komende jaren én het goede onderlinge gesprek daarover. En dat is beslist niet vrijblijvend, want meer vrijheid c.q. ‘loslaten’ van de oude manier van werken is niet zonder risico’s en: Hoe kunnen we met elkaar als samenwerkende gemeenten én de provincie vertrouwenwekkend werken aan een goed functionerende samenhangende woningmarkt? En hoe waarborgen we onderling dat we bijsturen als er ‘ongelukken gebeuren’. Want de volgende situaties zijn risicovol: een gemeente houdt zich niet aan de kwalitatieve afweging of gaat kwantitatief te ver over de scheef waardoor ze ‘kannibaliseren’ op buurgemeenten, de optelsom van alle plannen leidt tot een gevaar van overaanbod in bepaalde woningtypen/-milieus, de monitoring maakt duidelijk dat de nieuwbouwproductie ten koste gaat van waardeontwikkeling en afzetbaarheid in de bestaande voorraad).

De spelregels:

- Gemeenten houden planningslijsten bij conform huidige werkwijze (aantallen en kwalitatieve aspecten)
- We stellen een checklist voor de beoordeling van initiatieven op (onderdeel van de uitvoeringsagenda). Daarbij spreken we af dat de kwalitatieve uitgangspunten in ieder geval worden meegenomen en waar mogelijk verder worden geconcretiseerd (zie p.13). Daarbij bepalen we ook de frequentie van de beoordeling van individuele plannen in het ambtelijk overleg.
- Grote lijn: 2x per jaar vertellen de regiogemeenten hun verhaal over wat er nodig is (opgave) en geven zij inzicht in hun bestaande en nieuwe plannen in het ambtelijk overleg, waarbij in ieder geval aan de orde komt:

- Kwaliteit (op basis van de criteria uit de subregionale agenda) en de confrontatie met de meest recente gegevens over behoefteontwikkeling waaronder vanzelfsprekend het regionale woningbehoefteonderzoek en de meest recente provinciale Primos-prognose)
 - Kwantiteit, planstatus (hard of zacht), fasering verwachte oplevering per jaar in 2018-2022, 2023-2027 en daarna, getoetst aan de meest recente provinciale Primos-prognoses en de kwantitatieve bandbreedte uit deze Woonagenda
 - Verwachte knelpunten, risicoparagraaf met betrekking tot bovengenoemde risico's, inclusief wijze waarop hiervoor verantwoordelijkheid wordt genomen (plannen bijstellen, schrappen, faseren, et cetera)
 - Intervisie: in open gesprek elkaar bevragen, tips geven, adviseren. De provincie zit hierbij als kritische, meedenkende en ondersteunende partner aan tafel.
- De conclusies op hoofdlijnen worden teruggekoppeld aan het bestuurlijk overleg (ook 2x per jaar). Daarbij wordt beknopt en helder weergegeven welke knelpunten ervaren worden, inclusief een voorstel voor oplossing ervan. Dit kan gevolgen hebben voor de subregionale Woonagenda. Zo blijft deze 'levend en rollend'.
 - Na gereedkomen van de eerste resultaten van de nieuwe monitor, worden ook deze resultaten ingebracht en getoetst aan (de voortgang van) de Woonagenda. Frequentie: jaarlijkse monitor, 2-jaarlijks bijstellen Woonagenda op basis van de monitor.
 - De resultaten van de kritische gezamenlijke analyse van plannen (ambtelijk en bestuurlijk) worden 1x per jaar in een formele terugkoppeling aan de hand van de planningslijsten van het subregionaal portefeuillehoudersoverleg Wonen aan de provincie toegezonden. Daarmee beschikt de provincie over een actueel, door de samenwerkende gemeenten opgesteld en op de Woonagenda gebaseerd kader voor haar planbeoordeling.

De formele beslissingsbevoegdheid over woningbouwontwikkelingen in de subregio ligt bij de individuele gemeenten. De subregio beschikt niet over rechtstreekse sanctiemogelijkheden bij het negeren van afspraken en adviezen. Maar een individuele gemeente zal wel door de overige gemeenten aangesproken kunnen worden op het negeren van de gezamenlijke afspraken. Wij beseffen dat die verantwoordelijkheid bij deze nieuwe werkwijze (ook die van het bijstellen van woningbouwprogramma's op grond van een inhoudelijke analyse) sterker bij ons als samenwerkende gemeenten komt te liggen. Transparantie over de planvoorraad en verantwoording afleggen vanuit de inhoud (kwalitatief kunnen onderbouwen van gemaakte keuzes) is dan cruciaal!

De Provincie Gelderland kan uiteindelijk eventueel wel handhavend optreden, bijvoorbeeld door het inbrengen van zienswijzen bij bestemmingsplanprocedures of een reactieve aanwijzing. Door de provincie als gesprekspartner aan tafel te hebben en (i.i.g. jaarlijks) op de hoogte te houden van ontwikkelingen, knelpunten en risico's is men op de hoogte van woningbouwontwikkelingen in de subregio en kan men ook adviseren over eventuele consequenties van het niet nakomen van

4. Agenda in uitvoering

Waar voorheen de Stadsregio processen en taken kon faciliteren en voor haar rekening kon nemen, hebben we nu een nieuwe situatie. Dat is lastig, omdat we naar elkaar moeten kijken om zaken op te pakken. Aan de andere kant biedt het ook kansen: we kunnen het gesprek en de samenwerking nu op een nieuwe manier organiseren. Daarbij speelt een aantal vragen:

- Welke thema's zijn van bovengemeentelijk belang?
- Speelt dat op subregionaal of op regionaal niveau?
- Wat geven we prioriteit?
- Hoe gaan we het organiseren?

Voor de nieuwe wijze van samenwerking gaan we uit van de volgende randvoorwaarden:

- Focus: we doen alleen wat we echt graag willen;
- First things first: we geven duidelijke prioriteiten aan;

Waarden van bovengemeentelijke samenwerking

- Open, geen verborgen agenda's
- Elkaar helpen
- Van elkaar leren
- Elkaar iets gunnen (geven en gegeven krijgen...)
- Toegevoegde waarden creëren. Dus dát wat we als gemeente alléén niet kunnen: oplossen van een knelpunt, pakken van kansen en leren van elkaar
- Voldoende "comfort" op gemeentelijk niveau. Iedere gemeente wil ruimte voor ontwikkeling en vernieuwing (transformatie bestaande voorraad en leegkomend vastgoed, aanvullende nieuwbouw, beide met het oog op toevoegen van kwaliteit). Met elkaar formuleren we de randvoorwaarden, risico's en spelregels (passend bij woningbehoefte nu en straks, duurzaam en levensloopbestendig).

- We houden het “klein” en inspirerend;
- We borgen dat we blijven samenwerken.

4.1 VINGER AAN DE POLS: ONDERZOEK EN MONITORING

Van groot belang bij het ‘verantwoord versnellen’ en om op basis van een gedegen analyse te kunnen bijsturen is een goede vinger aan de pols bij ontwikkelingen in de woningmarkt (vraag en aanbod) en de ontwikkeling van de planvoorraad. Doen we de juiste dingen en hebben die niet ongewenste consequenties? We richten een gericht monitoringsysteem in en gebruiken daarbij goede voorbeelden van elders en zoveel mogelijk gebruik van openbare monitorgegevens die al beschikbaar zijn. Belangrijke thema’s/randvoorwaarden hierbij zijn:

- Monitor op regionaal niveau, verbijzonderd naar subregionaal en lokaal niveau. De monitoring moet ook bruikbaar zijn voor toetsing van beleid en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau;
- De monitor moet bruikbare input opleveren voor een tussentijdse beoordeling van de voortgang van nieuwbouw (overlegcyclus bespreken woningbouwplannen);
- Inzicht in de woningbouwplannen van gemeenten (pijplijn: hoeveelheid, status en typen woningen etc.)
- Ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad: waardeontwikkeling verschillende marktsegmenten, indicatoren populariteit marktsegmenten (slaagkansen/wachttijden (koppeling gegevens Enserve), verkoopsnelheid, ontwikkeling transacties koopwoningen), indicatoren leefbaarheid op wijkniveau (leefbarometer)
- Verduurzamen woningvoorraad
- Levensloopbestendig wonen, uitstroom uit Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang

4.2. IN GESPREK MET ONZE STAKEHOLDERS

Tijdens de diverse portefeuillehoudersoverleggen in de subregio en de regio is duidelijk behoefte gebleken aan nieuwe, inspirerende manieren van ontmoeting en agendering van belangrijke thema’s. Helaas is het voor de totstandkoming van deze subregionale Woonagenda niet mogelijk gebleken ons oor bij hen te luister te leggen. Dat willen wij vanzelfsprekend alsnog doen. En niet als wassen neus: inbreng van de stakeholders wordt meegenomen in onze overweging om de Woonagenda periodiek aan te passen en bij het uitwerken van de uitvoeringsagenda van deze woonagenda. Deze samenwerkingspartners zijn namelijk nodig voor het waarmaken van onze ambities. We willen hen commiteren aan de aanpak van maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen en het daadwerkelijk realiseren van concrete oplossingen. Deze bedenken we niet voor hen, maar mét hen. Vandaar dat deze woonagenda nog geen concrete uitwerkingsagenda bevat. We geven wij in de volgende paragrafen wel alvast een aantal prioriteiten mee om de regionale samenwerking optimaal in te richten naar de nieuwe spelregels (zie hoofdstuk 3) en werkwijze die nog sterker dan voorgaande jaren gericht is op wendbaar sturen en sturen op kwaliteit. De wijze waarop het gesprek met de stakeholders in het vervolg georganiseerd gaat worden, is onderwerp van gesprek op regionaal niveau..

4.3. HET WAARMAKEN VAN AMBITIES EN HET INRICHTEN VAN DE NIEUWE WERKWIJZE: EEN EXTRA ZETJE?

Het verwoorden van wensen, ambities en goede voornemens in een regionale Woonagenda is één, maar het op een goede manier vasthouden en uitvoeren ervan is een andere. Wij ervaren wat dat betreft een kwetsbaarheid nadat de Stadsregio opgehouden is te bestaan. De taken zijn helder, maar het voortvarend oppakken ervan is niet vanzelfsprekend. Regionale samenwerking blijft echter van belang en wordt wellicht zelfs crucialer als we de opgaven serieus willen nemen (zie bijvoorbeeld de bijdrage van het wonen aan de Investeringsagenda, de ontwikkeling van de sociale huursector en de complexe opgave in het kader van wonen en zorg).

De regio vraagt heeft gekozen voor een ‘lichte’ vorm van regionale samenwerking. Het waarmaken van de ambities uit deze woonagenda en gaan werken met de nieuwe – meer kwalitatieve – werkwijze vraagt echter om een extra inspanning van de gemeenten. Deze nieuwe werkwijze vraagt

met name het eerste jaar ook om extra inzet: het concretiseren/nader uitwerken van de kwalitatieve 'checklist' en het opzetten van een gedegen monitoringsysteem (zie hierna). Dit vraagt misschien ook om een extra zetje middels extra ondersteuning.

Om de zaken op een goede manier op te pakken en de energie vast te houden, pleiten wij voor de tijdelijke aanstelling van een procesregisseur op regionaal niveau. In ieder geval tot eind 2018. Daarna kan in het pfo Wonen worden gezien of deze ondersteuning middels een procesregisseur wellicht een langduriger/meer structureel karakter vereist.

4.4. WAT WIJ VRAGEN AAN DE PROVINCIE

We nemen regionale samenwerking serieus, omdat het ons kan helpen de complexe opgaven waar wij voor staan aan te pakken. Maar dat kunnen we niet alleen. Wij zien toegevoegde waarde in samenwerking met en ondersteuning van de provincie Gelderland. Deze is wat ons betreft met name gericht op:

- Ondersteuning bij een periodiek woningbehoefteonderzoek (regionale woningmarktanalyse updaten om de 2-3 jaar): draagt bij aan de kwalitatieve onderbouwing van woningbouwplannen (ladderonderbouwing);
- Ondersteuning bij de inrichting van een goed monitoringsysteem; Intentie: De regiogemeenten dragen hier ook zelf aan bij (nieuwe colleges besluiten hierover).
- Ondersteuning/facilitering bij de tijdelijke aanstelling van een procesregisseur. Intentie: regiogemeenten dragen hier zelf ook aan bij (nieuwe colleges besluiten hierover).

4.5. DE OPMAAT NAAR EEN UITVOERINGSAGENDA

Niets is zo mooi als in gezamenlijke overeenstemming een Woonagenda opstellen. Maar niets is zo teleurstellend als we na een aantal jaren moeten concluderen dat we er niet of nauwelijks mee aan de slag zijn gegaan. En dat risico ligt op de loer als we onze plannen niet verder concreet maken: wát gaan we wannéér doen, wíe neemt het initiatief (eigenaarschap), wélke partijen betrekken we daarbij, welk budget is hiervoor nodig c.q. beschikbaar (zie het schema als voorbeeld format).

4 Prioriteiten na vaststelling van de agenda

- Aanstellen regionale procesregisseur (regionaal)
- Concretiseren Uitvoeringsagenda
- Uitwerking checklist planbeoordeling
- Opstellen monitor (regionaal)

We spreken af dat het uitwerken van de ambities in deze woonagenda in een concrete uitvoeringsagenda prioriteit heeft. Ambitie is om de uitvoeringsagenda op te stellen voor 1 juli 2018.

Thema	Wat gaan we doen, en hoe	Waarom (doel)	Adoptiege-meente	Overige deelnemers	Planning	Budget

Op basis van de vastgestelde agenda werken we dit verder uit, waarbij we ook op een realistische manier prioriteiten stellen. Naast het aanstellen van een procesregisseur en het opstellen van de uitvoeringsagenda (met stakeholders), heeft het ontwikkelen van de monitor en de uitwerking van een kwalitatieve checklist voor planbeoordeling van woningbouwinitiatieven prioriteit als eerste acties in die uitvoeringsagenda. We hoeven met deze twee acties echter niet te wachten tot het moment dat er een uitvoeringsagenda ligt. Het uitwerken van een kwalitatieve checklist kan ook

gebeuren voor 1 juli 2018. Het ontwikkelen van een goed monitorsysteem is een meer complexe klus, die meer tijd vergt. Streven is deze te realiseren voor 1 januari 2019.

Bijlage 1

Richtlijn indicatieve verdeling toevoeging woningen binnen de subregio Nijmegen e.o.

We hanteren de volgende richtlijn. Deze richtlijn is een indicatieve verdeling van het regionaal maximaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017 tot 2027. Het is een houvast op grond van de meest recente spiegel van prognoses en kennis over de behoefte. Maar fundamenteel anders dan de werkwijze in de afgelopen jaren: deze verdeling tussen gemeenten zijn dus geen 'woningbouwcontingenten' (recht op een aantal te realiseren woningen). Dat past niet meer bij het uitgangspunt van wendbaar (bij)sturen (continu spiegelen van planaanbod en behoefte). Het is dus de richtingwijzer op het moment van het vaststellen van de woonagenda. Gemeenten spreken af hier voorsnog op te koersen. Het kan zijn dat nieuwe prognoses en woningmarktanalyses en/of veranderende marktomstandigheden in de komende jaren reden geven tot herijking. In het vervolgtraject van de Woonagenda gaan de gemeenten hierover verder met elkaar in gesprek.

gemeente	richtlijn 2017 tot 2027
Nijmegen	12.050
Beuningen	950
Berg en Dal	700
Mook en Middelaar	350
Heumen	450
Wijchen	1.100
Druten	800
Totaal	16.400

BIJLAGE II

EVALUATIE ACTIEPROGRAMMA REGIONALE STRUCTUURVISIE WONEN NOORD-LIMBURG

Evaluatie actieprogramma regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg

De regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg 2016-2019 kent een uitgebreid actieprogramma. Per pijler van de visie zijn acties opgenomen. De belangrijkste afspraken zijn hieronder weergegeven en hierbij is vermeld hoe de acties zijn opgepakt.

Harde plannen die binnen 5 jaar niet tot uitvoering komen, worden heroverwogen:

- Samen met de provincie is in de eerste helft van 2020 geïnventariseerd of er plannen in aanmerking komen voor een 'veegactie' vanuit de provincie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een Provinciaal inpassingsplan om locaties weg te bestemmen die niet tot ontwikkeling komen. In de meeste gevallen leidt dit niet tot een provinciale actie om locaties weg te bestemmen.

Nieuwe initiatieven van meer dan tien woningen worden regionaal afgestemd:

- Wordt toegepast. Het Bestuurlijk Overleg Wonen heeft hierbij ook de werkwijze afstemming woningbouwinitiatieven vastgesteld. Daarnaast worden ook initiatieven voor zorgwoningen (met een maatschappelijke bestemming) regionaal gedeeld.

In 2016 heeft de regio een woningmarktonderzoek uit laten voeren:

- Het woningmarktonderzoek is in 2016 uitgevoerd en afgerond. Deze is door iedere gemeente lokaal verder uitgewerkt.

In 2016 zijn alle woningbouwplannen tegen het licht gehouden aan de hand van het (lokaal) afwegingskader:

- Dit is niet geheel afgerond in 2016. Ook in 2017 hebben deze werkzaamheden plaatsgevonden.

BIJLAGE III

SAMENVATTINGEN BIJEENKOMSTEN RAADSLEDEN EN STAKEHOLDERS

Bijlage III. Samenvattingen bijeenkomsten raadsleden en stakeholders

Regionale raadsbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord-Limburg

datum: 9 januari 2020

onderwerp sessie: **Toekomstbestendige nieuwbouw**

Sessie 1 (groep geel)

- Prognoses dienen niet leidend te zijn, maar helemaal loslaten is ook niet goed. We moeten ruimte bieden voor marktwerking.
- Laat je niet leiden door toekomstige krimp
- We constateren en trek van westen van het land (te duur) naar het oosten van het land (betaalbaar)
- We moeten kunnen blijven bouwen in de kleine kernen, om deze vitaal te houden.
- Regionaal beleid dient ondersteunend te zijn aan gemeentelijk beleid.
- Vraaggericht bouwen vs. aanbodgericht
- In iedere kleine kern moeten we ruimte bieden voor de ontwikkeling van nieuwe kavels.
- Arbeidsmigranten: short stay vs. long stay. Daarnaast moeten we zorgen voor fatsoenlijke huisvesting
- We moeten zorgen voor multifunctionele woningen voor alleenstaanden, starters en ouderen.
- Levensloopbestendig betekent voor iedereen!
- Woningplitsing van boerderijen mogelijk maken
- Juiste woning op de juiste plek
- Volkshuisvestelijke kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit moeten in balans zijn
- Uitgangspunt is dat woningbouw een probleem moet oplossen
- Hoe krijg je zicht op de behoeften van jongeren die niet meer in de gemeente wonen, maar die bijvoorbeeld voor de studie verhuisd zijn naar een studentenstad?
- Behoeftetepeiling is leidend.

Sessie 2 (groep rood)

- Rekening houden met de 'achterstand' die we nu in de woningbouw hebben
- Streep door de referentieprognose
- Risico bij de woningbouwontwikkeling is verder voor de marktpartijen, overlaten aan de marktwerking.
- Nu: geen leegstand en dus geen gebrek aan woningen.
- Ruimte bieden voor ontwikkelingen in VAB's, mits dit geen beperking oplevert voor bedrijven.
- Gemeente moet minder sturen.
- Regio heeft het totaaloverzicht.
- Verder moeten de initiatieven (en beoordeling) overgelaten worden aan de burgers of de kern zelf.
- Richten op woningbouwconcepten: tijdelijke concepten, tiny houses, woningplitsing, ouderen, het oude verzorgingstehuis, woon-zorgconcepten

Sessie 3 (groep groen)

- Prognoses als leidraad versus marktwerking
- We zien ene trek van west (te duur, files) naar oost (meer waarvoor je geld, rust en ruimte)
- Rekening houden met de verschillen in de regio (dorpen in de invloedssfeer van steden zoals Venlo en Nijmegen)
- Richten op woningen die voor iedereen geschikt zijn, dus is praten over doelgroepen minder nodig. Soms is het wel nodig voor bepaalde woonconcepten.
- Bouwen naar behoefte
- Regio is richtinggevend, verder het woonbeleid over laten aan de gemeente.
- Oog hebben voor de ontwikkelingen van begeleid wonen
- Rol van participatie duidelijk maken: we moeten particulieren met initiatieven faciliteren. Dit vraagt een andere rol van een ambtenaar
- Tijdelijk bouwen voor 10 jaar is te weinig: niet rendabel.

Regionale raadsbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord-Limburg

Datum: 9 januari 2020

Onderwerp sessie: **Liefde voor de bestaande voorraad**

Sessie 1 (groep groen)

- Bij de discussie dient een splitsing aangebracht te worden tussen sociale huur en de particuliere koopsector. De woningcorporaties investeren over het algemeen al in het bestaand vastgoed op het gebied van bijv. energie.
- Kleinere huishoudens bestaan uit ouderen die de middelen niet hebben om te verduurzamen en hun woning levensloopbestendig te maken. Opgemerkt wordt dat met het toestaan van woningsplitsing de kosten voor de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van woningen gedeeld kunnen worden. Hoef je als gemeente ook minder toe te voegen in nieuwbouw.
- Opgemerkt wordt dat bepaalde woningen eerder klaar zijn voor de sloop dan dat je hier nog in dient te investeren. Dit is echter een lastig vraagstuk want wie draait er op voor de kosten en wat doe je met emoties?
- Er dient ingezet te worden op de doorstroming van oudere huishoudens. Dit is echter alleen mogelijk als er voldoende levensloopbestendige woningen worden toegevoegd. Mantelzorgwoningen kunnen een bepaalde vraag ook opvangen.
- Het verplichten van het verduurzamen van de eigen woning zal niet werken. Dan stukt ook de verkoop en de doorstroming.
- Gemeenten dienen richting het Rijk te lobbyen voor meer middelen ten aanzien van de verduurzaming.
- Leegstand in winkelgebieden biedt mogelijkheden voor de verduurzaming wanneer er transformatie van vastgoed plaatsvindt. Er zijn voorbeelden waarbij de gemeente zelf panden verwerft en verduurzaamt (gemeente Bergen).

- Bestemmingsplannen dienen gemakkelijker aangepast te kunnen worden om o.a. de woningsplitsing/transformatie van vastgoed mogelijk te maken. De omgevingswet stuurt hier al op aan.
- De markt heeft de huidige problematiek veroorzaakt! Er dient meer gedifferentieerd gebouwd te worden.
- Blijf als gemeente ruimte bieden voor nieuwbouw in kleine kernen.

Sessie 2 (groep geel)

- Stuur aan op doorstroming op de woningmarkt. Dan kunnen jongere huishoudens de bestaande voorraad bewonen en energetisch verbeteren.
- Opgemerkt wordt dat er op dit moment geen langdurige leegstand bestaat: laat de markt vooral haar ding doen.
- Verduurzaming dient een keuze te zijn.
- Gemeente kan zonnepanelen plaatsen op die woningen waar het huishouden de middelen niet heeft om het zelf te doen.
- Dure grote woningen dienen gesplitst te worden om toekomstige leegstand te voorkomen.
- Er moet meer bekendheid gegeven worden aan bestaande regelingen op het gebied van verduurzaming en het levensloopbestendig maken van woningen.
- Opgemerkt wordt dat er gemeenten zijn (bijv. Horst) waar geen kleine woningen te koop staan zo kunnen en jongeren niet beginnen aan hun wooncarrière en kunnen oudere huishoudens niet doorstromen naar wat kleinere. Zo stopt de doorstroming die wenselijk is.
- Leegstand in de bestaande voorraad dient getransformeerd te worden en (tijdelijk) toegankelijk gemaakt te worden voor jongeren.
- Met prestatieafspraken kan gestuurd worden op de taken en verantwoordelijkheden van corporaties. Het idee bestaat dat deze samenwerking over het algemeen goed verloopt.

Sessie 3 (groep rood)

- Woningplitsing moet mogelijk gemaakt worden opdat aangestuurd kan worden op duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De woonomgeving moet splitsing wel mogelijk maken. Denk aan zaken als toenemende parkeerdruk en overlast.
- Iedere gemeente dient voor zichzelf inzichtelijk te maken waar woningsplitsing mogelijk en wenselijk is.
- Nieuwbouw dient kwalitatief beter afgestemd te worden op de toekomstige vraag. Het moet qua prijs ook toegankelijk zijn voor de doelgroepen waar de vraag onder bestaat. De ervaring is dat nu nog te eenzijdig gebouwd wordt.
- Bij empty nesters dient bij verbouwingen gestimuleerd te worden dat levensloopbestendige maatregelen worden genomen.
- Wat is precies levensloopbestendigheid? Definieer dit en houd ook rekening met het feit dat de techniek niet stil staat (demotica).
- De criteria van de regeling langer duurzaam thuis zijn te strikt.
- Ontzorg de burger door zelf actief naar buiten te treden om de bewustwording rondom duurzaamheid en levensloopbestendigheid toe te doen nemen. Dit verlaagt de drempel voor renovatie.
- Werk met energiecheques dit maakt het interessanter om te gaan verduurzamen.
- Stuur aan op bewustwording en maak regelingen bekender.

- Treed naar buiten toe met energiecoaches.
- Investeer in bemiddeling bij woningruil. Oudere huishoudens kunnen doorstromen naar een kleinere woning en de jongere huishoudens kunnen doorstromen naar een grotere woning en hebben over het algemeen ook meer middelen om te verduurzamen e.d.
- Opgemerkt wordt dat in Nederland bijzonder omgegaan wordt ten aanzien van de doorstroming in de wooncarrière. Het steeds willen verhuizen is absoluut niet duurzaam (een en dezelfde woning wordt x keer opnieuw geschilderd er komt x keer een nieuwe vloer in etc.! Helaas kan de gemeente dit niet veranderen.

Regionale raadsbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regionale woonvisie Noord-Limburg

datum: 9 januari 2020

onderwerpsessie: **Balans in de wijk**

Balans in de wijk: leefbaarheid van de wijk

Samen met de gemeenschap bepalen 'wat men wil' bij het upgraden van de wijk. Dit ziet o.a. op groen, duurzaamheid, andere invulling van de openbare ruimte. Kijk naar voldoende voorzieningen in de wijk, bv voldoende groen/speelplekken, voldoende parkeerplaatsen en betrek de wijk daarbij;

- Aandachtspunt: hoe krijg je mensen samen aan tafel? Bv als er veel verschillende nationaliteiten in de wijk leven. Suggestie en ervaring: aanbellen en vragen om aan te sluiten bij dit soort gesprekken. Hoe krijgen we meer sociale cohesie?:
 - o Bv geenleges vragen voor activiteiten die sociale samenhang bevorderen;
 - o Wijkgebouwen behouden
- Aandacht voor integratie van bv statushouders, denk aan spreidingsbeleid van deze groep in corporatiewoningen;
- Modelwoning van corporatie als ontmoetingsplek;
- Diversiteit in woningtypes: diverse woningtypes leiden tot diversiteit aan bewoners en meer sociale balans, dus ook sociale huurwoningen in nieuwe wijken;
- Kijk naar de goede voorbeelden: we hoeven niet allemaal zelf het wiel uit te vinden;
- Renovatie van wijken, denk ook aan samenvoegen van woningen en/of achterkantsituaties aanpakken;
- Maatwerk is nodig, want leefbaarheid verschilt per wijken en gemeente en is heel specifiek
- Balans in de wijk is ook: hoe gaan we met elkaar om? Ook dit is maatwerk. Tools die we kunnen hanteren zijn bv herstructurering en spreidingsbeleid;
- Afspraken met corporaties over:
 - o verkoop van huurwoningen en sloop van huurwoningen in de blokken (mits het aanbod in sociale en middenhuur op peil blijft). Aandachtspunt is verduurzaming van die woningen. Corporaties zijn bezig met verduurzaming van hun woningvoorraad. Als er in een blok een enkele woning naar particulier bezit gaat, wordt dit lastiger.
 - o vernieuwing van corporatiewoningen;
 - o Financiële ondersteuning van corporaties ivm onrendabele top
- Eventueel denken aan flexibele en regionale afspraken. Hier zijn wel kanttekeningen bij te plaatsen, met name de mogelijkheid tot maatwerk i.r.t. de diversiteit aan wijken en dorpen in de regio.

- Kennis van subsidies en andere (financiële) mogelijkheden voor leefbaarheidsprojecten;
- Burgerinitiatieven om wijken te upgraden faciliteren en omarmen. Niet alleen denken in de traditionele initiatieven;
- Scheefwonen;
- Anders bouwen:
 - modulair bouwen zodat woningen makkelijk verbouwd/getransformeerd kunnen worden in de toekomst wanneer dat nodig is;
 - tijdelijke woningen/tiny houses om doorstap voor starters mogelijk te maken.
- Meer woningen voor éénpersoonshuishoudens, (bv dmv woningsplitsing?)
- Meer middenhuur en goedkope koopwoningen
- Creëer bewustwording, bv bij jongeren: voldoende sparen en/of eisen bijstellen

Balans brengen in de wijk kost tijd!

datum: 16 januari 2020

onderwerpsessie: **Toekomstbestendige nieuwbouw**

Prognoses + rapport STEC

- Hoe is de woonbehoefte onderzocht? Houdt in ieder geval rekening met een correctiefactor!
- Prognoses zijn in het verleden teveel leidend geweest
- Leg de focus vooral op kwaliteit, niet alleen naar aantallen kijken.
- Woningen staan er gemiddeld 110 jaar
- In plaats van focus op aantallen, moeten we ons richten op kwaliteit ('wat' bouwen we?)
- Rekening houden met eventuele toekomstige groei van vluchtelingen
- Richten op de trend in plaats van de aantallen
- Waarom zitten er zo'n verschillen tussen de prognoses van 2018 en 2019?
- Het is handig om deze regionale prognoses te verfijnen en te letten op de regionale verschillen.
- Prognose: let op de verschillen binnen een regio, maar óók op de verschillen in een stad (per wijk)
- Geloof ook in de maakbaarheid van een regio of locatie. Denk daarbij bijvoorbeeld aan Roermond. Heeft lef getoond tegen de prognoses in.
- Laat het verder over aan de markt, zij hebben een goed beeld van de woonbehoeften.
- Toon als regio ambitie!

Prognoses zijn in het verleden teveel leidend geweest. Leg de focus vooral op het toevoegen van kwaliteit, laat de aantallen niet leidend zijn. Het advies luidt om wel de trend uit de prognoses in het achterhoofd te houden.

Toon daarnaast als regio lef en ambitie, daarmee houdt je de regio aantrekkelijk en interessant.

Trends & ontwikkelingen

- Er wordt een trek vanuit het westen naar het oosten waargenomen. We zien ook effecten vanuit de regio Eindhoven.
- We moeten vooral kijken vanuit de regio. Welke ontwikkelingen vinden er trouwens plaats in Duitsland?
- Neem ook de invloed van de aantrekkingskracht van de regionale centra mee, zoals bijvoorbeeld Nijmegen en Eindhoven. De bereikbaarheid (mobiliteit) is daarin erg belangrijk.
- Houdt daarnaast rekening met de trek vanuit de Randstad. Dit zit onvoldoende in de prognoses.
- Ouderen willen vaak hun grote, soms verouderde, koopwoning achterlaten voor een mooie huurwoning. Wat doen we met de woningen die achterblijven? Omvormen tot woningen die beschikbaar worden gesteld voor het duurder huursegment?
- Een woning met een achteraf gemaakte natte cel op de begane grond is in de markt uiteindelijk minder interessant voor de starter.
- Een locatie in het centrum + patio woning + tuintje + lage prijs = moeilijk/bijna onmogelijk
- Spanningsveld tussen betaalbaarheid en kwaliteit

Een trek vanuit het westen naar het oosten van het land wordt geconstateerd. Het gevoel wordt gedeeld dat dit onvoldoende in de prognoses verwerkt is.

Houdt daarnaast rekening met bovenregionale ontwikkelingen zoals de effecten vanuit de regio Eindhoven, Nijmegen en de ontwikkelingen in Duitsland. Erken daarbij het belang van (goede) mobiliteit.

Wat moeten we bouwen?

- Flexibel bouwen heeft de toekomst: woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.
- In relatie tot het afwegingskader: stimuleer ander soorten bouwmethoden (duurzaamheid) er is meer dan traditioneel 'baksteen stapelen'.
- Wat moet er gebouwd worden? Vooral multifunctionele woningen. Deze zijn geschikt voor starters en ouderen.
- Het concept van duplexwoningen kan interessant zijn om toekomstige ontwikkelingen op te vangen.
- Bij beoordeling van initiatieven: analyseer de wijken samen met de woningcorporatie(s), zoals bijvoorbeeld Wonen Limburg doet.
- Alleen bouwen naar behoefte
- We moeten slim bouwen: flexibele concepten (splitsen, samenvoegen, kangoeroewoningen) en tijdelijke concepten.
- Kavels van 600-700 m² zijn vaak te groot.
- Gebruik de kwaliteiten van 'local heroes', zij zijn belangrijk. Wat is een 'local hero'? Iemand met veel geld, lokale binding, investeringsvermogen en die zich wil inzetten voor de kern en bereid is om woningen te ontwikkelen (eventueel met een lager rendement dan gebruikelijk).

We moeten ons vooral focussen op 'multifunctionele' woningen. Woningen die geschikt zijn voor iedere levensfase, van jong tot oud. Het concept van duplexwoningen kan ook interessant zijn om toekomstige ontwikkelingen op te vangen.

Bij bestaande bebouwing moeten er flexibele mogelijkheden komen om te splitsen, woningen samen te voegen of bijvoorbeeld kangoeroewoningen.

Tenslotte is er in iedere regio wel een 'local hero'. Gebruik hun kwaliteiten, want zij zijn vaak belangrijk om projecten van de grond te krijgen.

Middenhuur

- Middenhuur: corporaties hebben vooral inzicht in de markt nodig, voordat men aan de slag gaat
- Middenhuur: de business case van beleggers sluit niet in deze regio. Daarnaast hebben beleggers te weinig vertrouwen in deze regio, gezien de prognoses.
- Middenhuur: moet vooral kwaliteit zijn (categorie tot €1000,-)
- De woningwet belemmert de ontwikkelingen in de middenhuur.
- Er is te weinig grond beschikbaar voor middenhuur. Gemeenten kunnen sturen door middel van een gereduceerde grondprijs.
- Moeten gemeenten zelf middenhuur ontwikkelen?

Er wordt geconstateerd dat er op dit moment nog te weinig vertrouwen in de regio om woningen in het middenhuursegment van de grond te krijgen. De woningwet belemmert de ontwikkelingen in de middenhuur voor woningcorporaties.

Het is de moeite waard om verder te onderzoeken waarom dat middenhuur in de regio moeilijk van de grond komt. Is er te weinig grond beschikbaar? Moeten gemeenten zelf ontwikkelen? Of is er te weinig inzicht?

Doelgroepen

- Uiteindelijk moeten we ons richten op senioren.
- Ouderen zijn over het algemeen weinig verhuisgeneigd.
- De 65+-er van nu is niet meer de 65+-er van vroeger. Ook in de toekomst blijven ouderen langer vitaal.
- Uit ervaring blijkt dat de eenpersoonshuishoudens vaak 65+-ers zijn of gescheiden gezinnen, vaak met (deeltijd)kinderen.
- We moeten niet specifiek voor één doelgroep bouwen, maar flexibel, geschikt voor meerdere doelgroepen
- Arbeidsmigranten: daarmee helpen we vooral de multinational. Het is belangrijk dat men goed integreert.
- Starters van bijvoorbeeld 10 jaar geleden stromen niet door.

Speciale aandacht wordt gevraagd voor de groeiende groep senioren, ookal is de ervaring wel dat zij over het algemeen weinig verhuisgeneigd zijn.

Daarnaast is er minder noodzaak om voor doelgroepen te bouwen, als we ervoor zorgen dat er 'multifunctionele' woningen gerealiseerd worden.

Rol van de regio

- Regionale afstemming is belangrijk.

Leefbaarheid

- Voor de leefbaarheid in dorpen is er meer nodig dan woningbouw: vooral richten op kwaliteit en het aanbod van voorzieningen is erg belangrijk. Daarnaast moet er ruimte voor ontwikkeling zijn in de dorpen.
- Voor kleine kernen is het aanbod van voorzieningen erg belangrijk voor de leefbaarheid
- Voor kleine kernen is het wenselijk dat er ruimte blijft voor nieuwe initiatieven;
- Focus voor woningbouw in centrumkernen is voorstelbaar.
- Aandacht voor gemengde wijken! De gemeente moet hier op sturen!
- Kijk waar sloop/nieuwbouw passend is, en daarmee focus houden op leefbaarheid. Ruimte scheppen waar het passend is in een wijk.
- Ook voor woningcorporaties is het lastig om keuzes te maken over toekomst waarde van de bestaande voorraad.

Voor de leefbaarheid in dorpen is vaak meer nodig dan alleen woningbouw. De stakeholders zijn van mening dat er altijd ruimte moet zijn voor ontwikkeling in een dorp, anders bloedt een dorp dood.

Daarnaast is de aanwezigheid van voorzieningen erg belangrijk.

Woningbouw kan zorgen voor een kwaliteitsslag in een dorp of wijk bij sloop- en nieuwbouwprojecten. Het is daarbij belangrijk om te zorgen voor gemengde wijken, om zo te zorgen voor een goede leefbaarheid. De gemeente en de woningcorporatie kunnen hier op sturen.

Behoeften in beeld

- Makelaars hebben big data/veel data voor handen over de woningmarkt. Gebruik dit!
- Het is belangrijk om goed te monitoren wat er gebeurt in de gemeente op de koop-/huurmarkt.
- We moeten op tijd in gesprek gaan met inwoners over de latere woonbehoeften.
- Ga samen in gesprek om de behoeften vast te stellen (regionaal of lokaal)
- Kijk ook naar de inkomensontwikkeling en inkomensopbouw van een dorp, buurt of wijk.
- Signalen uit de kernen/dorpsraden corresponderen vaak niet met de signalen uit de praktijk
- Houdt de wachttijden voor huurwoningen in de gaten. Dit is vaak wel afhankelijk van hoe specifiek er gezocht wordt.

Om een goed beeld te krijgen van de lokale behoeften, is monitoring erg belangrijk. De corporaties kunnen een goed beeld geven over de huurmarkt en makelaars hebben veel big data beschikbaar over de koopmarkt: gebruik dit!

Ga daarnaast samen de inwoners, kernen en/of dorpsraden in gesprek over de woonbehoeften. Houdt daarbij rekening met de woonwensen en in hoeverre dit ook betaalbaar is voor de inwoners (houdt rekening met de inkomensopbouw). Het is raadzaam om bij dit gesprek ook de makelaars en de woningcorporaties aan te laten sluiten, want er komen soms ook signalen uit de kernen/dorpsraden die niet altijd corresponderen met de signalen uit de praktijk.

Wat van de gemeente nodig?

- Het is wenselijk dat er meer vrijheid is in de bestemmingsplannen.
- De gemeente moet een vergunning kunnen intrekken als de initiatiefnemer zich niet aan de afspraken houdt.
- Flexibiliteit in bestemmingsplannen is belangrijk!
- Gemeente moet beschikbare gronden aanwijzen voor woningbouwontwikkeling.
- Daarnaast kan er gedacht worden over het geven van korting op een deel van anterieure overeenkomsten bij innovatieve bouwmethoden.
- Werk daarnaast aan een stimuleringsregeling voor andere soorten bouwmethoden (duurzaamheid) want het moet wel betaalbaar blijven.

Vanuit de stakeholders volgt een oproep voor meer flexibiliteit in de bestemmingsplannen, zodat huidige bestemmingsplannen zich gemakkelijk kunnen aanpassen aan de vraag vanuit te markt. De gemeente dient sturingsmaatregelen te onderzoeken om te kunnen sturen indien een ontwikkelaar zich niet aan de afspraken houdt en de gemeente zou innovatieve bouwprojecten moeten aanjagen (stimuleringsregelingen, afwegingskader, via anterieure overeenkomst etc

Regionale stakeholdersbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord - Limburg

Datum: 16 januari 2020

Onderwerp sessie: Liefde voor de bestaande voorraad

We hebben twee stellingen geponeerd om de discussie over het thema 'Liefde voor de bestaande woningvoorraad' in gang te zetten:

- Niets doen met de bestaande voorraad. Wat dan?
- Alleen grootschalige sloop kan de bestaande woningvoorraad redden.

De belangrijkste opmerkingen:

- De ontwikkeling met de bestaande voorraad gaat zijn weg wel vinden. Beleggers blijven kopen maar zullen wel, gelet op de energietransitie, moeten verduurzamen. Particulieren kopen tegen de marktwaarde (prijsmechanisme versus de vraag naar bepaalde woningen) en gaan vaak over tot een ingrijpende verbouwing van de woning.
- Markt lost niet alles op. Verduurzamen is niet voor iedereen haalbaar. In bepaalde segmenten is verduurzamen en levensloopbestendig maken beter haalbaar (bv. bij eengezinswoningen) dan in andere segmenten (bv. portieketageflats in de steden/dit is een kwetsbaar segment).
- Een idee is om het vergunningstelsel voor de woningbouw te koppelen aan verduurzamingsverplichtingen.

- Particuliere woningbezitters in staat stellen om hun woning te verduurzamen is cruciaal voor het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad.
- De marktprijs wordt voor een deel ook bepaald door de kosten die nieuwe eigenaren moeten maken om de woning bij de tijd te brengen.
- Renoveren van woningen is een grote opgave voor de woningcorporaties. (Rijks)overheid kan faciliteren om deze opgave financieel haalbaar te maken. Niets doen is geen optie voor de corporaties. Een uitdaging is om bij sloop/nieuwbouwprojecten huurders tijdelijk een goede alternatieve woonmogelijkheid te bieden.
- Betere communicatie over de subsidieregelingen die er zijn.
- Marketingcampagnes opzetten om mensen vanuit andere regio's naar Limburg te krijgen. Hierbij is het ook van belang dat de infrastructuur (goede weg- en spoorverbindingen) op orde is.
- Een sloopfonds in het leven roepen dat bv. gevoed wordt door iedere inwoner van Limburg jaarlijks €100,- te laten betalen. Duidelijk niet alle deelnemers zijn het hiermee eens.
- Als een product eindig is dan zal de eigenaar dit dienen te accepteren.
- Overheid kan splitsen van panden in meerdere woningen faciliteren.
- Sloop in combinatie met nieuwbouw kan problemen in wijken (meer gedifferentieerd woningaanbod) oplossen.
- Parkeernormen zijn vaak te rigide waardoor ontwikkelingen m.b.t. de bestaande voorraad worden geblokkeerd (bv. voor seniorenwoningen worden dezelfde parkeernormen gehanteerd als voor eengezinswoningen).
- Grootschalige sloop is noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad te redden.
- Komen tot samenwerking tussen meerdere partijen als het gaat om het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en samen met deze partijen onderzoeken waar de kansen liggen en deze oppakken.
- Huiskamergesprekken met woningeigenaren door gemeentelijke overheden kan ook zeker een impuls geven aan de bestaande voorraad.

Regionale stakeholdersbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord-Limburg

datum: 16 januari 2020

Onderwerp sessie: **Balans in de wijk**

Balans in de wijk: leefbaarheid van de wijk

- Het thema leefbaarheid is een aandachtspunt in alle regiogemeenten (speelt niet in alle wijken). Het is nodig om aandacht te hebben voor het verschil tussen de gemeente Venlo en andere regiogemeente;
- Sloop van bestaande bebouwing en de hoogwaardige vervanging daarvan dmv renovatie kan bijdragen aan de leefbaarheid, dit werkt ook inspirerend voor de omgeving;
- Leefbaarheid heeft ook raakvlakken met duurzaamheid, dit is vooral een aandachtspunt voor woningen in particulier bezit. Hoe motiveer je deze groep om daarin te investeren?
- Ook differentiatie van bewoners heeft een positief effect op de leefbaarheid (niet eenzijdig in doelgroepen). Een mix van woontypes en andere woonvormen draagt daaraan bij. Denk ook aan een mix van koop en huur.

- Slecht tuinonderhoud heeft een negatieve impact op de buurt en daarmee op de leefbaarheid. Dit speelt vooral bij huurders van woningcorporaties --> aanspreken op hun gedrag en tuinonderhoud. Maar ook in de particuliere sector speelt dit punt
- Landelijke regels over beschermd wonen-beschermd thuis en extramuralisering van de zorg vergroten het probleem (clustering van kwetsbare personen die vooral in corporatiewoningen komen). Doe hier iets aan, bijvoorbeeld:
 - o Meer begeleiding van deze personen
 - o Uitdunnen van bebouwing, sloop en elders terugbouwen (meer 'ruimte' in de wijk heeft beter effect op de leefbaarheid en leidt tot minder clustering van kwetsbare personen)
- Bewustwording in realiteit bij woningkopers-->soms nodig om eisen bij te stellen
- Laat kwaliteit bij het bouwen van woningen hoog in het vaandel staan;
- Nieuwe bouwvormen stimuleren. De overheid heeft daarin een voortrekkersrol. Een betere samenhang tussen (de regels over) hypotheekverstrekking en renovatie draagt bij aan meer mogelijkheden voor het renoveren van woningen, en daarmee aan het upgraden van de wijk en de leefbaarheid in de wijk;
- Ook het hebben van meer flexibiliteit in bestemmingsplannen om bv innovatieve woonvormen zoals gemeenschappelijk wonen mogelijk te maken werkt positief. Het bij elkaar wonen leidt tot 'beter in je vel zitten' en een grotere sociale cohesie.
- De oproep wordt gedaan om ook aandacht te hebben voor leefbaarheid en integratie in het beleid voor het huisvesten van internationale werknemers; Heb ook meer aandacht voor integratie bij het huisvesten van internationale werknemers, bv door begeleiding van die groep;
- Genoemd wordt dat scheefwonen het probleem van de leefbaarheid versnelt. Tegelijkertijd draagt scheefwonen ook bij aan diversiteit van bewoners in de (eenzijdige) wijk;
- Complexe problematiek is vaak de oorzaak van verminderde leefbaarheid in de wijken. Het oplossen van die problematiek kost veel tijd;
- Is het geven van voorrang aan 'eigen' mensen uit de wijk/buurt een middel om de leefbaarheid te vergroten? Hierover zijn de meningen verdeeld:
 - o Dit is niet van deze tijd;
 - o Het werkt wel positief voor de leefbaarheid in kleine kernen;
 - o Meer binding leidt tot betere zorg voor de omgeving;
- Extramuralisering van de zorg leidt tot zwaardere problematiek in de wijk: dit concentreert zich vaak in wijken met veel sociale huur. Daarnaast is een groter aandeel (dan voorheen) van de huurders van sociale huurwoningen betrokken bij zorgproblematiek. Meer sociale huurwoningen (zodat de kwetsbare personen meer worden verspreid) in combinatie met meer begeleiding van deze personen kan bijdragen om het probleem op te lossen/te verkleinen;
- Wat vaak wordt gezien in de praktijk: een tweedeling van de wijk tussen de particuliere sector en de sociale huur. Dit brengt een onbalans teweeg. Heb hiervoor aandacht in de prestatieafspraken;
- De steeds ouder wordende bevolking plus het feit dat deze oudere mensen langer zelfstandig thuis moeten wonen vergroot de problematiek (meer eenzaamheid e.d.). Meer intramuralisatie is een middel om dit probleem te verkleinen. Aandachtspunten hierbij:
 - o Betaalbaarheid

- Meer aandacht en prioriteit voor dit probleem
- Heb meer aandacht voor de bewustwording en realiteitszin voor de veranderende maatschappij;
- Het gemeentelijke aanbestedingsbeleid in de zorg kan positief bijdragen aan de leefbaarheid, omdat dit effect heeft op het bouwen van duurzame relaties/partnership tussen gemeente en zorgpartij. De kwaliteit van zorg moet hoog in het vaandel staan en belangrijker zijn dan (uitsluitend) een financiële afweging;
- Het besef bestaat dat leefbaarheid en de kwaliteit van wonen breed afhangt van ontwikkelingen in de zorg en andere delen van het sociale domein. Dat is dus meer is dan 'alleen de stenen'. Neem daarom het sociale domein ook mee in het woonbeleid, bijvoorbeeld in de prestatieafspraken.

BIJLAGE IV

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



Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld Basis voor woonbeleid

Stec Groep aan regio Noord-Limburg

Esther Geuting, Sven Beekers en Marvin Thomasia
10 september 2019

Inhoudsopgave

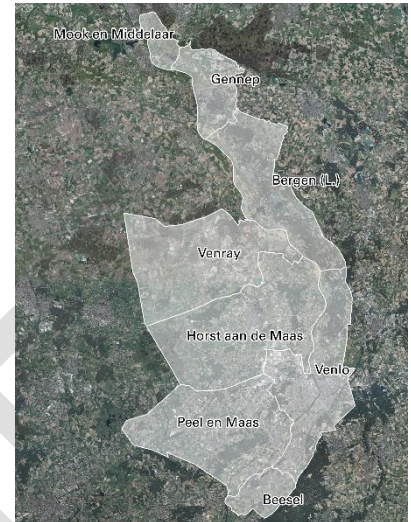
1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Doel van onze analyse en dit rapport.....	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Gebruik Monitor, resultaten en vervolg	4
2.1	Monitor toekomstwaarde woningvoorraad als bouwsteen voor regionale structuurvisie wonen en onderbouwing beleid	4
2.2	Belangrijkste conclusies	4
2.3	Van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

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

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

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



1.2 Doel van onze analyse en dit rapport

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

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

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

1.3 Leeswijzer

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

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

2 Gebruik Monitor, resultaten en vervolg

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

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

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

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

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

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

2.2 Belangrijkste conclusies

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Van opgaven naar aanpak bestaande voorraad

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

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

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

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

CONCEPT

3 Analyse demografie en bestaande woningvoorraad

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

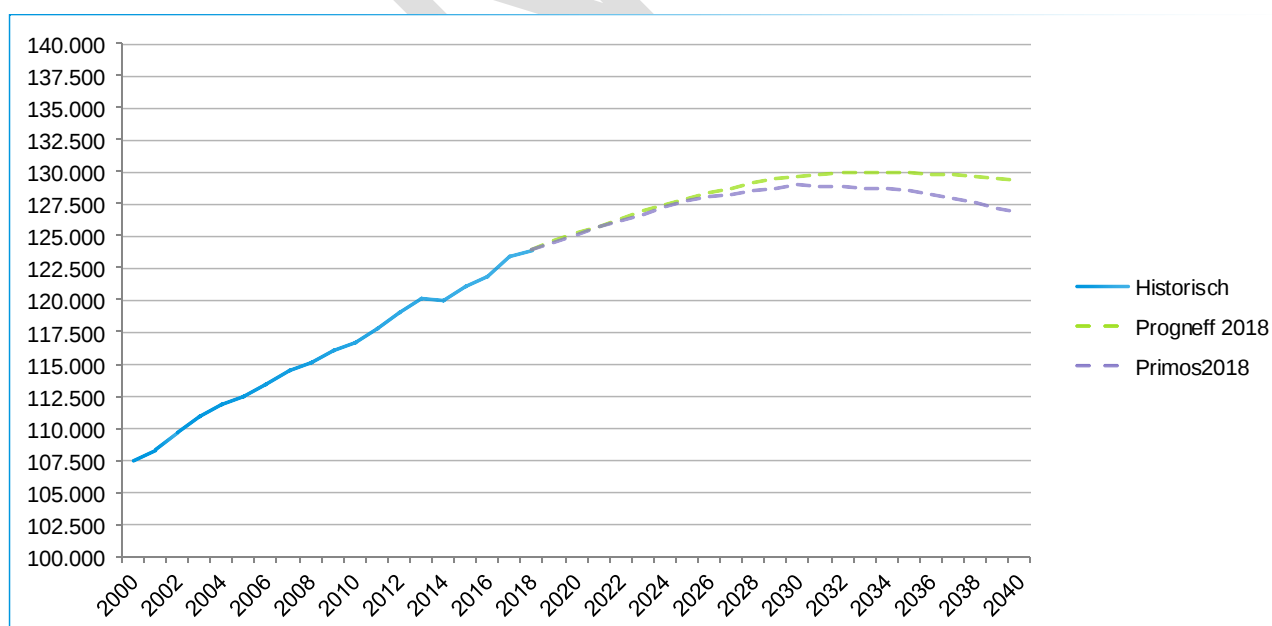
3.1 Demografische ontwikkeling

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

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

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

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



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

² Inclusief studenten

Sterke groei aantal en aandeel 65-plushuishoudens

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

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling Noord-Limburg

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

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

Meer kleine huishoudens in Noord-Limburg

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

Tabel 2: ontwikkeling aandeel eenpersoonshuishoudens Noord-Limburg tot 2040

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

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

Sterke groei suburbane 65-plushuishoudens

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

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

Tabel 3: Doelgroepenontwikkeling Noord-Limburg

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

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

3.2 Woningbehoefte

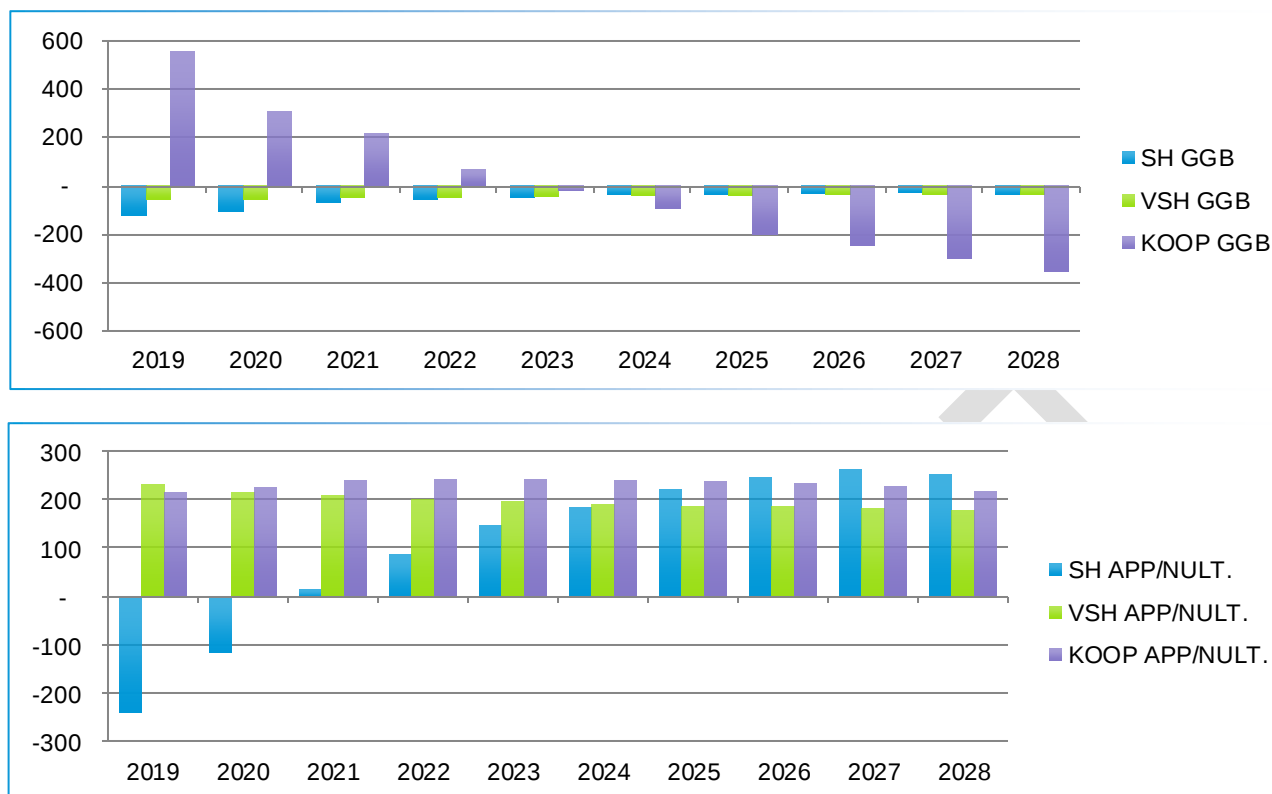
De omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in Noord-Limburg vertalen we in deze paragraaf naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

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

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

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

Figuur 2: Doorstroommodellen regio Noord-Limburg 2019-2028



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

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

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

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

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

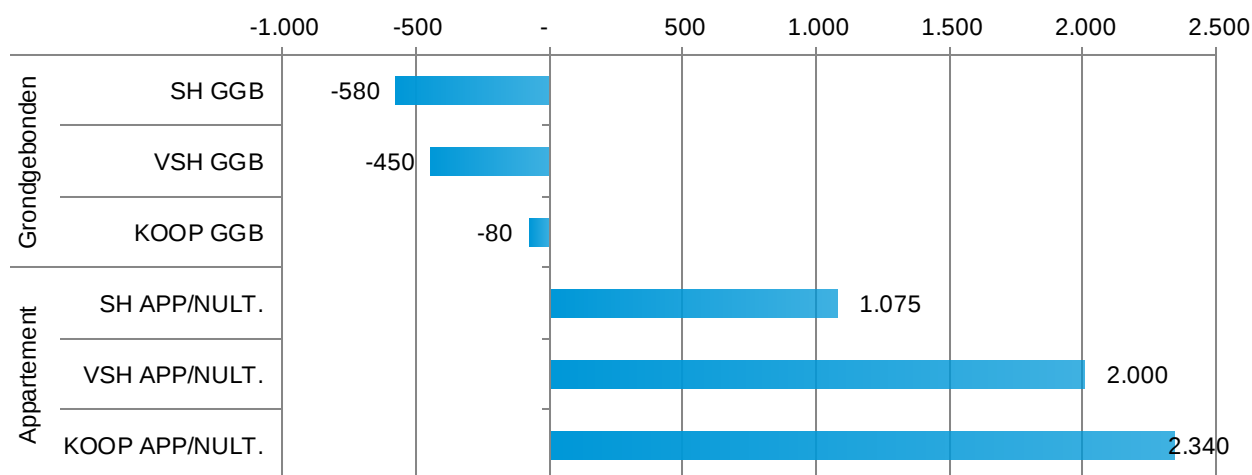
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

Sterke behoefte aan appartementen/nultredenwoningen

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

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

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



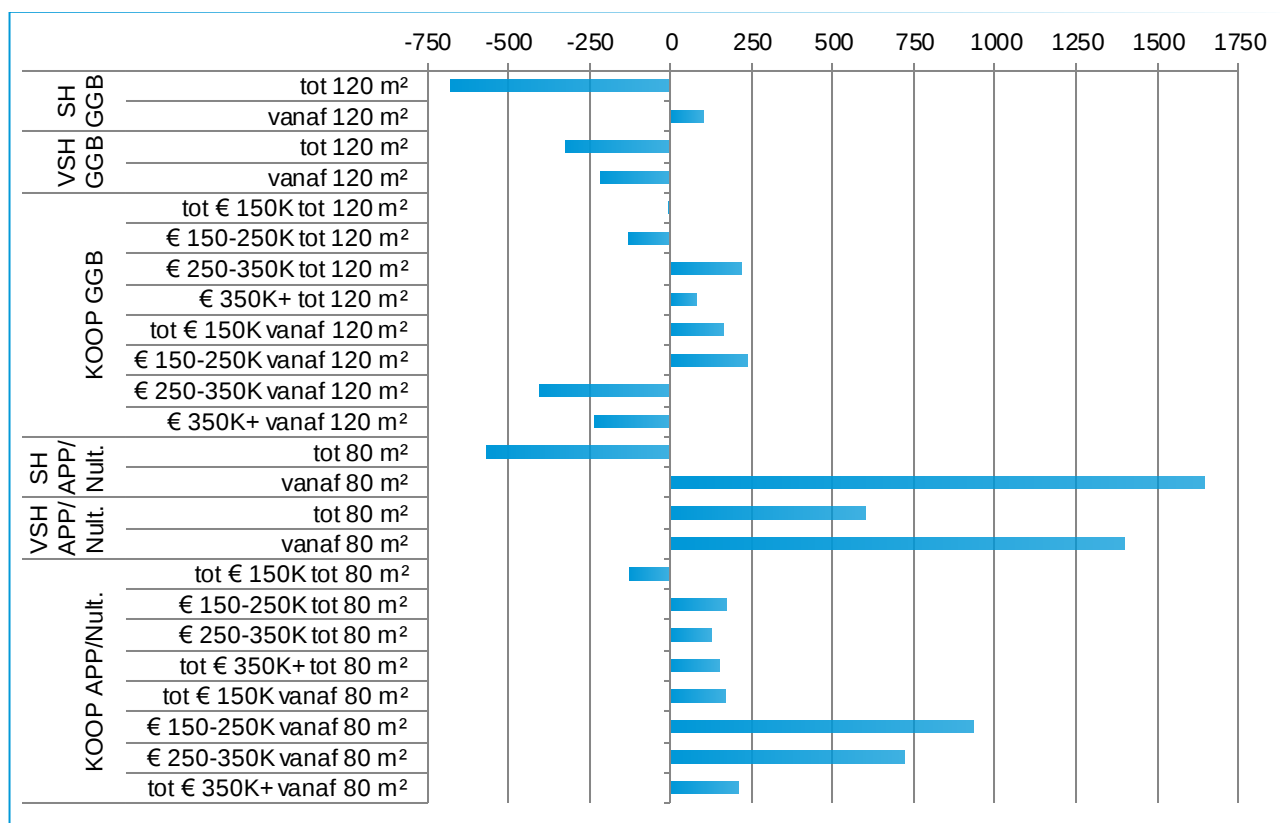
Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON2015, WoON2018 en Progneff (2018).

Indicatie overschotten en tekorten per product-marktcombinatie

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

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

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



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

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

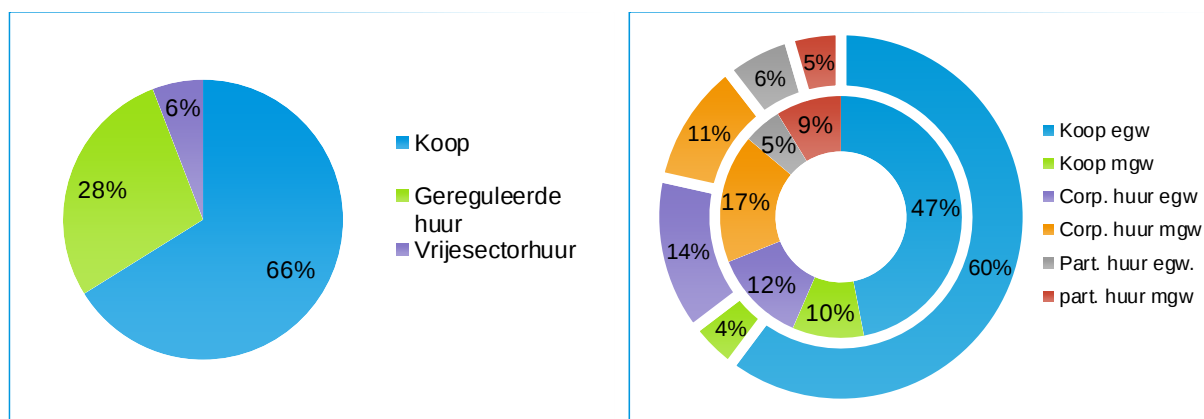
3.3 Kenmerken bestaande woningvoorraad

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

Grootste deel woningvoorraad Noord-Limburg is (eengezins)koopwoning

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

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

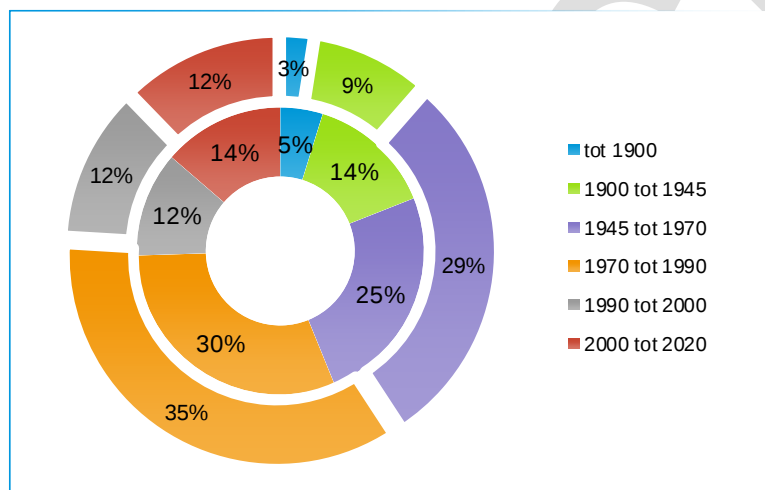


Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), Syswov (2017), Bewerking Stec Groep (2019).

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

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

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



(2019).

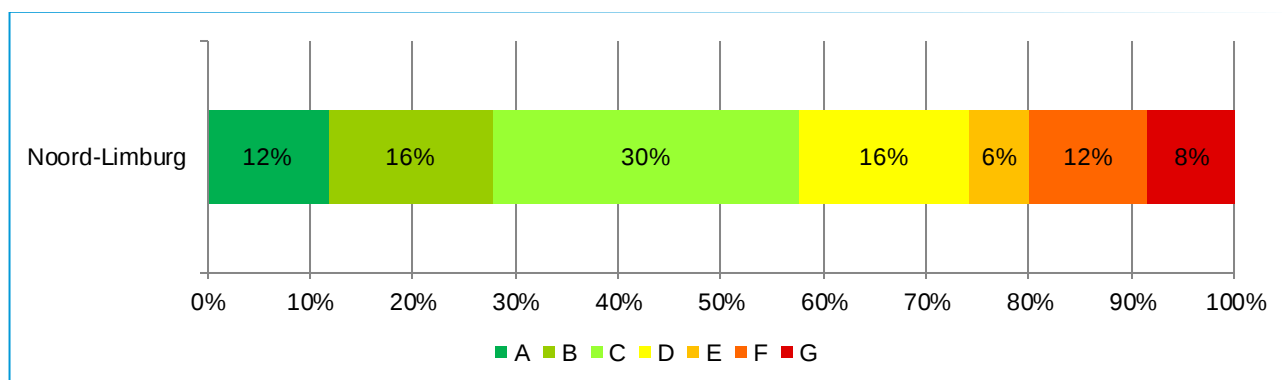
Bron: Syswov (2017), bewerking Stec Groep

Relatief groot aandeel woningen met groen energielabel

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

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

Figuur 7: Energielabels Noord-Limburg



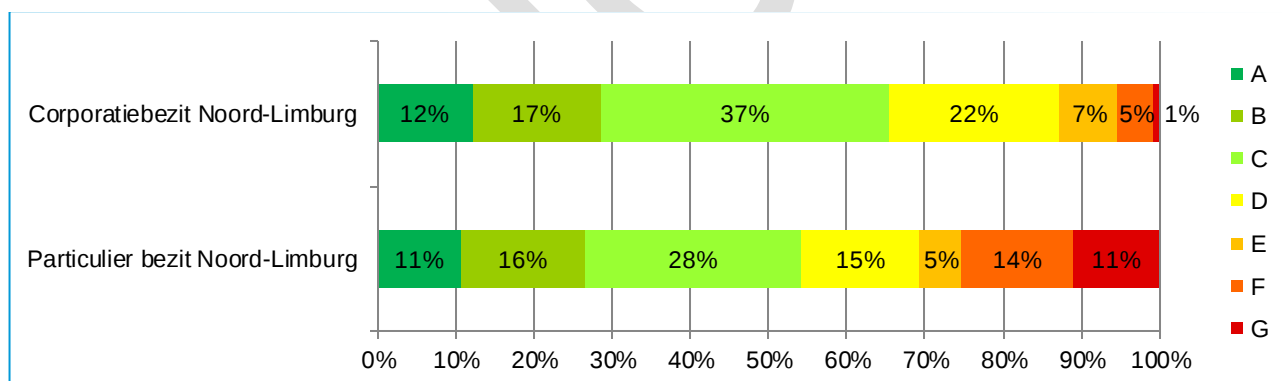
Bron: RVO (2018), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), Etil (2017), bewerking Stec Groep (2019)

Aandeel niet-groene labels relatief groter binnen particuliere voorraad

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

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

Figuur 8: Energielabels corporatie en particulier bezit Noord-Limburg

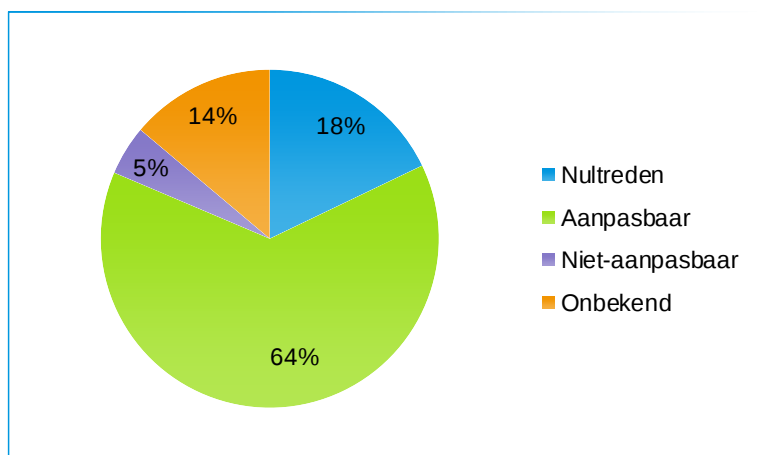


Bron: RVO (2018), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), Etil (2017), bewerking Stec Groep (2019)

Bijna tweederde van woningvoorraad Noord-Limburg is aanpasbaar

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

Figuur 9: Aanpasbaarheid woningen regio Noord-Limburg



Bron: TNO (2016), bewerking Stec Groep

(2019).

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

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

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

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

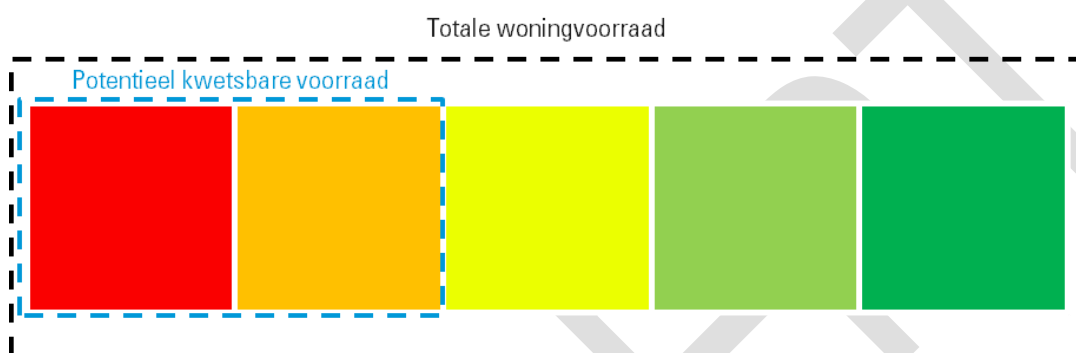
3.4 Kwetsbaarheidsanalyse: opgaven bestaande voorraad in beeld

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

Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

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

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

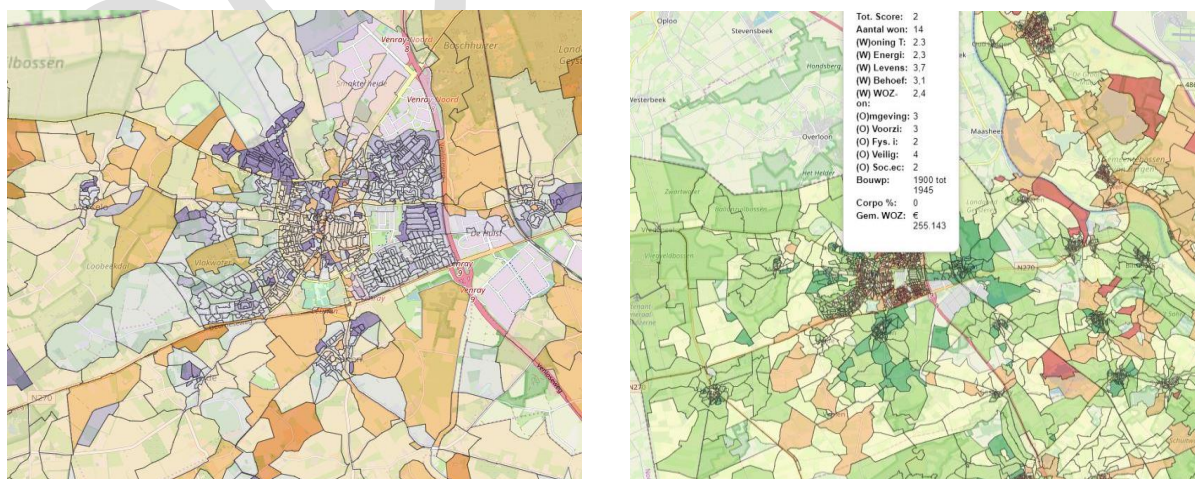


In deze rapportage zijn de woningen gebenchmarkt op het niveau van de regio Noord-Limburg, om een totaalbeeld te geven en op regioniveau kwetsbaarheden te signaleren. In de losse gemeenterapportages zijn woningen telkens binnen de gemeenten gebenchmarkt om op lokaal niveau kwetsbaarheden te signaleren.

Benut digitale kaarten voor eigen diepgaande analyse

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

Figuur 10: voorbeeld digitale kaarten en kaartlagen

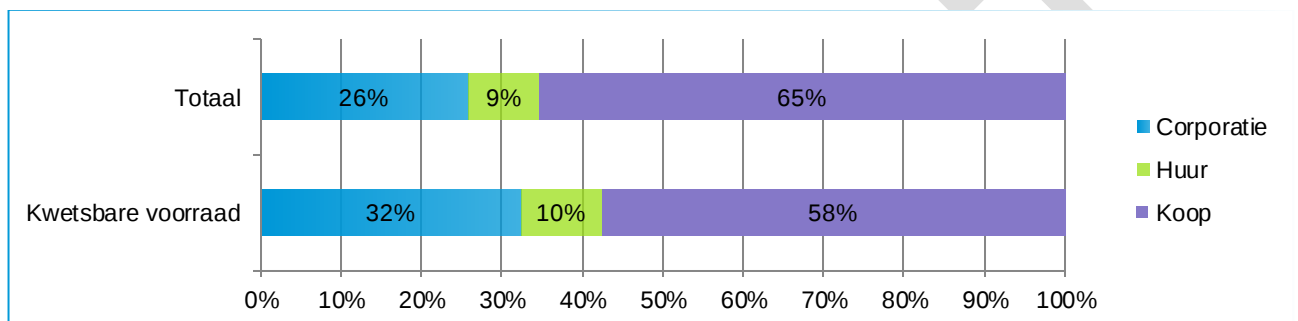


Hierna zoomen we in op de kenmerken van de kwetsbare woningvoorraad (woningen met een relatieve score 1 of 2 op een schaal tot 5).

Kwetsbaarheid zit voor ruim tweederde in particuliere voorraad

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

Figuur 11: Eigendomsverdeling totale woningvoorraad en kwetsbare woningen

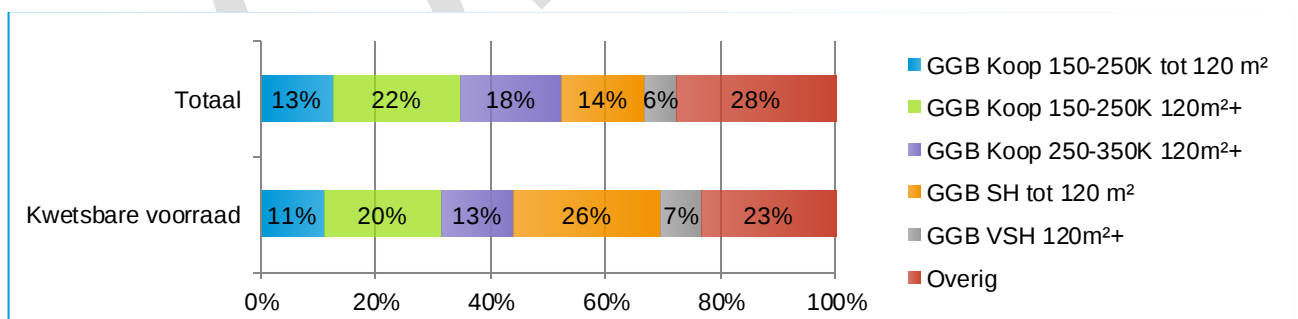


Bron: analyses Stec Groep (2019).

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

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

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

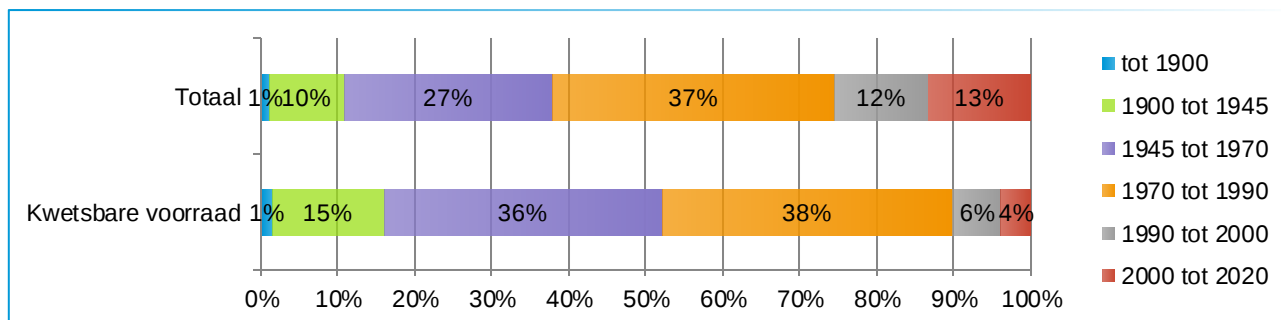


Bron: analyses Stec Groep (2019), gebaseerd op Etil data (2018).

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

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

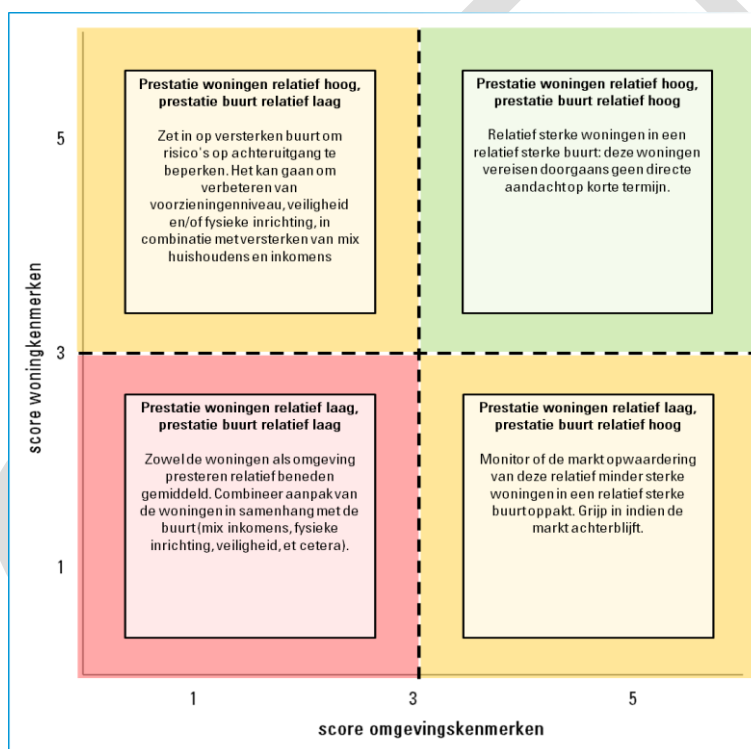
Figuur 13: Verdeling bouwperiode totale woningvoorraad en kwetsbare voorraad



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

Kwetsbaarheidskwadrant

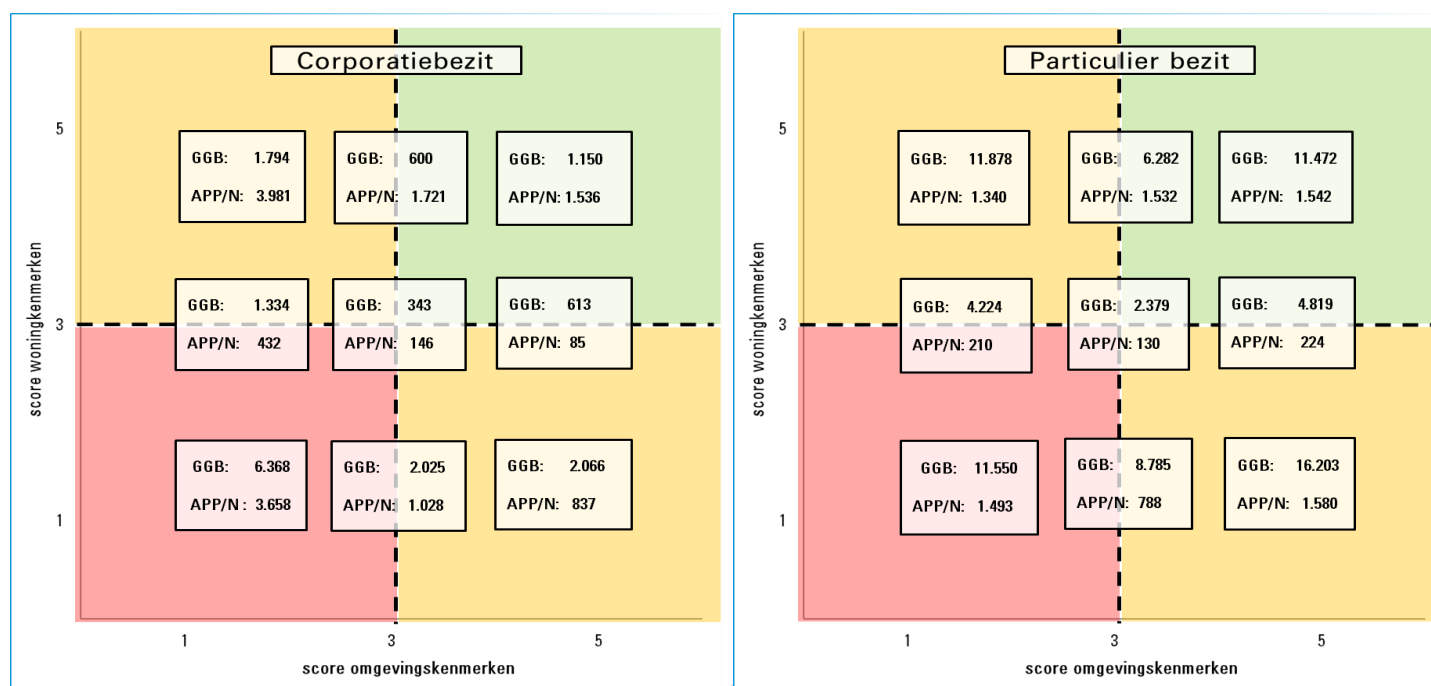
Hierna zijn in een kwadrant weergegeven hoeveel woningen relatief (boven of beneden) gemiddeld scoren op enerzijds woningkenmerken en anderzijds omgevingskenmerken. De positie van een woning in het kwadrant bepaalt mede de potentiële opgave: gaat het primair om het verbeteren of onttrekken van de woningen,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



Aandeel (zeer) kwetsbare voorraad grootst in particuliere voorraad

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

Figuur 14: kwetsbaarheidskwadrant regio Noord-Limburg



Bron: analyses Stec Groep (2019).

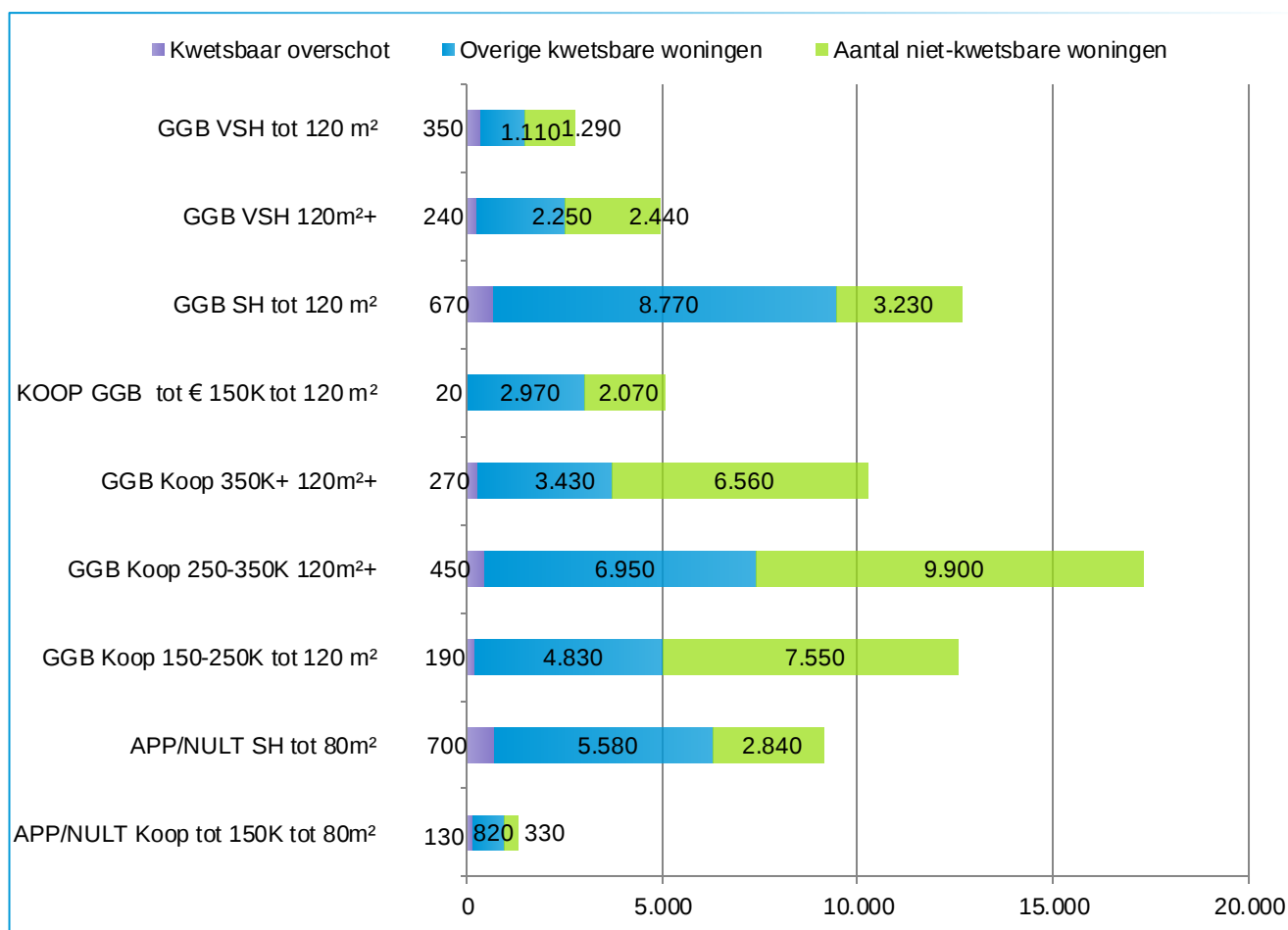
Grootste risico in kwetsbare PMC's waar ook theoretische overschotten in ontstaan: ruim 3.000 woningen

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

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

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

Figuur 15: Overlap overschotten en kwetsbaarheid



Bron: analyses Stec Groep (2019).

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

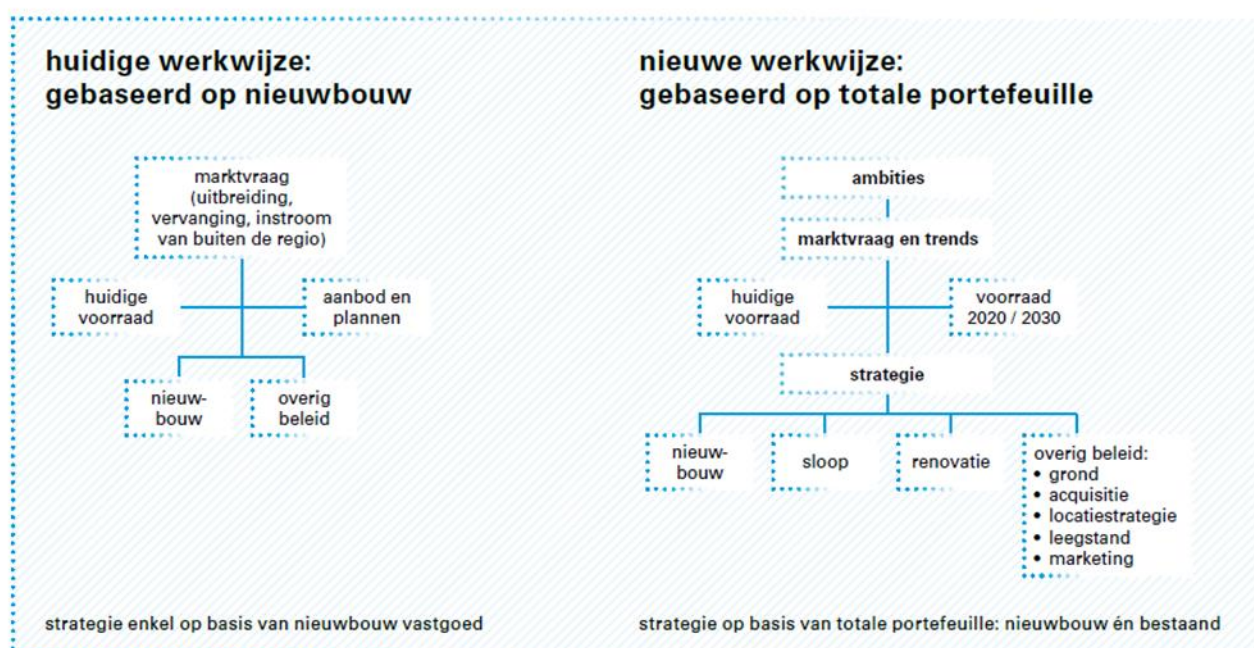
4 Arrangementen en leidende principes bij uw opgaven

4.1 Inleiding

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

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

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



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

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

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

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

4.2 Leidende principes bij uw woningmarkt-opgave

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

Principe 1: Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen

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

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

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

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

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

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

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

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

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

Principe 3: Reduceer de plancapaciteit waar dat nodig is

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

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

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

POSTBUS 1045 6801 BA ARNHEM GIRO 3254768

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

Loesje

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

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

Principe 4: Investeer alleen op toekomstbestendige locaties

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

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

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

Principe 5: Werk vanuit een gezonde marktverhouding

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

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

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

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

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

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

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

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

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

Principe 7: Groot denken, klein handelen

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

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

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

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

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

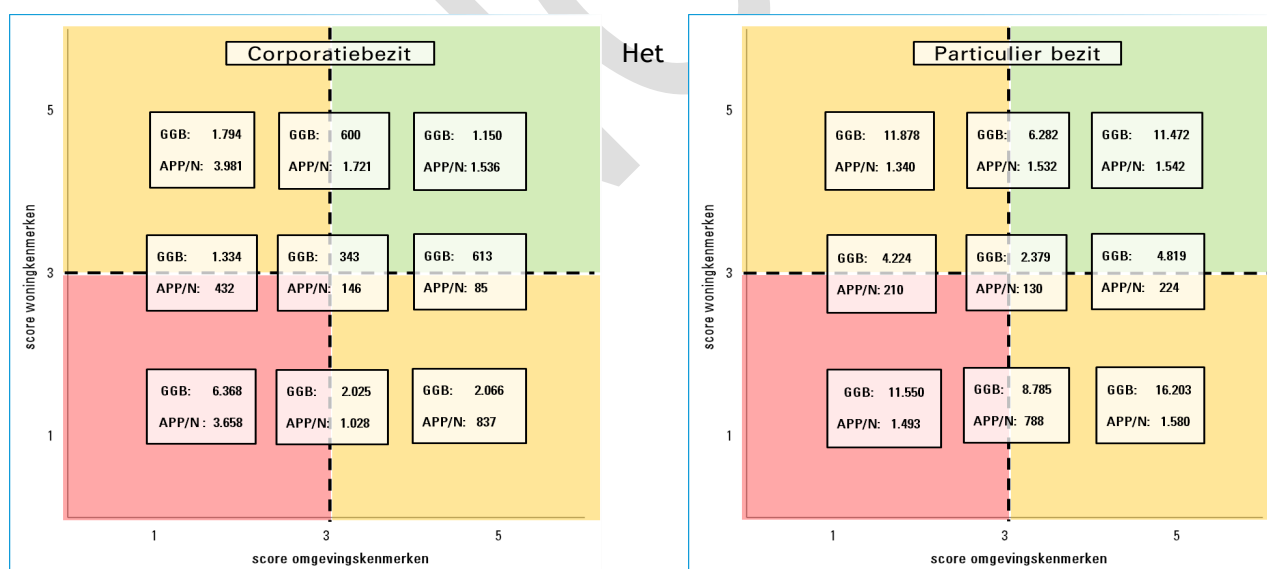
Gemeenten	- Met woningmarktpartners samen aan de slag gaan om ervaring op te doen met de strategische voorraadbeheer, in de vorm van pilots - Beschikken over proceservaring en financieel specialisten om in uitvoeringspilots te kunnen opereren
Woningcorporaties	- Samen met gemeenten aan de slag in voorbeeldpilots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

4.3 Kansrijke financiële arrangementen

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

HOOFDLIJNEN:

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



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

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

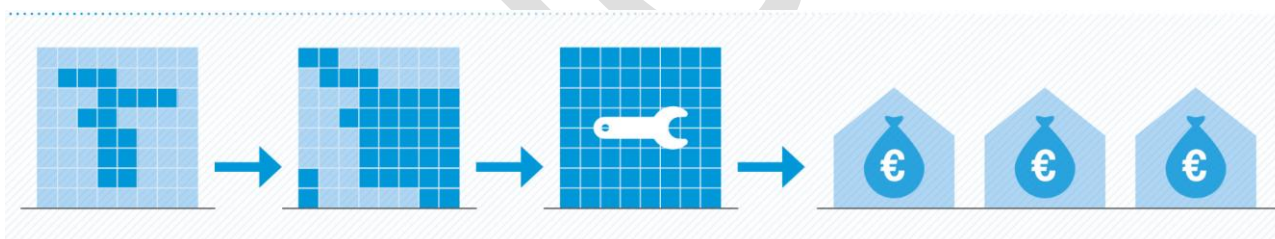
Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve sloop en mogelijke bebouwde of onbebouwde

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

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

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

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



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

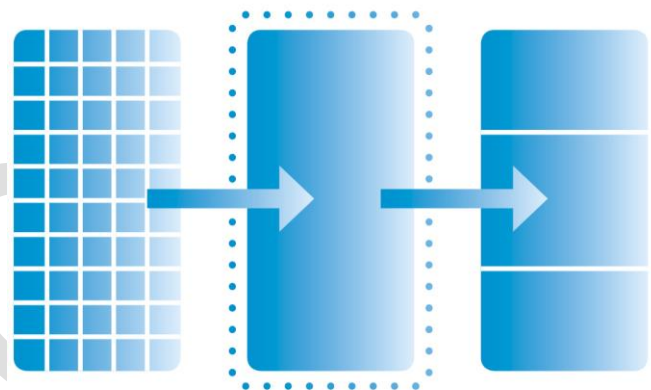
Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• start maken met het uit de markt nemen van de niet-toekomstbestendige particuliere voorraad. • arrangement waarbij er ook aandacht is voor opbrengsten (in de vorm van doorexplotatie). • levert grote bijdrage aan de veranderopgave. • het arrangement brengt tijdelijk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

Stedelijke herverkaveling biedt substantiële kosten voordelen bij versnipperd eigendom

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

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

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



bron: Stec Groep

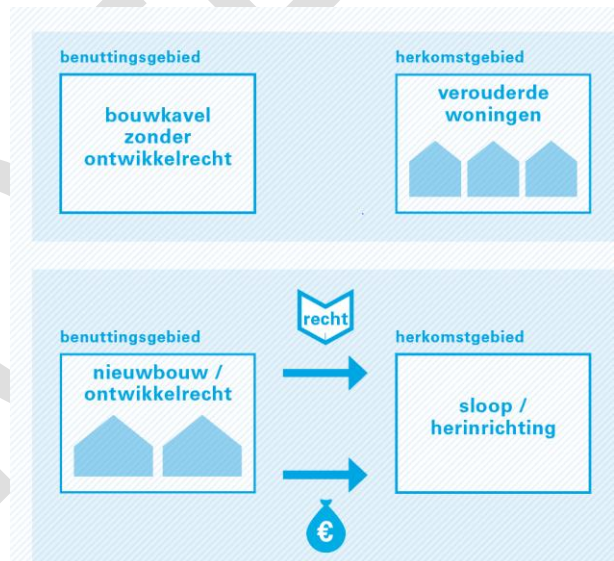
EEN WOM ONTSLUIT HET INVESTEREN IN DE TRANSITIE VOOR WONINGCORPORATIES

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

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

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

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



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

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

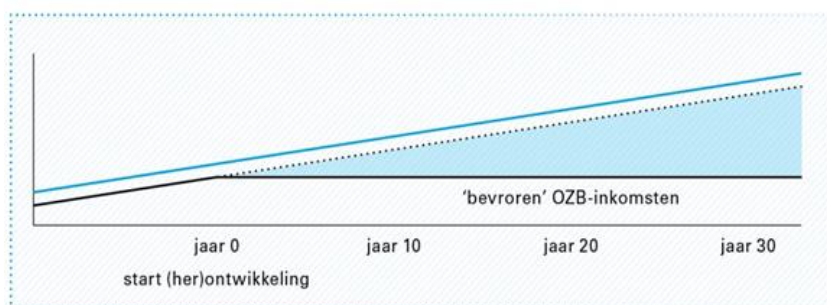
Tax Increment Financing en Lease Increment Financing

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

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

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

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



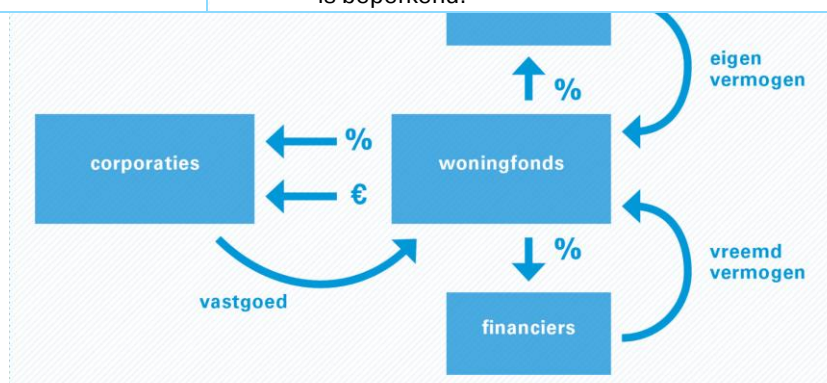
- kosten voor publieke middelen stijgen jaarlijks door inflatie, loonkosten, bevolkingsgroei etc.
- inkomsten voor publieke middelen stijgen jaarlijk door verhoging van de OZB-inkomsten
- bij de start van de (her)ontwikkeling worden inkomsten vanuit de OZB bevroren, terwijl kosten voor publieke middelen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

bron: Wikipedia, bewerking Stec Groep

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

Gemengd woningfonds

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



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

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

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

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

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

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

BIJZONDERE TOEPASSINGEN VAN GEMENGDE WONINGFONDSEN

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

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

2. WONINGFONDS INZETTEN OP NICHEMARKTEN IN DE WONINGMARKT

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

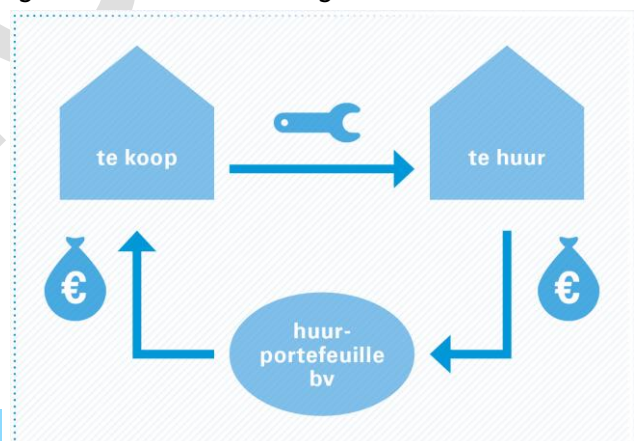
Huurwoningportefeuille opbouwen

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

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

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

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



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

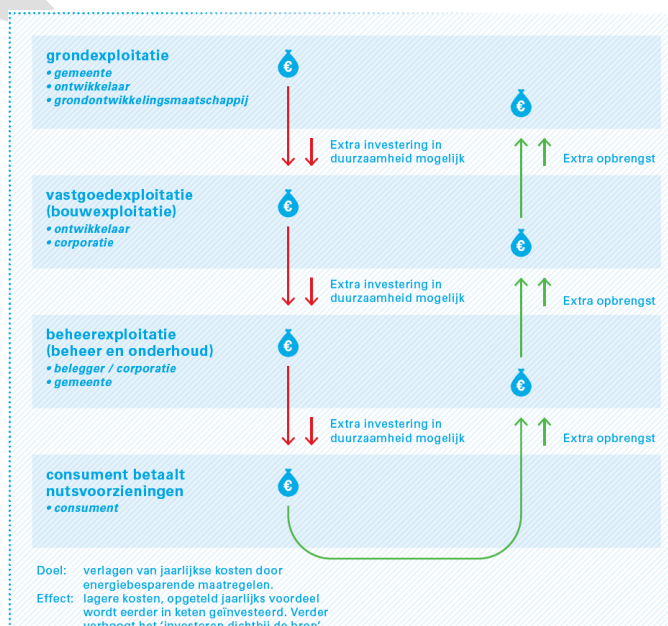
opgave lastig door één corporatie of gemeente uit te voeren; samen meer kans op succes • Om neveneffecten van onverkoopbare particuliere woningen te verminderen een correctie doorvoeren op ontstane mismatch in eigendomsverhoudingen. • Eigenaren meenemen in cultuuromslag naar meer huur. • Huurwoningen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

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

Duurzaam en levensloopbestendig (ver) bouwen en renoveren

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

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



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

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

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

Een transitieregeling om dispositie en nieuwbouw/herstructurering mogelijk te maken

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

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

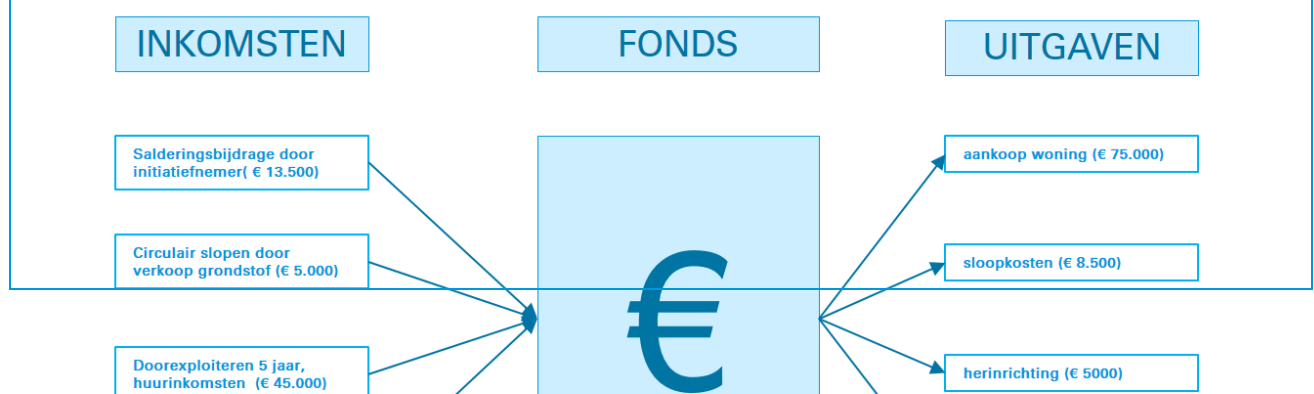
Voordelen	Nadelen/ randvoorwaarden
- werk maken van uit de markt halen woningen door aantrekkelijk perspectief te bieden voor eigenaars - beginnen bij quickwins, succes doorvertalen naar huiverige eigenaren	- afschrijving van vastgoed nodig om ontwikkeling op gang te brengen - zijn huurders bereid om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

VOORBEELDEN VAN REGELINGEN BINNEN DE TRANSITIAREGELINGEN

LOKAAL SLOOPFONDS

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

Hieronder een schematisch rekenvoorbeeld.



VERDUNNINGSCHEQUE:

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

HUURKORTING:

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

Strategisch verwerven in particulier bezit

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

Voorbeelden van mogelijke toepassingen:

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

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

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

CONCEPT

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

CONCEPT

Bijlage A: Methodologie kwetsbaarheidsanalyse bestaande voorraad

Opbouw monitor

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

Opbouw analysebestand benchmark

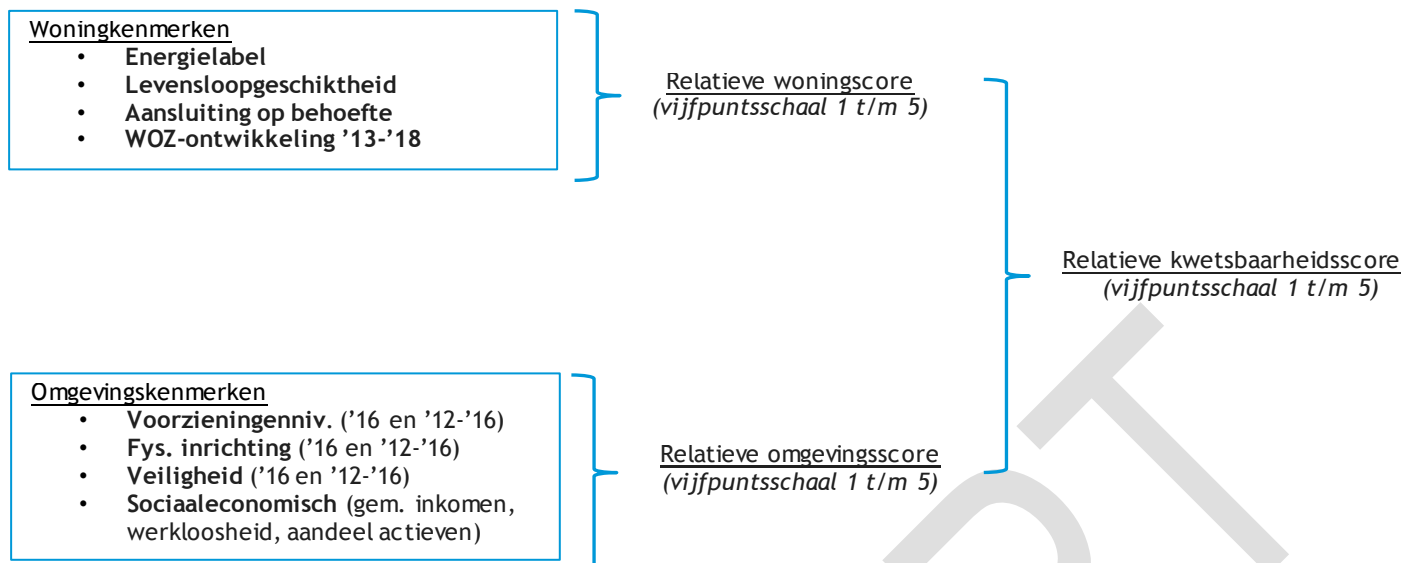
Voor de analyse is gebruik gemaakt van het **Etil woningvoorraadbestand** voor de regio Noord-Limburg, met als peildatum 31-12-2017. Deze is door Stec Groep verrijkt met gegevens uit de WOZ-registers van de betreffende gemeenten en de BsGW. Zo is vastgesteld wat de WOZ-waarde is van een woning en of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

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

Benchmark

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

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



Uitwerking indicatoren

pm

Bijlage B: toelichting digitale kaarten

Toelichting kaart

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

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

De interactieve kaart bevat de volgende lagen:

Aandeel laag inkomen

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

Schaalniveau: Wijk

Bron: Lokale monitor wonen (2016)

Aandeel 65+ (pers.)

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

Schaalniveau: Buurt

Bron: CBS (2018)

Eigendomsvorm

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

Schaalniveau: Postcode6

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

Bouwperiode

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

Schaalniveau: Postcode6

Bron: Etal voorraadbestand 2017, bewerking door Stec Groep

Scorekaart – Totaalscore

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

Schaalniveau: Postcode6

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

Bron: analyse Stec Groep (2019)

Scorekaart – Woningscore

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

Schaalniveau: Postcode6

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

Bron: analyse Stec Groep (2019)

Scorekaart – Omgevingsscore

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

Schaalniveau: Postcode6

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

Bron: analyse Stec Groep (2019)

Bijlage C: Aanvullende analyses

C1. Woonsituatie (lage) inkomens per gemeente

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

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

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

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

C2. Verdieping wonen en zorg

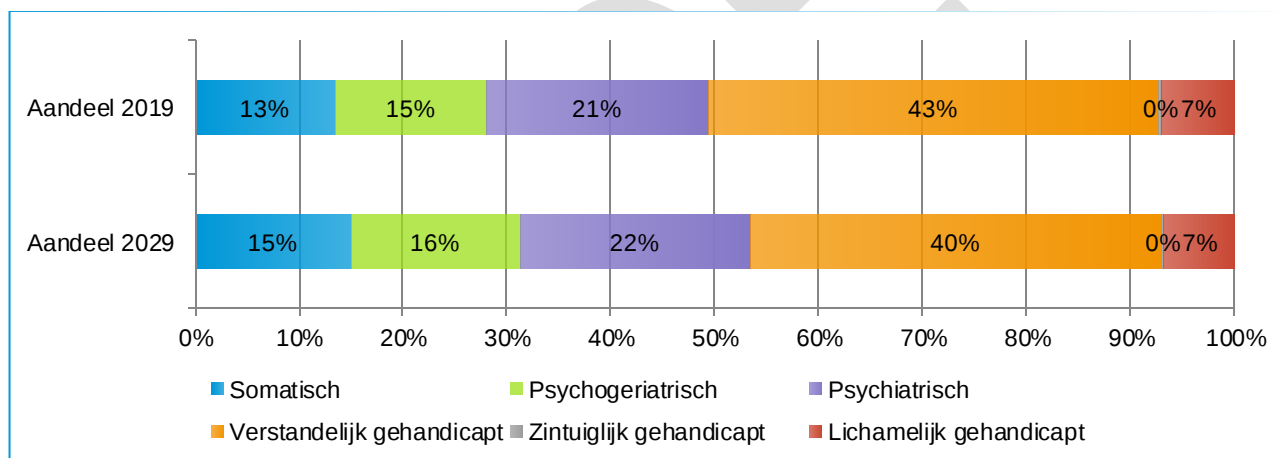
In deze paragraaf brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen het huidige intra- en extramurale zorggebruik in Noord-Limburg in beeld en geven een indicatie van de zorgbehoefteontwikkeling tot 2029.

Intramurale bevolking Noord-Limburg, 2019 - 2029

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

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

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



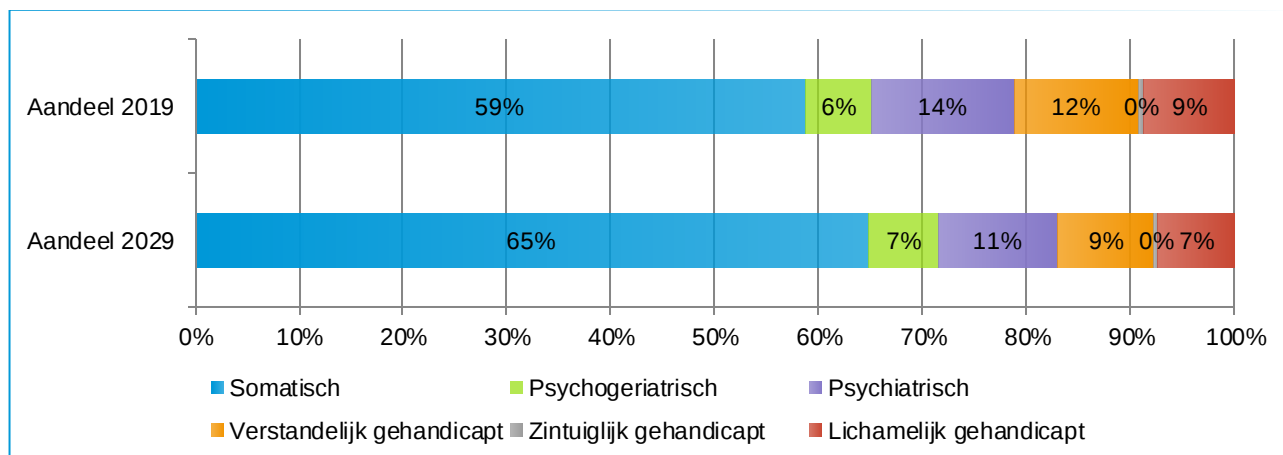
Bron: Progneff (2015 en 2018), Primos (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Extramurale bevolking Noord-Limburg, 2019 - 2029

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

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

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



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

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

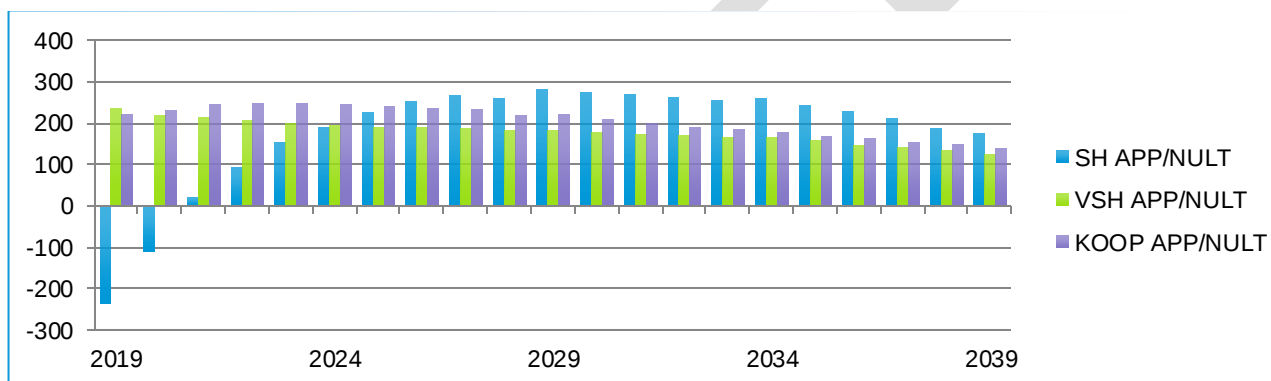
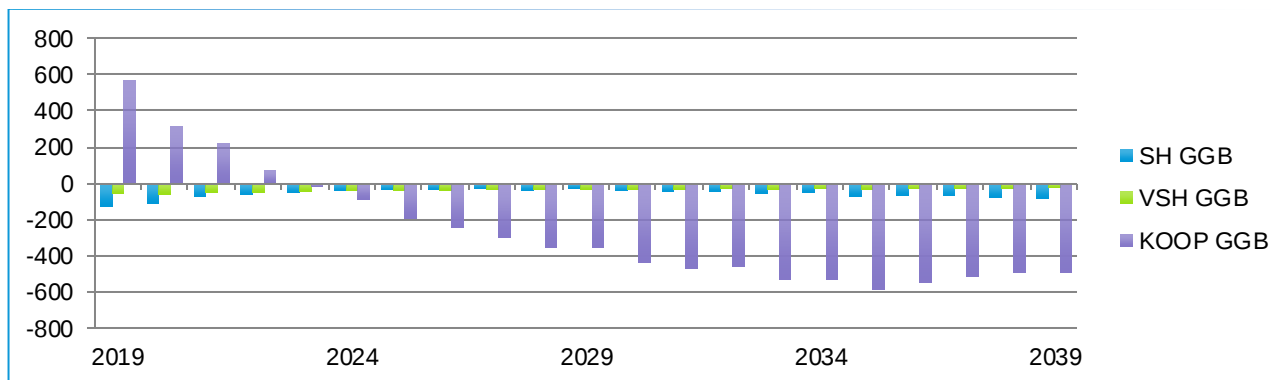
Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen, combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Progneff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

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

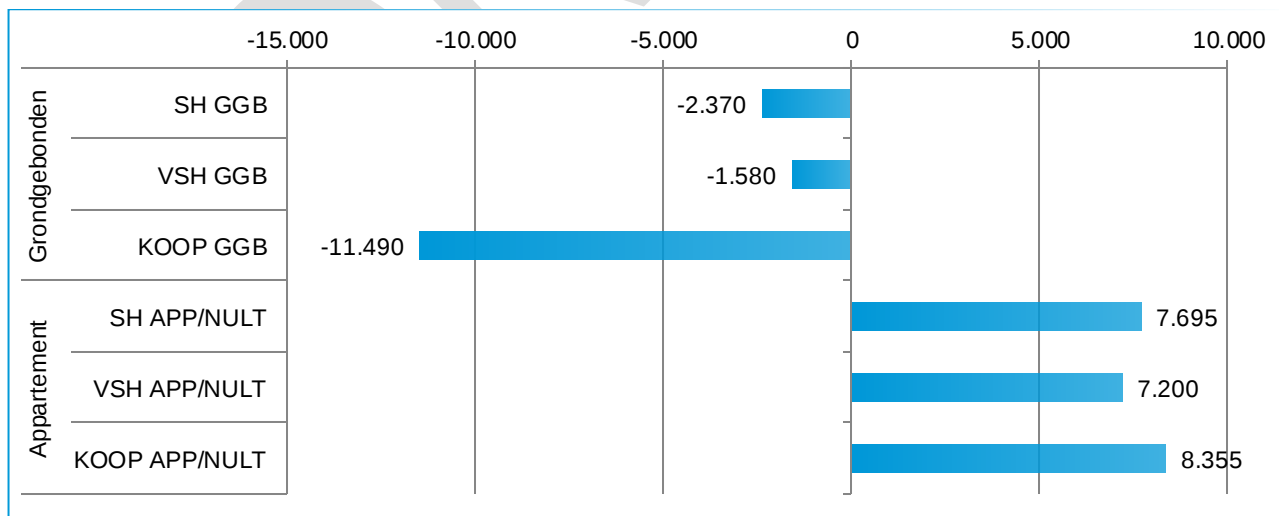
C3. Woningbehoefte tot en met 2040

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

Indicatieve opgave op basis van doorstroommodel per jaar, tot 2040



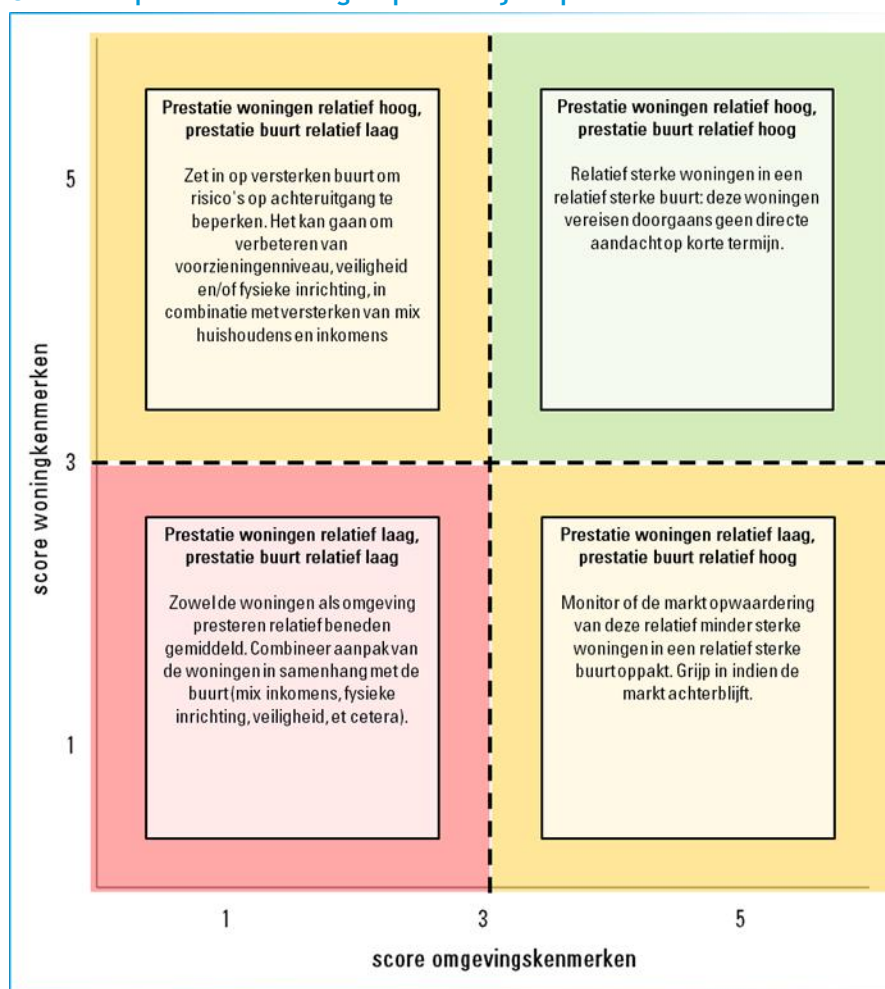
Indicatieve opgave op basis van doorstroommodel totaal, tot 2040



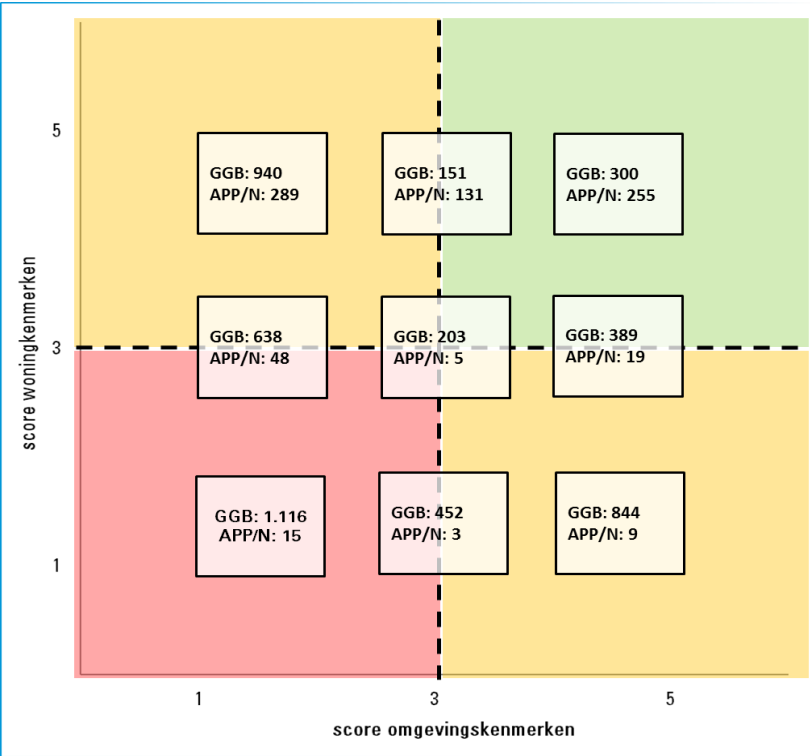
C4. Kwetsbaarheidskwadrant per gemeente

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

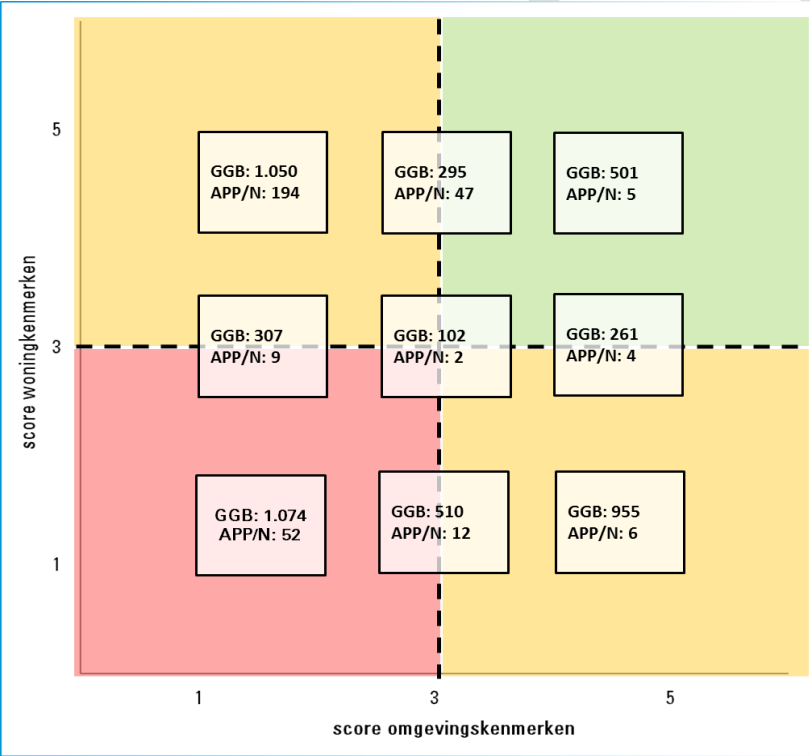
Overzicht potentiële strategie op hoofdlijnen per situatie



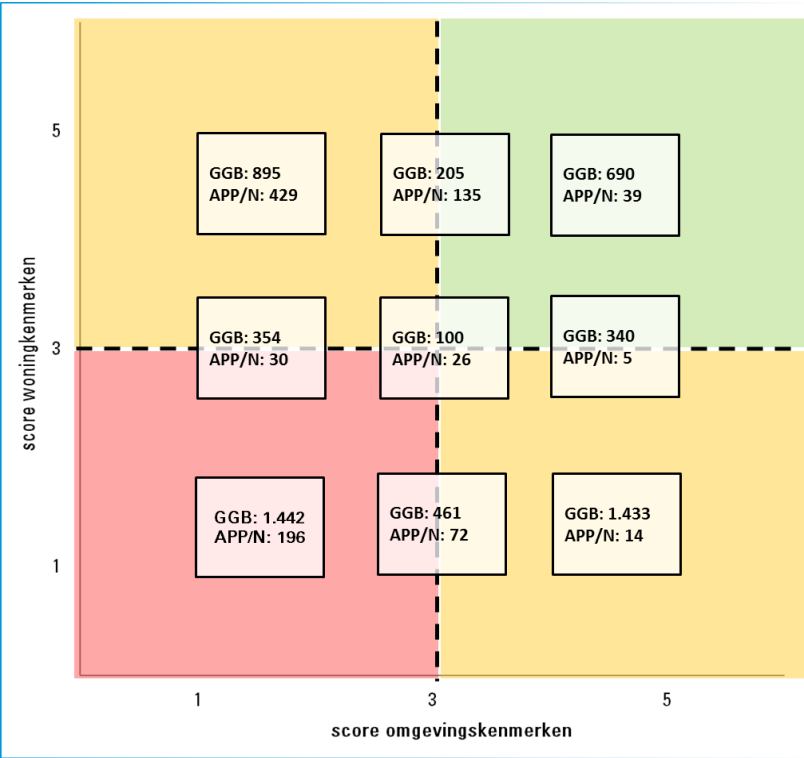
Beesel



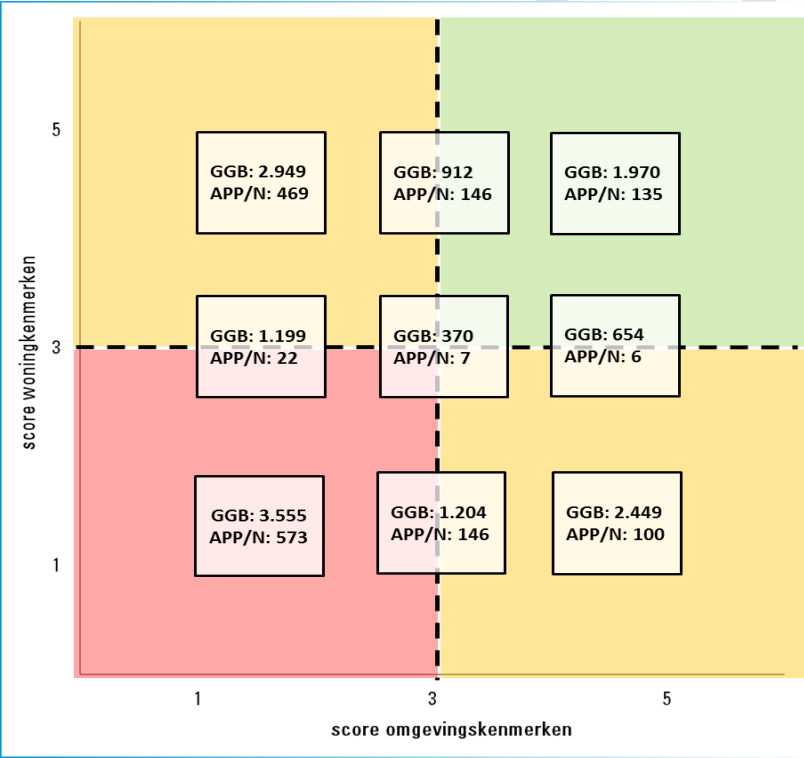
Bergen



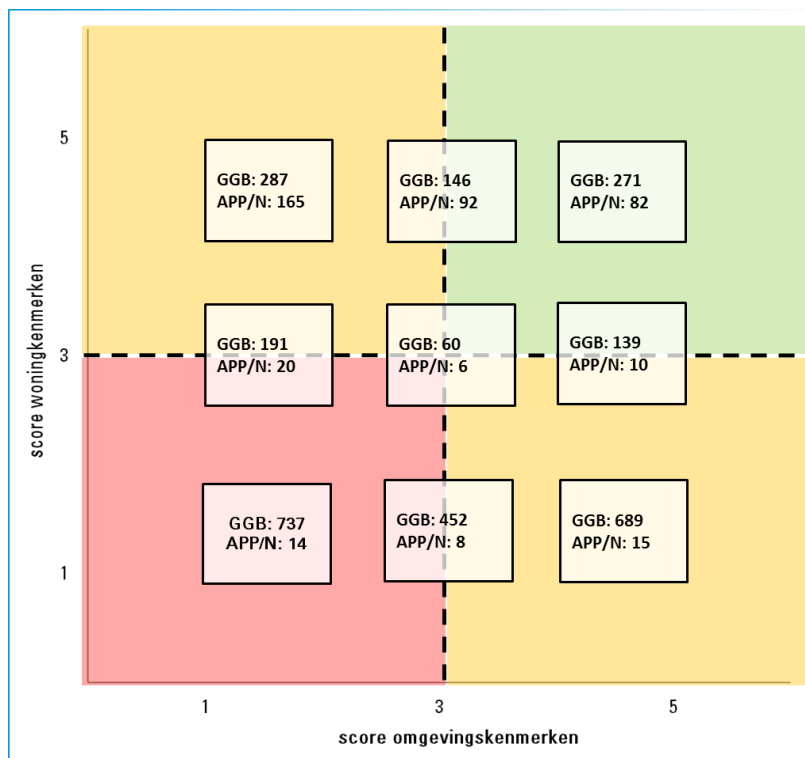
Gennepe



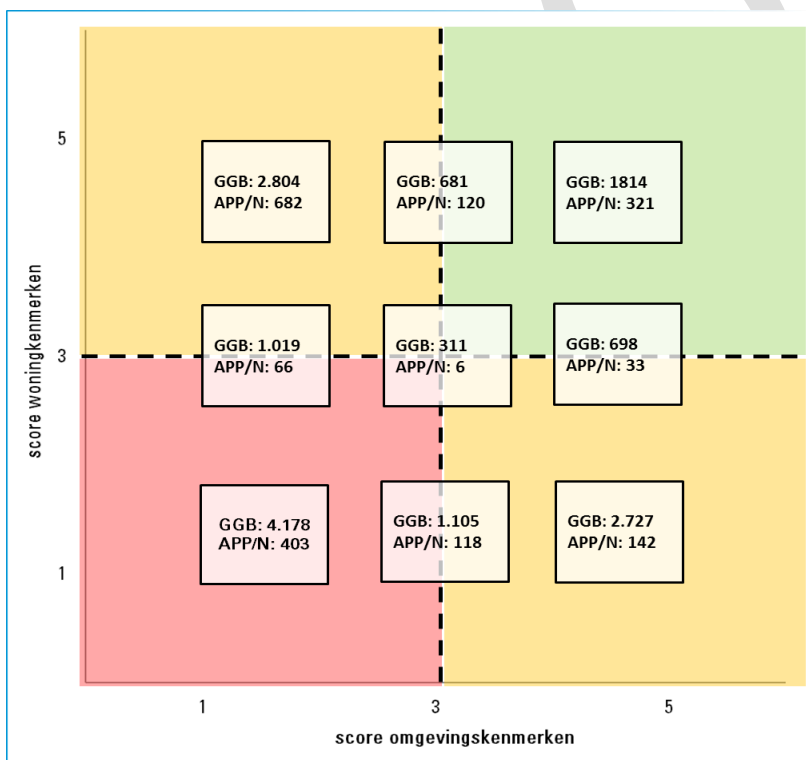
Horst aan de Maas



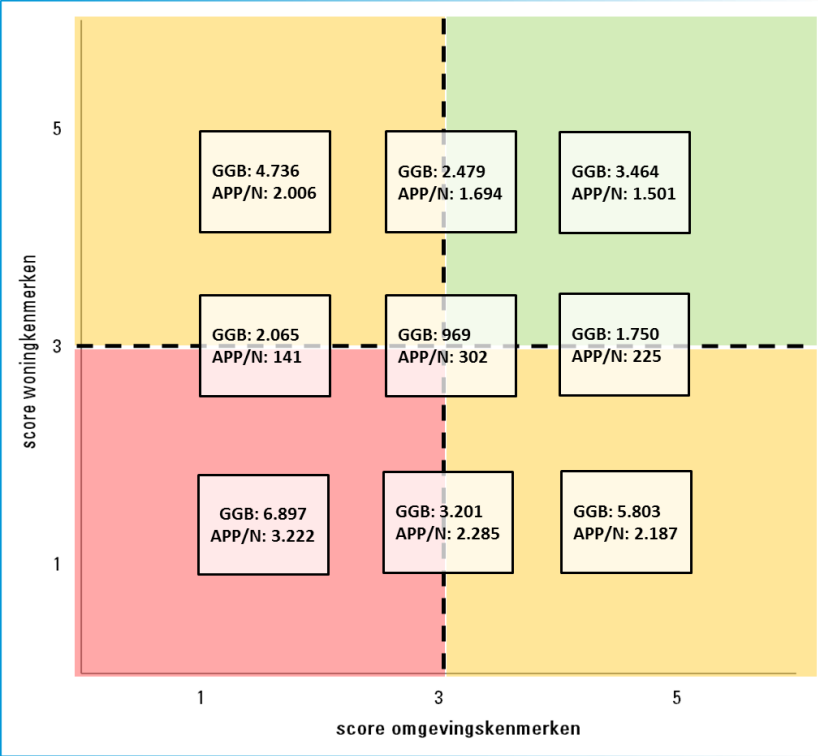
Mook en Middelaar



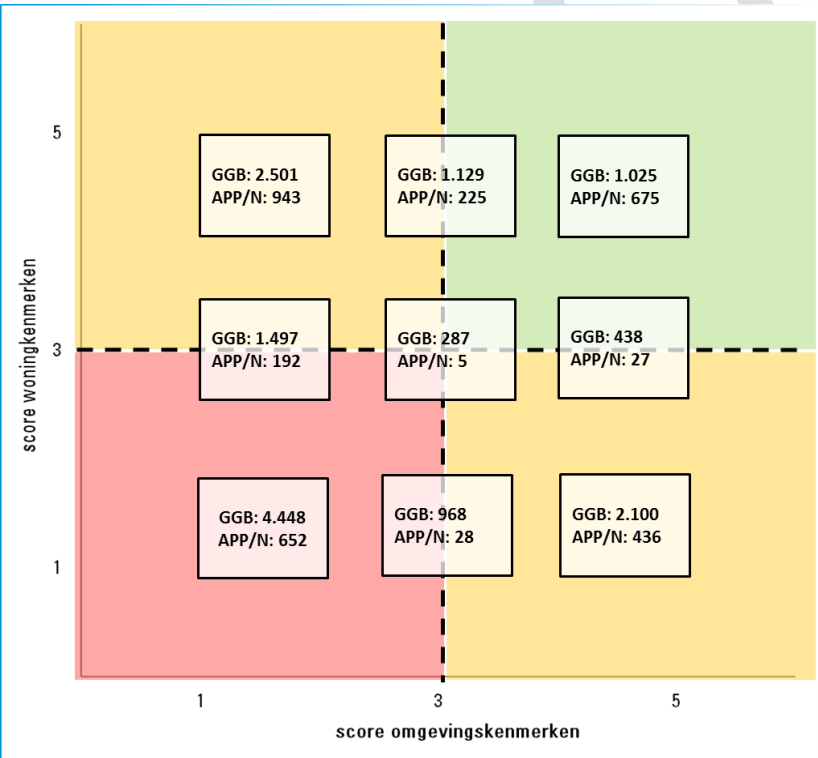
Peel en Maas



Venlo



Venray



Bijlage D: Doelgroepenindeling

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

Toelichting bij de iconen in onderstaande profielschetsen:

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

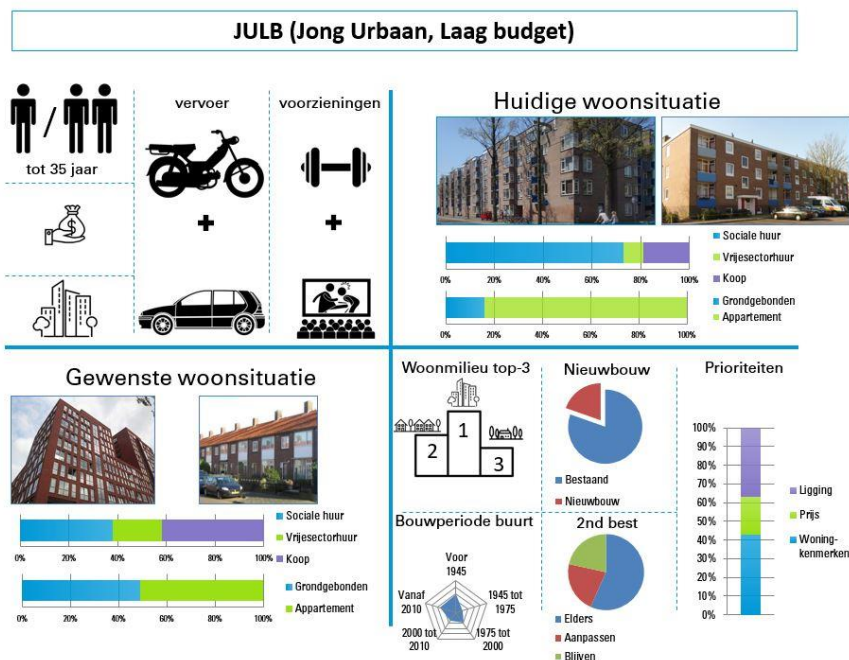
Toelichting bij de grafieken in onderstaande profielschetsen:

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

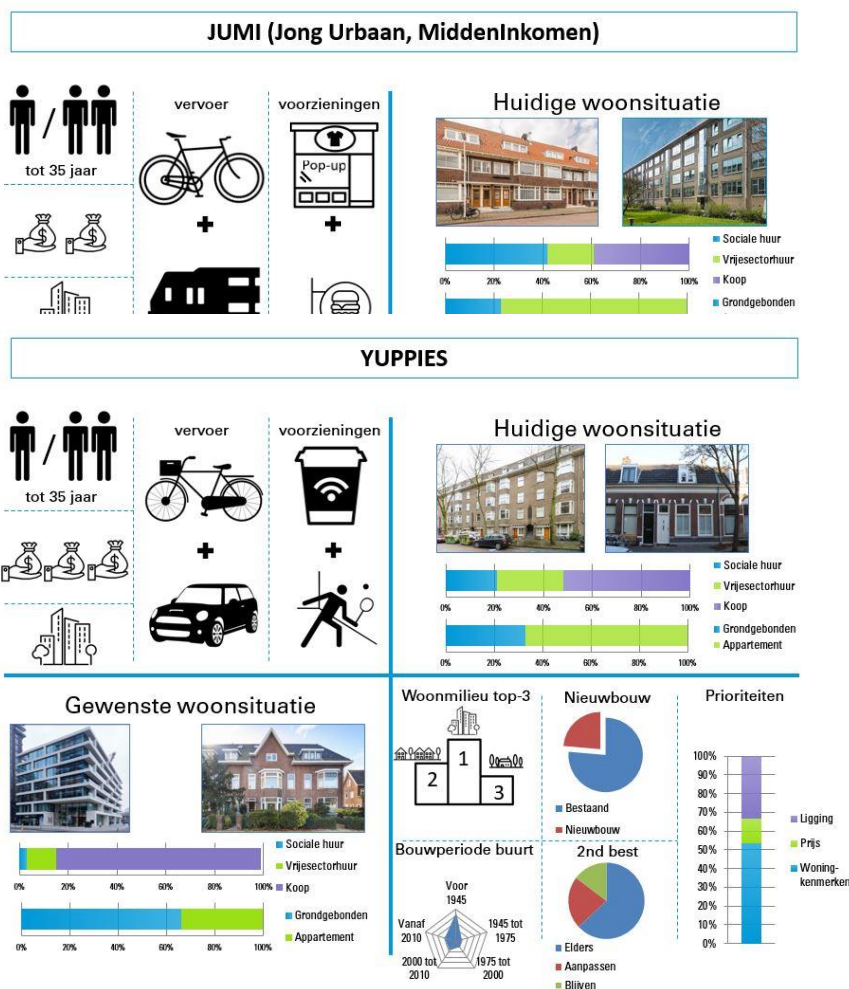
In onderstaande figuren zijn telkens de kenmerken per onderscheiden doelgroep weergegeven. In het vak rechtsboven gaat het om de huidige woonsituatie, in het vak linksonder om de gewenste woonsituatie.

Stedelijk

JULB (jong urbaan, laag budget)

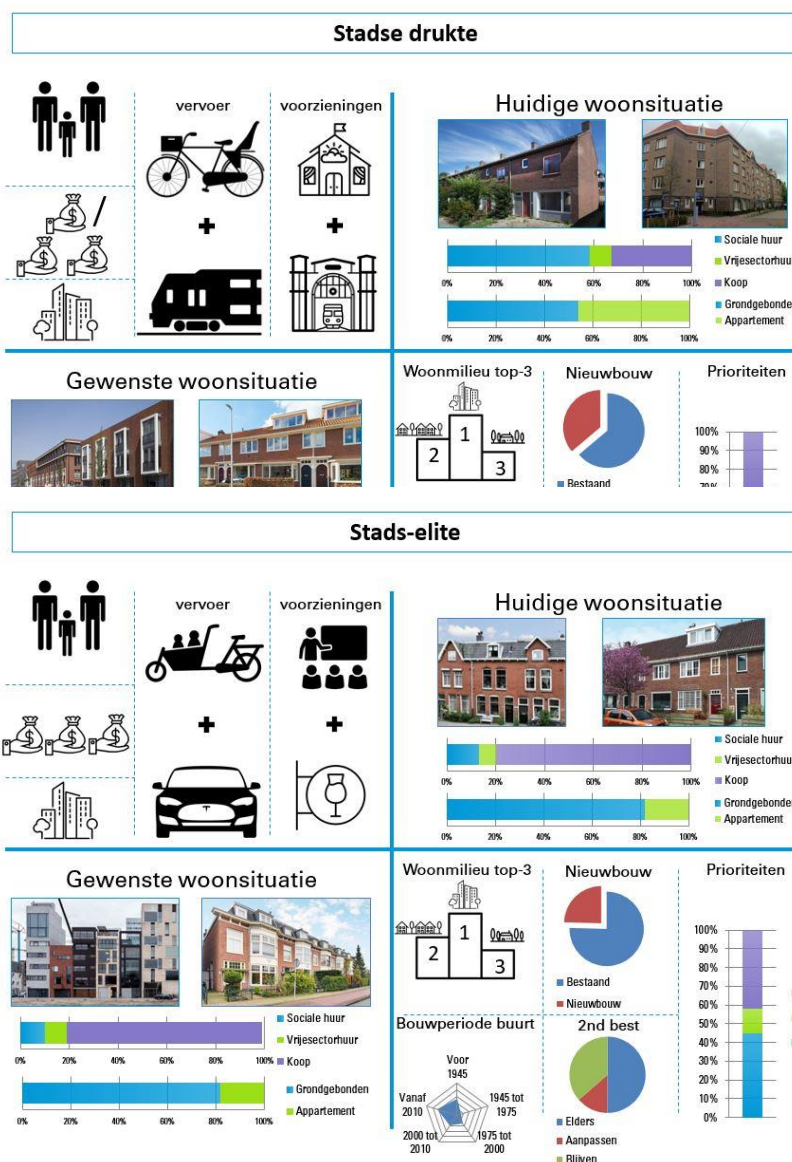


JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)

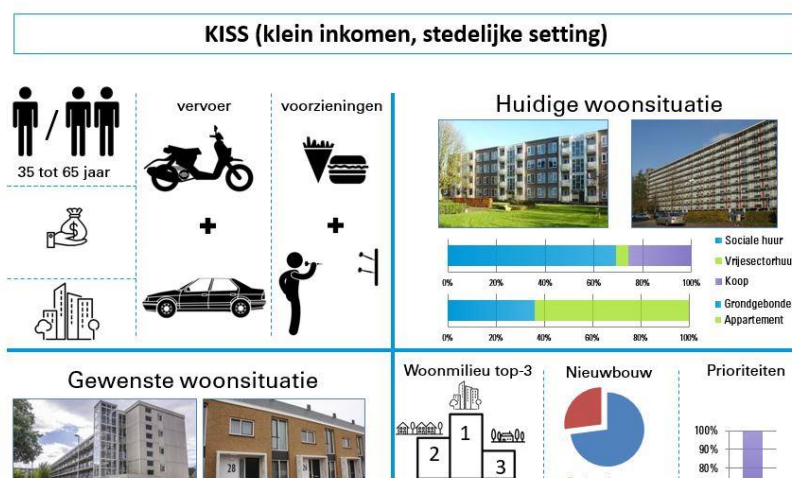


Yuppies

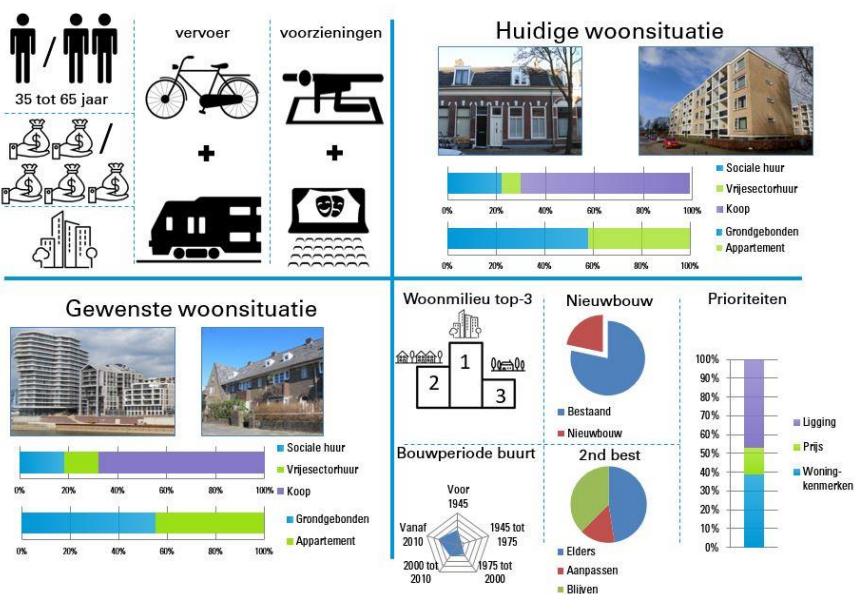
Geboren en getogen



KISS (klein inkomen, stedelijke setting)

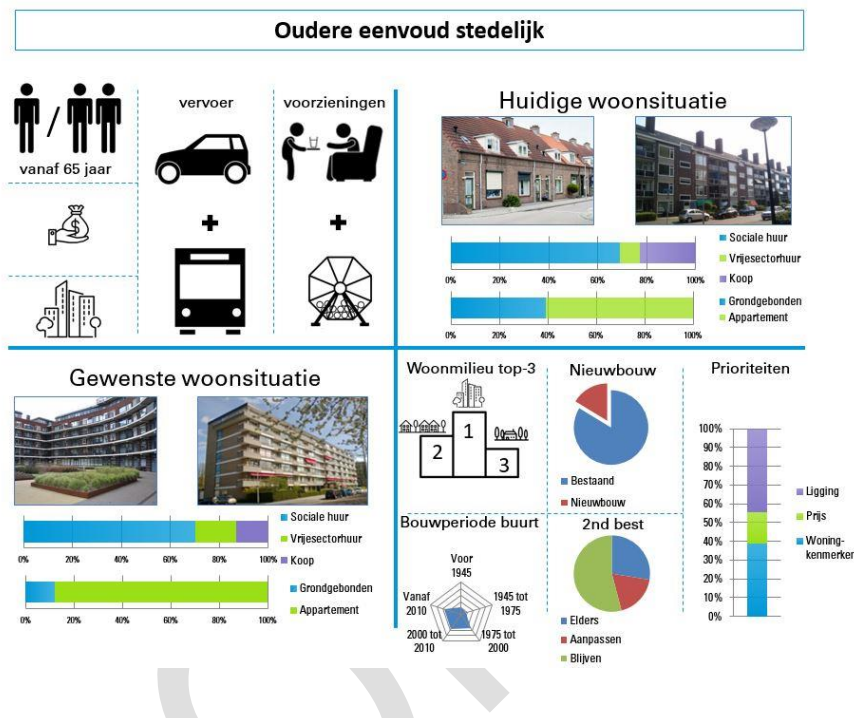


Midlife, Mid-City

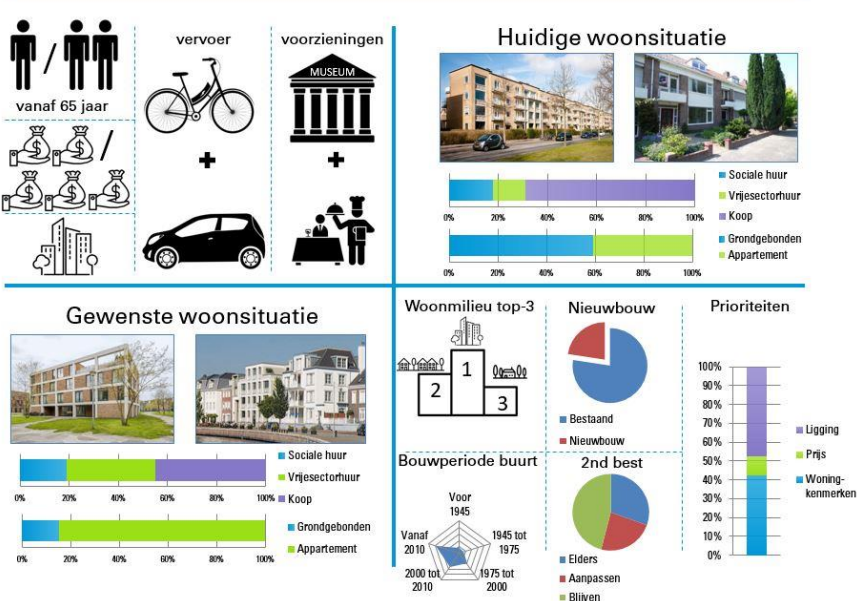


Midlife, Mid-city

Oudere eenvoud stedelijk



Stedelijk genieten

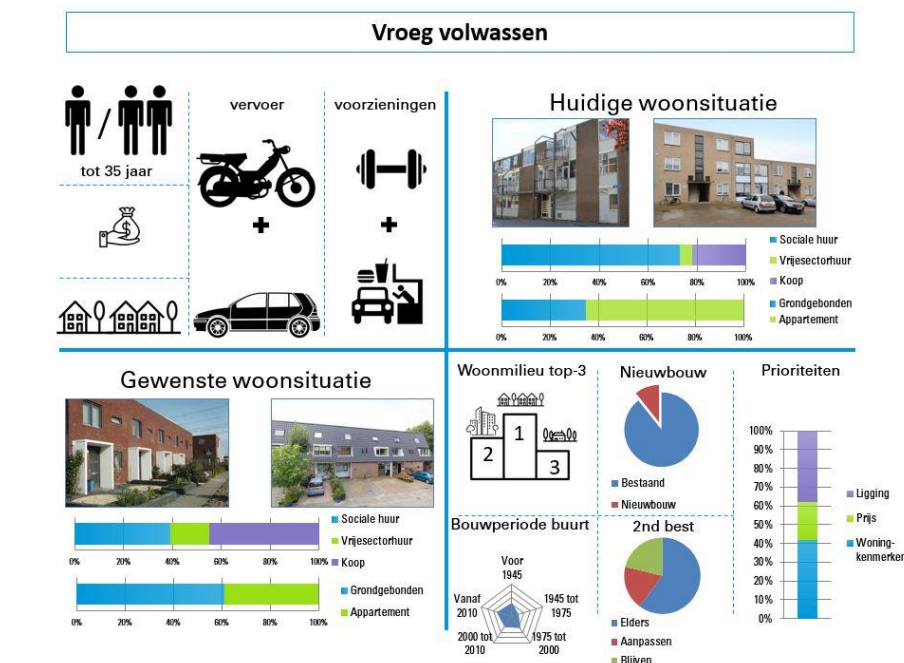


Stedelijk genieten

CONCEPT

Suburbaan

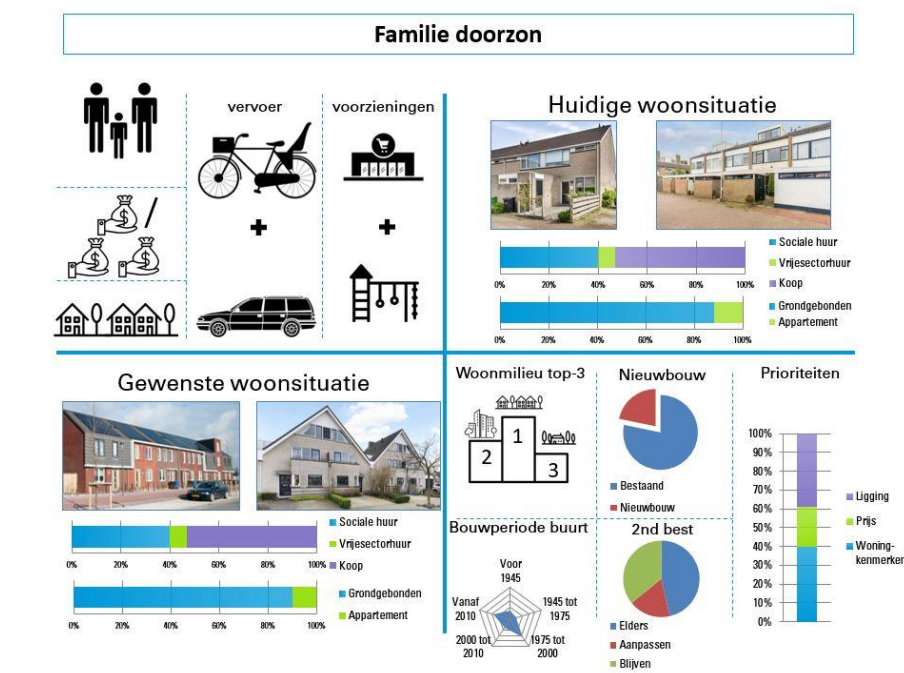
Vroeg volwassen



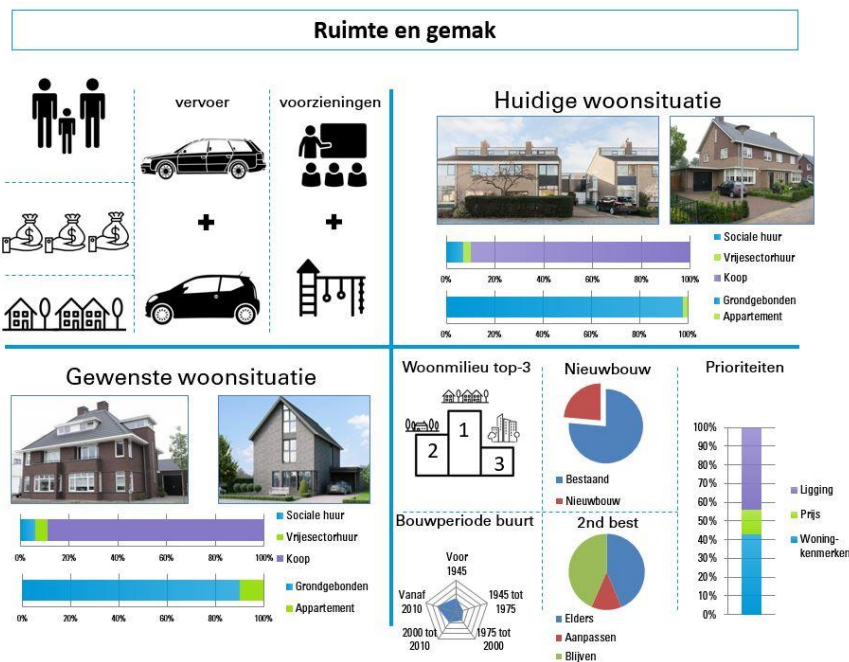
Veel voor weinig



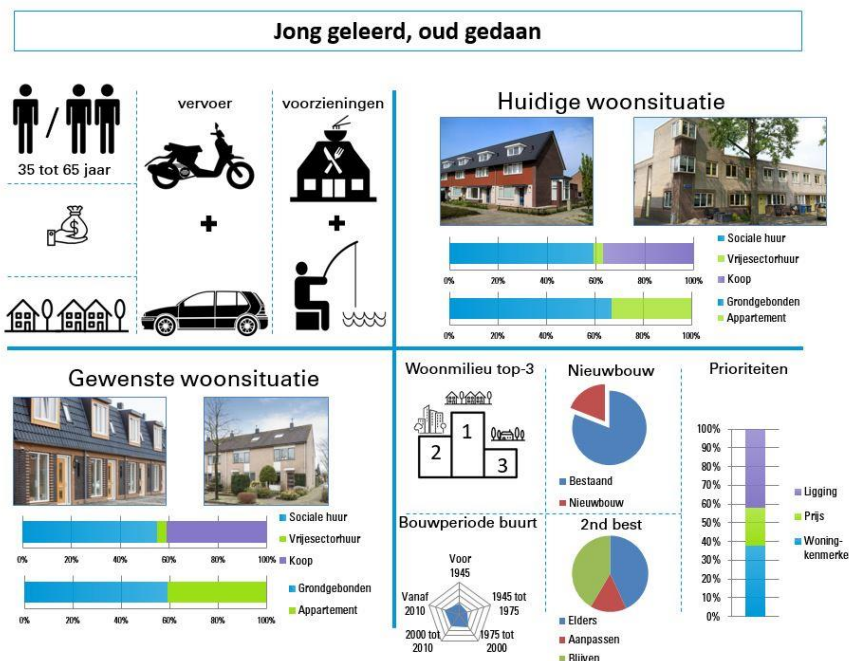
Familie doorzon



Ruimte en Gemak



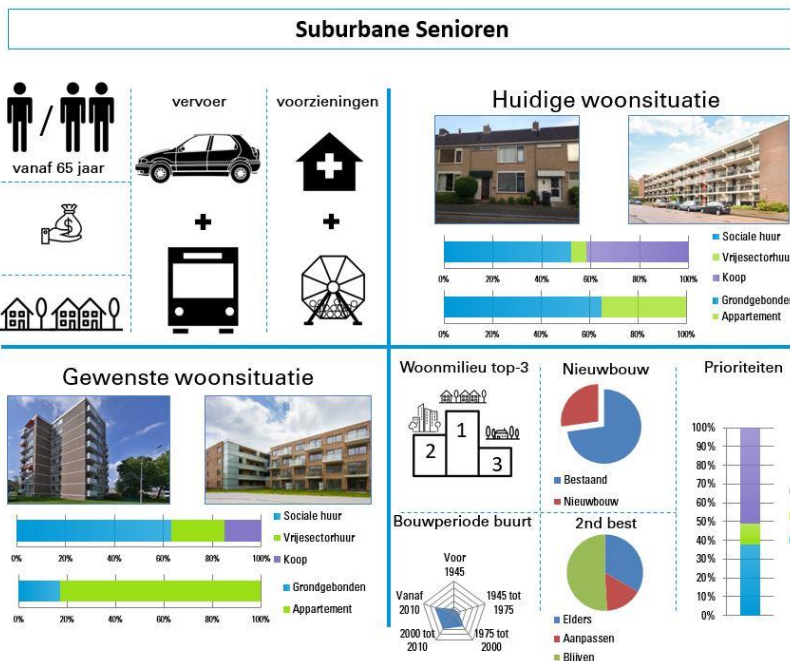
Jong geleerd, oud gedaan



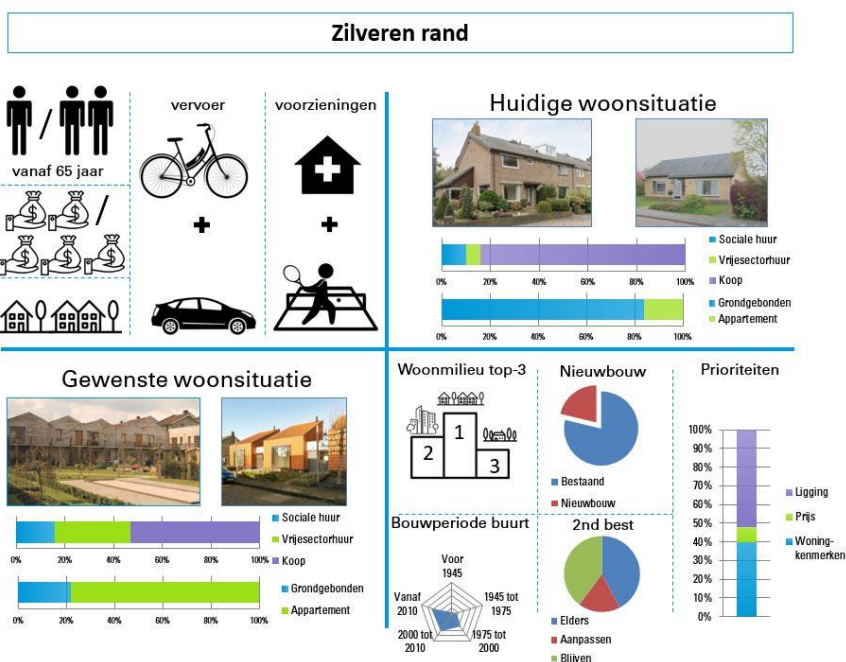
Woonerf Welgestelden



Suburbane Senioren

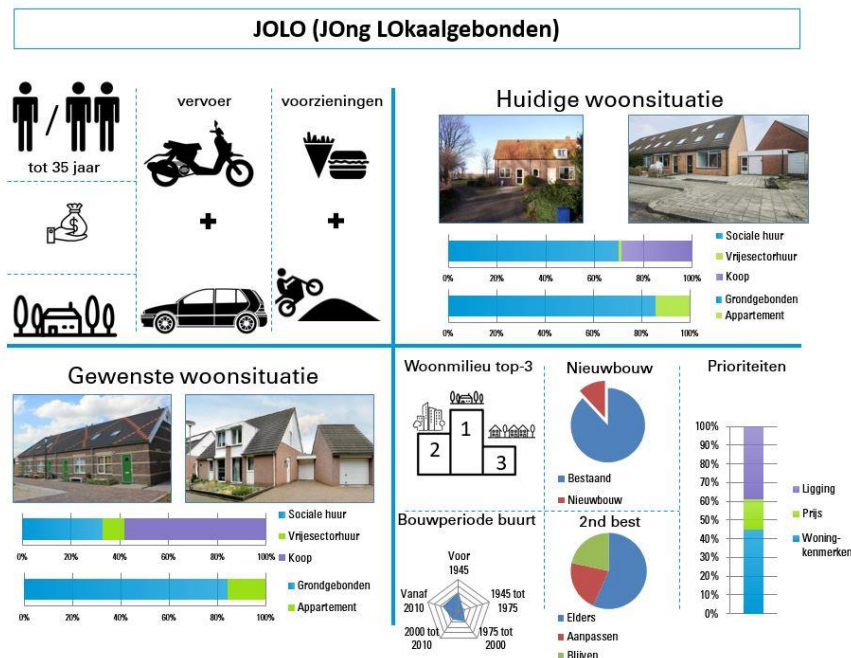


Ruim(t)egenieters

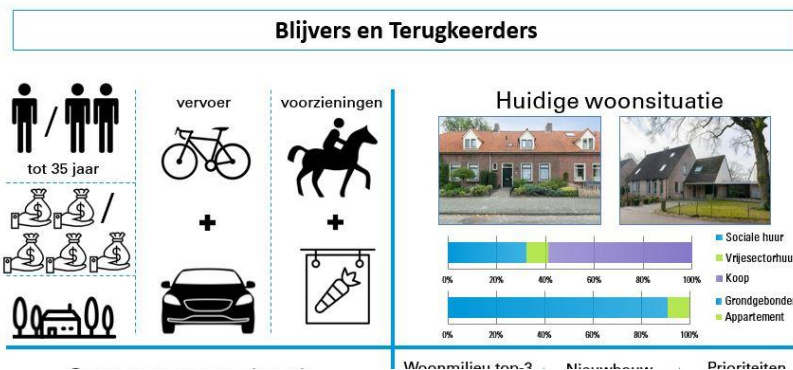


Landelijk

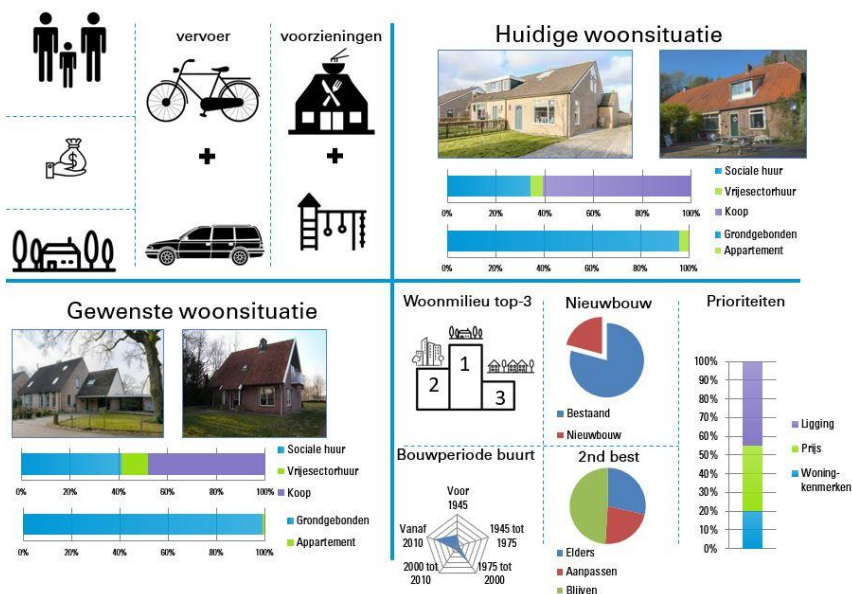
JOLO (JOng LOkaalgebonden)



Blijvers en terugkeerders

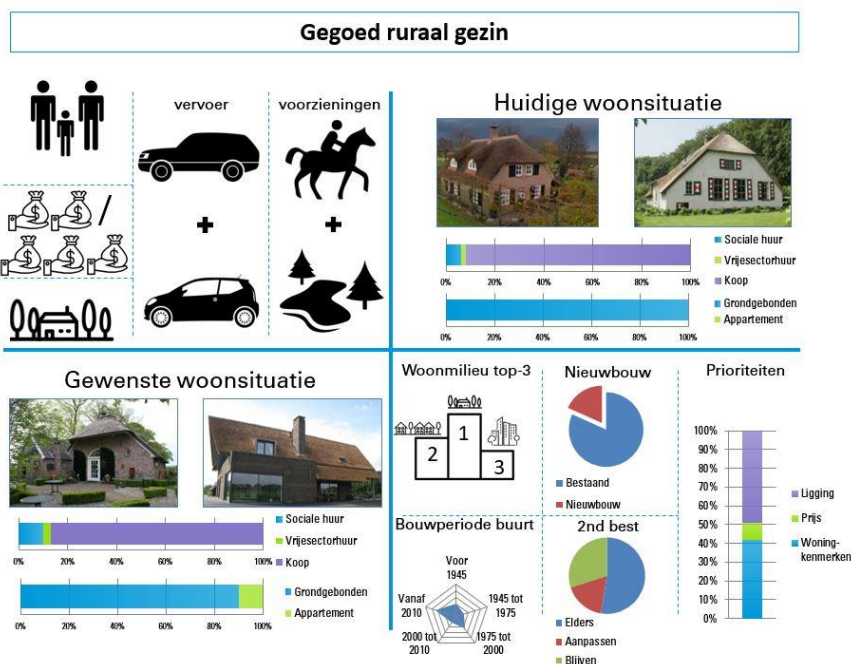


Rurale Ruimtezoekers

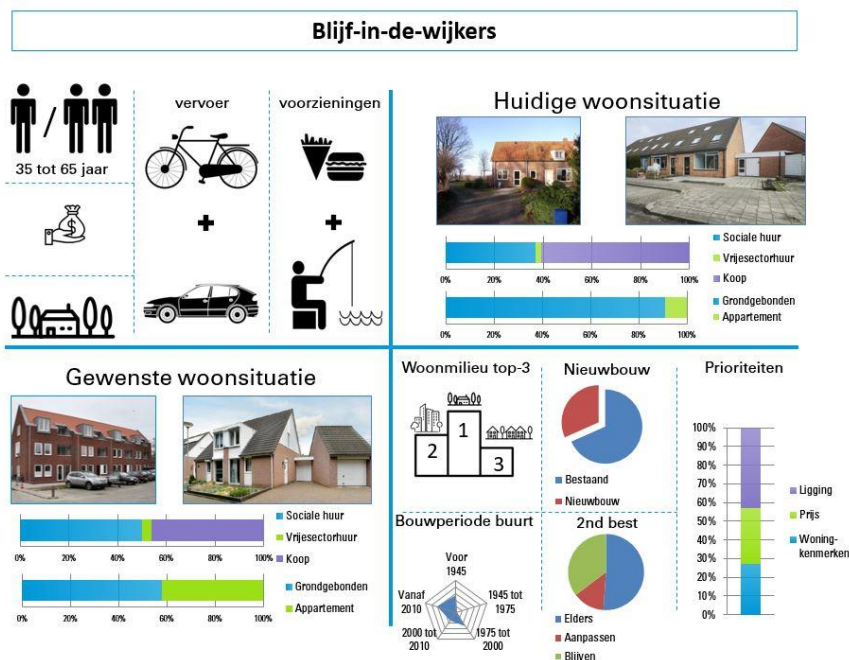


Rurale ruimtezoekers

Gegoed ruraal gezin

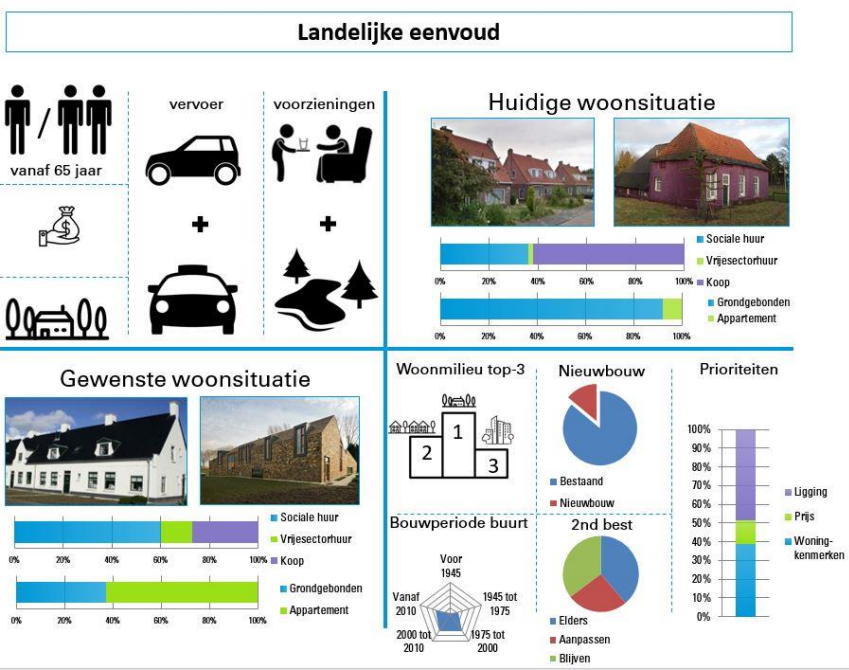


Blijf-in-de-wijkers



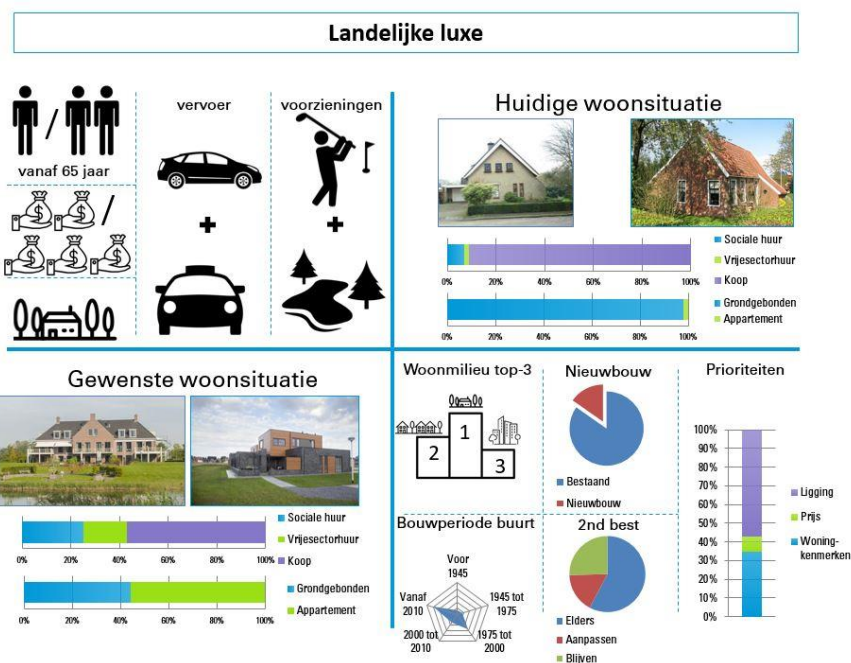
Stadsontwijkers

Stadsontwijkers



Landelijke eenvoud

Landelijke luxe



BIJLAGE V

BEHOEFTEPEILING WOONWAGENSTANDPLAATSEN PROVINCIE LIMBURG



Behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg

De gezamenlijke
gemeenten van de
provincie Limburg

17 maart 2020

Eindrapport



DATUM	17 maart 2020
TITEL	Behoeftetepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	De gezamenlijke gemeenten van de provincie Limburg
AUTEUR(S)	Chantal Tiekstra Stefan Venema Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	3700.111
STATUS	Eindrapport

Inhoud

1	Introductie	4
2	Methodische verantwoording	6
3	Huidige situatie in de regio's	8
4	Verhuiscriteria kwalitatief	13
4.1	Opbouw huishoudens	13
4.2	Verhuiscriteria en de achtergrond daarbij	14
4.3	Verhuisbewegingen in de regio's in relatie tot een belangstellendenregistratie	21
4.4	Kwalitatieve woonwensen	21
4.5	Belangrijke elementen voor een locatie	23
5	Behoeftes aan woonwagenvaartplaatsen	24
	Bijlage 1 Respons hoofdbewoners en inwoners per gemeente en regionaal	31

1 Introductie

Op 12 juli 2018 heeft minister Ollongren aan de gemeenten het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid aangeboden, met daarin de Rijksvisie op het standplaatsenbeleid. Om invulling te geven aan de Rijksvisie moeten de gemeenten hun beleid baseren op de behoefte aan standplaatsen. In Limburg is hiertoe een inventarisatie van de behoefte door de gemeenten gezamenlijk opgepakt met ondersteuning van de provincie Limburg. Companen heeft de inventarisatie uitgevoerd. Voorliggende rapportage geeft de uitkomsten van dit onderzoek weer.

Doelstelling en reikwijdte van het onderzoek

Het onderzoek heeft primair ten doel om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen voor woonwagenbewoners inzichtelijk te maken. Daarbij wordt vooruit gekeken naar de periode tot 2030. Secundair levert het onderzoek onderbouwing voor de te maken keuze omtrent een provinciaal of regionaal instrument voor het bijhouden van de actuele behoefte aan woonwagenstandplaatsen, bijvoorbeeld in de vorm van een wachtlijst.

Dit onderzoek helpt de gemeenten van Limburg bij het bepalen van het beleid ten aanzien van standplaatsen. De uitkomsten van het onderzoek geven de aanvullende behoefte aan standplaatsen weer zoals die naar voren is gekomen middels enquêteonderzoek. Daarbij is, op basis van de verhuishwensen die zijn aangegeven in de enquête, een vertaling gemaakt naar de actuele behoefte op korte termijn (binnen 2 jaar), op middellange termijn (tussen 2 en 5 jaar) en op de lange termijn (langer dan 5 jaar) tot aan 2030.

Vanwege het niet voldoende betrouwbaar in beeld zijn van mutatiegegevens en de demografische opbouw van de populatie bewoners van standplaatsen¹, kon het effect van natuurlijk verloop niet worden doorgerekend. Op basis van het informatieniveau dat voldoende betrouwbaar in beeld is vanuit het enquêteonderzoek worden hier wel enkele aandachtspunten bij benoemd in het kader van de verwachte behoefteontwikkeling. Ondanks dat alle bewoners, hun inwonende kinderen en bekende belangstellenden zijn uitgenodigd voor deelname aan het onderzoek, is geconcludeerd dat niet iedereen van wie bekend is dat ze op zoek zijn naar een standplaats daadwerkelijk aan het onderzoek deelgenomen heeft. Hierdoor kan het zijn dat er in enkele gemeenten een minder hoge aanvullende behoefte aan standplaatsen naar voren komt dan lokaal de verwachting is op basis van wachtlijsten en genoteerde belangstellenden. De lager uitvallende vraag op basis van het enquête onderzoek betekent dus niet per definitie dat de vraag ook daadwerkelijk lager ligt.

Vervolgproces

De onderzoeksuitkomsten betreffen de behoefte, en zijn nog niet verwerkt in beleid. De gemeenten zijn de verantwoordelijke instantie voor het beleid ten aanzien van woonwagenstandplaatsen. Zij dienen een beleidsmatige vertaling te maken van de uitkomsten van het onderzoek, zo nodig op (sub)regionaal niveau. Daarbij dient het volgende in beschouwing genomen te worden:

- De uitkomsten van het onderzoek geven een goede indicatie van de actuele behoefte maar kunnen niet één op één overgenomen worden. Er zijn een aantal elementen die de gemeenten daarbij in beschouwing moeten nemen voor de eigen lokale behoefteontwikkeling:
 - Het lokale effect van mutatie en natuurlijk verloop;
 - De lokaal bekende vraag van belangstellenden;

¹ Vanwege strikt gehanteerde privacy regels heeft het onderzoeksbureau geen gebruik kunnen maken van gegevens over de demografische opbouw van de huidige populatie woonwagenbewoners, waardoor de leeftijdsopbouw van de huishoudens niet vastgesteld kon worden.

- De opgave voor de eventuele uitbreiding van standplaatsen dient gezien te worden in relatie tot de totale opgave in de sociale huursector en de druk op de sociale huursector met de daarbij behorende wachttijden;
- De eventuele uitbreiding van bestaande woonwagencentra dan wel de aanleg van nieuwe woonwagencentra gaat gepaard met een doorlooptijd. Men dient er rekening mee te houden dat dit meerdere jaren in beslag kan nemen, gelet op de te doorlopen stappen en de daarmee gepaard gaande procedures.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een korte methodische verantwoording opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie met betrekking tot het aantal standplaatsen in de drie regio's gepresenteerd als vertrekpunt voor de behoeftepeiling. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verhuishensen van de drie doelgroepen zoals die naar voren komen in de enquête. Deze informatie biedt de basis voor de weergave van de actuele behoefte aan standplaatsen in hoofdstuk 5.

2 Methodische verantwoording

Het onderzoek dat is uitgevoerd bestaat uit twee onderdelen: het bepalen van de huidige situatie en het bepalen van de huidige aanvullende behoefte aan standplaatsen met een inschatting van de te verwachten ontwikkeling van de behoefte aan standplaatsen tot 2030. De methode die bij deze stappen is aangehouden is als volgt:

1. Per gemeente is als startpunt van het onderzoek een inventarisatie gedaan van de huidige situatie. Daarin is opgenomen het aantal bekende standplaatsen, de eigendomssituatie van de standplaatsen, de bebouwing op de standplaatsen en de eigendomssituatie van deze bebouwing. Deze informatie is opgevraagd bij alle gemeenten, de in Limburg actieve woningcorporaties en PIM Zuid. Het beeld dat naar voren komt uit de inventarisatie is het vertrekpunt voor het bepalen van de behoefte aan extra plaatsen. Per gemeente is een detailoverzicht van deze inventarisatie opgenomen in een separaat bijlagenrapport.
2. Om de aanvullende behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen is een schriftelijke enquête uitgezet. Daarbij zijn zowel de huidige bewoners van standplaatsen als inwonende kinderen en belangstellenden uitgenodigd om deel te nemen aan het onderzoek. Als belangstellenden is iedereen aangeschreven van wie bekend is dat zij graag naar een standplaats zouden willen verhuizen. Dat kan zijn omdat ze zijn ingeschreven op een wachtlijst of omdat zij zich op andere wijze hebben gemeld bij een gemeente, woningcorporatie of standplaats beheerorganisatie. Daarnaast zijn mensen van wie bekend is dat zij in de afgelopen 10 jaar op een standplaats hebben gewoond maar naar elders zijn verhuisd én mensen die langer dan 10 jaar geleden op een standplaats hebben gewoond maar zich gemeld hebben als belangstellenden meegenomen in het onderzoek. In de enquête is gevraagd naar de verhuis- en woonwensen van huidige bewoners, inwonende kinderen en belangstellenden.

Vanuit de inventarisatie van de huidige situatie (aantal standplaatsen) en de aanvullende behoefte is een inschatting gemaakt van de te verwachten ontwikkeling van de behoefte aan standplaatsen in de periode tot 2030.

Deelnemende gemeenten en beschikbare inventarisatiegegevens

Het onderzoek is uitgevoerd door alle Limburgse gemeenten gezamenlijk. Zij hebben allen deelgenomen aan de inventarisatie van de huidige situatie. Niet voor alle gemeenten kon echter in detail worden aangegeven wat de eigendomssituatie is van de standplaatsen en de bebouwing daarop en/of welk type bebouwing alle standplaatsen exact bevatten. In een separaat bijlagenrapport is voor alle gemeenten de beschikbare informatie uit de inventarisatie opgenomen.

De gemeente Leudal heeft niet meegedaan met het enquête onderzoek omdat zij in 2018 reeds een onderzoek naar de behoefte aan woonwagendstandplaatsen heeft gedaan. Met betrekking tot dit provinciale onderzoek wordt daar bij aangesloten en is besloten om bewoners niet nogmaals te benaderen. De gemeente Voerendaal heeft tevens besloten niet mee te doen met het enquête onderzoek omdat zij in de afstemming die zij hebben met de bewoners van standplaatsen in de gemeente er voor hebben gekozen om mensen op dit moment niet met een onderzoek te benaderen. De gemeente Roermond heeft om haar moverende redenen meegedaan met een minder uitgebreide vragenlijst. Daar is minder doorgevraagd naar woonwensen en enkel de basis behoefte aan aanvullende standplaatsen in beeld gebracht.

Respons op de vragenlijst

Tabel 2.1 toont het aantal adressen dat is aangeschreven voor de drie doelgroepen van het onderzoek. Daarbij is aangegeven hoeveel vragenlijsten er ingevuld geretourneerd zijn en welk responspercentage daarmee behaald is voor de provincie Limburg als geheel. Per adres zijn twee vragenlijsten meegestuurd voor inwonende kinderen en aanvullende vragenlijsten konden worden opgevraagd bij behoefte om iedereen die dat wenst de kans te geven mee te doen.

In totaal is er een goede representatieve respons behaald op de aangeschreven adressen. Bij de belangstellenden is de respons met ruim 50% zeer hoog. In bijlage 1 is de respons van de hoofdbewoners en inwonenden op de aangeschreven adressen weergegeven naar regio- en gemeenteniveau. Voor de belangstellenden is de uitsplitsing van de respons naar regio- en gemeenteniveau niet voldoende betrouwbaar te maken, omdat bij analyse van de respons bleek dat door een deel van de respondenten de huidige woongemeente niet goed is aangegeven.

Tabel 2.1: Provincie Limburg. Respons enquête behoefte aan woonwagenstandplaatsen

	Aangeschreven adressen	Aantal geretourneerde vragenlijsten	Respons percentage
Hoofdbewoner	1.095	245	22%
Inwonenden	1.095	243	22%
Belangstellenden	532	276	52%

Schaalniveau van rapportage

Waar mogelijk en zinvol wordt gerapporteerd op het gemeenteniveau. Dat geldt vooral voor de huidige situatie (in het separate bijlagenrapport) en voor het aantal en type standplaatsen waar behoefte aan is in de verschillende gemeenten. In het kader van het overzicht over geheel Limburg is er op een aantal plaatsen tevens voor gekozen om op regioniveau te rapporteren. Voor locatie onafhankelijke elementen is gekozen om te rapporteren op het schaalniveau van heel de provincie Limburg. Dan gaat het primair om de motivatie van mensen om te willen verhuizen en de voorkeur voor huur of koop in relatie tot de gewenste standplaats en de bebouwing daarop. Hierbij is het onderscheid tussen de verschillende doelgroepen (hoofdbewoners, inwonenden en belangstellenden) leidend in de rapportage.

3 Huidige situatie in de regio's

In dit hoofdstuk is als startpunt van het onderzoek de huidige situatie met betrekking tot het aantal standplaatsen in beeld gebracht. In het kader van het overzicht over de provincie Limburg is dit gedaan op regioniveau. De detailinformatie per gemeente is terug te vinden in het separate bijlagenrapport. Van een aantal gemeenten of locaties is alleen het aantal standplaatsen bekend. Of de standplaatsen in gebruik zijn, wat voor bebouwing er op de standplaatsen staat en welke eigendomssituatie er bestaat voor de standplaats en/of de bebouwing is niet altijd bekend of de informatie daarover is in het kader van dit onderzoek niet beschikbaar gekomen.

In de inventarisatie zijn 'reguliere' standplaatsen meegenomen, en zijn bedrijfsstandplaatsen, tijdelijke standplaatsen (bijvoorbeeld voor rondtrekkenden kermis medewerkers) en ligplaatsen voor woonakken/-woonboten buiten beschouwing gelaten. Meegenomen zijn alle standplaatsen die gemeenten als 'reguliere' standplaats beschouwen. Planologisch kunnen de standplaatsen de bestemming 'standplaats' hebben, maar ook bestemming 'wonen'.

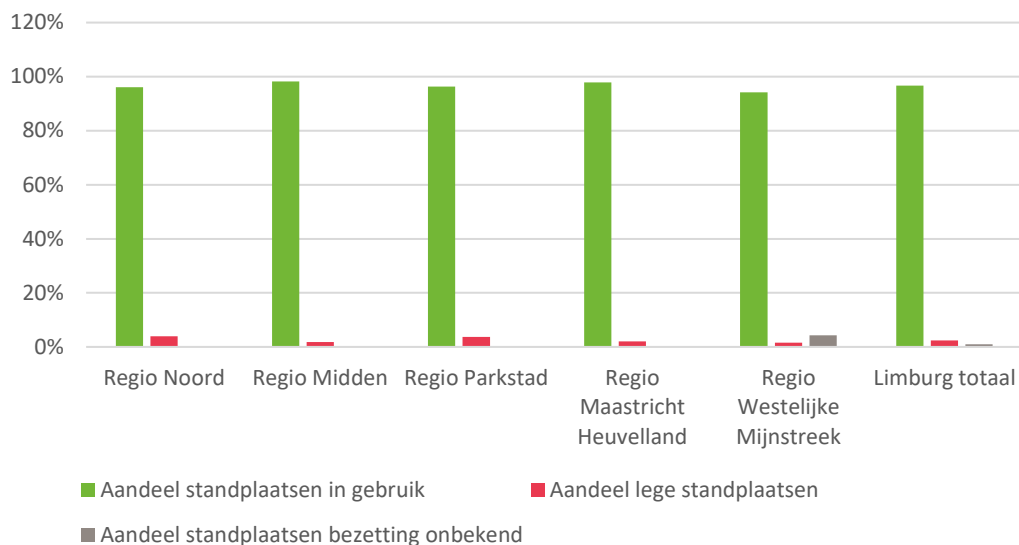
Huidige situatie standplaatsen

In tabel 3.1 is zichtbaar dat de verdeling van standplaatsen regionaal redelijk evenwichtig is, behalve in regio Noord waar in verhouding minder standplaatsen gesitueerd zijn. Slechts van enkele standplaatsen in de provincie is bekend dat zij leeg staan, zoals ook figuur 3.1 illustreert.

Tabel 3.1: Aantal standplaatsen en bezetting/gebruik

	Aandeel standplaatsen	Aantal standplaatsen	Aantal standplaatsen in gebruik	Aantal lege standplaatsen	Aantal standplaatsen bezetting onbekend
Regio Noord	9%	102	98	4	0
Regio Midden	25%	280	275	5	0
Regio Parkstad	22%	246	237	9	0
Regio Maastricht Heuvelland	21%	239	234	5	0
Regio Westelijke Mijnstreek	23%	258	243	4	11
Limburg totaal	100%	1.125	1.087	27	11

Figuur 3.1: Aandeel gebruik standplaatsen

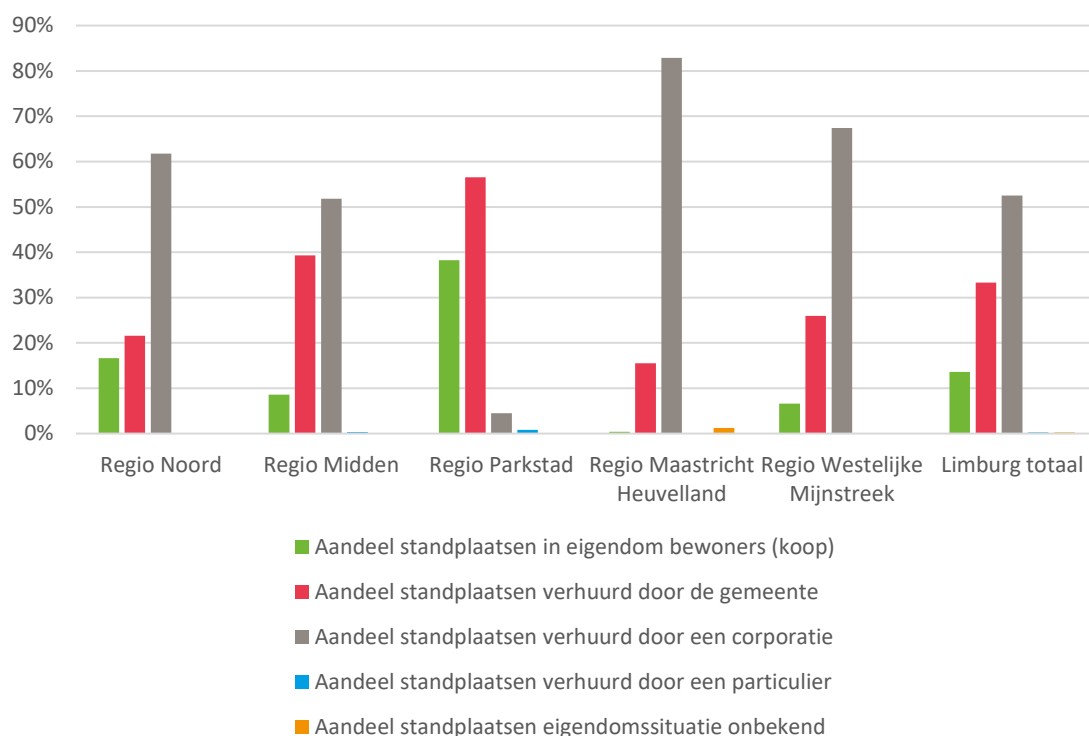


Voor wat betreft de eigendomssituatie van de standplaats is in tabel 3.2 en figuur 3.2 zichtbaar dat ruim de helft van de standplaatsen wordt verhuurd door een corporatie en bijna 35% door een gemeente. Het aandeel van de bewoners dat de standplaats in eigendom heeft ligt tegen de 15%. Particuliere verhuurders van standplaatsen zijn niet actief in Limburg. In slechts enkele gevallen is de eigendomssituatie van de standplaats onbekend.

Tabel 2.2: Eigendomssituatie standplaatsen

	Aantal standplaatsen in eigendom bewoners (koop)	Aantal standplaatsen verhuurd door de gemeente	Aantal standplaatsen verhuurd door een corporatie	Aantal standplaatsen verhuurd door een particulier	Aantal standplaatsen eigendoms-situatie onbekend	Totaal
Regio Noord	17	22	63	0	0	102
Regio Midden	24	110	145	1	0	280
Regio Parkstad	94	139	11	2	0	246
Regio Maastricht Heuvelland	1	37	198	0	0	239
Regio Westelijke Mijnstreek	17	67	174	0	3	258
Limburg totaal	153	375	591	3	3	1.125

Figuur 3.2: Eigendomssituatie standplaatsen



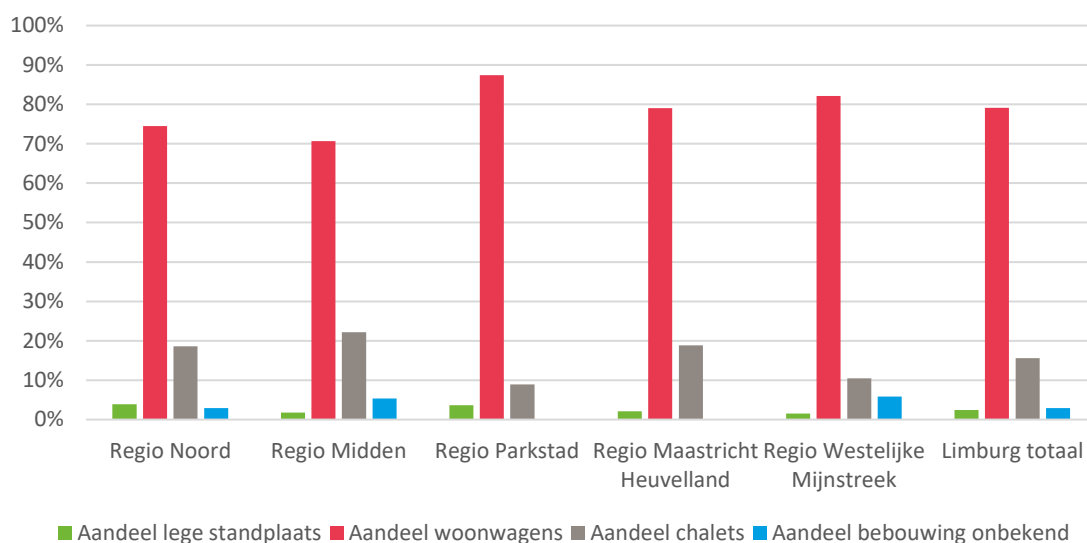
Huidige situatie bebouwing

Het aandeel woonwagens als bebouwing op een standplaats heeft in alle regio's de overhand, rond 80% in heel Limburg. Van ruim 15% is bekend dat er een chalet op de standplaats staat. Van 3% van de standplaatsen is het type bebouwing momenteel niet bekend.

Tabel 3.3: Type bebouwing op standplaatsen

	Aantal standplaatsen	Aantal lege standplaatsen	Aantal woonwagens	Aantal chalets	Aantal bebouwing onbekend
Regio Noord	102	4	76	19	3
Regio Midden	280	5	198	62	15
Regio Parkstad	246	9	215	22	0
Regio Maastricht Heuvelland	239	5	189	45	0
Regio Westelijke Mijnstreek	258	4	212	27	15
Limburg totaal	1.125	27	890	175	33

Figuur 3.3: Aandeel type bebouwing op standplaatsen



Op ruim 60% van de standplaatsen staat een woonwagen die in eigendom is van de bewoners. Het particuliere eigendom van de bebouwing is dus aanzienlijk. Bij ruim 10% van de standplaatsen wordt een chalet verhuurd door een woningcorporatie en eveneens in 10% van de gevallen gaat het om een woonwagen die wordt verhuurd door een corporatie. Het aantal chalets in eigendom ligt op bijna 5% van het totaal aantal standplaatsen en op 6% van de standplaatsen staat een woonwagen die wordt verhuurd door een gemeente. Ook voor wat betreft de bebouwing van de standplaats zijn particuliere verhuurders geen belanghebbende partij. Deze situatie komt niet voor.

Tabel 3.4: Eigendom bebouwing

	Aantal stand-plaatsen	Aantal lege stand-plaatsen	Aantal woon-wagens in eigendom bewoners (koop)	Aantal woon-wagens verhuurd door de gemeente	Aantal woon-wagens verhuurd door een corporatie	Aantal woon-wagens verhuurd door een particulier	Aantal chalets in eigendom bewoners (koop)	Aantal chalets verhuurd door de gemeente	Aantal chalets verhuurd door een corporatie	Aantal chalets verhuurd door een particulier	Aantal eigendom bebouwing onbekend
Regio Noord	102	4	51	3	13	0	4	0	15	0	12
Regio Midden	280	5	136	26	42	2	7	7	49	0	6
Regio Parkstad	246	9	176	14	5	0	21	1	0	0	20
Regio Maastricht Heuvelland	239	5	119	17	53	0	5	0	40	0	0
Regio Westelijke Mijnstreek	258	4	204	3	4	0	4	0	23	0	16
Limburg totaal	1.125	27	686	63	117	2	41	8	127	0	54

4 Verhuishwensen kwalitatief

In dit hoofdstuk komen de verhuishwensen van de drie doelgroepen (hoofdbewoners, inwonenden en belangstellenden) aan de orde. Daarbij wordt ingegaan op de opbouw van de drie doelgroepen van het onderzoek, de voornemens van huishoudens in de drie doelgroepen om te verhuizen naar een (andere) standplaats, de voorkeur voor huur of koop van een standplaats, de gewenste bebouwing en locatie van een standplaats en de motivatie voor een verhuizing. Deze elementen liggen aan de basis voor het bepalen van de huidige aanvullende behoefte aan standplaatsen per gemeente, zoals deze gepresenteerd wordt in hoofdstuk 5.

4.1 Opbouw huishoudens

In de volgende tabellen is voor de drie doelgroepen (hoofdbewoners, inwonenden en belangstellenden) de leeftijdsopbouw en samenstelling van de huishoudens weergegeven. Deze tabellen zijn opgebouwd op basis van de informatie van alle deelnemers aan het onderzoek in de drie doelgroepen. Dit is de meest representatieve informatie over de opbouw van de doelgroepen die in het kader van het onderzoek beschikbaar is. Omdat er, vanwege privacy en de bescherming van persoonsgegevens, geen andere gegevens bekend zijn over de opbouw van de doelgroepen naar leeftijd en huishoudenssamenstelling dienen deze tabellen als basis voor een globale inschatting van de behoefteontwikkeling naar de toekomst.

Bij de hoofdbewoners die hebben deelgenomen aan het onderzoek valt in tabel 4.1 op dat slechts een heel beperkt deel (13%) van de huishoudens jonger is dan 35 jaar. De afgelopen jaren zijn beperkt jonge huishoudens zelfstandig gaan wonen op een standplaats. Veel van de jongeren wonen in bij ouders en/of grootouders. Bij de inwonenden ligt het zwaartepunt dan ook op de leeftijdsgroepen tot 45 jaar.

Bij de hoofdbewoners valt verder op dat het aandeel oudere huishoudens beperkt is. De grootste groep valt in de leeftijdsklassen tussen 44 en 64 jaar. 10% van de huishoudens valt in de leeftijdsgroep tussen 65 en 70 jaar en 11% van de huidige huishoudens die (als hoofdbewoner) op een standplaats wonen in de provincie Limburg is ouder dan 70 jaar. Hiervoor zijn een aantal verklaringen denkbaar. Het is mogelijk dat het aandeel mensen dat een hoge leeftijd bereikt in de groep bewoners van standplaatsen wat lager ligt dan gemiddeld, maar ook dat er in verhouding minder oudere huishoudens de moeite hebben genomen om mee te doen aan het onderzoek. Op basis van responsgegevens is zichtbaar dat als er meegedaan is met het onderzoek, vaak meerdere personen binnen een familie hebben meegedaan met het onderzoek. Van de inwonenden die hebben gereageerd heeft bijvoorbeeld in meer dan de helft van de gevallen de hoofdbewoner ook meegedaan met het onderzoek. Het aandeel van de respondenten dat aangeeft een gezin met thuiswonende kinderen te zijn, kan daarmee in verhouding wat hoger liggen dan in werkelijkheid omdat juist de groep huishoudens met thuiswonende kinderen relatief vaak gereageerd heeft. Er is een groep van 3% die aangeeft deel uit te maken van een samengesteld gezin waarvan ook grootouders deel uitmaken. In die gevallen wonen grootouders dus in bij het gezin van hun kinderen. Bij de belangstellenden ligt de nadruk net als bij de inwonenden op de jongere leeftijdsgroepen, uitlopend in de groep 45 tot 54 jaar.

Tabel 4.1: Leeftijdsofbouw huishoudens (van de deelnemers aan het onderzoek)

Leeftijdsgroep	Hoofdbewoners	Inwonenden	Belangstellenden
16 - 24 jaar	3%	51%	19%
25 - 34 jaar	10%	21%	29%
35 - 44 jaar	21%	12%	18%
45 - 54 jaar	24%	7%	20%
55 - 64 jaar	22%	4%	10%
65 - 74 jaar	16%	3%	4%
75 jaar en ouder	5%	2%	1%
Totaal	100%	100%	100%

Voor wat betreft de samenstelling van het huishouden valt bij de hoofdbewoners op dat echtparen en gezinnen de grootste groepen vertegenwoordigen. Bij de belangstellenden springt vooral het gezin met thuiswonende kinderen er uit. Wanneer de inwonenden zelfstandig gaan wonen, dan zal dat in 28% van de gevallen met z'n tweeën zijn en in 30% van de gevallen zelfs met 3 of meer personen (gezin).

Tabel 4.2: Huishoudenssamenstelling respondenten (exclusief inwonenden)

Type huishouden	Hoofdbewoners	Belangstellenden
Alleenstaand	19%	26%
(Echt)paar zonder thuiswonende kinderen	23%	12%
Gezin met thuiswonende kinderen	29%	28%
Gezin met uitwonende kinderen	0%	5%
Alleenstaande ouder met thuiswonende kinderen	15%	12%
Alleenstaande ouder met uitwonende kinderen	5%	3%
Samengesteld gezin (grootouder(s), kinderen, kleinkind(eren))	3%	3%
Anders	8%	12%
Totaal	100%	100%

Tabel 4.3: Verwachte huishoudenssamenstelling inwonenden als zij zelfstandig gaan wonen

Type huishouden	Aandeel verwacht type huishouden
Eenpersoons huishouden	15%
Tweepersoons huishouden	28%
Drie of meer persoons huishouden	30%
(Nog) onbekend	27%
Totaal	100%

4.2 Verhuishwensen en de achtergrond daarbij

In deze paragraaf zijn voor de drie doelgroepen de verhuishwensen in beeld gebracht met de motivatie voor een verhuizing.

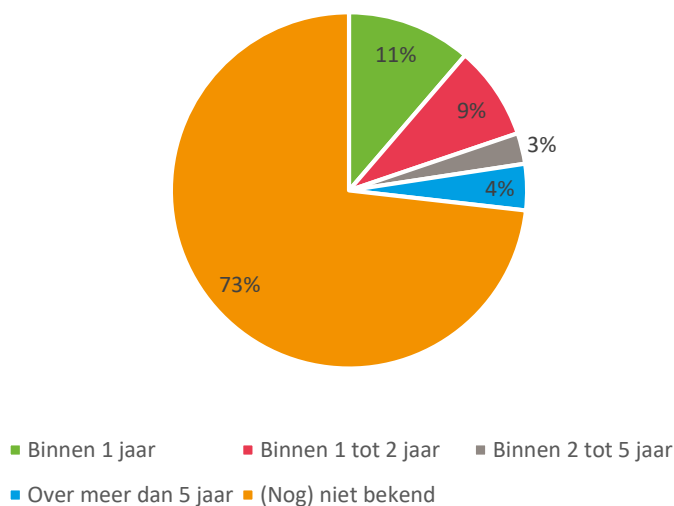
Huidige bewoners

Van de huidige bewoners van standplaatsen heeft slechts een klein deel (10%) plannen om te gaan verhuizen of "misschien" plannen om te gaan verhuizen (20%). Van diegenen die aangeven (misschien) wel te willen verhuizen geeft slechts 20% aan dat op korte termijn, binnen twee jaar, te willen doen. De overgrote meerderheid van de hoofdbewoners heeft momenteel geen verhuishwens.

Tabel 4.4: Aandeel van de hoofdbewoners dat plannen heeft om te gaan verhuizen

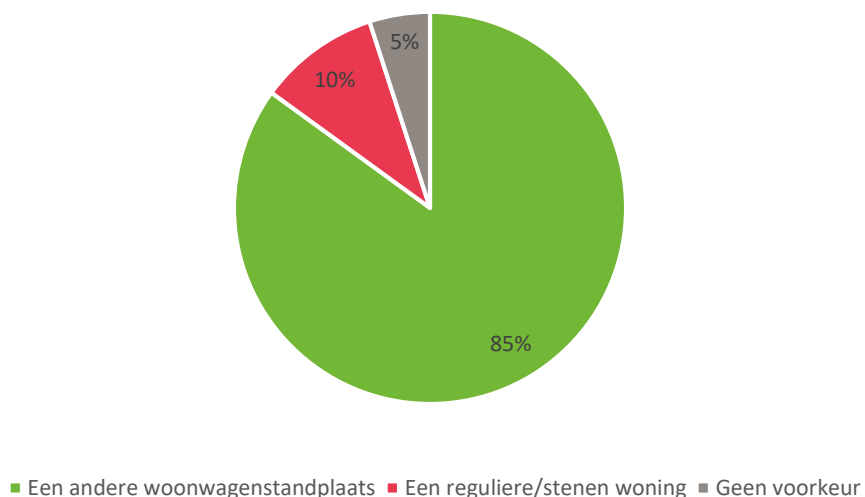
Heeft u plannen om te gaan verhuizen?	Aandeel	Aantal gegeven antwoorden
Ja	10%	24
Misschien	20%	49
Nee	70%	169
Totaal	100%	242

Figuur 4.1: Hoofdbewoners: binnen welke termijn zou u willen verhuizen als u verhuist?



Uit figuur 4.2 is af te lezen dat bewoners als zij zouden verhuizen in 85% van de gevallen naar een andere woonwagendstandplaats willen verhuizen. Slechts 10% overweegt een reguliere/stenen woning.

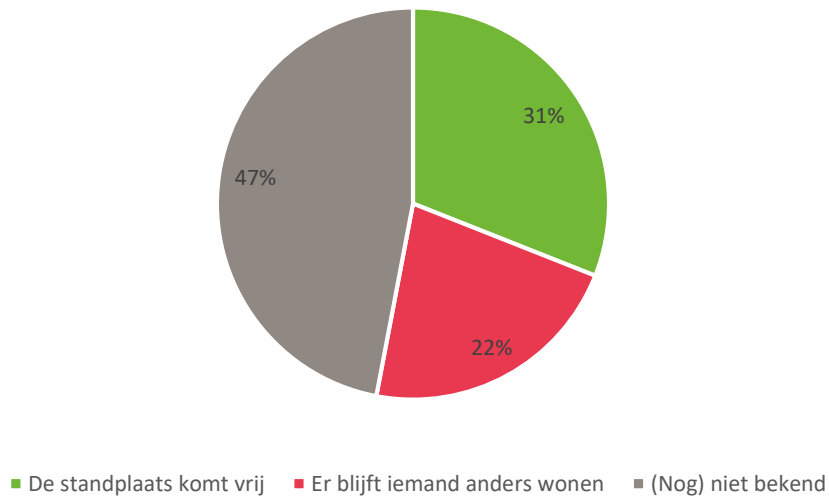
Figuur 4.2: Hoofdbewoners: wat voor soort woning zou u naar toe willen verhuizen als u verhuist?



Voor het aantal standplaatsen waar aanvullend behoefte aan is, is het van belang om te weten of een standplaats vrij komt wanneer een bewoner naar een andere standplaats of woning verhuist. Binnen de woonwagencultuur komt het voor dat standplaatsen overgaan naar een ander lid van de familie wanneer

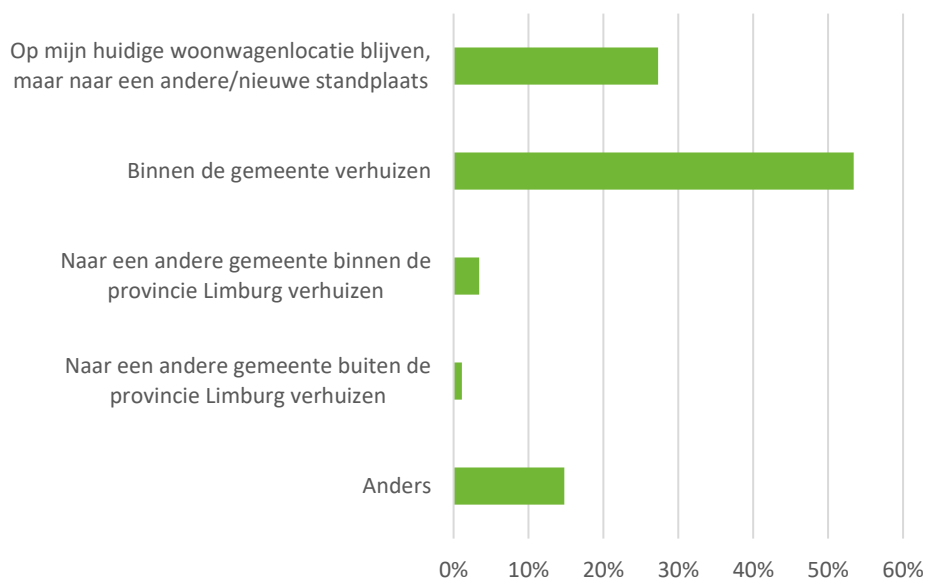
de huidige hoofdbewoner verhuist. Dat kan een al inwonend lid van de familie zijn, waardoor er dan effectief geen plaats vrij komt bij een verhuizing. Een groot deel van de respondenten (47%) kon op dit moment echter (nog) niet aangeven of de standplaats in geval van een verhuizing vrij zou komen. In 23% van de gevallen komt de standplaats niet vrij bij verhuizing, voor zover nu bekend is (zie figuur 4.3).

Figuur 4.3: Hoofdbewoners: het effect van een verhuizing op de bezetting van de standplaats



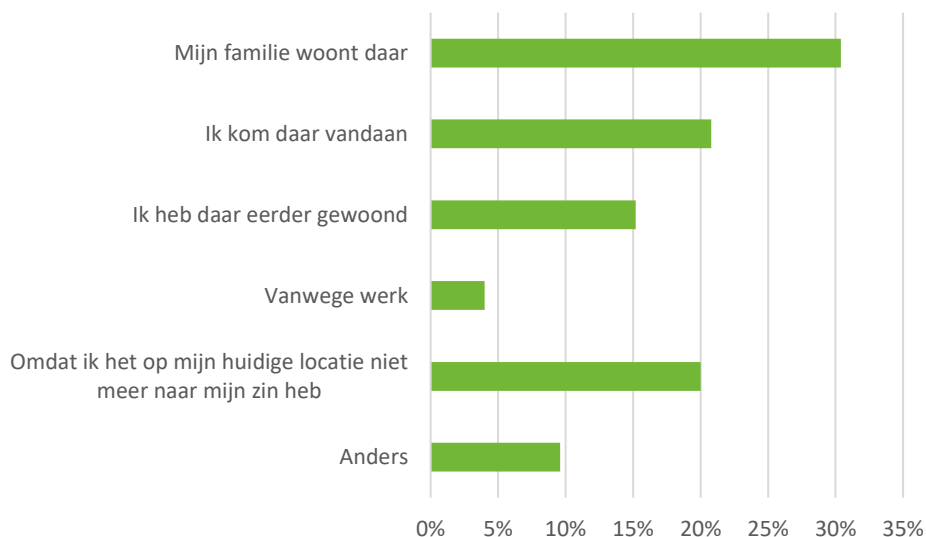
In figuur 4.4 is uitgewerkt waar bewoners graag naartoe zouden willen verhuizen bij een verhuizing. Door de respondenten is het meest benoemd dat zij in de eigen gemeente willen blijven. Tevens wordt vaak benoemd op de eigen locatie te willen blijven. Dat mensen aangeven te willen verhuizen naar een andere gemeente (binnen en/of buiten de provincie Limburg) komt nauwelijks voor.

Figuur 4.4: Hoofdbewoners: waar zou u naartoe willen verhuizen als u verhuist? (mate waarin antwoord genoemd is)



Als motivatie voor een verhuizing wordt het meest benoemd dat familie op de gewenste locatie woont of dat men daar vandaan komt. Ook het niet (meer) naar de zin hebben op een locatie wordt in verhouding vaak benoemd

Figuur 4.5: Redenen voor hoofdbewoners om ergens naartoe te willen verhuizen (mate waarin antwoord genoemd is)



Inwonenden

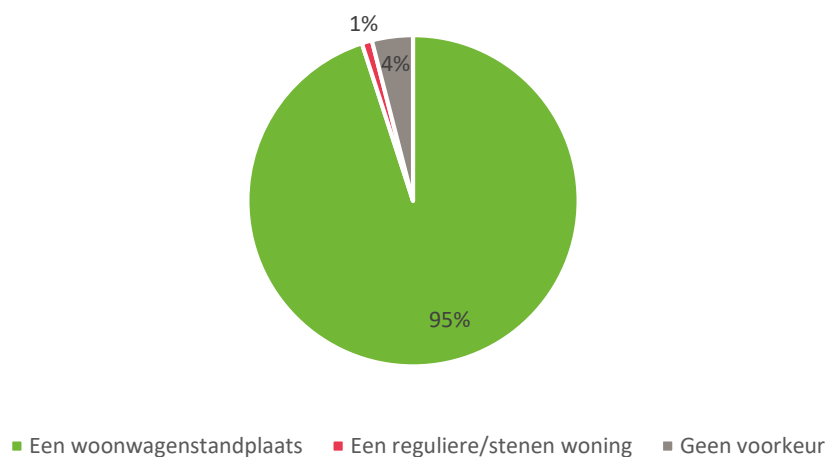
In tabel 4.5 is weergegeven welk deel van de inwonenden binnen 5 jaar zelfstandig wil gaan wonen (Ja 68%, misschien 15%). In totaal heeft 83% een verhuishwens. Voor inwonenden wordt de grens van 5 jaar aangehouden als korte termijn verhuishwens omdat het hier ook inwonende kinderen vanaf de leeftijd van 16 jaar betreft die deel konden nemen aan het onderzoek. In dat geval zou twee jaar te krap zijn om (maximaal) aan te houden voor de stap naar zelfstandigheid.

Van de inwonenden wil 95% naar een standplaats verhuizen (zie figuur 4.6). Slechts 1% overweegt een stenen woning.

Tabel 4.5: Inwonenden die binnen 5 jaar zelfstandig willen gaan wonen.

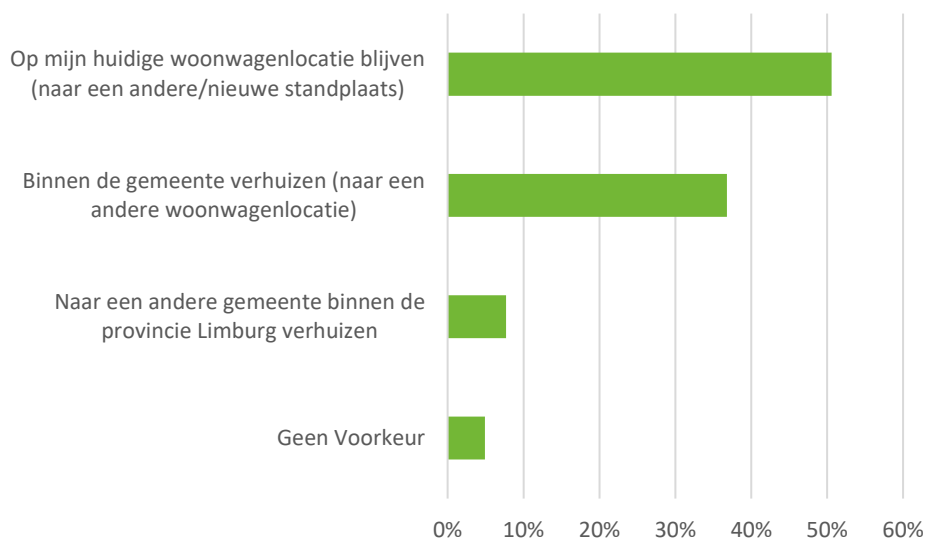
Wil je binnen 5 jaar zelfstandig gaan wonen?	Aandeel	Aantal gegeven antwoorden
Ja	68%	154
Misschien	15%	34
Nee	17%	38
Totaal	100%	226

Figuur 4.6: Inwonenden: waar zou u naar toe willen verhuizen als u verhuist?

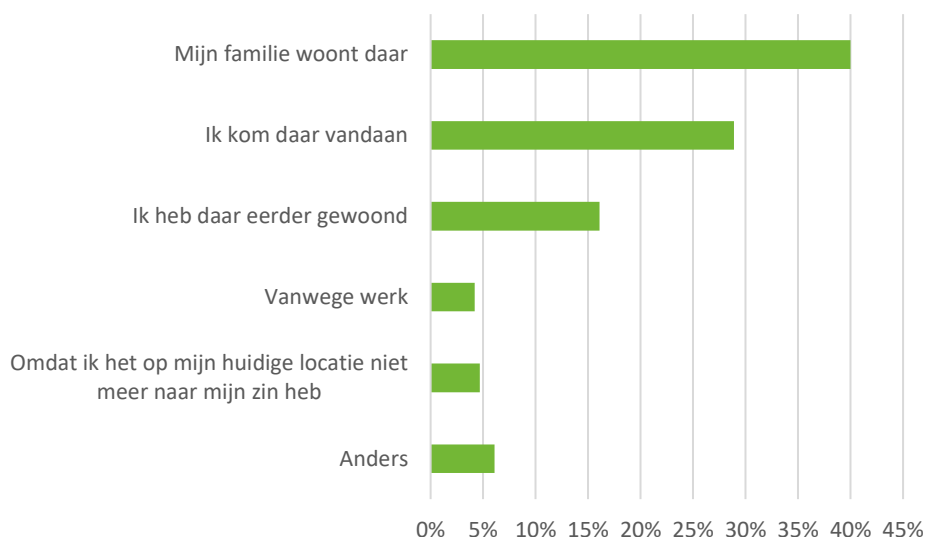


Ook de inwonenden zijn erg gehecht aan de locatie waar zij wonen. Deze locatie wordt het meest genoemd als beoogde woonplek, gevolgd door het binnen de gemeente verhuizen naar een eigen standplaats. Ook bij de inwonenden zijn er slechts enkelen die andere gemeenten binnen Limburg overwegen. De familie die op een locatie woont wordt het meest als reden genoemd om ergens te willen wonen, gevolgd door eerdere binding met de locatie (men komt er vandaan of heeft er eerder gewoond).

Figuur 4.7: Inwonenden waar zou u naartoe willen verhuizen als u verhuist? (mate waarin antwoord genoemd is)



Figuur 4.8: Redenen voor inwonenden om ergens naartoe te willen verhuizen (mate waarin antwoord genoemd is)



Belangstellenden

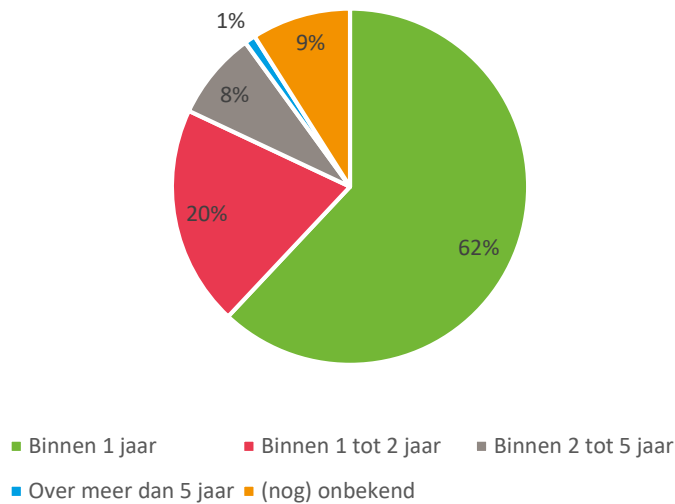
Van alle belangstellenden die hebben meegedaan aan het onderzoek overweegt 84% zeker om te verhuizen naar een woonwagen(standplaats). Nog eens 8% geeft aan misschien te willen verhuizen naar een woonwagen(standplaats).

Tabel 4.6: Aandeel van de belangstellenden dat overweegt om naar een standplaats te gaan verhuizen

Overweegt u om naar een woonwagen(standplaats) te verhuizen?	Aandeel	Aantal gegeven antwoorden
Ja	84%	214
Misschien	8%	19
Nee	9%	22
Totaal	100%	255

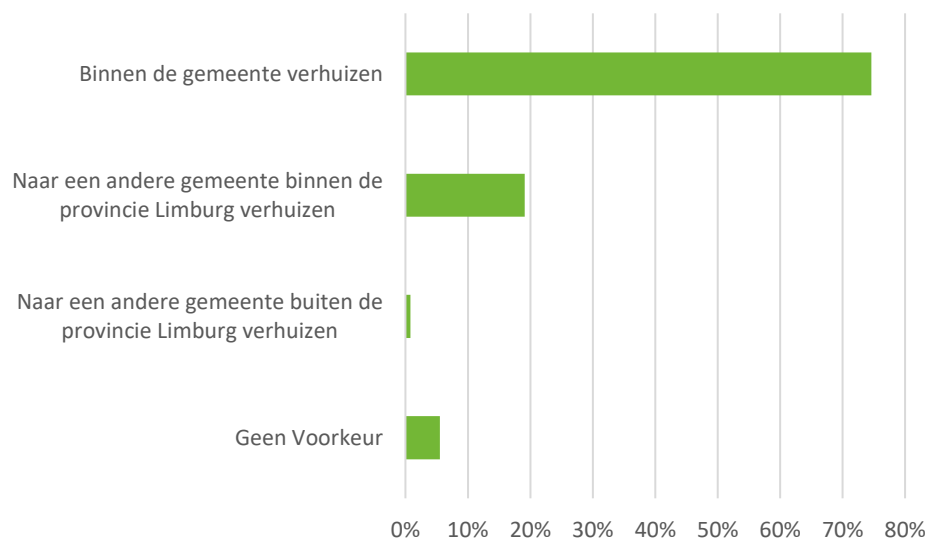
Van degenen die een verhuizing overwegen, wil 82% dit op korte termijn, binnen twee jaar, realiseren. Nagenoeg de gehele groep belangstellenden die heeft meegedaan aan het onderzoek heeft een verhuyswens op korte termijn die voor een aanvullende behoefte aan standplaatsen zorgt.

Figuur 4.9: Belangstellenden: termijn waarop men wil verhuizen

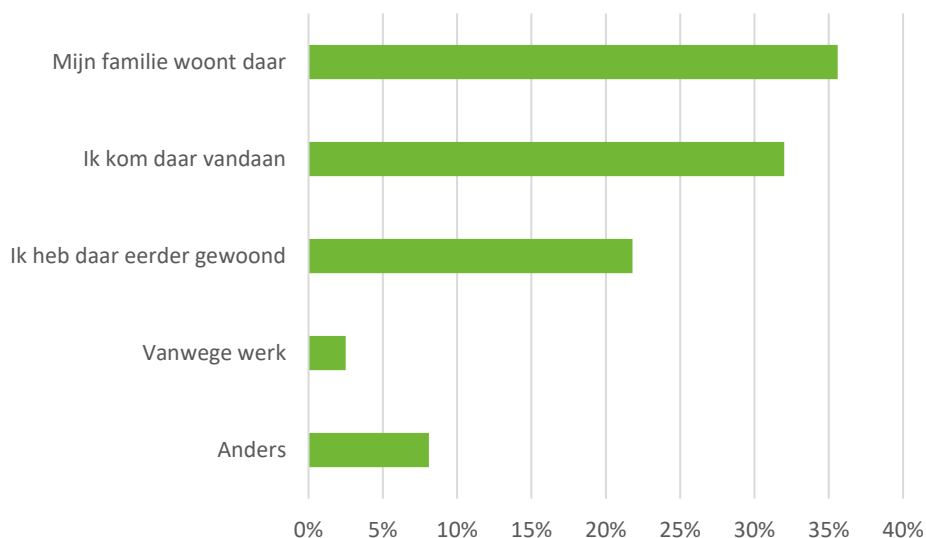


De belangstellenden zijn erg gehecht aan de gemeente waar zij wonen. Deze gemeente wordt het meest genoemd als beoogde woonplek, gevolgd door het verhuizen naar een andere gemeente binnen Limburg. De familie die op een locatie woont wordt ook hier wederom het meest als reden genoemd om ergens te willen wonen, gevolgd door eerdere binding met de locatie (men komt er vandaan of heeft er eerder gewoond) (zie figuur 4.10 en 4.11).

Figuur 4.10: Belangstellenden: waar men naar toe wil verhuizen (mate waarin antwoord genoemd is)



Figuur 4.11: Belangstellenden: motivatie om ergens naar toe te willen verhuizen (mate waarin antwoord genoemd is)



4.3 Verhuisbewegingen in de regio's in relatie tot een belangstellendenregistratie

Alle drie de doelgroepen geven aan bij een verhuiscens bij voorkeur vooral in de eigen gemeente te willen wonen, en vaak zelfs op de woonwagenlocatie waar zij nu wonen (hoofdbewoners en inwonenden). Er zijn wel beperkt gewenste verhuisbewegingen zichtbaar tussen gemeenten, maar dan vooral naar buurgemeenten of gemeenten binnen de eigen regio. Mensen geven aan te overwegen naar een andere gemeente te verhuizen als hun familie daar woont, als ze er oorspronkelijk vandaan komen of als zij op andere wijze binding met die gemeente hebben. Er zijn geen gewenste verhuisbewegingen zichtbaar tussen de verschillende regio's in Limburg.

Op basis van deze uitkomsten is het niet zinvol om op provinciaal niveau een wachtlijst of belangstellendenregistratie op te zetten. Wel is het aan te bevelen om op lokaal of sub-regionaal niveau gezamenlijk op te trekken in de belangstellendenregistratie door als gemeente(n) en woningcorporaties op dezelfde manier te registreren zodat een actueel totaalbeeld van de lokale vraag bestaat. In de toewijzing spelen van oudsher familiebanden een sterke rol. In de lokale/subregionale belangstellendenregistratie is het van belang daar op in te spelen.

4.4 Kwalitatieve woonwensen

In deze paragraaf worden de kwalitatieve woonwensen van de mensen met een serieuze verhuiscens gepresenteerd. Op basis hiervan is in het volgende hoofdstuk de aanvullende behoefte aan standplaatsen onderverdeeld in huur en koop standplaatsen en de gewenste bebouwing op de standplaats.

In tabel 4.7 is de gewenste eigendomsvorm van de standplaats uitgewerkt voor de drie doelgroepen. Van de hoofdbewoners is de grootste voorkeur de huurstandplaats van de gemeente, gevolgd door een huurstandplaats zonder voorkeur voor een verhuurende partij. Van de inwonenden heeft de grootste groep geen voorkeur voor huur of koop, die willen vooral een plek waar ze als zelfstandig huishouden kunnen

starten ongeacht de eigendomsverhoudingen. Bij de belangstellenden gaat de belangstelling primair uit naar een huurstandplaats van een woningcorporatie.

Een behoorlijk deel van de respondenten heeft “geen voorkeur” aangegeven (geen voorkeur voor een verhuurder en geen voorkeur voor huur of koop). Voor de calculatie van de verhouding in aandeel tussen huur en koop per gemeente in het volgende hoofdstuk is het aandeel ‘geen voorkeur’ gelijkelijk verdeeld over de andere eigendomsvormen.

Tabel 4.7: Gewenste eigendomsvorm van de standplaats

	Hoofdbewoners	Inwonenden	Belangstellenden
Huurstandplaats van een gemeente	31%	21%	28%
Huurstandplaats van een woningcorporatie	19%	22%	34%
Huurstandplaats van een particulier	0%	0%	1%
Huurstandplaats geen voorkeur voor verhuurder	29%	14%	19%
Koop Standplaats	12%	16%	8%
Geen voorkeur	9%	27%	10%
Totaal	100%	100%	100%

Voor wat betreft de gewenste eigendomsverhouding van de bebouwing hebben alle groepen vooral interesse in een huur woonwag en óf hebben zij geen voorkeur voor de eigendomsverhouding van een woonwag en dan wel chalet. Voor het indicatieve beeld per gemeente in het volgende hoofdstuk is “geen voorkeur” wederom gelijk verdeeld over de andere mogelijkheden.

Tabel 3.8: Gewenste eigendomsvorm van de bebouwing

	Hoofdbewoners	Inwonenden	Belangstellenden
Woonwag en Huur	42%	30%	48%
Woonwag en Koop	15%	17%	9%
Woonwag en Eigendom geen voorkeur	5%	7%	5%
Chalet Huur	3%	6%	7%
Chalet Koop	5%	5%	0%
Geen Voorkeur	31%	35%	31%
Totaal	100%	100%	100%

Dat de voorkeur voor de bebouwing veelal uitgaat naar een huurwoonwag en is mede te verklaren op basis van de inkomensgroep van een groot deel van de huishoudens. Met een inkomen rond € 2.250 netto per maand (wat overeenkomt met een bruto jaarinkomen van € 38.000) valt een groot deel van de huishoudens in de doelgroep voor sociale huur. Een klein deel van 6% van de huishoudens heeft een inkomen van € 2.450 netto, wat neerkomt op € 42.000 bruto jaarinkomen. Een deel van deze groep kan eveneens op grond van inkomen nog aanspraak maken op een sociale huurwoning.

Tabel 4.9: Inkomen van het huishouden

Netto inkomen van huishouden per maand	Aandeel
Tot € 2.250 netto per maand	42%
Tussen € 2.250 en € 2.450 netto per maand	6%
Meer dan € 2.450 netto per maand	11%
Dat wil ik liever niet zeggen	42%
Totaal	100%

4.5 Belangrijke elementen voor een locatie

In de vragenlijst is aan de drie doelgroepen gevraagd welke elementen voor hen van belang zijn bij een woonwagenlocatie om er prettig te kunnen wonen. Figuur 4.12 geeft weer welke antwoorden in verhouding het meest gegeven zijn. Ruime plaatsen, goede voorzieningen, een schone omgeving en voldoende privacy worden het meest genoemd.

Figuur 4.12: Aspecten die van belang zijn voor bewoners op een locatie



5 Behoefte aan woonwagenstandplaatsen

Op basis van de verhuishwensen die door de drie doelgroepen (hoofdbewoners, inwonenden en belangstellenden) zijn geuit middels de enquête is in dit hoofdstuk een overzicht gepresenteerd van de huidige aanvullende behoefte zoals die per gemeente² naar voren komt. Daarbij zijn twee scenario's aangehouden:

1. Scenario 1: de behoefte die naar voren komt van alle respondenten die zeker willen verhuizen ("verhuishwens ja");
2. Scenario 2: de behoefte die naar voren komt van alle respondenten die zeker willen verhuizen én de respondenten misschien willen verhuizen ("verhuishwens ja en misschien").

Voor beide scenario's is voor de drie doelgroepen een fasering in de tijd aangebracht op basis van de termijn waarop de respondenten hebben aangegeven te willen verhuizen:

- Binnen 2 jaar
- Tussen 2 en 5 jaar
- Na 5 jaar of nog niet bekend

Op basis van deze fasering is de totale behoefte tot aan 2030 in beeld gebracht. Tevens is aangegeven of er vanuit de respons op de enquête een indicatie is dat er wellicht standplaatsen vrij zullen komen in deze periode omdat de standplaats vrijkomt bij een voorziene verhuizing. Wanneer dat zo is heeft dat een dempend effect op de aanvullende behoefte die in beeld is gebracht. De behoefte is tevens kwalitatief geduid naar de gewenste eigendomsverhouding en het type bebouwing.

Aanvullende behoefte aan standplaatsen tot 2030

In tabel 5.1 tot en met 5.4 is de *aanvullende* behoefte aan standplaatsen gepresenteerd voor de twee scenario's, afgezet tegen de tijdsperioden tot aan 2030. Deze aanvullende behoefte is gebaseerd op de respons op de enquête en de woonwensen die daarmee kenbaar zijn gemaakt. Inzichtelijk is dat er in heel de provincie Limburg een actuele aanvullende behoefte bestaat aan circa 415 standplaatsen op basis van het "verhuishwens ja-scenario" tot 506 standplaatsen op basis van het "verhuishwens ja en misschien-scenario".

² Voor de gemeente Leudal is aangesloten bij de in 2018 uitgevoerde inventarisatie. Daarvan zijn alleen totaalcijfers beschikbaar, niet uitgesplitst naar doelgroep, eigendomsverhouding of type bebouwing. De gemeente Voerendaal heeft niet meegedaan aan het onderzoek. De gemeente Voerendaal voorziet op basis van eigen belangstellendenregistratie een behoefte aan 2 aanvullende standplaatsen. Deze gegevens zijn volledigheidshalve opgenomen in tabel 5.1 tot en met 5.4.

Tabel 5.1: Verdeling aanvullende behoefte aan standplaatsen regionaal bij scenario "verhuishwens ja"

Regio	Hoofdbewoners met verhuishwens			Inwonenden met verhuishwens			Belangstellenden met verhuishwens			Totaal aanvullende behoefte tot 2030	Vrij komende standplaatsen	Huidig aantal standplaatsen
Periode	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar			
Noord	0	0	0	3	2	3	27	0	4	39	0	102
Midden	4	0	3	23	4	8	37	5	1	120	1	280
Parkstad	4	0	3	22	6	9	28	0	5	79	0	246
Westelijke Mijnstreek	2	0	2	32	6	4	27	2	0	75	2	258
Maastricht Heuvel-land	1	0	7	16	6	2	55	8	7	102	2	239
Limburg totaal	11	0	15	96	24	26	174	15	17	415	5	1.125

Tabel 5.2: Verdeling aanvullende behoefte aan standplaatsen regionaal bij scenario "verhuishwens ja en misschien"

Regio	Hoofdbewoners met verhuishwens			Inwonenden met verhuishwens			Belangstellenden met verhuishwens			Totaal aanvullende behoefte tot 2030	Vrij komende standplaatsen	Huidig aantal standplaatsen
Periode	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar			
Noord	0	0	5	3	2	5	29	0	4	48	0	102
Midden	6	1	18	23	6	15	37	5	1	147	1	280
Parkstad	4	0	10	22	7	11	30	0	5	91	0	246
Westelijke Mijnstreek	2	0	10	32	6	5	27	2	2	86	2	258
Maastricht Heuvel-land	2	0	17	17	8	13	57	9	11	134	2	239
Limburg totaal	14	1	60	97	29	49	180	16	23	506	5	1.125

Aandachtspunten bij demografisch verloop

Vanwege het niet voldoende betrouwbaar in beeld zijn van mutatiegegevens en de demografische opbouw van de populatie bewoners van standplaatsen, kon het effect van natuurlijk verloop niet worden doorgerekend. Op basis van de respons op de enquête is in tabel 5.3 en 5.4 wel aangegeven in welke gemeenten standplaatsen vrij zouden kunnen komen wanneer de huidige bewoners met een verhuishwens daadwerkelijk zouden gaan verhuizen (in dat geval blijft niemand wonen op de standplaats als de hoofdbewoners zouden gaan verhuizen). Voor wat betreft het demografisch verloop, en het effect daarvan op het vrijkomen van standplaatsen is het enige houvast de huidige opbouw van de huishoudens zoals gepresenteerd in tabel 4.1. Daarin zien we relatief weinig oudere huishoudens (11% vanaf 70 jaar). Als we dit als representatief zouden beschouwen voor de populatie huishoudens op standplaatsen in Limburg dan zouden er de komende 10 jaar betrekkelijk weinig woonwagens vrijkomen door demografische ontwikkeling (uitstroom door overlijden). Stel dat we indicatief aanhouden dat maximaal deze 11% vrijkomt tot 2030, dan gaat het om rond 120 standplaatsen in totaal in heel de provincie. Voorts kunnen we er van uitgaan dat de aanvullende behoefte, zoals die zich nu aandient op basis van de

enquête, in de periode tot 2030 geacommodeerd zou kunnen worden en dat deze standplaatsen in diezelfde periode niet weer vrij zullen komen daar het vooral om jongere huishoudens gaat die een standplaats zoeken. Het potentiële aandeel vrijkomende plaatsen is daarmee in het uiterste geval al minder dan een kwart van de behoefte aan standplaatsen die is geconstateerd.

In tabel 5.3 en 5.4 is de *aanvullende* behoefte aan standplaatsen per gemeente weergegeven voor de beide scenario's. Deze aanvullende behoefte is gebaseerd op de respons op de enquête en de woonwensen die daarmee kenbaar zijn gemaakt.

Tabel 5.3: Aanvullende behoefte aan standplaatsen per gemeente bij scenario “verhuishwens ja”

Gemeente	Hoofdbewoners met verhuishwens			Inwonenden met verhuishwens			Belangstellenden met verhuishwens			Totaal aanvullende behoefte tot 2030	Vrij komende standplaatsen	Huidig aantal standplaatsen
	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar			
Peel en Maas	0	0	0	2	1	1	6	0	0	10	0	10
Venlo	0	0	0	0	0	2	14	0	2	18	0	59
Horst aan de Maas	0	0	0	1	1	0	7	0	2	11	0	14
Venray	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Bergen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Gennep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Mook en Middelaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Beesel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Weert	1	0	0	11	2	2	15	3	1	35	0	95
Nederweert	0	0	0	3	1	0	1	0	0	5	0	17
Leudal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	-	50
Maasgouw	1	0	2	5	0	0	9	2	0	19	0	35
Roermond	1	0	0	2	0	2	2	0	0	7	1	19
Roerdalen	0	0	1	0	0	4	6	0	0	11	0	19
Echt-Susteren	1	0	0	2	1	0	4	0	0	8	0	45
Beek	0	0	0	3	1	0	2	0	0	6	0	32
Beekdaelen	0	0	0	3	1	1	4	0	0	9	0	26
Brunssum	1	0	1	1	0	0	3	0	0	6	0	22
Eijsden-Margraten	1	0	0	5	0	0	13	7	0	26	0	31
Gulpen-Wittem	0	0	0	1	0	0	2	0	0	3	0	11
Heerlen	3	0	0	9	3	2	14	0	5	36	0	122
Kerkrade	0	0	0	1	1	3	4	0	0	9	0	33
Landgraaf	0	0	0	8	1	1	2	0	0	12	0	28
Maastricht	0	0	4	4	5	0	24	1	5	43	2	148
Meerssen	0	0	0	2	0	0	15	0	2	19	0	9
Simpelveld	0	0	2	0	0	2	1	0	0	5	0	6
Sittard-Geleen	2	0	1	20	4	3	13	1	0	44	2	170
Stein	0	0	1	9	1	1	12	1	0	25	0	56
Vaals	0	0	2	3	1	2	0	0	0	8	0	14
Valkenburg aan de Geul	0	0	1	1	0	0	1	0	0	3	0	26
Voerendaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	9
Totaal Limburg	11	0	15	96	24	26	174	15	17	415	5	1.125

Tabel 5.4: Aanvullende behoefte aan standplaatsen per gemeente bij scenario "verhuishwens ja en misschien"

Gemeente	Hoofdbewoners met verhuishwens			Inwonenden met verhuishwens			Belangstellenden met verhuishwens			Totaal aanvullende behoefte tot 2030	Vrij komende standplaatsen	Huidig aantal standplaatsen
	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar	< 2 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar			
Peel en Maas	0	0	0	2	1	1	6	0	0	10	0	10
Venlo	0	0	1	0	0	2	15	0	2	20	0	59
Horst aan de Maas	0	0	3	1	1	1	8	0	2	16	0	14
Venray	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	9
Bergen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Gennep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Mook en Middelaar	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	4
Beesel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Weert	3	0	8	11	2	2	15	3	1	45	0	95
Nederweert	0	0	0	3	1	1	1	0	0	6	0	17
Leudal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	0	50
Maasgouw	1	1	6	5	0	3	9	2	0	27	0	35
Roermond	1	0	2	2	0	3	2	0	0	10	1	19
Roerdalen	0	0	1	0	0	6	6	0	0	13	0	19
Echt-Susteren	1	0	1	2	3	0	4	0	0	11	0	45
Beek	0	0	0	3	1	1	2	0	2	9	0	32
Beekdaelen	0	0	1	3	1	2	4	0	0	11	0	26
Brunssum	1	0	1	1	0	0	5	0	0	8	0	22
Eijsden-Margraten	2	0	2	5	1	1	13	8	1	33	0	31
Gulpen-Wittem	0	0	0	1	0	1	2	0	0	4	0	11
Heerlen	3	0	2	9	3	2	14	0	5	38	0	122
Kerkrade	0	0	0	1	2	3	4	0	0	10	0	33
Landgraaf	0	0	3	8	1	1	2	0	0	15	0	28
Maastricht	0	0	7	4	6	6	26	1	8	58	2	148
Meerssen	0	0	0	2	0	0	15	0	2	19	0	9
Simpelveld	0	0	3	0	0	3	1	0	0	7	0	6
Sittard-Geleen	2	0	9	20	4	3	13	1	0	52	2	170
Stein	0	0	1	9	1	1	12	1	0	25	0	56
Vaals	0	0	7	3	1	5	0	0	0	16	0	14
Valkenburg aan de Geul	0	0	1	2	0	0	1	0	0	4	0	26
Voerendaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	9
Totaal Limburg	14	1	60	97	29	49	180	16	23	506	5	1.125

Eigendomsverhoudingen aanvullende behoefte

In tabel 5.5 staat de behoefte aan standplaatsen indicatief uitgesplitst naar eigendomsvoorkeur. De behoefte aan huurstandplaatsen is circa vier keer zo groot als de behoefte aan koop standplaatsen.

Tabel 5.5: Verhouding tussen behoefte aan huur en koop standplaatsen

Gemeente	Behoefte huur standplaats	Behoefte koop standplaats
Peel en Maas	85%	15%
Venlo	85%	15%
Horst aan de Maas	85%	15%
Venray	0%	0%
Bergen	0%	0%
Gennep	0%	0%
Mook en Middelaar	0%	0%
Beesel	0%	0%
Weert	80%	20%
Nederweert	70%	30%
Leudal	-	-
Maasgouw	80%	20%
Roermond	75%	25%
Roerdalen	75%	25%
Echt-Susteren	75%	25%
Beek	80%	20%
Beekdaelen	70%	30%
Brunssum	80%	20%
Eijsden-Margraten	85%	15%
Gulpen-Wittern	75%	25%
Heerlen	80%	20%
Kerkrade	80%	20%
Landgraaf	70%	30%
Maastricht	80%	20%
Meerssen	85%	15%
Simpelveld	65%	35%
Sittard-Geleen	90%	10%
Stein	80%	20%
Vaals	70%	30%
Valkenburg aan de Geul	65%	35%
Voerendaal	-	-
Geen voorkeur	75%	25%
Limburg gemiddeld	80%	20%

In tabel 5.6 wordt de verhouding gepresenteerd in de behoefte aan woonwagens en chalets (type bebouwing), uitgesplitst naar eigendom. De behoefte aan huur woonwagens is met circa 50% het grootst, gevolgd door koop woonwagens met 25%. Voor chalets is in verhouding wat minder animo. Dat geldt zowel voor huur met 15% als koop met 10%.

Tabel 5.6: Verhouding tussen behoefte aan huur en koop woonwagens en chalets

Gemeente	Totaal behoefte huur woonwagen	Totaal behoefte koop woonwagen	Totaal behoefte huur chalet	Totaal behoefte koop chalet
Peel en Maas	50%	20%	15%	15%
Venlo	55%	20%	15%	15%
Horst aan de Maas	55%	20%	15%	10%
Venray	0%	0%	0%	0%
Bergen	0%	0%	0%	0%
Gennep	0%	0%	0%	0%
Mook en Middelaar	0%	0%	0%	0%
Beesel	0%	0%	0%	0%
Weert	50%	20%	15%	15%
Nederweert	50%	30%	10%	10%
Leudal	-	-	-	-
Maasgouw	50%	25%	15%	10%
Roermond	50%	25%	15%	10%
Roerdalen	50%	25%	15%	10%
Echt-Susteren	45%	25%	20%	10%
Beek	55%	25%	10%	10%
Beekdaelen	45%	25%	15%	15%
Brunssum	50%	25%	15%	10%
Eijsden-Margraten	55%	20%	15%	10%
Gulpen-Wittem	50%	20%	20%	10%
Heerlen	50%	25%	15%	10%
Kerkrade	55%	15%	15%	15%
Landgraaf	45%	25%	15%	15%
Maastricht	55%	20%	15%	10%
Meerssen	55%	20%	15%	10%
Simpelveld	50%	50%	0%	0%
Sittard-Geleen	55%	20%	15%	10%
Stein	50%	25%	15%	10%
Vaals	40%	30%	15%	15%
Valkenburg aan de Geul	50%	50%	0%	0%
Voerendaal	-	-	-	-
Limburg totaal	50%	25%	15%	10%

Bijlage 1 Respons hoofdbewoners en inwonenden per gemeente en regionaal

In deze bijlage wordt de respons, gerelateerd aan de aangeschreven adressen, vanuit hoofdbewoners en inwonenden per gemeente weergegeven (tabel 1.1). Zoals toegelicht in de methodische verantwoording kon deze uitsplitsing voor belangstellenden niet voldoende betrouwbaar gemaakt worden.

Tevens is het aandeel van de totale respons van hoofdbewoners en inwonenden vanuit de regio's weergegeven (tabel 1.2).

Tabel 1.1: respons hoofdbewoners en inwonenden per gemeente

Gemeente	Aangeschreven adressen	Respons hoofdbewoners	Respons inwonenden
Beek	32	16%	22%
Beekdaelen	26	19%	23%
Beesel	3	0%	33%
Bergen	4	0%	0%
Brunssum	22	9%	5%
Echt-Susteren	45	22%	18%
Eijsden-Margraten	31	23%	29%
Gennep	1	0%	0%
Gulpen-Wittem	11	27%	18%
Heerlen	122	16%	17%
Horst aan de Maas	14	29%	29%
Kerkrade	33	21%	33%
Landgraaf	28	36%	39%
Maasgouw	26	81%	38%
Maastricht	148	19%	15%
Meerssen	6	17%	33%
Mook en Middelaar	4	25%	0%
Nederweert	17	59%	35%
Peel en Maas	10	40%	60%
Roerdalen	20	25%	40%
Roermond	19	63%	47%
Simpelveld	6	33%	67%
Sittard-Geleen	170	23%	25%
Stein	56	14%	21%
Vaals	14	71%	64%
Valkenburg aan de Geul	26	12%	8%
Venlo	59	12%	8%
Venray	2	50%	100%
Weert	142	14%	16%
Totaal	1.097 (100%)	245 (22%)	243 (22%)

Tabel 1.2: Aandeel respons hoofdbewoners en inwonenden vanuit de regio's

	Hoofdbewoners	Inwonenden
Regio Noord	7%	7%
Regio Midden	32%	27%
Regio Parkstad	20%	22%
Regio Westelijke Mijnstreek	20%	25%
Regio Maastricht Heuvelland	21%	19%
Totaal	100% (245 vragenlijsten)	100% (243 vragenlijsten)

BIJLAGE VI

ONDERZOEK INTERNATIONALE WERKNEMERS IN LIMBURG



Stuurgroep internationale werknemers Limburg

Onderzoek internationale werknemers in Limburg

28 mei 2020

TITEL

Onderzoek internationale werknemers in Limburg

DATUM

28 mei 2020

STATUS

Definitief

OPDRACHTGEVERS

Stuurgroep internationale werknemers Limburg

PROJECTTEAM DECISIO

Sylvia Bleker

Daan van Gent

Lilian Tilburgs

Gerwin van der Meulen

PROJECTTEAM COMPANEN

Koen Klouwen

Ellen Ootes

FOTO OMSLAG

Stockvault.net

CONTACTGEGEVENS DECISIO | ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

Valkenburgerstraat 212

1011 ND Amsterdam

T 020 – 67 00 562

E info@decisio.nl

I www.decisio.nl

Inhoudsopgave

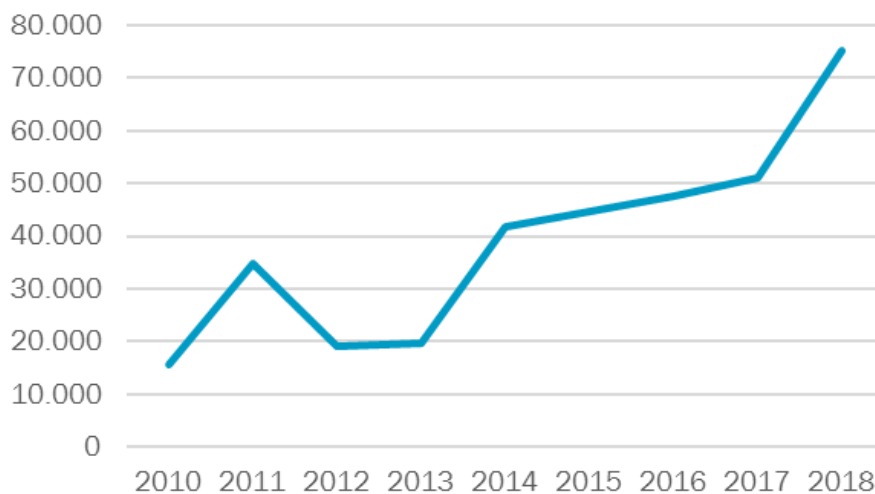
1.	Inleiding	4
2.	Arbeidsmarkt	11
2.1	Internationale werknemers op de arbeidsmarkt	11
2.2	Internationale werknemers binnen bedrijven	30
3.	Woningmarkt: Huisvestingsopgave nu en naar 2030	37
3.1	De actuele huisvestingssituatie	37
3.2	Toekomstige huisvestingsopgave arbeidsmigranten	43
3.3	Conclusie arbeidsmigranten	49
3.4	Integratie van internationale werknemers	50
4.	Samenvatting en conclusie	54
	Bijlage I. Kenmerken respondenten enquête	60
	Bijlage II. vragenlijst enquête bedrijven	64
	Bijlage III. vragenlijst enquête internationale werknemers	71

1. Inleiding

Aanleiding

Het aantal internationale werknemers in Nederland groeit, de provincie Limburg is hierin geen uitzondering. Sterker nog: procentueel gezien is het aantal internationale werknemers dat werkzaam is in de provincie Limburg sneller gegroeid dan in alle andere provincies in Nederland. Werkten in 2011 nog 34.900 internationale werknemers in Limburg, in 2018 is dit meer dan verdubbeld naar ruim 75.100. Dit brengt zowel kansen als uitdagingen met zich mee voor de economie en de leefomgeving.

Figuur 1-1: Ontwikkeling aantal internationale werknemers werkzaam in Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Tegen deze achtergrond wenst de stuurgroep internationale werknemers Limburg nader inzicht te krijgen in de (ontwikkeling van de) omvang van de doelgroep internationale werknemers binnen de provinciegrenzen, de huisvestingsopgave die daar mee gepaard gaat, hoe het deze groep vergaat in de regio, wat de behoeften zijn en of deze aansluiten op het beleid van provincie en gemeenten.

Vraagstelling

In het onderzoek komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Omvang en kenmerken van internationale werknemers in de provincie Limburg.
- Internationale werknemers op de arbeidsmarkt:
 - Vraag naar internationale werknemers vanuit werkgevers uitgesplitst naar sector, waar ook de vraag naar werknemers in de uitzendbranche zoveel

mogelijk wordt uitgesplitst naar sector waar ze daadwerkelijk aan het werk gaan.

- Inzicht in verdringingseffecten
- Huisvesting internationale werknemers:
 - Woonbehoefte internationale werknemers
 - Benodigde woningcapaciteit in de toekomst (met het oog op de toekomstige behoeften van werkgevers)
 - Inzicht in verdringingseffecten
- De mate van en voortgang van integratie van internationale werknemers
- Inzicht in wat Limburg aantrekkelijk maakt voor internationale werknemers

Afbakening van het onderzoek

In het onderzoek gaan we in de groep internationale werknemers in Limburg. Binnen deze groep maken we onderscheid naar kenniswerkers en arbeidsmigranten. Dit onderscheid is gebaseerd op inkomen voor twee leeftijdscategorieën (zie kader). We maken dit onderscheid omdat de opgaven voor overheid verschillen tussen kenniswerkers en arbeidsmigranten. Kenniswerkers verdienen meer dan arbeidsmigranten, werken vaak in banen waarvoor een hoger opleidingsniveau vereist is en verblijven gemiddeld voor langere tijd in Nederland.

Met name op het gebied van huisvesting vragen kenniswerkers en arbeidsmigranten een andere aanpak. Over het algemeen verblijven arbeidsmigranten voor een kortere periode in Nederland dan kenniswerkers. Daarom ligt de opgave voor de populatie arbeidsmigranten met name op het realiseren van flexibele, tijdelijke huisvesting. Een kleiner deel van de arbeidsmigranten verblijft (semi)permanent in Nederland: voor hen geldt op termijn eenzelfde woonwens als voor veel kenniswerkers. Wat betreft huisvesting ligt de focus van dit rapport voornamelijk op arbeidsmigranten, omdat het hier om specifieke woonvormen en grotere aantallen gaat.

Kenniswerkers en arbeidsmigranten

In deze rapportage worden meerdere definities gehanteerd. Deze definities zijn:

- **Economisch-actieve, internationale werknemer:** een persoon in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.
- **Kenniswerker:** een economisch-actieve internationale werknemer, waarbij een minimale looneis is gesteld (fiscaal loon: loon voor belastingen) voor twee leeftijdsgroepen. De minimale looneisen per jaar per leeftijdsgroep zijn:

Leeftijd	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
< 30 jaar	€ 25.198	€ 25.761	€ 25.985	€ 26.605	€ 27.109	€ 26.926	€ 27.860	€ 28.333	€ 28.813	€ 29.293
≥ 30 jaar	€ 34.361	€ 35.128	€ 35.433	€ 35.867	€ 36.407	€ 36.723	€ 38.003	€ 38.648	€ 39.303	€ 39.953

De looneisen zijn gebaseerd op de looneisen gesteld in de kennismigrantenregeling van het IND. Daarbij is rekening gehouden met de zogenoemde 30%-regeling voor ingekomen werknemers. Een kenniswerker die van deze regeling gebruik maakt, geeft bij de Belastingdienst een loon op dat 30 procent lager is dan het daadwerkelijke loon. Daarom hanteren wij een looneis gelijk aan 70 procent van de looneis gesteld in de kennismigrantenregeling van het IND.

- **Arbeidsmigrant:** een economisch-actieve internationale werknemer. Indien deze geen kenniswerker is, dan is deze gerekend tot de groep arbeidsmigranten.

Als dit rapport verwijst naar internationale werknemers dan doelen wij op de gehele groep internationale werknemers. Daarnaast maken we uitsplitsingen naar arbeidsmigranten en kenniswerkers. In die gevallen worden dan deze specifiek groepen bedoeld.

Regio's

Dit rapport focust op de provincie Limburg. Op dat schaalniveau zijn gegevens voornamelijk gepresenteerd. Daarnaast wordt in dit rapport gerefereerd aan en vergeleken met de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg, Zuid-Limburg en heel Nederland.

Binnen Zuid-Limburg worden daarnaast ook enkele subregio's gedefinieerd: *Westelijke Mijnstreek* (de gemeenten Beek, Sittard-Geleen, Stein), *Maastricht & Heuvelland* (de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Maastricht, Meerssen, Vaals, Valkenburg aan de Geul) en *Parkstad Limburg* (de gemeenten Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld, Voerendaal).

Onderzoeksaanpak en verantwoording

We baseren dit onderzoek op vier verschillende bronnen: de door Decisio ontwikkelde 'monitor internationale werknemers', enquêtes uitgezet onder internationale werknemers in Limburg en Limburgse bedrijven, een werksessie en een belronde onder enkele Limburgse uitzendbureaus. Hieronder beschrijven we deze bronnen in meer detail.

Monitor internationale werknemers

In de afgelopen jaren heeft Decisio bij het CBS een landelijke monitor opgebouwd met daarin internationale werknemers in Nederland. Deze monitor hebben we samengesteld op basis van CBS Microdata. Via CBS Microdata hebben we toegang tot (geanonimiseerde) data over personen in Nederland. Informatie die we gebruiken om de omvang en kenmerken van internationale werknemers in Nederland vast te stellen.

De Belastingdienst levert informatie aan het CBS over arbeidscontracten van alle werknemers die in Nederland loonheffing betalen. Gemeenten leveren informatie over iedereen die in de gemeente staat ingeschreven in het BRP/RNI. Door deze twee databronnen aan elkaar te koppelen vinden we iedereen die in Nederland loonheffing betaalt en niet in bezit is van de Nederlandse nationaliteit: de internationale werknemer. Daarnaast koppelen we arbeidscontract-informatie van werknemers in Nederland aan diverse persoonsgegevens. Op gemeenteniveau geeft de monitor vervolgens onder meer inzicht in het aantal internationale werknemers dat in een regio woont en/of werkt, in welke sector zij werkzaam zijn en wat zij verdienen, hoe lang zij in Nederland economisch actief zijn, waar ze vandaan komen en wat hun leeftijd is.

Omdat de monitor op CBS Microdata is gebaseerd weten we dat deze feitelijk en betrouwbaar is. Echter, de data is niet altijd compleet. Internationale werknemers die geen loonheffing betalen in Nederland worden niet meegenomen, het kan dan gaan om de expat die voor een buitenlands bedrijf werkt (en in het buitenland belasting betaalt) en tijdelijk in Nederland is of het kan gaan om een zwartwerkende internationale werknemer. Daarnaast is niet van alle internationale werknemers bekend waar ze wonen in Nederland. RNI-geregistreerden geven bijvoorbeeld vaak het (permanente) adres in het buitenland op, in plaats van het tijdelijke woonadres in Nederland.

De informatie uit de monitor vormt de basis voor dit onderzoek. Daarnaast zijn aanvullend enquêtes uitgezet, gesprekken gevoerd met uitzendbureaus en is een werksessie georganiseerd. Deze hebben tot doel gehad om ten eerste de hierboven beschreven witte vlekken (deels) in te vullen en ten tweede om kwalitatieve onderwerpen te belichten. Het gaat dan om wensen en behoeften van internationale werknemers op het gebied van de woningmarkt en integratie in de Nederlandse samenleving. De monitor bevat daarover geen informatie.

Enquête onder bedrijven

Via verschillende werkgeversorganisaties (waaronder LWV, LLTB en MKB Limburg), Holland Expat Center South, gemeenten en de provincie Limburg is een vragenlijst onder Limburgse bedrijven verspreid. De vragenlijst is in de periode 1 februari – 20 maart opengesteld en door 154 bedrijven ingevuld. Onbekend is naar hoeveel bedrijven de uitnodiging om deel te nemen exact is gestuurd. We zien variatie in de typen bedrijven die de enquête hebben ingevuld, zowel qua vestigingslocatie als sector, aantal werknemers en opleidingsniveau van de werknemers. In Bijlage I staan de kenmerken van de respondenten verder uitgewerkt. In bijlage II is de volledige vragenlijst opgenomen.

Enquête onder internationale werknemers werkzaam of woonachtig in Limburg

Via diverse online kanalen en via enkele Limburgse bedrijven is daarnaast een enquête onder internationale werknemers, werkzaam of woonachtig in Limburg, verspreid. Het betrof een Engelstalige en Poolstalige vragenlijst met als doel meer inzicht te krijgen in de wensen en behoeften van internationale werknemers op het gebied van wonen en integreren in de Nederlandse samenleving. Omdat vanuit de opdrachtgevers specifieke interesse is in de groep arbeidsmigranten in Limburg, en arbeidsmigranten vaak uit Polen komen, is de enquête ook in het Pools uitgezet en verspreid in verschillende netwerken voor Poolse werknemers. In totaal hebben 155 mensen de enquête ingevuld. Ook in deze enquête zien we een evenwichtige verdeling tussen de woon- en werkregio's van de respondenten. Verreweg de meeste respondenten hebben de Poolse nationaliteit (93 van de 155). De Engelstalige versie van de vragenlijst is opgenomen in bijlage III.

Representativiteit enquêtes

De enquête onder bedrijven in Limburg heeft 154 respondenten, de enquête onder werknemers 155. In Limburg werkten in 2018 ruim 75.000 internationale werknemers, dit betekent dat de werknemers-enquête 0,2 procent van de internationale werknemers heeft bereikt. Voor de werkgevers-enquête is het percentage dat bereikt is niet exact te bepalen: onbekend is naar hoeveel bedrijven de uitnodiging om deel te nemen exact is gestuurd, en ook het aantal bedrijven in Limburg dat werkt met internationale werknemers is niet bekend. Het percentage werkgevers dat is bereikt zal wel hoger liggen dan 0,2 procent. De representativiteit van de enquête is daarmee laag, en de resultaten kunnen dan ook niet zomaar als absolute waarheid worden aangenomen. Met enkele kanttekeningen zijn de resultaten wel richtinggevend te gebruiken.

De verschillende subregio's in Limburg, verschillende opleidingsniveaus van internationale werknemers, verschillende classificaties van bedrijfsomvang en verschillende sectoren zijn vertegenwoordigd in de enquête. Dit betekent dat de enquête een goede afspiegeling is van de variëteit aan werkgevers en internationale werknemers in Limburg. Idealiter zouden we de enquêteresultaten uitsplitsen naar subgroepen in de enquête (het gaat dan om de genoemde aspecten subregio, opleidingsniveau, bedrijfsomvang en sectoren), om de verschillen te laten zien. Dit is vanwege de respons niet mogelijk gebleken. Als we bijvoorbeeld kijken naar hoe antwoorden op vragen verschillen tussen internationale bedrijven in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg dan is er sprake van circa 30 respondenten per groep. De enquêteresultaten die we laten zien in dit rapport gaan daarom altijd over de volledige groep respondenten: zowel hoog- als

laagopgeleide werknemers in verschillende sectoren en verschillende regio's in Limburg.

In combinatie met de informatie uit de 'monitor internationale werknemers', de werksessie en de belronde (zie onder) zijn de enquêtes wel waardevol. Voor beschrijvende statistieken over de doelgroep internationale werknemers gaan we uit van de informatie uit de monitor (de respons op de enquête is te laag om betrouwbaar te zijn op dit gebied). De enquête gebruiken we voor het 'verhaal' achter de cijfers en vult aan op de onderwerpen waar de monitor geen zicht op geeft, zoals een inkijk in de toekomst en het welbevinden van internationale werknemers in Limburg. De resultaten uit de enquête zijn getoetst en 'ingekleurd' in de werksessie, waar resultaten uit de enquête in belangrijke mate zijn onderschreven.

In het rapport laten we de resultaten uit de enquête zien, waar mogelijk en interessant uitgesplitst naar verschillende subgroepen. We nuanceren de resultaten met inzichten uit de overige informatiebronnen uit het onderzoek. Waar uitsplitsingen naar verschillende groepen interessante patronen laten zien, die ook worden onderschreven in andere informatiebronnen, laten we deze uitsplitsingen zien.

Werksessie

Om te verdiepen op de resultaten uit de monitor 'internationale werknemers' en de enquête is een werksessie georganiseerd. In de werksessie zijn resultaten uit de monitor en enquête gepresenteerd, getoetst en bediscussieerd. Bij de werksessie was de begeleidingsgroep¹ van het onderzoek aanwezig en 18 vertegenwoordigers uit de regio: 8 werkgevers, een huisvester, het Expat Center Maastricht Region en 8 gemeenten.

Belronde

Tijdens uitvoering van het onderzoek bleek dat een groot aantal internationale werknemers werkzaam is bij een uitzendbureau. De monitorrapportages geven beperkt inzicht in deze groep; zij staan namelijk veelal ingeschreven als werkend in de uitzendbranche met als werklocatie het vestigingsadres van het uitzendbureau. Om meer inzicht te krijgen in deze groep werknemers (in welke sector werken zijn, en waar werken zij?) hebben we zes uitzendbureaus in Limburg telefonisch benaderd en gesproken.

¹ Bestaande uit vertegenwoordigers vanuit de provincie Limburg, de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, de LLTB, LWV en MKB Limburg.

Drie rapportages

De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in drie rapportages. Twee monitorrapportages met feiten en cijfers over de internationale werknemers in de provincie Limburg en de regio Zuid-Limburg, en de voorliggende verdiepende rapportage over arbeidsmarkt, woningmarkt en integratie.

De twee monitorrapportages zijn meegeleverd als bijlage bij dit rapport. Een van de monitorrapportages bevat informatie over de internationale werknemers in de provincie Limburg. Daarnaast is op verzoek van de Zuid-Limburgse gemeenten een aanvullende rapportage voor Zuid-Limburg opgesteld, gefinancierd door ESZL. De monitorrapportages zijn volledig gebaseerd op CBS Microdata en bevatten dus feitelijke informatie, al is deze niet altijd volledig. In voorliggende rapportage is verder verdiept op internationale werknemers op de arbeidsmarkt en de woningmarkt en zijn eventuele 'gaten' in de monitorrapportage(s) zoveel mogelijk aangevuld. Ook wordt het onderwerp integratie besproken.

Leeswijzer

In de hoofdstukken hierna gaan we achtereenvolgens in op internationale werknemers op de arbeidsmarkt (hoofdstuk 2) en de woningmarkt (hoofdstuk 3). Het rapport sluit af met hoofdstuk 4, dat de conclusies op de verschillende onderdelen presenteert.

2. Arbeidsmarkt

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag wat het belang is van de internationale werknemers binnen de Limburgse arbeidsmarkt. Dat doen we door eerst dieper in te gaan op de huidige situatie op de Limburgse arbeidsmarkt. We laten zien in welke sectoren de druk op de arbeidsmarkt hoog is en vergelijken dit met de sectoren waar internationale werknemers in Limburg werken. We vullen dit aan met enquêteresultaten waarin we werkgevers gevraagd hebben waarom zij met internationale werknemers werken. Ten slotte kijken we hoe internationale werknemers in Limburg integreren binnen bedrijven.

2.1 Internationale werknemers op de arbeidsmarkt

Het belang van internationale werknemers op de Limburgse arbeidsmarkt

De ontwikkeling van het aantal internationale werknemers in Limburg verloopt grotendeels gelijk aan de ontwikkeling van het aantal vacatures in de provincie: als het beter gaat met de economie zijn er meer vacatures en meer arbeidskrachten nodig. Op dat moment komen er ook meer internationale werknemers naar Limburg. In jaren waar het aantal openstaande vacatures afneemt, neemt het aantal internationale werknemers ook af. We zien dat dit verband sterker is voor de groep arbeidsmigranten dan voor de groep internationale kenniswerkers. De data uit de 'monitor internationale werknemers' toont aan dat de ontwikkeling van deze laatste groep minder aan economische schommelingen onderhevig is, maar ook in de ontwikkeling van het aantal kenniswerkers zien we een dip in de economisch mindere jaren (2012, 2013). Het lijkt er dus op dat internationale werknemers vooral naar Limburg komen als zij ook nodig zijn op de arbeidsmarkt.

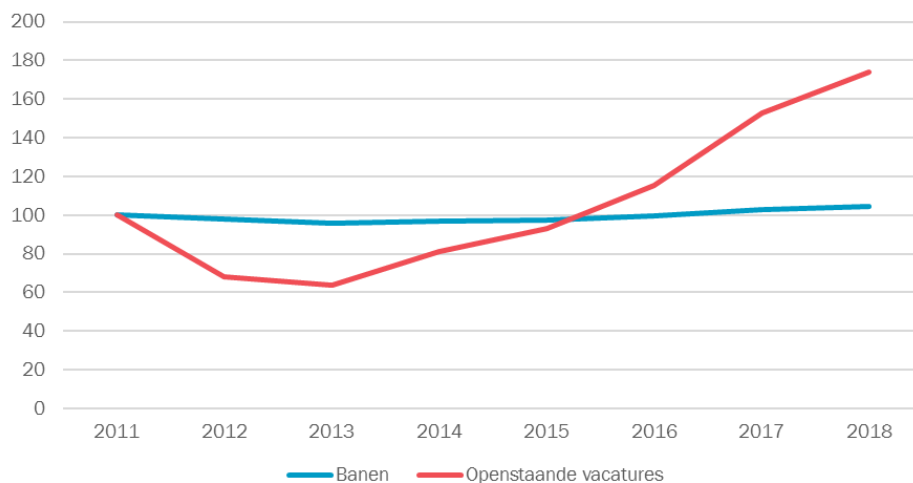
Van verdringing op de arbeidsmarkt lijkt niet of nauwelijks sprake. Werkgevers geven aan internationale werknemers aan te nemen, omdat zij geen Nederlandse werknemers met de juiste vaardigheden, of helemaal geen Nederlandse werknemers kunnen vinden. Daarnaast zien we dat, ondanks de omvangrijke toename van het aantal internationale arbeidsmigranten en kenniswerkers in Limburg sinds 2010, de vacaturegraad (het aantal openstaande vacatures per 1.000 banen) nog steeds toeneemt. Ten slotte zien we ten opzichte van 2011 juist een lichte daling van het aantal kenniswerkers in Limburg. Tussen 2017 en 2018 is het aantal ook gedaald, terwijl werkgevers juist aangeven niet minder internationale werknemers nodig te hebben.

De volgende paragrafen laten stapsgewijs zien hoe wij tot bovenstaande conclusie zijn gekomen.

De Limburgse arbeidsmarkt

Het aantal banen in Limburg is in de periode 2011 en 2018 gestegen met circa 0,6 procent per jaar. Het aantal openstaande vacatures heeft daarentegen een veel grotere ontwikkeling doorgemaakt en steeg met bijna 8,2 procent per jaar. De druk op de Limburgse arbeidsmarkt neemt toe: in 2011 stonden er 17 vacatures open per duizend banen, in 2018 is dit gestegen naar 28. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van het aantal banen en openstaande vacatures in Limburg weergegeven voor de periode 2011-2018.

Figuur 2-1: Ontwikkeling aantal banen en aantal openstaande vacatures in de provincie Limburg (geïndexeerd naar basisjaar 2011)

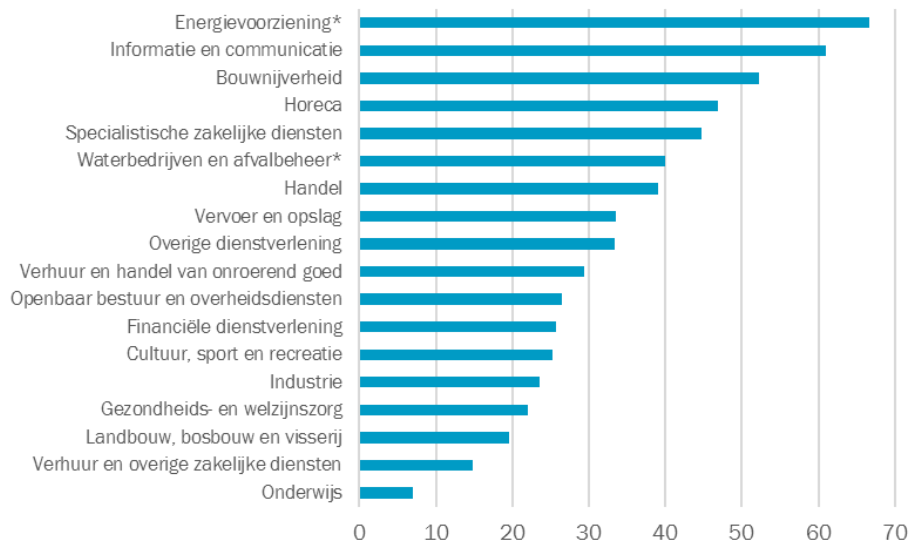


Bron: CBS

De provincie Limburg is hierin niet uniek; dit beeld zien we ook terug als we naar Nederland als geheel kijken. In Nederland is de druk op de arbeidsmarkt zelfs licht hoger dan in Limburg: in 2018 stonden in Nederland 30 vacatures open per duizend banen.

Om de druk op de arbeidsmarkt te meten wordt doorgaans gekeken naar de vacaturegraad: het aantal openstaande vacatures per duizend banen. Een hogere vacaturegraad betekent meer druk op de arbeidsmarkt, omdat de vraag naar personeel hoger is. In Limburg is de vacaturegraad het hoogst in de sectoren informatie en communicatie, bouwnijverheid, horeca en specialistische zakelijke diensten. Ook hierin wijkt Limburg niet af van Nederland als geheel, waar dezelfde sectoren bovenaan staan. Sinds 2011 is de vacaturegraad in alle sectoren in Limburg toegenomen.

Figuur 2-2: Vacaturegraad Limburg naar sector, december 2018²



Bron: CBS

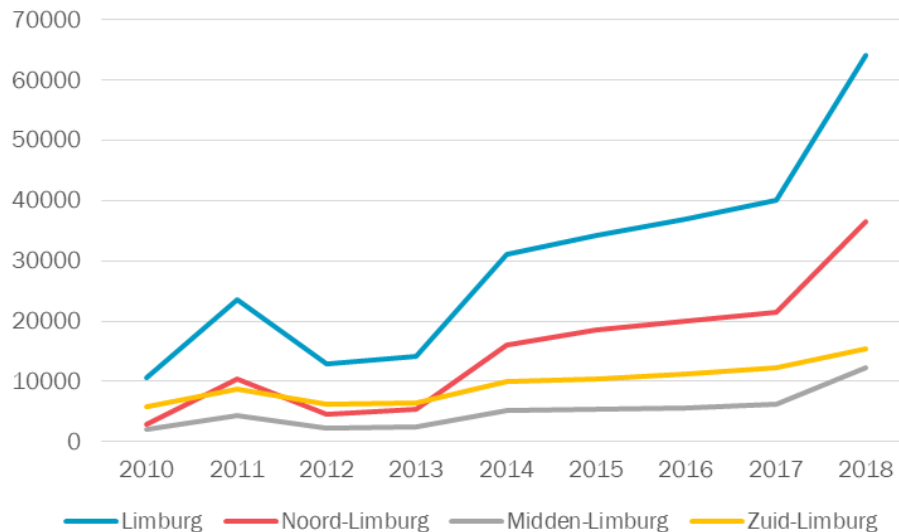
* De vacaturegraad in de sector Energievoorziening lijkt erg hoog, echter wordt dit waarschijnlijk vertekend door de lage aantallen banen en vacatures, in combinatie met afrondingen van het CBS. De vacaturegraad in de sector energievoorziening is waarschijnlijk lager dan in deze grafiek aangegeven. Dit speelt vermoedelijk ook (in mindere mate) in de sector waterbedrijven en afvalbeheer.

Arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten werkzaam in Limburg is sinds 2011 meer dan verdubbeld, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 15 procent. Onderstaand figuur laat de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg zien. In Noord-Limburg is het aantal arbeidsmigranten het hoogst, en is het aantal ook het snelst gegroeid, een gemiddelde jaarlijkse groei van 20 procent in de periode 2011-2018. In Midden-Limburg was de gemiddelde groei in deze periode 15 procent en in Zuid-Limburg 8 procent.

² De grafiek betreft de vacaturegraad voor Limburg in december 2018. In enkele sectoren is sprake van een hoogseizoen buiten december, wat een hogere vacaturegraad kan betekenen.

Figuur 2-3: Ontwikkeling aantal arbeidsmigranten Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Aandachtspunt werknemers in de uitzendbranche

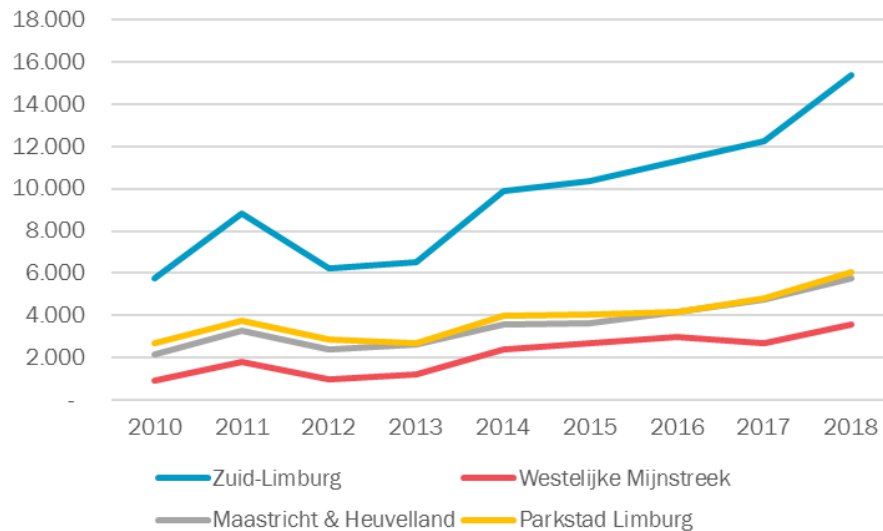
In Noord-Limburg staat het hoofdkantoor van een landelijk uitzendbureau dat mogelijk de cijfers vertekent. Het is namelijk mogelijk dat alle internationale werknemers werkzaam via het uitzendbureau staan geregistreerd in Noord-Limburg, ook als zij buiten de regio Noord-Limburg werkzaam zijn. We hebben contact gehad met het betreffende uitzendbureau over de aantallen daadwerkelijk werkzaam in Noord-Limburg. Zij konden ons helaas niet het exacte aantal internationale werknemers geven dat zij in dienst hebben en wat de werklocatie is van de werknemers.

Op basis van een schatting gaven zij aan dat op het moment 5.000 internationale werknemers in Nederland werkt, waarvan 2.000 in Limburg. Dit zou betekenen dat het aantal internationale werknemers in Noord-Limburg in onze data overschat is met 3.000. Deze redenatie is echter niet volledig, aangezien de monitor cijfers bevat van een heel jaar, en de schatting van het uitzendbureau een momentopname is. Aangezien internationale werknemers vaak voor kortere periodes werken kunnen we de momentopname van 3.000 niet zomaar overnemen voor het hele jaar. Om onnauwkeurigheden te voorkomen hanteren we in dit hoofdstuk daarom de cijfers uit de 'monitor internationale werknemers'. In de verdieping woningmarkt wordt wel een correctie uitgevoerd om het huisvestingsvraagstuk zo accuraat mogelijk weer te geven.

Binnen Zuid-Limburg zien we weinig verschil in ontwikkeling tussen de drie subregio's. In de Westelijke Mijnstreek groeide het aantal werkzame arbeidsmigranten het snelst, met 10 procent per jaar in de periode 2011-2018. In

Maastricht & Heuvelland en Parkstad Limburg was de groei 8,5 en 7 procent per jaar respectievelijk.

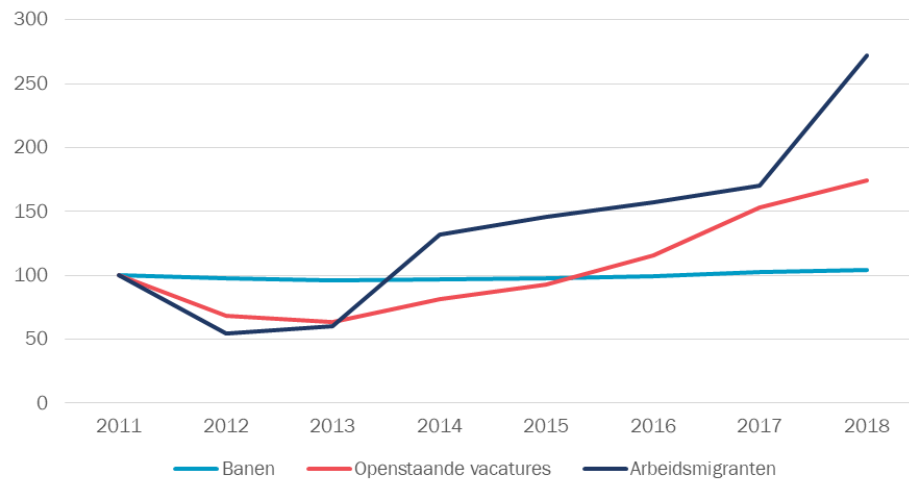
Figuur 2-4: Ontwikkeling arbeidsmigranten subregio's Zuid-Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

De groei in arbeidsmigranten in een regio volgt de ontwikkeling van het aantal openstaande vacatures in de regio. Onderstaand figuur illustreert dit door de ontwikkeling in het aantal arbeidsmigranten in Limburg af te zetten tegen de ontwikkeling in het aantal banen en openstaande vacatures. De correlatie tussen het aantal arbeidsmigranten en het aantal openstaande vacatures wordt ook bevestigd door de econometrische analyse die wij hebben uitgevoerd voor het opstellen van ons prognosemodel arbeidsmigranten (zie verderop in dit hoofdstuk voor details). Dit wijst erop dat arbeidsmigranten vooral naar Limburg komen als er een tekort aan arbeidskrachten op de arbeidsmarkt is.

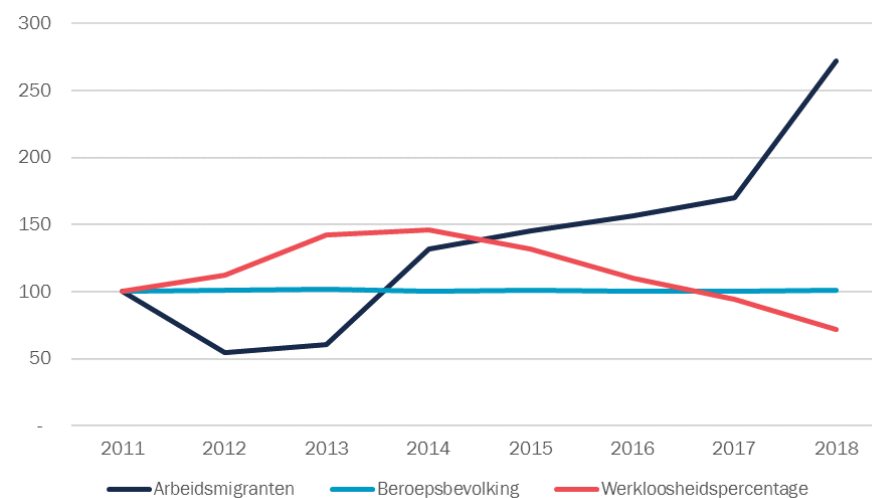
Figuur 2-5: Ontwikkeling banen, vacatures en arbeidsmigranten in Limburg (geïndexeerd naar basisjaar 2011)



Bron: CBS en Decisio, op basis van CBS Microdata

Dit beeld wordt ook bevestigd door de ontwikkeling van de beroepsbevolking en het werkloosheidspercentage in dezelfde periode. De beroepsbevolking is stabiel gebleven en het werkloosheidspercentage is gedaald. In jaren van hoge werkloosheid zien we het aantal arbeidsmigranten in Limburg juist dalen. Als het werkloosheidspercentage daalt, stijgt het aantal arbeidsmigranten. Ook dit wijst erop dat arbeidsmigranten vooral naar Limburg komen als er een tekort aan arbeidskrachten op de arbeidsmarkt is.

Figuur 2-6: Ontwikkeling beroepsbevolking, werkloosheidspercentage en arbeidsmigranten in Limburg (geïndexeerd naar basisjaar 2011)



Bron: CBS en Decisio, op basis van CBS Microdata

De meeste arbeidsmigranten in Limburg zijn werkzaam in de sector ‘verhuur en overige zakelijke dienstverlening’, dit zijn echter vrijwel alleen werknemers werkzaam via een uitzendbureau. Zij kunnen dus prima in andere sectoren werkzaam zijn, maar worden in de CBS Microdata geregistreerd in de uitzendbranche.

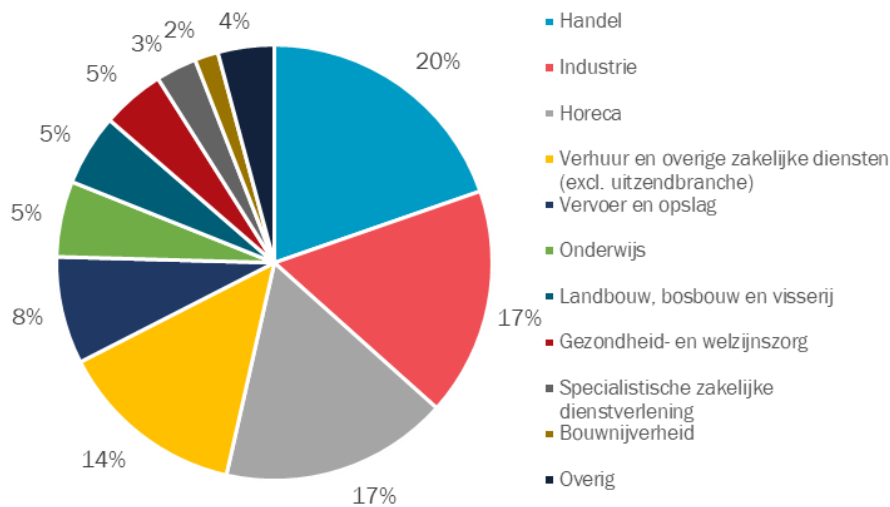
Internationale werknemers via een uitzendbureau

In provincie Limburg werken 37.500 arbeidsmigranten in de uitzendbranche. We hebben zes telefonische interviews gehouden met uitzendbureaus in de provincie Limburg. Daaruit ontstaat het beeld dat het grootste deel van de arbeidsmigranten werkzaam via een uitzendbureau, werkzaam is in de sectoren landbouw en logistiek. Ook productie en logistiek binnen de landbouwsector is genoemd. Exacte aantallen konden zij ons niet geven, dus een precieze duiding van deze groep in Limburg is niet mogelijk gebleken. Wel blijkt uit onderzoek uitgevoerd in opdracht van de ABU en NBBU³ dat in Nederland minstens 43 procent van de internationale uitzendkrachten in de land- en tuinbouwsector werkt. Dit onderschrijft het beeld dat in Limburg het aantal uitzendkrachten in de land- en tuinbouwsector omvangrijk is. Volgens hetzelfde onderzoek werkt 32 procent van de uitzendkrachten in Nederland in de logistieke sector. Als dit ook voor Limburg geldt, wat aannemelijk lijkt vanuit onze belronde, zijn de meeste arbeidsmigranten in de uitzendsector werkzaam in de logistiek of de land- en tuinbouw.

Als we arbeidsmigranten in de uitzendbranche buiten beschouwing laten, zijn de meest voorkomende sectoren handel, industrie en horeca. Voorgaande duiding van de werknemers in de uitzendsector laat zien dat onderstaand aandeel in de sectoren ‘vervoer en opslag’, en ‘landbouw, bosbouw en visserij’ waarschijnlijk een onderschatting is.

³ Bron: ABU en NBBU (2017) Factsheet flexmigranten in Nederland.
<https://www.nbbu.nl/uploads/2017/03/Flexmigrantenonderzoek-eindversie.pdf>

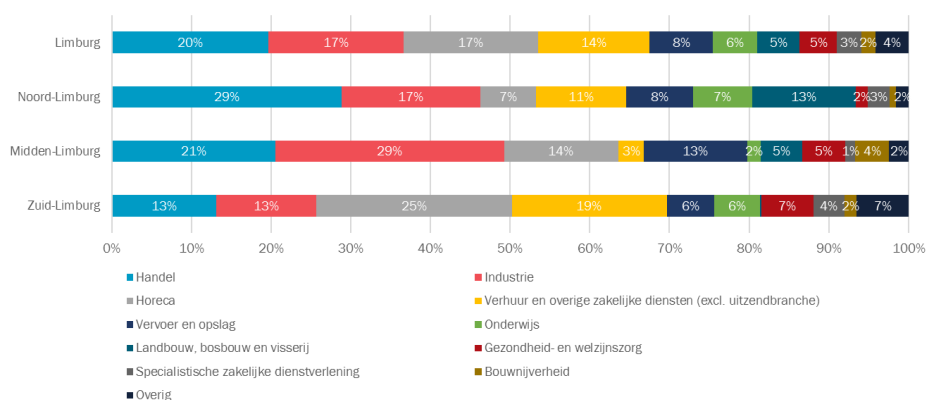
Figuur 2-7: Werksectoren arbeidsmigranten Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Per regio in Limburg verschillen de bedrijfssectoren van arbeidsmigranten. Zo springt in Noord-Limburg de sector landbouw, bosbouw en visserij er uit. In Midden-Limburg werkt circa een derde van de arbeidsmigranten in de sector industrie, daarnaast valt op dat arbeidsmigranten vaak in de sector vervoer en opslag werken. In Zuid-Limburg zijn arbeidsmigranten in de sector vervoer en overige zakelijke diensten sterk vertegenwoordigd.

Figuur 2-8: Werksectoren internationale arbeidsmigranten in Limburg

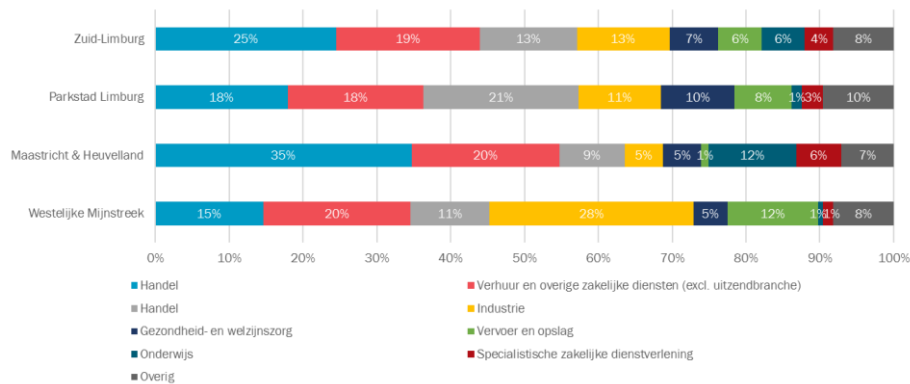


Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Binnen Zuid-Limburg valt op dat in Maastricht & Heuvelland de sectoren handel en onderwijs sterker vertegenwoordigd zijn dan in de rest van Zuid-Limburg. In

Parkstad Limburg is de sector handel groot en in de Westelijke Mijnstreek werken veel internationale arbeidsmigranten in de sector industrie.

Figuur 2-9: Werksectoren internationale arbeidsmigranten in Zuid-Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Prognose ontwikkeling arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten in Limburg is tussen 2011 en 2018 meer dan verdubbeld. Dit roept de vraag op of deze ontwikkeling zich in de toekomst door gaat zetten. Op basis van de historische economische ontwikkeling en de ontwikkeling in het aantal arbeidsmigranten zijn prognoses opgesteld van de te verwachten ontwikkeling tot aan 2030. De gebruikte methodiek staat kort beschreven in onderstaand kader.

Prognosemethodiek ontwikkeling arbeidsmigranten

Voor de prognoses van deze doelgroep maken we gebruik van de methodiek die door Decisio is ontwikkeld in opdracht van de ministeries van EZK en OCW. Voor het opstellen van de prognose kijken we ten eerste naar de daadwerkelijke ontwikkeling van de groep arbeidsmigranten. Middels een multiële regressieanalyse verklaren we de ontwikkeling aan de hand van economische indicatoren, waarbij de regressieanalyse laat zien dat de ontwikkeling in arbeidsmigranten goed kan worden verklaard door de ontwikkeling in het aantal banen en openstaande vacatures in een regio.

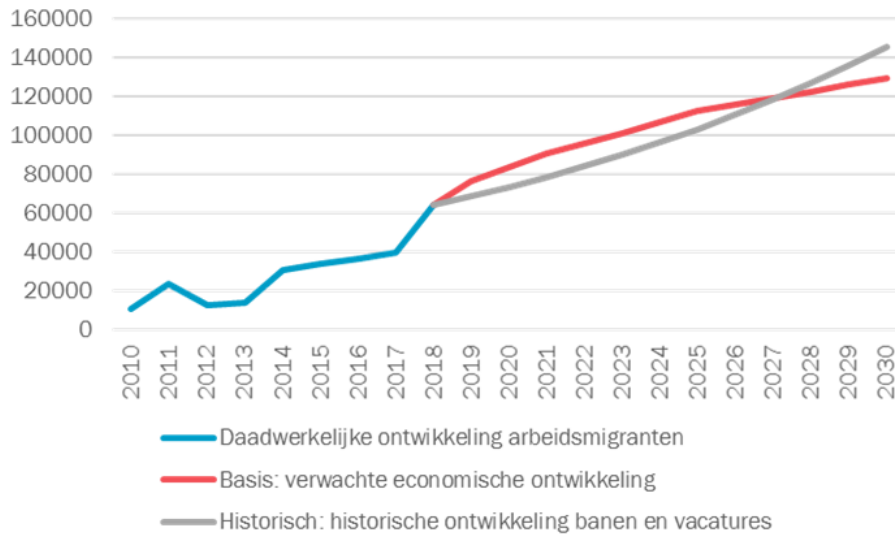
Idealiter stellen we de prognoses voor het aantal arbeidsmigranten op aan de hand van regionale prognoses voor deze twee verklarende variabelen (banen en openstaande vacatures). Echter, zijn regionale prognoses hierover niet beschikbaar, daarom hebben we twee alternatieve scenario's opgesteld.

Het basisscenario is gemaakt aan de hand van een prognose van landelijke, economische ontwikkeling die is vertaald naar de verwachte ontwikkeling in Limburg. (bronnen: de middellangetermijnverkenning en de Welvaart- en Leefomgevingsscenario's van het Centraal Planbureau). Daar in staat dat de economie doorgroeit, maar dat de groei na 2021 wat afvlakt.

Het tweede prognosescenario gebruikt de historische ontwikkeling van het aantal banen en openstaande vacatures en trekt deze door naar de toekomst. De twee scenario's komen wat betreft prognose-aantallen dicht bij elkaar in de buurt (zie figuur 2.9).

Op basis van het prognosemodel verwachten we tussen 2018 en 2030 een groei van 64.000 naar 130.000 -145.000 arbeidsmigranten. Het basisscenario, op basis van de verwachte ontwikkeling van de Limburgse economie, komt daarbij lager uit dan het historische scenario. De afgelopen jaren is de economie zeer sterk gegroeid, het is te verwachten dat deze groei afneemt in de toekomst. Dit is ook de verwachting van het Centraal Planbureau, waar het basisscenario op is gebaseerd.

Figuur 2-10: Prognose ontwikkeling arbeidsmigranten provincie Limburg



Bron: Decisio, historische ontwikkeling op basis van CBS microdata

Bij deze prognose gelden enkele kanttekeningen. Het exacte aantal arbeidsmigranten dat naar Limburg komt laat zich niet voorspellen; bij deze prognose moet daarom een zogenaamde waarschijnlijkheidsbandbreedte worden meegenomen.

De prognose opgesteld op basis van economische trends. Door middel van effectief beleid kan bijgestuurd worden waardoor het daadwerkelijke aantal arbeidsmigranten hoger of lager uitkomt dan de prognose laat zien. Ook economische ontwikkelingen in herkomstlanden van internationale werknemers spelen mee. Uit zowel de werksessie als de enquêteresultaten komt naar voren dat de (positieve) economische ontwikkeling in Polen het aantrekken van Poolse werknemers bemoeilijkt. In onze prognoses gaan we er vanuit dat het aanbod van internationale werknemers groot genoeg blijft.

Ten slotte laat historische data zien dat in tijden van economische recessie het aantal arbeidsmigranten in Limburg (en Nederland) daalt. Mocht in de toekomst zich een nieuwe economische crisis aandienen, dan wijken hoogstwaarschijnlijk de aantallen arbeidsmigranten in deze jaren af van de geprognoseerde aantallen. Wat we echter ook in de historische data terugzien, is dat het aantal arbeidsmigranten in Limburg zich weer herstelt als de crisis voorbij is. De jaren 2012 en 2013 waren jaren van economische krimp in Nederland, in figuur 2-9 is duidelijk te zien dat het aantal arbeidsmigranten in deze jaren ook kromp. In 2014 herstelde de economie zich, en groeide ook het aantal arbeidsmigranten weer. We

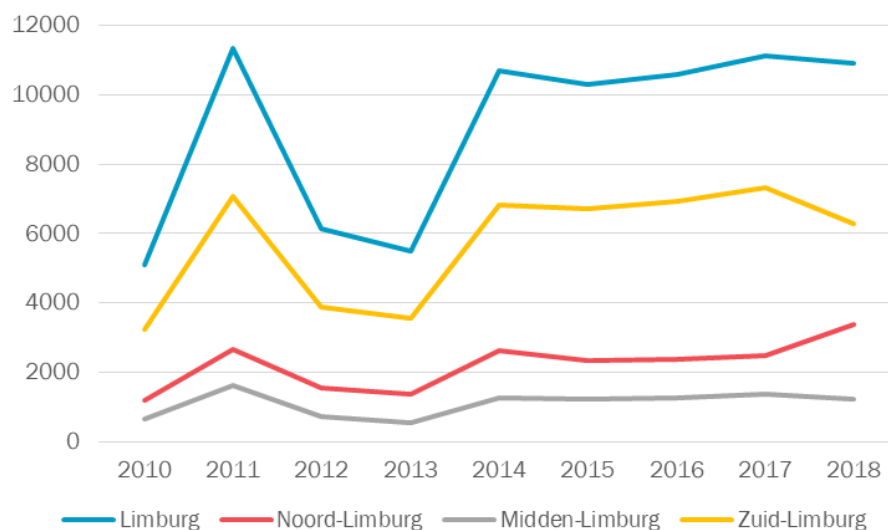
verwachten daarom dat ook bij een toekomstige economische crisis, de trend op de lange termijn zich weer zal herstellen.

Kenniswerkers

Het aantal internationale kenniswerkers werkzaam in Limburg is tussen 2010 en 2018 gegroeid met gemiddeld 10 procent per jaar, meer dan een verdubbeling. Het aantal in 2018 is licht gedaald ten opzichte van 2017. Wat ook betekent dat ten opzichte van het piekjaar 2011 het aantal kenniswerkers in Limburg juist is gedaald met bijna vier procent.

In Zuid-Limburg werken de meeste kenniswerkers⁴, daar zien we ook de grootste daling in kenniswerkers tussen 2017 en 2018. In Noord-Limburg bleef het aantal kenniswerkers stijgen, en in Midden-Limburg zien we ook een lichte daling.

Figuur 2-11: Ontwikkeling kenniswerkers Limburg

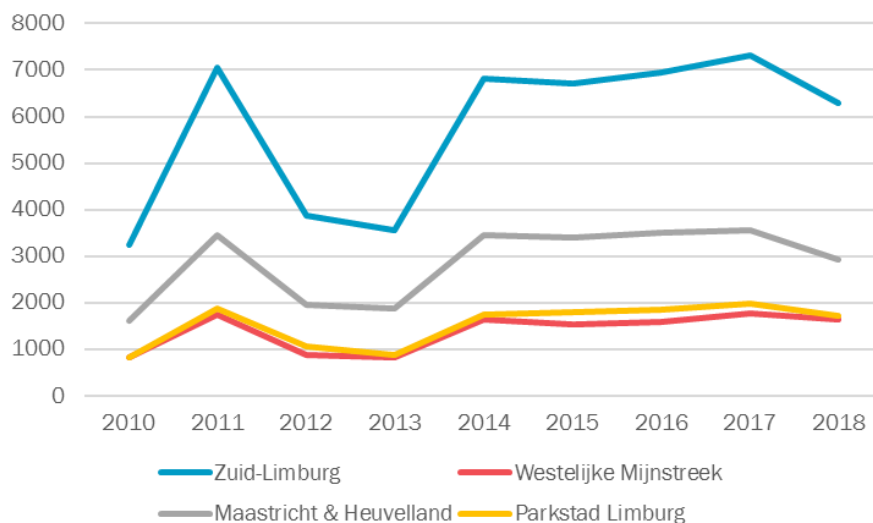


Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

In Zuid-Limburg trekt Maastricht & Heuvelland de meeste kenniswerkers aan, in de Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg ligt het aantal ongeveer gelijk.

⁴ In regio Parkstad in Zuid-Limburg is de internationale organisatie JFC Brunssum gevestigd. Werknemers van deze organisatie betalen geen Belasting in Nederland en zien we daarom niet terug in onze data. Volgens de website van JFC Brunssum werken daar op het moment 1.500 werknemers. Exacte aantallen zijn bij ons niet bekend, maar naar verwachting heeft een significant deel van hen niet de Nederlandse nationaliteit.

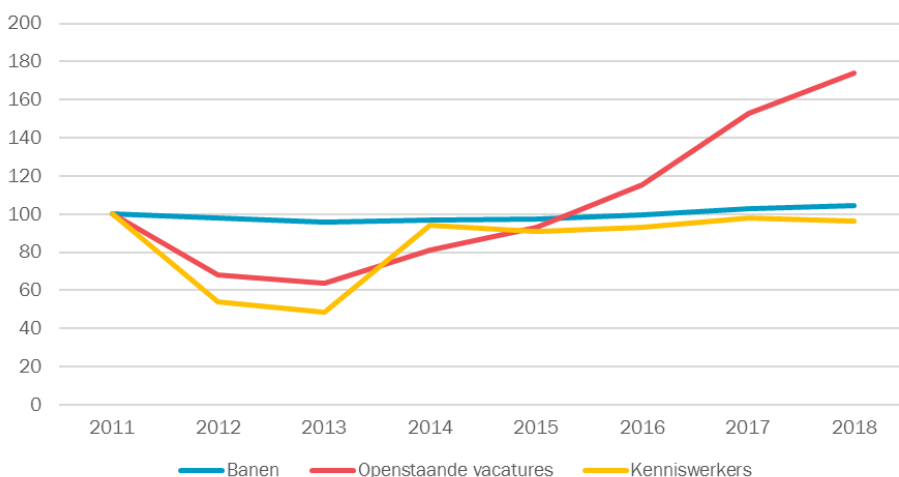
Figuur 2-12: Ontwikkeling kenniswerkers Zuid-Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

De ontwikkeling van het aantal kenniswerkers volgt het aantal openstaande vacatures minder scherp dan het aantal arbeidsmigranten. We zien wel dat het aantal kenniswerkers in de economisch slechte jaren (2012 en 2013) is gedaald en zich daarna weer heeft hersteld. Het aantal kenniswerkers heeft de grote groei van het aantal openstaande vacatures sinds 2014 niet meer gevolgd, maar is stabiel gebleven.

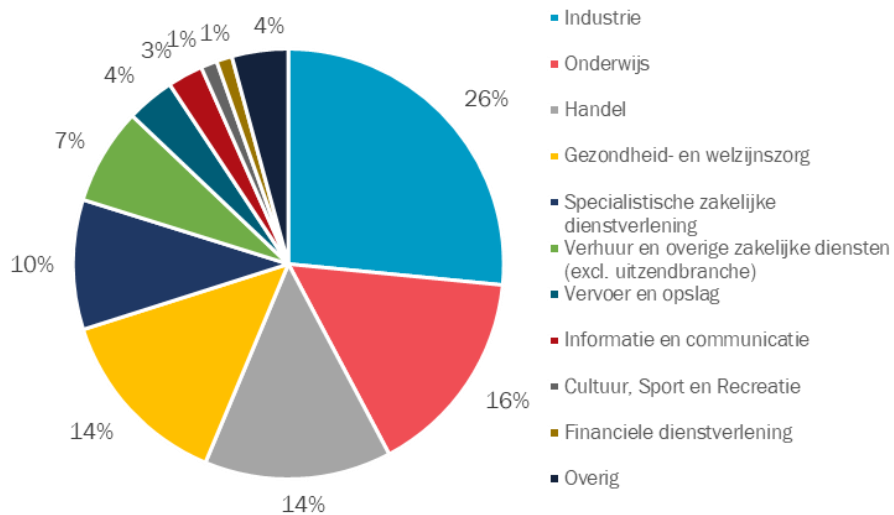
Figuur 2-13: Ontwikkeling banen, vacatures en internationale kenniswerkers in Limburg



Bron: CBS en Decisio, op basis van CBS Microdata

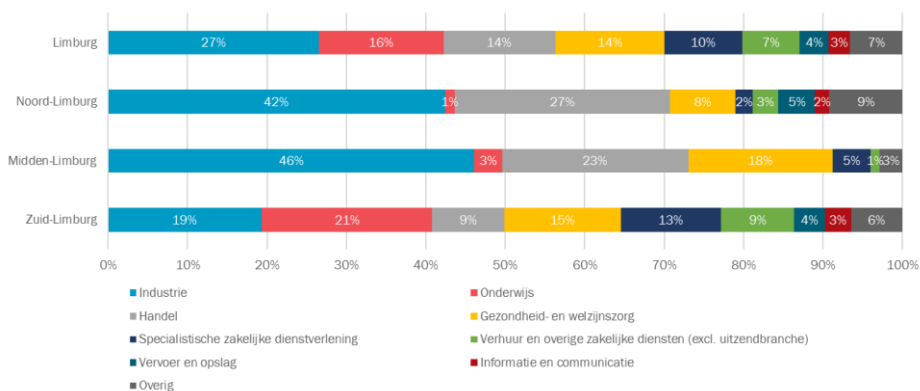
De top drie werksectoren onder kenniswerkers (exclusief kenniswerkers werkzaam bij een uitzendbureau) zijn industrie, onderwijs en handel.

Figuur 2-14: Werksectoren kenniswerkers in Limburg



Binnen Limburg vallen enkele verschillen tussen regio's op. Het aantal internationale kenniswerkers werkzaam in de sector industrie en handel is groot in Noord- en Midden-Limburg, terwijl in Zuid-Limburg relatief veel internationale kenniswerkers werkzaam zijn in het onderwijs of specialistische zakelijke dienstverlening (bijvoorbeeld advocaten, accountantskantoren of management adviesbureaus).

Figuur 2-15: Werksectoren internationale kenniswerkers in Limburg

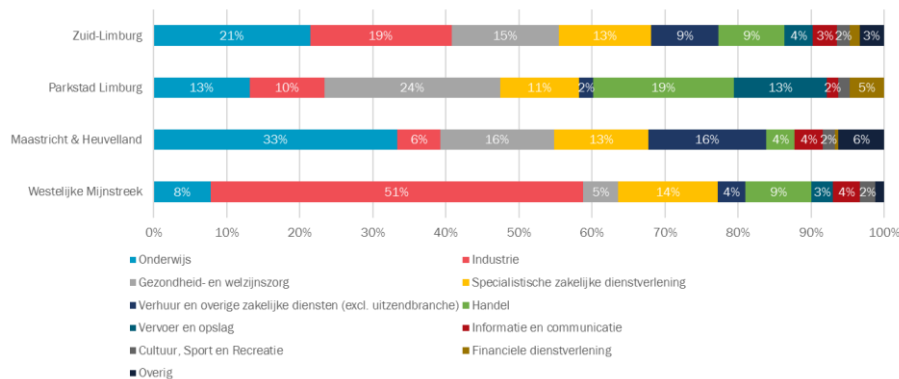


Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Binnen Zuid-Limburg valt direct op dat het aantal internationale kenniswerkers in de Westelijke Mijnstreek sterk geconcentreerd is in de sector industrie. In

Maastricht & Heuvelland springt het onderwijs er uit en in Parkstad Limburg zijn de aandelen gezondheid- en welzijnszorg en handel groot.

Figuur 2-16: Werksectoren internationale kenniswerkers in Zuid-Limburg



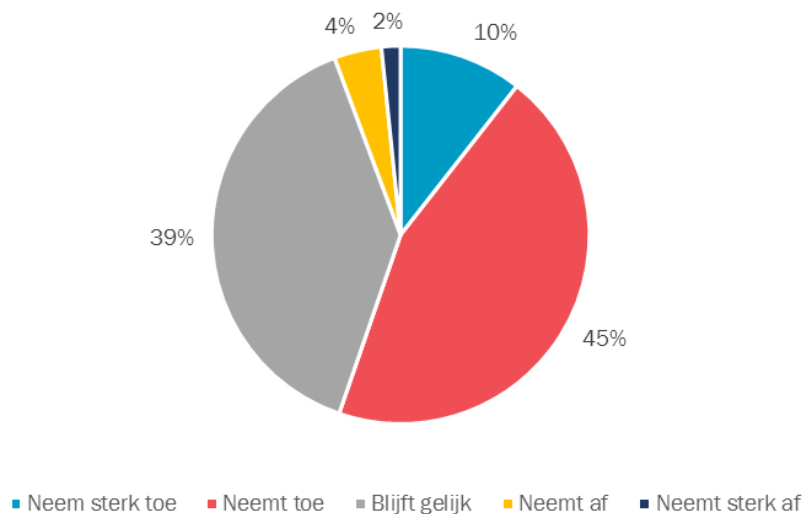
Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Werkgevers

Als onderdeel van deze verdieping is een enquête uitgezet onder werkgevers in Limburg. We hebben onder andere gevraagd of zij internationale werknemers inzetten en gaan inzetten in de toekomst, waarom zij internationale werknemers inzetten en of zij moeite hebben met het vinden van voldoende internationale werknemers.

Het grootste deel van de werkgevers geeft aan dat het aantal internationale werknemers dat zij inzetten in de afgelopen jaren is toegenomen (55 procent) of gelijk is gebleven (39 procent). Slechts 6 procent geeft aan dat het aantal internationale werknemers binnen het bedrijf is afgenomen.

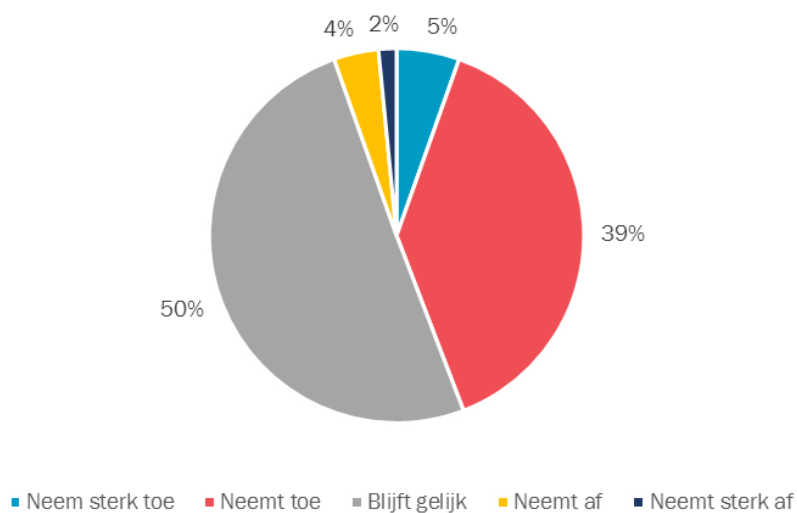
Figuur 2-17: Hoe heeft het aantal internationale werknemers zich de afgelopen 5 jaar ontwikkeld binnen uw organisatie?



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

Op de vraag of het aantal internationale werknemers binnen het bedrijf gaat veranderen in de komende 5 jaar zien we ongeveer dezelfde verdeling. De helft van de respondenten geeft aan dat dit niet gaat veranderen, volgens 44 procent gaat de inzet van internationale werknemers toenemen en slechts 6 procent verwacht een afname.

Figuur 2-18: Verwacht u dat het aantal internationale werknemers binnen uw organisatie de komende 5 jaar toe- of afneemt?

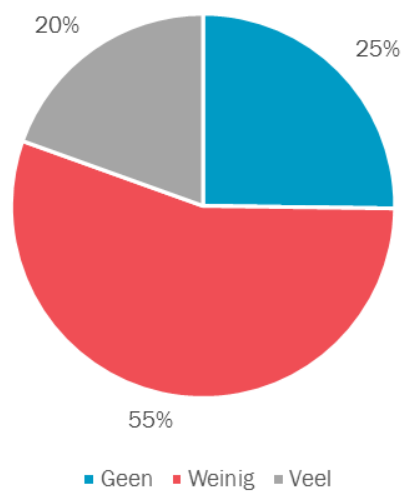


Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

We zien geen regionale verschillen in bovenstaande resultaten. Bedrijven in zowel Noord-, Midden- als Zuid-Limburg zien dezelfde toename en verwachten ook dezelfde toename. Ook zien we geen verschillen tussen bedrijven met internationale werknemers van verschillende opleidingsniveaus. Werkgevers in Limburg verwachten een toename van internationale werknemers van alle niveaus in de komende vijf jaar.

Ondanks de verwachte toename van het aantal internationale werknemers door bedrijven, hebben de meeste bedrijven niet veel moeite om internationale werknemers te vinden, en verwachten de meesten ook niet dat dit moeilijker gaat worden in de toekomst. 20 procent geeft aan veel moeite te hebben om internationale werknemers te vinden, 55 procent weinig en 25 procent heeft geen moeite.

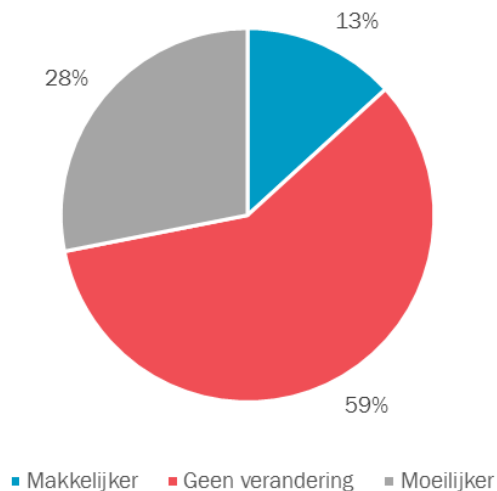
Figuur 2-19: Heeft u moeite internationale werknemers te vinden?



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

De meeste respondenten (58 procent) geven aan dat het de afgelopen 5 jaar niet moeilijker of makkelijker geworden is om internationale werknemers te vinden.

Figuur 2-20: Is het de laatste jaren moeilijker of makkelijker geworden om internationale werknemers te vinden?

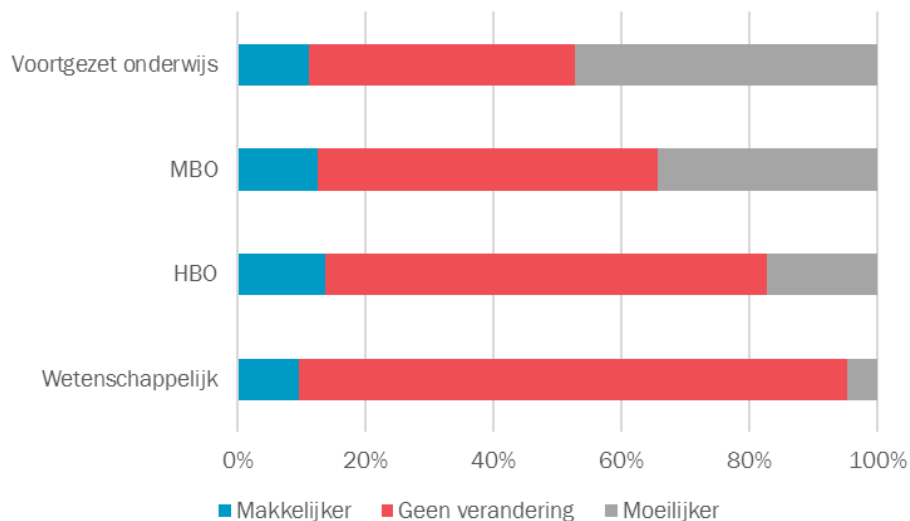


Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

De groep die het moeilijker heeft zien worden (28 procent) is groter dan de groep die het makkelijker heeft zien worden (13 procent), maar uit de resultaten spreekt geen eenduidige richting. In de werksessie kwam hetzelfde beeld naar voren, circa de helft van de deelnemers gaf aan dat er nog genoeg werknemers te vinden zijn voor de Limburgse economie, de andere helft was het met deze stelling oneens.

Vanuit de enquête en werksessie hebben we verschillende redenen opgehaald waarom het makkelijker, dan wel moeilijk is geworden om voldoende internationale werknemers te vinden. De respondenten die aangeven dat het makkelijker is geworden of niet is veranderd geven aan dat door sociale media, naamsbekendheid van het bedrijf of door lokale contacten, internationale werknemers het bedrijf goed weten te vinden. Dit werkt echter niet voor iedereen. De respondenten die het moeilijker zien worden noemen als reden de verbeterde leefomstandigheden in Polen (en daarom lagere relatieve aantrekkelijkheid Nederland) of regelgeving omtrent belastingen en ziektekosten. Maar ook wordt gezegd dat in sommige sectoren het arbeidstekort sowieso groeit, dit is niet anders voor Nederlandse of internationale werknemers. In de enquête geven werkgevers die werken met lager opgeleide internationale werknemers vaker aan dat het moeilijker is geworden dan werkgevers met voornamelijk hoogopgeleide internationale werknemers.

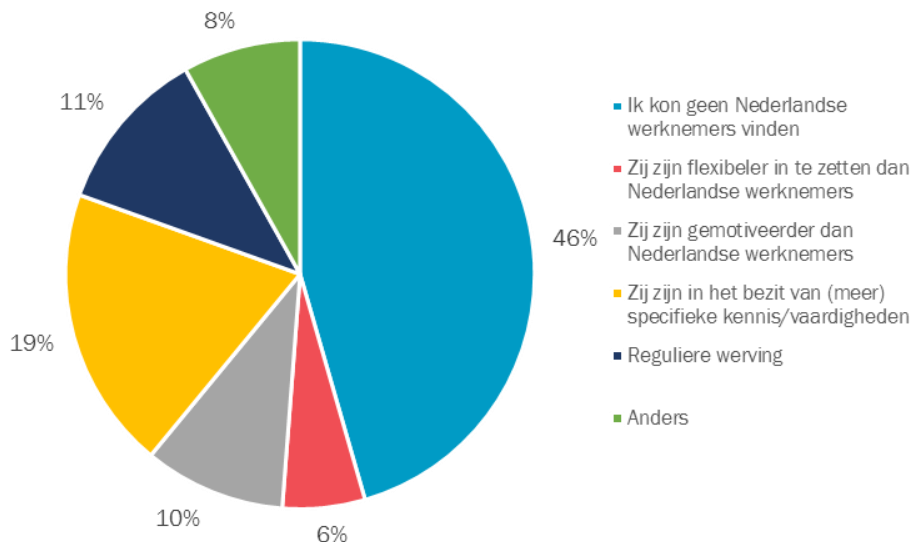
Figuur 2-21: Is het de laatste jaren moeilijker of makkelijker geworden om internationale werknemers te vinden? (uitsplitsing naar opleidingsniveau van internationale werknemers)



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

Ten slotte hebben we gevraagd waarom bedrijven er voor kiezen om met internationale werknemers te werken. Hierop komt overwegend het antwoord dat de bedrijven onvoldoende Nederlandse werknemers kunnen vinden. 19 procent geeft aan dat internationale werknemers worden aangenomen omdat zij in bezit zijn van specifieke vaardigheden die Nederlandse werknemers niet hebben en 46 procent geeft aan dat Nederlandse werknemers helemaal niet zijn te vinden. 65 procent van de respondenten zegt daarmee dat ze internationale werknemers nodig heeft. 10 procent geeft aan liever met internationale werknemers te werken, omdat zij gemotiveerder zijn of flexibeler zijn in te zetten. 11 procent geeft aan dat het aannemen van internationale werknemers vooral toeval is, zij zijn gevonden via reguliere werving. In de werksessie werden dezelfde redenen genoemd: bedrijven werken met internationale werknemers omdat op de Nederlandse arbeidsmarkt tekorten zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Figuur 2-22: Waarom werkt u met internationale werknemers?



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

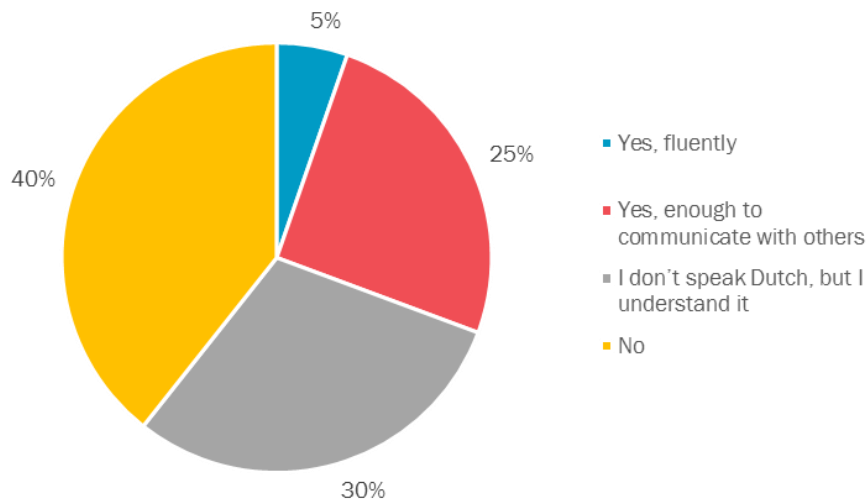
2.2 Internationale werknemers binnen bedrijven

Integratie binnen bedrijven

Communicatieproblemen door het spreken van verschillende talen zouden het inhuren van internationale werknemers in potentie minder efficiënt kunnen maken. Toch lijkt dit in Limburg niet of nauwelijks een probleem, zo blijkt uit de resultaten van de enquête onder Limburgse bedrijven en internationale werknemers.

40 procent van de internationale werknemers geeft aan Nederlands niet te spreken of begrijpen, dit betekent dat 60 procent dat wel doet. Hiervan spreekt 5 procent de taal vloeiend, 25 procent spreekt genoeg Nederlands om te communiceren, en 30 procent spreekt dan wel geen Nederlands, maar kan dit wel begrijpen.

Figuur 2-23: Do you speak Dutch?

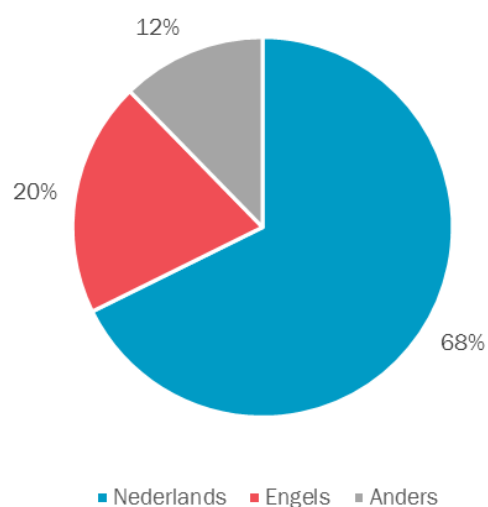


Bron: Enquête uitgezet onder internationale werknemers in Limburg

Binnen bedrijven wordt dan ook overwegend Nederlands gesproken. In 20 procent van de bedrijven is de voertaal Engels en 12 procent geeft aan meerdere voertalen te hebben. Dit is dan met name Engels, Nederlands of Duits, maar ook Pools en Roemeens zijn genoemd.

Dat een bedrijf antwoordt dat de voertaal binnen het bedrijf Nederlands is, betekent niet dat er geen andere talen worden gesproken. Zo geeft 32 procent van de bedrijven waar de voertaal Nederlands is aan dat de gesproken taal per afdeling verschilt. Uit de werksessie kwam daarnaast naar voren dat werkgevers bijvoorbeeld met tweetalige teamleiders werken om communicatie tussen werknemers soepel te laten verlopen.

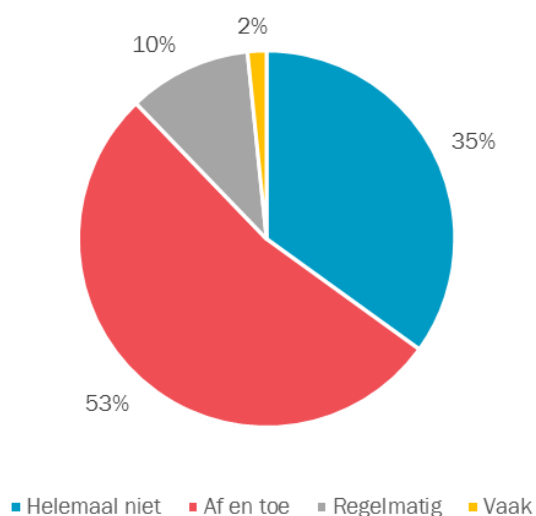
Figuur 2-24: Wat is de voertaal binnen uw bedrijf?



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

Weinig bedrijven geven aan dat er regelmatig communicatieproblemen optreden met internationale werknemers, 12 procent. Ongeveer de helft geeft wel aan dat er af en toe communicatieproblemen optreden en voor ruim een derde is dit helemaal geen probleem.

Figuur 2-25: Zorgt het spreken van verschillende talen voor communicatieproblemen tussen u en uw internationale werknemers?



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

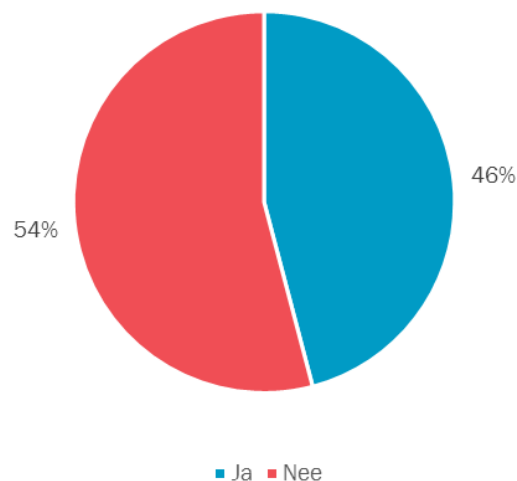
We hebben in de enquête ook gevraagd naar communicatieproblemen tussen werknemers onderling, daar zagen we dezelfde verdeling. Bedrijven die voornamelijk laagopgeleide internationale werknemers in dienst hebben antwoorden vaker dat er communicatieproblemen optreden, zowel tussen werknemers onderling als tussen werknemer en werkgever.

Hulp bij integratie

Communicatie

Communicatieproblemen doen zich op de werkvloer in Limburg dus weinig voor, bijna de helft van de bedrijven geeft dan ook aan dat ze internationale werknemers actief ondersteunen.

Figuur 2-26: Ondersteunt u internationale werknemers bij integratie in de Nederlandse samenleving?

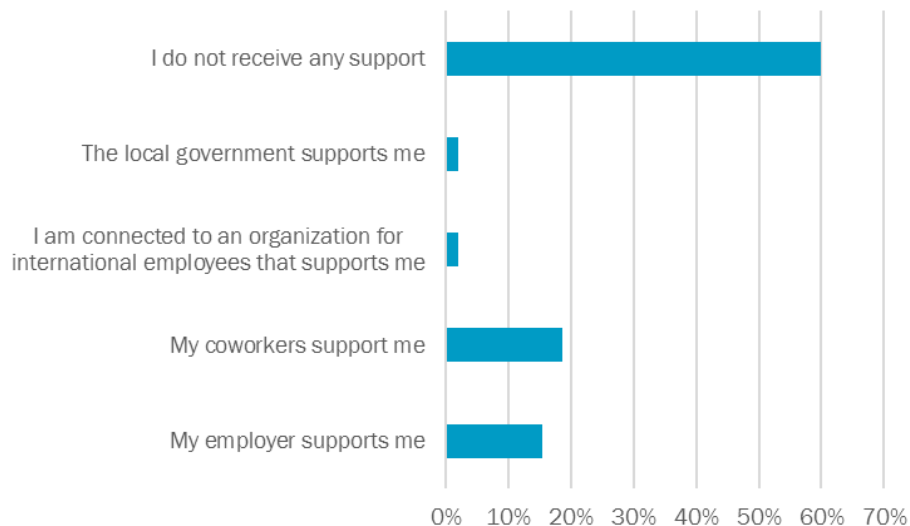


Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

Deze ondersteuning komt meestal in de vorm van een taalcursus. Soms is ook sprake van individuele begeleiding, worden internationale werknemers actief betrokken bij sociale activiteiten en krijgen zij hulp met administratieve zaken.

53 procent van de bedrijven zegt internationale werknemers niet actief te ondersteunen. Dit komt ook overeen met wat de internationale werknemers zelf zeggen. 60 procent geeft aan geen steun te krijgen. 15 procent van hen geeft aan door de werkgever gesteund te worden, en 19 procent wordt door collega's ondersteund.

Figuur 2-27: Does anyone support you when it comes to learning the language and understanding the Dutch culture?



Bron: Enquête uitgezet onder internationale werknemers in Limburg

Huisvesting

Het grootste deel van de werkgevers die arbeidsmigranten of kenniswerkers in dienst heeft, geeft aan dat zij geen huisvesting faciliteren. In de meeste gevallen regelen internationale werknemers zelf hun huisvesting, dit percentage is lager in kleine bedrijven en bedrijven waar de meeste werknemers lager opgeleid zijn. Daarnaast geeft 16 procent van de werkgevers aan dat uitzendbureaus verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van internationale werknemers.

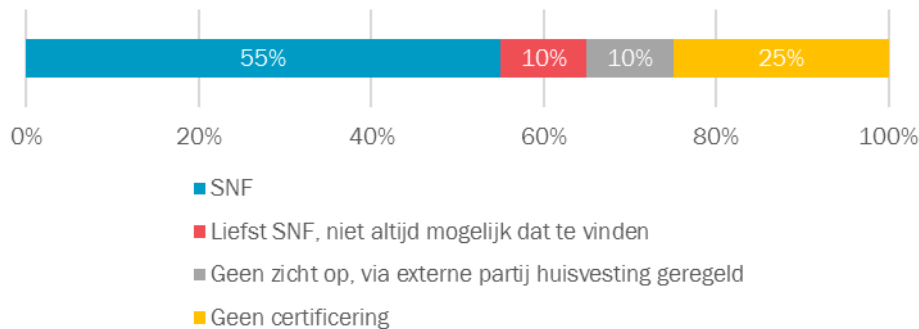
Figuur 2-28: Rol van werkgevers in het huisvesten van internationale werknemers



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

55 procent van de werkgevers die huisvesting regelt voor internationale werknemers geeft aan hiervoor een SNF certificering te hebben. 10 procent geeft aan daarnaar te streven. 10 procent besteedt de huisvesting uit en 25 procent zegt geen certificering te hebben.

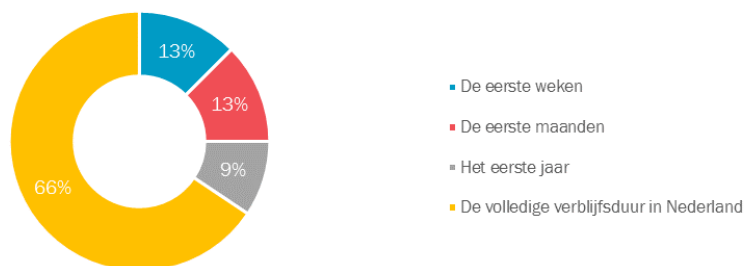
Figuur 2-29: Regelt u huisvesting voor uw internationale werknemers?



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

De werkgevers die zelf huisvesting voor hun internationale werknemers regelen, doen dit in de regel voor de gehele periode dat mensen bij hen werken. Slechts een klein deel helpt haar werknemers alleen de eerste periode 'op weg'. Een deel van de internationale werknemers die alleen de eerste paar maanden of het eerste jaar wordt voorzien door de werkgever, stroomt vermoedelijk vanuit zichzelf door naar andere huisvesting – bijvoorbeeld naar een reguliere woning.

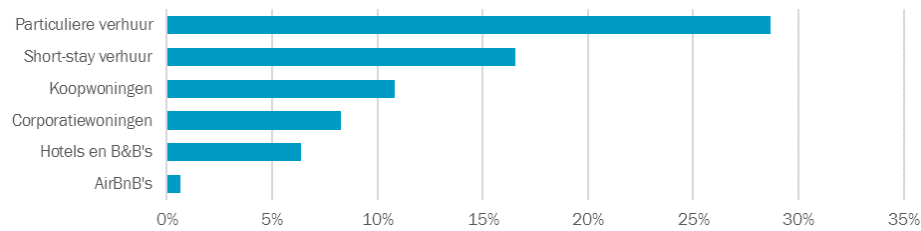
Figuur 2-30: Verblijfsduur in door werkgever georganiseerde huisvesting



Bron: Enquête uitgezet onder Limburgse bedrijven

Wanneer we vervolgens kijken naar de type huisvesting geven werkgevers aan dat hun werknemers voornamelijk in particuliere huur wonen. De koop- en corporatiesector is -logischerwijs- minder vertegenwoordigd.

Figuur 2-31: Voornaamste type accommodatie werknemers volgens werkgevers



Bron: Enquête onder Limburgse werkgevers

Het volgende hoofdstuk gaat in meer detail in op het huisvestingsvraagstuk in provincie Limburg.

3. Woningmarkt: Huisvestingsopgave nu en naar 2030

Met de voorgaande analyses geven we een beeld van de binnen CBS-registraties bekende arbeidsmigranten en kenniswerkers, naar werk- en woonlocatie. Zoals eerder aangegeven schrijft een deel van de internationale werknemers zich niet in bij de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP). Dan gaat het vooral om mensen die kortdurend in Nederland werken en verblijven. Een ander deel van de inschrijvingen betreft een vestigingsadres van de werkgever of uitzender. Daarnaast zijn er mensen die zich niet uitschrijven. De inschatting van de huisvestingsopgave die samenhangt met arbeidsmigratie vraagt dan ook een nadere duiding.

3.1 De actuele huisvestingssituatie

Omvang huisvesting internationale werknemers in Limburg

Er zijn verschillende redenen waarom mensen niet staan ingeschreven. Een van de belangrijkste redenen is dat inschrijving bij een verblijfsduur van minder dan vier maanden niet wettelijk verplicht is. Daarom schrijven met name arbeidsmigranten die seizoensgebonden werk doen – bijvoorbeeld in de landbouw rond het oogstseizoen of bij pieken in de logistiek / distributie rond de feestdagen – zich niet in. Andere redenen om niet in te schrijven zijn bijvoorbeeld gebrek aan informatie dat dit moet of dat het inschrijven soms veel administratieve lasten met zich meebrengt. Ook kan een reden zijn dat het voor huisvesters fiscaal aantrekkelijker is om arbeidsmigranten niet in te laten schrijven – zo worden gemeentelijke lasten omzeild.

Dit samen betekent dat de werkelijke omvang van de groep arbeidsmigranten die in de provincie Limburg woont waarschijnlijk groter is dan in de BRP is vastgelegd. De schattingen omtrent de registratiegraad lopen uiteen.

Wetenschappelijk onderzoek naar registratiegraad arbeidsmigranten

De laatste jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de registratiegraad onder arbeidsmigranten. Onderzoek van de Universiteit Utrecht (2013) en de Erasmus Universiteit (2014) wijst uit dat binnen de totale populatie arbeidsmigranten in Nederland circa 50 procent zich registreert. De Erasmus Universiteit en het voormalige Nicis Institute (2012) schatten de registratiegraad onder arbeidsmigranten in eerder onderzoek op circa 66 procent. Het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2013) gaat in een kamerbrief over EU-arbeidsmigratie uit van lagere inschattingen en stelt dat: 'ongeveer 62 procent van de bij het UWV geregistreerde werknemers niet staat ingeschreven'.

Het onderzoek van het Risbo (Onderzoeksinstituut Erasmus Universiteit Rotterdam, 2009) komt uit op een registratiegraad van circa 45 procent. De rekenmethode in dit laatste onderzoek is goed gedocumenteerd en betrouwbaar. Het aandeel **niet-geregistreerden** is daarbij afgeleid uit loongegevens van de Belastingdienst over personen met een nationaliteit uit Midden- en Oost-Europa die **wel loonbelasting afdragen, maar niet in de BRP zijn geregistreerd**. In het vervolg zullen we op basis deze stelregel een inschatting maken voor Limburg. Voor kenniswerkers gebruiken we dezelfde stelregel.

Inschatting huidig aantal in Limburg wonende arbeidsmigranten

We hebben voor een specifiek beeld de rekenmethode van het Risbo toegepast op Limburg. Dat betekent dat we het aantal geregistreerde arbeidsmigranten woonachtig in de provincie hebben aangevuld met het aantal werkende arbeidsmigranten waarvan we niet zeker weten waar ze wonen. In Limburg zijn (in 2018) 64.200 werkende arbeidsmigranten. Van de in de BRP geregistreerde arbeidsmigranten die in Limburg wonen, werken er circa 13.600 binnen de provincie. Vervolgens weten we zeker dat 9.000 arbeidsmigranten wel in Limburg werken, maar dat zij buiten de provincie wonen (ze staan elders geregistreerd als wonende). 3.200 arbeidsmigranten wonen in België of Duitsland. Van 38.400 arbeidsmigranten hebben we geen woonlocatie.

Dit zou, volgens de benadering van het Risbo, betekenen dat er 38.400 niet-geregistreerde arbeidsmigranten in Limburg wonen en werken. Vanuit gesprekken met Limburgse uitzendbureaus weten we echter dat er nog minstens 3.500 arbeidsmigranten officieel in Limburg werken (voor het merendeel kortdurend), maar daadwerkelijk elders in Nederland op de vloer staan (zie hoofdstuk methodiek voor toelichting). Daarom passen we een correctie toe op het aantal werkenden.

Daarmee komen we uit op 58.300 geregistreerde en niet-geregistreerde arbeidsmigranten die in de provincie wonen. Dit zou een (relatief lage) registratiegraad van 40% betekenen.

Figuur 3-1: Schematische weergave aantal wonende arbeidsmigranten in Limburg



Bron: Companen, op basis van CBS Microdata

Case: registratie Horst aan de Maas

De Radboud Universiteit Nijmegen heeft in 2019 onderzoek gedaan naar het aantal geregistreerde en niet-geregistreerde arbeidsmigranten in gemeente Horst aan de Maas⁵. We hebben daarom een extra check op onze rekenmethode kunnen uitvoeren, door de aantallen te vergelijken⁶. De Radboud Universiteit komt op een aantal arbeidsmigranten in Horst aan de Maas tussen de 3.500 en 5.500. Via onze berekening komen wij op een schatting van 4.300 arbeidsmigranten woonachtig in Horst aan de Maas, waarvan 1.350 geregistreerd en een schatting van 3.950 niet geregistreerd.

Het is aannemelijk dat ook een deel van de niet-geregistreerde arbeidsmigranten elders dan in Limburg woont. Daarom werken we hierna een alternatieve berekening uit waarbij we bij de niet-geregistreerde arbeidsmigranten van dezelfde pendelgetallen uitgaan als bij de geregistreerde. Met andere woorden: ook van de niet-geregistreerde arbeidsmigranten woont 58% in Limburg en 42% elders. Dit leidt tot een bandbreedte waartussen het aantal daadwerkelijk wonende arbeidsmigranten zich bevindt.

Tabel 3-1: Inschatting aantal woonachtige arbeidsmigranten naar regio, 2018

Regio	Registraties 2018	Wonend in België / Duitsland	Schatting aantal niet-geregistreerden*	Schatting aantal wonende arbeidsmigranten	Registratiegraad
Noord-Limburg	7.800	900	17.300 - 26.900	21.700 - 31.300	25 - 36%
Midden-Limburg	4.500	400	3.200 - 7.800	7.700 - 12.300	36 - 58%
Zuid-Limburg	11.000	1.900	2.200 - 3.700	13.200 - 14.700	75 - 83%
Limburg	23.400	3.200	22.700 - 38.400	42.600 - 58.300	40% - 55%

* Inclusief correctie uitzendbureaus

Bron: Companen (2020), op basis van CBS Microdata

Kijken we naar de verschillende regio's binnen Limburg, dan zien we dat naar schatting de meeste mensen in de regio Noord-Limburg wonen. In Midden-Limburg wonen naar verhouding de minste arbeidsmigranten.

⁵ Radboud Universiteit Nijmegen (2019). Verblijfsintenties van Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten in de arbeidsmarkt regio Noord-Limburg.

⁶ Het onderzoek van de Radboud Universiteit Nijmegen betreft internationale werknemers met een nationaliteit uit Midden- en Oost-Europa. Ons onderzoek betreft alle nationaliteiten. Deze groepen komen dus niet volledig overeen. Echter, zien we ook in onze data dat ruim 90 procent van de internationale werknemers in Horst aan de Maas een nationaliteit heeft uit Midden- en Oost-Europa. De aantallen zijn daarom wel vergelijkbaar.

Inschatting aantal in Limburg wonende kenniswerkers

Om een inschatting te maken van het aantal kenniswerkers hanteren we dezelfde methode als voor de arbeidsmigranten. Hiermee komt de schatting van het aantal arbeidsmigranten in heel Limburg (in 2018) uit op 10.900. Van 74% van deze kenniswerkers weten we de woonlocatie. Dit maakt de registratiegraad van kenniswerkers aanzienlijk hoger dan die van arbeidsmigranten. Dit ligt enerzijds aan het type woning dat ze betrekken – kenniswerkers komen vaker in een reguliere particuliere huurwoning terecht waarbij ze zich inschrijven bij de gemeente. Anderzijds is de gemiddelde verblijfsduur van kenniswerkers langer dan die van arbeidsmigranten, wat maakt dat ze zich – ook in een eerder stadium – vaker inschrijven.

Daarnaast zijn er 4.600 kenniswerkers die niet in Nederland geregistreerd staan, maar waarvan we wel weten dat ze in de provincie werken. 1.700 van hen wonen in België, 600 in Duitsland. De woningmarkt is in België over het algemeen betaalbaarder. Daarbij zijn internationale werknemers minder sterk aan Nederland gebonden, waardoor relatief veel mensen kiezen voor pendelen vanuit België en Duitsland. Van 2.300 kenniswerkers weten we niet waar zij wonen.

Tabel 3-2. Inschatting aantal woonachtige kenniswerkers naar regio, 2018

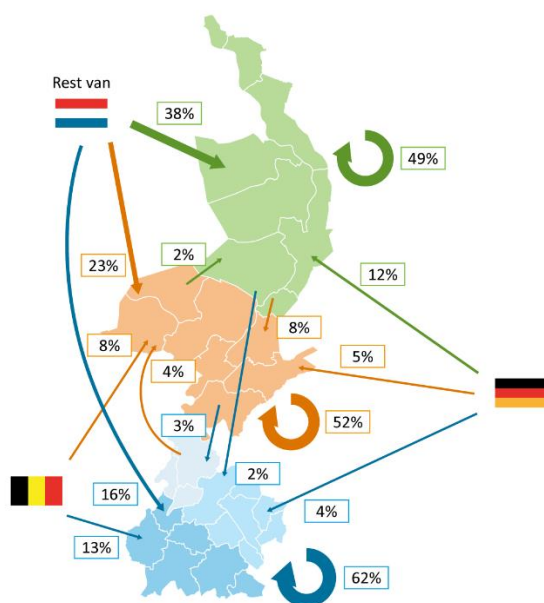
Regio	Registraties 2018	Wonend in België / Duitsland	Schatting niet-geregistreerden	Schatting aantal kenniswerkers	Registratiegraad
Noord-Limburg	1.100	300	300 - 1.200	1.400 - 2.300	48 - 79%
Midden-Limburg	900	300	100 - 300	1.000 - 1.200	78 - 90%
Zuid-Limburg	4.200	1.700	400 - 700	4.600 - 4.900	86 - 91%
Limburg	6.300	2.300	800 - 2.300	7.000 - 8.500	74 - 90%

Bron: Companen (2020), op basis van CBS Microdata

Woon-werkpendel tussen regio's

Onderstaand figuur laat zien waar werknemers in Limburg werken en wonen. Zo woont 49 procent van de werknemers in Noord-Limburg ook in Noord-Limburg zelf. 12 procent van de werknemers in Noord-Limburg woont in Duitsland. In Midden-Limburg woont 52 procent van de werkende internationale werknemer in Midden-Limburg zelf. In Zuid-Limburg is het percentage dat woont in de regio het hoogst, 62 procent.

Figuur 3-2: Pendelstromen Limburg: waar wonen de mensen die in een subregio werken?



Bron: Companen, op basis van CBS Microdata

Om te beziën of subregio's binnen Limburg overwegend woon- of werkregio zijn hebben we een analyse gemaakt van de woon-werkpendel *binnen* de provincie Limburg. Onderstaande tabel laat zien dat geen enkele subregio overwegend een woon- of werkregio is. De pendel tussen subregio's is in balans.

De tabel bevat alle internationale werknemers die in de provincie wonen én werken. Vervolgens is geanalyseerd welk percentage van hen woont in een subregio en welk percentage van hen werkt in een subregio. De percentages wonen en werken liggen dicht bij elkaar voor elke regio, dus geen enkele regio is overwogen woon- of werkregio.

Figuur 3-3: Verdeling internationale werknemers die wonen én werken in Limburg over de verschillende subregio's

	Percentage wonend	Percentage werkend
Noord-Limburg	28%	25%
Midden-Limburg	15%	15%
Zuid-Limburg	57%	60%

Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

3.2 Toekomstige huisvestingsopgave arbeidsmigranten

De komende jaren groeit het aantal arbeidsmigranten door verminderende (Nederlandse) beroepsbevolking en blijvende groei van werkgelegenheid. Dit leidt tot een verwachte toename van 65.600 arbeidsmigranten, wat meer dan een verdubbeling van het huidige aantal betekent.

Tabel 3-3: Voorlopige prognose aantal (werkende) arbeidsmigranten tot 2030

Regio	Verwachte groei	Verwachte aantallen in 2030
Noord-Limburg*	+39.400	70.700
Midden-Limburg	+12.300	24.600
Zuid-Limburg	+13.900	28.600
Limburg	+65.600	123.900

* Inclusief correctie uitzendbureaus

Bron: Decisio en Companen (2020) op basis van CBS Microdata

Uiteraard kan het aantal arbeidsmigranten zich volgens de verschillende beschreven scenario's ontwikkelen, maar om de huisvestingsopgave overzichtelijk te houden, kiezen we ervoor alleen de ontwikkeling volgens het basis-scenario te laten zien.

Verblijfsduur

Niet alle arbeidsmigratie heeft een tijdelijk karakter. Naast kort verblijf (soms zelfs beperkt tot enkele weken), kennen we middellang en lang of permanent verblijf. In de praktijk is er weinig onderscheid naar huisvestingsvraag tussen short-stay (binnen een jaar) en mid-stay (tot drie jaar). Voor lang- of permanent verblijvende arbeidsmigranten is de huisvestingsvraag te kenmerken als een reguliere woningvraag: zowel in de huur- als koopsector. Overigens betreft het onderscheid tussen short-, mid- en long-stay een glijdende schaal. Mensen weten vaak vooraf niet of hun verblijf in Nederland leidt tot tijdelijke of permanente vestiging. Daardoor lopen ook huisvestingsvragen in elkaar over. De scheidslijnen zijn daarom niet heel scherp te trekken.

Wij hebben een analyse gemaakt van de verwachte verblijfsperiode in de provincie Limburg. Van de geregistreerde arbeidsmigranten weten we dat 60 procent langer dan een jaar in de provincie woont. Circa een kwart woont er na drie jaar nog. Wanneer we kijken naar de verblijfsduur in de drie regio's zien we in Noord-Limburg meer kort-verblijvende arbeidsmigranten zijn dan in de andere regio's. In Zuid-Limburg verblijven arbeidsmigranten voor een langere periode: daar blijft een derde langer dan drie jaar in de regio. Dit is vermoedelijk het gevolg van het type werkgelegenheid: in Noord- en Midden-Limburg is meer werkgelegenheid in de distributie, logistiek en agrarische sector dan in Zuid-Limburg. Dit zijn sectoren waar

arbeidsmigranten in de regel vaker voor korte perioden werken. In Zuid-Limburg zijn naar verhouding meer arbeidsmigranten in de techniek of industrie werkzaam. Dit type werk is vaak meer specialistisch, waardoor mensen doorgaans langer op dezelfde plek werken.

Werkgelegenheid in de horeca

In Zuid-Limburg zien we naar verhouding ook een groot deel van de arbeidsmigranten in de horeca werken – met name in Maastricht. Voor een deel zullen deze mensen in bijvoorbeeld keukens of hotels werken, maar omdat we arbeidsmigranten definiëren op inkomen, kan een ander deel wellicht verklaard worden door internationale studenten die een bijbaantje in de horeca hebben. Ook dit kan een verklaring zijn voor het langere verblijf in Zuid-Limburg.

Tabel.3-4. Verdeling van verblijfsduur van arbeidsmigranten naar short-, mid- en longstay

	Short-stay	Mid-stay	Long-stay
Noord-Limburg	47%	28%	25%
Midden-Limburg	37%	36%	28%
Zuid-Limburg	28%	40%	32%
Limburg	40%	33%	27%

Bron: Companen (2020), op basis van CBS Microdata

Short- en mid-stay

De huisvestingsopgave voor short- en mid-stay verschilt vanuit de behoefte heel beperkt. Mensen die voor een bepaalde periode in Nederland werken wensen een goede woning. Een deel van de gesprekspartners in dit onderzoek gaf aan dat de SNF-norm (zie kader op pagina 44) hierbij een minimumvereiste moet zijn. Tegelijkertijd gaven werkgevers uit de agrarische sector aan dat deze norm lastig te realiseren is voor arbeidsmigranten die zeer kort in Nederland verblijven, bijvoorbeeld voor de oogst. De AKF-norm (Agrarisch Keurmerk Flexwonen) is een norm die zij voor kort verblijf voldoende achten. Tegelijkertijd geven werkgevers, uitzenders en huisvesters aan dat de kwaliteit van huisvesting een steeds belangrijker vestigingscriterium wordt voor arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten hebben de keuze. Bij het afwegen van vestigingsland (bijvoorbeeld Nederland versus Duitsland) is de kwaliteit van huisvesting een belangrijke afweging. Dit was in de eerste jaren van de komst van arbeidsmigranten nog ver ondergeschikt aan de prijs voor huisvesting. Zeker voor een langer verblijf zoeken mensen een bepaald comfort – ook omdat de arbeidsvoorwaarden in eigen land steeds beter worden en concurrerender met de Nederlandse arbeidsvoorwaarden. Er zijn er min of meer drie soorten woonvormen die veel gebruikt worden om arbeidsmigranten te huisvesten:

- **Groepsgewijs.** Arbeidsmigranten die samen wonen in een gebouw, liefst alleen of maximaal met 2 personen op een kamer. Dit kunnen permanente oplossingen zijn, maar ook tijdelijke woonvormen. Wifi is een absolute must, maar ook de beschikbaarheid van een ontmoetingsplek. Locaties nabij (winkel- en sport)voorzieningen zijn niet alleen vanuit de wens van arbeidsmigranten gewild, maar ook vanuit de gewenste integratie in de samenleving. Vaak gaat het om transformatie van leegstaande kantoren of zorgvastgoed.
- **Chalets.** Een park met chalets (vaak in het buitengebied) waar arbeidsmigranten bij elkaar wonen. Vaak voorzien deze woningen in tijdelijk verblijf. Dit kan in een bestaande setting van bijvoorbeeld een vakantiepark of door een nieuw park te realiseren bedoeld voor deze doelgroep. Eigen voorzieningen op het park, zoals winkels, sportfaciliteiten en Wifi zijn hierbij belangrijke voorwaarden.
- **Verhuur in reguliere voorraad.** Verhuur van wooneenheden in bestaande woningen kan verspreid in de wijk plaats vinden. Gemeenten gaan hier verschillend mee om, zo gelden er in Maastricht strengere regels voor splitsen en omzetten van woningen. Door lage rendementen op spaargeld groeit deze vorm van beleggen in vastgoed (opkopen er verkamerd verhuren). Gevolg is dat woningen aan de voorraad worden onttrokken en de schaarste voor regulier woningzoekenden toeneemt: dit betekent verdringing. Overigens verwachten een aantal gemeenten binnen tien jaar over de piek in het woningtekort heen te zijn. Mogelijk dat er na deze periode meer ruimte is voor short-stay huisvesting in reguliere woningen.
Naast verdringing kan kamergewijze verhuur leiden tot overbewoning: te veel mensen in een huis, te veel auto's (of busjes) in straten, zeker omdat dit doorgaans geconcentreerd in enkele wijken binnen steden plaats vindt. Veel gemeenten vangen de keerzijden van deze ontwikkeling op door een verbod op groepsbewoning, nadere beleidsregels in bestemmingsplannen of anderszins: bijvoorbeeld voor het maximaal aantal bewoners per woning of het maximaal aantal woningen binnen een bepaalde straal die op deze wijze ingezet kan worden.

Naast deze drie woonvormen zijn er ook werkgevers die voor eigen werknemers huisvesting organiseren (bijvoorbeeld op het erf van de eigen boerderij, of aanpalend aan een bedrijfsgebouw. Bij pieken van seizoensarbeid (short-stay) is een logische, haalbare oplossing. Daarnaast geven sommige werkgevers aan niet afhankelijk te willen zijn van derden voor huisvesting. Een voorbeeld hiervan is dat agrarische bedrijven die een paar weken arbeidsmigranten nodig hebben (tijdens de oogst), niet het risico willen lopen dat alle huisvesting in de omgeving op dat moment al bezet is. Dit soort bedrijven neigen er dus eerder naar zelf huisvesting te realiseren, zodat ze gegarandeerd kunnen oogsten. Buiten de oogstseizoenen kan deze huisvesting bovendien worden ingezet om huisvesting voor andere

arbeidsmigranten in te zetten. Een certificering (SNF of AKF) is dan wel een vereiste.

SNF-norm

De Stichting Normering Flexwonen (SNF) heeft een norm ontwikkeld voor de minimale kwaliteit waaraan huisvesting voor arbeidsmigranten moet voldoen. Deze norm is continu in ontwikkeling. De norm geeft kaders voor de huisvestingskwaliteit, voorzieningen en beheer. We beschrijven enkele elementen uit de norm van september 2019:

Bewoners hebben minimaal 10m² gebruiksoppervlak wonen (GBO) per persoon. Bewoners van een reguliere woning en wooneenheden hebben minimaal 12m² gebruiksoppervlak wonen (GBO). Dit geldt ook voor woonunits wanneer er sprake is van een bestemming “wonen”. Dit is inclusief 3,5 m² slaapvertrek per persoon.

Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn.

- Er is minimaal 1 toilet per 8 personen
- Er is minimaal 1 douche per 8 personen

AKF-norm

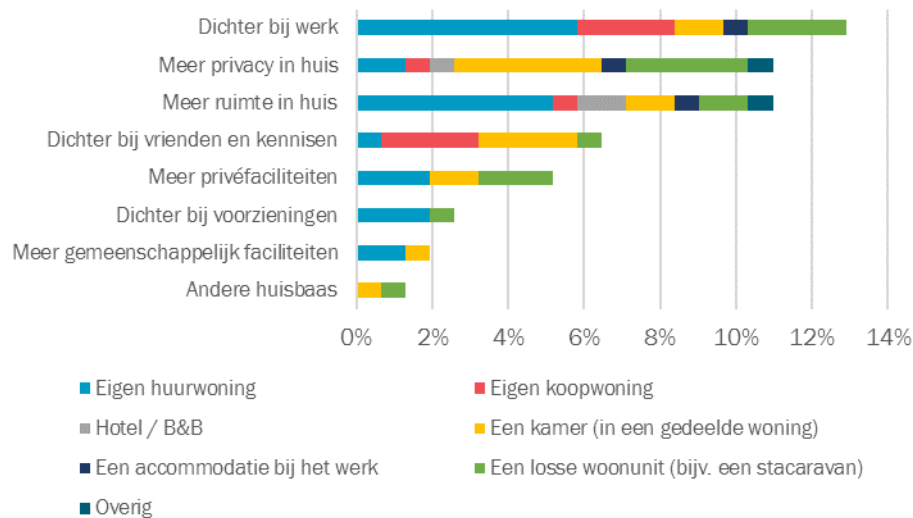
De AKF-norm (Agrarisch Keurmerk Flexwonen) bestaat naast de SNF, en is door LTO opgesteld. Deze norm komt in grote lijnen overeen met de SNF, maar heeft als belangrijk verschil dat niet alle voorzieningen onder één dak hoeven (dit moet bij SNF wel).

Het is belangrijk om te vermelden dat zowel de SNF-norm als AKF-norm minimumvereisten zijn, en dat het de bedoeling is dat de standaard steeds hoger komt te liggen in de toekomst.

Woonwensen vanuit enquête

Wanneer we kijken naar wat arbeidsmigranten het liefst veranderd zien aan hun woonsituatie, komt de wens voor een lagere huur het duidelijkst naar voren. Bijna een kwart geeft aan dit graag anders te willen zien. Daarnaast komen drie andere wensen aan bod. Op de eerste plaats is dit de wens om dichterbij werk te wonen, hieruit blijkt dat de locatie een belangrijke factor is voor de ondervraagde arbeidsmigranten. Daarna is meer privacy en meer ruimte in huis een wens voor 11 procent van de arbeidsmigranten. De wens voor meer privacy speelt met name bij mensen die een woning of losse woonunit delen. Mensen die een eigen woning hebben stellen meer eisen aan de locatie: vooral mensen met een eigen huurwoning geven aan dichterbij werk te willen wonen.

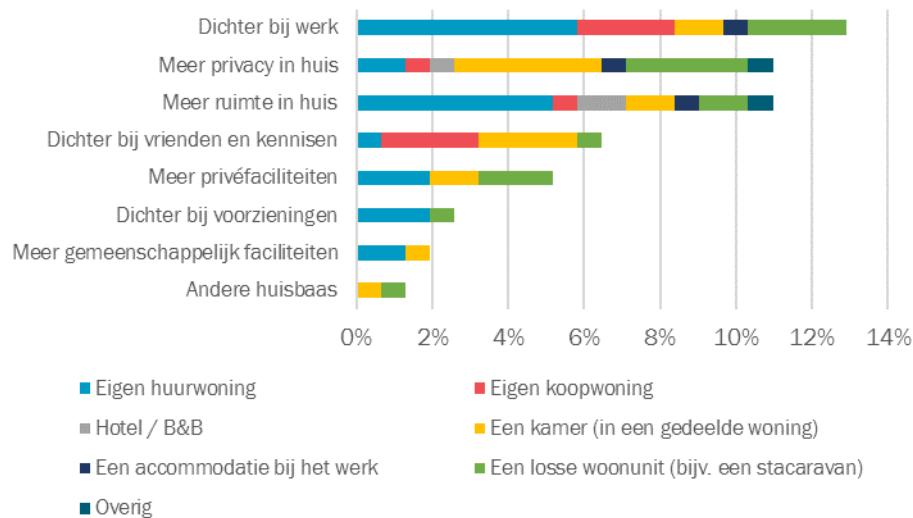
Figuur 3-4. Gewenste verbeteringen ten opzichte van de huidige woonsituatie.



Bron: Enquête internationale werknemers Limburg, bewerking Companen

Iets meer dan de helft van de internationale werknemers geeft aan geen verhuishwens te hebben – en dus tevreden is over de huidige huisvesting. 35% van de ondervraagden geeft aan binnen de regio te willen verhuizen: dit is een indicatie dat deze groep wel tevreden is met het werk dat zij doen, maar niet tevreden is met de woonsituatie. Dit zien we met name terug bij mensen die in een kamer wonen, en in mindere mate bij mensen in een eigen huurwoning en in een accommodatie bij het werk. Mensen die deze optie aangaven noemden met name meer persoonlijke ruimte (bijvoorbeeld een eigen studio in plaats van een kamer) of de nabijheid van een (stads)centrum als verbeterpunten. Een klein deel van de ondervraagde werknemers geeft aan dat zij naar elders in Nederland of (terug naar) het buitenland willen verhuizen. Dit zijn met name mensen die in accommodaties op het werk of losse woonunits wonen.

Figuur 3-5: Verhuishwens onder geënquêteerde internationale werknemers



Bron: Enquête internationale werknemers Limburg, bewerking Companen

Long-stay

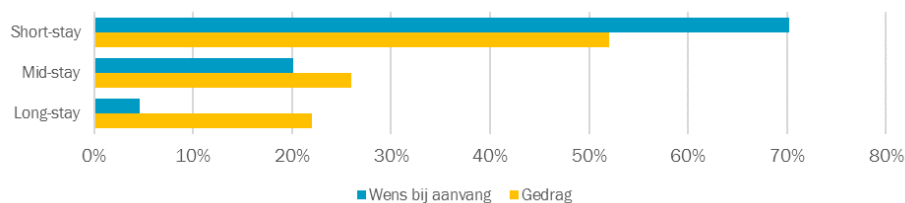
De opgave voor long-stay concentreert zich in de reguliere woningmarkt. In de prognoses van CBS en Primos is deze instroom nog (te) beperkt meegenomen. Zeker omdat de krapte van de arbeidsmarkt steeds meer inzet van arbeidsmigranten vraagt. Een deel van de *nieuwe* arbeidsmigranten blijft dus structureel in Nederland. Dat geldt voor naar schatting 22 procent van de arbeidsmigranten die naar Limburg komen. Dat betekent dat ruim 14.000 van de huidige arbeidsmigranten zich uiteindelijk permanent in de regio vestigt. Wanneer duidelijk is dat ze langere tijd in Nederland willen blijven, vinden ze hun weg in de reguliere woningmarkt. In andere delen van het land vestigen long-stay arbeidsmigranten zich vaak in de huur, in de uitkomsten van de enquête is terug te zien dat de bijna de helft zich vestigt in koop. Dit is een logisch gevolg van het bereikbare aanbod in deze regio met een redelijk ontspannen woningmarkt. In omgeving Maastricht zijn de gemiddelde huizenprijzen gemiddeld hoger, daar zal de woningvraag van arbeidsmigranten zich meer richten op particuliere en sociale huur.

Verwachte verblijfsduur bij aanvang en feitelijk gedrag

Arbeidsmigranten blijven langer in Nederland wonen dan dat ze van tevoren inschatten. Dit komt naar voren wanneer we kijken naar de gewenste verblijfsduur bij aanvang en de daadwerkelijke verblijfsduur. Bijna driekwart zegt bij aanvang maximaal een jaar te willen blijven, terwijl dit in werkelijkheid slechts iets meer dan de helft is. Bij long-stay zien we het omgekeerde gebeuren, bij aanvang zegt slechts

één op de twintig langer dan drie jaar of langer te willen verblijven, terwijl in de praktijk één op de vijf zo lang blijft⁷. In het begin wonen arbeidsmigranten of kenniswerkers doorgaans in logies-achtige woonvormen. Naarmate verblijf langer duurt verhuizen zij vervolgens naar meer zelfstandige woonvormen. Tussen deze vormen is echter geen hard onderscheid: er is sprake van een glijdende schaal.

Figuur 3-6: Verblifsduur internationale werknemers Limburg, wens ten opzichte van gedrag



Bron: Companen (2020), op basis van CBS Microdata en uitkomsten enquête

3.3 Conclusie arbeidsmigranten

Voor een deel van de arbeidsmigranten is na enige tijd duidelijk dat ze voor langere tijd in Nederland willen blijven. Deze groep behoeft geen speciale voorzieningen, zij vinden hun weg in de reguliere woningmarkt. Bij de huisvestingsopgave is er voor de short- en mid-stay-voorzieningen aandacht nodig voor de volgende kwaliteitsaspecten:

- **Certificering huisvesting.** Zowel de SNF-norm als AKF-norm kan als ondergrens worden gehanteerd. Idealiter wordt de SNF-norm gehanteerd: deze norm wordt door de meeste grote uitzendbureaus en huisvesters die arbeidsmigranten een thuis bieden aangehouden. Tegelijkertijd zijn er (met name agrarische) werkgevers die in de huidige markt niet anders kunnen dan huisvesting volgens de AKF-norm realiseren. Het geleidelijk opheffen van huisvesting die onder deze normen zit, verbetert de Limburgse concurrentiepositie op de internationale arbeidsmarkt en zorgt voor een level-playingfield tussen huisvesters.
- **Sociale aspecten.** Bij huisvestingsoplossingen is er aandacht nodig voor de mogelijkheid van ontmoeting en vrijetijdsbesteding. Waar de een pleit voor deze functies op de verblijfslocaties, zien anderen meerwaarde bij gebruik van lokaal aanwezige voorzieningen: in de eerste plaats uit oogpunt van integratie, in de tweede plaats vanwege behoud van economisch draagvlak onder bestaande voorzieningen.

⁷ Mensen die voor een korte periode in Nederland werken, dan weer terugkeren naar het land van herkomst en het jaar erop weer (kort) in Nederland komen werken, worden als short-stay gezien. Omdat we vanuit CBS Microdata gegevens op persoonsniveau beschikbaar hebben, kunnen we dit soort seizoensmigratie zien. Als voorbeeld: iemand die drie jaar achtereenvolgens voor een maand naar Nederland komt om te werken, wordt drie jaar als short-stay-arbeidsmigrant gerekend. Niet als iemand die drie jaar in Nederland verblijft.

- **Tijdelijkheid in reguliere woningen beperken.** Tijdelijke huisvesting is in reguliere woningen niet ideaal. Verhuur aan arbeidsmigranten (short- en mid-stay): met name goedkopere woningen worden opgekocht en verkamerd doorverhuurd. Hiermee concurreren (huisvesters van) arbeidsmigranten met andere groepen die moeilijk de woningmarkt op komen – bijvoorbeeld starters of doorstromers vanuit de sociale huur. De tijdelijke verhuur in woningen reguleren kan hier een gedeelte van de oplossing vormen. In Maastricht wordt bijvoorbeeld specifiek beleid gevoerd om eisen te stellen aan tijdelijke (verkamerde) verhuur.
- **Kwaliteitsaanpak.** Gemeenten kunnen pas aan de genoemde kwaliteitsaspecten werken als er voldoende alternatieven voor handen zijn. Dit vraagt dan ook een belangrijke kwaliteitsaanpak van de bestaande huisvestingsvoorzieningen.

Aan de hand van de verwachte toename van de huisvestingsopgave en de verblijfsduur van arbeidsmigranten, berekenen we de huisvestingsopgave naar type: short-, mid- en long-stay. Hierbij houden we rekening met elkaar opvolgende arbeidsmigranten: een deel van de arbeidsmigranten die korter dan een half jaar werkt, volgt elkaar op. Daarom komt de huisvestingsopgave lager uit dan de totale toename van het aantal arbeidsmigranten.

Splitsen we de opgave uit per subregio, dan komen we op de volgende indicatieve aantallen uit. Deze gaan uit van het economische basisscenario:

Tabel 3-5: Provincie Limburg, prognose huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten tot 2030, naar type verblijf

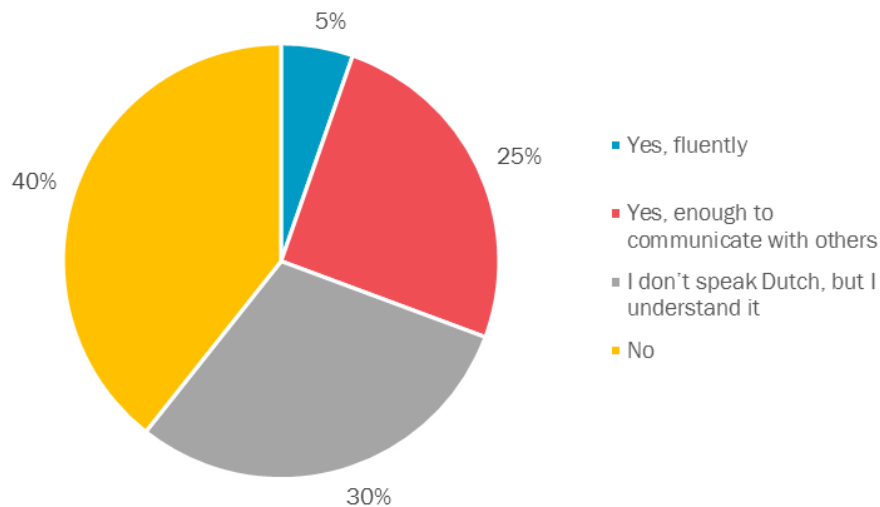
	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Short-stay	+13.700	+3.500	+3.000
Mid-stay	+11.200	+4.400	+5.500
Long-stay	+9.700	+3.400	+4.500
(Sociale) huur	+5.800	+2.000	+2.700
Koop	+3.900	+1.400	+1.800
Totaal	+34.600	+11.300	+13.000

Bron: Companen (2020), op basis van CBS Microdata

3.4 Integratie van internationale werknemers

De mate waarin internationale werknemers deelnemen aan de Nederlandse samenleving houdt verband met de verwachte verblijfsduur. Eerder zagen we al dat 60 procent van de respondenten in ieder geval Nederlands begrijpt.

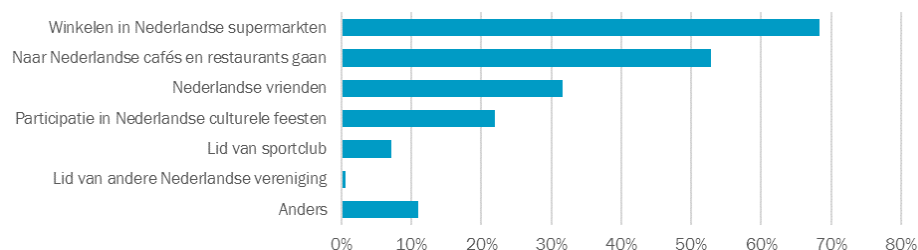
Figuur 3-7: Do you speak Dutch?



Bron: Enquête uitgezet onder internationale werknemers in Limburg

In de enquêteresultaten is terug te zien dat een flink deel van hen deelneemt aan verschillende aspecten in de Nederlandse samenleving.

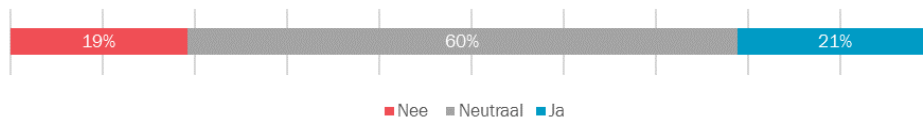
Figuur 3-8: Aandeel internationale werknemers dat deelneemt aan de volgende activiteiten.



Bron: Companen (2020) op basis van uitkomsten enquête

Daarnaast zegt 15 procent van de geënquêteerden helemaal geen contact te hebben met Nederlandse inwoners, ongeveer eenzelfde percentage zegt juist veel contact te hebben met Nederlanders. Wat we wel duidelijk terugzien is dat het overgrote deel graag meer contact zou willen met Nederlanders, dit geldt voor driekwart van de geënquêteerden. Op de vraag of de internationale werknemers zich onderdeel voelen van de Nederlandse maatschappij, wordt verdeeld gereageerd.

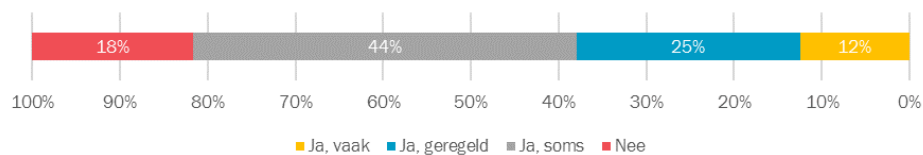
Figuur 3-9: Aandeel internationale werknemers dat zegt zich onderdeel te voelen van de Nederlandse maatschappij



Bron: Companen (2020) op basis van uitkomsten enquête

Toch hebben verreweg de meeste internationale werknemers contact met Nederlanders. De meeste geven aan 'soms' contact te hebben. Ongeveer een vijfde geeft aan geen contact met Nederlanders te hebben.

Figuur 3-10: Aandeel internationale werknemers dat zegt wel/geen contact te hebben met Nederlanders



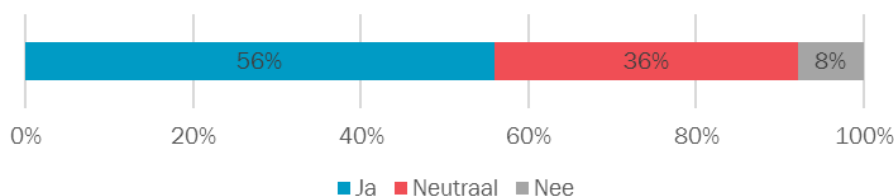
Bron: Companen (2020) op basis van uitkomsten enquête

Van degenen die aangeven niet veel contact te hebben met Nederlanders geeft de meerderheid aan hier ook geen behoefte aan te hebben. Dit gaat vooral om mensen die hier kort (verwachten te) verblijven. Over het algemeen geeft de gehele groep internationale werknemers juist aan dat zij wél meer contact met Nederlanders willen hebben.

Aantrekkelijkheid Limburg

De meerderheid van de internationale werknemers zou Limburg aanraden aan vrienden en familie die op zoek zijn naar een baan in het buitenland. Slechts 8 procent zou Limburg niet aanraden.

Figuur 3-11: Would you recommend working in the Limburg region to friends/family who are considering finding a job abroad?



Bron: Companen (2020) op basis van uitkomsten enquête

Internationale werknemers komen graag naar Limburg vanwege de ligging en het karakter van de regio. Ze waarderen de rust ten opzichte van grootstedelijke regio's als de Randstad; zowel de rustige omgeving als de vriendelijke inwoners. De ligging aan de grens met Duitsland en België wordt vaak genoemd als pluspunt, aangezien de respondenten graag over de grens winkelen.

In de enquête hebben we enkele open vragen opgenomen over integratie in de Limburgse samenleving en over het wel of niet aanraden van werken in Limburg. In de open antwoorden zien we een aantal aandachtspunten regelmatig terugkomen. Internationale werknemers geven regelmatig aan graag te willen integreren, maar dit lastig te vinden vanwege cultuurverschillen en moeite met de Nederlandse taal (of zoals sommigen aangeven, de Nederlandse taal lukt wel, maar het Limburgse dialect niet).

Ook geven internationale werknemers regelmatig aan zich niet altijd welkom te voelen in de Limburgse samenleving. Zij geven bijvoorbeeld aan dat inwoners van Limburg niet open staan voor 'buitenstaanders' en de internationale werknemers onvriendelijk behandelen, waarbij sommigen spreken van discriminatie tegen internationale werknemers (zowel in de buurt als op de werkvloer). Maar ook praktische redenen worden genoemd: lokale evenementen en borden op straat zijn overwegend Nederlands, waardoor internationale werknemers zich niet betrokken voelen in de samenleving.

Ten slotte geven enkele internationale werknemers aan dat zowel in de buurt als op het werk alleen internationale werknemers zijn, en ze daarom niet in contact komen met Nederlandse mensen, wat integratie bemoeilijkt.

4. Samenvatting en conclusie

In opdracht van de stuurgroep internationale werknemers Limburg is onderzoek gedaan om nader inzicht te krijgen in de (ontwikkeling van de) omvang van de doelgroep internationale werknemers binnen de provinciegrenzen. Daarbij stonden de volgende onderwerpen centraal: internationale werknemers op de arbeidsmarkt, de bijbehorende huisvestingsopgave, en integratie van internationale werknemers.

In het onderzoek gaan we in de groep internationale werknemers in Limburg. Binnen deze groep maken we onderscheid naar kenniswerkers en arbeidsmigranten, gebaseerd op inkomen. We maken dit onderscheid omdat de opgaven voor overheid verschillen tussen kenniswerkers en arbeidsmigranten. Kenniswerkers verdienen meer dan arbeidsmigranten, werken vaak in banen waarvoor een hoger opleidingsniveau vereist is en verblijven gemiddeld voor langere tijd in Nederland. Met name op het gebied van huisvesting vragen kenniswerkers en arbeidsmigranten daarom een andere aanpak. Wat betreft huisvesting ligt de focus van dit rapport voornamelijk op arbeidsmigranten, omdat het hier om specifieke woonvormen en grotere aantallen gaat.

We baseren dit onderzoek op vier verschillende bronnen: de door Decisio ontwikkelde 'monitor internationale werknemers', enquêtes uitgezet onder internationale werknemers in Limburg en Limburgse bedrijven, een werksessie en een belronde onder enkele Limburgse uitzendbureaus.

De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in drie rapportages. Twee monitorrapportages met feiten en cijfers over de internationale werknemers in de provincie Limburg en de regio Zuid-Limburg, en de voorliggende verdiepende rapportage over arbeidsmarkt, woningmarkt en integratie. De twee monitorrapportages zijn meegeleverd als bijlage bij dit rapport.

Onderstaand gaan we in op de verschillende onderzoeksvragen en de belangrijkste resultaten⁸.

Aantal en kenmerken van internationale werknemers in de provincie Limburg

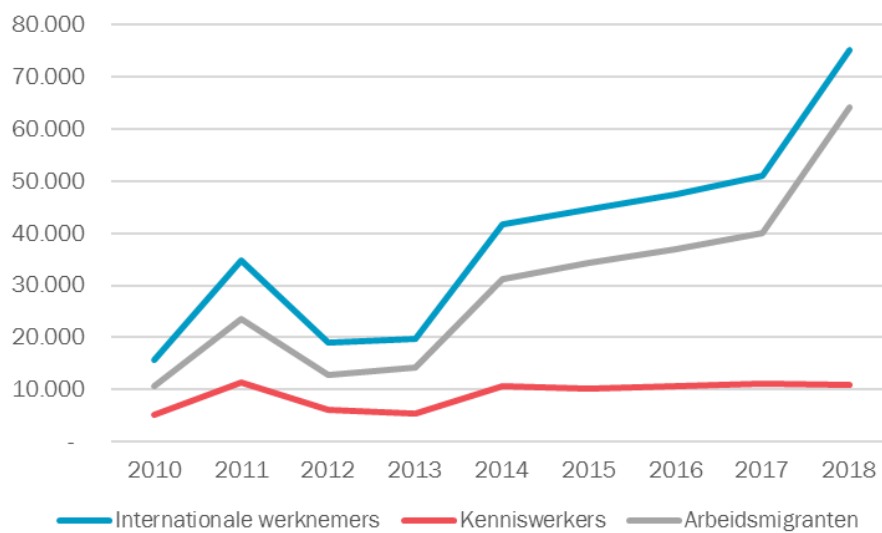
Het aantal werkzame internationale werknemers is in Limburg sinds 2010 sterk gegroeid, een gemiddelde groei van 22 procent per jaar. Deze groei is voornamelijk afkomstig van arbeidsmigranten. Er worden meer arbeidsmigranten dan

⁸ Tijdens afronding van voorliggend onderzoek zijn de ontwikkelingen rondom Covid-19 plotseling in een sneltreinvaart beland. De effecten van Covid-19 op de arbeidsmarkt en de doelgroep internationale werknemers zijn nog geen onderdeel van dit onderzoek.

kenniswerkers aangetrokken naar de provincie, waardoor het aandeel arbeidsmigranten in de totale populatie internationale werknemers is gestegen van 68 procent in 2010 naar 85 procent in 2018.

Het aantal kenniswerkers in de provincie is ten opzichte van 2010 licht gegroeid en blijft stabiel sinds 2014. Het aantal arbeidsmigranten daarentegen is gegroeid met gemiddeld 25 procent per jaar.

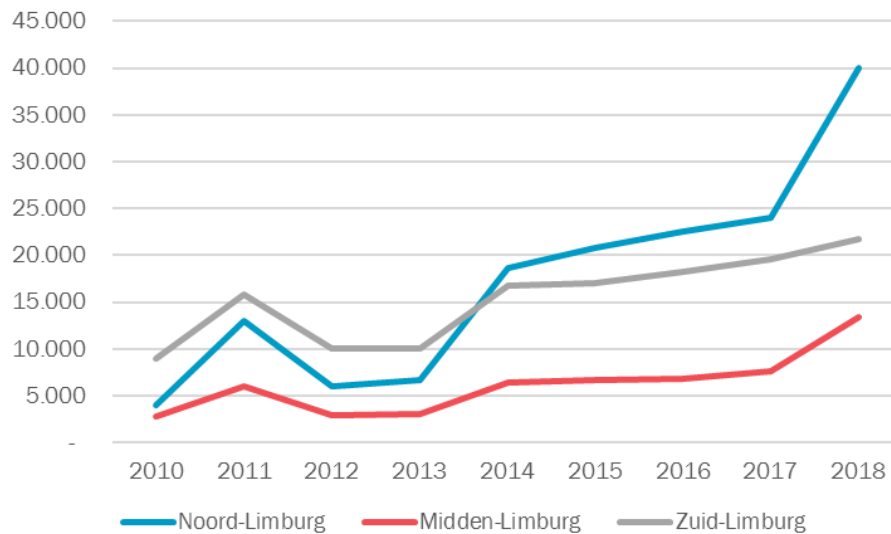
Figuur 4-1: ontwikkeling internationale werknemers werkzaam in provincie Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

De grootste groei van het aantal internationale werknemers zien we in Noord-Limburg; ook in de regio's Midden- en Zuid-Limburg zien we een duidelijke groei.

Figuur 4-2: aantal werkzame internationale werknemers per regio

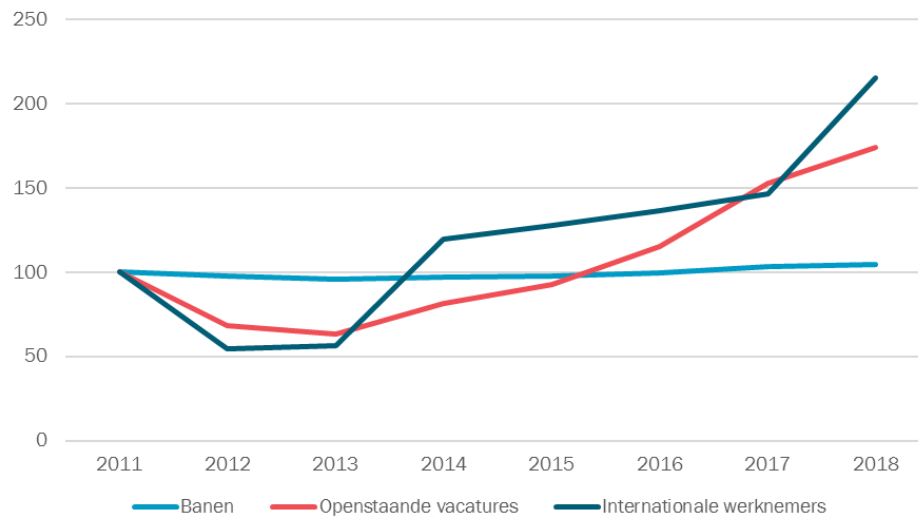


Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Internationale werknemers op de arbeidsmarkt

De ontwikkeling van het aantal internationale werknemers in Limburg kent grotendeels hetzelfde groeipad als de ontwikkeling van het aantal vacatures in de provincie: als het beter gaat met de economie zijn er meer vacatures en meer arbeidskrachten nodig. Op dat moment komen er ook meer internationale werknemers naar Limburg. In jaren waar het aantal openstaande vacatures afneemt, neemt het aantal internationale werknemers ook af. Ook zien we dat het aantal internationale werknemers zich in tegengestelde richting van de werkloosheid (dus: in jaren met relatief hoge werkloosheid, daalt het aantal internationale werknemers). Samen wijzen deze ontwikkeling er op dat internationale werknemers vooral naar Limburg komen als zij ook nodig zijn op de arbeidsmarkt.

Figuur 4-3: Ontwikkeling banen, openstaande vacatures en internationale werknemers in provincie Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

We zien dat dit verband sterker is voor de groep arbeidsmigranten dan voor de groep internationale kenniswerkers. De data laat zien dat de ontwikkeling van deze laatste groep minder aan economische schommelingen onderhevig is, maar ook in de ontwikkeling van het aantal kenniswerkers zien we een dip in de economisch mindere jaren (2012, 2013).

Van verdringing op de arbeidsmarkt lijkt niet of nauwelijks sprake. Werkgevers geven aan internationale werknemers aan te nemen, omdat zij geen Nederlandse werknemers met de juiste vaardigheden, of helemaal geen Nederlandse werknemers, kunnen vinden. Daarnaast zien we dat, ondanks de grote stijging van het aantal internationale arbeidsmigranten en kenniswerkers in Limburg sinds 2010, de vacaturegraad (het aantal openstaande vacatures per duizend banen) nog steeds toeneemt. Ten slotte zien we ten opzichte van 2011 juist een bescheiden daling van het aantal kenniswerkers in Limburg, terwijl werkgevers juist aangeven niet minder internationale werknemers nodig te hebben.

Huisvesting internationale werknemers

Op dit moment wonen er naar schatting 58.300 arbeidsmigranten en 8.500 kenniswerkers in Limburg. Noord-Limburg is de belangrijkste woonregio voor arbeidsmigranten. Voor kenniswerkers is dit juist Zuid-Limburg. Ongeveer driekwart van de arbeidsmigranten woont korter dan drie jaar in Limburg. 27 procent van de arbeidsmigranten woont langer dan die periode in Limburg, en vestigt zich dus min of meer permanent.

We schatten de toekomstige huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten in op zo'n 123.900 personen in 2030. Dit is gebaseerd op de prognose in het basisscenario. Dit aantal betekent een toename van 65.600 personen in tien jaar tijd. Dit aantal is een indicatie en afhankelijk van de economische ontwikkelingen kan het aantal benodigde woonplekken hoger of lager uitpakken.

Werkgevers en uitzenders zijn primair verantwoordelijk voor de huisvesting van internationale werknemers. Hun bedrijfsvoering is per slot van rekening van hen afhankelijk. Voor werkgevers die slechts een bescheiden aantal internationale werknemers moeten huisvesten zijn er verschillende (onafhankelijke) huisvesters in de markt die huisvesting realiseren. Ook kan in uiterste gevallen huisvesting (na)bij het bedrijf zelf een oplossing bieden, maar dit verdient niet de voorkeur.

Tegelijkertijd zijn het de gemeenten (en in mindere mate de provincie) die uiteindelijk over de ruimtelijke inpassing van huisvesting gaan. Uiteindelijk moeten marktpartijen en overheden gezamenlijk komen tot oplossingen voor het huisvesten van internationale werknemers. Juist door voldoende mogelijkheden te bieden voor huisvesting, kunnen verdringingseffecten voorkomen worden. Verdringing treedt met name op wanneer reguliere woningen worden opgekocht door uitzendbureaus, werkgevers en gespecialiseerde huisvesters en (verkamerd) doorverhuurd worden aan kenniswerkers of arbeidsmigranten. Dan worden woningen namelijk van de markt gehaald voor reguliere woningzoekenden. Het is dus niet alleen in het belang van werkgevers, maar ook van lokale woningzoekende om voldoende (extra) huisvesting voor buitenlandse werknemers te realiseren.

Integratie van internationale werknemers

De meerderheid van de internationale werknemers geeft aan Nederlands in ieder geval te begrijpen. 15 procent van de werknemers geeft aan ook veel contact te hebben met Nederlandse inwoners. Eenzelfde percentage geeft daarentegen aan helemaal geen contact te hebben met Nederlanders. Wat we duidelijk terugzien is dat het overgrote deel graag meer contact zou willen met Nederlanders, dit geldt voor driekwart van de geënquêteerden. Van degenen die aangeven niet veel contact te hebben met Nederlanders geeft de meerderheid aan hier ook geen behoefte aan te hebben. Dit gaat vooral om mensen die hier kort (verwachten te) verblijven. Over het algemeen geeft de gehele groep internationale werknemers juist aan dat zij wél meer contact met Nederlanders willen hebben.

De meerderheid van de internationale werknemers zou Limburg aanraden aan vrienden en familie die op zoek zijn naar een baan in het buitenland. Als pluspunten van Limburg worden de ligging (een rustig gebied aan de grens met Duitsland en België) en de vriendelijke inwoners genoemd. Ook komen enkele aandachtspunten uit de enquête naar voren. Internationale werknemers geven regelmatig aan graag

te willen integreren, maar dit lastig te vinden vanwege cultuurverschillen en moeite met de Nederlandse taal (of zoals sommigen aangeven, de Nederlandse taal lukt wel, maar het Limburgse dialect niet). Ook geven internationale werknemers regelmatig aan zich niet altijd welkom te voelen in de Limburgse samenleving, waarbij sommigen spreken van discriminatie tegen internationale werknemers. Ten slotte geven enkele internationale werknemers aan dat zowel in de buurt als op het werk alleen internationale werknemers zijn, en ze daarom niet in contact komen met Nederlandse mensen, wat integratie bemoeilijkt.

Uit de enquêtes komt het beeld dat internationale werknemers tevreden zijn in Limburg, maar wel graag meer zouden willen integreren in de samenleving. De drie meest genoemde aandachtspunten op dit gebied zijn:

- *Taal en cultuur*
Internationale werknemers hebben behoefte aan meer ondersteuning op het gebied van taal en cultuur. Waarbij ook het Limburgse dialect specifiek wordt genoemd.
- *Tolerantie in de samenleving*
Internationale werknemers geven in de enquête regelmatig aan zich niet altijd welkom te voelen in de Limburgse samenleving. Zij geven bijvoorbeeld aan dat inwoners van Limburg niet open staan voor 'buitenstaanders' en de internationale werknemers onvriendelijk behandelen, waarbij sommigen spreken van discriminatie tegen internationale werknemers (zowel in de buurt als op de werkvloer).
- *Fysieke afstand*
Respondenten geven aan dat zij niet in contact komen met Nederlandse inwoners, omdat zij wonen in buurten met andere internationale werknemers en hun collega's ook allemaal internationale werknemers zijn.

Om integratie makkelijker te maken geven respondenten aan interesse te hebben in een taal cursus (zowel Nederlands als het Limburgse dialect) of lokale evenementen waarbij niet alleen Nederlands wordt gesproken, zodat internationale werknemers kunnen aansluiten.

Bijlage I. Kenmerken respondenten enquête

Enquête onder Limburgse bedrijven

Respondenten zijn redelijk evenredig verdeeld over de drie subregio's van Limburg, waarbij in Zuid-Limburg enkele respondenten meer gevestigd zijn. Niet alle respondenten hebben een vestigingslocatie opgegeven, onderstaande tabel laat de respondenten per regio zien.

Tabel I-1: Aantal respondenten per subregio

Noord-Limburg	32
Midden-Limburg	32
Zuid-Limburg	42
Meerdere vestigingen in Limburg	7

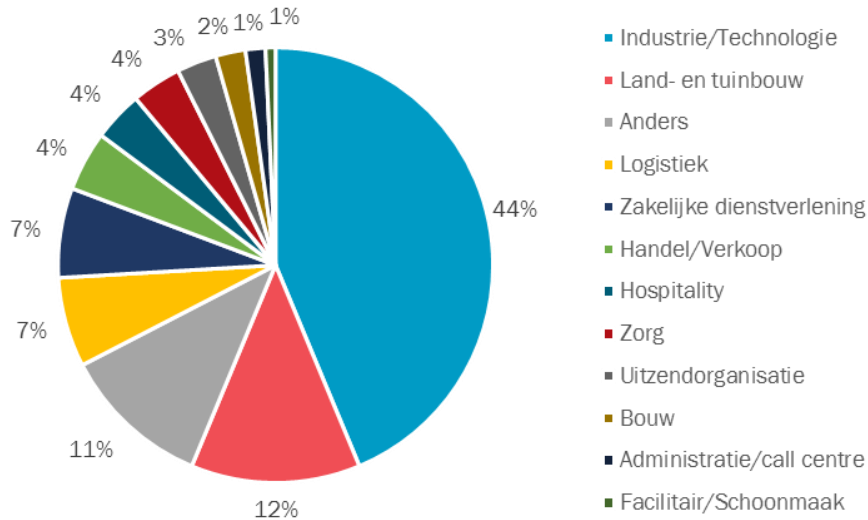
51 procent van de respondenten is een groter bedrijf, met meer dan 100 werknemers. 119 respondenten geven aan internationale werknemers in dienst te hebben, of internationale werknemers in te huren. Het aantal internationale werknemers dat werkzaam is bij de respondenten is echter kleiner. 47 procent geeft aan 1-9 internationale werknemers in dienst te hebben.

Tabel I-2: Verdeling respondenten naar aantal werknemers (totaal en internationaal)

	Verdeling aantal werknemers	Verdeling aantal internationale werknemers
1-9	5%	47%
10-19	7%	17%
20-49	18%	13%
50-99	19%	10%
100-249	28%	5%
250+	23%	8%

De respondenten zijn in uiteenlopende sectoren actief, vooral industrie en landbouw springen er uit. 44 procent van de respondenten is actief in de sector industrie. 12 procent in de land- en tuinbouw. De sectoren in de categorie anders zijn uiteenlopend, dit zijn allen sectoren met 1 respondent.

Figuur I-0-1: Sector respondentent bedrijven enquête



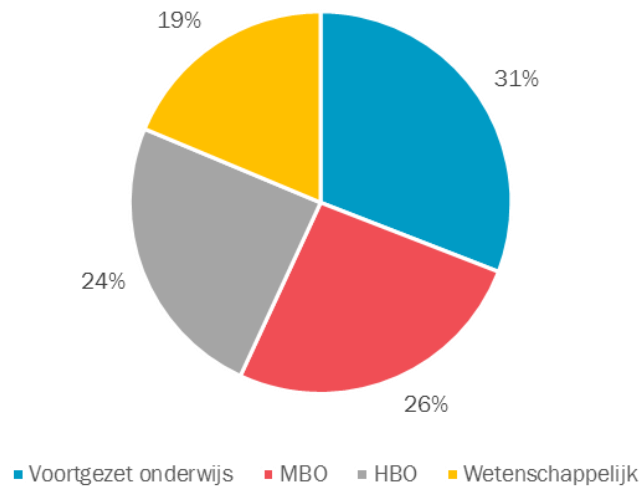
Respondenten landbouwsector

Onderstaande tabel laat zien hoe de respondenten uit de land- en tuinbouw verdeeld zijn over subsectoren.

Fruitteelt	5
Vollegrondsgroenteteelt	5
Glastuinbouw	4
Bomen, vaste planten en zomerbloemen	1
Kalverhouderij	1
Melkveehouderij	1
Varkenshouderij	1
Vleesveehouderij	1

Ten slotte zien we een gelijkwaardige verdeling van de respondenten als het gaat om het opleidingsniveau van de internationale werknemers die zij in dienst hebben.

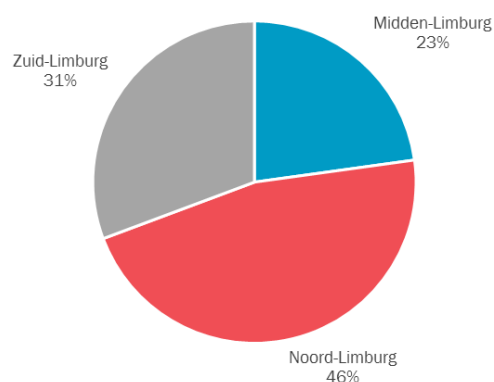
Figuur I-0-2: Wat is het opleidingsniveau van de meeste internationale werknemers in uw bedrijf?



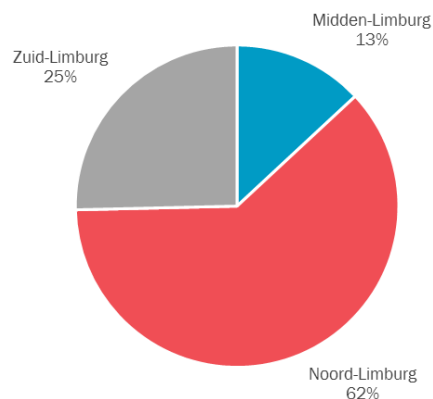
Enquête onder internationale werknemers werkzaam of woonachtig in Limburg

De meeste respondenten wonen en werken in Noord-Limburg. 62 procent van de respondenten woont in Noord-Limburg, terwijl 46 procent van de respondenten werkt in Noord-Limburg. In Zuid- en Midden-Limburg werken juist meer respondenten dan er wonen.

Figuur I-0-3a:
Verdeling werkregio's respondenten

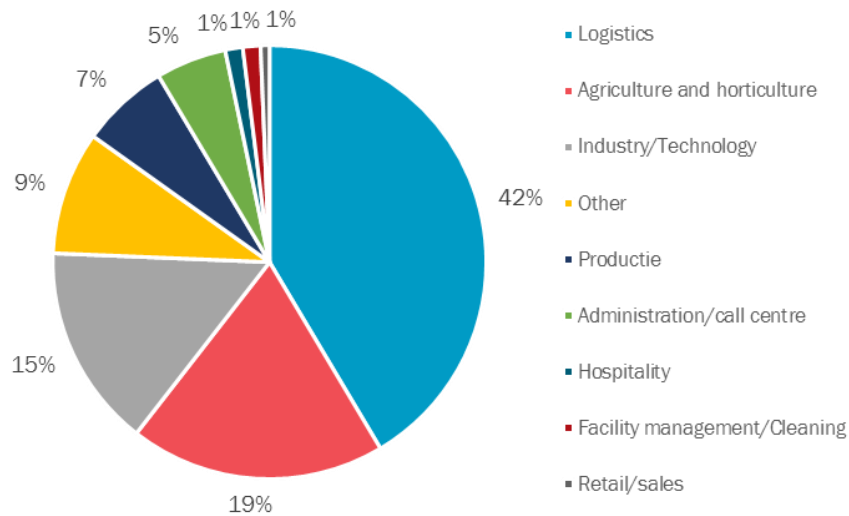


Figuur I-0-3b:
Verdeling woonregio's respondenten



42 procent van de respondenten werkt in de sector logistiek. 19 procent werkt in de landbouw en 15 procent in de industrie.

Figuur I-4: Werksectoren respondenten enquête onder internationale werknemers



Verreweg de meeste respondenten zijn afkomstig uit Polen. Onderstaande tabel laat de herkomstlanden van de respondenten zien.

Tabel I-3: Herkomstlanden respondenten enquête internationale werknemers

Poland	93	France	2
Italy	7	Greece	2
Romania	6	Slovakia	2
Bulgaria	5	Turkey	2
Spain	4	United States	2
United Kingdom	4	Other	14
Germany	3		

Bijlage II. vragenlijst enquête bedrijven

Heeft uw bedrijf of organisatie internationale werknemers in dienst/huurt u internationale werknemers in?

- ☐ Ja
☐ Nee

Zijn de internationale werknemers voornamelijk bij u in dienst?

- ☐ Ja
☐ Nee, de meesten zijn ingehuurd via een uitzendbureau

Wat is het opleidingsniveau van de meeste internationale werknemers in uw bedrijf?

- ☐ Voortgezet onderwijs
☐ MBO
☐ HBO
☐ Wetenschappelijk

Aantallen internationale werknemers

Hoeveel internationale werknemers zijn verbonden aan uw organisatie?

- ☐ 1 - 9
☐ 10-19
☐ 20-49
☐ 50-99
☐ 100 - 249
☐ 250+

Hoeveel internationale werknemers hebben een vast contract bij uw bedrijf?

- ☐ 1 - 9
☐ 10-19
☐ 20-49
☐ 50-99
☐ 100 - 249
☐ 250+

Hoeveel internationale werknemers werken tijdelijk bij uw bedrijf (korter dan 6 maanden, bv seizoenswerkers)?

- ☐ 1 - 9
☐ 10-19

- ☐
- ☐ 20-49
- ☐ 50-99
- ☐ 100 - 249
- ☐ 250+

Hoe heeft het aantal internationale werknemers zich de afgelopen 5 jaar ontwikkeld binnen uw organisatie?

- ☐ Neemt sterk af
- ☐ Neemt af
- ☐ Blijft gelijk
- ☐ Neemt toe
- ☐ Neemt sterk toe

Kunt u toelichten wat eventuele veranderingen veroorzaken?

Verwacht u dat het aantal internationale werknemers binnen uw organisatie de komende 5 jaar toe- of afneemt?

- ☐ Neemt sterk af
- ☐ Neemt af
- ☐ Blijft gelijk
- ☐ Neemt toe
- ☐ Neemt sterk toe

Kunt u toelichten wat eventuele veranderingen veroorzaken?

Hoeveel procent verwacht u dat het aantal internationale werknemers binnen uw organisatie de komende 5 jaar toe- of afneemt?

In procenten:

Kenmerken internationale werknemers

Uit welke landen/werelddelen komen de internationale werknemers voornamelijk?

- ☐ Buurlanden: Duitsland/België
- ☐ Zuid-Europa
- ☐ West-Europa
- ☐ Oost-Europa

- ☐ Noord-Amerika
- ☐ Zuid-Amerika
- ☐ Midden-Oosten
- ☐ Azië
- ☐ Oceanië
- ☐ Onbekend

**Voor welke sector bent u op zoek, of heeft u
potentieel interesse in internationale werknemers?**

- ☐ Administratie/call centre
- ☐ Landbouw
- ☐ Facilitair/Schoonmaak
- ☐ Hospitality
- ☐ Handel/Verkoop
- ☐ Logistiek
- ☐ Industrie/Technologie
- ☐ Niet op zoek/geen interesse
- ☐ Anders:

Vinden van internationale werknemers

**Waarom werkt u met internationale werknemers (meerdere antwoorden
mogelijk)?**

- ☐ Zij zijn gemotiveerder dan Nederlandse werknemers
- ☐ Zij zijn gemakkelijker te vinden dan
Nederlandse werknemers
- ☐ Zij zijn goedkoper dan Nederlandse werknemers
- ☐ Zij zijn in het bezit van (meer) specifieke
kennis/vaardigheden dan Nederlandse werknemers
- ☐ Zij zijn flexibeler in te zetten dan Nederlandse werknemers (bijv. 2 – 3
weken)
- ☐ Anders, namelijk:

Heeft u moeite om voldoende internationale werknemers te vinden?

- ☐ Geen
- ☐ Weinig
- ☐ Veel

Is het de laatste jaren moeilijker of makkelijker geworden om internationale werknemers te vinden?

- ☐ Moeilijker
- ☐ Geen verandering
- ☐ Makkelijker

Kunt u dit toelichten?

Huisvesting van de internationals

Regelt u huisvesting voor uw internationale werknemers?

- ☐ Ja, wij hebben woonruimte in eigen beheer
- ☐ Ja, wij werken daarvoor samen met lokale verhuurders
- ☐ Ja, wij helpen ze zoeken maar hebben geen eigen woonruimte of structurele samenwerking met lokale verhuurders
- ☐ Nee, dit regelt het uitzendbureau
- ☐ Nee, dit regelen de internationale werknemers zelf
- ☐ Anders, namelijk:

Als u huisvesting voor internationale werknemers regelt: Heeft u daarvoor een certificering?

Zo ja, volgens welk keurmerk?

Voor welke periode van het verblijf van de internationale werknemers wordt normaliter huisvesting geregeld?

- ☐ De eerste weken
- ☐ De eerste maanden
- ☐ Het eerste jaar
- ☐ De volledige verblijfsduur in Nederland
- ☐ Anders, namelijk:

Kunt u een inschatting geven voor welk aandeel van uw internationale werknemers u huisvesting regelt?

In procenten:

In welk type accommodatie verblijven uw internationale werknemers voornamelijk?

- ☐ Hotels, B&B's
- ☐ Airbnb's
- ☐ Particuliere verhuur
- ☐ Short Stay verhuur
- ☐ Woningcorporatie
- ☐ Koop via makelaar
- ☐ Onbekend

Wat zijn de voornaamste woongemeenten waarbinnen uw internationale werknemers wonen? (als onbekend, graag open laten)

1.

2.

3.

Draagt u als werkgever bij aan de kosten voor huisvesting van internationale werknemers?

- ☐ Ja, volledig
- ☐ Ja, gedeeltelijk
- ☐ Nee

Is het bij u bekend of het in de afgelopen jaren moeilijker of makkelijker geworden om huisvesting te organiseren voor uw internationale werknemers?

Kunt u dit toelichten? Waar loopt u tegenaan? Of wat gaat juist goed?

Integratie van internationale medewerkers binnen het bedrijf

Wat is de voertaal binnen uw bedrijf?

- ☐ Nederlands
☐ Engels
☐ Anders, namelijk:

Verschilt de voertaal per afdeling?

- ☐ Ja
☐ Nee

Ondersteunt u internationale werknemers bij integratie in de Nederlandse samenleving?

- ☐ Nee
☐ Ja, op de volgende wijze:

Zorgt het spreken van verschillende talen voor communicatieproblemen tussen u en uw internationale werknemers?

- ☐ Helemaal niet
☐ Af en toe
☐ Regelmatig
☐ Vaak

Ruimte voor toelichting:

Zorgt het spreken van verschillende talen voor communicatieproblemen tussen uw werknemers onderling?

- ☐ Helemaal niet
☐ Af en toe
☐ Regelmatig
☐ Vaak

Indien dat zo is, kunt u toelichten om wat voor communicatieproblemen het gaat?

Enkele overige laatste vragen

In welke gemeente is uw bedrijf gevestigd?

Hoeveel medewerkers heeft uw organisatie in totaal?

- ☐ 1 - 9
- ☐ 10-19
- ☐ 20-49
- ☐ 50-99
- ☐ 100 - 249
- ☐ 250+

In welke sector is uw bedrijf actief?

- ☐ Administratie/call centre
- ☐ Landbouw
- ☐ Facilitair/Schoonmaak
- ☐ Hospitality
- ☐ Handel/Verkoop
- ☐ Logistiek
- ☐ Industrie/Technologie
- ☐ Anders, namelijk:

Heeft u nog aanvullende opmerkingen?

Zouden wij eventueel contact met u mogen opnemen naar aanleiding van uw antwoorden voor een verdiepend telefonisch interview?

- ☐ Nee
- ☐ Ja, ik ben te bereiken op het volgende e-mailadres:

Hartelijk dank voor uw deelname aan ons onderzoek.

Bijlage III. vragenlijst enquête internationale werknemers

Survey international employees
Living in Limburg

The province of Limburg and the enclosed municipalities aim to understand the needs of the international workforce in Limburg, so that you can be optimally supported and accommodated in the region. To optimally support and accommodate internationals in this region, they are interested in your experience with the living arrangements, reasons to settle in the Netherlands and Limburg, and whether you feel supported and integrated into Dutch society.

We kindly invite you to complete this questionnaire. It will take about 10 minutes of your time. Your answers will be collected and treated in an anonymous and confidential way by research agency Decisio. We greatly appreciate and value your opinions.

If you have any questions or comments related to this survey, please email:
s.bleker@decisio.nl

On behalf of the province of Limburg and enclosed municipalities we thank you very much for your cooperation.

Personal details

Do you work for an employment agency?

- ☐ Yes
☐ No, I found my job directly at the company I work for

In which town/city do you work?

In which sector do you work?

- ☐ Administration/call centre
☐ Agriculture
☐ Facility management/Cleaning
☐ Hospitality
☐ Retail/sales
☐ Logistics
☐ Industry/Technology
☐ Other, namely:

Current accommodation

What type of housing do you live in?

- ☐ In a private house (rented)
- ☐ In a private house (purchased)
- ☐ In a hotel / guesthouse
- ☐ In a room (for example in a house / flat)
- ☐ In an accommodation at my work
- ☐ In a mobile home / separate living unit (for example in a park with several mobile homes together)
- ☐ Other, namely:

What is the size of your personal space in your accommodation (in square meters)?

- ☐ 0 to 10 m²
- ☐ 10 to 20 m²
- ☐ 20 to 30 m²
- ☐ 30 to 40 m²
- ☐ Larger than 40 m²
- ☐ I don't know

Do you receive a financial contribution from your employer for housing?

- ☐ Yes, fully
- ☐ Yes, partly
- ☐ No

If partly, could you indicate the share of the contribution in the total cost of living?

How much do you pay for your housing (if you share housing, please state your personal share of the rent)?

- ☐ Less than € 300 per month
- ☐ Between € 300 and € 500 per month
- ☐ Between € 500 and € 700 per month
- ☐ More than € 700 per month
- ☐ Don't know
- ☐ I'd rather not say

Finding housing

How did you find your current accommodation?

- ☐ My employer has organised the accommodation
- ☐ Directly through a supplier of housing (i.e. real estate agent)
- ☐ Through an online platform (i.e. Funda, Pararius, Kamernet)
- ☐ Through social media (i.e. Facebook)
- ☐ Through private operators such as AirBnB
- ☐ Through friends/family/co-workers who already lived here
- ☐ Other sources:

How hard was it to find your current accommodation?

- ☐ Very easy
- ☐ Easy
- ☐ Neutral
- ☐ Hard
- ☐ Very hard

Could you explain what issues you encountered? How satisfied are you with your current living situation?

- ☐ Very satisfied
- ☐ Satisfied
- ☐ Neutral
- ☐ Dissatisfied
- ☐ Very dissatisfied

What would you like to improve in your living situation? (You may give more than one answer)

- ☐ More space in the house
- ☐ More privacy in the house
- ☐ More private facilities (such as bathroom, kitchen)
- ☐ More communal facilities (e.g. living room, café, sports area)
- ☐ Lower rental price
- ☐ Other location
- ☐ Closer to work
- ☐ Closer to amenities
- ☐ Closer to friends and acquaintances
- ☐ Other landlord
- ☐ Other, namely:

Would you like to move to another housing?

- ☐ No, I don't want to move
- ☐ Yes, to another house in the same region
- ☐ Yes, to another region in the Netherlands
- ☐ Yes, abroad

Living in Limburg

Is this the first time that you are working outside your country of origin?

Multiple answers possible

- ☐ Yes
- ☐ No, I worked in Limburg before
- ☐ No, I worked in the Netherlands before,
but outside of Limburg
- ☐ No, I worked in
another country before
- ☐ No, every year I work a short period outside my country of origin

**How long did you expect to stay in the Netherlands when you first arrived?
(current visit)**

- ☐ Less than 2 weeks
- ☐ 2 weeks to 3 months
- ☐ 3 to 6 months
- ☐ 6 to 12 months
- ☐ 12 to 24 months
- ☐ Longer than 24 months
- ☐ I don't remember anymore

**How much longer do you expect to stay in the Netherlands now?
(current visit)**

- ☐ Less than 2 weeks
- ☐ 2 weeks to 3 months
- ☐ 3 to 6 months
- ☐ 6 to 12 months
- ☐ 12 to 24 months
- ☐ Longer than 24 months
- ☐ I don't know

**Are you only in the Netherlands to work here, or are you planning
to stay in the Netherlands permanently?**

- ☐ I am only in the Netherlands to work here (temporarily)

- ☐ I would like to live and work permanently in the Netherlands
- ☐ I don't know (yet)

Would you recommend working in the Netherlands to friends/family who are considering finding a job abroad?

- ☐ Yes
- ☐ Neutral
- ☐ No

Could you explain what needs to be improved to recommend the Netherlands to friends and family?

- ☐ Better salary
- ☐ A fixed contract/more hours of work
- ☐ Better housing
- ☐ More friends and family living in Limburg
- ☐ More/better contact with Dutch inhabitants
- ☐ Chance to follow education or better career opportunities
- ☐ Other, namely:

Why did you decide to work in the Limburg region, instead of somewhere else in the Netherlands?
You may give more than one answer

- ☐ This was the only option provided to me
- ☐ I came because the job offer was the best
- ☐ I could find housing here
- ☐ Because I prefer the Limburg area over the rest of Netherlands
- ☐ Other, namely:

Could you explain why you prefer the Limburg area over the Netherlands?

Would you recommend working in the Limburg region to friends/family who are considering finding a job abroad?

- ☐ Yes
- ☐ Neutral
- ☐ No

Could you explain why?

Support in Limburg

Do you speak Dutch?

- ☐ Yes, fluently
- ☐ Yes, enough to communicate with others
- ☐ I don't speak Dutch, but I understand it
- ☐ No

Do you participate in any of the following activities in Dutch society?

Multiple answers possible

- ☐ I have joined a Dutch sports club
- ☐ I have joined a Dutch social or educational club
- ☐ I have Dutch friends
- ☐ I participate in local Dutch cultural events
- ☐ I shop at Dutch supermarkets
- ☐ I go to Dutch cafes or restaurants
- ☐ No, I don't
- ☐ Other, namely:

Do you feel like you are part of Dutch society?

- ☐ No, I feel like an outsider
- ☐ Neutral
- ☐ Yes

Could you explain what you need to feel more included?

Are you in contact with local Dutch inhabitants?

- ☐ Yes, a lot
- ☐ Yes, regularly
- ☐ Yes, sometimes
- ☐ No, I'm not in contact with local Dutch inhabitants

Would you like be in more contact with local inhabitants and feel more included in Dutch society?

- ☐ Yes, very much
☐ Yes
☐ No

Could you explain your answer?

Does anyone support you when it comes to learning the language and understanding the Dutch culture?

More than one answer possible

- ☐ My employer supports me
☐ My coworkers support me
☐ I am connected to an organization for international employees that supports me
☐ The local government supports me
☐ I do not receive any support
☐ Other, namely:

What is your country of origin?

What's your age?

In which town/city do you currently live?

Do you have any final comments or suggestions?



REGIONALE WOONVISIE
NOORD-LIMBURG 2020-2024