

Grootschalig Woningmarktonderzoek moet handvatten geven voor kwaliteitsslag

28.000 meningen gevraagd

De Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek heeft duidelijk gemaakt hoe de regionale woningmarkt zich tot 2030 moet ontwikkelen. De regio heeft vanaf 2010 geen behoefte aan méér woningen. Dat cijfer is echter slechts één kant van de medaille. De andere wordt gevormd door de behoefte aan wát voor woningen? Op die vraag moet het Woningmarktonderzoek antwoord geven.

De bevolkingskrimp die op de Westelijke Mijnstreek afkomt, heeft een ingrijpend effect op de regionale woningmarkt. Corporaties, commerciële vastgoedpartijen, gemeenten en provincie Limburg hebben daarom in 2008 gezamenlijk een Woonmilieuvisie ontwikkeld. Die geeft vooral een kwantitatief beeld van het beleid dat tussen 2010 en 2030 nodig is, zoals evenwicht tussen nieuwbouw en sloop, versterken centrumstedelijk woonmilieu, versterken groen(stedelijk) woonmilieu en waar mogelijk excellente woonmilieus creëren. Deze visie biedt eigenlijk onvoldoende handvatten om een kwalitatief woningbouw- en sloopp programma te maken. Daarom vindt nu onder de inwoners van de regio een grootschalig woningmarktonderzoek plaats. Dat levert informatie op over zes deelgebieden. Naast de gemeenten Beek, Schinnen en Stein zijn dit binnen de gemeente Sittard-Geleen de kernen Born, Geleen en Sittard.

Brede peiling

Liefst 28.000 vragenlijsten zijn in januari verspreid onder alle huishoudens in de Westelijke Mijnstreek. Dat aantal geeft al aan hoe breed de mening naar toekomstige woningbehoeften gepeild wordt. Daarmee willen de corporaties, commerciële partijen, gemeenten en provincie inzicht krijgen in welke woonkwaliteit de inwoners in de toekomst verwachten. In het eerste deel van de vragenlijst wordt

de huidige woonsituatie in kaart gebracht: waar wonen ze, hoelang, waarom zijn ze in deze woning gaan wonen, is het een huur- of koopwoning, enzovoort. Woongenot wordt niet alleen bepaald door de woning. Daarom wordt in het onderzoek ook naar aspecten gevraagd die met de woonomgeving te maken hebben. Zowel de fysieke buurt - dichtbij zorgvoorzieningen, scholen, kinderopvang - alsook de sociale buurt: (verkeers)veiligheid, contact met de burens, de nabijheid van vrienden en kennissen, etcetera.

Goede woningen op de goede plek

De totale regio heeft na 2010 geen behoefte aan méér woningen, blijkt uit de Woonmilieuvisie. Dat wil niet zeggen dat het huidige woningaanbod volstaat. Daarom is een belangrijk onderdeel van de vragenlijst het hoofdstuk waarin naar de voorkeuren van woonomgeving en woning wordt gevraagd. Woon je liever midden in de stad in een appartement of wil je landelijk wonen, in een klein dorp? Aan de hand van voorbeelden wordt de voorkeur van mensen voor bepaalde typen koopwoningen geïnventariseerd. Hetzelfde gebeurt met de huurwoningen. De antwoorden op deze vragen moeten duidelijk maken wat voor de toekomst goede woningen zijn en welke de goede plekken zijn waar ze moeten staan.

Vraag- en aanbodbalansen

De teruggestuurde vragenlijsten leveren een massa data op. Deze worden dit voorjaar verwerkt tot vraag- en aanbodbalansen. Zo'n balans maakt het verschil tussen vraag en aanbod van de verschillende product-marktcombinaties duidelijk. Een voorbeeld: welke toekomstige wensen hebben mobiele senioren ten aanzien van hun woning en hun woonomgeving? Wat verwachten jonge gezinnen op dit vlak?

Leon Verheggen, ZO Wonen:
"Onderzoek geeft argumenten om koers hier en daar bij te stellen"

De bevolking in de Westelijke Mijnstreek neemt af. Enerzijds door vergrijzing, anderzijds door de trek naar Brabant en de Randstad en de Belgische en Duitse grensstreek. Om qua woonbeleid op deze trend in te kunnen spelen, hebben de gemeenten, Provincie Limburg en de woningcorporaties in de Westelijke Mijnstreek een Woonmilieuvisie opgesteld.

Deze nieuwsbrief is de tweede uit een reeks die aspecten van deze Woonmilieuvisie belicht en de vertaling ervan naar uitvoering. De nieuwsbrieven zijn bedoeld om de betrokken partijen van dit proces op hoofdpunten te informeren.

Stuurgroep Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Gemeenten:

Portefeuillehouders R. Guyt (Sittard-Geleen, voorzitter), J. Bijen (Beek), H. Driessen (Schinnen), H. Govers (Stein)

Provincie:

Deputé N. Lebens

Corporaties:

L. Claessens (Maaskant Wonen)
E. Gieben (Wonen Heuvelsteden)
L. Verheggen (ZO Wonen)

Woonconsumenten:

J. Sauve

Marktpartijen:

J. Blokker (Grouwels-Daelmans projectontwikkeling),
T. Kockelkorn (Bonnema Stienstra makelaars)

Zorgaanbieders:

H. Leenders (Orbis)
J. Stegerman (Vivantes)

Projectgroep:

P. Cortenraede, D. Kagelmaker, T. Klaassen,
M. Lamboo, W. Mesters, J. Neilen

Informatie:

Projectgroep Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek
Daphne Kagelmaker, e-mailadres:
Daphne.kagelmaker@sittard-geleen.nl

Dat wordt afgezet tegen het bestaande aanbod, waardoor eventuele tekorten direct zichtbaar worden.

Programma's

Dit breed onderzoek in de regio moet uiteindelijk de vier partijen handvat-

ten opleveren waarmee ze de gezamenlijke visie kunnen gaan vertalen

naar concrete bouwprogramma's. In eerste instantie voor de periode 2010-2015/2020. Met dat programma kan ingespeeld worden op de kansen die de bevolkingskrimp biedt en kan de Westelijke Mijnstreek een aantrekkelijke woonregio blijven.

ZO Wonen wil wel snel duidelijkheid over sloopinstrumentarium

“Krimp biedt kans voor kwaliteitsverbetering”

De bevolkingskrimp in de Westelijke Mijnstreek raakt ook de corporaties. Het biedt ze de kans om een kwaliteitsimpuls aan hun woningbezit te geven. “We moeten voor de goede woning op de goede plek zorgen”, zo stelt Leon Verheggen, directeur Markt & Ontwikkeling bij ZO Wonen. Dat kunnen bestaande woningen zijn. Maar hier en daar zullen ook sloop van kwalitatief verouderde woningen en duurzame nieuwbouw in beeld komen.

ZO Wonen is in de Westelijke Mijnstreek de grootste partij als het om sociale huurwoningen gaat. Zo'n 14.000 woningen worden verhuurd in de gemeenten Sittard-Geleen, Beek, Schinnen, Echt-Susteren en nog een aantal in de Parkstadgemeenten Onderbanken en Brunssum. De ontwikkeling die in de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek wordt geschetst, raakt ZO Wonen direct. In acht van de hotspots, gebieden waar herstructurering noodzakelijk is, liggen veel sociale huurwoningen van deze corporatie. Bij ZO Wonen wordt de krimp echter als een kans gezien. “We kunnen daardoor het minder goede bezit eruit halen en zo ons vastgoed goed verhuurbaar houden en daarmee een brede markt bedienen.”

Duidelijkheid

Verheggen is blij met de duidelijkheid die de Woonmilieuvisie schept. Het aantal woningen dat gebouwd moet worden in de komende decennia ligt vast. Per saldo moet het aantal woningen tot 2030 gelijk blijven. Nu kan de kwaliteitsslag worden gemaakt. “Daarvoor hebben we de gegevens uit het Woningmarktonderzoek nodig. We moeten weten wat de behoeften straks zijn. Het Woningmarktonderzoek zal ons helpen net wat betere argumenten te vinden waarom we de koers hier en daar moeten bijstellen.”

Sloopinstrumentarium

Deze kwaliteitsslag kan in bestaande woningen gebeuren. Maar corporaties zullen er niet onderuit komen om woningen die niet meer voldoen aan de huidige woonwensen af te breken om plaats te maken voor kwalitatief hoogwaardigere nieuwbouw. Dit blijft in Verheggens ogen een pijnpunt. In de Woonmilieuvisie hebben partijen afgesproken dat voor elke

nieuwbouw woning vanaf 2010 er één bestaande gesloopt moet worden. “Dat zullen we goed moeten regelen. Het kan niet zo zijn dat de corporaties de partij van het zuur zijn en de anderen het zoet krijgen”, stelt Leon Verheggen heel duidelijk. Het is niet moeilijk om zo'n één erbij - één eraf afspraak te maken, maar daar hoort wel een financiële regeling bij. Want de corporaties zijn waarschijnlijk de partij die moeten gaan slopen. “Een particulier doet dat niet. Een projectontwikkelaar evenmin. Maar als de terugverdienkans telkens bij een andere partij ligt, is er ongelijkheid.” Dat sloopinstrumentarium moet er zo snel mogelijk komen. Leon Verheggen: “Nu hebben we in de stuurgroep de intentie geuit dat we dit willen. Maar er komt een moment van de waarheid waarop we elkaar recht in de ogen kijken en zeggen zo doen we het.”

Geld nodig voor investeringen

Want zonder geld kunnen de corporaties niet investeren in de kwaliteitsverbetering die de inwoners van de regio willen. Rijk zijn ze immers niet, ook al is dat het beeld dat her en der in den lande leeft. “Krijgen we geen vergoeding voor de sloop, dan worden we twee keer gestraft”, zegt Leon Verheggen. De eerste keer bij de sloop, die verlies oplevert. De tweede keer bij de nieuwbouw, want sociale huurwoningen zijn nauwelijks meer te bouwen zonder onrendabele top. Anders zijn ze niet betaalbaar voor de doelgroep. Deze onrendabele top betalen de corporaties onder andere uit de opbrengst van de verkoop van huurwoningen. Een probleem is dat de koopmarkt stagneert. Daar komt nog bij dat de corporaties zich geconfronteerd zien met de invoering van vennootschapsbelasting en Vogelaarsheffing. Al die extra kosten staan tegenover de immense uitgaven die ze op zich af zien komen vanwege de herstructurering in het kader van de Woonmilieuvisie, niet alleen in nieuwbouw, maar ook in het op-

Lees verder op volgende pagina.



Leon Verheggen, directeur Markt & Ontwikkeling van ZO Wonen: gezamenlijk moeten we met alle partijen de uitdagingen van de woningmarkt in deze regio oppakken.

Vervolg van vorige pagina.

waarden van bestaande woningen om ze passend aan de nieuwe eisen te maken. Dat dwingt corporaties tot voorzichtigheid.

Flexibel en duurzaam

De bereidheid om te investeren in kwaliteit in de regio is er absoluut. Daarom kijkt men bij ZO Wonen uit naar de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek, die medio dit jaar beschikbaar zullen zijn. Flexibiliteit zal volgens Verheggen, ongeacht de uitkomst, belangrijk blijven. Flexibel bouwen, zodat je woningbezit voor een brede doelgroep geschikt is of makkelijk aangepast kan worden. Duurzaamheid is een ander belangrijk thema. "We moeten onze producten energiezuiniger maken,

zodat het totaal aan energie- en woonlasten in balans blijft." De andere trends zullen straks blijken als de ingevulde vragenlijsten zijn verwerkt. "Door dit periodiek te doen, ontdek je trends en daar spelen wij en de andere participanten in de Woonmilieuvisie op in."

Eén woningmarkt

Gezamenlijkheid is daarbij belangrijk, benadrukt Leon Verheggen. Partijen zullen samen de uitdagingen van de regionale woningmarkt moeten oppakken. Hij juicht het toe dat de Woonmilieuvisie en het onderzoek breed gedragen worden door corporaties, commerciële partijen op de vastgoedmarkt, gemeenten en provincie. "Het is niet enkel een vraagstuk van de corporatie, maar een integraal vraagstuk van alle partijen. De Westelijke Mijnstreek

is één woningmarkt. Gezamenlijk daarover afspraken maken zorgt alleen maar voor een beter draagvlak. De kwantiteit ligt vast, het woonmarktonderzoek zal zaken aandragen voor de kwaliteitsverbetering."

Gezonde spanning

In de tweede helft van dit jaar zullen partijen op basis van de visie en de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek afspraken voor 2010 en verder maken. Bij ZO Wonen is er vertrouwen in deze vervolgstap. Dat er een bepaalde spanning bestaat tussen partijen, omdat de belangen soms tegengesteld zijn, is gezond. "De afspraken die we straks gaan maken, moeten gebeuren op basis van argumenten. Die moeten we in het onderzoek kunnen vinden."

Jan Blokker (Grouwels-Daelmans) pleit voor integrale aanpak heel Zuid-Limburg

Kwaliteitsslag gezamenlijke opgave voor corporaties en projectontwikkelaars

De transformatie naar een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod is een gezamenlijke opgave voor alle betrokken partijen. "Dit vraagt om samenwerking. Laten we één visie ontwikkelen, die flexibel is zodat we kunnen reageren op hoe de markt zich ontwikkelt. Wat we niet moeten doen, is straks zaken per project proberen op te lossen"; zegt Jan Blokker, lid van de directie van Grouwels-Daelmans projectontwikkeling.

De wereld voor de projectontwikkelaars, zoals Grouwels-Daelmans, gaat er de komende decennia heel anders uitzien. Nieuwe woonwijken ontwikkelen, zoals ze sinds de jaren zeventig hebben gedaan, zal nauwelijks nog plaatsvinden. Het uitgangspunt dat het totaal aantal woningen in de Westelijke Mijnstreek tot 2030 gelijk moet blijven, zal een eind maken aan de grondontwikkeling in traditionele zin. Herstructurering: dat wordt de slogan voor de komende twintig jaar. Die trend dwingt deze commerciële partijen op de vastgoedmarkt hun rol aan te passen. "Zo-

als we ons vak de laatste 20 jaar hebben uitgeoefend, is een aflopende zaak", meent Jan Blokker.

Krimp biedt kansen

Hij ziet dit absoluut niet als een doemscenario. Als je bedenkt dat tegen 2020 de helft van de woningen in Nederland ouder dan 50 jaar is, staat het buiten kijf dat er heel wat moet gebeuren. De kans die hij ziet, is de welvaartsgroei. Die blijft doorgaan, ook al neemt het aantal inwoners af. De vraag naar kwalitatief betere woningen, naar woningen met een betere

verhouding tussen woon- en energielasten, die gaat toenemen. "Daar zullen we als projectontwikkelaars en corporaties samen goede producten voor moeten ontwikkelen. Wij staan daar open voor", zegt hij. Er ontstaat namelijk een risico als partijen hun eigen koers gaan varen. Denk aan het uitpanden van sociale huurwoningen omdat ze niet meer tot de strategische voorraad behoren. Dat kan tot blinde vlekken in herstructureringsgebieden leiden. "Uitpanden is een optie die moet kunnen voor de onderkant van de markt, maar je zult heel goed moeten kijken waar dit kan."

Verevening kan niet meer

Hij is zich ervan bewust dat het adagium één woning erbij, één woning eraf, vooral de sociale verhuurders zal treffen. "Maar

Lees verder op volgende pagina.

Vervolg van vorige pagina.

je moet eerlijk zijn. Zij hebben vaak de meeste verouderde woningen. Dan hoort herstructurering erbij." In een ontspannen woningmarkt ontstaan bij de oudere woningen dikwijls het eerst de problemen. Denk aan de duplex- en etagewoningen. Jan Blokker stelt duidelijk: compensatie voor corporaties zal uit overheidspotjes moeten komen. Niet van de projectontwikkelaars. "De tijd van verevening is voorbij. Misschien kun je wat uit de woningontwikkeling halen, maar de marges op nieuwbouw zijn te laag om te verevenen." Hij heeft de indruk dat de provincie het probleem erkent en dat er stilaan ook in de landelijke politiek oog voor de bijzondere situatie in Limburg komt. "Ik ga er dan ook vanuit dat er landelijke middelen komen. Anders hebben we een probleem."

Onorthodoxe maatregelen

De problemen met verouderde en kwalitatief onder de maat woningen doen zich echter niet uitsluitend bij sociale huurwoningen voor. "Ook in de koopmarkt zie je slechte woningen. Daar gaan eveneens problemen ontstaan." Die moet je op een onorthodoxe manier te lijf willen gaan, bepleit de projectontwikkelaar. Hij geeft het voorbeeld van het vroegere Oost-Duitsland. Daar zijn woningen in verouderde wijken opgekocht, gesloopt en er is groen voor teruggekomen. Of van een vijfblok is een drieblok gemaakt. "Zo hou je de waarde van de rest van de wijk op gang en je scheidt elders ruimte." Die aanpak slaagt alleen als corporaties en projectontwikkelaars samenwerken.



Problemen in de koopmarkt moet je met onorthodoxe oplossingen te lijf gaan, vindt Jan Blokker.

Integrale visie

Jan Blokker pleit voor een integrale visie op de herstructurering. De Woonmilieuvisie is daar een eerste aanzet voor. "Ik ben heel blij dat iedereen erkent dat we met krimp te maken hebben." Het Woningmarktonderzoek, dat dit voorjaar wordt uitgevoerd, is een belangrijk onderdeel van de komende kwaliteitsslag. Dit onderzoek geeft de richting aan waarin oplossingen gezocht moeten worden. Als het aan de projectontwikkelaar ligt, wordt er zelfs bovenregionaal naar dit probleem

gekeken. "Laten we niet alleen over Westelijke Mijnstreek en Parkstad praten, maar over Zuid-Limburg. We moeten dit probleem in Zuid-Limburgs verband oppakken." Daar maakt hij zich wel eens zorgen over. Hij merkt namelijk dat de drie regio's soms hun eigen koers varen, die wel eens nadelig voor een andere regio kan uitpakken. "Voorkom kannibalisme. Laten we ervoor waken dat we een te eenzijdig woningaanbod ontwikkelen en we straks met grijze steden zitten opgescheept omdat er alleen appartementen zijn. Kwaliteit draait ook om de goede mix." Jan Blokker denkt dat de provincie deze regio's naar zich toe kan trekken zodra de drie regio's hun eigen plannen klaar hebben. "Daarmee voorkom je tevens dat de regio's elkaar beconcurreren in de strijd om landelijke middelen."

Commerciële partijen richten Het vervolg op

De projectontwikkelaars en ontwikkelende bouwers die actief zijn in Zuid-Limburg, hebben samen een platform opgericht waarin ze open communiceren over de komende krimp en hoe daarmee om te gaan. Dit platform functioneert onder de noemer Het Vervolg. Wie hier meer informatie over wil, kan terecht bij Grouwels-Daelmans, info@gd.nl