



REGIONALE STRUCTUURVISIE

WONEN NOORD-LIMBURG

Een nieuwe realiteit

17 november 2015

drs. Janine Boers
drs. Ben Wouters

Ontwerp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Een nieuw bewustzijn	3
1.1 De inzet en de oogst	3
1.2 De koers	4
1.3 Status en doorlooptijd	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Een nieuwe Koers	9
2.1 Een nieuwe realiteit	9
2.2 Goed wonen in Noord-Limburg	15
2.3 Koersen in een nieuwe realiteit	17
Hoofdstuk 3 Een gezonde woningmarkt in balans	19
3.1 Wat zien we: afnemende groei huishoudens	19
3.2 Wat willen we: anticiperen in plaats van saneren	20
3.3 Wat doen we: terugbrengen plancapaciteit	21
Hoofdstuk 4 De juiste woning op de juiste plek	23
4.1 Wat zien we: veranderende vraag	23
4.2 Wat willen we: dynamisch voorraadbeheer	25
4.3 Wat doen we: afwegingskader/locatiescan	26
Hoofdstuk 5 Met bijzondere aandacht voor ...	30
5.1 Goed wonen voor iedereen met bijzondere aandacht voor	30
5.2 Uitnodigende en verbindende strategie voor arbeidsmigranten	30
5.3 Beter zicht op de huisvesting van statushouders	34
5.4 Binden en boeien van studenten	35
5.5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid waarborgen	36
Hoofdstuk 6 Bestaande voorraad en kernen	38
6.1 Wat zien we: transformatieopgave	38
6.2 Wat willen we: dynamisch voorraadbeheer	40
6.3 Wat doen we: prestatieafspraken en monitoren	43
Hoofdstuk 7 Levensloopvriendelijke en duurzame regio	44
7.1 Wat zien we: vitale en ouder wordende generatie	44
7.2 Wat willen we: goede kwaliteit bestaande voorraad	46
7.3 Wat doen we: inzicht, bewustwording en ondersteuning	48
Hoofdstuk 8 De daadkracht van Noord-Limburg	49
8.1 Organisatie, anders denken en doen	49
8.2 Regionaal actieprogramma Noord-Limburg	51
8.3 Vervolg	53

Bijlagen:

Brondocumenten

Bestuursafspraken Nijmegen en omstreken

Hoofdstuk 1

EEN NIEUW BEWUSTZIJN

Voor u ligt de eerste regionale structuurvisie Wonen van de regio Noord-Limburg. Een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie biedt ook de basis voor de te maken bestuursafspraken. Bij veel lezers roept dit wellicht de volgende vraag op: gaat het om de vraag *waar* we samen willen eindigen of gaat het vooral over de vraag *hoe* we samen tot handelen komen? De visie die voor u ligt creëert de goede randvoorwaarden en een vruchtbare bodem om als regio op het gebied van wonen meer kracht te maken en lokaal tot besluiten en actie te komen.

1.1 De inzet en de oogst

Eigenaarschap creëren en allianties smeden

Het wonen is bij uitstek een onderwerp dat iedereen aangaat en veel betrokken partijen kent. Wie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om *eigenaarschap te creëren* en *allianties te smeden*. Vanuit dat perspectief zijn bestuurders en beleidsadviseurs van gemeenten, provincie, corporaties, zorginstellingen en marktpartijen vanaf begin 2014 samen op pad gegaan. Op de podia van marktconsultatie, strategische kamer, college- en raadsconferentie, gezamenlijke sessie gemeenteraden, partnerberaad en werkateliers ontmoetten partners elkaar. Samen kijken deelnemers terug op een zoektocht naar inzicht in de werking van de woningmarkt, de belangrijkste maatschappelijke opgaven, het meest kansrijke beleid, hefboominterventies, eigenaarschap en persoonlijk leiderschap. Ook al was de urgentie helder (transitieopgave vanuit vergrijzing en ontgroening en afnemende groei) en lag het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (**POL 2014**) als actueel en richtinggevend beleidskader op tafel, de reis was lang niet altijd gemakkelijk. Gelukkig maar. Dat betekent namelijk ook dat uiteenlopende belangen op tafel zijn gelegd, verwachtingen zijn uitgesproken, mogelijke effecten van afspraken zijn doordacht vanuit diverse invalshoeken en korte en lange termijn. Precies wat inwoners van deze regio mogen verwachten van hun bestuurders, in zowel het publieke domein als het maatschappelijk middenveld.

De oogst: wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid

De reis is tot op de dag van vandaag de moeite waard. Er is veel ontdekt en geleerd, inhoudelijk en procesmatig. In de kern draait het om het diepe besef van wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid. *Samen staan en gaan voor een gezonde woningmarkt.*

Inhoudelijke ontdekkingen

- Onderscheidende economische positie met agrifood en logistics.
- Werking van 2 subregionale woningmarkten met sterke noord-zuidrelaties.
- Uniek is de aanwezigheid van de vele arbeidsmigranten.
- Kleine kernen vergrijzen sneller.
- Kwantitatief planoverschot.
- Transformatieopgave bestaande voorraad ligt vooral in verstedelijkte gebieden.
- Forse omvang leegstand maatschappelijk en commercieel vastgoed.

Samenwerkingsperspectieven

- Inzicht in de complexiteit van het systeem.
- Besef van verstremgeling/verbondenheid van tal van zaken waar je geen invloed op hebt.
- Meerpartijenbelang evident, transparantie daarover helpt, maak het vertrekpunt.
- Denk en handel win/win.
- Kwaliteit gesprekspartners en goede relaties maken verschil.
- Nemen wij onze rol en verantwoordelijkheid niet dan ligt straks de rekening bij de inwoner.
- Dus...keuzes maken en daar naar handelen.
- Dat vraagt goed georganiseerd regionaal leiderschap.

1.2 De koers

Goed wonen én een nieuwe realiteit

Het is goed wonen en werken in Noord-Limburg. Goed bereikbaar en een sterke economische structuur. Een dynamische Oost-West-as met Venlo als centrale locatie met (maak)industrie, logistiek en agro als belangrijke economische speerpunten. Ruim en rustig wonen. Een groene Noord-Zuid-as met toeristisch-recreatief potentieel en met de rivier de Maas als belangrijke kwaliteitsas. Een agrarisch innovatief gebied en, niet onbelangrijk, een regio met een sterk MKB: er is veel kennisintensiteit juist ook bij kleine en middelgrote ondernemers, met potentie voor innovatie en doorontwikkeling. De kernen vormen hechte en levende gemeenschappen. De realiteit is ook dat er maatschappelijke ontwikkelingen gaande zijn die van grote invloed zijn op de regio. De meest fundamentele ontwikkeling is de afnemende groei van het aantal inwoners (en later huishoudens) en de verandering in de bevolkingssamenstelling. Er zijn minder woningen nodig dan gepland.

De koers van Noord-Limburg

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.

1: Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte

Het aantal plannen dat we hebben en maken om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. We vinden het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in onze regio concreet dat

we plancapaciteit terugbrengen én alleen plannen toevoegen die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte. We hebben gezamenlijk heldere afspraken over de omvang en termijn van afbouwen plancapaciteit. Deze afspraak is kaderstellend en zien we als een gezamenlijke opgave van gemeenten, corporaties, zorginstellingen en marktpartijen. Waarbij wel de gemeenten zelf lokaal verantwoordelijk zijn voor het terugbrengen van de capaciteit. Als regio monitoren we jaarlijks en stemmen we af. Zitten we nog op koers of is bijstelling nodig? Daarbij gaan we zeker ook nog op zoek naar 1 of 2 echte marktindicatoren (bijvoorbeeld sturen op leegstand).

2: De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer

Samen willen we een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. We hebben in deze visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Wat de uitdaging extra groot maakt is dat we van meer vastgoed (scholen, winkels, kantoren, verzorgingstehuizen, maatschappelijke voorzieningen) te veel hebben. Het is essentieel dat we in de volle breedte nog beter in beeld krijgen hoe de vraag/aanbodbalans er uit ziet. We kijken als gemeenten afzonderlijk ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden voor woningbouw in leegstaand of vrijkomend (maatschappelijk en commercieel) vastgoed. Maar dat zal lang niet altijd de gewenste oplossing bieden. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden. Samen met de provincie maken we werk van dynamisch voorraadbeheer.

3: Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor

Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. De deur in Noord-Limburg staat open voor deze groep. We gaan voor een uitnodigende strategie en kiezen voor de beleidslijn van short stay naar mid stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Diezelfde uitnodigende houding stralen we uit naar studenten, met een aantrekkelijk onderwijsaanbod en Venlo als levendige studentstad. Nieuwe studentenhuishuisvesting landt hier! Regionaal voelen we ook de noodzaak om stil te staan bij statushouders, de taakstelling groeit, maar regionaal bestaat er tot nu toe geen afstemming. Dat gaan we regelen. En verder...vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden en vanaf 1 januari 2016 zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Op dit moment is niet duidelijk wat de impact van de nieuwe regels is in onze regio. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die we gaan monitoren en waar we met de woningcorporaties op regionaal niveau zo snel als mogelijk van gedachten willen wisselen. Vanzelfsprekend krijgt het een plek in lokale prestatieafspraken, waarbij we ook aandacht vragen voor verduurzaming in relatie tot woonlasten.

4: Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer (zie ambitie de juiste woning..) is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, renoveren). Stedelijke herverkaveling kan hierbij een instrument zijn, net zoals de mogelijkheden van een transitiefonds.

Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten. Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die we inzetten. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad. Voorkomen is beter dan genezen.

5: Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe, in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit willen we extra aandacht geven in lokaal woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. Maar we weten dat bewustwording over woningaanpassingen verschil maakt. Hier ligt een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het terrein van verduurzaming. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen naar onze verwachting daarom in grotere kernen geconcentreerd worden. Om te voorzien in de behoefte van wonen en zorg gaan we verder in gesprek met zorgpartijen en corporaties. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Krachtige gemeenten, sterke regio

Wat lokaal is, kan lokaal blijven. Dat spreekt vanzelf. Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk en zelf aanspreekbaar. Toch is gedurende de afgelopen periode het besef gegroeid dat gemeenten elkaar nodig hebben om als regio goed voorbereid te zijn op de toekomst. Vanuit economisch, toeristisch en recreatief perspectief was dit al meer vanzelfsprekend. Wonen volgt nu vanuit het perspectief dat aantrekkelijke woonmilieus met de juiste woning op de juiste plek randvoorwaarde zijn voor en afgeleide zijn van de regionale potentie. Gesprekspartners geven ook aan meer te willen handelen vanuit wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid. De visie die voor u ligt creëert de goede randvoorwaarden en een vruchtbare bodem om als regio op het gebied van wonen meer kracht te maken en lokaal tot besluiten en actie te komen. De kracht van de regionaal handelen, willen we versterken met het 'platform wonen Noord-Limburg', waar gemeenten, corporaties, zorginstellingen en marktpartijen samen een open dialoog voeren, voortgang bespreken en verantwoording afleggen over de thema's van deze visie. We kunnen niet sturen als we geen dashboard hebben om op te koersen. De ontwikkeling van een goed dashboard is wat ons betreft ook agendapunt van het platform wonen.

1.3 Status en doorlooptijd

Juridische status met zelfbindend karakter

De regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg krijgt de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (**Wro**). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter. Voorbeelden van instrumenten die in de uitvoering kunnen worden ingezet, zijn het intrekken van omgevingsvergunningen, reductie van de plancapaciteit door het wijzigen/herzien van bestemmingsplannen en ook het ontbinden van privaatrechtelijke overeenkomsten. De structuurvisie wordt ter vaststelling aangeboden aan de acht gemeenteraden, waarbij de acht gemeenten ieder op basis van hun eigen inspraakverordening de

procedure en inspraak doorlopen. De regionale structuurvisie Wonen ligt verder aan de basis van een 'bestuursakkoord' dat wordt gesloten tussen de acht regiogemeenten en de provincie Limburg. Dit akkoord bindt de gemeenten ook onderling aan deze structuurvisie. De provincie ondertekent mee omdat zij vanuit haar rol kan toezien op naleving en zo nodig (individuele) gemeenten hierop kan aanspreken.

Belang van voorzienbaarheid

Het belang van de juridische status vraagt wellicht uitleg. We kiezen hier vooral voor vanuit het perspectief van voorzienbaarheid. Er is sprake van voorzienbaarheid wanneer voor marktpartijen en burgers duidelijk is dat zij wellicht geen aanspraak meer kunnen maken op bestaande en nieuwe bouwtitels (indien er een overschot blijkt te zijn). Kan een partij herbestemming zien aankomen? Had deze partij voldoende tijd om op basis van het vigerende plan te handelen? Het document heeft dan ook een openbaar karakter. Door ontwikkelende partijen en burgers gelegenheid te geven hun rechten binnen een bepaalde periode te realiseren alvorens deze mogelijk worden ingetrokken, wordt maximaal ruimte gegeven aan de voorzienbaarheid ervan en daarmee de kans op financiële schade tot een minimum beperkt. In deze structuurvisie wordt een belangrijk fundament gelegd voor de latere uitwerking van de betreffende planlocaties en hoe hiermee wordt omgegaan. De meest actuele plancapaciteit per gemeente is te vinden op www.pcmlimburg.nl.

De structuurvisie wordt na vaststelling in alle raden op basis van de Wro beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Houdbaarheid en doorlooptijd

De houdbaarheid van elke visie is beperkt. Vandaar ook het belang van monitoring. Deze eerste regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft een looptijd tot 2030, we monitoren jaarlijks en elke 4 jaar vindt herijking plaats, voor het eerst in 2019. Vanzelfsprekend hebben we tijdens dit proces ook vooruitgeblikt op de periode na 2030. Een periode waarin naar verwachting afnemende groei omslaat in krimp en waarin zich meer nadrukkelijk een verdunningsopgave aandient. Dat is mede de reden geweest waarom wij als gemeentebesturen nu stellen dat het onverantwoord is om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Tegelijkertijd geldt ook dat we geen potentiële inwoners mogen missen omdat we niets kunnen aanbieden en we kunnen ons geen vertrekkers permitteren omdat we bijvoorbeeld geen nieuwbouw meer kunnen neerzetten.

Relatie met andere uitwerkingen van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

In juni van dit jaar hebben de Noord-Limburgse gemeenten afspraken gemaakt aan welke thema's, naast het wonen, ze verder regionaal uitwerking willen geven (als uitwerking van het POL). Het gaat om thema's als energie, landelijk gebied, vrijetijdseconomie, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. Voor alle thema's is een gemeente aangewezen die als trekker optreedt. Vanzelfsprekend beïnvloeden de thema's elkaar over en weer. Tegelijkertijd zijn lang niet alle thema's al even ver uitgewerkt. Waar nodig en mogelijk leggen we in de voor u liggende visie de relatie met de andere thema's. Bijvoorbeeld in hoofdstuk 7 wanneer we spreken over duurzaamheid (relatie met energie). En in hoofdstuk 5 wanneer we spreken over de arbeidsmigranten (relatie met vrijetijdseconomie en beleidskader recreatiewoningen). Het spreekt voor ons voor zich dat betrokkenen bij de andere thema's eenzelfde verantwoordelijkheid nemen en de

beleidsuitgangspunten van deze eerste regionale structuurvisie Wonen waar nodig als uitgangspunt hanteren.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee nemen we u kort mee op reis door Noord-Limburg en staat **de nieuwe realiteit** centraal. Wat maakt het hier goed wonen? En wat niet? Wat zijn de meest fundamentele ontwikkelingen die het wonen beïnvloeden?

De volgende vijf hoofdstukken (drie t/m zeven) vormen samen **de koers** en kunt u zien als de ruggengraat. Hierin werken we telkens 1 pijler uit, waarbij steeds centraal staat: wat zien we, wat willen we en wat doen we?

De visie sluiten we in hoofdstuk acht af met **de daadkracht** van de regio Noord-Limburg: een samenvatting van de regionale afspraken samengevoegd in een actieprogramma/de uitvoeringsagenda.

Hoofdstuk 2

EEN NIEUWE KOERS

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt. De meest fundamentele ontwikkeling is de demografische transitie. Een daling van het aantal inwoners in onze regio, een afnemende groei van het aantal huishoudens en de verandering in de bevolkingssamenstelling. Door de lagere groei van het aantal huishoudens zijn minder woningen nodig dan eerder gedacht. Door de ontgroening en vergrijzing zijn andere woningen nodig op andere plekken. Tegelijkertijd vraagt de instroom van arbeidsmigranten en de huidige (landelijke) toename van het aantal statushouders ook om passende en voldoende woningen. Ingrijpende veranderingen in regelgeving door de rijksoverheid (de drie decentralisaties en de nieuwe Woningwet) beïnvloeden bovendien het woonbeleid. Voor alle spelers op de woningmarkt geldt: nieuwe regels, hogere kosten en minder middelen. Wat zijn passende doelstellingen voor het regionale woonbeleid in deze nieuwe realiteit? Hierna beschrijven we allereerst de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden. In de paragraaf daarna gaan we kort in op de belangrijkste kansenkaarten van de regio. We sluiten dit hoofdstuk af met de koers van Noord-Limburg in deze nieuwe realiteit.

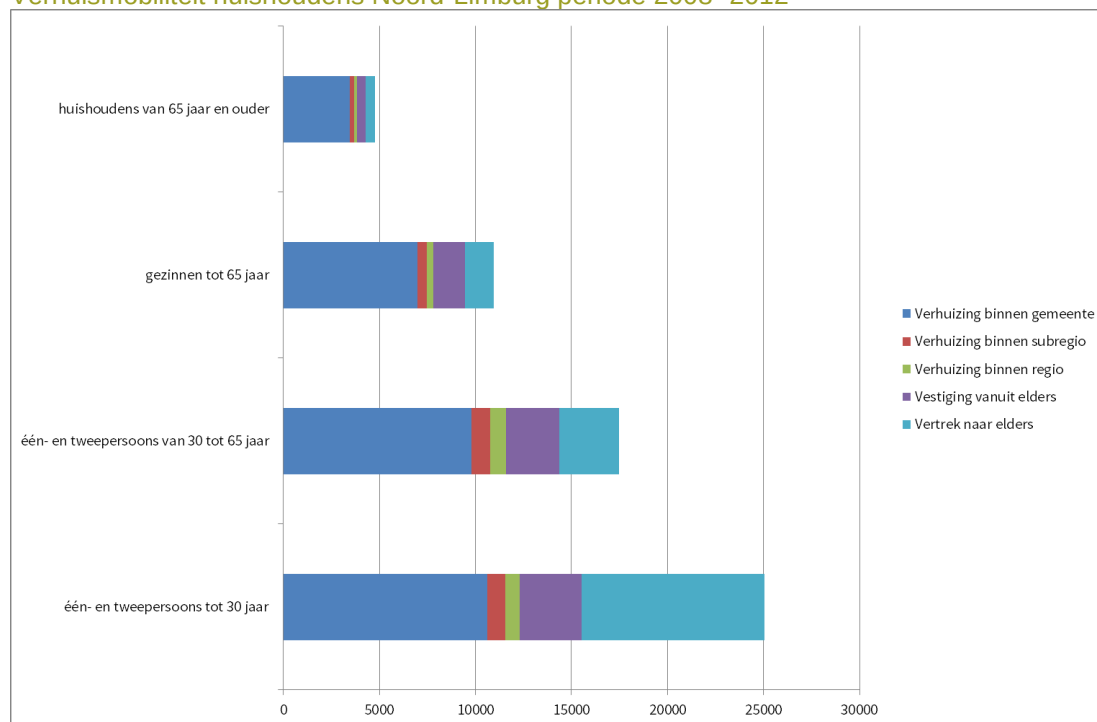
2.1 Een nieuwe realiteit

Enkele landelijke trends

In Nederland zijn er al decennia lang maatschappelijke ontwikkelingen gaande die een vergaande impact hebben op de demografie. Door natuurlijke groei en binnenlandse verhuisbewegingen groeit de bevolking in sommige regio's, vooral in steden en stedelijk agglomeraties, en daalt deze in andere regio's, vooral aan de randen van Nederland. Het saldo van geboorte en sterfte bepaalt de **natuurlijke groei**, en het verschil tussen vertrek en vestiging bepaalt het **migratiesaldo**. In Nederland komen we uit een traag proces waarin een situatie van hoge vruchtbaarheid en lage sterfte geleidelijk is overgegaan in een situatie van lage vruchtbaarheid (onder andere door de pil-dip in de jaren 1975-1990) en hoge sterfte, resulterend in **vergrijzing** en **ontgroening**. De (selectieve) migratiestromen versterken vooral in de meer perifere delen van Nederland deze ontwikkelingen. Er is al lange tijd sprake van een **uitstroom van jongeren** van landelijk gebied naar de steden. Deze uitstroom heeft vooral te maken met het feit dat jongeren (in de leeftijd van 18 tot 25 jaar) in de stad hun kenniskapitaal vergaren. Daarnaast is de stad ook voor (afgestudeerde) jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Het

zijn dus voornamelijk kleine, jonge huishoudens met lage inkomens die de landelijke gebieden verlaten. In de steden zien we een omgekeerde trend van vergroening en ontgrijzing. Tot slot zien we nog een andere essentiële ontwikkeling, namelijk de huishoudensverdunning als gevolg van sociaal-culturele factoren zoals individualisering en emancipatie. Dit is één van de redenen waarom afname in aantal inwoners niet (direct of altijd) leidt tot afname van het aantal huishoudens.

Verhuismobiliteit huishoudens Noord-Limburg periode 2008- 2012



Bron: CBS microdata, bewerking Atrivé

Meer vertrekkers dan vestigers in Noord-Limburg

De regio Noord-Limburg vormt geen uitzondering op de landelijke trend. Uit een analyse van de verhuismobiliteit (over de periode 2008 t/m 2012, zie voor meer achtergrond ook hoofdstuk drie Bijlage Brondocumenten) blijkt ook hier een vertrekoverschot van ongeveer 6.500 huishoudens, voornamelijk bestaande uit jonge en kleine huishoudens (onder de 30 jaar). Een autonome trend die niet wordt gecompenseerd door een substantieel vestigingssaldo van andere doelgroepen, zoals 'terugkeerders'. Ook de netto-instroom in deze periode van circa 3.000 huishoudens uit het buitenland, waarvan de grootste stroom afkomstig uit Polen (sinds 2007 vrij toegang tot de Nederlandse arbeidsmarkt) keert deze trend niet. Alleen Gennep had in deze periode een zekere aantrekkingskracht voor huishoudens uit andere regio's (Stadsregio en Noordoost Noord-Brabant) met een vestigingssaldo van enkele tientallen gezinnen (30-65 jaar).

Ontwikkeling aantal inwoners, woningvoorraad en huishoudens 2004-2013

	Groei aantal personen	Geboortesaldo	Vestigingssaldo inclusief adm. correcties	Groei woningvoorraad	Groei aantal huishoudens
Beesel	276	271	5	603	529
Bergen (L.)	-240	65	-312	307	236
Gennep	532	168	365	747	757
Horst aan de Maas	1.317	1.120	158	1.482	1.548
Mook en Middelaar	-181	130	-308	215	113
Peel en Maas	860	920	-119	1.435	1.585
Venlo	-536	1.068	-1.718	2.334	2.074
Venray	523	999	-480	1.415	1.354
Noord-Limburg	2.551	4.741	-2.409	8.538	8.196

Bron: CBS Statline en Woonmonitor provincie Limburg

De bovenstaande figuur laat zien dat in de periode 2004-2013 vijf van de acht gemeenten een vertrekoverschot hadden. In drie gemeenten nam het aantal inwoners af. Volgens de provinciale prognoses zet deze ontwikkeling zich versterkt door en daalt het aantal inwoners geleidelijk van ruim 280.000 inwoners in 2013 naar een kleine 276.000 in 2030. Na 2030 versnelt de inwonersdaling. In 2040 zijn 266.000 inwoners geprognosticeerd (Progneffprognose 2013).

Huishoudensontwikkeling Noord-Limburg

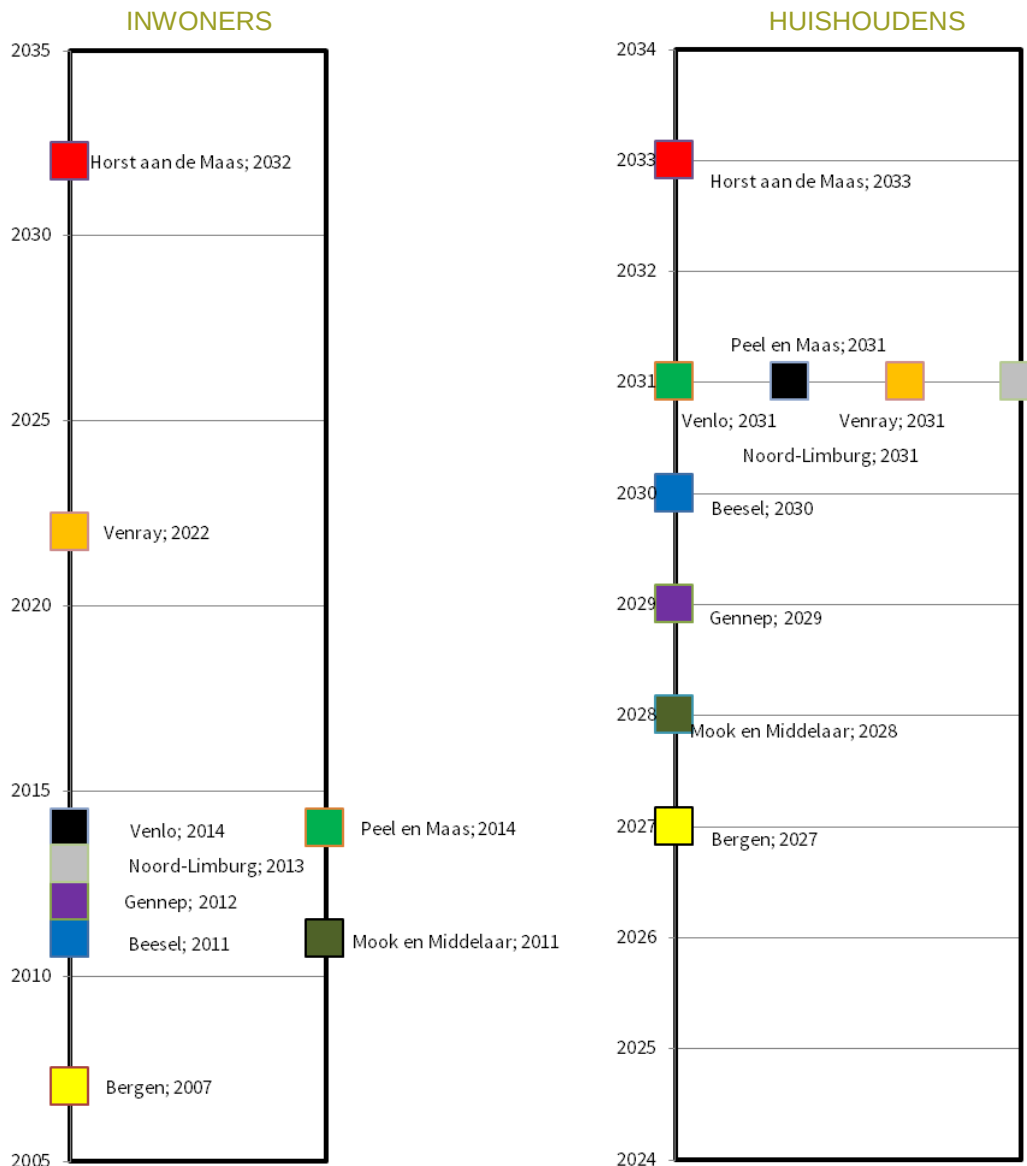
	Tot 35 jaar	35-55 jaar	55-65 jaar	65-75 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
2004-2013	-12%	-5%	22%	27%	44%	7%
2013-2018	3%	-9%	5%	16%	18%	3%
2018-2025	0%	-13%	3%	9%	30%	2%
2025-2030	-4%	-4%	-10%	7%	16%	1%
2013-2030	-1%	-24%	-2%	35%	77%	6%
2013-2040	-17%	-22%	-26%	26%	123%	3%

Bron: CBS Statline en Progneff 2013

Afnemende groei huishoudens, omslag na daadwerkelijke afname na 2030

In de periode 2004-2012 is het aantal huishoudens in Noord-Limburg gegroeid met 7% (8.000 huishoudens). Volgens de Progneffprognoses (2013, zie ook hoofdstuk 2 Bijlage Brondocumenten voor meer gegevens, ook prognoses per gemeente) neemt het aantal huishoudens tot 2030 toe met 6% (6.600 huishoudens). De Progneffprognose van 2014 gaat uit van een groei van 5.600 huishoudens tot 2030 (4,6%). De trend die zichtbaar wordt: een afvlakking van de huishoudensgroei. In de periode 2030-2040 laat de prognose een daadwerkelijke afname zien van 2,5% huishoudens. Het omslagpunt van groei naar krimp is vanzelfsprekend niet gelijk verdeeld over de regio. Hoe ouder de gemiddelde leeftijd van de inwoner nu, hoe eerder de krimp. De vier gemeenten in het noordelijk deel (Beesel, Bergen, Mook en Middelaar en Gennep) krijgen naar verwachting in de periode 2027-2030 als eerste met de krimp van huishoudens te maken, de gemeenten gelegen in en langs de economisch as (Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray) tussen 2031 en 2033.

Omslagpunt demografische krimp



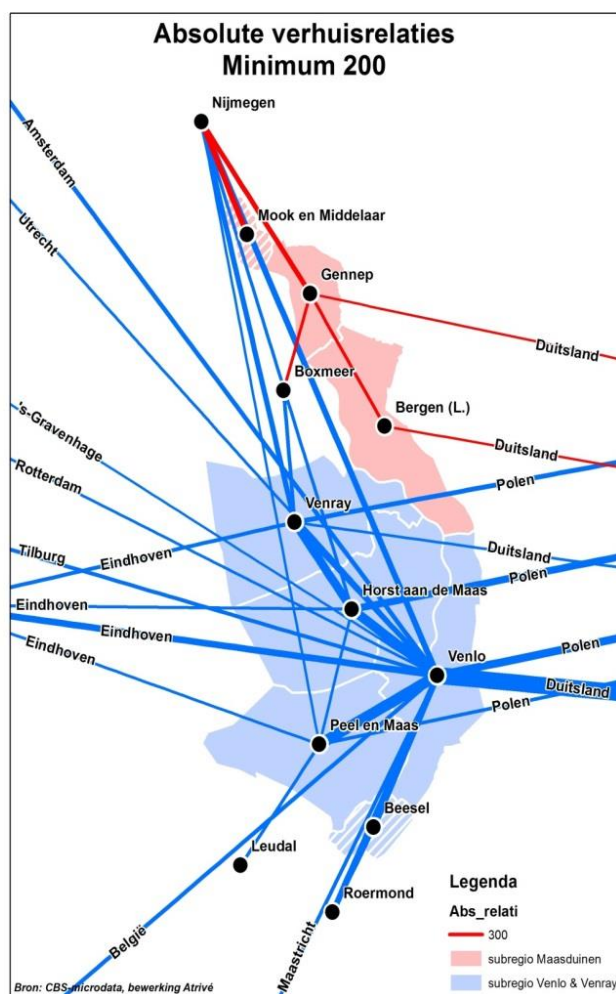
Grote verschillen in groeiers en krimpers

Kijken we op dezelfde wijze als hierboven terug en vooruit, dan zien we dat de afnemende groei grote verschillen kent in de leeftijdsgroepen. Tussen 2004 en 2012 vond de grootste groei plaats in de huishoudensgroep 75 jaar en ouder (44%), de groep tot 35 jaar nam af met (12%). Tot 2030:

- daalt de groep huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar met 24% (landelijk is dat 14%)
- wordt de groei in zijn geheel voor rekening wordt genomen door oudere huishoudens (65 jaar en ouder). En na 2018 vooral door de groep 75-plussers.

Na 2030 laten de prognoses alleen nog maar groei zien van de groep huishoudens van 75 jaar en ouder. De kleine kernen vergrijzen sneller dan de rest van de regio. Het moge duidelijk zijn dat deze

ontwikkeling impact zal hebben op het aantal verhuizingen (überhaupt een afnemende verhuismobiliteit onder ouderen), de bestaande woningvoorraad (geschikt voor zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen), maar ook op de woonwensen van deze doelgroep. Wonen in de nabijheid van voorzieningen neemt toe, terwijl het wonen in kleine kernen met een landelijk woonmilieu afneemt.



Werking van de woningmarkt noodzaakt tot samenwerking

Op basis van een verhuisstromenonderzoek over de periode 2008-2012 (5 jaren, zie ook hoofdstuk 3 Bijlage Brondocumenten voor meer gegevens) is gekeken naar de samenhang in de regio. Wat blijkt? De regio vertoont de grootste samenhang in een straal van ongeveer 20 kilometers rondom Venlo. In relatieve zin (gerelateerd aan het aantal inwoners in de gemeenten), is de relatie tussen Venray en Horst aan de Maas het sterkst. Daarnaast zijn er stevige relaties tussen Venlo-Peel en Maas, Horst aan de Maas-Beesel en tussen Gennep-Bergen. Hangen we boven de regio dan zien we twee subwoningmarkten:

1. Venlo, Venray, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Beesel (die laatste heeft ook veel verhuisrelaties met Midden-Limburg)
2. Gennep, Bergen, Mook en Middelaar (die laatste heeft

bijzondere positie vanwege de relatie met Stadsregio Arnhem Nijmegen).

Waarom is dit belangrijk? De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de eigen gemeente en de eigen regio en bestaan uit eigen inwoners. Het aantrekken van meer vestigers is een strategie die in de praktijk weinig effectief is gebleken (met uitzondering van arbeidsmigranten). Gemeenten concurreren dus deels met elkaar om dezelfde groep 'verhuizers', de eigen inwoners. Woningaanbod in gemeente A heeft een aantrekkende kracht op verhuizingen van mensen uit gemeente B. Bovendien, te veel van dezelfde nieuwbouwplannen boven de markt laten hangen betekent wellicht dat er nergens wat op gang komt. Wil de regio Noord-Limburg daadwerkelijk een beweging maken

van concurrentie naar samenwerking, dan is afstemming vanwege de onderlinge verhuisrelaties noodzaak, op regionaal én subregionaal niveau, maar ook met de buurgemeenten buiten de regio. Zoals te zien is kent Venlo een sterke verhuisrelatie met Duitsland. Dit is verder niet onderzocht.

Top 5 absolute verhuisrelaties 2008-2012

	Van		Naar	Verhuisde personen
1	Venlo	-	Peel en Maas	905
2	Venlo	-	Horst aan de Maas	823
3	Venray	-	Horst aan de Maas	724
4	Venlo	-	Beesel	534
5	Venlo	-	Eindhoven	533

Top 5 relatieve (t.o.v. totaal aantal inwoners in de gemeente) verhuisrelaties 2008-2012

	Van		Naar	
1	Venray	-	Horst aan de Maas	2,09%
2	Gennep	-	Bergen	2,07%
3	Mook en Middelaar	-	Heumen	1,57%
4	Venlo	-	Peel en Maas	1,44%
5	Gennep	-	Boxmeer	1,44%

Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

Beweging op de woningmarkt

Het vertrouwen van de woonconsument in de economie en de woningmarkt neemt langzaam weer toe. We zien een herstel van de markt, zeker in goedkopere delen. We zijn er echter nog niet. Voor doorstromers op de koopmarkt zijn restschulden en de angst voor dubbele woonlasten belangrijke redenen om niet te verhuizen. De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de verandering in de hypotheekrenteaftrek maken het structureel moeilijker voor veel huishoudens om een koopwoning te financieren. De arbeidsmarkt flexibiliseert, mensen veranderen vaker van baan en hebben vaker tijdelijke contracten. Een hypotheek aanvragen is daardoor lastiger. De nieuwe Woningwet heeft het speelveld van corporaties ingeperkt en de spelregels aangescherpt. Passend toewijzen aan de doelgroep van beleid kan consequenties hebben voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen en het investeringsvermogen van corporaties. En de kern van de drie decentralisaties leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Een deel van het zorgvastgoed zal (naar alle waarschijnlijkheid) de komende periode leeg komen te staan, ook wanneer tijdig op portefeuillebeleid wordt ingespeeld.

Maatschappelijke trends die de wereld ook lokaal veranderen!

Kortom, genoeg aardverschuivingen. Ook positieve. De nieuwe technologische mogelijkheden maken vooral jonge consumenten tot 'pro-sumenten'. Dat betekent: niet slechts consumeren, ook produceren. Jongeren herontdekken het ondernemerschap. Alles is mogelijk middels internet. Steeds meer mensen wachten niet langer af, maar nemen zelf het initiatief, zoeken anderen op. Er ontstaan in alle geledingen van de samenleving tal van nieuwe vormen van zelforganisatie. En allemaal maken burgers daarbij gebruik van de onlinemogelijkheden. Internet en alle technologische mogelijkheden verandert onze kijk op de wereld en ondersteunt burgerkracht als geen ander.

2.2 Goed wonen in Noord-Limburg

Economische vitaliteit



Economische structuur, demografie, arbeidsmarkt, woningmarkt en geografische ligging, ze werken op elkaar in. De veerkracht van een regionale arbeidsmarkt wordt gebaseerd op de mogelijkheden die werknemers hebben om na ontslag zonder omscholing en zonder te verhuizen een nieuwe baan te vinden binnen een acceptabele woon-werkreistijd. Juist in dit gegeven vinden we een troefkaart van de regio Noord-Limburg.

Troefkaart Oost-West-as

Noord-Limburg heeft een dynamische en economisch georiënteerde Oost-West-as. De wereld van de A67 en de A73, het spoor, de werkplaats Regio Venlo. Met Greenport Venlo heeft de regio een logistieke toplocatie. Nauw verbonden aan de Greenportontwikkeling en hoog op politiek bestuurlijke agenda, staat de ontwikkeling van de Brightlands Campus Greenport Venlo.

Bedrijfsleven, kennis- en onderwijsinstellingen en overheid (regionaal en provinciaal) werken hier intensief samen. De groeiende concentratie van technologie en kennisindustrie (agro/food, gezondheid/gezonde voeding, logistiek) gaan hand in hand met de van oudsher volop aanwezige maakindustrie. Er ontstaat een broedplaats van verschillende allianties die allemaal bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Duidelijk zichtbaar is ook de ontwikkeling van meer nationaal en internationaal gepositioneerde opleidingen (Universiteit van Maastricht, Fontys international, HAS, University College) in onze regio. Als regionale kenniskatalysator natuurlijk een prachtige ontwikkeling voor onderwijs en bedrijfsleven. Het trekt bovendien een nieuwe stroom studenten aan waarmee Venlo zich meer ontwikkelt als een echte studentenstad. En, een deel van de jeugd die eerder wegtrok na de middelbare school, kan nu blijven en blijft daarmee behouden als onmisbare schakels in een vitale leefgemeenschap.

Ook Venray is een logistiek knooppunt en kent een sterk MKB (maakindustrie). De regio is bovendien een agrarisch innovatief gebied met centra in Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venray. Er is veel kennisintensiteit bij kleine en middelgrote ondernemers.

Vanuit het veerkrachtperspectief van een regionale arbeidsmarkt is het ook niet onbelangrijk dat de regionale arbeidsmarkten van Arnhem-Nijmegen en Eindhoven e.o. op reisafstand liggen. De vele arbeidsmigranten (momenteel rond de 20.000 arbeidsmigranten) die nu al in de regio werken (agrarische en logistieke sector en ook steeds meer in andere sectoren) en wonen zijn een bewijs van de economische vitaliteit. De afname van de beroepsbevolking, in andere regio's een stevig probleem, wordt in Noord-Limburg door de komst van de arbeidsmigranten afgeremd. Met de economische structuur en de nabijheid van andere arbeidsmarkten beschikt de regio over een stevig fundament.

Troefkaart Noord-Zuid-as

Er bestaat ook een andere wereld in Noord-Limburg. Een wereld van rust en ruimte. Komend vanuit het zuiden en stromend in de richting van Nijmegen karakteriseert De Maas een hele andere wereld. De wereld van verstillen en schoonheid met haar bos- en natuurgebieden, de meanderende Maas, historische kernen, landelijke (kerk)dorpen, hechte gemeenschappen en asperges. Deze Noord-Zuid-as trekt vele toeristen (toeristisch-recreatief potentieel) en is daarmee gunstig voor de vrijetijdseconomie (recreatie, wellness en toerisme). Maar het geeft ook aan de eigen inwoners een gevoel van gewoon lekker wonen.

Vitale gemeenschappen en lekker leven

De regio biedt een verscheidenheid aan woonmilieus: van landelijke en dorpse milieus tot meer stedelijk in Venlo. Venlo is in Noord-Limburg de enige plaats met grootstedelijke voorzieningen en daarmee als enige ook echt aantrekkelijk voor een kleine groep jonge 'creatieven' en de studentenpopulatie. Een positie die kan worden uitgebouwd. Door de ligging van Venlo in de regio heeft echter slechts een deel van Noord-Limburg een sterke relatie met Venlo. Dat maakt dat juist het functioneren van de andere meer stedelijke kernen en robuuste centrumdorpen voor de eigen inwoners essentieel is. Venray is na Venlo de grootste subkern. Daarnaast zijn Gennep, Horst en Panningen kernen met wat meer stedelijk karakter en een sociaal en cultureel klimaat. Maar, uiteindelijk is niet het aantal voorzieningen dat bepaalt of een gemeenschap vitaal is. Noord-Limburg kent tal van gemeenschappen die dankzij een hechte sociale structuur en duurzame allianties prima voor elkaar en hun omgeving weet te zorgen.

2.3 Koersen in een nieuwe realiteit

Het vertrekpunt is positief: Noord-Limburg is aantrekkelijk als woon- en werkgebied. De grote maatschappelijke en demografische ontwikkelingen, laten ook zien dat er sprake is van een nieuwe realiteit. De ontwikkelingen stellen alle partners op de woningmarkt (van consument, gemeenschap, markt, maatschappelijk middenveld tot gemeente) voor stevige dilemma's en nieuwe kansen. Het vraagt in ieder geval om een nieuw handelingsrepertoire. Van concurrentie naar samenwerking op regionaal niveau en het vormen van krachtige allianties. Tijden van onzekerheid vragen ook om beleid op hoofdlijnen dat voldoende flexibiliteit biedt bij veranderende omstandigheden. En dat vraagt een goede monitoring op de juiste marktindicatoren die verandering op basis van daadwerkelijke feiten (en geen meningen) ziet en duidt. De nieuwe realiteit dwingt ook tot bescheidenheid: de gemeente/de regio/de provincie kan niet alles bepalen. We kunnen wel zoveel als mogelijk de juiste condities creëren en regionale bestuurskracht ontwikkelen.

In de regio Noord-Limburg koersen we op:

Een woon- en leefklimaat dat aansluit bij de (veranderende) vraag van de consument, nu en in de toekomst. Deze koers hebben we concreet gemaakt in de volgende doelstellingen, waarbij de laatste gezien moet worden als het fundament voor de vijf eerste inhoudelijke pijlers:

1. Een gezonde woningmarkt in balans

Het aantal plannen dat we hebben en maken om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. We vinden het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei.

2. De juiste woning op de juiste plek

Samen willen we een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn.

3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor

Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten, maar ook studenten. Arbeidsmigranten vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. Maar ook vluchtelingen en statushouders vragen nadrukkelijk aandacht.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

De kwaliteit en geschiktheid van de bestaande voorraad komt meer centraal te staan. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Maar ook de leefomgeving in de kernen. De vitaliteit staat op sommige plekken onder druk.

5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe, in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit willen we extra aandacht geven in lokaal woonbeleid. Hier ligt ook een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het terrein van verduurzaming.

6. Krachtige gemeenten, sterke regio

Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk en zelf aanspreekbaar. Tegelijk is het besef gegroeid dat gemeenten elkaar nodig hebben om als regio goed voorbereid te zijn op de toekomst. Wonen volgt nu vanuit het perspectief dat aantrekkelijke woonmilieus met de juiste woning op de juiste plek

randvoorwaarde en afgeleide zijn van de regionale potentie. Gesprekspartners geven aan meer te willen handelen vanuit wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid en vragen dit ook van het lokale bestuur. Ook van de provincie vraagt het een andere rol, faciliterend waar het kan, regisserend wanneer het moet. In de volgende hoofdstukken zijn de doelstellingen uitgewerkt.

Hoofdstuk 3

EEN GEZONDE WONINGMARKT IN BALANS

3.1 Wat zien we: afnemende groei huishoudens

We zien een afnemende groeitrend van het aantal huishoudens.

- Op 1 januari 2014 kent de regio Noord-Limburg 120.995 huishoudens.
- Tot 2030 groeit het aantal huishoudens met circa 5.600 huishoudens tot 126.575 huishoudens (4,6%, Progneffprognose 2014). In de Progneffprognose 2015 zijn dit ongeveer 6.200 huishoudens.
- Tussen 2030 en 2040 is de verwachting dat het aantal huishoudens daalt met circa 2.600 huishoudens tot 123.930. In deze periode ontstaat een overschot aan woningen en het risico op structurele leegstand.
- Rond 2047 is het aantal huishoudens weer op het niveau van vandaag.
- Binnen de huishoudensgroei is een duidelijke trend herkenbaar van het toenemend aantal een- en tweepersoonshuishoudens.
- Vanuit de markt en gemeenten zijn duidelijke signalen gekomen dat er momenteel al veel maatschappelijk en bedrijfsvastgoed leeg staat en komt te staan. Hieronder ook (karakteristieke) monumentale en beeldbepalende gebouwen waarvan herbenutting de moeite waard is.
- De regio heeft als geheel een plancapaciteit van meer dan 9.100 woningen (hard en zacht).

	Totale plan­capa­ci­teit* (hard +zacht)	Huishoudensgroei 2015– 2030	Verschil plan­capa­ci­teit - huishoudensgroei	% Verschil plan­capa­ci­teit - huishoudensgroei
Beesel	318	187	-131	-41%
Bergen	415	169	-246	-59%
Gennep	645	345	-300	-46%
Horst aan de Maas	1.234	1.295	61	5%
Mook en Middelaar	507	130	-377	-74%
Peel en Maas	1.756	1.366	-390	-22%
Venlo	2.571	1.225	-1346	-52%
Venray	1.784	1.522	-262	-14%
Regio Noord-Limburg	9.230	6239	-2991	-32%

Conclusie

In de regio Noord-Limburg bedraagt het verschil tussen nieuwbouwplancapaciteit en huishoudensgroei in de periode 2015-2030 32%. Momenteel kent elke gemeente meer capaciteit dan huishoudensgroei, behalve Horst aan de Maas. Maar Horst aan de Maas heeft evenals de andere gemeenten ook een kwalitatieve opgave. Tegelijkertijd is er een toenemende leegstand van maatschappelijk vastgoed en bedrijfstvastgoed, waar geen alternatief woonprogramma voor is. Kortom, kwantitatief is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Het is overigens goed om ons te beseffen dat deze cijfers slechts een momentopname zijn. Jaarlijks veranderen prognoses, maar ook de plancapaciteit.

3.2 Wat willen we: anticiperen in plaats van saneren

Een overschot aan plancapaciteit lijkt op het eerste gezicht eerder een papieren probleem, dan een werkelijk probleem. Immers, wanneer de markt z'n werk doet, worden er niet meer woningen gebouwd dan er vraag is. Toch? De praktijk wijst echter anders uit. Marktpartijen hebben vaak al veel geïnvesteerd en willen dat hun project door gaat desnoods ten koste van andere plannen. Dit leidt tot kannibalisme, waarbij niet de beste woning voor de consument wordt gerealiseerd maar de woning die in de planning was opgenomen en vaak nog vanuit verkeerde aannames. Te veel plannen in de lucht, maakt dat de kleine consumentenvraag extra onzeker wordt. Voor welk plan moet men kiezen? Wat is de beste optie? Ook echt kansrijke projecten lopen dit risico. Marktpartijen hebben in gesprekken aangegeven dat zij regionale afstemming wensen en vragen om besluiten die hun plan ten goede komt. De vraag is of de wens van de consument hier voldoende bij gehoord wordt. Een ander risico van een overaanbod aan nieuwbouw: nieuwbouw trekt (op bepaalde plekken) de bestaande voorraad leeg, particuliere eigenaren (of erfgenamen) worden geconfronteerd met waardedaling, misschien onverkoopbaarheid. Met het oog op de ontwikkeling na 2030, de omslag naar daadwerkelijke afname is niks doen een zeer risicovolle beweging die de rekening als eerste neerlegt bij de inwoners. En bovendien, leegstand zorgt voor een negatief imago. De verleiding is misschien groot om vervolgens te kiezen voor de strategie 'behouden jongeren'. Ervaring leert dat dit een autonome trend is die niet valt te keren. Bovendien, de mogelijkheden voor starters worden als voldoende beoordeeld (vrijkomend huuraanbod, leegstand, te koop staand goedkope koopwoningen). Een andere veelgehoorde strategie: nieuwe groepen inwoners van buiten de regio aantrekken. Ook de consequenties van die strategie kennen we in Nederland inmiddels voldoende. Nu anticiperen in plaats van straks saneren geeft ruimte voor een kansrijke strategie: de juiste woning op de juiste plek (volgende hoofdstuk). En er is nog een belangrijke reden waarom een overschot aan plancapaciteit meer is dan een papieren probleem. Sinds 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' verankerd. Overheden zijn verplicht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen en de inpassing daarvan zorgvuldig te onderbouwen aan de hand van drie stappen (zie ook hoofdstuk 4). De eerste trede is hierbij essentieel (en wordt ook weleens 'struikeltrede' genoemd). Deze houdt in dat voldoende zal moeten worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. De behoefte moet worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Wanneer blijkt dat er sprake is van een (regionale) overcapaciteit aan plannen, dan is er een reëel risico dat de provincie een reactieve aanwijzing geeft of dat de Raad van State het besluit vernietigt. Los van de kwaliteit of de (maatschappelijke) urgentie van een plan.

3.3 Wat doen we: terugbrengen plancapaciteit

Regio en provincie vinden het, samen met onze woonpartners, onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. We willen een **realistisch en haalbaar bouwprogramma**. Dat betekent in onze regio concreet dat we in kwantiteit plancapaciteit terugbrengen. Als gemeenten vinden we het essentieel dat de afbouw goed geregisseerd plaatsvindt. Het vraagt ook realisme, we hebben niet alles binnen een paar jaar teruggebracht. De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Gemeenten vinden gezamenlijk dat de regionale plancapaciteit in 2030 niet meer mag zijn dan de regionale huishoudensgroei. Op basis van de huidige prognoses (Progneff 2015) betekent dit in totaal een afname van 32% van de plancapaciteit, bijna 3.000 woningen.
- Als gemeenten streven we ernaar dat in de gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei de plancapaciteit in de eerste 5 jaren met 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei (circa 1.200 woningen) is gereduceerd. Plancapaciteit reduceren kost tijd. Om deze reductie binnen de eerste 5 jaren mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de hiervoor noodzakelijke (voorbereidende) besluitvorming (zoals beschreven in paragraaf 4.3) plaatsvindt in de huidige bestuursperiode.

	Totale plancapaciteit* (hard +zacht)	Huishoudensgroei 2015 - 2030	Reductie plancapaciteit aantal 2015-2030	Opgave reductie plancapaciteit van 40% tot 2020
Beesel	318	187	-131	-52
Bergen	415	169	-246	-98
Gennep	645	345	-300	-120
Horst aan de Maas	1.234	1.295	-	-
Mook en Middelaar	507	130	-377	-150
Peel en Maas	1.756	1.366	-390	-156
Venlo	2.571	1.225	-1.346	-538
Venray	1.784	1.522	-262	-105
Regio Noord-Limburg	9.230	6.239	-3.052	-1.219

* De absolute aantallen zijn niet meer dan richtgetallen en variëren jaarlijks vanwege bijgestelde prognoses. Bovenstaande tabel zal dus periodiek aangepast worden. Zie ook de plancapaciteitsmonitor van provincie Limburg.

- Deze afspraak is kaderstellend en zien we als een gezamenlijke opgave van gemeenten, corporaties, zorginstellingen en marktpartijen. Het is uiteindelijk wel het primaat van het lokale bestuur hoe zij de lokale plancapaciteit kunnen en willen terugbrengen. Er wordt een regionaal afwegingskader ontwikkeld dat gemeenten lokaal invullen om tot prioritering en reductie te komen. De lokale behoefte is taakstellend (zie volgend hoofdstuk).
- We monitoren jaarlijks en in 2019 kijken we regionaal, samen met de provincie Limburg, waar we staan en of een verdere specificering van de staffel in de periode 2020-2030 nodig is.
- Nieuwe initiatieven/plannen (meer dan tien woningen) worden regionaal afgestemd. Regionaal wordt de kwaliteit en ruimte voor het plan beoordeeld en wordt bepaald op welke wijze de plancapaciteit wordt verminderd.
- Harde plannen die binnen vijf jaar niet tot uitvoering komen, worden heroverwogen.

- Kwalitatief wenselijke plannen kunnen worden toegevoegd, mits in combinatie met het schrappen van bestaande plannen/voorraad (conform het principe van dynamisch voorraadbeheer).
- Prognoses hebben een mate van onzekerheid en worden regelmatig bijgesteld. Niemand weet precies hoe de bevolkingsontwikkeling (op lokaal niveau) zal uitpakken. Wie heeft de wijsheid in pacht? Het gaat in ieder geval om de richting. Mede om die reden houden we de vinger aan de pols en monitoren we de markt op enkele cruciale marktindicatoren (gerealiseerde nieuwbouw, leegstand en transactiedoorlooptijden). Zitten we nog op koers of is bijstelling nodig? De ervaring leert dat dit na enkele jaren een meer realistisch beeld van de markt oplevert en daarmee een steviger fundament vormt voor sturing.
- Op basis van de monitoring leggen de gezamenlijke portefeuillehouders jaarlijks verantwoording af aan de gemeenteraden en het woonplatform van gemeenten, corporaties, zorginstellingen en marktpartijen.
- Mook en Middelaar heeft met de subregio Nijmegen en omstreken afspraken gemaakt over het terugbrengen van de plancapaciteit. Mook en Middelaar vindt het belangrijk dat de afspraken die met de regio Noord-Limburg worden gemaakt aansluiten op de afspraken van de subregio Nijmegen en omstreken. De opgaven om de plancapaciteit met 40% te reduceren sluit aan op de afspraken van de subregio Nijmegen en omstreken.

Hoofdstuk 4

DE JUISTE WONING OP DE JUISTE PLEK

4.1 Wat zien we: veranderende vraag

De doelgroepenopgave

In het vorige hoofdstuk is duidelijk geworden dat er een kwantitatieve mismatch is tussen vraag en aanbod, er is meer plancapaciteit dan vraag. De regio heeft afgesproken de plancapaciteit terug te brengen. Naast de vraag hoeveel woningen er nog (her)ontwikkeld kunnen worden, is vooral de kwalitatieve vraag relevant: de doelgroepenopgave. In wat voor type woningen wil de huidige en nieuwe Noord-Limburgse woonconsument wonen? Waar zit de vraag?

Demografie als basis

Het is goed om hierbij weer eerst de meest essentiële demografische ontwikkelingen op ons netvlies te hebben (ontgroening en vergrijzing, afname aantal inwoners, afnemende groei huishoudens, omslag na 2030), de veranderende regelgeving en de consequenties hiervan op de woningmarkt. Bijvoorbeeld de lagere verhuismobiliteit door vergrijzing, extra snel vergrijzende kernen en de verminderde vraag naar woningen in kernen zonder voorzieningen voor senioren.

Dilemma korte en lange termijn

Het is ook goed om juist bij dit thema het dilemma scherp voor ogen te hebben dat er een verschil is tussen de vraag op korte termijn en middellange termijn. De economische recessie van de afgelopen periode heeft de dynamiek op de woningmarkt gedempt (minder transacties, langere verkooptijden). De nieuwbouwmarkt van koopwoningen is gestagneerd, de vraag naar type koop is veranderd, terwijl de markt voor huur toenam. Dit laatste wordt momenteel nog meer beïnvloed door een toename van het aantal statushouders. Maar op de langere termijn zal het effect van de vergrijzing zich echt laten gelden, misschien nog wel het meest wanneer de vergrijzingsgolf wegebt en er een overschot aan woningen ontstaat met een prijsdaling tot gevolg.

Dilemma verkoop huurwoningen

Woningcorporaties zijn van plan tot 2030 circa 1.100 woningen te verkopen. Verkoop draagt bij aan leefbaarheid in de wijken en dorpen, bedient een doelgroep die aangewezen is op goedkope koop en vergroot de investeringscapaciteit voor andere activiteiten. Alhoewel in lijn met de ontspanning op de huurwoningmarkt die er was (wachttijden liepen terug), zorgt het voor extra concurrentie met nieuwbouwplannen (meer projecten boven de markt) en een prijs dempend effect, mogelijk een waardeval. We zien echter dat de vraag naar huur toeneemt. Verkoop kan dan snel tot een tekort leiden, tenzij er voldoende vervangende nieuwbouwhuurwoningen voor terugkomen. Verkoop van huurwoningen voorziet echter ook in een vraag van starters.

Extra opgave: leegkomend vastgoed

De regiogemeenten hebben een eerste inventarisatie uitgevoerd om te kijken hoeveel bestaand vastgoed (maatschappelijk, zorg en commercieel) er vrij komt. Eerste conclusie: de omvang van het leegstaande en vrijkomende aanbod verschilt sterk per gemeente, maar de algemene lijn is dat er behoorlijk wat aanbod vrij komt. Het roept een nieuw dilemma op. Zijn dit plekken die strategisch gezien (ligging) en financieel gezien (aanwezigheid bestaande infrastructuur (boven- en ondergronds) aantrekkelijker zijn dan de 'geplande' nieuwbouwlocaties? In hoeverre beïnvloedt het leegkomen van deze plekken direct de leefbaarheid? Het biedt ook volop kansen om te spelen met tijdelijke concepten en tijdelijke vraagpieken (arbeidsmigranten, statushouders).

Kansrijk en risicovol

In hoofdstuk vijf van de bijlage Brondocumenten zijn overzichten opgenomen van tekorten en overschotten aan productmarktcombinaties (type woning in combinatie met prijsklasse) én de gewildheid van de verschillende woonmilieus. Basis hiervoor was WOoN 2012. In hoofdstuk 6 van de Bijlage Brondocumenten staan verder enkele gegevens over marktinformatie (verkoopduur, leegstand). Samen levert dit op regionaal niveau een eerste beeld op van segmenten die kansrijk zijn en die meer risicovol zijn. Dit eerste beeld is besproken met marktpartijen, corporaties, zorginstellingen en raadsleden. Samen is geconstateerd dat instrumenten als woonwensenonderzoek en behoefteonderzoek in de huidige realiteit onvoldoende houvast bieden voor een goede kwantitatieve inschatting. Er is bij woonconsumenten wel (een andere) behoefte (en zeker op langere termijn), maar dat vertaalt zich niet meer automatisch in werkelijke vraag.

Gezamenlijk zijn de volgende groeiers en krimpers geconstateerd:

Kansrijke segmenten	Risicosegmenten
• Toenemende vraag huur • Kleine toename duurdere huur • Kwaliteitsvraag gezinnen naar 2^e of vrijstaand (middelduurdere segment 250-350 duizend), niet 'topsegment') in/nabij grotere kern met voorzieningen • Groeiende behoefte levensloopbestendige woning (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen (let op beperkte verhuismobiliteit) • Nieuwe vormen van 'verzorgd/geclusterd' wonen • Toenemende vraag in centrumdorpen (met voorzieningen voor ouderen) • Woonvoorzieningen arbeidsmigranten en statushouders • Toenemende vraag kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens	• Geen behoefte aan goedkope meergezinswoningen (Venlo al veel toegevoegd/Venray) • Afnemende vraag (op termijn) bij kleine (naoorlogse) goedkope eengezinswoningen koop en huur • Afnemende vraag naar landelijk wonen • Afnemende vraag naar woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen • Afnemende vraag aan grotere woningen

We vinden het belangrijk dat de bovenstaande kwalitatieve duiding ook meer kwantitatief wordt vertaald. Allereerst op regionaal niveau om vervolgens idealiter te landen in het lokale woonbeleid.

4.2 Wat willen we: dynamisch voorraadbeheer

Zoals u hierboven heeft kunnen lezen, stelt het schakelen tussen korte en lange termijn ons voor dilemma's en vormt het een uitdagend sturingsvraagstuk. Gezond verstand en een koel hoofd geëist van bestuurders en beleidsmakers! Dit betekent voor nu het programmeren van minder woningen per jaar, het verkleinen van plannen en tot slot ook het schrappen van een aantal plannen (zie vorig hoofdstuk). Het betekent vooral ook het zoeken naar die projecten die wel de grootste kans van slagen hebben (namelijk met marktvraag en financieel rendement en ruimtelijk gewenst). Het aansluiten op de marktkansen vraagt om snelheid (ontslakken van regelgeving) en flexibiliteit in de invulling van woningbouwprojecten én bestemmingsplannen.

Aantal basisprincipes bij terugbrengen plancapaciteit

Zoals u in het vorige hoofdstuk heeft kunnen lezen, is het van het allergrootste belang dat de harde plancapaciteit (overcapaciteit) naar beneden gaat. Doen we dat niet, dan ontstaat er namelijk ook geen ruimte (juridische basis) voor nieuwe initiatieven. Immers, de wettelijk (in het Besluit RO) verankerde ladder van Duurzame Verstedelijking vereist in de toelichting van nieuwe bestemmingsplannen voor initiatieven voor stedelijke functies een heldere onderbouwing via drie treden:

1. Maak helder dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan het betreffende initiatief (rekening houdend met bestaande voorraad én harde plannen).
2. Maak helder dat deze regionale behoefte niet (voor een deel) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opvangen.
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale opgave.

De regeling is ook van toepassing op initiatieven van wat kleinere omvang. Deze ladder is ook opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (artikel 2.2.2), daarbij uitgebreid met de verplichting om in ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen te onderzoeken.

Aantal basisprincipes bij afwegingskader

Bij de prioritering/het schrappen van plannen willen we aantal basisprincipes hanteren:

- **Eerst lokaal, dan regionaal.** Het 'ladderen' van projecten gebeurt in onze visie allereerst op lokaal niveau. Hieruit ontstaat een eerste prioritering en reductie (welke projecten waar en wanneer meest kansrijk, welke eventueel bijstellen of schrappen). Deze uitkomsten delen we vervolgens op regionaal niveau (indien nodig ook met buurgemeenten buiten de regio) en met marktpartijen, met als belangrijkste focus: welke projecten concurreren en hoe willen en kunnen we daar in tempo op sturen?
- Van **aanbodgericht** naar **vraaggestuurd**. Aansluiting op de vraag van de consument is noodzakelijk (de marktvraag). Het aanbod gestuurde model is echt passé. Het is de huidige markt niet meer mogelijk om zonder meer woningen op de markt te zetten in de verwachting dat deze toch wel vol komen. Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze uitermate goed aansluiten qua prijs, locatie en kwaliteit bij de vraag van de kritische consument. Dit is niet alleen in het voordeel van de consument, maar ook in het belang van de verschillende belanghebbenden op de woningmarkt (gemeente en marktpartijen). We voegen in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte). Daarbij is ook rekening gehouden met de woningbouwsegmenten van het reeds bestaande bezit. De Ruimte voor Ruimte-projecten vormen geen uitzonderingspositie en worden net als alle andere projecten meegenomen in het afwegingskader.
- Bij de prioritering gaat onze aandacht ook uit naar het **versterken van de dragende structuur** van regionale centra (regionale topvoorzieningen, ziekenhuis, hoger onderwijs, theater) en centrumdorpen (dorpen met nu al een bovenlokale verzorgingsfunctie) in de regio. We willen terughoudend omgaan met woningbouw in de kleine kernen (zie ook hoofdstuk 6). Vanzelfsprekend willen we ook aandacht houden voor de woondorpen (waar goed gewoond en geleefd kan worden en waar geen of een beperkt aantal voorzieningen aanwezig zijn). Dat vraagt meer zelfvoorzienend vermogen van die gemeenschappen.

4.3 Wat doen we: afwegingskader/locatiescan

Het is in onze visie essentieel dat de gemeenten zelf lokaal verantwoordelijk zijn voor het terugbrengen van de capaciteit en daarmee ook lokaal aanspreekbaar (legitimatie). Beslissingen zullen immers nodig zijn waar het gaat om het faseren, doseren, schrappen en afwaarderen van locaties. Daarvoor is voor de lokale afweging een uniforme **locatiescan** ontwikkeld, waarmee gemeenten (samen met partners) op basis van een aantal indicatoren de (relatieve) aantrekkelijkheid van de locaties kunnen prioriteren en kunnen komen tot een stoplichtenmodel (groen/oranje/rood) per locatie. Hiermee wordt direct gewerkt aan voorzienbaarheid.

De locatiescan bestaat uit drie onderdelen, uitgewerkt in een aantal criteria:

- 1) Kwaliteit en marktvraag:
 - Passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningmarktbehoefte.
 - Prioriteit bij versterken dragende structuur centrumdorpen.
 - Kwaliteit locatie: inbreiding voor uitbreiding (onder andere herbestemmingsmogelijkheden, invulling 'rotte plekken').
 - Kwaliteit woning: levensloopbestendigheid, duurzaamheid, flexibele bouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, oprichten coöperatie en hergebruik monument levert pluspunten op.
- 2) Juridisch: wat is de juridische status van het plan en welke mogelijkheden biedt dit.
 - Bestemmingsplan onherroepelijk (*'harde plannen die binnen 5 jaar niet tot uitvoering worden gebracht, worden heroverwogen*).
 - Is er voor het project sprake van een overeenkomst?
 - Wat voor type overeenkomst betreft het (intentieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, grondverkoopovereenkomst)?
 - Welke mogelijkheden biedt een contract om te ontbinden en wat zijn daarvan consequenties? Dit kan overigens tevens resulteren in financiële consequenties.
 - Daarnaast dient worden gekeken in hoeverre het risico bestaat op schade als gevolg van het terugdraaien van plannen. Denk daarbij aan gronden waar bijvoorbeeld al de bestemming wonen is gerealiseerd.
- 3) Financieel: wat zijn de financiële mogelijkheden en consequenties.
 - Hoogte van de boekwaarde.
 - Hoogte van eventuele planschade.
 - Resultaat op de grondexploitatie op basis van huidig programma en fasering: realistisch?
 - Risico's met betrekking tot de grondexploitatie.

Het resultaat van het afwegingskader is een waardering van alle woningbouwlocaties in de regio Noord-Limburg. De score kan aanleiding zijn om bepaalde projecten in prioriteit naar voren te halen, de kwantitatieve of kwalitatieve invulling van een project bij te stellen of een project te schrappen en waar nodig af te boeken of een voorziening te nemen. Het afwegingskader is hierin echter niet geheel doorslaggevend. Zo kan een plan dat slechter scoort in de locatiescan toch worden ontwikkeld, omdat het bijvoorbeeld een cruciale rol speelt in de herstructurering van een wijk. Het stoplichtenmodel, zoals dit ook in de Stadsregio Arnhem Nijmegen wordt gehanteerd zal hierbij als leidraad worden gebruikt.

- Groen = een project dat een gemeente op korte termijn wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de (sub)regio en de provincie. Dat kan gaan om (planologisch) harde en zachte plannen.
- Oranje = projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren (herprogrammeren, faseren of uitstellen).
- Rood = projecten die op de planningslijst staan, maar die een gemeente niet meer wil realiseren -> inspanningsverplichting voor te nemen juridische/planologische stappen.

Concreet gaan wij het volgende doen

- In 2016 hebben we alle plannen tegen het licht gehouden aan de hand van het afwegingskader/locatiescan en ligt er per gemeente en regio een gedragen **herprogrammeringsvoorstel, inclusief mogelijkheden voor 'uitruilen' van locaties tussen partijen**.
- We werken in 2015 en 2016 op regionaal niveau verder aan een **kwantitatieve vertaling** van de kansrijke segmenten en risicosegmenten. Idealiter krijgt dat vervolgens een vertaling in het lokale woonbeleid.
- Met corporaties maken we zowel op regionaal als op lokaal niveau nadere afspraken over de benodigde **omvang van de betaalbare huurwoningvoorraad**. Daarbij ook aandacht voor het verkoopbeleid in relatie tot mogelijke overmaat aan kwalitatief slechte of matige goedkope koopwoningen.
- **Nieuwe allianties**. 2016 gebruiken we ook om beter in beeld te krijgen wat in brede zin locaties (kantoren, winkels, zorg, maatschappelijk vastgoed, sport) zijn die inmiddels leegstaan, die naar verwachting tot 2020 vrijkomen en die tussen 2020 en 2040 vrijkomen. Wat zijn kansrijke bestemmingen (vanuit wensen samenleving) en wat zijn belemmeringen? We realiseren ons dat het belangrijk is om hierbij niet in de valkuil te stappen, dat een woonbestemming de 'oplossing' is voor alles. Het is essentieel om dit vervolgens regionaal te blijven monitoren, zodat er een basis ligt voor 'matching': verbinden vraag met aanbod. Is of zijn er regionale ondernemers die die matchingsrol bij uitstek op zich kunnen en willen nemen? Bijvoorbeeld een ondernemer die succesvol is in tijdelijk en betaalbaar vastgoed. Maar we denken ook aan proeftuinen 'sloop in combinatie met (tijdelijke) herbestemmen van grond'. Bij uitstek een thema dat vraagt om verbinding met ondernemende kracht van de regio. Nieuwe krachtige allianties.
- De komende vier jaar zetten we regionaal in op **experimenteerruimte en kennisdeling**. De huidige wijze van gebiedsontwikkeling is geen verdienmodel meer zoals dit voorheen het geval was. De verdienpotentie op woningen is beperkt in de huidige markt. Bovendien, de wereld verandert volop, we zien nieuwe vormen van maatschappijsturing waarin gemeenschappen zelf het stuur pakken en consumenten producenten worden. Dit vraagt een andere rol van gemeenten. Van medeontwikkelaar (ontwikkelingsplanologie) naar facilitator van bouwinitiatieven uit de samenleving (uitnodigingsplanologie; kaders scheppen, uitnodigen, verbinden, faciliteren en activeren van lokale belanghebbenden). Regionaal willen we graag inzetten op enkele inspirerende experimenten en de opgedane kennis maximaal delen. De gedachte gaat uit naar experimenten op het vlak van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

(CPO), tijdelijke concepten, energieneutrale woningen. Gezien de impact van de drie decentralisaties zijn ook experimenten met nieuwe vormen van geclusterd wonen in bestaand vastgoed (jong en oud, zorg delend, coöperaties) nodig en kansrijk.

Hoofdstuk 5

MET BIJZONDERE AANDACHT VOOR ...

5.1 Goed wonen voor iedereen met bijzondere aandacht voor

Goed wonen in Noord-Limburg geldt natuurlijk voor iedereen. Toch is bijzondere aandacht nodig voor enkele doelgroepen. Zoals de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. We willen ook stil staan bij de groeiende groep statushouders, zeker gezien de laatste ontwikkelingen rondom de vluchtelingenstromen. En bij het bieden van perspectief aan jonge mensen die na hun middelbare schoolopleiding in hun eigen regio een aantrekkelijke opleiding kunnen volgen. En verder...vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden en vanaf 1 januari 2016 zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van betaalbare woningen zijn hiermee belangwekkende onderwerpen.

Er is een toenemende spanning waarneembaar op de sociale huurwoningmarkt en een sociale druk in de wijken en de woonomgeving. Steeds meer woonurgente groepen vinden moeilijk hun weg in de sociale huursector. Mensen met een verstandelijke, geestelijke of psychische beperking hebben meer behoefte aan individueel (begeleid) wonen. Ouderen blijven steeds langer thuis wonen en vragen in de laatste levensfase om intensieve verzorging (beschermde wonen). Het actuele vraagstuk van de huisvesting van statushouders maakt de opgave die hier ligt nog scherper. De huisvesting van deze specifieke doelgroepen kan ook leiden tot een eenzijdige en problematische samenstelling van de wijken. Voor een mogelijke oplossingsrichting wordt nadrukkelijk de verbinding gelegd met tijdelijke woonconcepten.

5.2 Uitnodigende en verbindende strategie voor arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten, steeds meer verbonden met regionale arbeidsmarkt

Nederland zal waarschijnlijk tot in lengte van dagen arbeidsmigranten nodig hebben. Met de specifieke economische kracht van Noord-Limburg is dat zeker het geval. De arbeidsmigranten zijn nodig voor de verdere economische ontwikkeling van onze regio en zijn steeds meer verbonden met de regionale arbeidsmarkt. Het vraagstuk speelt niet of niet in gelijke mate in iedere gemeente in Noord-Limburg. Het speelt vooral in de gemeenten Venlo, Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Dat is ook direct de reden dat deze gemeenten (samen met Leudal) een start hebben gemaakt het vraagstuk regionaal op te pakken. Een bijkomend effect van de aanwezigheid van arbeidsmigranten is de invloed op de demografie: minder ontgroening en daarmee ook een dempend effect op de dalende beroepsbevolking als gevolg van de vergrijzing. Deze groep heeft vooral behoefte aan structurele vormen van tijdelijke huisvesting. Een deel van de groep blijft en heeft behoefte aan permanente huisvesting. Momenteel verblijven er circa 20.000 arbeidsmigranten in onze regio (inschatting gezamenlijke gemeenten Noord-Limburg), vooral in de gemeenten Venlo, Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Niet alle arbeidsmigranten schrijven zich in bij de gemeente basisadministratie (daartoe zijn zij verplicht wanneer ze binnen een tijdsbestek van 6 maanden langer dan 4 maanden verblijven in Nederland).

- Uit onderzoek van SEO Economisch Onderzoek (rapport Grensoverschrijdend aanbod van personeel 2001-2011, 2014) blijkt dat landelijk meer dan 23 procent van de arbeidsmigranten zich niet inschrijft, terwijl ze daar gezien de verblijfsduur wel toe verplicht zijn.
- Uit onderzoek van Wonen Limburg met TU Eindhoven blijkt dat circa 20% van de arbeidsmigranten zich daadwerkelijk inschrijft bij het BRP. Van deze groep mensen heeft iedereen een Poolse nationaliteit. 51% geeft aan permanent te willen blijven. 19% van deze groep is hier met kinderen. De gemiddelde leeftijd is 32 jaar en de gemiddelde verblijfsduur is 168 weken. De huisvesting is voor het overgrote deel (66%) geregeld door de werkgever. 75% van deze groep zit in gedeelde huisvesting.
- Uit onderzoek van de gemeenten is gebleken dat de huisvesting weliswaar is gedoogd, maar niet in alle gemeenten is geregeld in een planologisch besluit en een omgevingsvergunning. Het gaat dan vooral om huisvestingslocaties bij de boer en op campings. Beide alleen voor short stay.

Regionaal al hard gewerkt aan verbetering positie arbeidsmigranten

Er wordt al hard gewerkt aan regionale verankering. Door de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venray is al eerder de **verklaring van Kerkeböske** samen met provincie, maatschappelijke organisaties en belangenorganisaties getekend. Deze gemeenten en de gemeenten Venlo en Leudal werken verder samen in een bestuurlijke werkgroep, met organisaties uit het veld (Arka (belangenorganisatie), Wonen Limburg, GGD, welzijnsorganisatie Synthese, Kamer van Koophandel, FNV, LLTB, ABU, Sherpa uitzendorganisatie en provincie). Inmiddels is er een regionaal beleidskader voor de short stay vastgesteld, waarbij wel moet worden aangetekend dat er lokaal enige accentverschillen zijn aangebracht. In de voortgangsbrief van het ministerie van BZK aan de Tweede Kamer (d.d. 10 april 2015) wordt onze regio als koploper aangemerkt en het project Irenehof in Panningen als goed voorbeeld met naam en toenaam genoemd. De short stay begint zowel kwantitatief als kwalitatief goed op orde te komen. Er zijn 800 gelegaliseerde bedden/short stay gerealiseerd. De site Thuis Tijdelijk in Limburg is in de lucht. Als regio kennen we een Pools informatiepunt genaamd Metrix. En diverse arbeidsmigranten tekenden in 2014 een participatieverklaring.

De deur open: we gaan voor een uitnodigende en verbindende strategie

We gaan in onze regio voor een uitnodigende en bindende strategie van de arbeidsmigranten. Daar is alle reden toe. Ze zijn nodig voor de verdere economische groei van onze regio én wanneer een deel zich definitief vestigt heeft dat een uitwerking op de demografische ontwikkeling (minder ontgroening op korte termijn). Onze eerste focus is dat arbeidsmigranten recht hebben op fatsoenlijke (veilig en adequaat) huisvesting die voldoet aan Nederlandse normen. Voor zowel de kort (short stay) als lang verblijvende arbeidsmigranten. We willen ons onderscheiden door verblijfsaccommodatie waar de arbeidsmigrant niet afhankelijk is van de werkgever.

Op het gebied van de kwantiteit en kwaliteit van de huisvesting volgen we een meersporenbeleid:

- Uitgangspunt is afbouw van huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken zodra elders huisvesting mogelijk is. Dit is in overeenstemming met de beleidslijn van de provincie, die door de regio wordt onderschreven, dat permanent wonen op recreatieterreinen niet is toegestaan. Strikte handhaving is dus essentieel. Daarvoor is het volgende nodig:
 - Alle recreatieparken in Noord-Limburg worden in kaart gebracht waarbij wordt aangegeven:
 - waar deze zijn gesitueerd
 - welke omvang deze hebben
 - hoe deze op dit moment in gebruik zijn (hiermee wordt bedoeld welke recreatieparken 100% als recreatiepark in gebruik zijn, welke (deels) worden gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten
 - welk standpunt de gemeente heeft met betrekking tot het toestaan van huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken.
 - Daar waar toestemming is of wordt verleend voor huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen zal dit altijd worden gezien in relatie tot de mogelijkheden van huisvesting elders binnen bestaande bebouwing. Uitgangspunt daarbij is afbouw van huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken zodra elders huisvesting mogelijk is.
 - Daar waar op termijn omzetting van recreatieterreinen voor huisvesting van arbeidsmigranten naar recreatie geen reële optie meer is, moeten met de eigenaar afspraken worden gemaakt over sanering op termijn. Dit kan worden bereikt door de planologische medewerking voor huisvesting van arbeidsmigranten aan termijnen te verbinden. Hiermee wordt voorzienbaarheid (eindigheid) gecreëerd en kan de eigenaar gedurende de termijn van huisvesting gelden genereren voor de uiteindelijke sanering van het terrein op termijn. Het op die manier 'legaliseren' van de huidige situatie op die terreinen telt niet mee in de reguliere woningvoorraad -en heeft daarmee geen invloed op de bepaling van de regionale woningvoorraad en de woningbehoefte- omdat het hier gaat om een specifieke doelgroep en tijdelijke huisvesting. Dat zal op die manier aangeduid worden in de plancapaciteitsmonitor.
 - Huisvesting bij de boer of op het recreatieterrein is uitsluitend mogelijk voor de short stay, De daarbij behorende termijn van maximaal verblijf is afhankelijk van het lokale beleid. Huisvesting bij de boer vraagt aandacht voor een afhankelijkheidsrelatie en mogelijk daaruit voortvloeiende onachtzaamheid voor de

kwaliteitscriteria waaraan de huisvesting moet voldoen. In beginsel is huisvesting bij de boer daarom ongewenst.

- Van belang is het creëren van voldoende mogelijkheden voor arbeidsmigranten die uiteindelijk besluiten om hier langer te blijven. We zien kansen in een uitgekend businessmodel rondom leegkomend vastgoed en maatschappelijk en commercieel vastgoed: flexwonen. Gekoppeld aan de bestaande matchingsite Thuis Tijdelijk in Limburg. We denken daarbij aan zowel short stay als aan de mensen die uiteindelijk toch besluiten langer te blijven en woonruimte nodig hebben in deze overgangsfase naar definitief vestigen. We denken daarbij ook aan de combinatie met andere doelgroepen, zoals jongeren, studenten, mensen na echtscheiding. De duur van het contract is daarbij afgestemd op de verwachte tijdsduur om in aanmerking te komen voor een huurwoning met een regulier contract. Deze tijdelijke tussenstap zal bij voorkeur moeten worden gerealiseerd in tijdelijke woonconcepten dan wel leegstaande (kantoor)panden die tijdelijk omgebouwd kunnen worden voor huisvesting. Essentieel is om ondernemers/investeerders te vinden die kansen zien in deze opgave.
- Daarnaast is meer passende huisvesting nodig (inschatting van circa 1.500 woningen in de hele regio) gericht op een definitieve vestiging van arbeidsmigranten binnen onze regio. Dat kan in de reguliere voorraad, maar ook door het verbouwen van leegstaande panden dan wel het realiseren van tijdelijke woonconcepten in afwachting van een meer ontspannen woningmarkt.
- De toevoeging van tijdelijke woningen zal als zodanig gekenmerkt moeten worden opgenomen in de plancapaciteitsmonitor. Op die manier wordt de tijdelijke behoefte van deze toevoeging erkend en is het mogelijk om bij de bepaling van de plancapaciteit ook de geplande onttrekkingen mee te nemen. Immers, uiteindelijk komen deze woningen weer te vervallen en wordt de huisvesting overgenomen door leegkomende woningen als gevolg van de demografische ontwikkelingen.
- We willen ten slotte de nieuwe wettelijke mogelijkheden, zoals de introductie van een bestuurlijke boete in de Woningwet ten volle benutten voor een stevig lik-op-stukbeleid. We willen een regio zijn waarin malafide pandeigenaren worden aangepakt en huisjesmelkerij wordt bestreden. Aanpak is echter alleen mogelijk als huisvestingslocaties die passen binnen het beleid worden gelegaliseerd, dat wil zeggen zowel planologisch als vergunningtechnisch. In Peel en Maas en Horst aan de Maas zijn deze trajecten inmiddels opgestart/afgerond. Ook de overige gemeenten waar huisvesting plaatsvindt zullen daar hun verantwoordelijkheid in moeten nemen.
- De aanpassing van wet- en regelgeving (zoals een ontheffing van verhuurdersheffing voor corporaties die investeren in transformatie van vastgoed tot woningen, aanpassen bouwbesluit en leegstandswet en de crisis en herstelwet) helpt bij de bevordering van goede huisvesting. Het is noodzaak juist deze kennis te verspreiden. En ook de ontwikkeling van het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) als waarborg voor kwalitatief goede huisvesting zien we als kans waar we werkgevers in onze regio voor willen enthousiasmeren.

Participatie en integratie arbeidsmigranten

Naast het huisvestingsvraagstuk willen we als regio ook op het gebied van participatie en integratie koploper zijn en blijven. We richten ons daarbij vooral op de groep die langer wil blijven. Een

essentiële eerste stap is daarbij de registratie in het GBA (wettelijke regeling registratie eerste verblijfsadres (REVA)). Daarna volgen participatiecursussen en we willen veel aandacht besteden aan (taal)onderwijs. We zullen bovendien veel moeten inzetten op draagvlak bij de lokale bevolking en politiek. Sceptis veranderen in een positieve benadering. Ook op dit thema zal nauwe samenwerking tussen overheid, huisvesters en werkgevers de kans van slagen doen toenemen.

5.3 Beter zicht op de huisvesting van statushouders

We worden op dit moment dagelijks geconfronteerd met de onrust in andere delen van de wereld. Steeds meer mensen laten huis en haard achter en zijn op de vlucht. We merken dit ook in Nederland. Los van politiek of sentiment hebben we als gemeenten in Noord-Limburg een taakstelling om statushouders te huisvesten. Voor de eerste helft van 2015 bedraagt de taakstelling 235 mensen (landelijk 14.000). Voor de tweede helft verwachten we een iets grotere taakstelling (landelijk 14.900). Op dit moment hebben we regionaal geen beeld van eventuele achterstanden op eerdere taakstellingen (de gemeenten hebben dit afzonderlijk wel). Wat we weten, is dat corporaties hier (net als in sommige andere delen van het land) aangeven dat zij deze aantallen niet meer kunnen huisvesten binnen het regulier vrijkomend aanbod. Dan zou er te weinig over blijven voor de reguliere woningzoekende. Een reden waarom op veel plekken in Nederland inmiddels de oplossing vooral wordt gezocht in alternatieve tijdelijke oplossingen, buiten de reguliere huurvoorraad. In regio's waar relatief veel vastgoed al leegstaat of leegkomt (ook in agrarische bebouwing) wordt veelal als eerste gekeken wat dat kan bijdragen aan de tijdelijke piekbehoefte. Juist deze oplossingsstrategie vraagt om een regionale aanpak.

Aandacht hebben voor wie instroomt, momenteel veel alleenstaanden

De huidige taakstelling wordt in belangrijke mate bepaald door de instroom van Syriërs en Eritreeërs. Deze laatste groep bestaat veelal uit alleenstaanden, vaak jonger dan 23 jaar. Uit alle instroom kan een gezinshereniging volgen, met een grootte van wel meer dan 6 leden. Het maakt het vraagstuk gecompliceerder.

Zoeken naar 'wijze' regionale aanpak

- Duidelijk is dat we op dit thema de regionale opgave nog scherper moeten krijgen. Vanuit de oplossingsstrategie 'alternatieve tijdelijke oplossingen' ligt het voor de hand dit op regionaal niveau gelijk te schakelen. Wat is potentieel regionaal aanbod? Wat zijn de best practices? Het stelt ons wel voor de vraag of het wijs is deze toch kwetsbare groep in huisvesting te combineren met andere woonurgente groepen. Daar zullen we nader een gesprek over moeten voeren met belangenorganisaties en statushouders zelf. Het stelt ons ook voor de vraag of we de huisvesting per gemeente willen blijven vormgeven of juist op enkele plekken. Inmiddels is ook een regionale werkgroep in het leven geroepen die de opgave van asielzoekers(centra) benoemt en uitwerkt.
- Vanzelfsprekend maken we op regionaal en lokaal niveau nadere afspraken met de corporaties. Wat is de bijdrage die ze wel kunnen leveren aan de huisvesting van statushouders? De uitkomsten leggen we terug op de regionale tafel. Hoe groot is het vraagstuk dat op andere wijzen moet worden opgelost?

5.4 Binden en boeien van studenten

Van statushouders naar studenten, het is een grote stap. En toch zijn ook de studenten voor de regio Noord-Limburg een doelgroep waar zij bijzondere aandacht voor wil hebben. En met goede redenen. De groeiende concentratie van technologie en kennisindustrie (agro/food, gezondheid/gezonde voeding, logistiek) gaan in Noord-Limburg hand in hand met de van oudsher volop aanwezige maakindustrie. Rondom de Greenport Venlo en de campus ontstaat er meer en meer een broedplaats van verschillende allianties die allemaal bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Ook de komende jaren wordt er door de regio, de provincie, bedrijfsleven en onderwijsinstelling fors geïnvesteerd in de Greenport Venlo. Duidelijk zichtbaar is ook de ontwikkeling van meer nationaal en internationaal gepositioneerde opleidingen (Universiteit van Maastricht, Fontys international, HAS) in onze regio.

- De HAS zal in de komende 10 jaren doorgroeien naar 800 studenten.
- De Universiteit Maastricht start met een bachelor opleiding in de vorm van een University College. De verwachting is dat deze opleiding ook zo'n 700 studenten zal trekken.

Instroom en verwachte instroom studenten opleidingen Venlo

	Fontys	Universiteit Maastricht	HAS Venlo	Totaal
Instroom 2014/2015	1250	74	117	1441
Totaal aantal studenten 2014/2015	3950	106	150	4206*
Verwachte instroom 2015/2016	1250	120	150	1520

Bron: Gemeente Venlo, 2015, * Fontys heeft bovendien jaarlijks nog zo'n 100 exchange students

De verwachting is dat er tot en met 2020 1.200 studenten daadwerkelijk woonruimte zoeken in Venlo. Op dit moment is nog niet volledig inzichtelijk hoeveel studentenkamers er zijn in Venlo. Het aanbod van de corporaties en commerciële partijen is gezamenlijk circa 300 woningen. Een mooie uitdaging om in de ontspannen woningmarkt aan te werken.

Profilering studentenstad Venlo en woonwerklandschap regio

Als regionale kenniskatalysator natuurlijk een prachtige ontwikkeling voor onderwijs en bedrijfsleven. Het is de bedoeling dat de onderwijsinstellingen (en woonruimte studenten) zoveel als mogelijk in het centrum van Venlo landen. De nieuwe opleidingen trekken bovendien een nieuwe stroom studenten aan van buiten de regio (die dus ook werkelijk woonruimte nodig hebben) waarmee Venlo zich meer ontwikkelt als een echte studentenstad. En nog een pluspunt, een deel van de jeugd die eerder wegtrok na de middelbare school, kan nu blijven en blijft daarmee behouden als onmisbare schakels in een vitale leefgemeenschap. Het is een troefkaart die in de strategische visie Regio Venlo onder de titel 'Regio in Balans' verder is uitgewerkt. En ook zijn bedding heeft gevonden in de gemeentelijke beleidsnotitie van Venlo getiteld 'Op Kamers in Venlo'. Vanzelfsprekend ligt er hier een nadrukkelijke relatie met de voor u liggende visie. Wanneer Noord-Limburg werkt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat, is het vanzelfsprekend dat we ook werken aan woonvoorzieningen voor deze steeds wisselende groep jonge mensen. Alleen Venlo biedt een stedelijk klimaat en een dynamiek die aantrekkelijk is voor studenten. Het spreekt dan ook voor zich dat het een regionale ambitie is om nieuwe studentenhuysvesting te positioneren in Venlo. Onder het adagium, eenvoudig

een woonruimte vinden in een prettige omgeving. De ontspannen woningmarkt kan Venlo aantrekkelijk maken (ten opzichte van Eindhoven, Nijmegen), de prijs-kwaliteit verhouding is gunstig. De verwachting is dat er tot en met 2020 1.200 studenten daadwerkelijk woonruimte zoeken in Venlo. De opvatting van de regio is dat deze extra vraag naar woonruimte opgevangen wordt in de bestaande voorraad, dan wel in aanpassing van vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed. De gemeente Venlo ziet voor zichzelf hierbij een rol als aanjager en regisseur en heeft drie sporen uitgezet om de extra vraag daadwerkelijk te verzilveren: faciliteren, motiveren en initiëren. Enkele instrumenten die worden ingezet zijn:

- Professionaliseren Studenten Informatie Punt (STIP)
- Projectgroep Studentenhuisvesting
- Monitoring vraag/aanbod
- Stimuleringsmaatregelen
- Inzet (tijdelijk) gemeentelijk onroerend goed.

Het vervolgens blijvend 'binden en boeien' van de jonge hoogopgeleiden aan de regio vraagt van stad (Venlo) en regio inspanning. Cultureel aanbod, werkgelegenheid, onderwijs, woonmilieus, voorzieningen. Het totale pakket als woon-, werk- en leefomgeving moet aanspreken.

5.5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid waarborgen

95%

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden en vanaf 1 januari 2016 zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Dat betekent dat bij nieuwe verhuringen 95% van alle mensen die recht hebben op huurtoeslag een woning krijgen toegewezen met een aanvangshuur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (maximaal € 576,87 en € 618,24, prijspeil 2015). Bij 5% mag de corporatie een uitzondering maken en een woning toewijzen met een aanvangshuur tot € 710,68 (liberalisatiegrens). Het beleid is ervoor bedoeld om te voorkomen dat mensen met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen, zodat huurders minder snel in betalingsproblemen komen en het beslag op de huurtoeslag daalt. We hebben (op basis van onderzoek Aedes 2015) globaal onderzocht dat nu iets minder dan 20% van de huurders van een sociale huurwoning in Noord-Limburg geen toereikend huishoudbudget heeft. In Midden- en Zuid-Limburg is dat tussen de 25 en 30%. Uit onderzoek in andere regio's blijkt bovendien dat het toch vooral gezinnen met kinderen zijn die meer risico lopen in een kwetsbare positie te komen.

Soort huishouden	Inkomen maximaal per jaar	Maximale huurprijs per maand
Eenpersoonshuishouden: 1 persoon	€ 21.950	€ 576,87, inclusief € 48 aan servicekosten
Meerpersoonshuishouden: 2 personen	€ 29.800 (AOW: € 29.825)	€ 576,87, inclusief € 48 aan servicekosten
Meerpersoonshuishouden: 3 of meer personen	€ 29.800 (AOW: € 29.825)	€ 618,24, inclusief € 48 aan servicekosten

Het landelijke beleid is er ook voor om te zorgen dat de betaalbare voorraad wordt toegewezen aan de mensen voor wie ze ook echt zijn bedoeld en goedkoop scheef wonen tegen te gaan. Landelijk (cijfers 2014) heeft circa 31% van de huurders van een sociale huurwoning een huishoudinkomen hoger dan € 34.678,-. Regionaal zijn deze cijfers niet bekend.

Steverige dilemma's voor corporaties

Bij het passend toewijzen wordt alleen gekeken naar huur en servicekosten, de overige lasten, waaronder de energielasten van een woning worden niet meegenomen bij de berekeningen. De uitvoering van energiebesparende maatregelen kan hierdoor worden bedreigd (investeren betekent

hogere WWS-punten, hogere streefhuur). Komen huurders überhaupt nog in aanmerking voor een nieuwbouwwoning? Moeten corporaties hun huurbeleid aanpassen (veel corporaties hebben niet voldoende betaalbare woningen), woningen 'afprijzen'? Wordt het verkoopbeleid stopgezet? Wat betekent dat voor hun investeringsvermogen? Kortom, corporaties staan voor stevige dilemma's: wat betekent het betaalbaar maken (volgens de passenheidsnorm) voor de kwaliteit en de beschikbaarheid van de voorraad? De verandering in het huurbeleid (van inkomensafhankelijk naar huursombenadering) komt daarbovenop.

Stevig dossier: handelen op lokaal en regionaal niveau gevraagd

Het moge duidelijk zijn: betaalbaarheid en beschikbaarheid van betaalbare woningen zijn belangwekkende onderwerpen. De corporaties in onze regio voeren allemaal hun eigen huur- en vastgoedbeleid. Op dit moment is dus niet bekend wat de impact is van het nieuwe beleid in onze regio. Veel hangt af van de koers die corporaties gaan varen. Vanzelfsprekend zullen deze onderwerpen een stevig onderwerp van gesprek zijn bij het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersvertegenwoordigers en corporaties. Daarbij zullen we als gemeenten zeker aandacht vragen voor de reeds toegenomen vraag naar huurwoningen (vanuit toename arbeidsmigranten, statushouders, extramuralisatie, in mindere mate vergrijzing) in verhouding tot de sloopvoornemens (circa 1.100) en de verkoopvoornemens. Overigens is deze toekomstige vraag naar huurwoningen ook sterk afhankelijk van de economische ontwikkelingen.

Regionale uitnodiging aan corporaties, handelen vanuit belang huurder

Juist dit onderwerp willen we ook regionaal boven aan de woonagenda zetten en op korte termijn hierover het gesprek met de corporaties voeren. Dat sluit overigens ook nadrukkelijk aan bij de wens van de corporaties zelf die hebben aangegeven te willen toewerken naar regionale prestatieafspraken. Dit laat onverlet dat de diverse gemeenten de regionale visie op lokaal niveau nader zullen uitwerken in een lokale visie als basis voor het maken van prestatieafspraken op lokaal niveau (zie ook hoofdstuk 6). We nodigen de corporaties van harte uit om de impact van passend toewijzen in Noord-Limburg, en de consequenties voor huurders en gemeenten snel in kaart te brengen. Met daarbij de volgens hen passende en verantwoorde handelingsperspectieven. Daarbij past het alle partijen om te blijven denken en handelen vanuit het belang van de huurder.

Hoofdstuk 6

BESTAANDE VOORRAAD EN KERNEN

6.1 Wat zien we: transformatieopgave

Het overgrote deel van de woningvoorraad van de toekomst (95%) staat er vandaag al en zal er nog lang staan. Hoe staat het met de kwaliteit van die voorraad, is de voorraad eigenlijk geschikt voor de huidige en toekomstige vraag van de consument? Wat zijn de plannen van de woningcorporaties en de zorginstellingen en hoe verhoudt zich dat tot andere ontwikkelingen?

Samenstelling huidige woningvoorraad

	Gemeente								Noord-Limburg
	Beesel	Bergen Lb	Gennep	Mook en Middelaar	Venlo	Venray	Horst aan de Maas	Peel en Maas	
Egw Huur tot liberalisatiegrens	17%	19%	13%	7%	15%	18%	12%	15%	15%
Mgw Huur tot liberalisatiegrens	7%	4%	8%	5%	19%	11%	5%	5%	12%
Huur boven liberalisatiegrens	2%	5%	13%	10%	4%	6%	4%	4%	5%
Egw Koop tot € 175.000,-	12%	4%	3%	0%	16%	6%	6%	5%	10%
Egw Koop tussen € 175.000 en € 260.000	30%	29%	29%	24%	21%	27%	31%	32%	26%
Egw Koop boven de € 260.000	23%	34%	29%	45%	14%	25%	38%	35%	25%
Mgw Koop tot € 175.000	2%	1%	1%	1%	6%	1%	1%	1%	3%
Mgw Koop boven € 175.000	1%	0%	1%	2%	2%	3%	1%	2%	2%
Woning speciaal bestemd voor ouderen	5%	5%	2%	3%	3%	2%	1%	2%	2%
Onbekend	1%	1%	0%	1%	1%	2%	1%	1%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Woonmonitor provincie Limburg 2013, Egw = eengezinswoning, Mgw = meergezinswoning

Drie bewegingen

In de hoofdstukken 4, 5 en 6 van Bijlage Brondocumenten treft u gegevens aan over de kenmerken van de huidige woningvoorraad in de regio Noord-Limburg, marktinformatie en gewildheid segmenten. De voorraad kenmerkt zich door een relatief grote naoorlogse voorraad. Dit zijn vaak (goedkope) eensgezinswoningen (koop of huur) of appartementen. Op basis van woonwensen ontstaan er tekorten en overschotten aan productmarktcombinaties (pmc's) van woningen (type woning in combinatie met prijsklasse). Dat zorgt ook voor gewilde en minder gewilde woonmilieus. We zien drie bewegingen:

1. Trek naar de stad: de vraag naar verstedelijkte woonmilieus neemt in de toekomst toe (Venlo/Venray). Ook de gewildheid van het wonen in de kernplaatsen met voorzieningen neemt toe.
2. Op de populariteit van woongebieden is de vergrijzing van invloed. We zagen in het verleden veel behoefte aan landelijk wonen. Dit wordt met de jaren minder. Gewildheid van wonen in kleine kernen (zonder voorzieningen) met een landelijk woonmilieu neemt af. Gezinnen en senioren geven vaker voorkeur aan wonen in nabijheid van voorzieningen.
3. Behoeftte aan kwaliteit gaat door. De vraag naar goedkope en kwalitatief slechte meergezinskoopwoningen neemt af en het risico op overaanbod en onverkoopbaarheid neemt toe. Datzelfde risico lopen kleine, goedkope en slechte eengezinswoningen in de koopsector.

Notabene: de transformatieopgave van de bestaande voorraad wordt versterkt door de aanpassingsopgave van de bestaande voorraad als gevolg van de vergrijzing en de extramuralisatie. Dit krijgt aandacht in het hoofdstuk levensloopvriendelijke en duurzame gemeente (hoofdstuk 7).

Transformatieopgave verstedelijkt gebied en kleine kernen

Tegelijkertijd is het werkelijk gedrag van woonconsumenten vaak anders dan wat zij als wenselijk achten/opgeven als woonwens. Een voorbeeld. Landelijk geeft circa 25% van de 55-plussers aan dat ze wil verhuizen. In werkelijkheid ligt dit cijfer veel lager, circa 6% van deze groep verhuist. Recente ontwikkelingen (toename statushouders, passend toewijzen) zorgen momenteel bovendien voor een andere dynamiek. Wanneer we de diverse ontwikkelingen samen in ogenschouw proberen te nemen dan zien we dat de transformatieopgave zich naar alle waarschijnlijkheid vooral zal manifesteren in de verstedelijkte gebieden én in de kleine kernen. Maar in welke mate laat zich nu lastig raden. Enkele nadere beelden:

- Uit het woningbehoefte onderzoek (zie ook hoofdstuk 4) blijkt dat in de toekomst minder vraag is naar meergezinswoningen in de sociale huur. Dit segment is vooral dominant in de stad Venlo. Venlo kent diverse wijken met goedkope en gestapelde huurwoningen. In Venlo hebben corporaties al behoorlijk wat inzet gepleegd, waarbij de focus vooral lag op sloop/nieuwbouw. Dat zijn over het algemeen pittige investeringen. Hoe nu verder? De vraag naar betaalbare huurwoningen stijgt. De behoefte aan wijken waarin voldoende treden op de woningmarktladder aanwezig zijn, is ook evident. Marktpartijen adviseren: blijven investeren in sloop/nieuwbouw. Maar is het niet verstandiger om nu niet te slopen, niet te renoveren, maar wel door te verhuren. Zeker totdat ook duidelijker wordt wat de impact is van passend toewijzen in de regio? Verkopen is in ieder geval in dit segment geen goede optie. Zie hieronder waarom.
- Uit het behoefteonderzoek blijkt een aanbodoverschot van goedkope meergezinswoningen (appartementen), niet geschikt voor senioren.

- Er is op termijn sprake van vraaguitval naar kleine (vroegnaoorlogse) goedkope eengezinswoningen in de koopsector en in de huursector.
- Inclusief de vraag van ouderen wordt er een licht toenemende behoefte aan geliberaliseerde huur verwacht. Marktpartijen verwachten niet dat beleggers snel in dit segment zullen stappen, dus de bestaande voorraad zal in dit segment moeten voorzien. Doelgroepen zijn ouderen die een kwalitatief goede huurwoning zoeken, maar ook jonge huishoudens met een middeninkomen die niettemin geen hypotheek voor een koopwoning kunnen krijgen, dan wel zich niet willen binden aan een koopwoning.
- De kwaliteitsvraag zien we terug in het relatief gewilde segment eengezinswoningen dure koop. Dat is vooral dominant in veel kleinere kernen, Horst aan de Maas en Venray.
- In de echt kleine kernen (zonder voorzieningen) staan steeds meer koopwoningen steeds langer leeg. De verwachting is dat deze ontwikkeling doorgaat. De kernen vergrijzen snel. Gezinnen kiezen voor kernen waarvan ze weten dat scholen zullen blijven. Een deel van de 75-plussers kiest alsnog voor een kern met voorzieningen of heeft geen keuze en moet gedwongen verhuizen als gevolg van een zorgvraag. Dit kan in de kleine kernen met relatief veel senioren op termijn leiden tot een saneringsopgave. Dit is lastig te sturen, want het gaat om particulier bezit.
- Leegstand (de marktindicator van gewildheid) is het meest zichtbaar in de goedkope appartementen (vooral koop) en huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Productmarktcombinatie	Aantal woningen	Bewoond	Leegstaand	% Bewoond	% Leegstaand
Huur onder liberalisatiegrens eengezinswoning	17.665	17.155	510	97%	2,9%
Huur onder liberalisatiegrens meergezinswoning	14.136	13.611	525	96%	3,7%
Huur boven liberalisatiegrens	5.802	5.179	623	89%	10,7%
Koop tot € 175.000,- eengezinswoning	11.344	11.078	266	98%	2,3%
Koop tussen € 175.000,- en € 265.000 eengezinswoning	31.015	30.620	395	99%	1,3%
Koop boven de € 260.000,- eengezinswoning	29.893	29.365	528	98%	1,8%
Koop tot € 175.000,- meergezinswoning	3.220	3.056	164	95%	5,1%
Koop boven € 175.000,- meergezinswoning	2.291	2.164	127	94%	5,5%
Zorgwoning	2.745	2.632	113	96%	4,1%
Totaal	118.111	114.860	3.251	97%	2,8%

Bron: WoON 2012, Woonmonitor provincie Limburg, bewerking Atrivé

6.2 Wat willen we: dynamisch voorraadbeheer

Voorkomen problematiek overaanbod goedkope koopvoorraad

Dynamisch voorraadbeheer begint met een helder inzicht in de voorraad. En in de ontwikkeling van de toekomstige behoefte. De eerste pijler is het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. De bestaande voorraad zal noodzakelijk moeten worden vernieuwd door nieuwbouw, het weer op gang brengen van herstructurering en particuliere woningen uit de markt te nemen.

We pakken even een ander perspectief en beantwoorden de vraag wat we vooral niet willen. In Noord-Limburg willen we graag datgeen voorkomen wat regio's als Noordoost-Groningen en Zuid-Limburg voor de nodige uitdagingen stelt. En dat is eerst en vooral toch de problematiek van de goedkope en kwalitatief slechte koopwoning. Particulier bezit, bouw- en woontechnisch slecht tot

matig. We willen overaanbod van dit segment tegengaan. Voorkomen is in dit geval echt beter dan genezen, omdat de aanpak erg lastig is vanwege versnipperde eigendom en het lage rendement. In essentie is het een waardeprobleem: alle betrokkenen -van naaste en verre burens tot banken- moeten meedoen om een waardeval te voorkomen. Vanuit dit perspectief is het voor de langere termijn interessant te studeren op de contouren van een 'revolverend' fonds/transformatiefonds/statiegeldregeling. Voor elke nieuwbouwwoning wordt een deel van het rendement (mits er rendement is) gestort in een fonds. Dat kan worden aangevuld met middelen van andere partijen. Met de middelen uit dat fonds kunnen in de toekomst de slechtste en goedkoopste woningen van de markt worden gehaald. Enkele gemeenten in de regio werken al met dergelijke fondsen. Ook stedelijke herverkaveling zou een instrument kunnen zijn (vooral in stedelijke wijken Venlo) voor de aanpak van kwaliteitsverbetering en leegstand. Partijen brengen belangen en eigendommen in, er vindt optimalisatie plaats, waarna partijen nieuwe posities terugkrijgen. Dit laatste is overigens echt een lokaal aandachtspunt en geen regionale prioriteit.

Sleutelrol corporaties

De corporaties in Noord-Limburg hebben de afgelopen jaren, vooral in het stedelijk gebied, al behoorlijk wat geïnvesteerd. Tot 2030 is het voornemen om gezamenlijk circa 1.100 woningen te slopen. Dit zijn de woningen met de kwalificatie slecht tot matige kwaliteit. De corporaties hebben nog niet met elkaar gedeeld welke woningen dit zijn en op welke plek. Ook is op regionaal niveau niet duidelijk welke woningen hiervoor terug komen en wat de consequenties zijn voor de wachttijden. Voor de korte termijn is er alle reden om op lokaal niveau heldere afspraken te maken met de corporaties over de verkoop van huurwoningen, verbeteren/verduurzamen, ververset (sloop/nieuwbouw). Daarbovenop is het meer dan wenselijk wanneer de corporaties hun strategisch vastgoedbeleid op regionaal niveau zouden delen met elkaar en de regio en van daaruit de strategie en activiteiten veel meer integraal af te stemmen, ook op de nieuwbouwplannen en het leegkomende vastgoed. Waarbij het essentieel is om te benadrukken dat het investeringsvermogen van corporaties in het algemeen flink is afgenomen door de regelgeving. Dat wat we van elkaar vragen, moet ook mogelijk zijn.

Het spreekt voor zich dat de corporaties een grote inzet kunnen doen maar dit niet alleen kunnen oplossen. Gemeenten (Wmo, grondprijzen en andere facilitering) en marktpartijen (benutten mogelijkheden in bestaande voorraad) zullen eveneens in samenwerking hun bijdrage moeten leveren.

Geschiktheid en duurzaamheid

Vanzelfsprekend spelen ook de particuliere eigenaren zelf een belangrijke rol in een duurzame kwaliteit van hun woning. Daarover meer in hoofdstuk 7, levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Gezonde en vitale woonkernen: wonen als voorrecht

In onze visie is de **vitaliteit** van een gemeenschap essentieel voor de leefsituatie van een dorp. De grootte van een kern of de aanwezigheid van voorzieningen heeft **geen** invloed op de vitaliteit. In veel kleine dorpen is te zien dat inwoners zich onderling betrokken voelen. De kleine schaalgrootte is vaak eerder een voordeel dan een nadeel. Het **landelijk en ruim wonen** in een klein dorp zien we dan ook als een **voorrecht**. In kleine dorpen zijn geen, of in ieder geval beperkt, voorzieningen aanwezig. We weten dat nieuwbouw in deze kernen deze ontwikkeling niet kan keren. In de praktijk maken

inwoners vaak gebruik van voorzieningen elders. Het internet speelt ook een steeds belangrijker rol (het kopen van diensten/producten op afstand). De **bereikbaarheid** van voorzieningen is om die reden belangrijk. Aandacht vraagt de **niet-mobiele dorpsinwoner** die niet over een auto beschikt of deze niet kan besturen of de inwoner die niet is aangesloten op het internet. In deze kleine kernen spelen **mantelzorgers** een zeer belangrijkere rol voor het langer zelfstandig thuis wonen van senioren en mensen met een beperking. Het verlenen van mantelzorg willen we faciliteren, denk aan woonvormen die ervoor zorgen dat zorgvrager en mantelzorger bij elkaar kunnen wonen.

Tegelijkertijd weten we ook dat het zelfvoorzienend vermogen van inwoners in sommige kernen heel groot is. Ze regelen de zaken zelf. Bijvoorbeeld het dorpsvervoer, klussendienst, boodschappendienst, eetpunten, dagopvang et cetera. Deze inwoners zorgen er zelf voor dat zij zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Als overheid ligt de uitdaging daar vooral in het verknopen van formele en informele netwerken. Dat vraagt vanuit de overheid een andere rol dan we vaak gewend zijn. Faciliteren, makelen en soms gewoon echt een grote stap terug doen en het echt over laten aan de gemeenschap. In de regio willen we juist die ervaringen met elkaar delen. We moeten wel oog houden voor de realiteit. De vitaliteit van een gemeenschap is een bepalende factor voor de lokale samenhang in een dorp. Er zijn ook minder zelfredzame gemeenschappen, waar deze vitaliteit minder of niet aanwezig is. Daar is aanvullend beleid van de overheid echt nodig.

We gaan in de kernen uitermate voorzichtig om met het toevoegen van woningen vanwege het risico op leegstand en waardedaling van de andere woningen. We ondersteunen bouwinitiatieven alleen als er een duidelijk aantoonbare vraag is. We voeren daarbij lokaal een grondige analyse uit van die vraag door met potentiële kopers in gesprek te gaan en na te gaan of hun wensen overeenkomen met de mogelijkheden die het bouwplan biedt en of er een bouwplan kan worden opgesteld dat past bij de vraag. Daarbij kijken we ook wat de mogelijkheden zijn van de bestaande voorraad. We zien kansen in het benutten van leegstand vastgoed en tijdelijke woonconcepten.

Regionale centra en robuuste centrumdorpen: zwaartepunt woningbouw

In de praktijk zien we daarnaast dat senioren die in hoge mate afhankelijk zijn van zorg en voorzieningen, verhuizen naar grotere kernen met zorg en voorzieningen binnen handbereik. Ook jonge gezinnen maken vaker die keuze. Het voorzieningenniveau in alle kernen in stand houden is niet mogelijk, al was het alleen maar vanwege het lastig te beïnvloeden consumentengedrag en de afnemende bevolkingsgroei, maar zeker ook vanuit de bezuinigingen die nodig zijn. De toekomst vraagt om (lokale) keuzes. Wanneer we handelen vanuit het perspectief van **een goede kwaliteit** van voorzieningen dan vraagt dit het **centreren en versterken van het voorzieningenniveau in de regionale centra en robuuste centrumdorpen**, zodat een bepaalde schaalgrootte is gegarandeerd. Dit betekent ook dat we terughoudend omgaan met het toevoegen van woningen in de kleinere kernen (zonder voorzieningen).

Ruimte voor innovatie

Woningbouw is geen oplossing in de kleine kernen voor leefbaarheidsvraagstukken. Maar er blijft wel ruimte om te bouwen naar behoefte. We zien in toenemende mate innovatieve concepten op de markt, waar we op moeten kunnen anticiperen. Het ruimte bieden aan dit soort initiatieven blijft wel gekoppeld aan de opgaven die gemeenten hebben met betrekking tot hun plancapaciteit.

6.3 Wat doen we: prestatieafspraken en monitoren

- Op lokaal niveau maken we, conform de nieuwe Woningwet, als gemeenten afzonderlijk voor 5 jaar prestatieafspraken met de corporaties en huurders over:
 - gewenste ontwikkeling woningvoorraad (onder andere voorgenomen verkoop en voornemens tot liberalisatie bezit, niveau viercijferige postcode): basis voor gesprek over kernvoorraad
 - nieuwbouw sociale huurwoningen
 - betaalbaarheid en bereikbaarheid (beschikbaarheid)
 - huisvesting specifieke doelgroepen
 - kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad en de woonomgeving
 - investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld.

- Op regionaal niveau nodigen we de corporaties uit hun strategisch voorraadbeleid regionaal af te stemmen met elkaar en met de gemeenten. We willen hierbij vooral het gesprek voeren over de totale omvang van de sociale huurwoningvoorraad in Noord-Limburg, de kwaliteit van de voorraad, de betaalbaarheid en beschikbaarheid (impact passend toewijzen) & consequenties voornemens verkoop & liberalisatie. Dit alles ook in relatie tot totale nieuwbouwplancapaciteit. En met aandacht voor initiatieven van opplussen en duurzaamheidsbeleid.
- We willen ook de vraag naar bestaande woningen in de kleine kernen en de goedkope koopvoorraad (gestapelde woningen) in Venlo en Venray monitoren. Zodat we gezamenlijk zo nodig tijdig een passende strategie bepalen bij vraaguitval of de noodzaak tot het verbeteren van de kwaliteit van de woning/woonomgeving.

Hoofdstuk 7

LEVENSLLOOPVRIENDELIJKE EN DUURZAME REGIO

7.1 Wat zien we: vitale en ouder wordende generatie

Ook in onze regio worden mensen steeds ouder. Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven. Juist de komende tien tot twintig jaar wordt dit de kracht van vele gemeenschappen: een vitale generatie met tijd en capaciteiten en steeds vaker het verlangen zich in te zetten voor hun gemeenschap. Het potentieel aan vrijwilligers wordt dus flink groter!

Toch moeten we in het woonbeleid rekening houden met het ouder worden van de bevolking. In hoofdstuk 2 zagen we op basis van Progneff (2013) al dat het aantal 75-plussers in onze regio tot en met 2030 toe met 77%, circa 12.000 huishoudens meer dan nu. Er zijn dan circa 27.000 huishoudens 75 plus. De groep huishoudens van 65 tot 75 jaar groeit met 35%. Dit verschijnsel doet zich bovengemiddeld voor in Mook en Middelaar, Bergen, Gennep en Beesel.

Huishoudensontwikkeling Noord-Limburg

	Tot 35 jaar	35-55 jaar	55-65 jaar	65-75 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
2004-2013	-12%	-5%	22%	27%	44%	7%
2013-2018	3%	-9%	5%	16%	18%	3%
2018-2025	0%	-13%	3%	9%	30%	2%
2025-2030	-4%	-4%	-10%	7%	16%	1%
2013-2030	-1%	-24%	-2%	35%	77%	6%
2013-2040	-17%	-22%	-26%	26%	123%	3%

Bron: CBS Statline en Progneff 2013, rode balk is afname, groene balk is groei

De vergrijzing betekent ook dat het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking (variërend van wandelstok tot en met rolstoel) toeneemt. In 2013 zijn er circa 23.000 huishoudens met een mobiliteitsbeperking, in 2030 is deze groep gegroeid tot ruim 31.000 huishoudens. Overigens is slechts een klein deel hiervan (1.400 huishoudens) rolstoelafhankelijk en heeft een nultredenwoning nodig. In hoofdstuk 7 van de Bijlage Brondocumenten treft u gegevens per gemeente aan.

Prognose huishoudens met beperking en extramuralisering Noord-Limburg 2013 – 2030

	2013	2015	2020	2025	2030	2013	2015	2020	2025	2030
Geen beperkingen	96.842	97.185	97.817	97.084	95.857	80,8%	80,0%	78,5%	76,7%	75,4%
Wandelstok	13.397	13.826	14.875	15.934	16.622	11,2%	11,4%	11,9%	12,6%	13,1%
Rollator	8.618	9.057	10.132	11.535	12.645	7,2%	7,5%	8,1%	9,1%	9,9%
Rolstoel	995	1.037	1.141	1.258	1.341	0,8%	0,9%	0,9%	1,0%	1,1%
Extramuralisering	34	311	626	691	713	0,0%	0,3%	0,5%	0,5%	0,6%
Totaal	119.887	121.416	124.591	126.502	127.179	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Geriscoop, Impactscan, Progneff 2013, bewerking Atrivé

Langer zelfstandig thuis, de kritische senior

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) nam tussen 2000 en 2010 in Nederland het aandeel 80-plussers in een zorginstelling af van 20% naar 14% van het totale aantal 80-plussers. Door de verandering in de zorgwetgeving krijgen senioren minder snel een indicatie voor intramurale zorg, waardoor zij langer in hun eigen woning moeten blijven wonen. Deze regelgeving is verder aangescherpt. Bovendien, de nieuwe senior is ook minder geneigd het huidige wooncomfort op te geven: senioren verhuizen niet tot nauwelijks. Dit zagen we al in hoofdstuk 2 bij de figuur over de werkelijke verhuisdynamiek van doelgroepen. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving verhuisde in 1995 circa 6,5% van de 65-plussers per jaar. Dit is gedaald naar 5% per jaar, mede door het toenemend eigen woningbezit onder senioren. Het merendeel van de senioren woont zelfstandig, en dat zal in de toekomst niet anders zijn.

Het is bovendien een doelgroep die (wanneer ze nog de keuze heeft) bijzonder kritisch is, het belang van voldoende buitenruimte, een goede plattegrond, ligging, uitstraling en prijs wordt nog altijd onderschat door aanbieders. Dat het om maatwerk draait, wordt door marktpartijen en corporaties bevestigd: "het lukt niet om gelabelde 55+ appartementen aan de doelgroep te verhuren".

Uit een eerste globaal onderzoek en de gesprekken met partners blijkt dat er in de bestaande voorraad voldoende woningen zijn die potentieel geschikt zijn voor mensen met lichte beperkingen en een lichte zorgvraag. Met beperkte investeringen zijn deze woningen geschikt te maken.

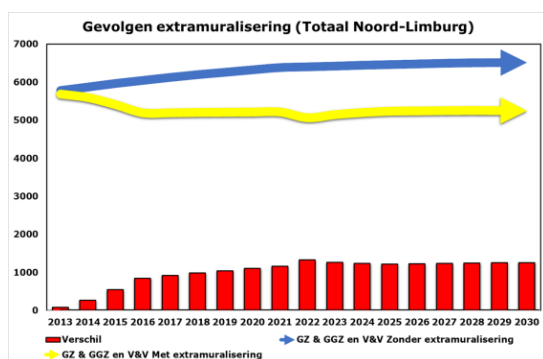
Aanbod intramurale (ouderen)zorg

De veranderingen in de zorgwetgeving hebben gevolgen voor de intramurale zorg (verzorgings- en verpleeghuizen). Mensen met een zorgindicatie ZorgZwaartePakket 4 (ZZP 4) kunnen per 1 januari 2016 minder gemakkelijk naar een intramurale zorginstelling verhuizen. De komende jaren zal dit door de vergrijzing leiden tot een tekort aan plaatsen. Zo'n 30 tot 40% (landelijke cijfers) wordt veroorzaakt door de toename van mensen met een vorm van dementie. Kwalitatief sluit het intramurale aanbod niet altijd goed aan. Het huidige aanbod is relatief grootschalig, terwijl er ook behoefte is aan kleinschalig. Tegelijkertijd zijn investeringen in zorgvastgoed steeds risicovoller door wijzigingen in de regelgeving, hetgeen leidt tot afwachtend gedrag bij investeerders.

Woonvormen mensen met psychische of verstandelijke beperking

Het scheiden van wonen en zorg heeft niet alleen betrekking op de ouderenzorg, maar ook op de GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg) en de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking (VG). Veelal voldoen huidige (groeps)woningen voor de doelgroepen van GGZ en VG niet meer als gevolg van de toenemende trend van individualisering bij deze woningzoekenden. Dit is deels administratief

op te lossen door wooneenheden binnen groepscomplexen als zelfstandige woning te categoriseren. Deels ontstaat ook een nieuwe vraag naar kleine en betaalbare zelfstandige woonunits in de wijk, in de nabijheid van collectieve voorzieningen. Zorgorganisaties in de regio doen hiervoor een beroep op woningcorporaties, maar deze zijn terughoudend (lastige businesscase, weinig restwaarde).



Op basis van de impactscan (zie figuur) die Atrivé heeft uitgevoerd in Noord-Limburg is inzichtelijk gemaakt hoeveel mensen die voorheen intramuraal zouden verblijven, nu extramuraal blijven wonen. Uit dat onderzoek blijkt dat het om circa 1.000 mensen gaat met een zorgvraag (vanuit de GZ, GGZ en V&V) die niet meer doorstromen naar een intramurale voorziening. De blauwe lijn staat voor de ontwikkeling onder regime van het oude beleid, de gele lijn voor de ontwikkeling onder de nieuwe regelgeving.

7.2 Wat willen we: goede kwaliteit bestaande voorraad

Hierboven hebben we diverse ontwikkelingen gezien die zowel de inwoners, professionals als bestuurders voor grote uitdagingen stellen. Met de groeiende groep senioren neemt ook het belang van een goede kwaliteit van de **bestaande woningvoorraad** (oplossen/woningaanpassingen, sloop/nieuwbouw) toe. Overigens, het hoeft hier lang niet altijd om ingrijpende woningaanpassingen (verbouw/renovatie) te gaan; de grootste groep senioren heeft lichte tot matige beperkingen.

Eigenaar en gebruiker verantwoordelijk

We vinden als regio allereerst dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer levensloopgeschikt maken van hun woning. In de huursector vinden wij het een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders om woningen aan te passen voor de ouder wordende bewoners. Ook daarbij is realisme gewenst: niet iedere senior eindigt in een rolstoel, dus niet iedere woning hoeft rolstoelgeschikt te zijn.

Partners hebben aangegeven dat grootschalige aanpassingen van woningen niet nodig zijn. In de bestaande voorraad zijn er voldoende woningen die potentieel geschikt zijn voor mensen met lichte beperkingen en een lichte zorgvraag. Met beperkte investeringen zijn deze woningen geschikt te maken.

Tijdige aanpassingen in de koopsector zijn moeilijker te realiseren. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Als regio willen we graag stimuleren dat mensen eerder nagaan welke maatregelen genomen moeten worden.

Ondersteuning en mantelzorg

Thuiszorg is overal beschikbaar, ook in de dorpen en in het buitengebied. In de dorpen is het sociale netwerk vaak goed geregeld en is de kans op vereenzaming kleiner. Wel zijn in de dorpen minder woningen voor ouderen geschikt te maken dan in de grotere kernen. We delen met elkaar dat mantelzorgers een bepalende rol spelen in het langer thuis wonen van senioren. Tegelijkertijd is de

belasting van mantelzorgers vaak hoog. Om die reden is het essentieel dat partners op lokaal niveau gezamenlijk mantelzorgers voldoende faciliteren in de ondersteuning die zij bieden aan hun naaste. Dit betreft onder andere het mogelijk maken van (tijdelijke of structurele) **specifieke woonvormen voor mantelzorgers** in de nabijheid van de zorgvrager. Ook wanneer dit een aanpassing van regelgeving vraagt. Daarnaast willen we dit thema bij de corporaties agenderen, bijvoorbeeld ten aanzien van het met voorrang toewijzen van woningruimte aan mantelzorgers. Maar belangrijker nog: de komende jaren zal zich een ingrijpende verschuiving voordoen in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig, die de vraag naar zorg opsporen en die organiseren dat informele zorg, ook als persoonlijke netwerken daar niet toe in staat zijn, toch geboden wordt. Sociale bereidheid in de gemeenschappen is hiervoor een randvoorwaarde. Een onderwerp dat we als bestuurders zullen moeten uitdragen.

Kleine kernen: thuiszorg, mantelzorg en zorg op afstand

Niet-mobiele dorpsbewoners met een zorgvraag zijn kwetsbaar in de kleine kernen. Hun sociale omgeving biedt hulp waar mogelijk. Tegelijkertijd gebeurt dit waar nodig door professionals. **Zorg op afstand** biedt in deze situaties kansen; de zorg kan op die manier meer flexibel en efficiënt worden georganiseerd. Dit is van belang gezien de stijgende zorgkosten en de afnemende budgetten. Zorg op afstand verhoogt bovendien het veiligheidsgevoel van zorgvragers, maar ook van mantelzorgers en professionals. Er is tegenwoordig veel mogelijk op basis van technologische ontwikkelingen. We zien bij het bovenstaande een belangrijke rol voor de zorgorganisaties in onze gemeente weggelegd. Waar nodig hebben we als gemeente een faciliterende rol. Zodra er echter behoefte ontstaat aan nachtzorg of onplanbare zorg, wordt het lastiger. Senioren met een zwaardere zorgbehoefte (ZorgZwaartePakket5 en hoger) zullen uiteindelijk moeten verhuizen naar een grotere kern.

Beter inzicht nodig in vraag en aanbod van specifieke zorgwoonvormen

In dit hoofdstuk veel aandacht voor de individuele woonconsument die thuis woont en wat deze zelf allemaal preventief kan doen. Maar daarmee is natuurlijk lang niet alles gezegd. Een grote opgave ligt er bij de zorginstellingen in onze regio. Maar hoe groot is die opgave eigenlijk en wat houdt deze in en wat vraagt dat van ons? We willen en moeten meer werk maken van de verdere samenwerking rondom wonen, welzijn en zorg. Beter gezamenlijk zicht op de opgave (vraag versus aanbod) is als eerste essentieel. Regionale/bovenlokale afstemming tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeenten is nodig om de match tussen vraag en aanbod van allerlei woonvormen te kunnen maken en adequaat te organiseren, ook voor mensen met psychische en verstandelijke beperking.

Veel veranderingen: voorlichting en bewustwording koppelen met verduurzamen

Er verandert veel in de wereld van zorg. De overheid regelt steeds minder, burgers zullen meer moeten doen. Dat vraagt veel van mensen. Een regionale bewustwordingscampagne (zeer lokaal uitgevoerd) om senioren te informeren over het belang en de mogelijkheden van bouwkundige en technologische woningaanpassingen vinden we om die reden passend. Ook de kanteling van de Wmo kan onderdeel zijn van de boodschap van deze campagne. Evenals de inzet van toepassingen voor de groeiende groep mensen met beginnende dementie. Het wordt nog kansrijker wanneer we dit weten te verbinden met het thema duurzaamheid. Het gaat hier om de **duurzaamheid** van woningen in brede zin: levensloopbestendig verbouwen/mantelzorgwoningen in combinatie met energiebesparing en duurzame energie. Het resulteert in lagere woonlasten (energiekosten), is beter

voor het milieu en zorgt voor minder belasting op de leefomgeving. De zogenaamde duurzaamheidsleningen en stimuleringsleningen levensloopbestendig wonen die in combinatie kunnen worden afgesloten en die daarmee deze beweging kunnen ondersteunen. Werkzame bestanddelen van deze aanpak zijn doelgroepgerichte communicatie, kennisdeling en kostenvoordelen door gezamenlijke inkoop. Ook de **rol van lokale ondernemers/marktpartijen** is van belang (zoals het ontwikkelen van aantrekkelijk aanbod/arrangementen voor particulieren). Tot slot is de **betalbaarheid** van het aanbod te organiseren via collectieve financieringsconstructies met banken en energiebedrijven. Inwoners kunnen ingrepen in hun woning dan bijvoorbeeld financieren via de besparing op de energierekening of via laagrentende leningen. De provincie heeft middelen ter beschikking, de zogenaamde duurzaamheidsleningen die deze beweging kunnen ondersteunen. Als regio willen we deze kansen verder verkennen en verzilveren, zodat we koploper blijven.

7.3 Wat doen we: inzicht, bewustwording en ondersteuning

- We willen werk maken van de verdere samenwerking rondom wonen, welzijn en zorg. Beter zicht op de opgave (vraag versus aanbod) is als eerste essentieel. Regionale/bovenlokale afstemming tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeenten is nodig om de match tussen vraag en aanbod woonvormen voor mensen met psychische en verstandelijke beperking adequaat te organiseren.
- Het ondersteunen van het langer thuis wonen van senioren door:
 - het maken van prestatieafspraken met corporaties over het opplussen van de huurwoningvoorraad (denk aan aanbrengen van technologische en fysieke woningtoepassingen in relatie tot veiligheid, comfort, contact en zorg) en de wijze van omgaan met toewijzingen van levensloopbestendige woningen
 - faciliteren van het opplussen van de bestaande voorraad (inzet technologische toepassingen en fysiek woningaanpassingen) door particuliere eigenaren door middel van een actieprogramma/communicatieplan gericht op het stimuleren langer zelfstandig thuis wonen van senioren.
- We zetten in op een regionale bewustwordingscampagne die draait om dubbele verduurzaming: zo lang mogelijk zelfstandig thuis met comfort en de energetische verduurzaming. Kern van de aanpak: hoe verduurzaam ik als particulier mijn huis, wat levert in mijn situatie het beste rendement. We doen dit samen met (lokale) ondernemers, burgercoöperaties en allianties.
- In de lokale prestatieafspraken is er in het bijzonder aandacht voor verduurzaming.
- We willen een oplossing zoeken voor het (administratieve) probleem van het wijzigen van zorgunits in reguliere (zelfstandige) bewoning.

Hoofdstuk 8

DE DAADKRACHT VAN NOORD-LIMBURG

8.1 Organisatie, anders denken en doen

Het belang van een regionale agenda

In de vorige hoofdstukken hebben we onze koers bepaald op het gebied van wonen voor de komende jaren. De stip voor 2030 is op de horizon gezet. Doelstellingen zijn opgeschreven. Het komt nu aan op waarmaken. In de wetenschap dat sturen op wonen vooral betekent aansluiten bij de dynamiek van de regionale woningmarkt.

Het gaat om veel meer dan woonbeleid alleen. Ook is het de lezer vast opgevallen dat sommige zaken echt thuishoren op het lokale niveau en soms zelfs zonder enige bemoeienis van de overheid. Burgers doen steeds meer zelf. Er is ook een grote diversiteit tussen de gemeenten, de opgaven zijn niet overal gelijk. Tegelijkertijd is het ook heel helder geworden dat het belang van een regionale agenda essentieel is. Als eerste natuurlijk vanwege de beweging van meer naar minder plancapaciteit, maar vooral ook om datgene daar te bouwen waar het nodig is. Een slimme regionale monitoring is daarbij een heel belangrijke bouwsteen. Wat gebeurt er werkelijk en wat vraagt dat van de wereld van beleidsmakers en bestuurders? We kunnen niet sturen als we geen dashboard hebben om op te koersen. Nadere regionale afstemming op het terrein van wonen, welzijn en zorg is noodzaak, net zoals de nauwe samenwerking met werkgevers, huisvesters en maatschappelijke organisaties rondom arbeidsmigranten die voor een groot deel ook bovenlokaal opereren. We moeten nieuwe allianties smeden samen met ondernemers rondom vrijkomend vastgoed. En zo kunnen we nog even doorgaan. Hieronder zijn de belangrijkste zaken die we regionaal willen oppakken op een rij gezet. Kernwoorden bij het actieprogramma zijn *afstemmen* en *aanjagen*.

Positie Mook en Middelaar

Mook en Middelaar heeft als onderdeel van de Stadsregio Arnhem Nijmegen in april 2015 woningbouwafspraken gemaakt met de subregio Nijmegen en omstreken. Het is uit de

woningmarktanalyse van de stadsregio gebleken dat de subregio Nijmegen en omstreken gezien kan worden als één woonregio. De subregio bestaat uit de gemeenten: Beuningen, Groesbeek (vanaf 1 januari 2016 wordt de gemeentenaam Berg en Dal gebruikt), Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen. De woningafspraken zijn gemaakt op basis van de huishoudensprognose van Primos en het socratesonderzoek. De afspraken gaan ervan uit dat er niet meer wordt gebouwd dan de geprognoseerde huishoudensgroei. Ook in de subregio Nijmegen en omstreken is er sprake van een overcapaciteit aan woningbouwplannen. Met behulp van het stoplichtenmodel hebben de zes gemeenten afzonderlijk van elkaar hun woningbouwprogramma onder de loep genomen en gewaardeerd. Alle gemeenten hebben verschillende woningbouwplannen op oranje of rood gezet. De totstandkoming van deze afspraken is een lastige exercitie gebleken. De gemeente Mook en Middelaar hecht dan ook veel waarde aan deze gemaakte afspraken met de subregio Nijmegen en omstreken. Ondertussen heeft ook de provincie Gelderland ingestemd met de afspraken. De gemeente Mook en Middelaar ziet graag dat deze afspraken terugkomen in de woningbouwafspraken die op termijn met de regio Noord-Limburg moeten worden gemaakt. De gemaakte afspraken zijn als bijlage bij de woonvisie gevoegd.

Wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid

Voordat we ingaan op het actieprogramma, willen we met u delen hoe we van plan zijn de regionale samenwerking te versterken. Want één ding is het afgelopen jaar heel helder geworden: antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeenten niet alleen. Alleen samen met maatschappelijke partners, markt, onze burgers en de provincie zullen we in staat zijn antwoorden te vinden die passen bij de trendbreuken en koerswijzigingen. Onze gesprekspartners hebben in het afgelopen jaar duidelijk neergezet dat ze samen met ons meer willen handelen vanuit wederzijdse afhankelijkheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid. Er is politieke moed nodig om sommige dingen aan de orde te stellen. We willen de uitnodiging van onze partners van harte aannemen, wetende dat we onszelf als regiogemeenten en provincie hiermee ook aan hen verplichten. Tot een open dialoog, voortgang bespreken en transparant verantwoording afleggen over de thema's van deze visie.

Nieuwe structuur samenwerking

De bestaande structuur bestaat uit een bestuurlijk overleg, waarin de wethouders Wonen van de acht gemeenten samen met de provincie plan en procesafspraken maken. Voorzitterschap van de stuurgroep is in handen van één van de wethouders. De voorbereiding vindt plaats door de beleidsambtenaren van dezelfde gemeente en provincie. We hebben de afgelopen periode gezien en ervaren dat het eigenaarschap vanuit de gemeenten op bestuurlijk en ambtelijk niveau enorm gegroeid is. De regierol is verschoven van provincie naar gemeenten. Ook de betrokkenheid van onze woonpartners op regionaal niveau is gegroeid. In onze visie maken deze ontwikkelingen het mogelijk om een volgende stap te zetten en toe te werken naar een programma-aanpak, waarbij zo veel mogelijk partijen en overheden die werken aan wonen (werken, welzijn en zorg) samen gaan uitvoeren. **Het smeden van coalities en allianties** is ons nieuwe adagium. Om dezelfde reden zien we ook de meerwaarde in het delen van kennis met partners en het verhogen van kennisniveau om **onorthodoxe oplossingen en experimenten** mogelijk te maken. In onze visie vraagt dit nu om de volgende aanpassingen:

- In de gemeentelijke beleidsvoorbereiding (begeleidingsgroep van ambtenaren) willen we ruimte maken voor enkele **invloedrijke vertegenwoordigers** vanuit corporatie, zorg en markt. Hun kennis is extra belangrijk bij het ontwikkelen van een slimme marktmonitor. Dat vergroot later ook het draagvlak voor het aanleveren van adequate informatie. Dat betekent dat het ambtenarenoverleg van de acht gemeenten bij belangwekkende onderwerpen over wonen invloedrijke vertegenwoordigers van andere partners betreft.
- Ten minste één keer per jaar willen we een **Regionale Arena/alliantiefabriek** organiseren, waarbij we corporatie, zorg en markt uitnodigen, maar zeker ook belangenbehartigers, informele netwerken, ondernemers en werkgevers. Om op die manier echt contact te houden bij hetgeen in de werkelijke leefwereld gebeurt in de regio. Luisteren, leren en inspireren van elkaar. Zoekend naar nieuwe onvermoede krachtige allianties.
- We stellen een gestructureerd overleg in onder de naam **Platform Wonen** dat ten minste één keer per jaar bij elkaar komt, het vormt de bestuurlijke vertegenwoordiging van corporaties, zorg en markt. Idealiter 'vergadert' deze groep ook minimaal één keer per jaar met de bestuurlijke vertegenwoordiging van de gemeenten en de provincie. En vormen ze op die wijze samen een bestuurlijk besluitvormend overleg.
- Alle betrokken partners ontvangen periodiek een digitale nieuwsbrief.

Een mogelijk idee is verder om periodiek een regionale conferentie te organiseren voor alle colleges en gemeenteraadsleden (vanzelfsprekend in overleg en afstemming met andere regionale bestuurlijke gremia en POL-uitwerkingen).

8.2 Regionaal actieprogramma Noord-Limburg

In de hoofdstukken 3 tot en met 7 hebben we onze koers aan de hand van vijf pijlers uitgewerkt. Telkens zijn we ingegaan op de vragen wat zien we, wat willen we en wat doen we. Hieronder treft u puntsgewijs een samenvatting aan van alle zaken die zijn genoemd bij de paragrafen '**wat doen we**'. De samenvatting vormt daarmee het **regionale actieprogramma** van de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Dit is waar wij, samen met onze partners, voor gaan en staan. We eindigen met een kort overzicht waarin we tot slot aanbevelingen doen voor lokale uitwerking, om de rijkdom aan opgedane ideeën niet kwijt te raken.

Goed georganiseerd regionaal leiderschap		
• Bestuurlijk overleg (eventueel aanvullen met vertegenwoordiger corporaties en zorg): voortgang, verantwoording, bijstelling • Platform Wonen Noord-Limburg (corporaties, zorginstellingen en markt) • Beleidsvoorbereidend overleg aanvullen met vertegenwoordiging corporaties en zorg • Regionale arena/alliantiefabriek • Eerste herijking van deze visie in 2019 • Digitale nieuwsbrief partners (intern en extern)		
Woningmarkt in balans	Juiste woning op de juiste plek	
• In 2030 is de regionale plancapaciteit niet meer dan de regionale huishoudensgroei. • Daar waar de plancapaciteit nu hoger is dan de huishoudensgroei, streven die gemeenten er naar in de eerste vijf jaren de plancapaciteit met 40% terug te brengen. • We monitoren jaarlijks en in 2019 bezien we of een verdere staffel voor de periode 2020-2030 nodig is. • Harde plannen die binnen 5 jaar niet tot uitvoering komen worden heroverwogen.	• In 2016 heeft de regio een woningmarktonderzoek laten uitvoeren welke input levert voor het afwegingskader. • In 2016 zijn alle plannen tegen het licht gehouden aan de hand van afwegingskader/locatiescan. Dat levert per gemeente en voor de regio een gedragen herprogrammeringsvoorstel op. • In 2016 heeft een regionale kwantitatieve vertaling plaatsgevonden van de kansrijke en risicovolle segmenten. • In 2016 inzicht verkregen in leegstaande en vrijkomende locaties. Basis voor regionale matching.	

- Nieuwe initiatieven/plannen van meer dan tien woningen worden regionaal afgestemd. - Ontwikkeling slimme marktmonitor, jaarlijkse cyclus. - Werken aan grotere bewustwording waarom anticiperen nodig is.	Keuze enkele kansrijke proeftuinen (CPO, tijdelijke woonconcepten, herbestemmen vastgoed).
Bijzondere aandacht nodig voor: Arbeidsmigranten - Noord-Limburg wil zich onderscheiden door verblijfsaccommodatie waar arbeidsmigrant niet afhankelijk is van werkgever. - Afbouw huisvesting arbeidsmigranten recreatieterreinen (in relatie tot mogelijkheden binnen bestaande bebouwing). - Alle recreatieparken worden in beeld gebracht. - Lever een onderbouwing van aantallen arbeidsmigranten door gericht onderzoek, nu en straks. Bepaal de tijdelijke en permanent benodigde capaciteit. Voer een gesprek vanuit regio met provincie over consequenties en effecten. - Short stay en mid stay vooral via weg bestaand en of leegkomend vastgoed. - Long stay via reguliere huisvesting, verbouwen leegstaand vastgoed en tijdelijke concepten. - Inzet op participatie en integratie. - Lik-op-stukbeleid malafide pandeigenaren en huisjesmelkerij. Statushouders en asielzoekers(centra) - In 2016 meer inzicht en keuze strategie (wel of niet regionaal). - Nadere afspraken met corporaties: wat kunnen ze bieden? Bespreken aan regionale tafel. - Regionale werkgroep asielzoekerscentra deelt uitkomsten en bespreekt oplossingen. Studenten - Investerings Greenport Venlo en Campus. - Venlo positioneren als studentenstad. Betaalbaarheid en beschikbaarheid - In 2016 regionaal gesprek over impact nieuwe Woningwet: hoe pakt het uit, welke koers varen de corporaties?	Transformatieopgave - Dynamisch voorraadbeheer verder uitwerken en ontwikkeling nader instrumentarium gericht op transformatie (particuliere) voorraad. Onderwerp voor regionale overlegtafels. - Het oriënteren op en het onderzoeken van een sloopfonds met de provincie. - Brede inventarisatie geschiktheid voorraad voor ouderen en zorgvastgoed. - Op regionaal niveau afstemmen van strategisch vastgoedbeleid corporaties en zorginstellingen, monitoren en consequenties. Inclusief opplussen en duurzaamheidsbeleid. - Komen tot duidelijke keuze in centrum dorpen en stevig plek geven in afwegingskader nieuwbouw. - Regionale bewustwordingscampagne 'dubbele verduurzaming' (zo lang mogelijk zelfstandig thuis en energetische verduurzaming). Samen met lokale ondernemers en aandacht voor (provinciale) duurzaamheidsleningen. - Ondersteunen en stimuleren initiatieven als woonzorgcoöperaties. - Delen van de beste voorbeelden vitaliteit kleine kernen.
Regionale monitoring en communicatie - Aansluitend bij de provinciale Woonmonitor, aangevuld met enkele slimme indicatoren (leegstand, transactie doorlooptijden, wachttijden, huisvesting arbeidsmigranten) en thema betaalbaarheid en beschikbaarheid. - Jaarlijks afstemmen en bijstellen, bestuurlijk overleg is toetsend en besluitvormend. - Boeken we de gewenste resultaten? - Komen we ver genoeg? - Kloppen veronderstellingen en aannames nog? - Digitale nieuwsbrief.	

Lokale aanbevelingen?

De regionale afspraken zoals die hierboven staan beschreven, zullen vanzelfsprekend lokaal impact hebben en andersom. Het is lastig om in deze fase al scherp te stellen wat aanvullend op lokaal niveau de juiste en effectieve aanbevelingen zijn. De volgende aanbevelingen willen we u niet onthouden.

- Stel -in navolging van de regionale structuurvisie Wonen- in elke gemeente een lokale woonvisie op waarin de opgaven voor de bestaande voorraad en de aanpak op lokaal niveau wordt geconcretiseerd. Stem het voorraadbeleid (nieuwbouw & verkoop & renovatie & sloop & huurbeleid) van de corporaties en zorginstellingen af op het nieuwbouwprogramma en de wijkagenda's.
- Inventariseer voor welke woningbouwprojecten gebruik kan worden gemaakt van de duurzaamheidsleningen van de provincie.

- Verken wat een instrument als stedelijk herverkavelen kan betekenen.
- Zorg dat lokaal beleid **uitvoeringskracht** heeft. Vanzelfsprekend zijn heldere en meetbare prestatieafspraken met corporaties nodig en monitoring nog harder. De echte beweging van de toekomst is naar onze mening het zien van kansen en het smeden van **krachtige allianties**. Dat zijn vaak allianties die verder af staan van de wereld van beleid en worden gevonden in het domein van lokale en regionale ondernemers. 'Regiobelievers' die verschil weten te maken.
- De gemeente pakt de regie (samen met zorgkantoor en zorgverzekeraar) in het organiseren van een goede zorg/welzijn-infrastructuur.

8.3 Vervolg

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven: de regionale structuurvisie Wonen wordt ter vaststelling aangeboden aan de acht gemeenteraden, waarbij de acht gemeenten ieder op basis van hun eigen inspraakverordening de procedure en inspraak doorlopen.

De regionale structuurvisie Wonen ligt verder aan de basis van een 'bestuursakkoord' dat wordt gesloten tussen de acht regiogemeenten en de provincie Limburg. Dit akkoord is bindend voor zowel gemeenten als de provincie. De structuurvisie kan tussentijds alleen in overeenstemming met de overige regiogemeenten en provincie worden aangepast.

De organisatie en borging van de afspraken worden verder uitgewerkt in samenhang met andere regionale POL-uitwerkingen (Provinciaal Omgevingsplan Limburg).

Over sectorale grenzen heen kijken

Dat is de formele kant. De vaststelling van deze visie markeert ook op duidelijke wijze de overgang van visie en beleidsbepaling naar uitvoering. Van woorden naar daden.

De vaststelling van deze visie markeert ook een nieuwe fase waarin we met zo veel mogelijk partijen willen werken aan wonen en leven in de regio Noord-Limburg. De orde en rust van papier en beleidslogica zal snel om moeten naar de 'chaos' van netwerksturing. Een belangrijk onderdeel daarbij, een onderdeel dat ook zeker nog steviger z'n plek moet krijgen, is het versterken van het initiatief en de sturing door burgers. En wat ook zeker nog een grotere vlucht moet nemen, is de samenwerking tussen de domeinen wonen, onderwijs, zorg en welzijn, economie, detailhandel, bereikbaarheid.

Genoeg werk aan de winkel. Aan de slag met een andere manier van sturen en handelen.