

Woningmarktregio Parkstad

In verschillende delen van ons land neemt de bevolkingsomvang af. Deze demografische krimp heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Parkstad Limburg is in ons land koploper op het gebied van krimp en de aanpak daarvan. De ervaring in Parkstad kan van belang zijn voor tal van andere regio's, die in de nabije toekomst ook met krimp te maken krijgen. Daarom gaat deze bijdrage in op de krimp en op de herstructureringsvisie voor de woningvoorraad in Parkstad.

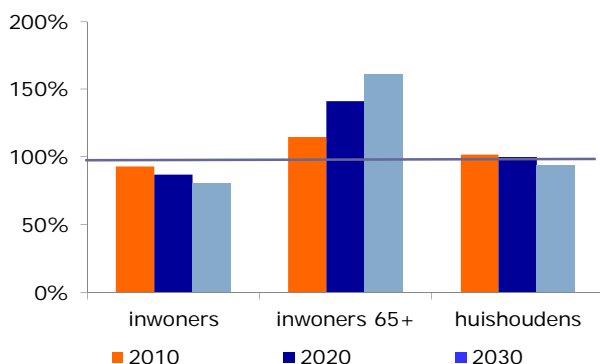
Krimp in Parkstad Limburg

Parkstad Limburg –de voormalige Oostelijke Mijnstreek– ontwikkelde zich in de vorige eeuw dankzij de mijnbouw tot een van de meest dynamische, welvarende en sterkst verstedelijkte gebieden van Nederland. Door de sluiting van de mijnen in de jaren zeventig verloor het gebied echter zijn economische basis en sindsdien is er sprake van stagnatie. Terwijl de mijnen voorheen uit geheel Europa arbeidskrachten aantrokken, vertoont Parkstad⁵ sinds de mijnsluiting juist een vertrekoverschot van –vooral jonge– inwoners. Vergrijzing en stagnatie van de bevolkingsgroei zijn het gevolg. Sinds 1987 telt Parkstad relatief meer ouderen dan gemiddeld in Nederland, sinds 1995 is sprake van een sterfteoverschot en sinds 1997 van een daling van het inwonertal. Het aantal huishoudens neemt weliswaar nog wat toe door huishoudensverdunning, maar ook deze groei zal nog voor het einde van het lopende decennium omslaan in daling. Parkstad zal in 2030 naar schatting 52.000 inwoners en 7.500 huishoudens minder tellen dan in 1997 (figuur 26). Er zullen dan echter 26.000 ouderen meer zijn.

Parkstad krimpt dus door vertrek en sterfte van inwoners, maar het belang van deze beide factoren is aan verandering onderhevig.

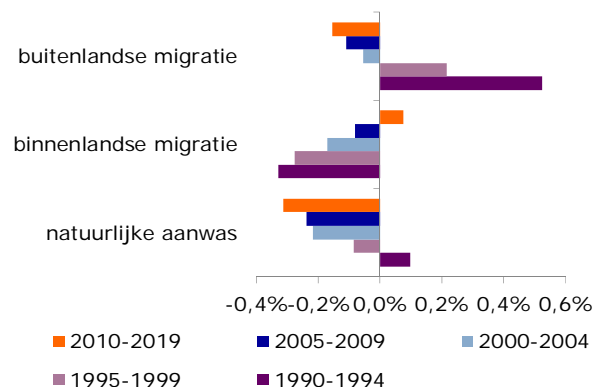
⁵ Parkstad Limburg wordt gevormd door de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal.

Figuur 26: Prognose demografische ontwikkeling Parkstad



Bron: ABF-Research, bewerking Rabobank

Figuur 27: Prognose samenstelling bevolkingsgroei Parkstad



Bron: ABF-Research, PBL, bewerking Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

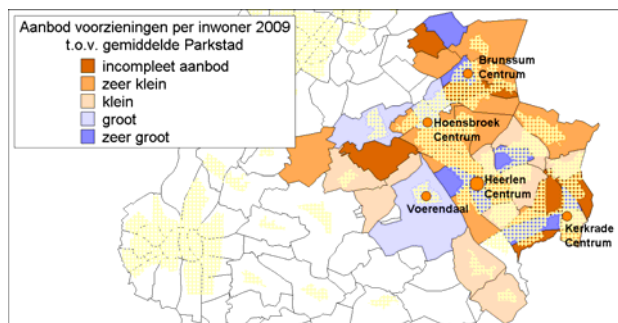
Het sterfteoverschot is in de afgelopen jaren als gevolg van de vergrijzing fors gegroeid en ook het aantal verhuizingen van en naar Parkstad nam toe. De groei van de instroom was echter wat sterker dan de groei van de uitstroom en daardoor nam het vertrekoverschot af (figuur 27). Vooral gezinnen en ouderen vestigen zich in wat grotere getale in Parkstad. Het vertrekoverschot voor jongvolwassenen blijft echter groot. Toch wordt verwacht dat het vertrekoverschot in Parkstad zal omslaan in een vestigingsoverschot, waardoor de krimp zal worden gedempt.

Forse variatie binnen Parkstad

Vooralsnog is de demografische krimp in Parkstad echter alomtegenwoordig. In slechts 10 procent van de wijken is sinds 1998 de bevolkingsomvang nog gegroeid. Aan de andere kant zag een kwart van de wijken zijn inwonertal met 10 procent of meer afnemen. De mate van verstedelijking van de wijken en de samenstelling van de woningvoorraad spelen geen rol in de variatie in krimp. De omvang van het nieuwbouwprogramma en –weliswaar minder– de mate van vergrijzing zijn wel bepalend. Alleen in de wijken waar een fors aantal woningen is gebouwd –de centra van Heerlen en Kerkrade, Heerlen-Noord en de uitbreidingswijk Treebeek in Brunssum–, is de bevolking sinds 1998 nog toegenomen.

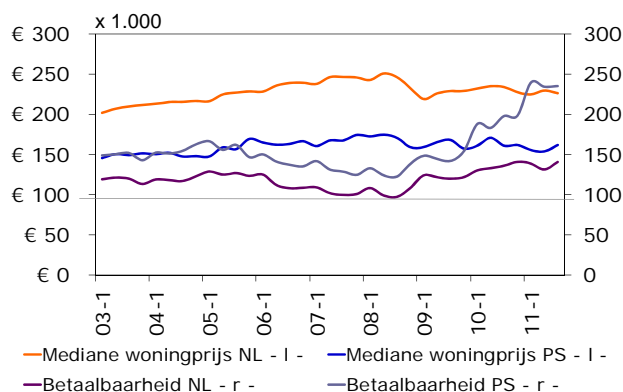
De daling van het inwonertal is sinds kort het sterkst in de meest vergrijsde wijken van Parkstad. Deze wijken vertonen het grootste sterfteoverschot. Tot enkele jaren terug zagen juist de ‘jonge’ wijken door het forse vertrekoverschot in vrijwel alle leeftijdscategorieën hun inwonertal het sterkst afnemen. Tegelijkertijd verschillen jonge en vergrijsde wijken sterk qua verhuisgeneidheid van hun inwoners. Deze verhuisgeneidheid is in de vaak wat jongere en minder welvarende stedelijke wijken in Heerlen, Kerkrade en Brunssum veel groter dan in de wat sterker vergrijsde, meer welvarende landelijke wijken in Onderbanken, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal (figuur 28).

Figuur 28: Positie wijken Parkstad op de woningmarkt (2009)



Bron: ABF Research, bewerking Rabobank

Figuur 29: Ontwikkeling woningprijs en betaalbaarheid 2003-2011



Bron: ABF Research, bewerking Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

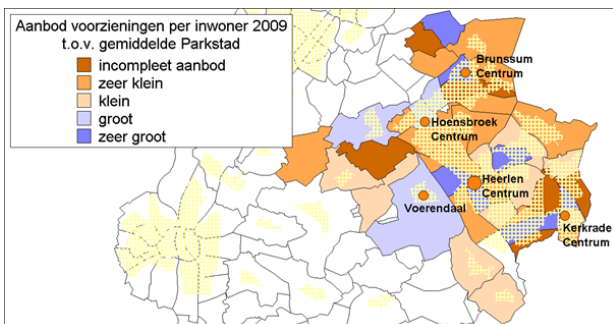
In deze verschillen tussen de wijken komen verschillen in verhuisgedrag per leeftijdscategorie en inkomensklasse tot uiting. Jongvolwassenen verhuizen niet alleen vaker dan gezinnen en ouderen, maar verhuizen ook relatief vaak binnen Parkstad of juist naar op grote afstand gelegen studentensteden. Ouderen en mensen met een laag inkomen verhuizen vooral binnen Parkstad. Welvarende mensen en jonge en middelbare paren zonder kinderen verhuizen relatief vaak vanuit of naar de rest van Zuid-Limburg (buiten Parkstad). De stedelijke wijken hebben daardoor het karakter van een 'duiventil'. Ook deze duiventil vertoont doorgaans een vertrekoverschot, maar dankzij de relatief jonge bevolking is de bevolkingsafname er toch lager dan in 'rustigere' wijken. Daardoor treedt concentratie van de bevolking op in de stedelijke kernen van Parkstad.

Woningmarkt en leefbaarheid

Door de krimp neemt de behoefte aan woningen af. Parkstad kent daardoor al ruim tien jaar een overschot aan woningen. Door de wat geringere binnenlandse migratie is het aantal koopwoningen dat te koop staat in Parkstad (4,7 procent) toch wat kleiner dan landelijk (5,2 procent). In de 'duiventil' staan wel veel meer woningen te koop dan gemiddeld, in 'rustige' wijken juist veel minder. Verschillen in verhuiscapaciteit binnen Parkstad komen dus tot uiting in variatie in de omvang van het woningaanbod.

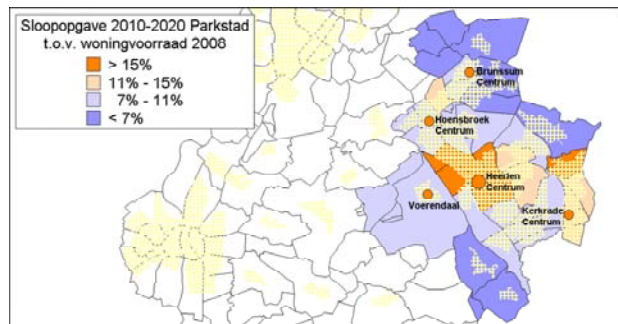
Sinds 1997, toen de bevolkingsafname begon, blijft de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs in Parkstad achter bij de landelijke (figuur 29). Dat is gunstig voor woningzoekenden. Woningen in Parkstad zijn, ondanks het lage gemiddelde inkomen, veel beter betaalbaar dan landelijk het geval is. In Parkstad heeft een huishouden met een gemiddeld inkomen –bij de huidige mediane woningprijs– voldoende koopkracht om tweeëenhalve woning te kopen. Het landelijke gemiddelde inkomen en de landelijke mediane woningprijs maken de aanschaf van slechts anderhalve woning mogelijk. Voor woningbezitters is de

Figuur 30: Aanbod dagelijkse voorzieningen per inwoner, 2009



Bron: ABF Research, bewerking Rabobank

Figuur 31: Aantal te slopen woningen 2010-2020 t.o.v. woningvoorraad 2008



Bron: Regio Parkstad Limburg

stagnerende prijsontwikkeling juist een nadeel. De waarde van hun woning is sinds 1997 minder hard gegroeid dan landelijk het geval was en zij zijn 'geketend' aan hun –vaak onverkoopbare– woning. Bovendien leidt leegstand van woningen tot verpaupering van straten en woonwijken en het verdwijnen van voorzieningen en daardoor tot aantasting van de leefbaarheid. Vooral 'dagelijkse' voorzieningen, zoals een supermarkt, een huisarts, peuterspeelzaal of basisschool, zijn onontbeerlijk voor een woonwijk. De stedelijke centra in Parkstad kennen zowel in absoluut als in relatief opzicht het grootste voorzieningenaanbod. Vooral in de buitenwijken van Heerlen en Kerkrade is het gemiddelde aantal inwoners per voorziening hoger. Enerzijds duidt dit op voldoende draagvlak voor die voorzieningen, anderzijds betekent het voor inwoners dat ze vaak (zeer) beperkte keuzemogelijkheden hebben en dat de kans op een incompleet aanbod groot is wanneer een of meer voorzieningen wegvallen. Niet alleen in de landelijke wijken in Nuth en Voerendaal, maar ook in delen van stedelijk Kerkrade ontbreken al een of meer dagelijkse voorzieningen en daardoor is de leefbaarheid hier al aangetast (figuur 30).

Visie op ruimtelijke structuur en de woningvoorraad

Met het oog op de leefbaarheid hebben lokale overheden en woningcorporaties in Parkstad gezamenlijk een 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad' opgesteld voor de periode van 2010 tot 2020. Deze geeft aan hoe –gegeven de te verwachten daling van het aantal inwoners– een leefbaar Parkstad er over een aantal jaren uit zou moeten zien. Centraal staan de gewenste ruimtelijke structuur en de bijbehorende sloop- en nieuwbouwopgave. Om het overschot aan woningen op te heffen en de leefbaarheid te vergroten, wordt er meer gesloopt dan gebouwd. Daarnaast dient sloop om ruimte te maken voor nieuwbouw ter verbetering van de kwaliteit van het woningbestand. Deze sloopopgave is het grootst in de stedelijke kernen in Parkstad, waar de verhuisgenoeidheid en het aantal voorzieningen per inwoner het grootst zijn. In de buitenwijken en landelijke kernen is de sloopopgave kleiner (figuur 31).

In de ruimtelijke structuur worden stedelijke voorzieningencentra –met name het centrum van Heerlen– versterkt. Nabij deze voorzieningen wordt bebouwing in hoge dichtheid gerealiseerd, verderaf is sprake van bebouwing in lagere dichtheid. De (voormalige) beekdalen en groene zones worden in oorspronkelijke staat teruggebracht en oude mijnwerkerskoloniën in oude glorie hersteld. Een dubbele ringweg moet de woonwijken vrijwaren van doorgaand verkeer. De leefbaarheid van de kleine kernen wordt op peil gehouden door toevoeging van voorzieningen⁶.

⁶ Parkstad Limburg - Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, 2009.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Conclusie: Lessen voor andere regio's

Bevolkings- en huishoudensdaling maken leegstand van woningen onontkoombaar. Krimp betekent echter niet dat alle dynamiek in een woningmarkt verdwijnt. In Parkstad Limburg is te zien dat de uitstroom van mensen tot een halt komt en dat de jonge stedelijke wijken verhuisdynamiek vertonen. Door de leegstand niet af te wachten, maar de woningvoorraad tijdig en als onderdeel van een visie op de toekomstige ruimtelijke structuur aan te passen, kan aantasting van de leefbaarheid worden tegengegaan. Deze herstructurering is complex en omvangrijk en zal daarom pas na jaren haar vruchten afwerpen. Het zuur komt hierbij voor het zoet. Belanghebbenden zullen moeten accepteren dat het noodzakelijk is om te investeren en in voorkomende gevallen ook af te schrijven, voordat op den duur weer waardegroei kan ontstaan.