

Inleidend

Allereerst hartelijk dank voor de aanvullende vragen die we hebben mogen ontvangen. We begrijpen de situatie waarin de gemeente zich bevindt. De grote bevolkingsgroei die we in het verleden hebben gekend ligt in deze regio achter ons. Het PBL en het CBS geven in hun regionale bevolkings- en huishoudensprognoses (PBL/CBS, 2016) weliswaar aan dat in de periode 2015 tot en met 2030 in elk COROP-gebied – behoudens in Delfzijl e.o. en Zeeuws-Vlaanderen – het aantal huishoudens zal toenemen, de groei is wel beperkter dan in het verleden. Doordat in deze regio in de toekomst nog maar beperkt nieuwbouw zal worden toegevoegd moet iedere toegevoegde woning en ieder toegevoegd woonmilieu raak zijn. Wij als marktpartijen realiseren onszelf dit, daarom hebben wij ook mede het kwalitatief afwegingskader van de Stec Groep gesteund.

Kwalitatief Afwegingskader

Het kwalitatief afwegingskader had als hoofddoel een toekomstbestendig en door overheden en marktpartijen gedragen woonprogrammering voor de Westelijke Mijnstreek. Het belang van dit afwegingskader is door de gemeente meermaals naar voren gebracht. Ook in een geschreven memo naar aanleiding van de vorig jaar gepresenteerde marktanalyse is door de gemeente aangegeven dat het “regionaal kwalitatief afwegingskader leidend zal zijn voor nieuwe plannen om op de regionale woningmarktprogrammering te komen”. Zoals in de brief van 29 oktober beschreven is deelplan C zeer positief beoordeeld. Daarnaast is de productmarktcombinatie omschreven als “bovengemiddeld aantrekkelijk of complementair aan de bestaande voorraad” en werd ook het te realiseren woonmilieu beoordeeld als bovengemiddeld aantrekkelijk. Door deze beoordelingen is deelplan C ook door een externe partij als aantrekkelijk en complementair aan de bestaande voorraad beoordeeld. Daarnaast is in de brief van 29 oktober ook beschreven dat deelplan C slechts beperkt concurreert met de bestaande voorraad omdat het merendeel van de bestaande koopwoningen wordt aangeboden in een ander marktsegment.

Herkomstgebied toekomstige bewoners

Uit de aanvullend gestelde vragen komt duidelijk naar voren dat er een wens is voor een harde zekerheid dat de toekomstige bewoners van deelplan C niet uit de gemeente en de regio zelf zullen komen. Aanvullend wordt de vraag gesteld hoe we dit kunnen voorkomen. De vragen die voorafgaand aan dit dilemma worden gesteld zijn naar ons inzicht grotendeels hierop terug te voeren. De gestelde vragen en het beschreven dilemma zijn begrijpelijk, aangezien het voor de leefbaarheid niet goed zou zijn indien toevoegingen in deelplan C elders in de regio tot leegstand leiden.

Bovenregionale aantrekkingskracht

De meest recente beschikbare data van het CBS (2015) toont aan dat circa 40% van de mensen die in 2015 een woning in Sittard-Geleen betrokken nog niet in de gemeente woonden voor hun verhuizing. Van de inkomende verhuisstroom woonde 80% voor verhuizing niet in de Westelijke Mijnstreek. Op basis van deze verhuisgegevens is het niet de verwachting dat de overige gemeenten in de regio worden “leeggezogen” bij de ontwikkeling van deelplan C. In 2016 woonden er cumulatief 24.317 huishoudens in Stein, Beek en Schinnen. Indien – op basis van deze cijfers – 8% van de

toekomstige bewoners uit de Westelijke Mijnstreek naar deelplan C zou verhuizen betekent dit een verhuisstroom van 22 huishoudens. Dit komt er op neer dat 0,09% uit de regio naar Sittard-Geleen zal verhuizen. Wij verwachten hierdoor geen “leegzuigende” werking van deelplan C.

Tabel 1: Inkomende verhuizingen Sittard-Geleen 2015

Herkomstgebied	Absoluut aandeel	Procentueel aandeel
Sittard-Geleen	5820	60%
Westelijke Mijnstreek excl. Sittard-Geleen	791	8%
Overig Nederland	2507	26%
Overig Buitenland	590	6%

Kenniswerkers en terugkeerders

Bij een directe doorvertaling van de verhuiscijfers over 2015 naar deelplan C woont circa een derde van de toekomstige bewoners nu nog buiten de regio. Het consortium achter de ontwikkeling van deelplan C heeft echter meermaals aangegeven dat het doel is om deze bovenregionale aantrekkingskracht zo groot mogelijk te laten zijn. Met deze doelstelling is ook gewerkt aan het stedenbouwkundig plan. In beide eerder verstuurde memo's is hier bij stilgestaan. Beknopt komt het er op neer dat deelplan C is geënt op de woonwensen van zowel terugkeerders als kenniswerkers. Voor laatstgenoemde doelgroep zijn de woonwensen duidelijk in beeld gebracht in het rapport “Je zal er maar wonen” van BuroSTUB. Deze woonwensen zijn in eerder verstuurde documenten uitvoerig besproken. Voor terugkeerders zijn een goede prijs-kwaliteit verhouding en heimwee door het CBS aangemerkt als meest aannemelijke redenen om terug te keren naar de regio van herkomst.

Kwantificering kenniswerkers en terugkeerders

Kwantificering van deze doelgroepen is lastig, maar we kunnen hier wel een aanzet toe doen. De Chemelot-campus heeft de ambitie om flink te groeien, over de hele wereld worden veelbelovende professionals geworven. In het visiedocument van Chemelot staat vermeld dat er in 2023 3.100 tot 4.400 kenniswerkers werkzaam zijn. In het rapport van BuroSTUB staat vermeld dat toentertijd (2016) 1.700 kenniswerkers werkzaam waren aan de Chemelot Campus. Dit betekent na middeling een groei van 340 kenniswerkers per jaar. Deze kenniswerkers zijn natuurlijk niet genooddaakt om naar Sittard-Geleen te verhuizen. Echter, deze werkgelegenheidsgroei in de gemeente biedt wel kansen daartoe. De auteurs van het rapport stellen daarbij wel dat een goed woon- en leefklimaat essentieel zijn om deze doelgroep voor de regio te behouden. Daarnaast wordt geconcludeerd dat voor deze doelgroep “Value for Money” erg belangrijk is. In de door u gestelde vragen spreekt u van een slechtere bestaande woningvoorraad in de gemeente Sittard-Geleen. Wij denken dat door deze slechtere woningvoorraad de potentie voor huisvesting van deze doelgroep niet volledig wordt benut. Wat betreft de terugkeerders schrijft het CBS in 2009 dat er over een periode van zes jaar circa vier duizend retourmigranten uit andere regio's terug naar Parkstad verhuisden. Gecorrigeerd voor de verschillende inwoneraantallen van Parkstad en Westelijke Mijnstreek en aangenomen dat er relatief evenveel huishoudens terugkeren naar Parkstad als naar de Westelijke Mijnstreek gaat het om circa 390 terugkerenden per jaar. Daar bovenop komen nog terugkerenden die in het verleden naar het buitenland zijn verhuisd. In 2015 migreerden 240 mensen die geboren waren in Nederland vanuit het buitenland terug naar Sittard-Geleen. Theoretisch zou het dan in totaal om jaarlijks 630 terugkerenden gaan.

Harde aantallen hoe groot het aandeel van beide doelgroepen zal zijn onder de toekomstige bewoners van deelplan C zijn niet te geven. Wel geldt dat het onze doelstelling is om zo veel als mogelijk doelgroepen van buiten de regio naar deelplan C te trekken. De eerste stap is – met de stedenbouwkundige en architectonische opzet – reeds gezet. De tweede stap betreft het marketingtechnische aspect. We willen graag samen met de gemeente mogelijkheden verkennen om een bredere marketingcampagne op te zetten dan te doen gebruikelijk. Zowel de marktpartijen als de gemeente kunnen inspanningen verrichten om het project ook buiten de regio onder de aandacht te brengen. Op die manier kunnen we gezamenlijk werken aan de doelstelling om zoveel mogelijk toekomstige bewoners van buiten de regio aan te trekken.

Verlaters uit Sittard-Geleen

Bovenstaande gaat vooral in op inkomende verhuisstromen; verhuizingen van buiten de regio náár Sittard-Geleen. De omgekeerde verhuisstroom doet zich vanzelfsprekend ook voor. Natuurlijk kunnen er meerdere redenen zijn voor een verhuizing uit Sittard-Geleen. Wel geldt dat er, zoals in de brief van 29 oktober besproken is, geconstateerd wordt dat huishoudens die Sittard-Geleen verlaten na verhuizing relatief vaker een recentere en duurdere woning bewonen. Deze constatering biedt een signaal dat de vertrekkers uit de gemeente op zoek zijn naar een kwaliteitsverbetering van hun huidige woonsituatie. Naast een hogere prijs gaat dit ook samen met een woning van een recentere bouwperiode. Zoals ook in de marktanalyse is besproken vormen de verlaters daarom, naast de doelgroepen die bovenregionaal aangetrokken kunnen worden, ook een interessante doelgroep. We zien het behouden van deze doelgroep voor de regio eerder als een positief en complementair effect van de ontwikkeling van deelplan C dan dat dit een negatief en tegenstrijdig effect zou zijn. Het zullen beiden doelgroepen zijn met een voorkeur voor nieuwe, kwalitatief goede en duurzame woningen.

“Voorkomen” van binnengemeentelijke aantrekking

In uw dilemma wordt gevraagd “hoe we kunnen voorkomen dat de toekomstige kopers toch niet uit de gemeente en de regio zelf komen”. Daarbij noemt u “clausules in het koopcontract” of een “kettingbeding” als mogelijke instrumenten. Allereerst zijn wij van mening dat we de eigen inwoners van de gemeente die een volgende stap willen zetten in hun wooncarrière naar een kwalitatief goede en duurzame woning deze wens niet kunnen ontfangen. Dit zou in feite betekenen dat de eigen inwoners van de gemeente worden achtergesteld. Voorkomen dat ook inwoners van de eigen gemeente naar deelplan C zullen verhuizen vinden wij dan ook niet wenselijk. Het eerdergenoemde vergroten van de aantrekkingskracht op bovenregionale doelgroepen achten wij een beter alternatief.

Binnengemeentelijke verhuizingen en doorstroming

Daarnaast zijn wij ook van mening dat binnengemeentelijke verhuizingen niet per definitie slecht zijn. Sterker nog, in een publicatie van het VROM (Nieuwbouw en herstructurering, 2003) is berekend dat iedere nieuwbouwwoning leidt tot een verhuisketen van 2,3 extra verhuizingen. Dit betekent dat door de toevoeging van nieuwbouw doorstroming ontstaat. In het rapport *Doorstroming op de woningmarkt* van het PBL staat het volgende:

“Een soepele doorstroming is van groot belang om de woningmarkt goed te laten functioneren, zo stelt het ministerie van VROM in Bouwen voor de Schuifpuzzel (VROM 2007a). Huishoudens die doorstromen naar een andere woning, hebben de kans hun woonsituatie aan te passen aan hun woonwensen. Door doorstroming komen ook (goedkopere) woningen vrij die geschikt zijn voor starters. Een goede doorstroming kan daarmee beschouwd worden als een tussendoel voor het goed functioneren van een woningmarkt.”

Daarnaast stelt het PBL in hetzelfde rapport dat “stimulering van nieuwbouw en het beleid voor sloop en nieuwbouw de enige mogelijkheden voor de overheid zijn om het aantal verhuisketens te beïnvloeden.”

Eerst kopen, dan verkopen

Doordat de woningen die worden toegevoegd met name in het middeldure segment worden toegevoegd zullen deze woningen vooral aantrekkelijk zijn voor doorstromers die een kwalitatief goede en duurzame woning wensen. We verwachten hierbij niet dat zij hun huidige woning leeg achterlaten. Sterker nog, in minder presterende woningmarkten zijn woningkopers veelal geneigd om eerst hun woning te verkopen, alvorens zij een nieuwe woning kopen. Dit betekent dus dat er een nieuwe koper voor deze woning komt. We achten het niet erg realistisch dat de toekomstige bewoners in deelplan C in grote getalen in een dusdanige financiële situatie zitten dat zij zich kunnen veroorloven om twee woningen in bezit te hebben. Het gros zal naar verwachting geen dubbele woonlasten willen (en kunnen) dragen. Vereniging Eigen Huis geeft op haar website [advies](#) op de vraag of mensen eerst hun eigen woning moeten verkopen alvorens zij een nieuwe woning kopen:

“De eerste vraag is: kun je de lasten van twee woningen dragen, en wil je dat? Hoelang een woning te koop staat en welke prijs je er uiteindelijk voor krijgt, is onzeker. Dat kan enkele weken tot meer dan een jaar duren. Het verschilt sterk per woningtype, de locatie, de staat van onderhoud, de concurrentie en de prijsklasse. Houd er rekening mee dat de verkooptijd en opbrengst kunnen tegenvallen. Wie zich geen tegenvallers kan of wil veroorloven, kan beter het oude huis eerst verkopen.”

Uit de gestelde vragen komt vooral de zorg naar voren dat met name het oudste en slechtste deel van de woningvoorraad niet opnieuw zal worden ingevuld met nieuwe bewoners. Op basis van het advies van Vereniging Eigen Huis is echter de verwachting dat vooral eigenaren van een oude en slechtere woning deze eerst willen verkopen voordat zij een nieuwe woning kopen. In deze redenatie zien we dit eerder als een risico voor de verkoopbaarheid van de nieuwbouwwoningen en een risico voor ons, dan als een risico voor de gemeente. De goedkopere woningen die de doorstromers achterlaten kunnen op hun beurt worden betrokken door starters. De betaalbaarheid van de woningen is in die zin ook een kans voor de regio; het platform Vastgoed [schreef](#) onlangs dat veel starters uitwijken naar Gelderland, Overijssel en Limburg omdat woningen daar beter betaalbaar zijn dan in de Randstad.

Tot slot

Kortom, wij begrijpen uw zorgen. Het is daarom ook goed dat de nieuwbouwplannen in de regio kwalitatief zijn afgewogen. Deelplan C kwam zeer positief uit deze zeef, wat voor de gemeente

leidend was voor de regionale woningprogrammering. De product-markt combinatie is daarbij beoordeeld als complementair aan de bestaande voorraad. Dit wordt nog eens verduidelijkt wanneer het marktsegment van het nieuwbouwprogramma wordt vergeleken met de te koop staande bestaande voorraad. Hieruit wordt duidelijk dat deelplan C met het grootste deel van de bestaande voorraad niet concurreert, omdat het zich in een ander marktsegment bevindt.

De toekomstige bewoners van deelplan C zullen uit diverse gemeenten komen. Verhuisstromen uit het verleden laten zien dat circa 40% van buiten de gemeente wordt aangetrokken en bijna een derde van buiten de Westelijke Mijnstreek. Wij streven er naar om dit aandeel zo groot mogelijk te laten zijn. De eerste stap die wij hierin gezet hebben is het nadrukkelijk aansluiten van het nieuwbouwplan op de woonwensen van twee belangrijke doelgroepen die bovenregionaal kunnen worden aangetrokken. De tweede stap, die we graag samen met jullie aangaan, is een breed uitgezette marketingcampagne. Hierbij verwachten wij niet dat dit betekent dat de regio zal worden “leeggezogen”. Verhuisstromen uit het verleden laten namelijk zien dat van de inkomende verhuisstroom 80% van buiten de Westelijke Mijnstreek komt. Wel willen we realistisch zijn; er zullen ook huidige inwoners van Sittard-Geleen in deelplan C gaan wonen. Daarbij zijn wij ook van mening dat we dit ook niet moeten willen voorkomen. We vinden dat ook de huidige inwoners van Sittard-Geleen de kans moeten hebben om door te kunnen stromen naar een kwalitatief goede en duurzame woning die beter past bij hun woonwensen dan hun huidige woning. Wij verwachten niet dat dit zal leiden tot massale leegstand van de woningen die de toekomstige bewoners van deelplan C verlaten. Juist voor oudere en slechtere woningen geldt dat mensen eerder geneigd zijn om eerst hun huidige woning te verkopen, alvorens zij een nieuwe woning kopen. De achtergelaten woning zal vrijkomen voor starters, waar zij in Limburg als een van de weinige overgebleven gebieden in Nederland nog wel een woning kunnen kopen. De doorstroming die daardoor ontstaat is “van groot belang om de woningmarkt goed te laten functioneren”, aldus het voormalige ministerie VROM. Een beleid van nieuwbouw en sloop is daarbij het enige sturingsmechanisme om het aantal verhuisketens te beïnvloeden en dus om doorstroming te faciliteren.

Bronnen

Rapporten/publicaties

PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) (2008). Doorstroming op de woningmarkt *van huur naar koop*.

PBL & CBS (2016). Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016-2040: *analyse van regionale verschillen in vruchtbaarheid*.

Smeulders, E., Latten, J. (2009). De verbogen aantrekkingskracht van Zuid-Limburg. *Bevolkingstrends*, 1^e kwartaal 2009.

Van Bussel, M., Denissen, C., Muskens, B., Kuijpers, A. (2016). Je zal er maar wonen: ontwerp onderzoek naar huisvesting van kenniswerkers in een krimpregio.

VROM (2007), *Bouwen voor de Schuifpuzzel*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Online artikelen

<https://www.eigenhuis.nl/woningmarkt/veelgestelde-vragen-over-de-woningmarkt>

<https://www.vastgoedactueel.nl/nieuws/starters-wijken-uit-naar-gelderland-overijssel-en-limburg>