

## Tekst over de TRANSFORMATIEVISIE WESTELIJKE MIJNSTREEK

De 16 Zuid-Limburgse gemeenten hebben in 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SvWZL) vastgesteld. In Sittard-Geleen is dat op 9 november 2016 gebeurd.

De structuurvisie gaf en geeft waarschijnlijk nog steeds een actueel beeld van de gezamenlijke opgave (medio 2020 wordt de visie bestuurlijk geëvalueerd) en biedt op hoofdlijnen mogelijke oplossingen voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de Westelijke Mijnstreek.

Op hoofdlijnen want sinds 2016 zijn diverse uitvoeringsbesluiten genomen die het beleid verder effectueren. Beleid dat gericht is op een omvangrijke opgave: het voldoende toekomstbestendig maken van de woningvoorraad met daarbij nadrukkelijke aandacht voor demografische en economische ontwikkelingen, de energietransitie en de klimaatadaptatie.

De bevolkingssamenstelling en daarmee de woonbehoeftes veranderen de komende jaren in een rap tempo. De bestaande woningvoorraad, zowel in de huur- als particuliere sector voorziet te weinig in die veranderingen.

In kwalitatieve zin is er behoefte aan nieuwe woningen die meer en beter zijn afgestemd op de toekomstige woonbehoeftes. Dit betekent meteen ook een overschot aan woningtypes waar de vraag de komende jaren van af gaat nemen. Tel daarbij de opgaves die er zijn op het gebied van de energietransitie en de slotsom is snel gemaakt dat slechte, technisch afgeschreven woningen uit de markt gehaald moeten worden. Voor Sittard-Geleen alleen al is becijferd dat het in 2040 kan gaan om zo'n 6.000 te slopen woningen die zich aan de onderkant van de woningmarkt bevinden. Alle gemeenten in Zuid-Limburg hebben in verschillende fases en snelheden met deze opgaves van doen.

In de Westelijke Mijnstreek is vanwege de 'subregionale samenhang' in 2019 besloten om in navolging van de SvWZL een Transformatievisie op te stellen. Deze visie ligt nu ter besluitvorming in de 4 gemeenten voor. Het is geen visie met voldongen feiten en een vaststaande aanpak. De visie is na vaststelling de basis om in de Westelijke Mijnstreek samen met stakeholders te komen tot een gerichte aanpak van alle woonopgaves. Stakeholders zijn woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, banken en zeker niet in de laatste plaats onze inwoners, vaak in de hoedanigheid van woningbezitter.

Het eerste gedeelte van de Transformatievisie gaat in op demografische ontwikkelingen en de daaruit volgende woontrends. Hoe ziet het woningaanbod eruit en welke opgaves zijn er voor de toekomst? Enkele conclusies:

- De vergrijzing manifesteert zich sterk, vooral in de stedelijke centrumbuurtten.
- Het aandeel gezinnen neemt af. Het aandeel huishoudens zonder kinderen neemt toe ten opzichte van het totaal aantal huishoudens.
- Op termijn is er een netto negatief resultaat van binnen- en buitenlandse migratie.
- Naast een kwantitatieve opgave zorgen krimp en de veranderende huishoudenssamenstelling voor de kwalitatieve opgave om het woonaanbod meer en beter af te stemmen op veranderende woonbehoeftes. Er zijn teveel eengezinswoningen en te weinig compacte meergezinswoningen en appartementen.
- Er is behoefte aan inbreiding in de vorm van vervangbouw.
- De vraag naar particuliere huurwoningen neemt toe, de vraag naar sociale huurwoningen stagneert terwijl de vraag naar koopwoningen afneemt.
- De gemiddelde woningprijzen behoren tot de laagste in Nederland.
- Kwetsbare woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1970 en hebben een lage WOZ-waarde.

In het tweede deel twee van de visie is een ruimtelijke visie uitgewerkt. Vanuit een viertal pijlers (cultuurhistorische identiteit, landschap, voorzieningen en woningvoorraad) zijn zes toekomstscenario's uitgeschreven die staan voor de uitdagingen om de krimpopgaven om te zetten

in kansen. De zes scenario's staan voor de woonmilieus: 'dorpslint', 'landelijke kern', 'verstedelijkte kern', 'stadscentrum', 'stadswijk' en 'buitenwijk'. Omdat ieder woonmilieu een eigen identiteit heeft en een eigen aanpak verdient, bevat ieder scenario ruimtelijke strategieën, ook wel ontwerpinterventies genoemd. De scenario's geven de hoofdlijnen aan hoe per woonmilieu ruimtelijk omgegaan kan worden in de context van transformatie en krimp. Deze hoofdlijnen worden na besluitvorming verder uitgewerkt en vormen de basis voor de samenwerking met stakeholders.

Het derde deel, "het Transformatieplan", biedt een structuur voor de uitvoering. Van belang zijn:

- *Monitoring en evaluatie*: bereiken we wat we willen bereiken met onze maatregelen? Een 3- of 5-jarige update leidt tot een tijdige bijsturing van beleid.
- *Communicatietraject en participatieplatform*: het vorm geven van de samenwerking en participatie met alle betrokken partijen, essentieel voor het behalen van gezamenlijke doelen.
- *Uitzetten van het kader*: voor Sittard-Geleen het verder vormgeven van de visie door de verankering van de uitgangspunten in bredere kaders zoals de Toekomstvisie 2030, de Omgevingsvisie en het omgevingsplan, het bestuursakkoord gemeente-provincie en de duurzaamheidsvisie.
- *Het experimenteren, activeren en faciliteren*: na de doorvertaling in bredere kaders en het vormgeven van een afsprakenkader met stakeholders volgt de actie/de uitvoering. Onderdeel hiervan is het vormgeven van instrumenten. Gedacht wordt aan o.a.
  - de oprichting van een Woonbedrijf met inbreng van stakeholders en inzet van financiële middelen (gericht op aankoop/exploitatie voor bepaalde tijd/sloop; aankoop – aanpassing – huur/verkoop; stimulering woningruil, herverkaveling);
  - meer ruimte en stimulans voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en eigendomsvormen zoals coöperaties.

Experimenten over bouwmethodieken/-vormen, eigendomsverhoudingen, eigendomsverwerving en exploitatiemogelijkheden in de tijdelijkheid - al dan niet vormgegeven binnen een Woonbedrijf - worden in eerste instantie opgepakt in de experimenteergebieden Geleen-Zuid, Holtum, Obbicht en Grevenbicht. De keuze is ingegeven door de verschillende eigenschappen en specifieke opgaven per gebied.

Het Centrum van Geleen is weliswaar niet aangewezen als experimenteergebied maar de ontwerpopgave biedt onmiskenbaar kansen in die richting.