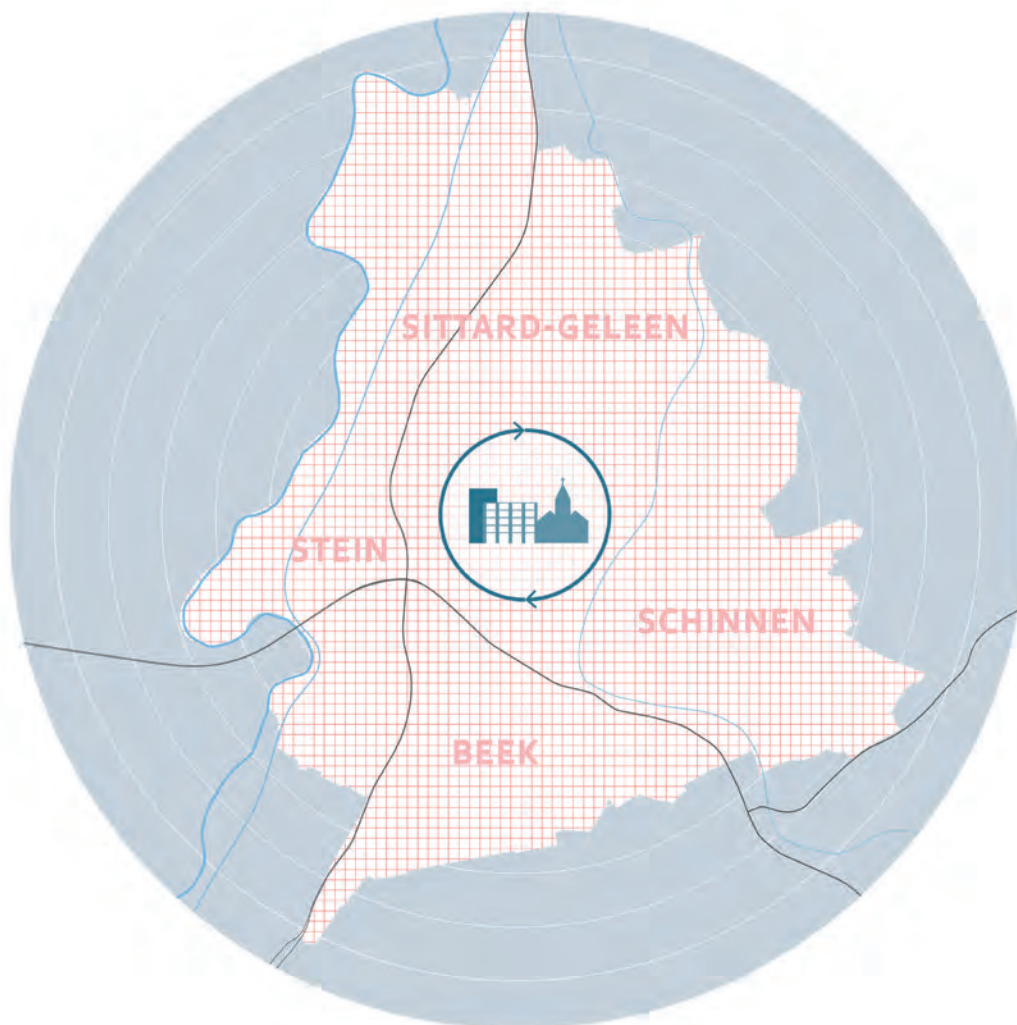


TRANSFORMATIEVISIE WESTELIJKE MIJNSTREEK

DEEL I - OMGEVINGSANALYSE



COLOFON

Opdracht

Transformatievisie Westelijke Mijnstreek

Opdrachtgever

Westelijke Mijnstreek

Stuurgroep

Rudolph Klarenaar, Stephanie Knoors, Maurice Jennekens,
Ronald Geurts, Anouk Theeuwen, Wilma Smeets, Kristel Zafarin
Van der Valk

Onderzoeksteam

Brecht Vandekerckhove
Suzanne Van Brussel
Maarten Van Hulle

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

INHOUD

1	<i>Introductie</i>	5
----------	---------------------------	----------

EEN WONINGMARKT IN TRANSITIE

2	<i>De grote verhaallijnen: demografische trends en woonvraag</i>	9
2.1.	<i>Demografische transitie en vergrijzing</i>	9
2.2.	<i>Dalende bevolkingsevolutie</i>	13
2.3.	<i>Huishoudenssamenstelling en -evolutie</i>	14
2.4.	<i>Migratie</i>	17
3	<i>De grote verhaallijnen: trends op de woningmarkt - woonaanbod</i>	22
3.1.	<i>Huidige woningvoorraad</i>	22
3.2.	<i>Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt</i>	26
3.3.	<i>Kwetsbare woningvoorraad naar eigenaarschap</i>	28
3.4.	<i>Planvoorraad</i>	32
3.5.	<i>PlanSynthese</i>	33

SYNTHESE - BLIK NAAR DE TOEKOMST

4	<i>Synthese - De confrontatie van vraag en aanbod</i>	36
4.1.	<i>Woningvoorraad en woningtypes</i>	36
4.2.	<i>Levendige kernen en clusters van kernen</i>	39
5	<i>Bijlage</i>	43
5.1.	<i>Kartering van de gegevens</i>	43

1 *Introductie*

De gemeenten van de Westelijke Mijnstreek willen werken aan en anticiperen op de toekomstige uitdagingen van de lokale woningmarkt. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg werd voor alle gemeenten (Beek, Schinnen, Stein en Sittard-Geleen) en voor de hele subregio een uitvoerige woningmarktanalyse opgemaakt. Die studies bieden een enorme rijkdom aan kennis over de dynamieken op de woningmarkten. Maar die bijna encyclopedische kennis kan nog synthese gebruiken; Welke zijn nu de belangrijkste verhaallijnen voor de hele streek op gebied van wonen? En hoe kunnen we die in een ruimtelijke woonvisie vertalen? Al snel wordt duidelijk dat deze toekomstvisie rond transformatie zal draaien.

Omdat er reeds heel wat becijferd werd, ligt de nadruk in deze woonstudie niet op het cijfermatige van demografie tot woonprogrammatie. Het is niet de bedoeling om het studiewerk nog eens opnieuw te doen. We willen daarentegen wel even de belangrijkste cijfers hernemen die de grootste uitdagingen voor de streek weerspiegelen op vlak van wonen. Dit eerste rapport wordt daarom de omgevingsanalyse genoemd. De omgevingsanalyse eindigt met een overzicht van de uitdagingen die uit die maatschappelijke en demografische trends komen, en die een startpunt vormen voor het opmaken van een ruimtelijke visie.

Centraal in dit onderzoek staan het wonen en de woonomgevingen. Hoewel wonen veel invloed heeft op andere beleidsthema's als economie en tewerkstelling, natuur en milieu, energie, mobiliteit, etc., zijn deze andere beleidsthema's niet de hoofdzaak van deze studie. Uiteraard proberen we waar mogelijk binnen onze focus op wonen te verwijzen naar relevante aanverwante ontwikkelingen, mogelijkheden en beslissingen in andere beleidsdomeinen. We zijn ervan overtuigd dat wanneer we de insteek van bij het begin te ruim maken, we ons zullen verliezen in de details en niet meer tot creatieve oplossingen zullen komen. Wanneer we onze focus scherp houden op het wonen, kunnen we gemakkelijker tot een gedragen visie komen en tot concrete realisatie op het terrein.



FIGUUR 1: Loop van de bevolking in de Westelijke Mijnstreek 2000-2040 (E'til Progneff & CBS 2018)

2 *De grote verhaallijnen: demografische trends en woonvraag*

In de omgevingsanalyse gaan we op zoek naar de grote verhaallijnen die de streek vandaag, maar ook in de toekomst tekenen. We antwoorden dus op de vraag welke verhaallijnen bepalend zijn voor de woontransformatie. Daartoe staan we ten eerste even stil bij enkele demografische evoluties en vooruitzichten. Deze feiten en cijfers moeten ons in de juiste mindset brengen om de transformatieopgave scherp te stellen. Ten tweede beschouwen we het huidige woonaanbod als vertrekpunt voor de transformatie. Wanneer we de demografische tendensen en het woonaanbod samenbrengen kunnen we overgaan tot het formuleren van de opgaven voor transformatie. Waarover moet die transformatievisie gaan? Hoe groot zijn de uitdagingen die op ons afkomen? Welke implicaties hebben deze naar de bestaande woningvoorraad? Tal van vragen waarop we vanuit de omgevingsanalyse een antwoord of aanknopingspunt proberen vinden.

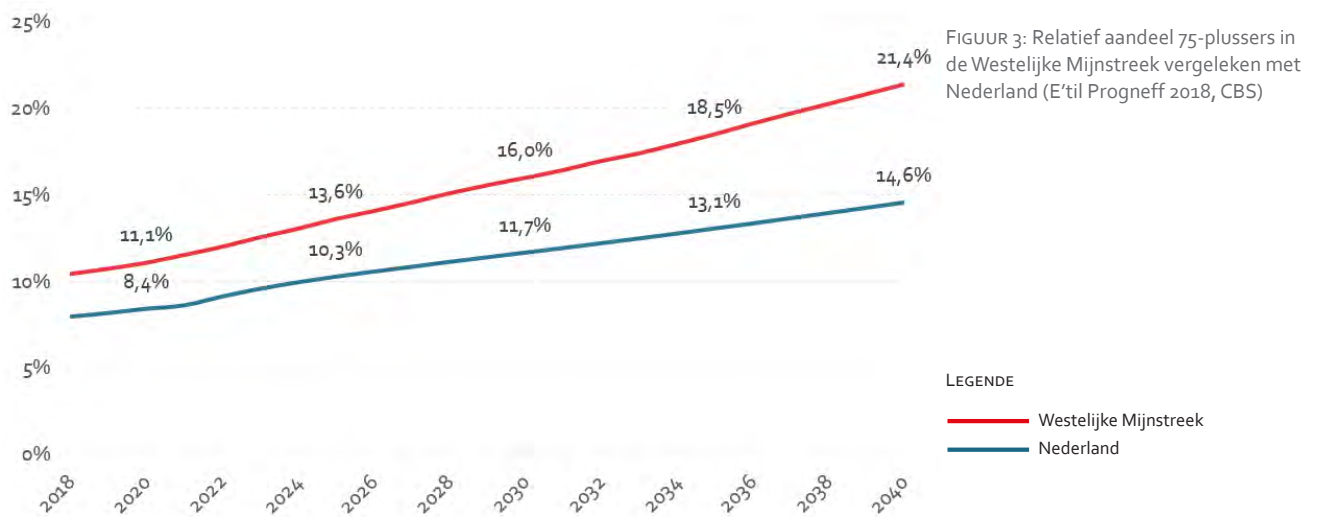
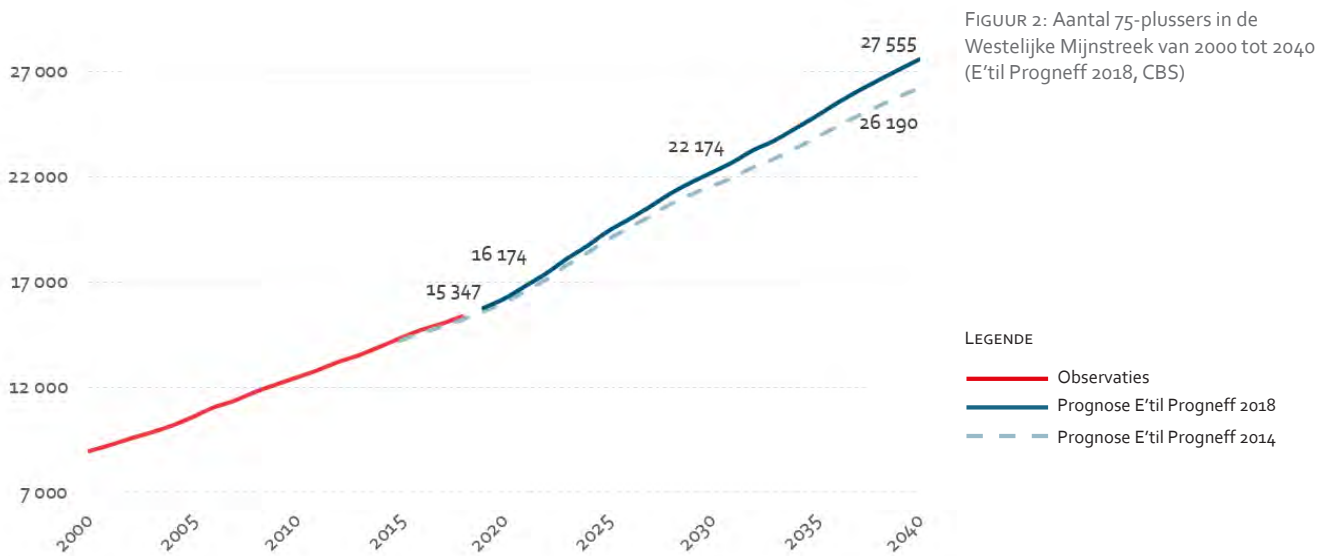
2.1. *Demografische transitie en vergrijzing*

De bevolkingsstructuur van de Westelijke Mijnstreek verandert. Net zoals in de rest van Nederland kan worden vastgesteld dat de bevolking ouder wordt en ontgroent. Figuur 1 toont deze twee trends zeer duidelijk aan. De figuur toont de relatieve structuur van de bevolking van 2005 tot 2040 per leeftijdscategorie van 1 jaar. Die relatieve bevolkingssamenstelling laat toe de leeftijdsstructuur van de Westelijke Mijnstreek te vergelijken met die van Nederland. De figuur demonstreert dat de **jonge vruchtbare basis** naar de toekomst toe **steeds smaller** wordt en de oudere top steeds breder; de bevolkingsstructuur neemt de vorm aan van een tol. De ontgroening is veel sterker dan gemiddeld genomen voor Nederland en hetzelfde geldt voor de vergrijzing die eveneens sterk voorbij de Nederlandse grafiek uitsteekt.

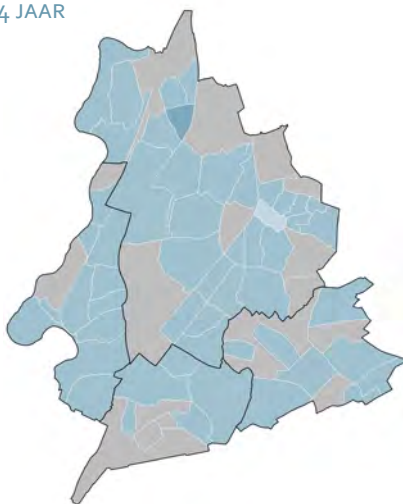
Niet onbelangrijk, de grafieken tonen aan dat de sterkste vergrijzing nog op ons af moet komen; de babyboomgeneratie, geboren rond de jaren '60 en '70, heeft op dit moment de echt zorgbehoevende leeftijd van 80 jaar nog niet bereikt, maar zal dat doen tegen 2040. De sterkste vergrijzingsgolf staat ons dus nog te wachten.

Zoals ook al uit de bevolkingsstructuur blijkt zet de vergrijzing die al volop bezig is, zich verder maar ook sterker door naar de toekomst. Doordat de leeftijdsverwachting toeneemt, stijgt het aandeel ouderen in de bevolking. We zoomen in op het aantal 75-plussers van de Westelijke Mijnstreek in de afgelopen decennia, en bekijken de meest recente prognose voor deze leeftijdscategorie. De 75-plussers geven ons immers een goed idee van wie er (op korte termijn) zorgbehoevend zal worden. Tegen 2030 zullen 22 174 75-plussers zijn in de Westelijke Mijnstreek (cf. Figuur 2), dat zijn er 12 208 meer dan in 2018. Tegen 2040 zullen de 75-plussers met 27 555 zijn. Op de grafiek is ook te zien dat ten opzichte van de vorige prognoses (in dit geval de prognose zoals gebruikt in de STEC woningmarktanalysestudies, cf. Beekers et al., 2017) de vergrijzing nog sterker zal zijn.

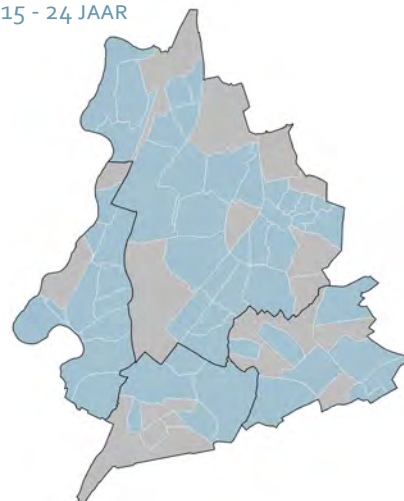
Om in te schatten hoe het aandeel van zorgbehoevende ouderen zal evolueren in de Westelijke Mijnstreek t.o.v. heel Nederland, vergelijken we de evolutie van het relatieve aandeel 75-plussers. Het is immers vanaf 75 jaar dat ouderen zorgbehoeften ontwikkelen. Wanneer we de vergelijking Westelijke Mijnstreek t.o.v. heel Nederland maken voor die 75-plussers (Figuur 3), valt op dat de vergrijzing in de Westelijke Mijnstreek tegen 2040 nog een pak steviger is. Van 11% in 2020 gaat het aandeel ouderen naar 21.4% in 2040. Terwijl het aandeel in Nederland van 8.4% naar 14.6% oploopt in diezelfde periode. De uitdagingen naar zorgbehoevendheid zullen in de Westelijke Mijnstreek dus nog meer doorwegen op de woningmarkt dan globaal genomen in Nederland.



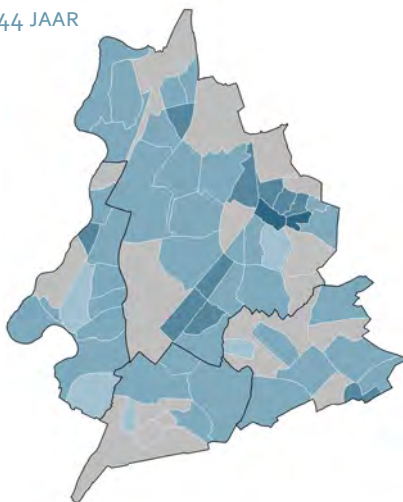
0 - 14 JAAR



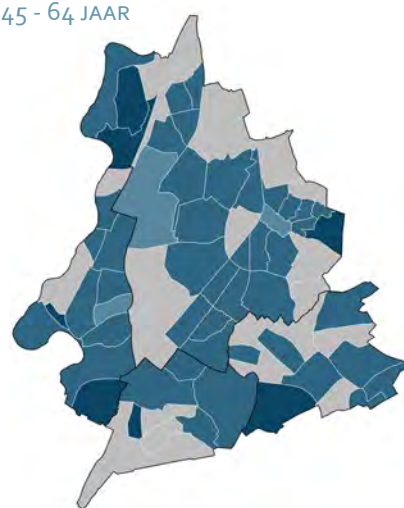
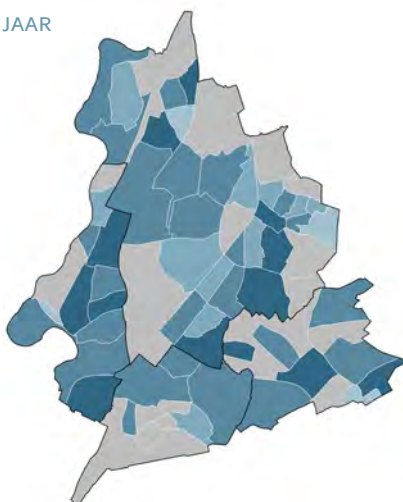
15 - 24 JAAR



25 - 44 JAAR



45 - 64 JAAR

 ≥ 65 JAAR

LEGENDE

Aandeel 15-24j (%)

0 - 7,0

7,0 - 17,0

17,0 - 22,0

22,0 - 27,0

27,0 - 35,0

> 35

niet van toepassing

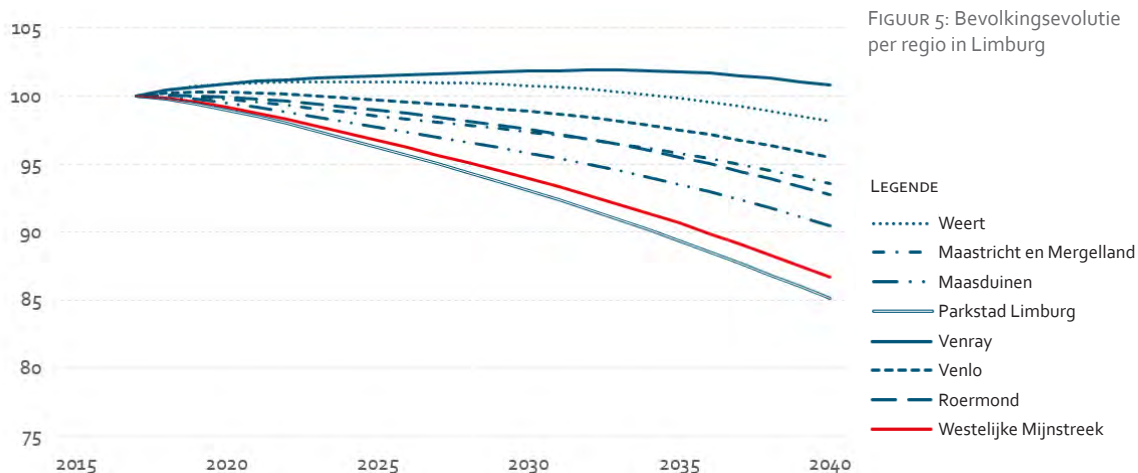
FIGUUR 4: relatief aandeel van elke leeftijdscategorie per buurt (WoOn Oversampling, 2018)

Wanneer we kijken naar hoe de verschillende leeftijdscategorieën zich ruimtelijk manifesteren in de Westelijke Mijnstreek¹ vallen een aantal zaken op. Ten eerste zien we in Figuur 4 dat de jongere leeftijdsklassen zowat overal een kleiner aandeel van de populatie uitmaken dan de oudere leeftijdsklassen. Toch valt op dat het centrum van Sittard nog minder (< 7%) jongeren (0-14j) heeft, terwijl dit percentage elders schommelt tussen de 7 en 17%. De buurt Hondsbroek heeft dan weer net iets meer jongeren dan de andere buurten. De leeftijdscategorieën vanaf 25 jaar zorgen voor iets meer differentiatie tussen de buurten. Over het algemeen nemen deze categorieën een groter aandeel in van de populatie. We zien dat het aandeel 25-44 jarigen in de centra van Sittard, Geleen en Schinnen, en in Hondsbroek nog net iets hoger is, dan in de andere buurten. Het aandeel 45-64 jarigen is het allergrootst buiten de centra van de kernen, in de buurten: Papenhoven, Obbicht, Kemperkoul, Kleine Meers en Veldschuur, in Catsop en Nagelbeek-Hegge. Maar ook elders in de residentiële kernen schommelt het aandeel van die babyboomers tussen de 22 en 35%. De 65-plussers nemen het grootste aandeel van de populatie in de centrumbuurten van de Stein, Schinnen en Sittard. Het aandeel 65-plussers in het centrum van Beek is iets kleiner.

Over het algemeen kunnen we dus stellen dat voornamelijk de vergrijzing zich sterk manifesteert in de Westelijke Mijnstreek, en nog meer in de stedelijke centrumbuurten.

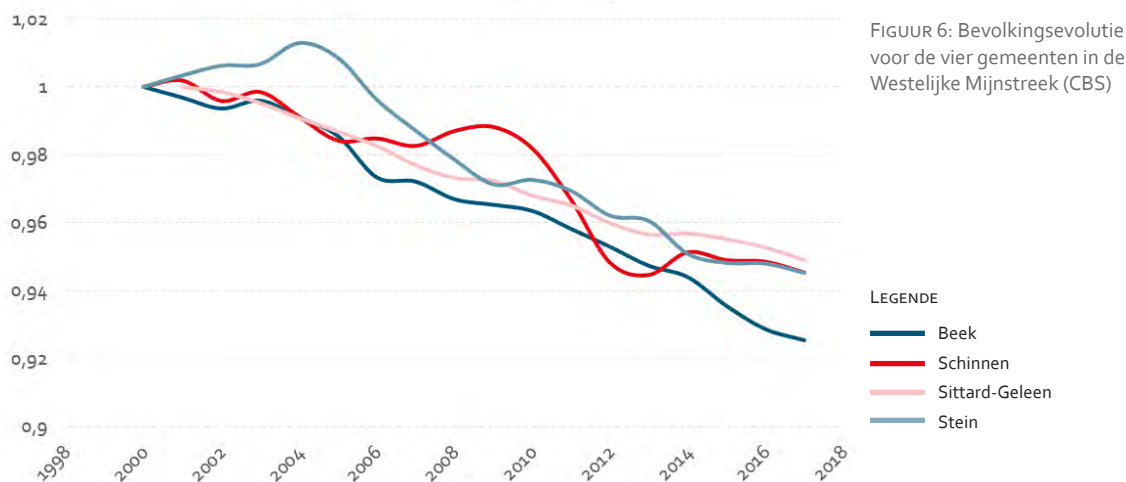
2.2. Dalende bevolkingsevolutie

De bevolkingsevolutie binnen de provincie Limburg is globaal genomen negatief en gaat in dalende lijn de komende decennia. De bevolkingsevolutie daalt het sterkst voor de regio Westelijke mijnstreek en de regio Parkstad Limburg; deze regio's zijn dus het sterkst onderhevig aan krimp. De regio Venray blijft de komende jaren als enige binnen de provincie Limburg van krimp gespaard.



¹ Voor meer detail bij het karteren van gegevens op buurtniveau verwijzen we naar bijlage 1

Ook binnen de Westelijke Mijnstreek ontsnapt geen van de gemeenten aan de dalende grafiek (zie Figuur 6). Allemaal kennen ze op enkele kleinere schommelingen na een dalende bevolkingsevolutie. De bevolkingskrimp maakt het dus noodzakelijk om woningmarkt uitdagingen op een regionaal niveau aan te pakken.

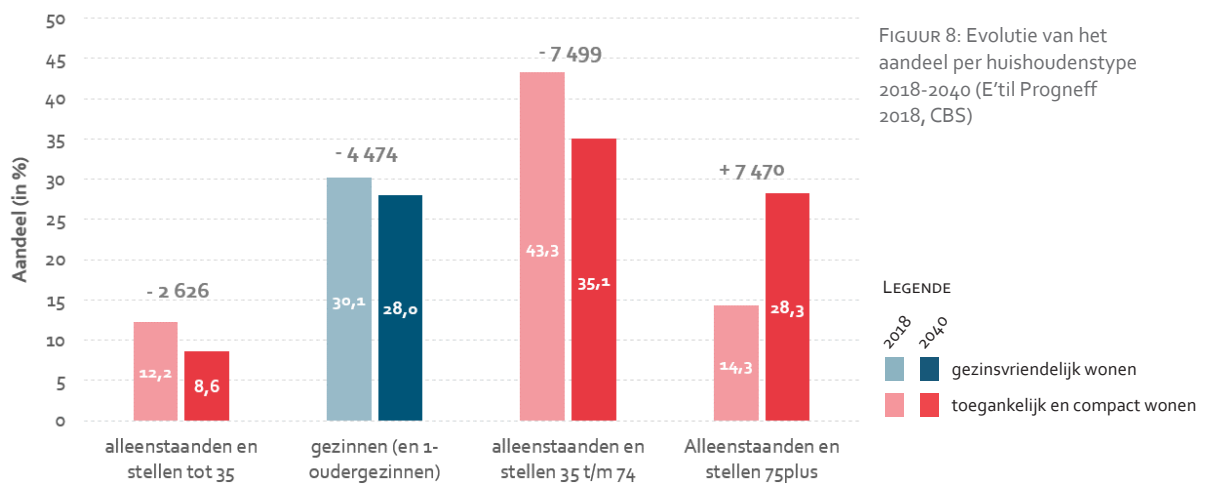
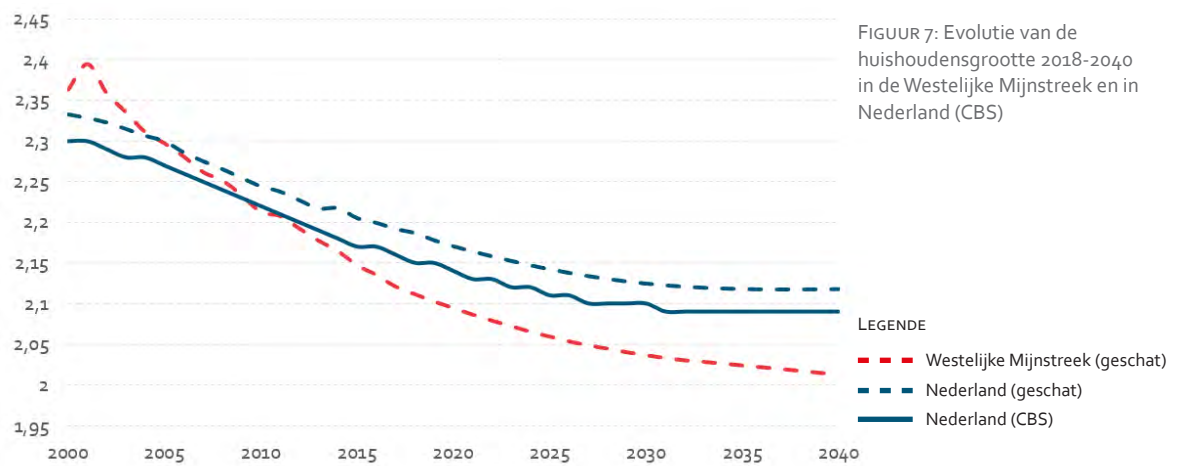


2.3. Huishoudenssamenstelling en -evolutie

2.3.1. Gezinsverduunning

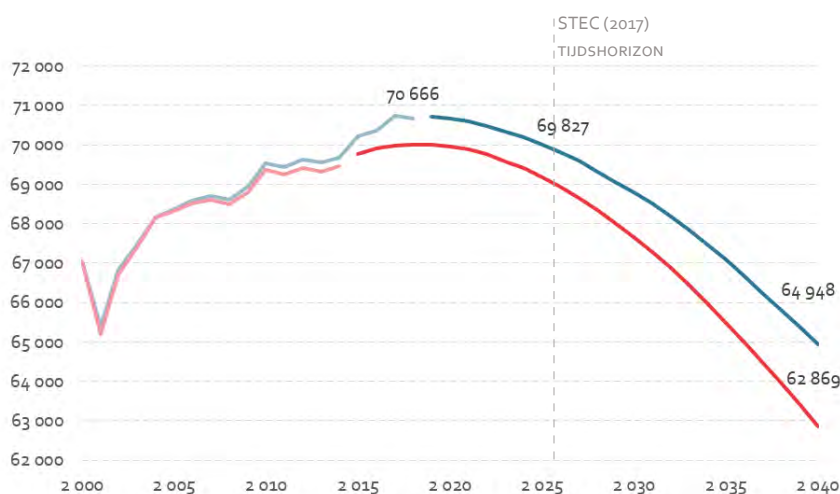
De huishoudensgrootte daalt al een aantal jaar in Nederland, maar in de Westelijke mijnstreek daalt ze nog sterker, zie Figuur 7. Bovendien wordt verwacht dat de huishoudensgrootte zal blijven dalen naar bijna 2 personen voor de Westelijke Mijnstreek (in vergelijking met bijna 2,4 personen in 2000). Deze afname van de huishoudensgrootte toont zich ook in de veranderende samenstelling van de huishoudens (cf. Figuur 8).

Zo kan worden vastgesteld dat het aandeel gezinnen (huishoudens met kinderen) zal afnemen in de toekomst, onder invloed van een toenemende vergrijzing. Bijgevolg zal het aandeel huishoudens zonder kinderen t.o.v. het totaal aantal huishoudens toenemen. Wanneer deze groep van huishoudens wordt opgedeeld in leeftijdscategorieën zien we dan ook een daling voor alle types van huishoudens jonger dan 75 jaar. Enkel de alleenstaanden en stellen van 75plus zullen procentueel toenemen van 14,3% in 2018 naar 28,3% in 2040.

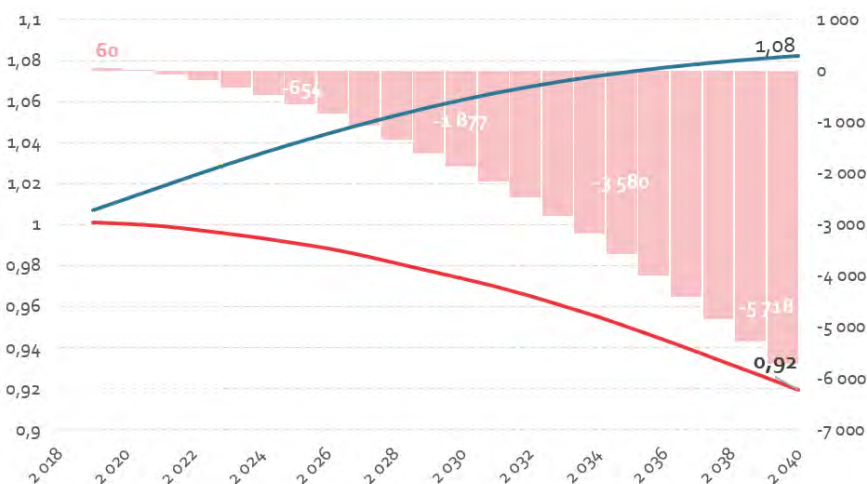


2.3.2. Huishoudensevolutie en -vooruitzichten

De krimp laat zich logischerwijs niet alleen aflezen in een dalende bevolkingsevolutie, maar ook in een afnemend huishoudensaantal naar de toekomst. In Figuur 9 zien we dat het aantal huishoudens in de Westelijke Mijnstreek de komende jaren sterk zal afnemen. Op de grafiek geven we naast de meest recente E'til Progneff prognose, ook de prognose weer waarop STEC zich indertijd baseerde voor de woningmarktanalyses. Deze grafiek toont ten eerste dat de prognoses naar boven worden bijgesteld en de krimp dus iets minder pessimistisch ingeschat wordt dan voordien. Ten tweede leren we uit deze grafiek voornamelijk dat het hanteren van de tijdschhorizon 2026 (cf. Beekers et al., 2017) weinig zin heeft en niet de ware grootte van de krimpuitdaging laat zien. Het aantal huishoudens daalt van 70 666 in 2018 tot 69 827 in 2026 en zakt verder tot 64 948 in 2040.



FIGUUR 9: Huishoudensprognose Westelijke Mijnstreek (E'til Progneff)

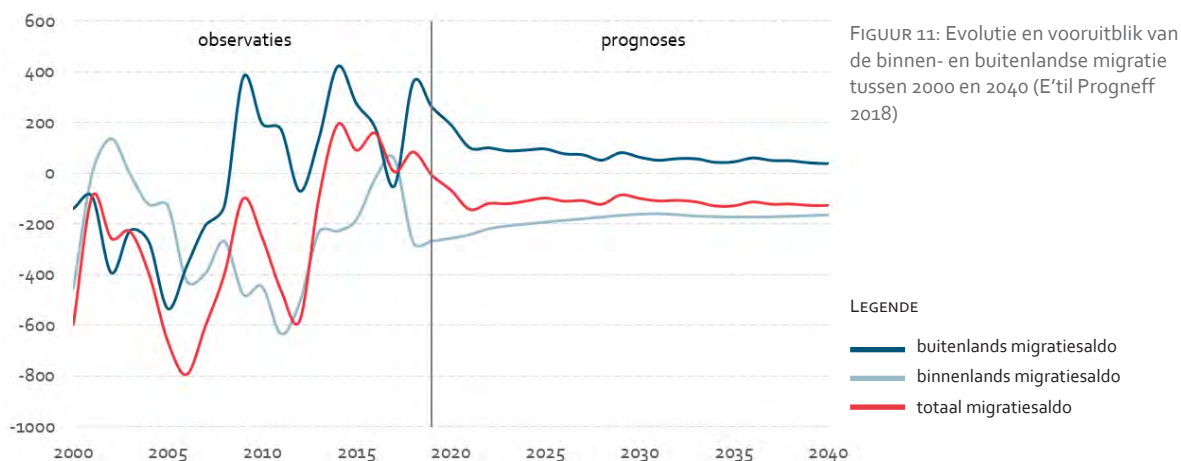


FIGUUR 10: Relatieve en absolute HH-toename t.o.v. 2018 (E'til Progneff)

In Figuur 10 wordt de relatieve toekomstige huishoudensevolutie weergegeven zowel voor de Westelijke Mijnstreek als voor Nederland. Op een secundaire verticale as (rechts) wordt ook het cumulatief bijkomend aantal huishoudens weergegeven ten opzichte van 2018. Tussen 2018 en 2040 neemt het aantal huishoudens in de Westelijke Mijnstreek af met bijna 10% of iets meer dan 6000 huishoudens in absolute cijfers. Daar waar het aantal huishoudens globaal genomen in Nederland nog stijgt met iets minder dan 10%.

2.4. Migratie

Het afnemende bevolkingsaantal zal ook door verhuisbewegingen niet meteen worden gecounterd, noch door de binnenlandse verhuisbewegingen, noch door de verhuisbewegingen naar of vanuit het buitenland. Figuur 11 laat het migratiesaldo zien voor de Westelijke Mijnstreek. Het toont het netto negatieve resultaat van binnenlandse en buitenlandse migratie op de lange termijn.

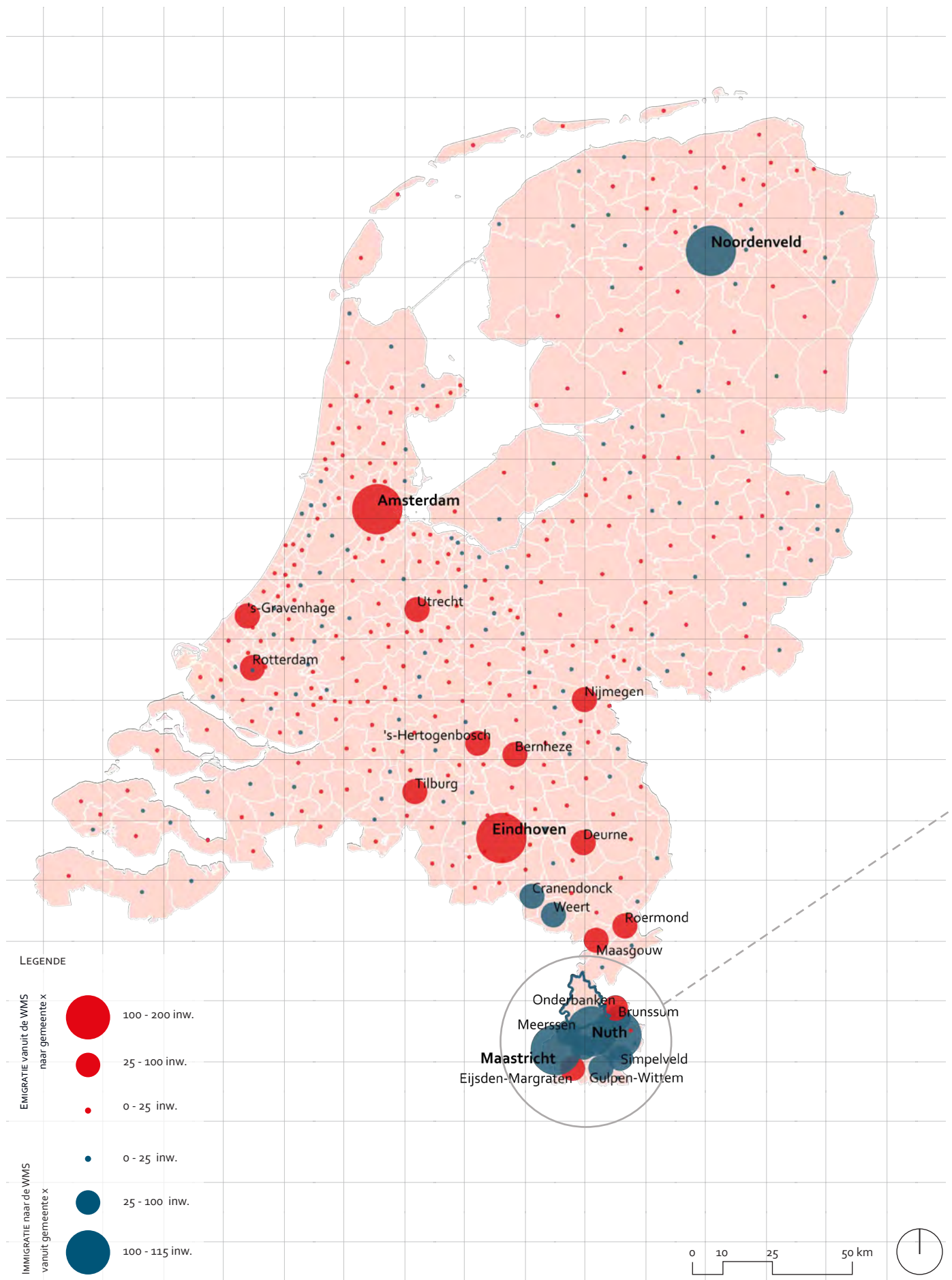


2.4.1. Binnenlandse migratie

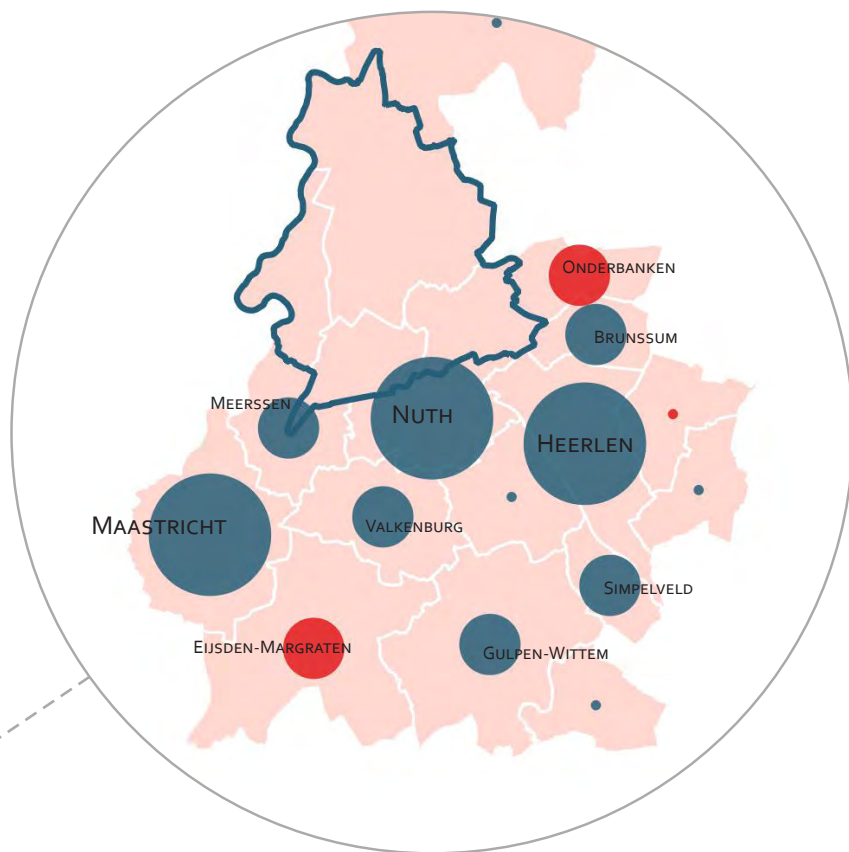
Op de kaarten in Figuur 12 en Figuur 13 zien we vanuit welke gemeenten de Westelijke Mijnstreek inwoners heeft gewonnen en aan welke gemeenten ze er heeft verloren voor de periode 2015-2017. Enerzijds verhuisden heel wat personen vanuit de Westelijke Mijnstreek naar grote Nederlandse steden als Eindhoven, Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Rotterdam, Tilburg, Den Bosch en Nijmegen. Anderzijds trok de Westelijke Mijnstreek nieuwe inwoners aan vanuit de meer omliggende steden en gemeenten, waaronder Valkenburg, Maastricht en Heerlen. Ook vanuit Noordenveld won de streek een groot aantal nieuwe inwoners tussen 2015 en 2017. Dit hoge cijfer voor Noordenveld is te verklaren door het hoog aantal asielzoekers dat er ingeschreven en opgevangen werd vanaf 2016 tot begin 2018.

In totaal werden er 24 239 verhuisbewegingen geregistreerd over de drie jaren (2015 t.e.m. 2017). Zoomen we in op de regio Zuid-Limburg (Figuur 13), dan zien we dat een groot aantal mensen vanuit Maastricht, Heerlen, Nuth² en in mindere mate Valkenburg en andere naburige gemeenten. Ook vanuit Cranendonk en Weert verhuisden tussen 2015 en 2017 een aantal mensen naar de Westelijke Mijnstreek. De woningprijzen zitten hier ongetwijfeld voor iets tussen (zie Figuur 15).

² Gefuseerd tot gemeente Beekdaalen sinds 2019



FIGUUR 12: Binnenlands migratiesaldo voor de Westelijke Mijnstreek (verhuisbewegingen van 2015 t.e.m. 2017, CBS)



LEGENDE

EMIGRATIE vanuit de WMS
naar gemeente x



25 - 100 inw.



0 - 25 inw.



0 - 25 inw.

IMMIGRATIE naar de WMS
vanuit gemeente x



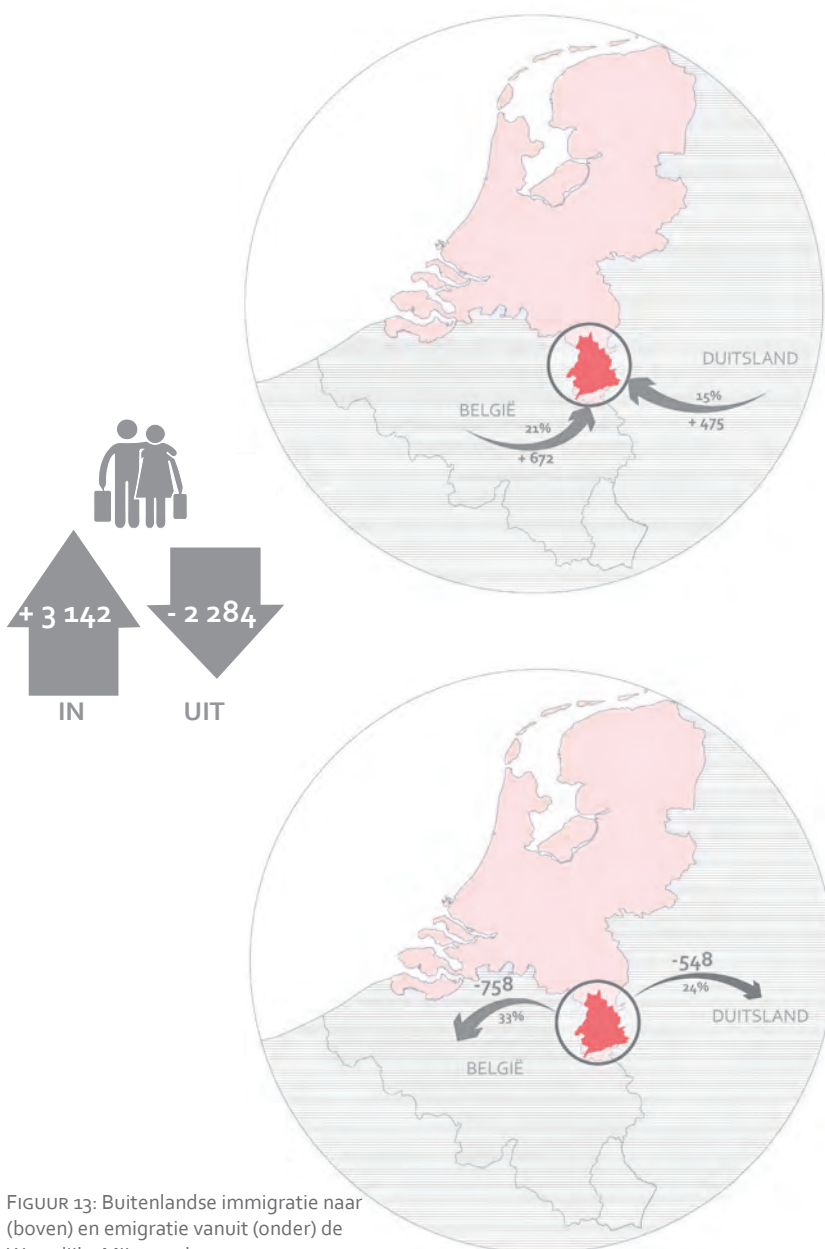
25 - 100 inw.



100 - 115 inw.

2.4.2. Buitenlandse migratie

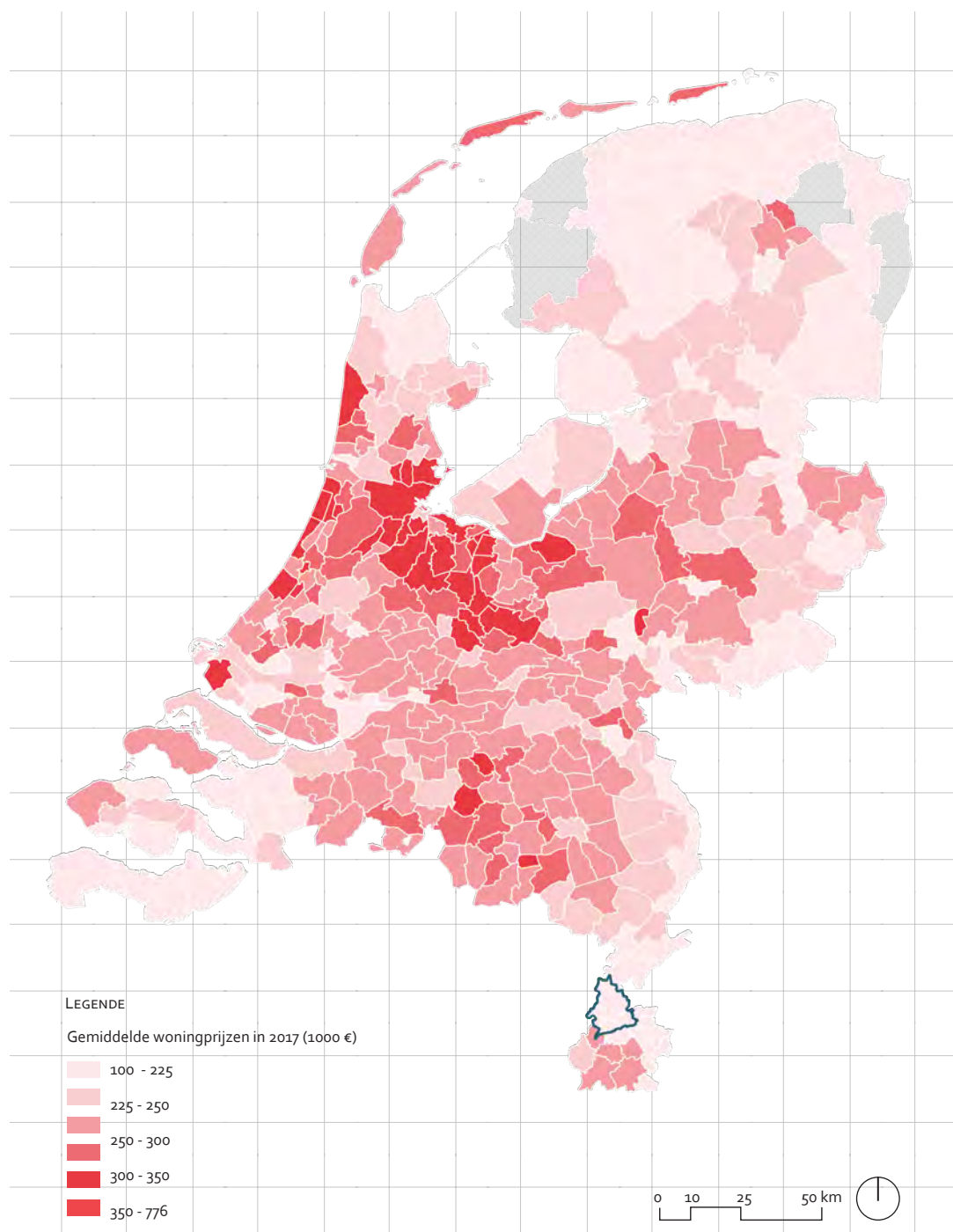
Ook de buitenlandse migratie levert geen grote instroom. Vanwege de ingesloten ligging van de Westelijke Mijnstreek tussen België en Duitsland is er niet onlogisch een sterke verhuislink aanwezig met België en Duitsland. Figuur 14 plaatst de verhuisbewegingen met deze buurlanden op kaart. Van 2015 t.e.m. 2017 kreeg de Westelijke Mijnstreek er een kleine 700 inwoners vanuit België bij; goed voor 21% van het aantal internationale inwijkelingen. Vanuit Duitsland verhuisden in diezelfde periode iets minder dan 500 mensen naar de Westelijke Mijnstreek. Maar de emigratie is telkens nog net iets groter. Van 2015 t.e.m. 2017 emigreerde 33% van alle internationale verhuizers naar België, 24% emigreerde naar Duitsland. Naast deze twee grote spelers, leveren ook andere Europese landen en het Midden-Oosten een aandeel in de buitenlandse migratie. Hoewel het totale migratiesaldo licht positief is, maar wel schommelt rond de o de laatste jaren, wordt verwacht dat de internationale migratie zal afzwakken en negatief is naar de toekomst (cf. Figuur 11).



FIGUUR 13: Buitenlandse immigratie naar (boven) en emigratie vanuit (onder) de Westelijke Mijnstreek

2.4.3. Woningprijzen

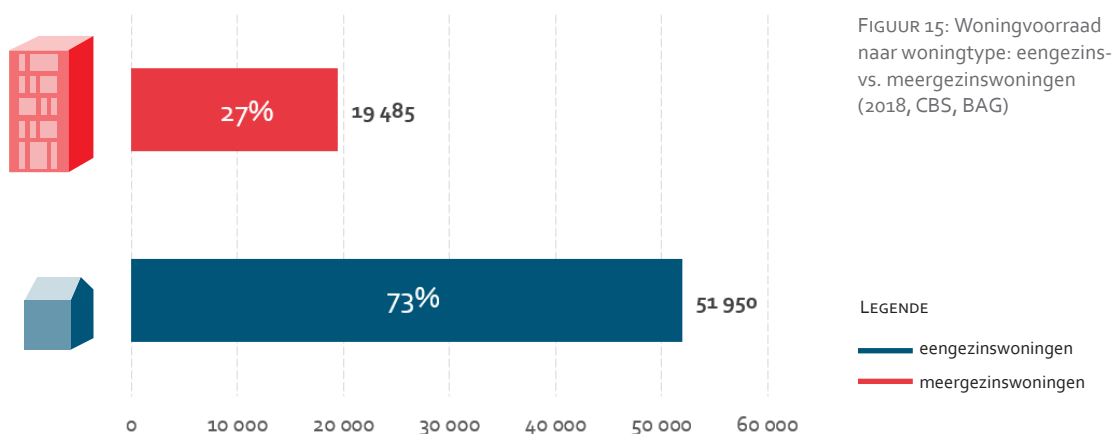
Voor een deel zouden we voor die migratiebewegingen een verklaring kunnen zoeken bij de woningprijzen in de Westelijke Mijnstreek, die gemiddeld genomen bij de laagste zijn van heel Nederland, zoals is te zien op Figuur 15. Maar migratie wordt uiteraard door vele andere factoren, push en pull factoren bepaald waaronder bijvoorbeeld tewerkstelling, persoonlijke woonvoorkeuren, sociaal netwerk, etc.



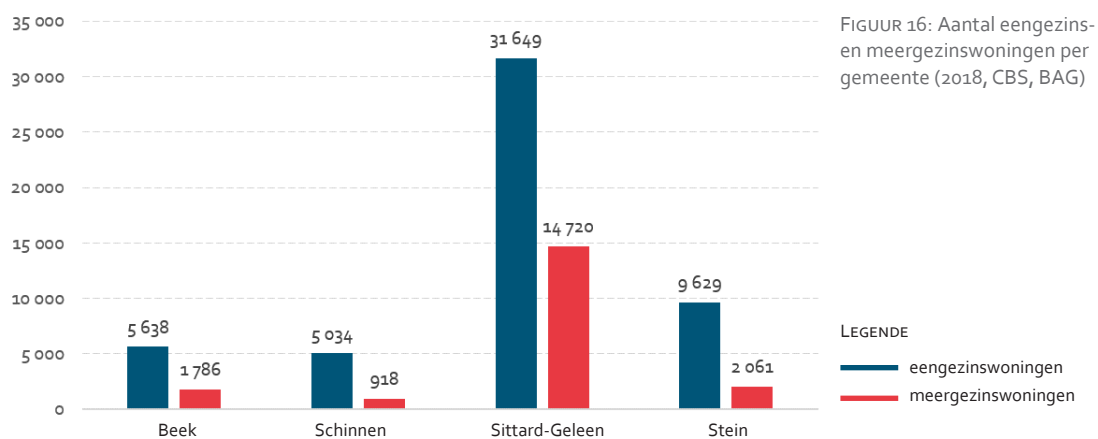
FIGUUR 14: Gemiddelde woningprijs per gemeente (2017, CBS)

3 De grote verhaallijnen: trends op de woningmarkt - woonaanbod

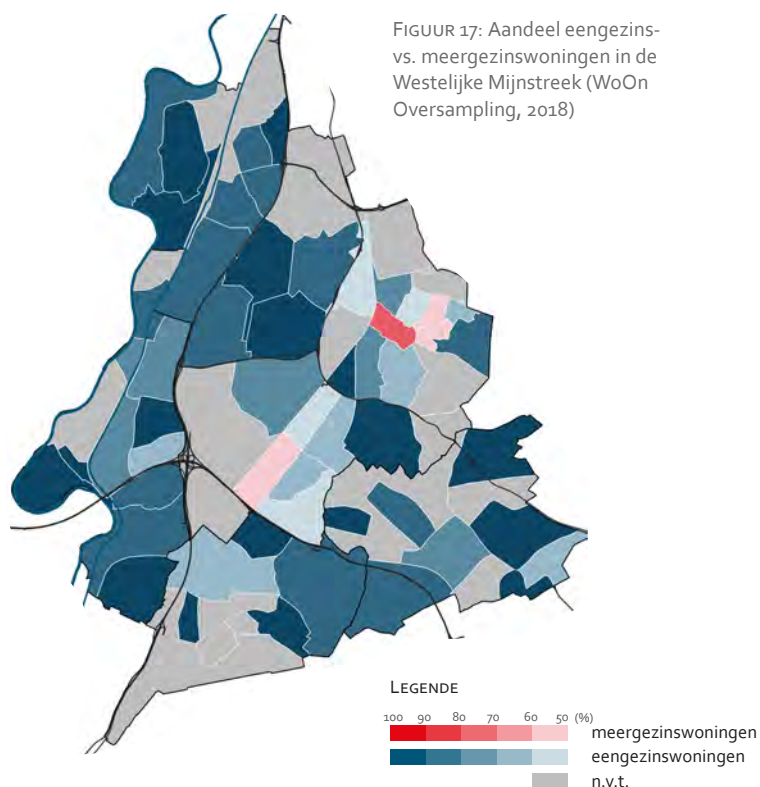
3.1. Huidige woningvoorraad



De Westelijke Mijnstreek telt 71 435 wooneenheden in 2018 (CBS). Daarvan is 73% een ééngesinswoning (grondgebonden) en 27% een appartement. Hiermee is het aandeel ééngesinswoningen in de Westelijke Mijnstreek hoger dan het Nederlands gemiddelde met een respectievelijke verhouding van 64% - 34%. Sittard-Geleen is met een aandeel van 32% de gemeente met het hoogste aandeel appartementen.

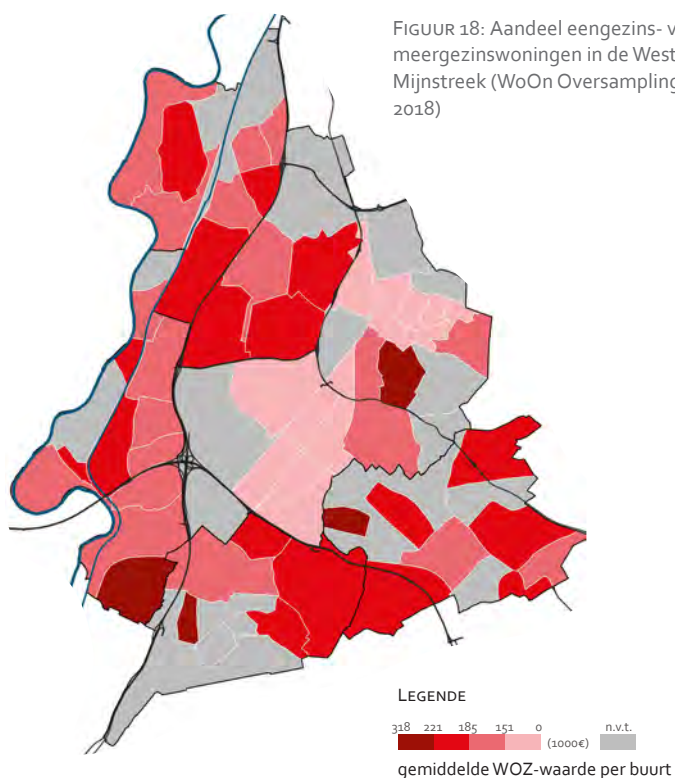


FIGUUR 17: Aandeel eengezins- vs. meergezinswoningen in de Westelijke Mijnstreek (WoOn Oversampling, 2018)

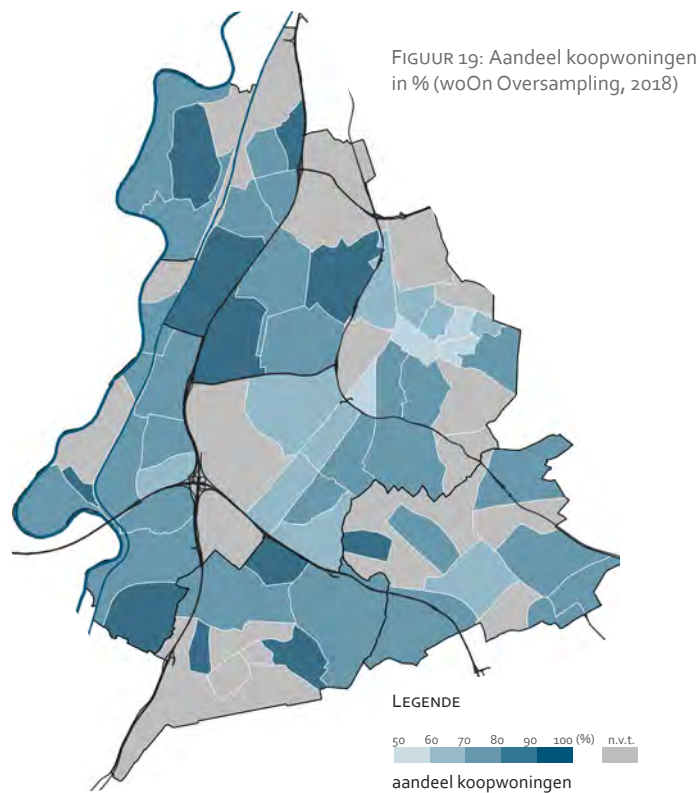


Over het algemeen overwegen relatief gezien per buurt de eengezinswoningen in de Westelijke Mijnstreek (Figuur 17). De centrumbuurtten van Stein en beek en in mindere mate van Schinnen vertonen een lager aandeel eengezinswoningen dan de hun omliggende buurten. De centrale buurten van Sittard en Geleen hebben het laagste aandeel eengezinswoningen. Daar domineren de meergezinswoningen relatief gezien het woningaanbod in enkele buurten.

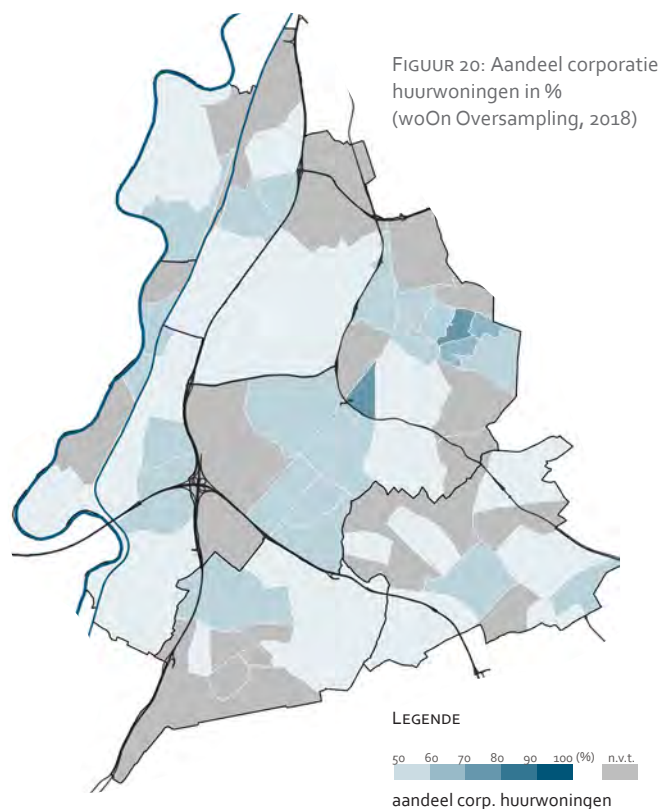
FIGUUR 18: Aandeel eengezins- vs. meergezinswoningen in de Westelijke Mijnstreek (WoOn Oversampling, 2018)



Figuur 18 toont de waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) van de woningen per buurt. De buurten in het centrum van Sittard, Geleen, en in mindere mate in Beek, Schinnen en Stein, hebben over het algemeen een lagere gemiddelde WOZ-waarde dan de omliggende buurten. De buurten met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde zijn Tull, Sweikhuizen, Kollenberg-Park Leyenbroek, Catsop en Geverik. Deze buurten worden gekenmerkt door verkavelingen met relatief recente, vrijstaande huizen met tuinen.

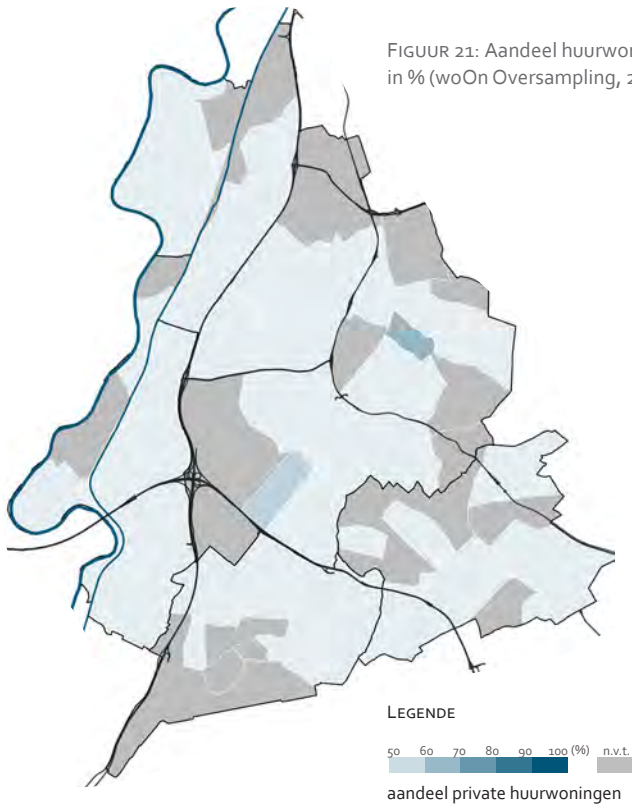


In Figuur 19 wordt het aandeel koopwoningen per buurt weergegeven voor de Westelijke Mijnstreek. Het kaartbeeld toont overwegend buurten waarin de koopwoningen ongeveer de helft of iets meer uitmaken van het woonaanbod. Dit is ook het geval voor de centrumbuurten van Beek en Stein. De centrale buurten van Schinnen, Geleen, en Sittard hebben relatief gezien een lager aandeel koopwoningen. In Sittard zijn er enkele buurten waarbij het aandeel koopwoningen onder de 20% duikt.



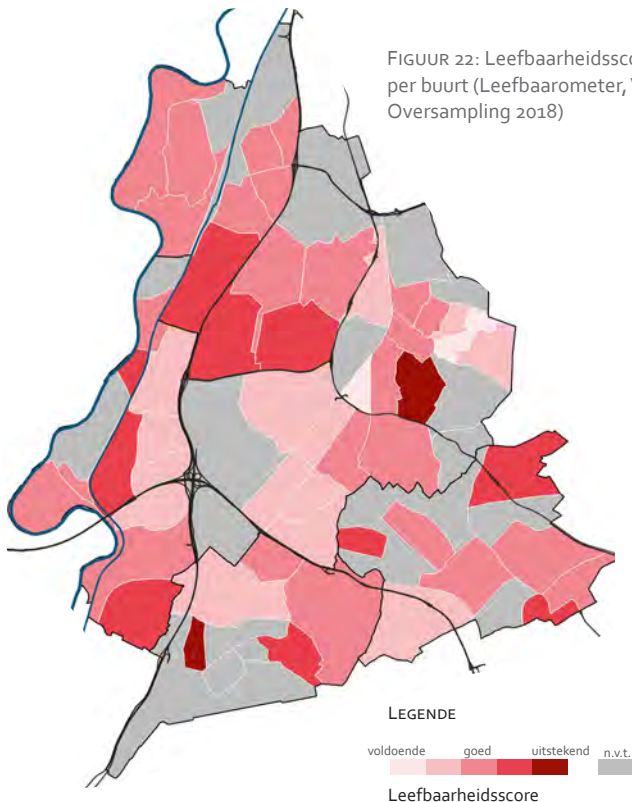
Figuur 20 geeft het aandeel huurwoningen via woningcorporaties weer per buurt. Het kaartbeeld vormt samen met het kaartbeeld van de private huur (zie Figuur 21) het complement van de koopwoningen. Het beeld toont een aandeel dat schommelt tussen de 0 en 40%, met uitzondering van enkele buurten in Sittard, waar de huur via corporaties zelfs een aandeel van tussen de 40 en 80% heeft.

FIGUUR 21: Aandeel huurwoningen
in % (woOn Oversampling, 2018)



Het kleinste aandeel van woningen wordt
privaat verhuurd. Het centrum van Sittard
en van Geleen worden gekenmerkt door het
grootste aandeel private huur. In de overige
buurten wordt amper 20% van de woningen
privaat verhuurd.

FIGUUR 22: Leefbaarheidsscore
per buurt (Leefbaarometer, WoOn
Oversampling 2018)



In het recente woononderzoek WoOn
2018 werd ook de leefbaarheid per
buurt opgetekend a.d.h.v. enquêtes.
Buurten kregen hun score op basis van
vijf verschillende dimensies die elk door
verscheidene indicatoren werden benaderd:
woningen, bewoners, voorzieningen,
veiligheid en fysieke omgeving. Gemiddeld
genomen scoort een buurt in Nederland
"Ruim voldoende" tot "Goed". Verschillende
buurten in de Westelijke Mijnstreek
scoren dus bovengemiddeld. Geverik
(Beek), Kollenberg-Park Leyenbroek en
Wintraak (beide Sittard-Geleen) scoren
zelfs uitstekend. Toch zijn er in Sittard
ook enkele buurten die slechts over een
voldoende leefbaarheidsscore beschikken en
daarmee dus lager dan gemiddeld scoren, bv.
Sanderbout, Broeksittard of Vrangendael.

3.2. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt

3.2.1. Woonbehoefte: mismatch van woningtype

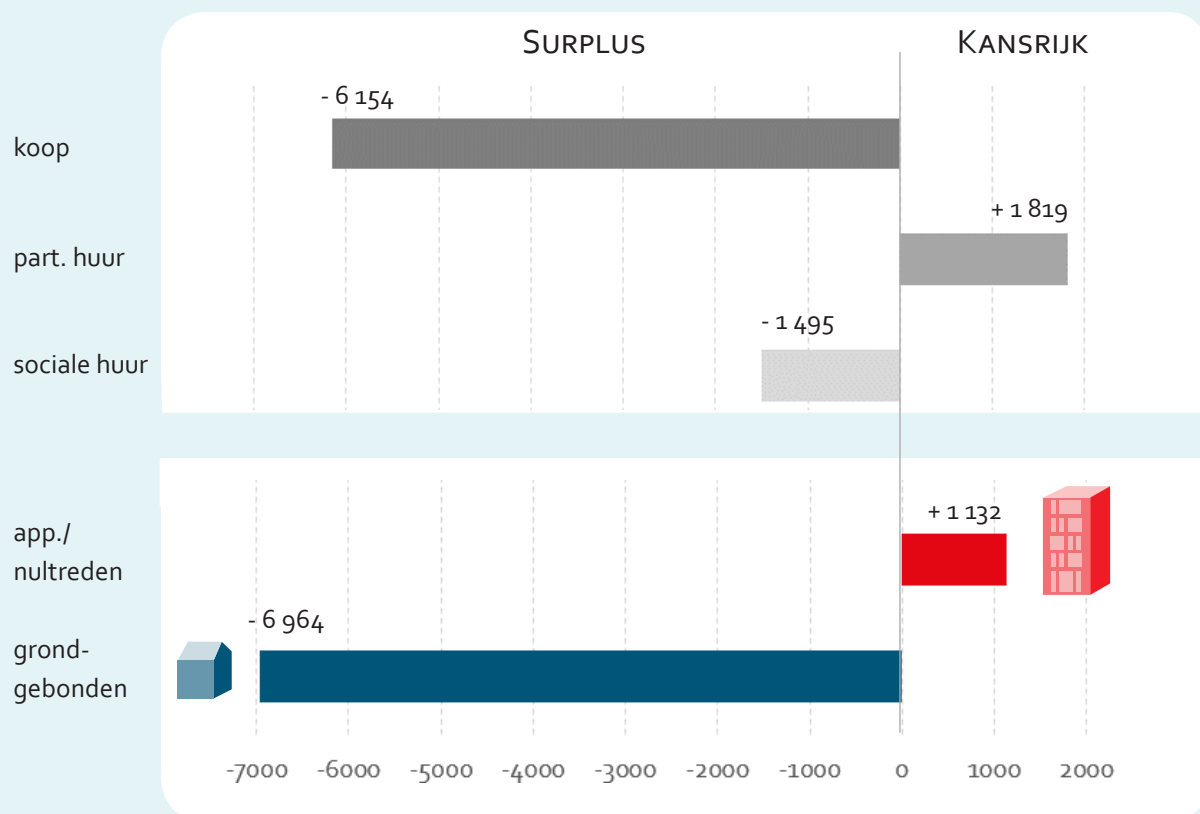
De demografische ontwikkelingen die hierboven werden besproken, zorgen er voor dat de woningmarkt van de Westelijke Mijnstreek voor een tweeledige uitdaging komt te staan. Demografische krimp zorgt niet alleen voor een kwantitatieve uitdaging op de woningmarkt. Tegelijkertijd zorgt de krimp en de erbij horende veranderende huishoudenssamenstelling voor een nog veel grotere kwalitatieve uitdaging: het afstemmen van het woonaanbod aan de veranderende woonnoden en -wensen.

Uitgaande van de absolute afname van het aantal huishoudens in de streek kan de woningbehoefte naar de toekomst toe worden berekend. Wanneer ook de verandering van de huishoudentypes in rekening wordt gebracht kan ook een zeer grove projectie worden gemaakt van de kwalitatieve woonbehoefte (cfr. woningtype).

De projectie maken naar de gevraagde woningtypes uitgaande van huishoudenssamenstelling in de toekomst is een grove, maar heldere cijferoefening die ons meteen iets over de grootteorde van de woningmarktopgave zegt. Figuur 23 toont de geraamde woningbehoefte in de Westelijke Mijnstreek per woningtype tegen 2040. Enerzijds werkt het eigenaarschap daarbij onderscheidend: koop-, particuliere huur of sociale huurwoning. Anderzijds doen we de oefening ook voor het type woning: eengezins- versus meergezinswoning. Deze raming is gebaseerd op de projectie van de ontwikkeling van de huishoudens (volgens de prognose van E'til Progneff 2018, naar samenstelling en leeftijd). Om de raming te maken voor de geschikte woning voor deze bijkomende of afnemende huishoudens werd gebruik gemaakt van de woonvoorkeurscijfers per huishoudentype uit het WoOn2015 onderzoek, zoals gebruikt in de woningmarktanalyses van de vier gemeenten en de Westelijke Mijnstreek door STEC groep (2017). Aangezien de streek te maken krijgt met een bevolkingskrimp is er geen behoefte aan nieuwe woningen tegen 2040, maar een netto afname van ca. 6000 wooneenheden.

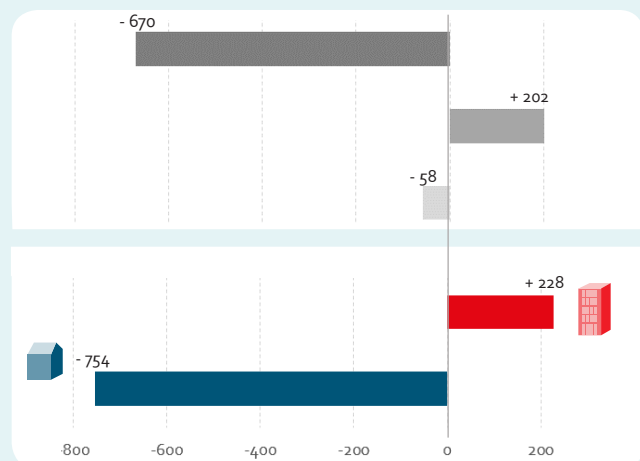
Naast een drastische afname van het aantal gevraagde units, moeten we uit Figuur 23 voornamelijk de **typologische mismatch onthouden**: er zijn tegen teveel eengezinswoningen en te weinig compacte meergezinswoningen of appartementen. De huishoudens die een voorkeur vertonen voor een grondgebonden of ééngesinswoning zullen in veel grotere mate afnemen dan de huishoudens die een appartement of nultredenwoning verkiezen. Dit voornamelijk door de enorme toename van het aantal huishoudens binnen de categorie "Alleenstaanden en stellen 75plus". Kijken we naar het eigenaarschap dan zien we tevens een mismatch: er is nood aan meer particuliere huurwoningen, dan aan sociale huurwoningen, en al helemaal niet aan koopwoningen. We maakten deze oefening tevens voor de vier gemeenten apart, zie figuur 24 om een idee te geven van de opgaves per gemeente. Maar meer dan een indicatie geeft die figuur niet, we pleiten immers voor een bovenlokale en doordachte aanpak van de transformatie-opgave.

WESTELIJKE MIJNSTREEK

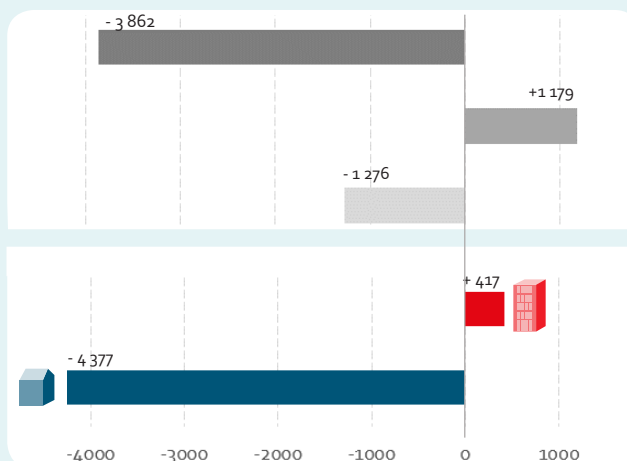


FIGUUR 23: Geraamde woningbehoefte tegen 2040 uitgesplitst naar type

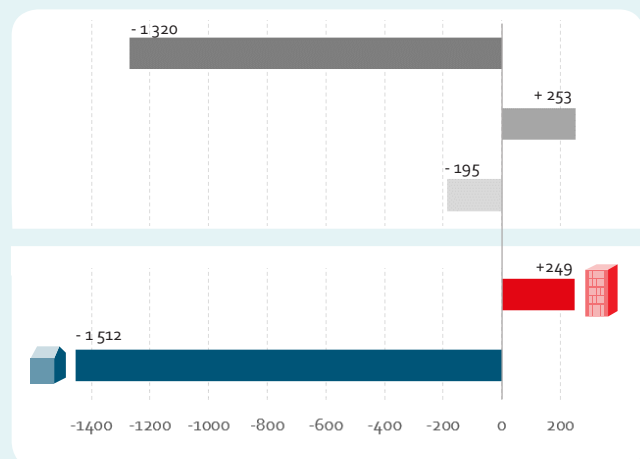
BEEK



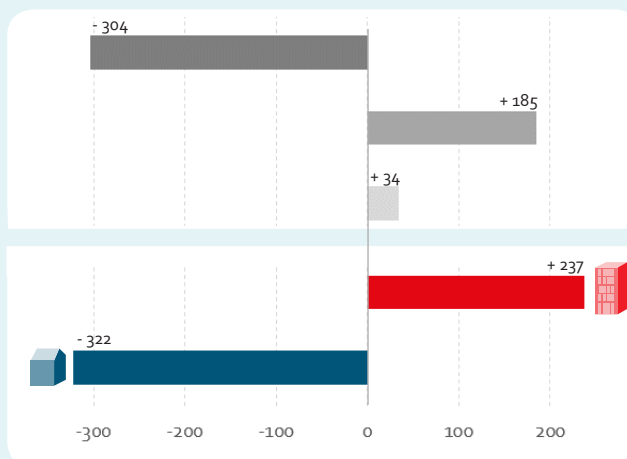
SITTARD-GELEEN



STEIN



SCHINNEN



FIGUUR 24: Geraamde bijkomende woningbehoefte 2018-2040 per gemeente (E'til Progneff 2018, CBS)

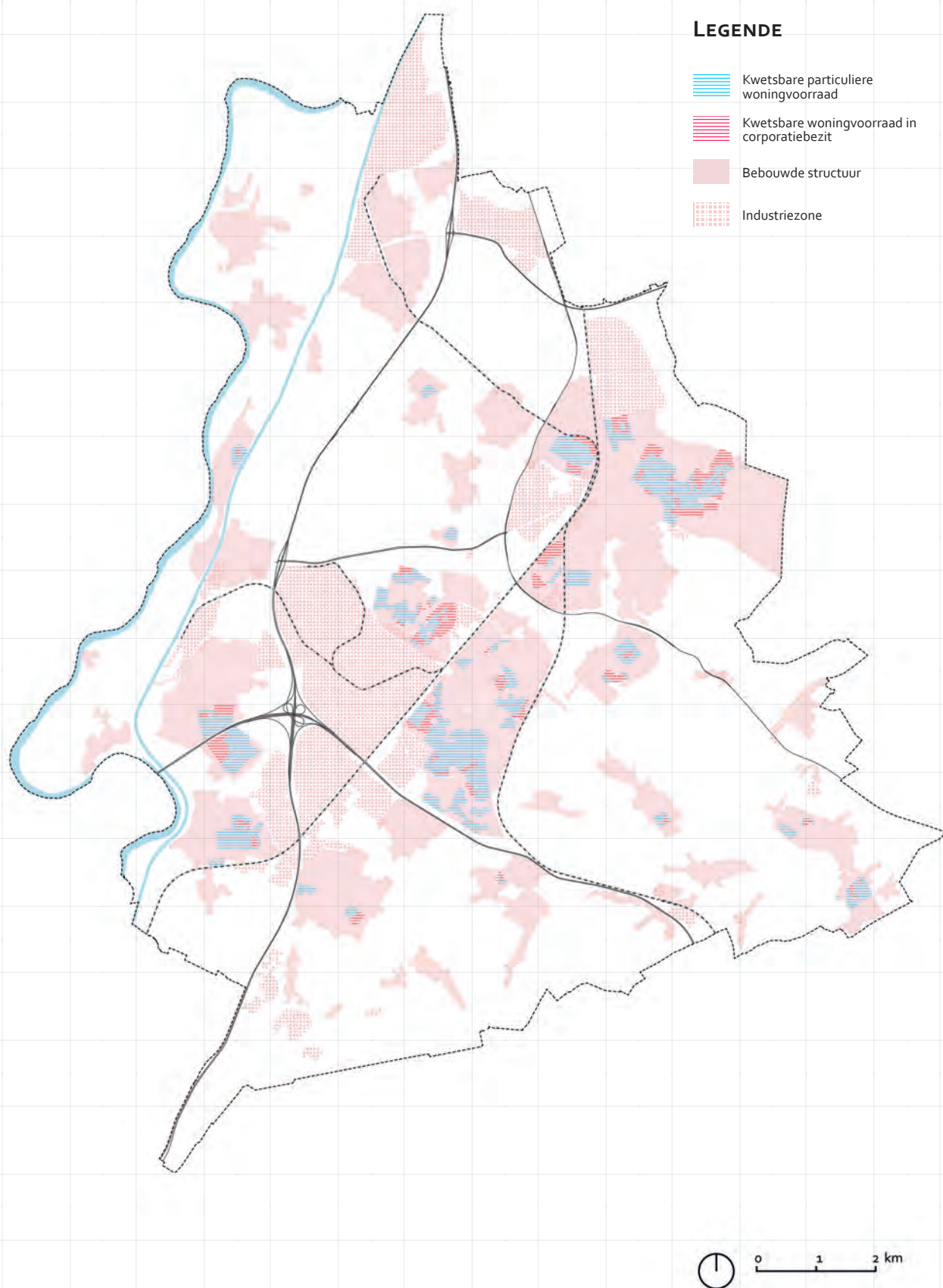
Door bovenstaande transformatieopgave – die een aanzienlijke kwalitatieve afstemming en uitdunning vereist – wordt duidelijk dat er geen nood is aan een uitbreidingsverhaal, er is geen nood aan nieuwe bijkomende grootschalige woonontwikkelingen. De cijfers sturen niet aan op uitbreiding, maar eerder op inbreiding en dan vooral vervangbouw. Waar op sommige meer geschikte en beter uitgeruste plaatsen verdichting wenselijk is, zal die elders gecompenseerd moeten worden met uitdunning.

3.3. *Kwetsbare woningvoorraad naar eigenaarschap*

Voor het definiëren van de kwetsbare woningvoorraad combineren we het bouwjaar van de woning en de WOZ-waarde. Woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1970 en een WOZ-waarde die zich situeert binnen de laagste 20% van de hele streek worden als kwetsbaar aangeduid³. Deze woningen stemmen grotendeels overeen met het naoorlogse wederopbouwpatrimonium. Het is in deze woningen dat de leegstand zich het snels manifesteert, omdat de woningen veelal niet meer voldoen aan de veranderende woonwensen en de comfort-vereisten die gepaard gaan met de veranderende bevolkingssamenstelling (gezinsverdunning en vergrijzing). In de ruimtelijke verdichtingsvisie (deelrapport II) gaan we hier verder op in.

Eerder zagen we al dat een groot deel van de woningvoorraad in particuliere handen is. Vandaar dat het interessant is om de kaart met de kwetsbare woningvoorraad uit te splitsen naar kwetsbare woningen in corporatiebezit versus deze in particulier bezit, zie figuur 25. Deze figuur geeft duidelijk aan dat niet alleen de woningcorporaties, maar ook de particuliere eigenaars een belangrijk aandeel in deze voorraad hebben, en dus ook een belangrijk aandeel in de transformatie. Uiteraard wordt de verantwoordelijkheid niet zomaar bij de burgers gelegd, zonder hen te ondersteunen en te betrekken in het transformatieverhaal. Dit document besteedt daarom in een derde deelrapport (het transformatieplan) uitgebreid aandacht aan de mogelijke ruimtelijke en financiële instrumenten en tools die voor deze transformatie en vereveningsopgave kunnen worden ingezet. In het transformatieplan wordt verder nog stilgestaan bij de rol van de verschillende actoren bij de transformatie, gaande van bovenlokale tot lokale overheden, woningcorporaties, tot private partijen en burgers.

³ De WOZ-waarde is beschikbaar in een raster van X bij X, vandaar dat de kaart resulteert in zones en niet in aangeduide panden



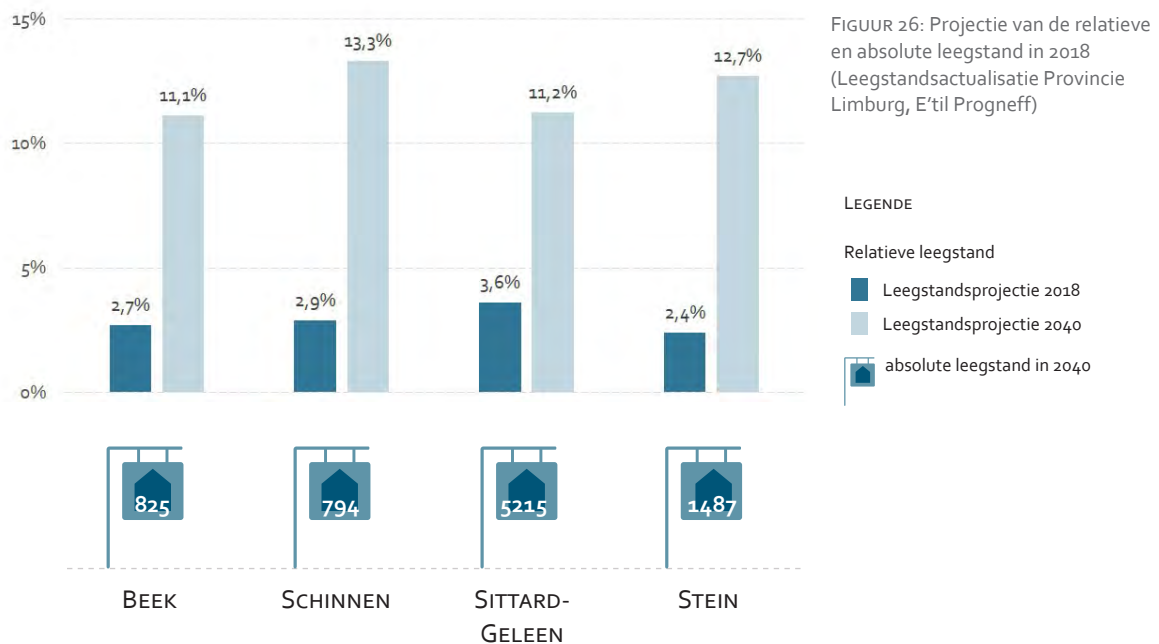
FIGUUR 25: Overzicht van de kwetsbare woningvoorraad naar eigenaarschap: particulier versus corporatiebezit

3.3.1. Leegstand

Zoals hierboven reeds werd aangehaald blijkt uit de prognoses dat het aantal huishoudens stelselmatig zal dalen naar de toekomst toe. Deze huishoudensdaling heeft een direct effect op de leegstand in het woningbestand. De kwetsbare woningen die we eerder definieerden komen hierbij het eerst leeg te staan.

Figuur 25 toont de relatieve en absolute leegstand per gemeente voor het jaar 2017 volgens de leegstandsactualisatie van de provincie. Relatief en absoluut gezien is de leegstand het hoogst in Sittard-Geleen met 3,6% of 1 630 woningen en relatief gezien het laagst in Stein met 2,4%, maar in absolute aantallen logischerwijs het laagst in Schinnen, omdat de woningvoorraad er het kleinst is. Hierbij moet worden vermeld dat een leegstand van 2% wordt gezien als een gezonde frictieleegstand -die nodig is op een woningmarkt (svwzl, 2016).

Door de toekomstige huishoudensdaling zal de leegstand op de woningmarkt toenemen. Figuur 26 toont de projectie voor de leegstand in 2040 uitgaande van een gelijkblijvend aantal wooneenheden⁴. De leegstand werd berekend uitgaande van de bestaande leegstand en de afname van het aantal huishoudens tussen 2018 en 2040. Voor de gemeenten Schinnen en Stein zal de leegstand het sterkst toenemen. Voor deze gemeenten zal er respectievelijk een toename van 10,4% en 10,3% van de leegstand zijn.

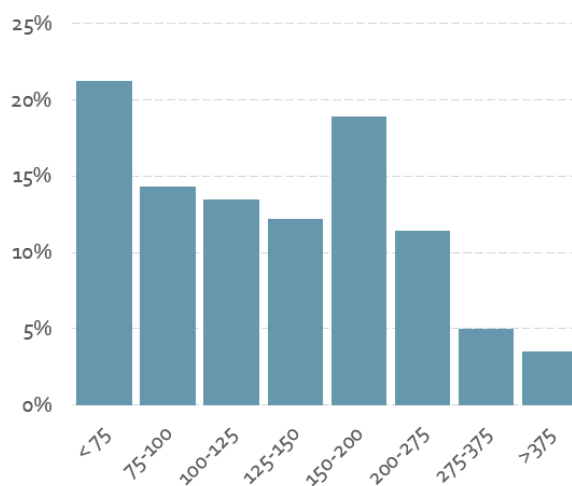


In de periode 2006-2016 stond een groot aandeel van de sociale huurwoningen leeg. De voorbije jaren hebben woningcorporaties de sociale huurvoorraad verkleind. De leegstand is gedaald en er is weer druk op de sociale (huur)markt gekomen. De leegstand treedt nu voornamelijk op in de particuliere woonvoorraad en in het bijzonder in het lage segment hiervan (svwzl, 2016). Figuur 27 toont het aandeel van de leegstaande woningen onderverdeeld per WOZ-waardeklasse (volgens de leegstandsactualisatie 31/12/2017 en de WOZ-waarde peildatum 01/01/2017).

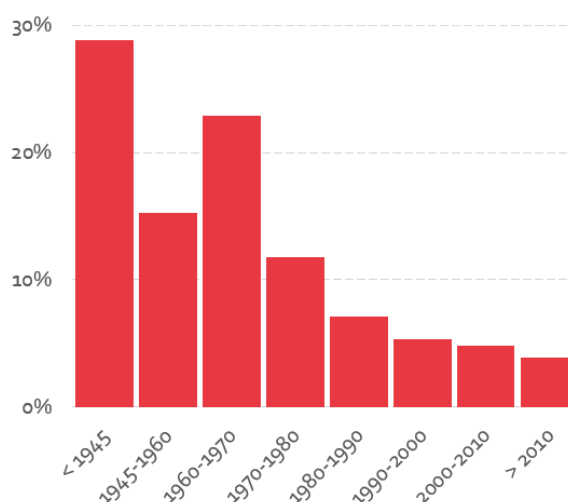
⁴ Er wordt dus nog geen rekening gehouden met de huidige planvoorraad. Indien deze planvoorraad wordt aangesneden en bebouwd, zal dit de leegstandsprojecties nog versterken.

Er kan worden vastgesteld dat het grootste aandeel van de leegstaande panden in de Westelijke Mijnstreek vallen in de lage WOZ-waardeklassen. Zo heeft 61% van de leegstaande panden een WOZ-waarde lager dan 150.000 euro. In vergelijking, de gemiddelde WOZ-waarde in de streek bedraagt 157.000 euro.

Figuur 28 toont het aandeel leegstaande panden per bouwjaarklasse voor de vier gemeenten van de Westelijke Mijnstreek. Hieruit kan worden afgeleid dat het grootste aandeel van de panden die leeg staan gebouwd zijn voor 1970 (met name 65%). Wanneer wordt gekeken naar de individuele klassen valt op te merken dat het grootste aandeel van de leegstand te vinden is in het bouwjaarklasse < 1945. We kunnen stellen dat reeds vandaag het oud historisch patrimonium kwetsbaar is voor leegstand. Er zal bijgevolg een grote opgave liggen binnen deze klasse wil men dit historisch patrimonium beschermen naar de toekomst toe.



FIGUUR 27: Leegstaande panden naar WOZ-waardeklasse (Leegstandsactualisatie gemeenten WMS, 2017)



FIGUUR 28: Leegstaande panden naar bouwjaar (Leegstandsactualisatie gemeenten WMS, 2017)

3.4. *Planvoorraad*

p.m. - (wordt op dit moment geactualiseerd)

3.5. PlanSynthese

De maatschappelijke trends die een impact zullen hebben op de Westelijke Mijnstreek kunnen worden ondergebracht in 2 grote verhaallijnen. De samenstelling van de bevolking zal drastisch veranderen, een verandering die overigens al is ingezet op vandaag. Er kan gesproken worden van een demografische transitie: zowel de samenstelling als de omvang van de bevolking is onderhevig aan verandering. De tolvormige bevolkingsstructuur wijst enerzijds op een sterke vergrijzing van de bevolking, en anderzijds op het afnemen of wegtrekken van de vruchtbare basis onderin, wat precies voor de tol-vorm zorgt. Het aandeel van de 65-plussers en vooral het aandeel 75-plussers (of zorgbehoevenden) zal sterk toenemen, terwijl de vruchtbare basis, of dus de leeftijdscategorieën van de kinderen, jongeren, starters en jonge ouders wegtrekt. Koppelen we die transitie aan de huishoudens, dan volgt logischerwijs dat het aandeel van gezinnen met kinderen t.o.v. alle huishoudens, in de streek sterk afneemt van 30,1% in 2018 naar 28% in 2040. Het aandeel van de stellen en de alleenstaanden zal bijgevolg toenemen. Deze toename is weliswaar enkel het geval voor stellen en alleenstaanden binnen de leeftijdscategorie 75+. In de jongere leeftijdscategorieën neemt het aandeel van dit type gezinnen ook af naar 2040. De gevolgen van die veranderende structuur spiegelen zich af in een dalende huishoudensgrootte en een zeer sterk toenemende zorgbehoevendheid.

Bijgevolg komen we voor een tweeledige uitdaging te staan. De vergrijzing en huishoudensverdunding nopen tot transformatie van de huidige woonvoorraad. Door het wegtrekken van de vruchtbare basis, de starters en jonge gezinnen speelt die vergrijzing zelfs nog sterker. Verder zorgt het afnemende huishoudensaantal voor krimp, net zoals dit het geval zal zijn in andere regio's in Nederland. Tegen 2040 zal de streek 13% minder inwoners tellen in vergelijking met het jaar 2018. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens over diezelfde periode afnemen met ongeveer 10%. Er kan worden vastgesteld dat reeds vandaag elk van de vier gemeenten van de streek geconfronteerd wordt met een bevolkingskrimp.

Deze demografische trends zullen hun impact hebben op de woningmarkt van de Westelijke Mijnstreek. Enerzijds zal door de krimp een overaanbod op de markt ontstaan. Anderzijds zullen de huishoudens waarvoor de woningmarkt gebouwd is en de huishoudens die in de toekomst op de woningmarkt aanwezig zijn, enorm verschillen. De veranderende verhoudingen van huishoudentypes creëren gewijzigde woonvormen die zullen beantwoord moeten worden met andere woonvormen.

4 Synthese

De confrontatie van vraag en aanbod

Wanneer we de demografische tendensen confronteren met de recente ontwikkelingen op de woningmarkt, dan komen we tot de opgaven waar we met de Westelijke Mijnstreek voor staan. Opgaven die beantwoord zullen moeten worden wil de regionale woningmarkt future-proof evolueren. Die opgaven zijn overigens niet nieuw, maar werden reeds in verschillende ruimtelijke of woonvisies aangehaald (zie Figuur 29). We zetten hieronder beknopt de belangrijkste uitdagingen op een rijtje waarop we een antwoord moeten bieden.

De ultieme missie van deze woontransformatievisie moet zijn om de leefkwaliteit van de verschillende woonkernen, zowel groot als klein, in de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren, door een zeer gerichte op maat gemaakte aanpak (Companen en Croonen, 2014; Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), 2016). Daarvoor willen we een breder kader ontwikkelen, een **ruimtelijke visie en programma** voor de hele streek. We zijn er immers van overtuigd dat de uitdagingen waarvoor de streek staat een regionaal perspectief vereist, doch **met oog voor de specificiteit van elke plek**. De uitdagingen manifesteren zich op het niveau van de individuele woning en het woningtype, alsook op het niveau van de kern en het ruimere netwerk waarmee de kern verbonden is en tot slot op het niveau van de hele streek. De aanbeveling van Brabantadvies (2017) benadrukt ook dat de krimopgave een regionale visie noodzaakt maar waar voldoende onderscheid wordt gemaakt tussen specifieke plekken.

4.1. Woningvoorraad en woningtypes

Voor de uitdagingen die zich situeren op het niveau van de woningvoorraad en de woningtypes schuift de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek de kwaliteitszeef naar voor als afwegingskader, die enkele belangrijke uitdagingen goed samenvat. Nieuwe ontwikkelingen, plannen, vervangbouw moeten deze kwaliteitszeef doorstaan. De vier grote lijnen waarop de woningmarktontwikkelingen worden afgetoetst zijn (Companen & Buro 5, 2011):

- Het wonen met zorg en levensloopgeschiktheid van woningen
- Het aansluiting zoeken op de kansrijke woningmarktsegmenten
- Inbreiding boven uitbreiding
- Het versterken van het woonmilieu

Uit onze analyse blijkt dat deze lijnen actueel blijven, maar dat ze naar concrete invulling geactualiseerd en verfijnd kunnen worden. Zeker wat betreft het versterken van het woonmilieu en het werken aan de leefkwaliteit van alle kernen is een nieuwe, bredere benadering aan de orde (zie ook deelrapport II, transformatievisie).

Companen/Buro 5, 2011
Structuurvisie Wonen
Westelijke Mijnstreek

Gemeente Beek, 2019
Woonvisie Beek 2019-2035

FIGUUR 29: Een groot gamma aan relevante studies en visiedocumenten

4.1.1. Transformatie met oog voor zorgbehoevendheid

Uit de demografische krimp en de veranderende bevolkingssamenstelling met een toenemende vergrijzing volgt een zeer noodzakelijke transformatie van de woningvoorraad. Niet alleen moet de **bestaande woningvoorraad geüpgraded** worden naar meer duurzame en energiezuinige woningen. Ook is het van belang werk te maken van **levensloopbestendige nieuwbouwwoningen**, gelet op de zeer sterke vergrijzing in de regio (Companen & Buro 5, 2011). Dit houdt bijvoorbeeld naar toegankelijkheid in dat er geen treden moeten genomen worden om het huis te betreden, maar dat ook binnenin de woning de nodige aansluitingen en ruimte voorzien wordt om op termijn alle levensnoodzakelijke zaken op de benedenverdieping te faciliteren.

Brabantadvies 2017,
Bouwstenen voor
Omgevingsvisie



STEC groep, 2017
Structuurvisie ruimtelijke
economie Zuid-Limburg



BNA, 2009
Resultaten en aanbevelingen uit
Ontwerplab Krimp



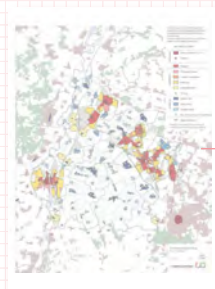
Buro STUB, 2016
Ontwerpend onderzoek naar
huisvesting van kenniswerkers
in een krimpregio



Companen/Croonen, 2014
Woonmilieus in Zuid-Limburg

STEC groep, 2017
Woningmarkt Westelijke
Mijnstreek onder de loep

TRANSFORMATIEVISIE WESTELIJKE MIJNSTREEK



Gemeente Sittard-Geleen, 2019
Woonvisie 2016-2020



Gemeente Beekdaalen, 2018
Raadsbreed programma

Gemeente Stein, 2015
Ruimtelijke Structuurvisie
Stein 2015-2025

Ook dienen aangepaste standaarden gehanteerd te worden om de rolstoeltoegankelijkheid te verzekeren. Het zijn maar enkele zaken die een wereld van verschil maken voor een zorgbehoevende (oudere). Het is ook van belang het ouderenaanbod te differentiëren naar de woonmilieus. Woonzorgvoorzieningen, of het nu gaat om een woonzorgcentrum of een veel kleiner collectieve ouderen-woonoplossing, bouw je beter niet in woonmilieus die amper over voorzieningen beschikken, voor dergelijke woonmilieus zoek je andere en meer collectieve oplossingen. Voor elk type van woonomgeving moeten er geschikte mogelijkheden gevonden worden. Een groot deel van de oude en laagwaardige woningvoorraad is bovendien in particuliere handen. Daar ligt dus de grote uitdaging voor de transformatie: het meekrijgen van de particulieren in het transformatieverhaal (SVWZL, 2016).

4.1.2. *Inzetten op kansrijke marktsegmenten*

De confrontatie van woonvraag en woonaanbod toont dat er hoofdzakelijk een tekort is aan compacte, toegankelijke en levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen, appartementen, etc.) en zijn er teveel grondgebonden woningen. Ouderen stromen zo veelal niet door naar een meer aangepast aanbod, waardoor de mismatch nog groter wordt en er paradoxaal genoeg vraag blijft naar ruimopgezette woningen. Er is dus een grote nood aan meer flexibiliteit en tijdelijkheid op de woningmarkt (Buro STUB, 2016; Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020; Woonvisie Beek, 2019-2035). Het is in die context dat we de kansrijke marktsegmenten of nichemarkten die in verschillende woonstudies en visies aangehaald worden, en waarnaar de bestaande voorraad moet worden getransformeerd, moeten situeren en begrijpen.

Die kansrijke marktsegmenten houden wat betreft de koopsector voornamelijk de middeldure en duurdere koopwoningen in. De andere types van koopwoningen zijn er op overschot, en komen gemakkelijker leeg te staan in de toekomst. Tevens omdat de vraag ernaar daalt (STEC groep, 2017). In de (private) huursector is er vooral vraag naar appartementen met lift en grondgebonden, middeldure nultredenwoningen (Companen & Buro 5, 2011; Provincie Zuid-Limburg, 2016, STEC groep 2017). Het is belangrijk om te onthouden dat de vraag naar bepaalde segmenten locatieafhankelijk is; ze verschilt m.a.w. tussen verschillende woonmilieus (stedelijk, suburbaan of landelijk).

In het aanbod (van laagwaardige) sociale huurwoningen werd de afgelopen jaren reeds heel wat slooipanspanningen geleverd door de woningcorporaties. Een verdere afname van het sociaal aanbod is niet wenselijk omdat de vraag van kwetsbare doelgroepen naar sociale woningen nog zal stijgen.

4.1.3. *Inbreiding boven uitbreiding – naar een gezonde woningmarkt*

Tot slot zal transformatie tevens nodig zijn om de gezondheid van de woningmarkt en de stabilisatie van de vastgoedwaarde te verzekeren. De transformatieopgave bestaat erin de woonvraag en het woonaanbod op elkaar af te stemmen en de woningmarkt in balans te brengen. Doordat het aantal huishoudens drastisch zal krimpen de komende decennia betekent de transformatie vaak niet enkel het toevoegen van waarde aan de huidige woningvoorraad, maar vooral ook het uitdunnen van de woningvoorraad. Dit kan door bestaande woningen samen te nemen en te upgraden, maar het zal gezien de grootteorde van de uitdaging ook voornamelijk zaak zijn om strategisch te slopen. Met strategisch slopen impliceren we ook hier dat een locatiespecifieke aanpak noodzakelijk is, want de slooelopgave zal heel anders zijn in stedelijke woonmilieus dan in de landelijke woonmilieus (Companen & Buro 5, 2011).

4.1.4. *Versterken van alle woonmilieus*

Zoals ook hiervoor al aangehaald is een gebiedsspecifieke benadering nodig, die oog heeft voor de verschillende woonmilieus en hun specifieke kwaliteiten en noden. Als gevolg van de demografische krimp, betekent dit concreet voor vele woonmilieus een omslag van een groeidenken naar een kwaliteitsdenken (Structuurvisie Stein, 2015-2025; Woonvisie Sittard-Geleen, 2016-2020). Verschillende studies en structuurvisies wonen definieerden de verschillende woonmilieus en de samenhang ertussen (o.a. Companen & Croonen, 2014; SVWZL, 2016). Omdat die woonmilieus een zeer werkbaar ruimtelijke eenheid vormen voor de transformatieopgave en ze ook in de gemeentelijke en hoger liggende visies steevast opduiken, achten we het wenselijk om de woonmilieus in het vervolg van deze transformatievisie mee te nemen en te verfijnen waar nodig.

4.2. *Levendige kernen en clusters van kernen*

Naburige dorpen en kernen, maar ook de centra van de gemeenten zullen moeten samenwerken en streven naar complementariteit en diversiteit om onderlinge concurrentie tegen te gaan. Niet alle dorpen kunnen hetzelfde uitgerust zijn, er is voor bepaalde voorzieningen immers een kritische massa nodig om de diensten en voorzieningen efficiënt en duurzaam te houden.

Er zijn allerlei mogelijkheden op schaalniveau van de kernen en de clusters van kernen. Zo kunnen voorzieningen gecentraliseerd (en geclusterd) worden binnen netwerken van kernen om levensvatbaarheid en efficiëntie te verzekeren ('kwaliteit voor nabijheid') (Companen & Buro 5, 2011). Maar evenzeer kan het een oplossing zijn om verschillende functies te clusteren in kleinere wijk- of dorpspunten, dus een eerder decentraal maar multifunctioneel model om de levendigheid van de dorpen te verhogen.

Ook kunnen formele en informele dienstverlening en voorzieningen in netwerkhiërarchie georganiseerd worden binnen het netwerk van kernen (Companen & Buro 5, 2011), waarbij ook de kleine kernen op een iets lager frequente manier toch lokaal bediend kunnen worden op bepaalde tijdstippen. Bovendien kan men ook mobiele dienstverlening inschakelen. Kortom, de voorzieningen moeten herdacht worden op maat van het netwerk van de kernen en woonmilieus.

Kortom, de leefkwaliteit binnen de verschillende woonmilieus of kernen dient versterkt te worden, weliswaar binnen een netwerklogica. Met versterken bedoelen we in eerste instantie kwalitatief opladen, het kwantitatieve uitbreiden is immers voor de meeste woonomgevingen niet wenselijk en ondenkbaar door de demografische krimp in de regio. Vanuit de landschappelijke, sociale en cultuurhistorische sterktes kan die kwalitatieve opwaardering wel vorm krijgen (cf. BNA, 2016; Brabantadvies, 2017; Woonvisie Sittard-Geleen, 2016). Ook hier is het zoeken naar oplossingen op maat die de identiteit en het karakter van de woonmilieus respecteren en versterken.

We bouwen daarom in deelrapport II een transformatievisie op die breder gaat dan de woningmarktopgave an sich. Om de leefkwaliteit vorm te kunnen geven, verruimen we de opgave en karteren van de cultuurhistorische identiteit, het natuurlandschap, de voorzieningenstructuur en de woningvoorraad voor elk woonmilieu.

Referenties

Beekers, S., Huiskens, L. & Geuting, E., (Stec groep), 2017, Woningmarkt Westelijke Mijnstreek onder de loep – Compacte woningmarktanalyse regio Westelijke Mijnstreek. In opdracht van de Westelijke Mijnstreek.

Beekers, S. & Geuting, E., (Stec groep), 2017, Woningmarkt Beek onder de loep - Compacte woningmarktanalyse gemeente Beek. In opdracht van de Westelijke Mijnstreek.

Beekers, S., Huiskens, L., & Geuting, E., (Stec groep), 2017, Woningmarkt Schinnen onder de loep - Compacte woningmarktanalyse gemeente Schinnen. In opdracht van de Westelijke Mijnstreek.

Beekers, S., Huiskens, L., & Geuting, E., (Stec groep), 2017, Woningmarkt Sittard-Geleen onder de loep - Compacte woningmarktanalyse gemeente Sittard-Geleen. In opdracht van de Westelijke Mijnstreek.

Beekers, S., Huiskens, L., & Geuting, E., (Stec groep), 2017, Woningmarkt Stein onder de loep - Compacte woningmarktanalyse gemeente Stein. In opdracht van de Westelijke Mijnstreek.

BNA, 2009, Resultaten en aanbevelingen uit Ontwerplab Krimp.

Brabantadvies 2017, Bouwstenen voor Omgevingsvisie.

Geuting, E. & Ploem, H., (Stec Groep), 2017, Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg - Winkels, kantoren, bedrijventerreinen. In opdracht van Regio Zuid-Limburg.

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

Companen & Buro 5, 2011, Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek.

Companen & Croonen, 2014, Woonmilieus in Zuid-Limburg, i.o.v. provincie Limburg.

SVWZL, 2016, Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

Gemeente Beekdaelen, 2018, Raadsbreed programma.

Gemeente Stein, 2015, Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025.

Gemeente Beek, 2019, Samen Bouwen Veur Baek - Woonvisie Beek 2019-2025.

Gemeente Sittard-Geleen, 2019, Woonvisie 2016-2020.



FIGUUR 30: Overzicht van buurten en hun nummercode (CBS)

5 *Bijlage*

5.1. *Kartering van de gegevens*

Voor de gegevens op buurniveau baseren we ons op het WoOn Oversampling 2018, verkregen via de gemeente Sittard-Geleen begin 2019. De gegevens uit dit onderzoek werden verzameld tussen september 2017 en mei 2018. Het zijn de meest recente gegevens op buurniveau.

De Westelijke Mijnstreek bestaat uit 4 gemeenten, die tezamen 69 buurten bevatten. Figuur 30 geven we een overzicht van de buurten per gemeente. De kaart geeft de buurten aan met de vier laatste cijfers van hun buurtcode. Door de 4-cijferige code van de gemeente er nog voor te plaatsen wordt de volledige buurtcode verkregen.

Enkele buurten hebben zo weinig inwoners dat ze de demografische resultaten en spreiding sterk vertekenen. We besloten daarom de buurten waarvoor geen inwonergegevens beschikbaar waren, of met minder dan 200 inwoners (i.e. minder dan 0.1% van de totale bevolking in de Westelijke Mijnstreek) buiten beschouwing te laten. Deze buurten bevatten bijvoorbeeld industriezones, zeer landelijke gebieden met weinig en zeer verspreide bewoning of een vliegbasis. Ze werden in Figuur 30 in het grijs ingekleurd.



Gemeente *Stein*



Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent - Belgique
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be