

# Woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden

Michael Stuart-Fox en Berry Blijie (ABF Research)

Jan Rademaker (Parkstad Limburg) en Bart Gorter (Oost-Groningen)

Ruimte voor wonen WoONcongres 2019

abf RESEARCH TRENDSETTEND IN CIJFERS

# Inhoud

1. Krimp als beleidsthema
2. WoON 2018 en oversampling
3. Krimp van bevolking en huishoudens
4. Investeringen in woningen
5. Leefbaarheid en voorzieningen
6. Recente verhuizingen
7. Verhuis- en woonwensen en zoekgedrag
8. Bart Gorter: Oost-Groningen
9. Jan Rademaker: Parkstad Limburg

# Krimp als beleidsthema

- Lokale krimp niet nieuw: suburbanisatie in ‘60 en ’70. Maar toen geen krimp op regionaal niveau

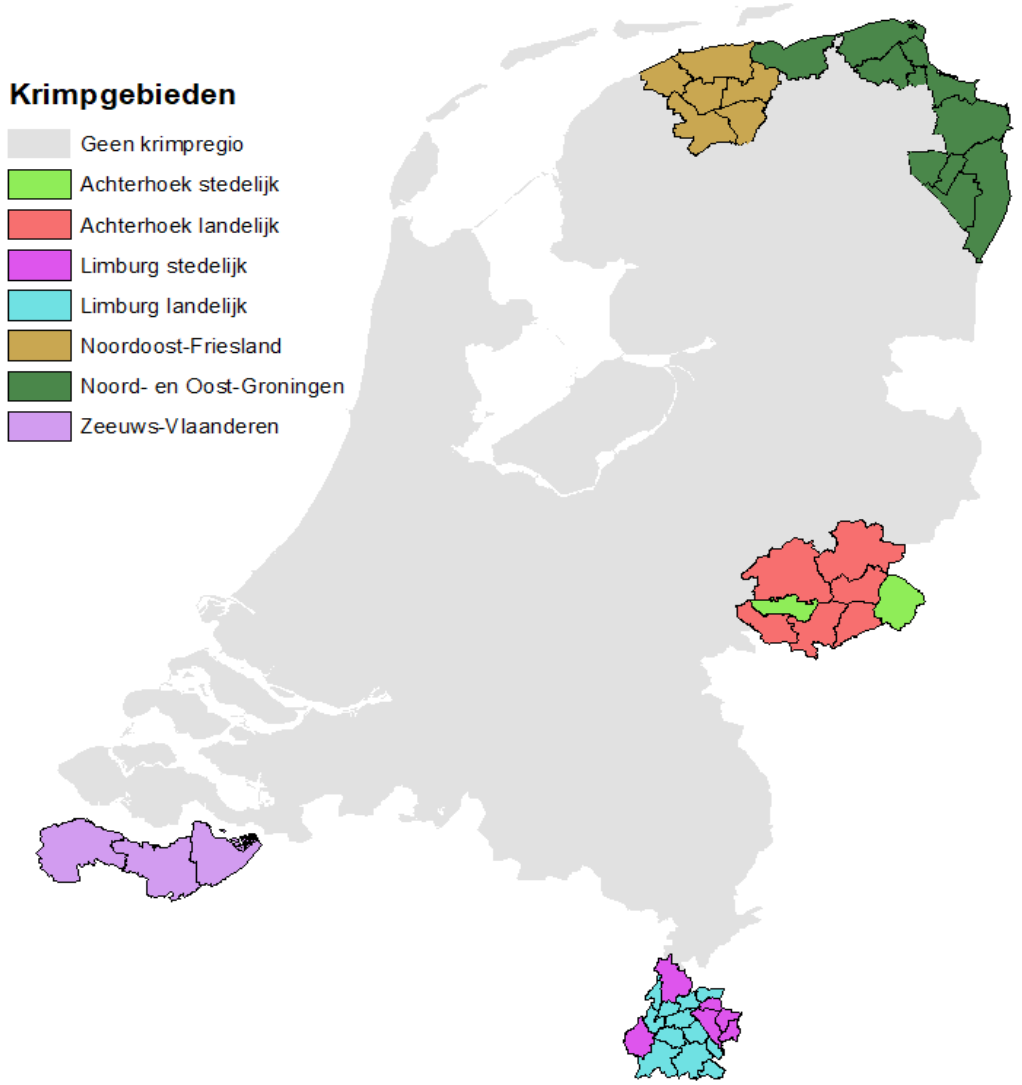
- Prognoses laatste jaren omhoog bijgesteld
  - “Structurele bevolkingsdaling” (2006): 17 miljoen inwoners rond 2035
  - 2019: al 17,3 miljoen inwoners
  - Recentste prognose: 18 miljoen in 2029 → 18,6 miljoen in 2060
  - Buitenlandse migratie grote onzekere factor, ook voor krimpgebieden
- Nog lang geen krimp op nationaal niveau

- Ook verwachte krimp in krimpregio’s lager dan ca. 10 jaar geleden gedacht

- Krimp op beleidsagenda van het Rijk en lagere overheden

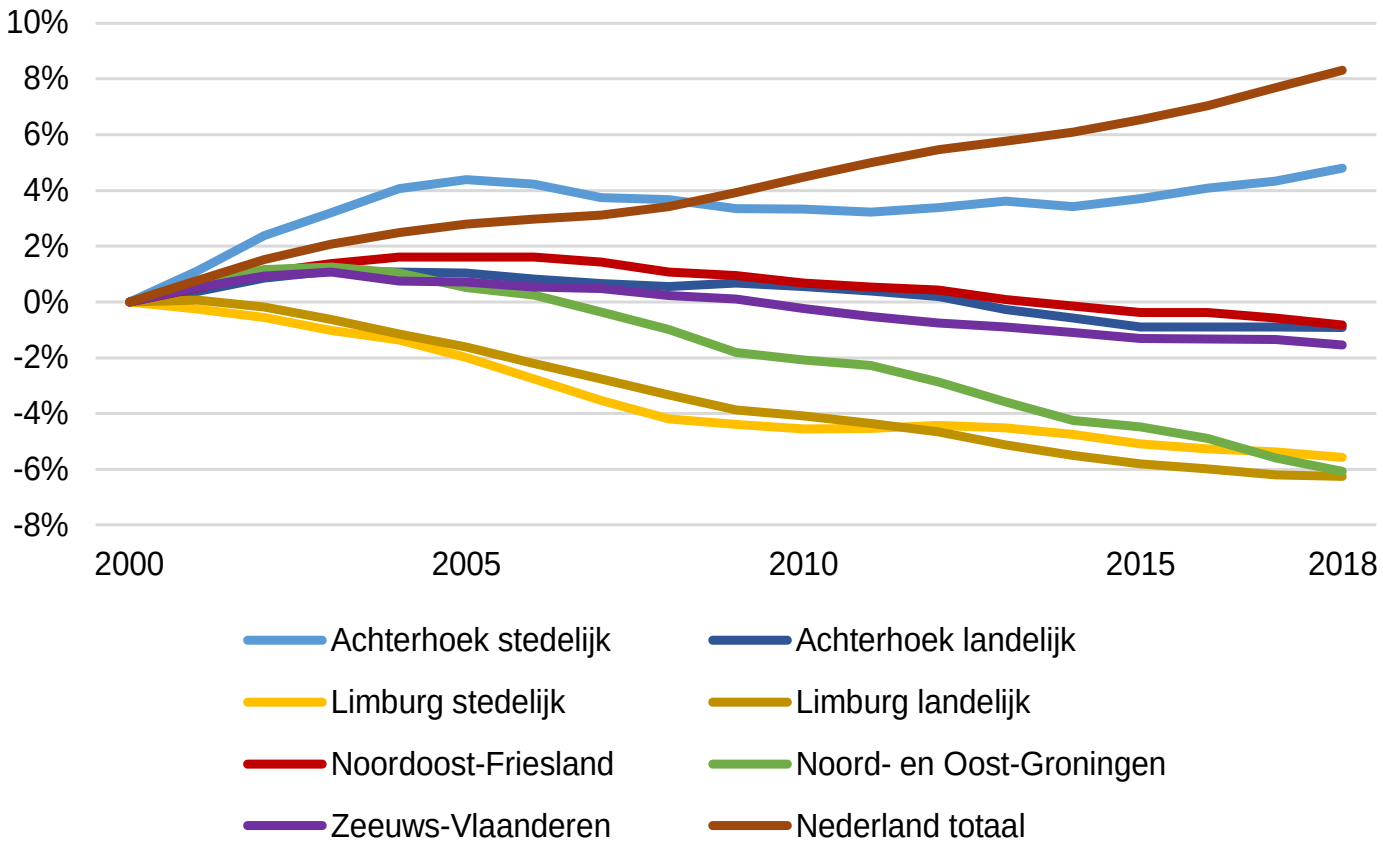
# WoON 2018 en oversampling

- *Oversampling* in krimpgebieden: extra enquêtes voor meer data en analysemogelijkheden → in 7 krimpregio's
- Uitkomsten op regionaal niveau → geen uitkomsten per gemeente
- Meerwaarde WoON: zuiver vergelijken door de tijd en met andere regio's



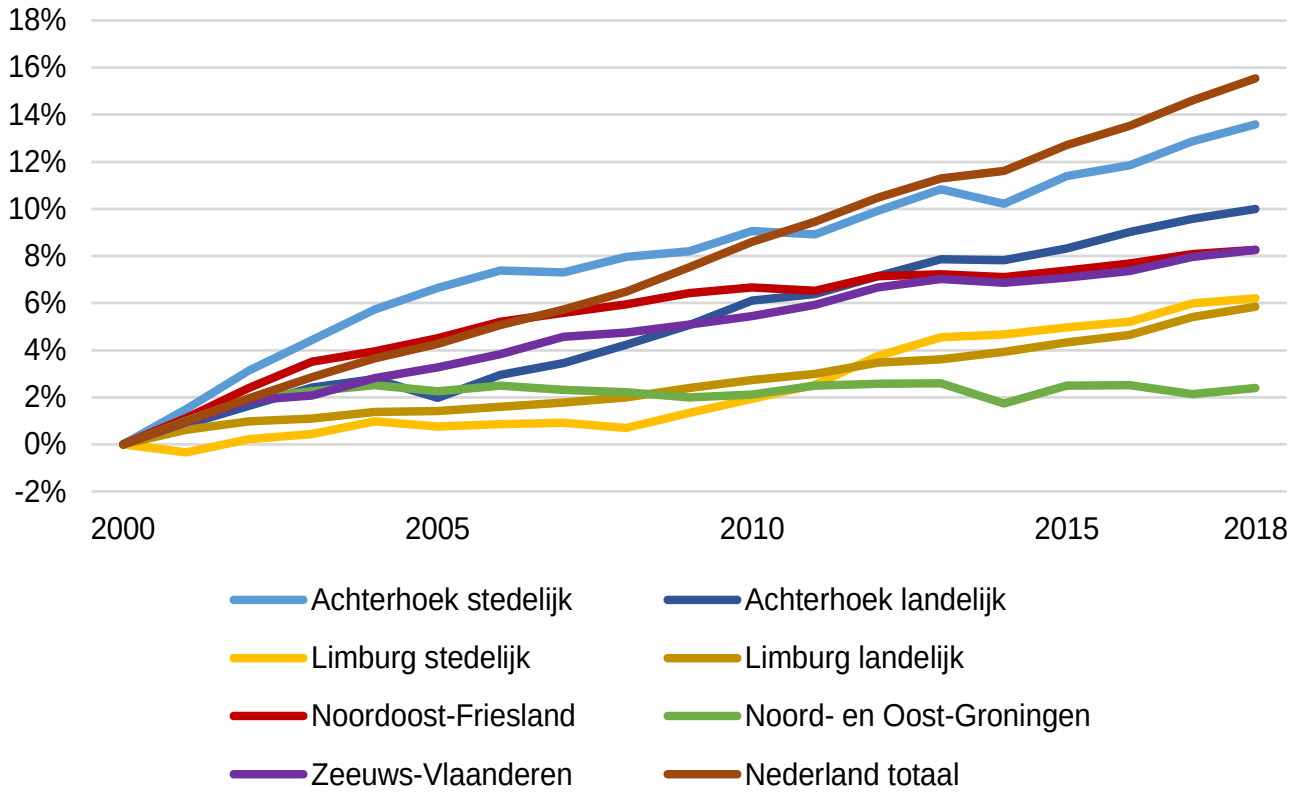
# Krimp van bevolking

- Geruime tijd daling van het aantal inwoners
- Afname sinds 2000 het sterkst in Zuid-Limburg en Noord- en Oost-Groningen
- Bevolkingskrimp in de toekomst ook in di regio's het sterkst



# (Nog) geen krimp van huishoudens

- Aantal huishoudens neemt nog niet af
- Al langere tijd stabiel aantal huishoudens in Noord- en Oost-Groningen; elders nog lichte groei
- Komende 10 jaar: in de meeste krimpregio's begin van structurele huishoudenskrimp → sterkst in N- en O-Groningen en Zuid-Limburg



# Huishoudens en woningen in krimpgebieden

- Relatief sterk vergrijsd / wegtrekken jongeren

- Soms lagere arbeidsparticipatie en inkomens / verschillen tussen krimpgebieden

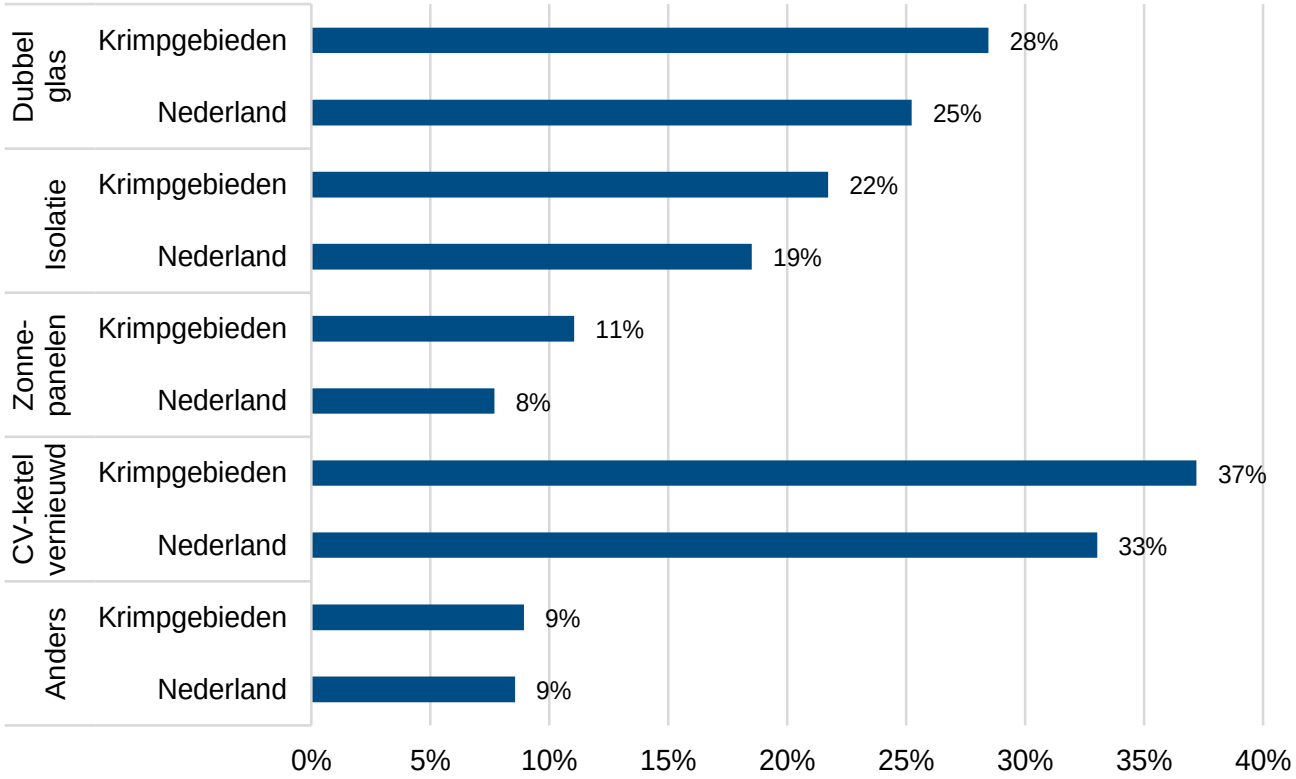
- Woningen zijn ouder dan landelijk gemiddelde / relatief weinig nieuwbouw deze eeuw
- Woningen zijn groter dan gemiddeld / vaker eengezins
- Woningen zijn vaker koopwoning
- Woningen hebben lagere WOZ-waarden / ook terug te zien aan lage transactieprijzen

- Stedelijk Zuid-Limburg wijkt af van rest

# Investeringen in woningen

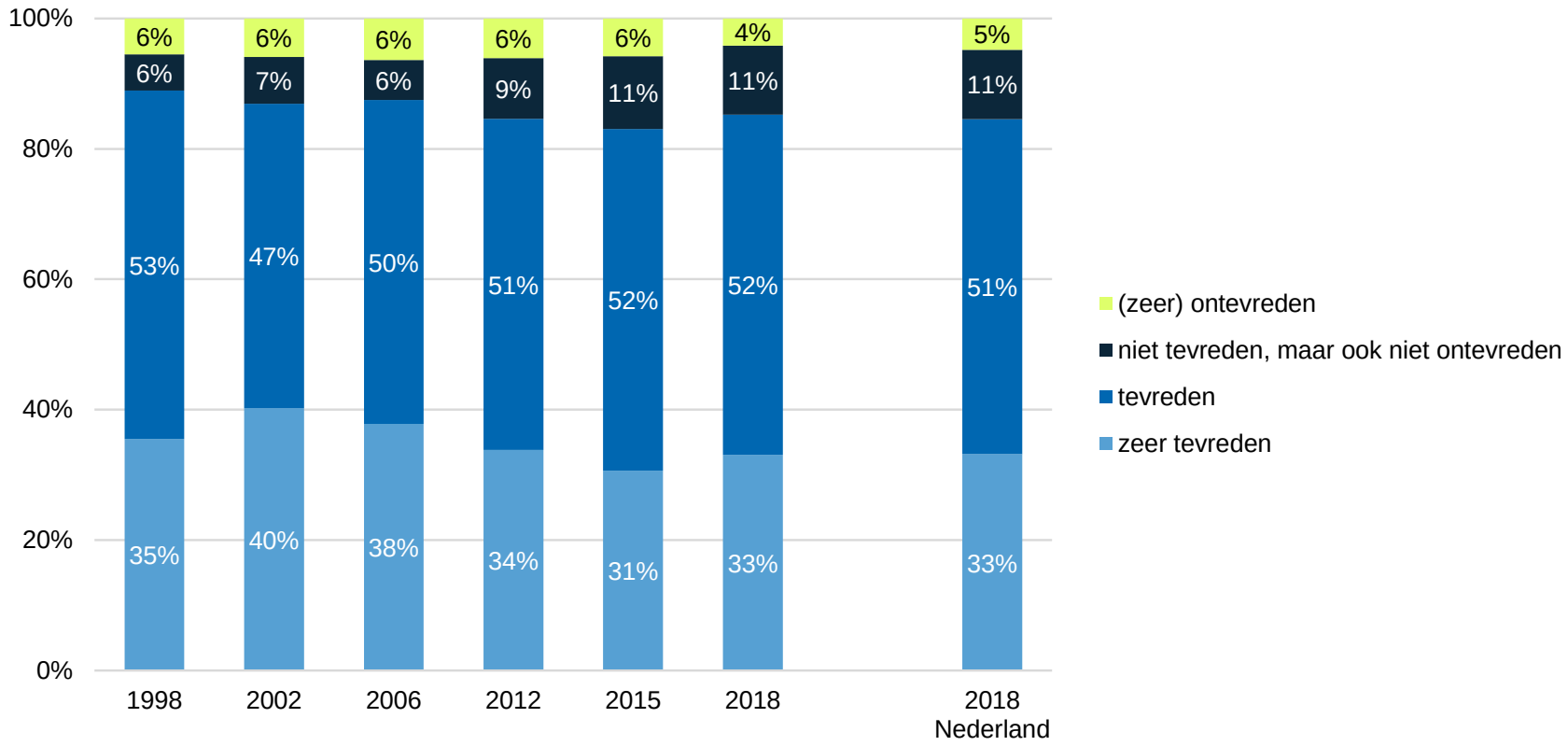
- Koopwoningen in krimpgebieden vaker dan landelijk een slecht energielabel en gemiddeld ouder bouwjaar
- Investeringen in energiezuinigheid in krimpgebieden laatste vijf jaar gemiddeld iets vaker gedaan dan landelijk
- Andere investeringen binnen en buiten de woning gemiddeld even vaak als Nederland totaal
- Ook bereidheid toekomstige energetische investeringen even hoog

*% woningen (koop en huur) waar afgelopen vijf jaar investering is gedaan*



# Leefbaarheid: tevredenheid met woonomgeving

- Algehele tevredenheid met woonomgeving gemiddeld gelijk aan Nederland
- Dalende trend in % zeer tevredenen: nationaal ook maar in krimpgebieden wat sterker
- Lagere tevredenheid in Noord- en Oost-Groningen en Limburg stedelijk
- Hogere tevredenheid in Achterhoek en Limburg landelijk




Ruimte voor wonen WoONcongres

abf RESEARCH

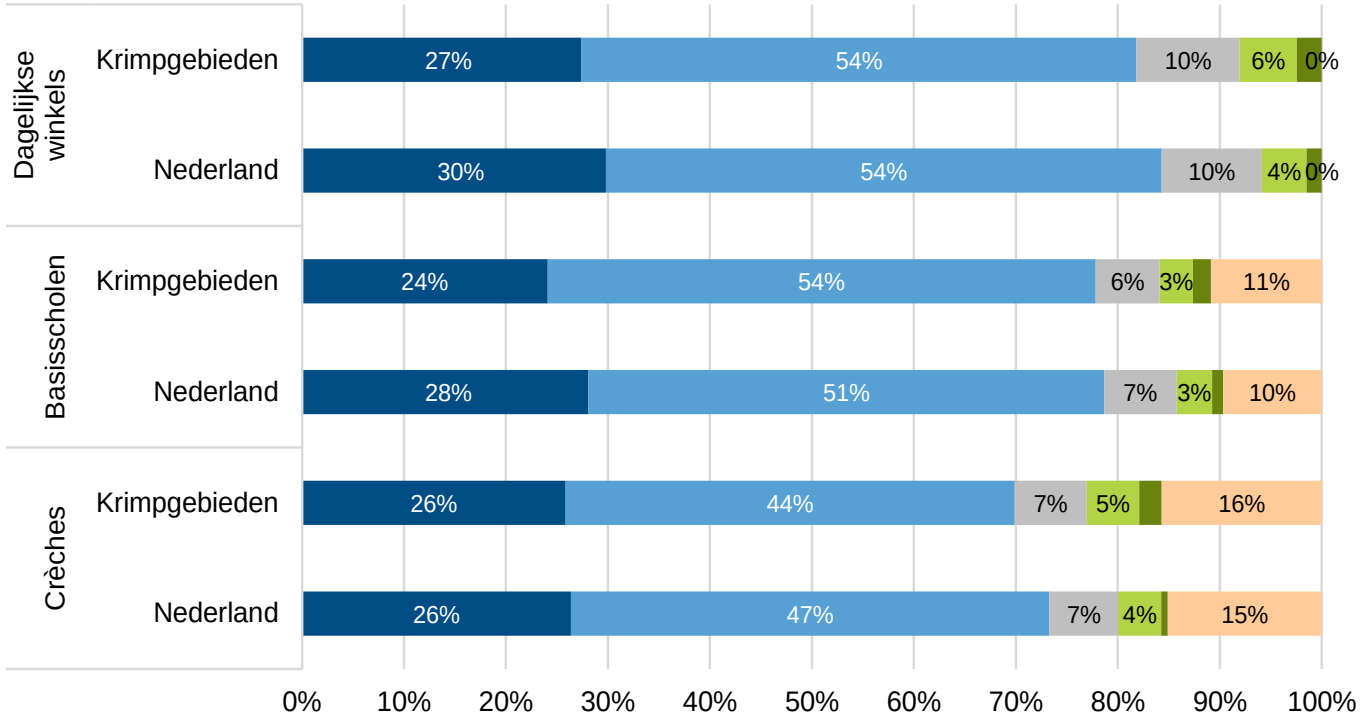
# Leefbaarheid: tevredenheid met woonomgeving

- Tevredenheid met specifieke aspecten woonomgeving ook gemiddeld gelijk aan landelijk
- Lagere tevredenheid in N- en O-Groningen en Limburg stedelijk

| Stelling | Krimpgebieden | Nederland |
|---|---|---|
| | % mee eens | % mee eens |
| Prettige buurt | 91% | 90% |
| Voel me thuis in deze buurt | 83% | 82% |
| Wil niet verhuizen | 77% | 74% |
| Goed onderhouden woningen | 75% | 73% |
| Aantrekkelijke bebouwing | 71% | 70% |
| Buurtgenoten verhuizen niet steeds vaker | 67% | 63% |
| Gehecht aan de buurt | 58% | 55% |

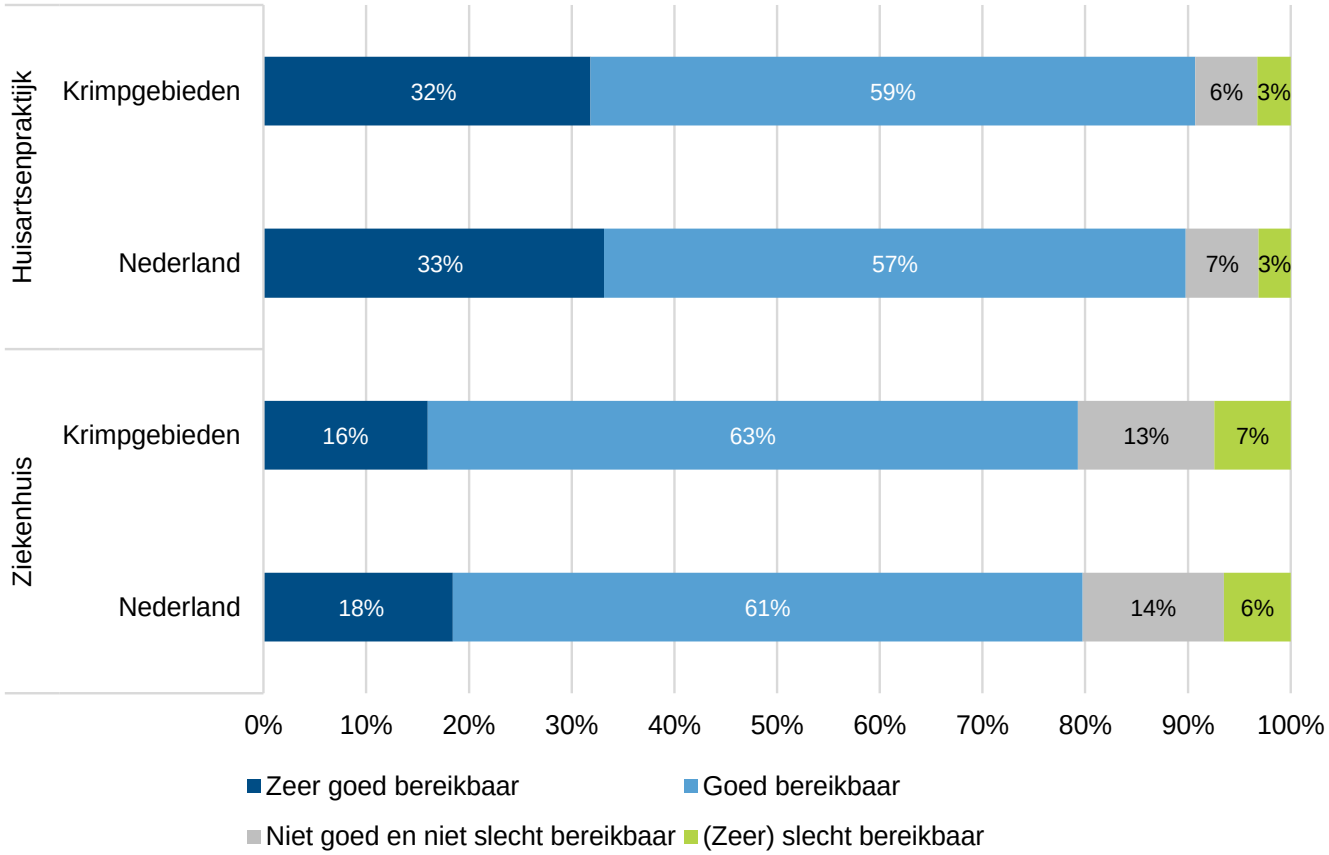
# Leefbaarheid: tevredenheid met voorzieningen

- In krimpgebieden minder keus en langere reistijden
- Ook tevredenheid over bepaalde voorzieningen in de buurt gemiddeld even groot als in Nederland totaal
- In WoON: slechts beperkt aantal vragen over tevredenheid voorzieningen



# Leefbaarheid: tevredenheid met voorzieningen

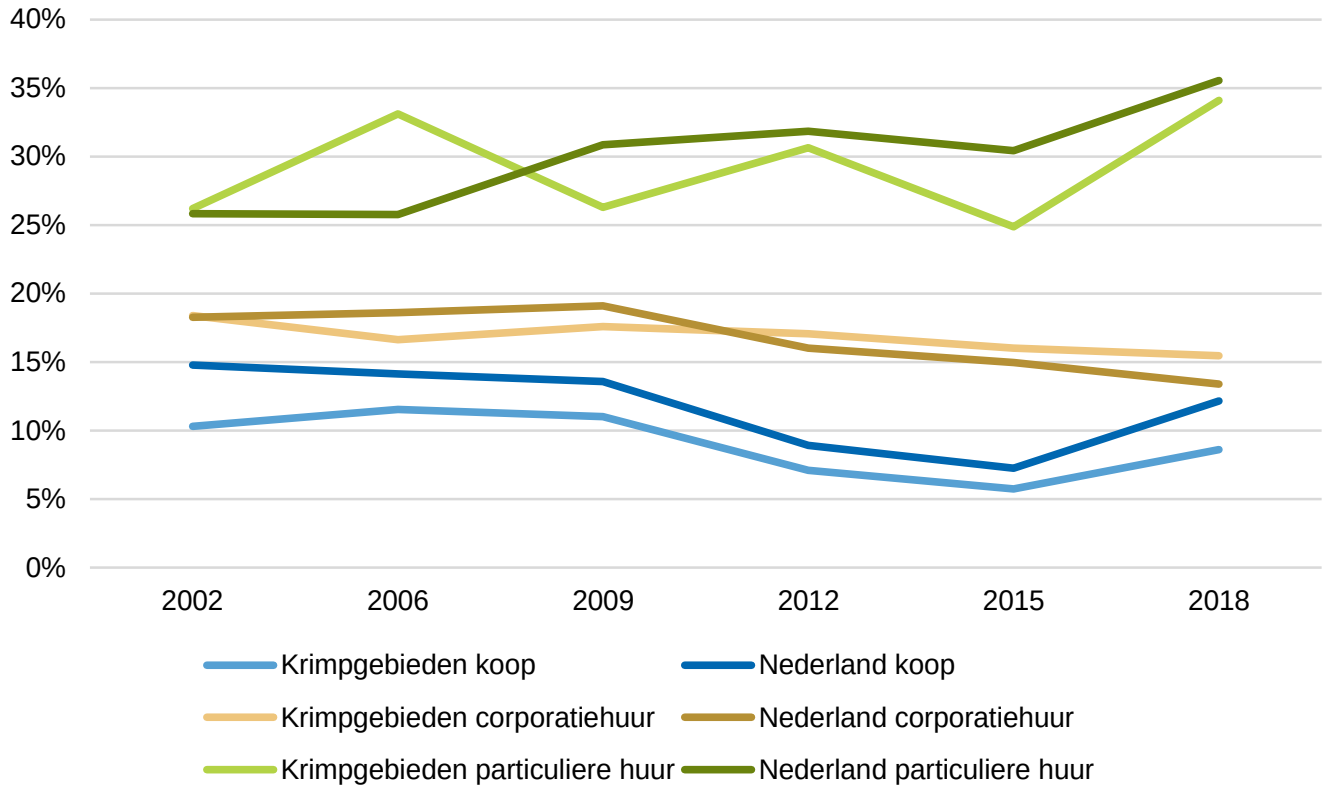
- Ook tevredenheid over bereikbaarheid huisartsen en ziekenhuis gemiddeld even groot
- Wat lagere tevredenheid in Zeeuws-Vlaanderen maar ook daar hoog % tevredenen



# Recente verhuizingen: verhuisdynamiek

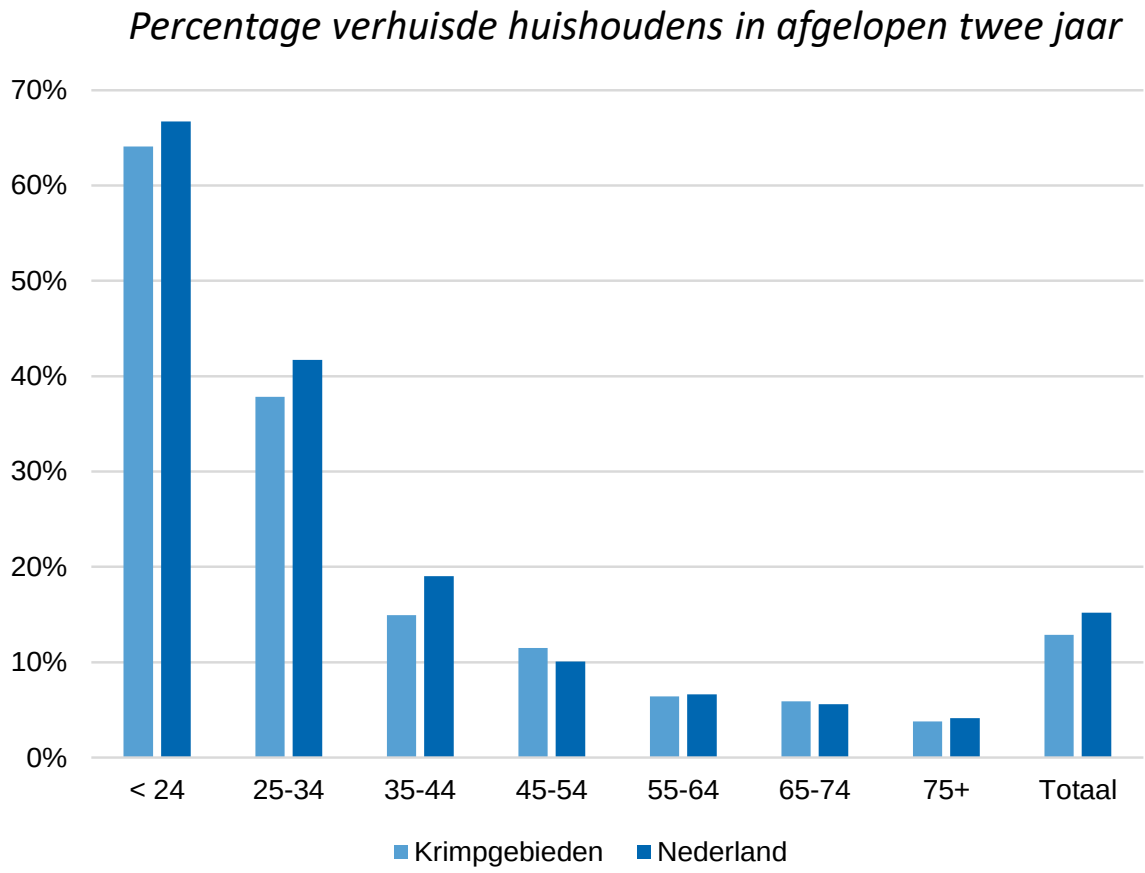
- Gemiddeld minder verhuizingen in krimpgebieden
  - Sterker vergrijsd en ouderen verhuizen niet vaak
- Lagere verhuisdynamiek in koopsector
- Iets hogere verhuisdynamiek in corporatiesector → minder druk op de markt

*Percentage verhuisde huishoudens in afgelopen twee jaar*



# Recente verhuizingen: verhuisdynamiek

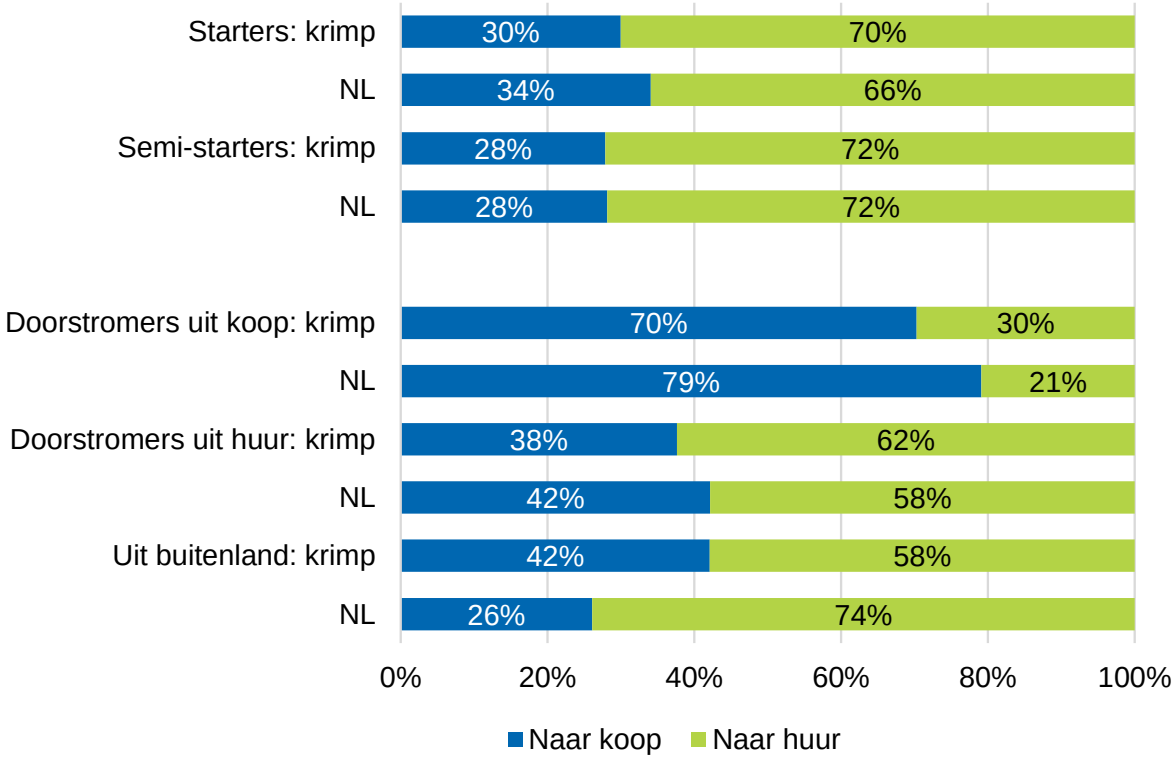
- Krimpgebieden sterker vergrijsd maar oudere huishoudens verhuizen gemiddeld even vaak als elders
- Veel jongeren vertrekken uit krimpgebied
- Relatief weinig jongere huishoudens verhuizen binnen of naar een krimpgebied → laag % recent verhuisden



# Recente verhuizingen: verhuisdynamiek

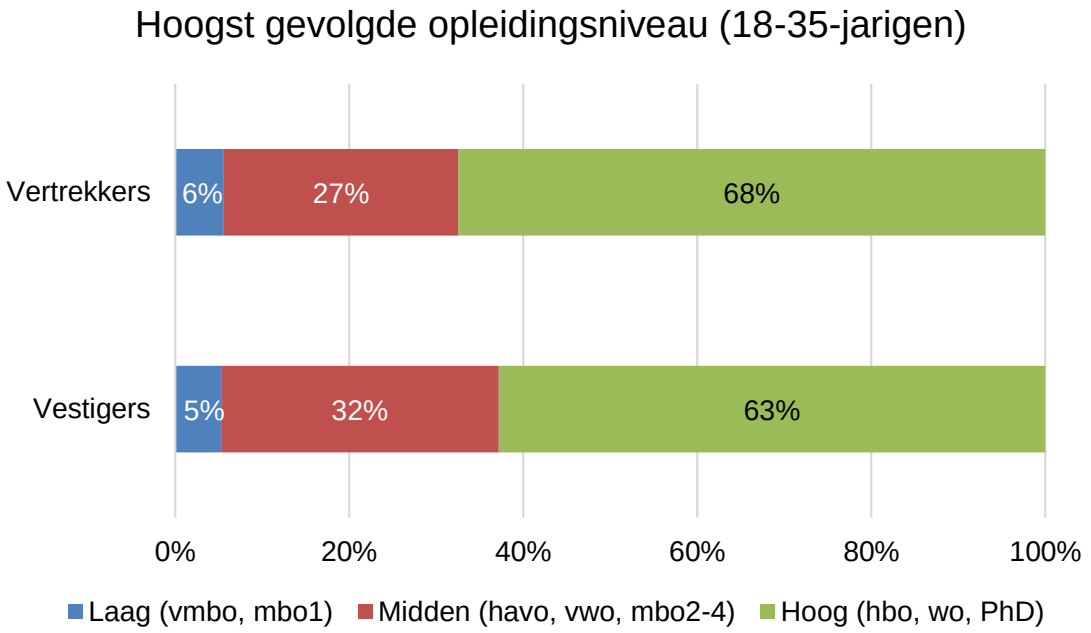
- Krimpgebieden tellen vaak relatief hoog % koopwoningen
- Koopwoningen zijn er ook goedkoper
- Maar zowel starters als doorstromers verhuizen in krimpgebieden iets minder vaak naar een koopwoning
- Minder druk op huurmarkt in krimpgebieden

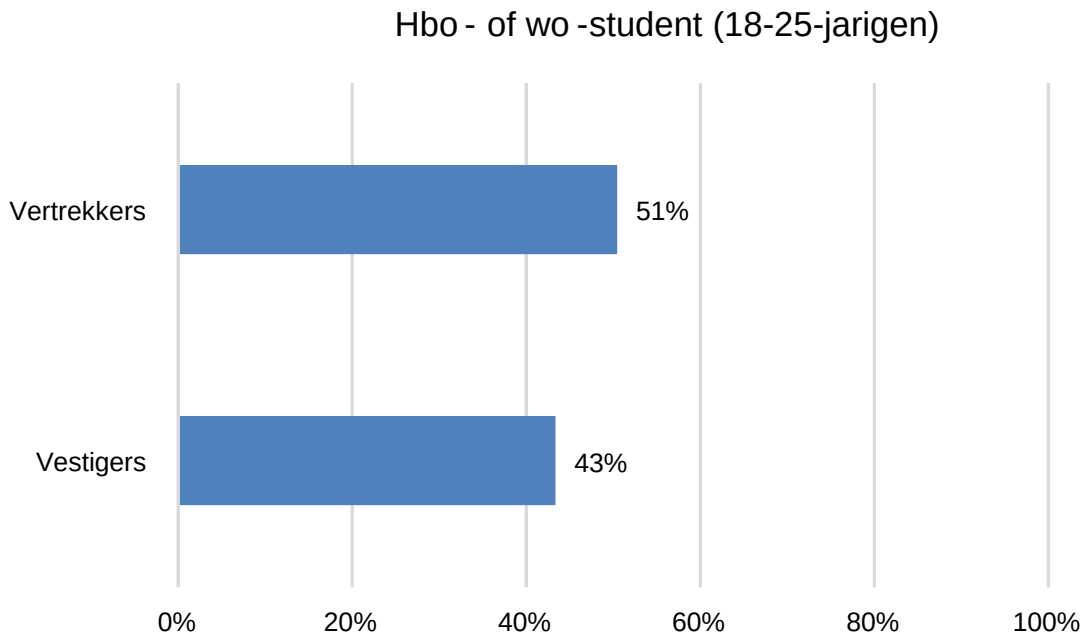
*Verhuisde huishoudens in afgelopen twee jaar naar segment*



# Recente verhuizingen: vertrekkers (microdata)

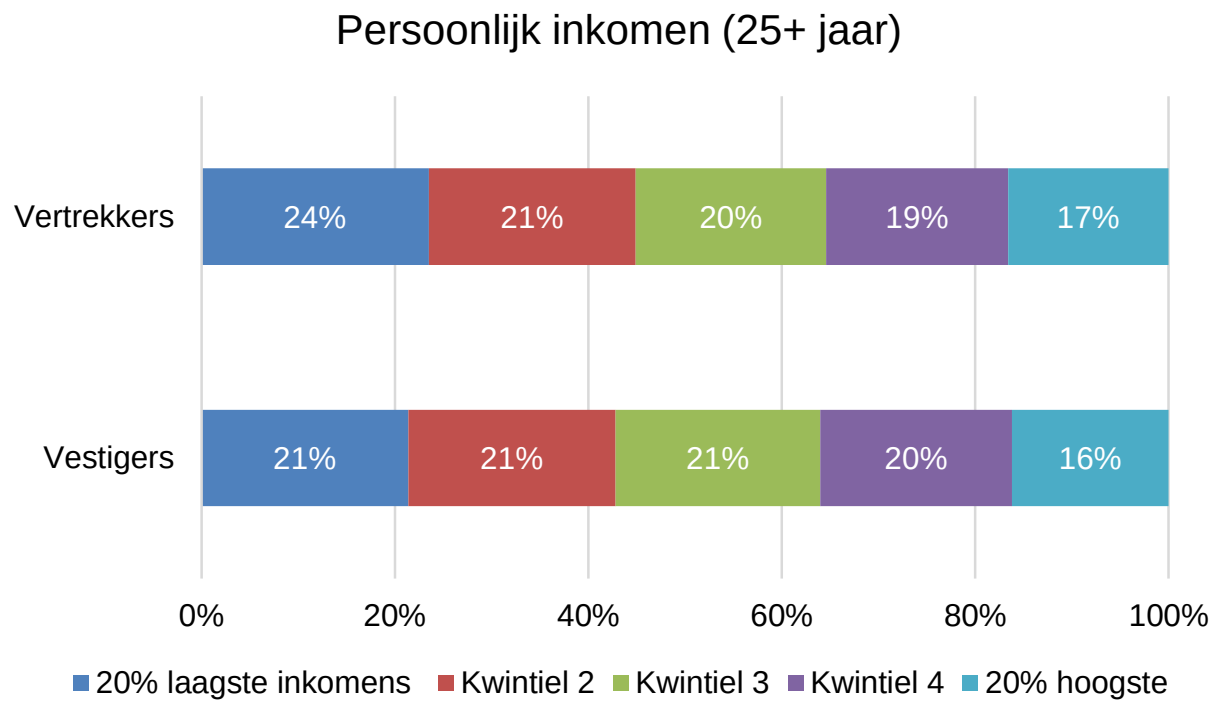
- 1,7 x zoveel binnenlandse vertrekkers als vestigers: 61 dzd vertrekkers en 37 dzd vestigers (2015 t/m 2017)
- Vertrekkers naar niet-krimpregio's zijn relatief jong: 36% is tussen 18 – 24 jaar
- Onder jonge vertrekkers iets hoger % hoger opgeleiden en hoger % hbo- of wo-studenten



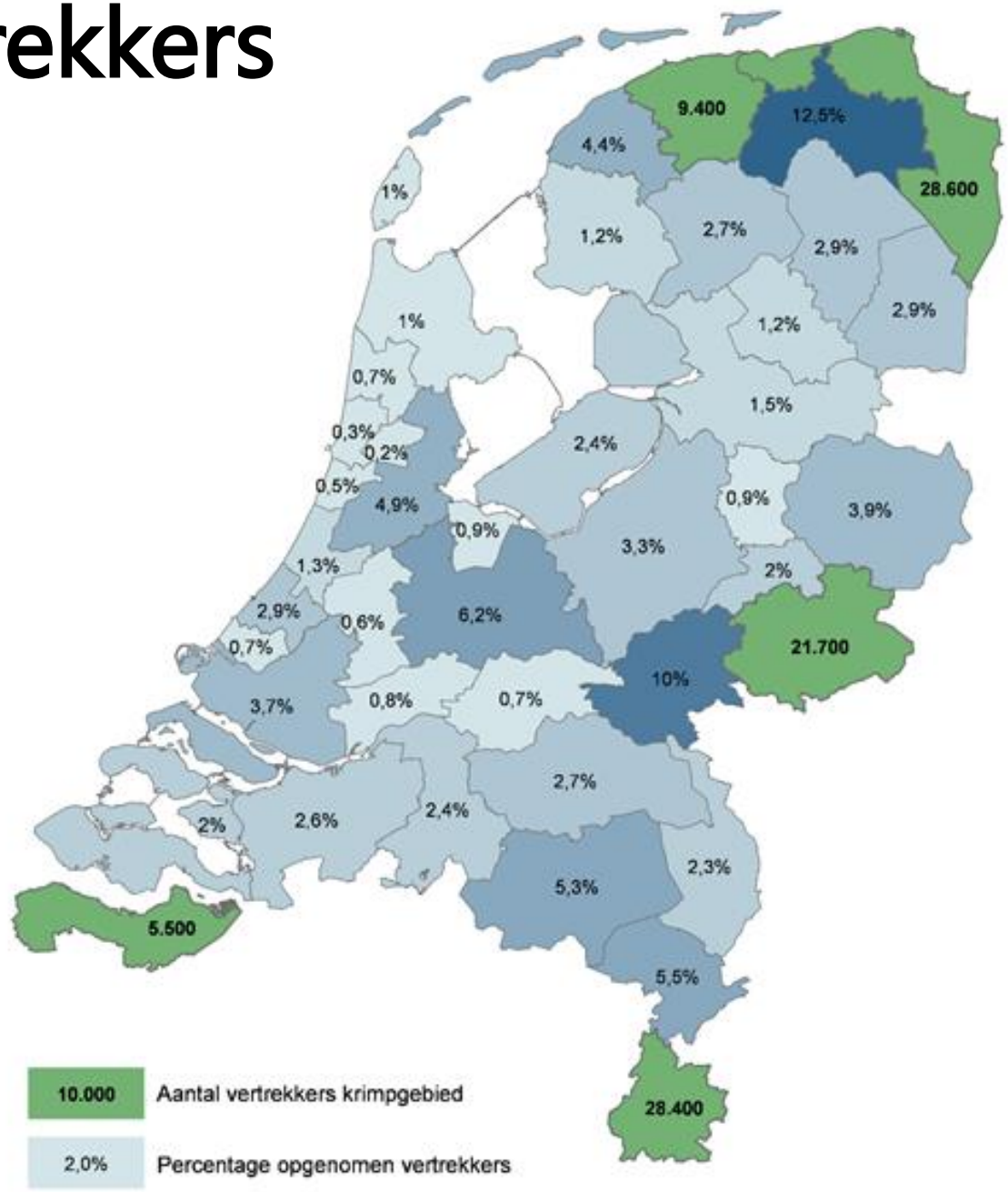
# Recente verhuizingen: vertrekkers (microdata)

- Ook bij inkomen: de %-samenstelling van binnenlandse vertrekkers en vestigers lijken op elkaar



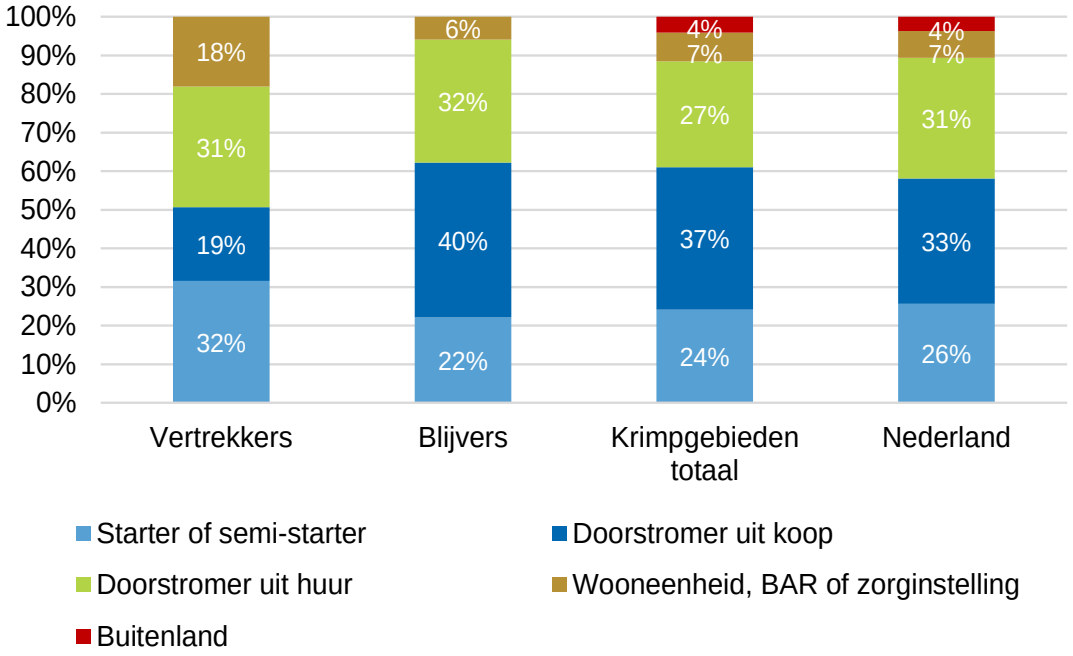
# Recente verhuizingen: vertrekkers (microdata)

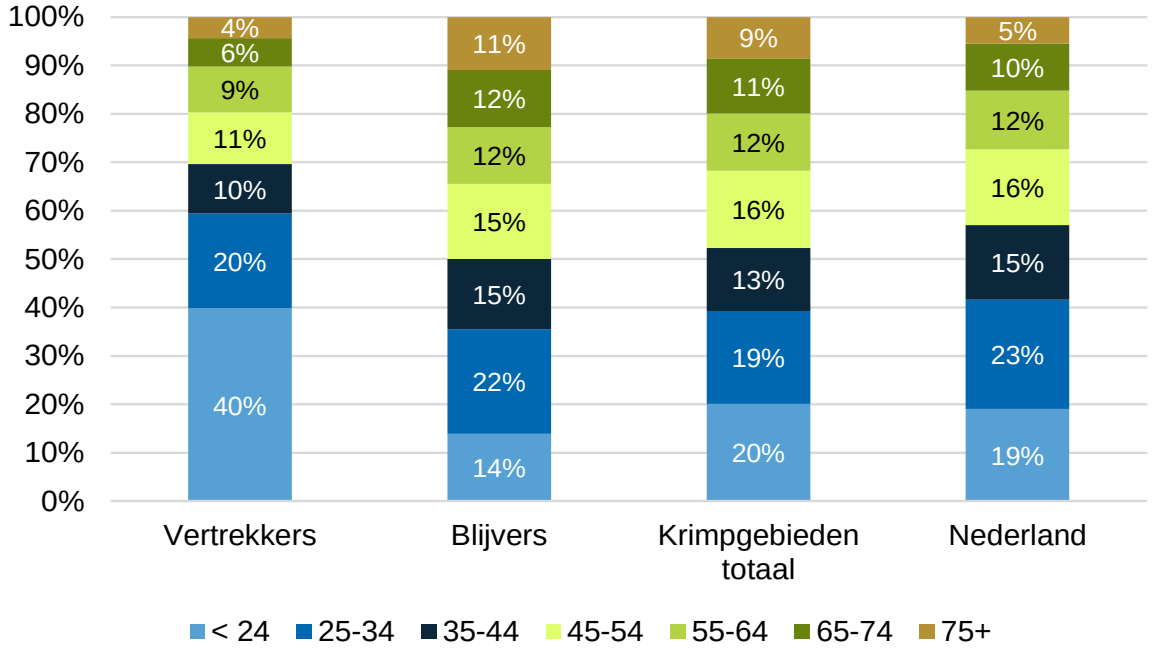
- Vertrekkers verhuizen vaak naar aangrenzende regio's of grootstedelijke regio's in Randstad



# Verhuis- en woonwensen: vertrekkers en blijvers

- In krimpgebieden wil een kleiner % van bestaande huishoudens in komende twee jaar verhuizen → geldt voor bijna alle leeftijdsgroepen afzonderlijk
  - Bevestigt lagere verhuisdynamiek
- Verhuiswensen in krimpgebieden iets vaker onzeker & minder actief zoekgedrag
- Vertrekkers zijn vaker dan blijvers jong en starter of op zoek naar een onzelfstandige (studenten)woonruimte



# Verhuis- en woonwensen: zoekgedrag

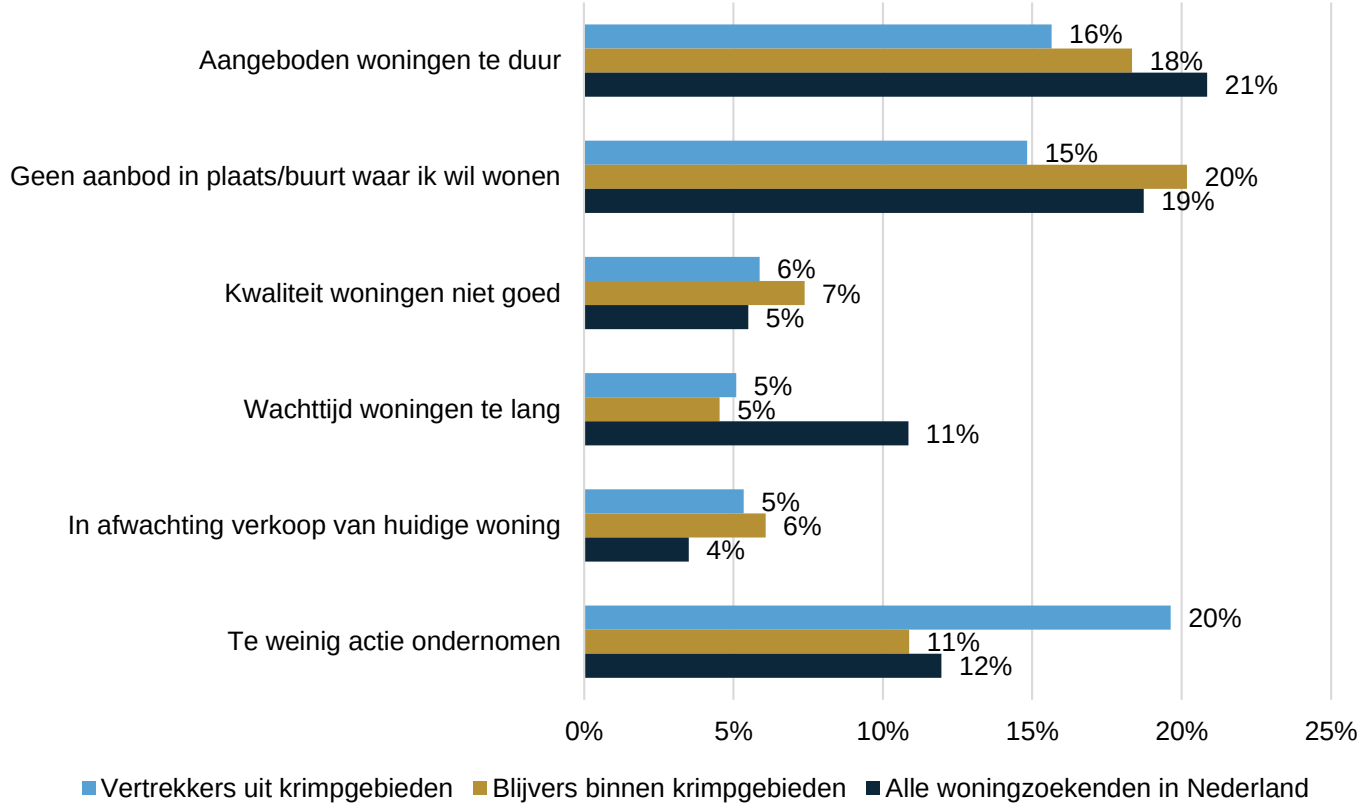
- % actieve zoekers onder verhuisgeneigden in / uit krimpgebieden kleiner dan landelijk
  - Minder vaak in afgelopen half jaar concrete actie ondernomen om andere woning te zoeken

- Verhuisgeneigden vaker kieskeurig over sociale huur
  - Minder bereid om te verhuizen naar een woning die niet helemaal aan wensen voldoet
  - Reageren minder vaak op woningen waar ze eigenlijk geen belangstelling voor hebben

- Prioriteiten in zoekgedrag gelijk aan landelijk beeld
  - Voor 40% is woning het belangrijkst
  - Voor 40% is ligging het belangrijkst
  - Voor 15% is prijs het belangrijkst

# Verhuis- en woonwensen: nog geen geschikte woning gevonden

- Redenen dat nog geen geschikte woning is gevonden verschillen weinig tussen krimpgebieden en elders
- Woningen in krimpgebieden goedkoper maar te hoge prijzen ongeveer even vaak obstakel tot verhuizen als elders
- Te lange wachttijd voor (sociale) huurwoningen is in krimpgebieden minder een obstakel tot verhuizen



# Sterkste krimp in zwakste regio's

- Noord- en Oost-Groningen en Limburg stedelijk de zwakste krimpregio's in sociaaleconomisch opzicht
- Aardbevingsproblematiek in deel van de Groningse krimpgemeenten

- Bevolkingskrimp tot nu toe sterkst in N- en O-Groningen en Limburg stedelijk
- Toekomstige krimp daar ook naar verwachting het sterkst
- Zwakste schouders dragen zwaarste (toekomstige) lasten

- Krimp zeker niet alles bepalend voor voorzieningen en leefbaarheid, ook van belang:
  - Schaalvergroting
  - Veranderende consumentenvoorkeuren en –gedrag
  - Welvaartsontwikkeling
  - Maatschappelijke ontwikkelingen als individualisering

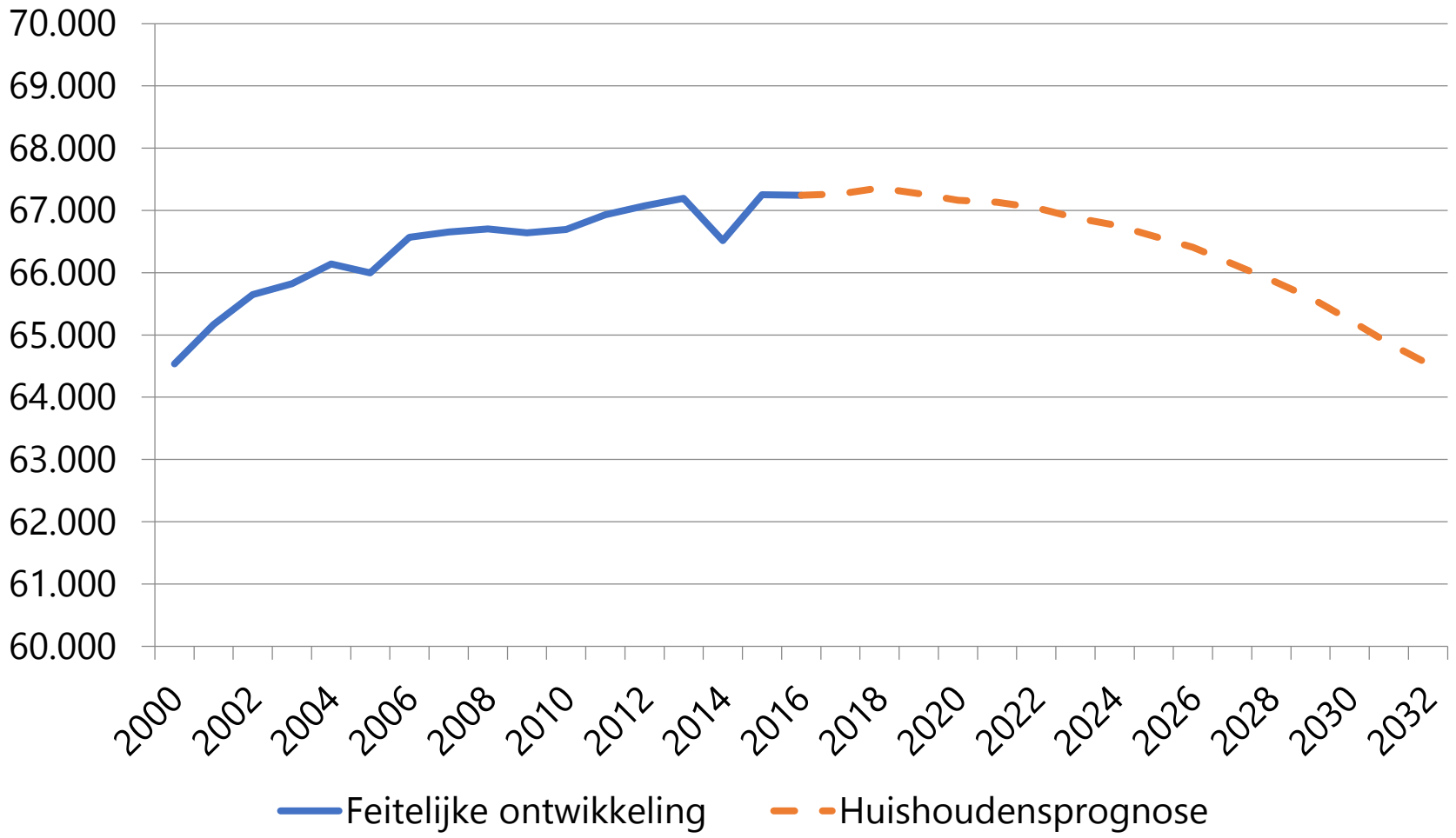
# Ervaringen in Oost-Groningen en Zuid-Limburg

- Bart Gorter (Oost-Groningen)
- Jan Rademaker (Zuid-Limburg)

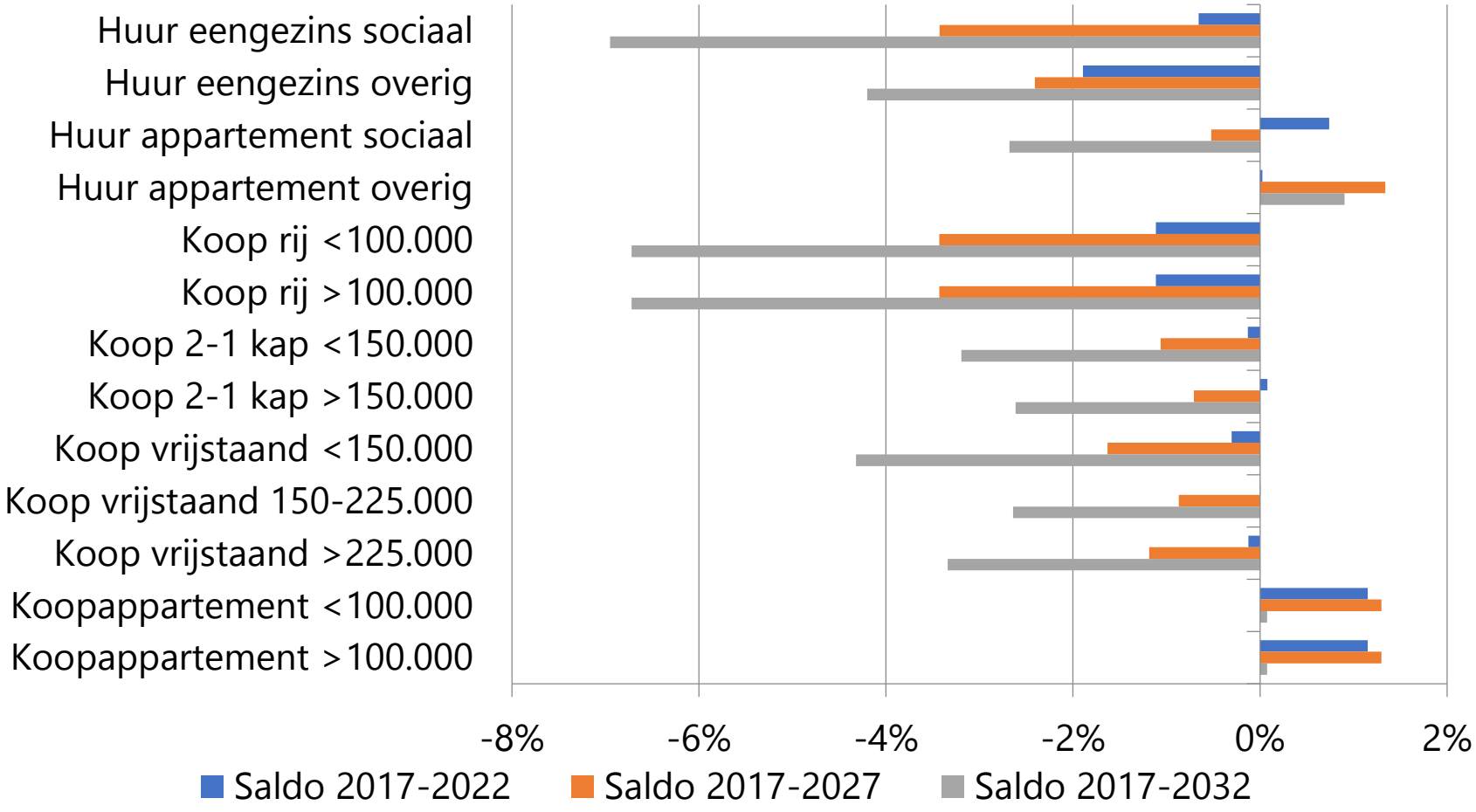
# Bart Gorter

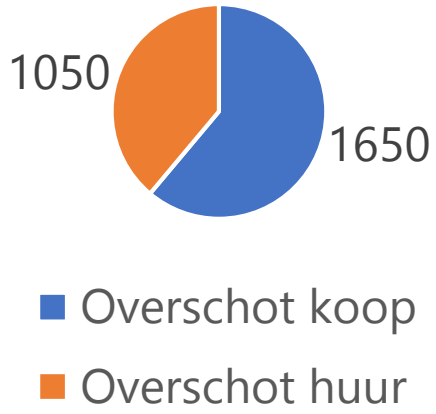
RWLP Oost Groningen

# Woningmarktonderzoek

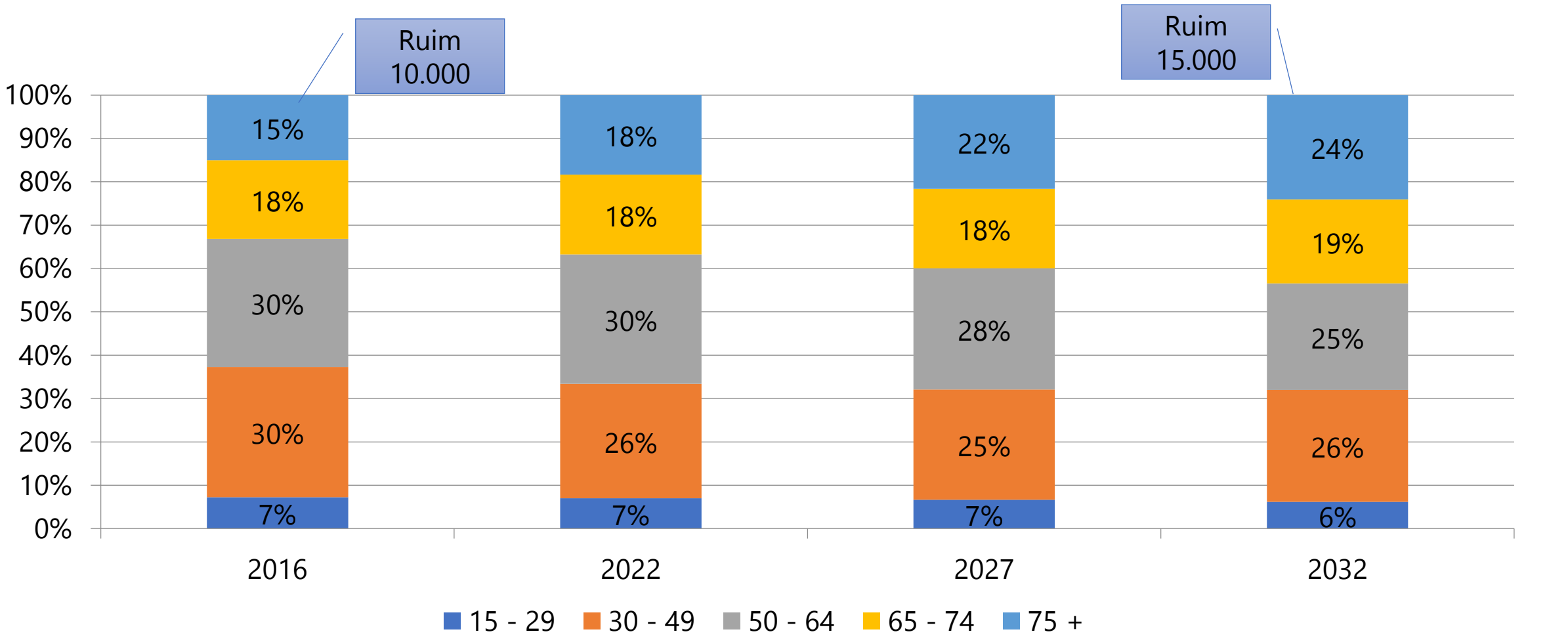


# Woningmarktonderzoek



# Woningmarktonderzoek



# Rotte Kiezen

RWLP Oost Groningen






# Incourante woningen

RWLP Oost Groningen

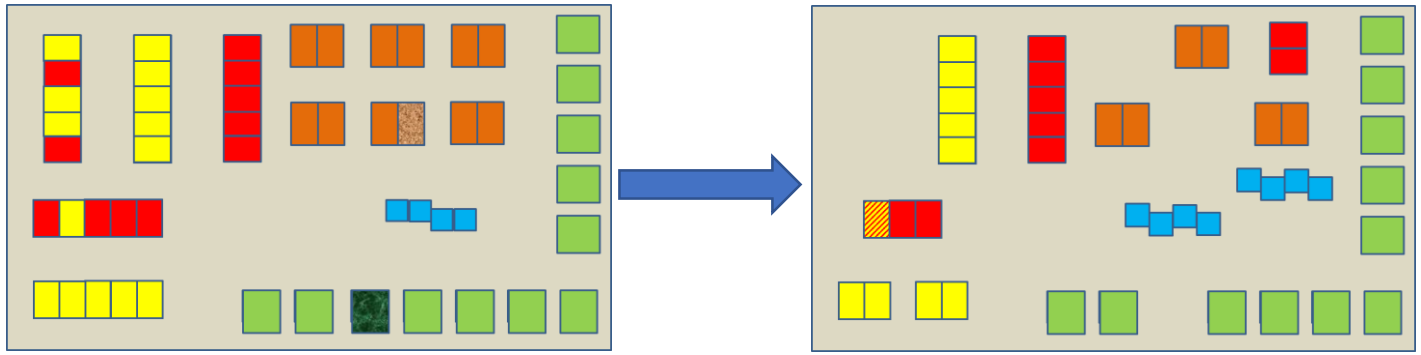




# Gebiedsgericht

RWLP Oost Groningen

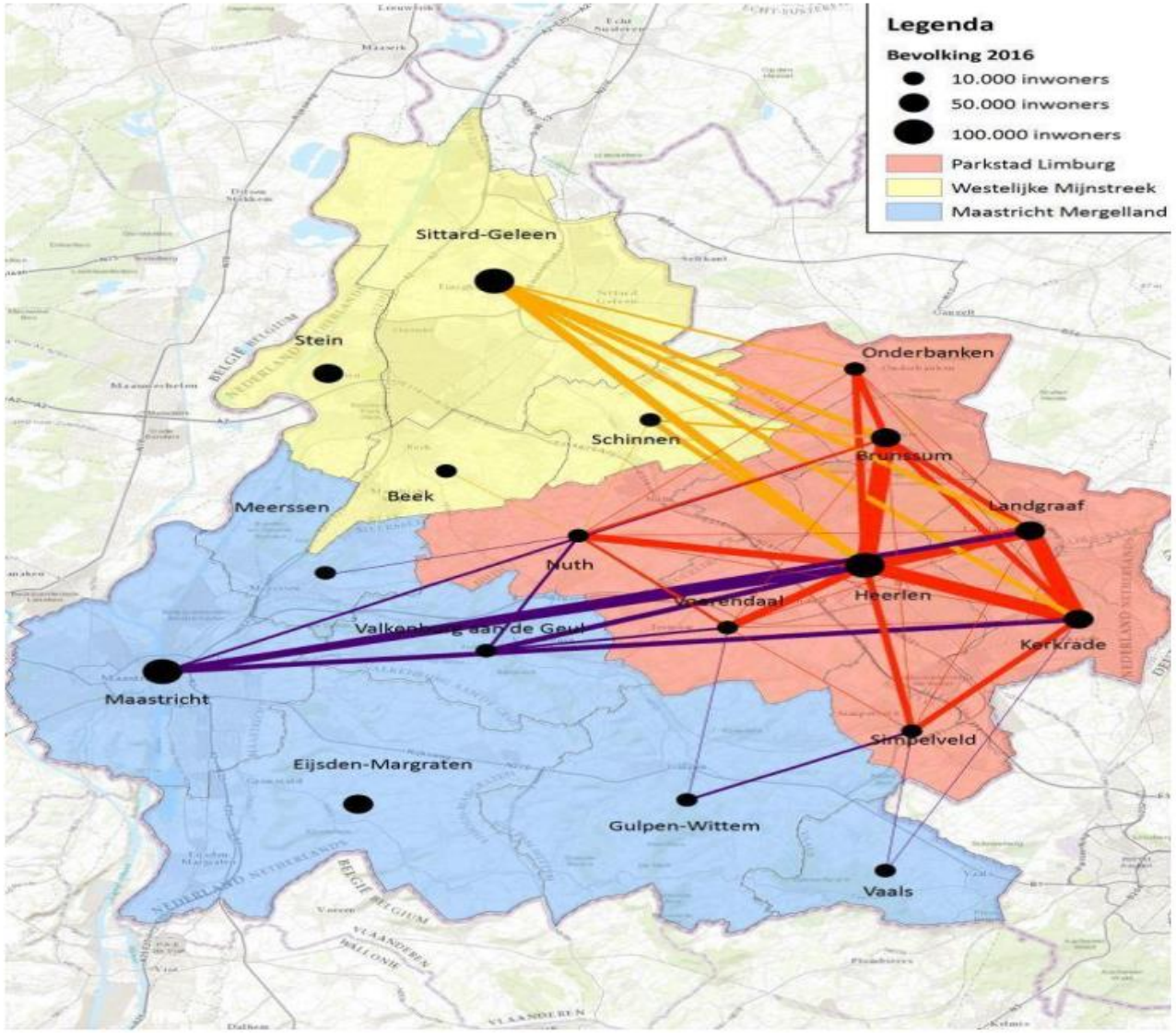
Hoe moet het dorp er in 2032 uitzien?



# Jan Rademaker

parkstad stadsregio limburg

# Verhuisbewegingen – woonregio Parkstad / Zuid-Limburg



# Woonbehoefte Parkstad tot 2028?

| Doelgroepen (groei) | Kenmerken | Voorkeur woonmilieu | Inkomen | Aantal huishoudens |
|---|---|---|---|---|
| **Suburbane Senioren** | Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder | Suburbaan | Laag | 3.440 tot 3.490 |
| **Ruim(t)egenieters / zilveren rand** | Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder | Suburbaan | Midden en hoog | 1.690 tot 1.740 |
| **Oudere eenvoud stedelijk** | Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder | Stedelijk | Laag | 1.600 tot 1.650 |
| **Stedelijk genieten** | Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder | Stedelijk | Midden en hoog | 450 tot 470 |
| **Landelijke luxe** | Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder | Landelijk | Midden en hoog | 90 tot 100 |
| **Subtotaal** | | | | 7.370 tot 7.420 |

# Woonbehoefte Parkstad tot 2028?

| Doelgroepen (krimp) | Kenmerken | Voorkeur woonmilieu | Inkomen | Aantal huishoudens |
|---|---|---|---|---|
| **Woonerf Welgestelden** | Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar | Suburbaan | Midden en hoog | -2.365 tot -2.415 |
| **Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)** | Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar | Suburbaan | Laag | -1.675 tot -1.725 |
| **Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak** | Gezinnen | Suburbaan | Hoog | -1.135 tot -1.185 |
| **KISS (klein inkomen, stedelijke setting)** | Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar | Stedelijk | Laag | -1.115 tot -1.165 |
| **Midlife, Mid-City** | | | | -975 tot -1.025 |
| **Subtotaal** | | | | 11.260 tot -11.310 |

- Ondanks positieve berichtgeving nog steeds bevolkingsdaling
- De doelgroep '65+'ers' groeit
- De doelgroep '35 – 64 jarigen' krimpt

= vraag naar (levensloopbestendige) huurwoningen
= overschotten in de koopsector

# Wat kopen 70+'ers?

Vooral appartementen…







Maar ook andere woningtypen…

# Wat kopen 70+'ers in Parkstad?

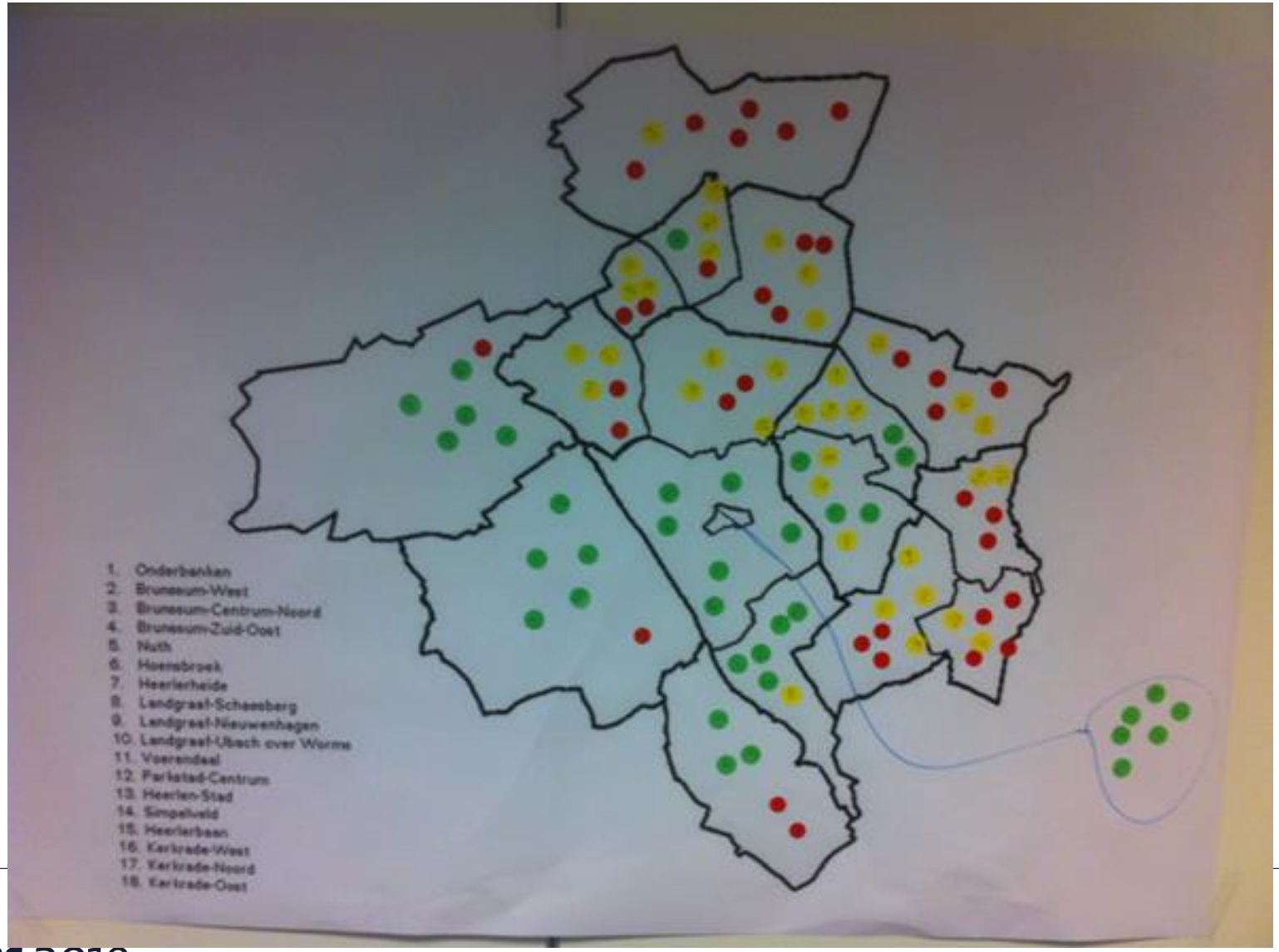
## Aankopen van 70+'ers in Parkstad naar aankoopprijs en woningtype

| | Vrijstaand | Twee-onder-een-kap | Hoekwoning | Tussenwoning | Appartement | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Minder dan €150.000 | 1% | 3% | 6% | 12% | 21% | 43% |
| €150.000 tot €200.000 | 1% | 2% | 3% | 5% | 15% | 26% |
| €200.000 tot €250.000 | 2% | 2% | 2% | 3% | 8% | 16% |
| €250.000 tot €300.000 | 2% | 1% | 0% | 1% | 3% | 7% |
| Meer dan €300.000 | 3% | 0% | 0% | 1% | 3% | 8% |
| Totaal | 9% | 9% | 10% | 21% | 51% | 100% |

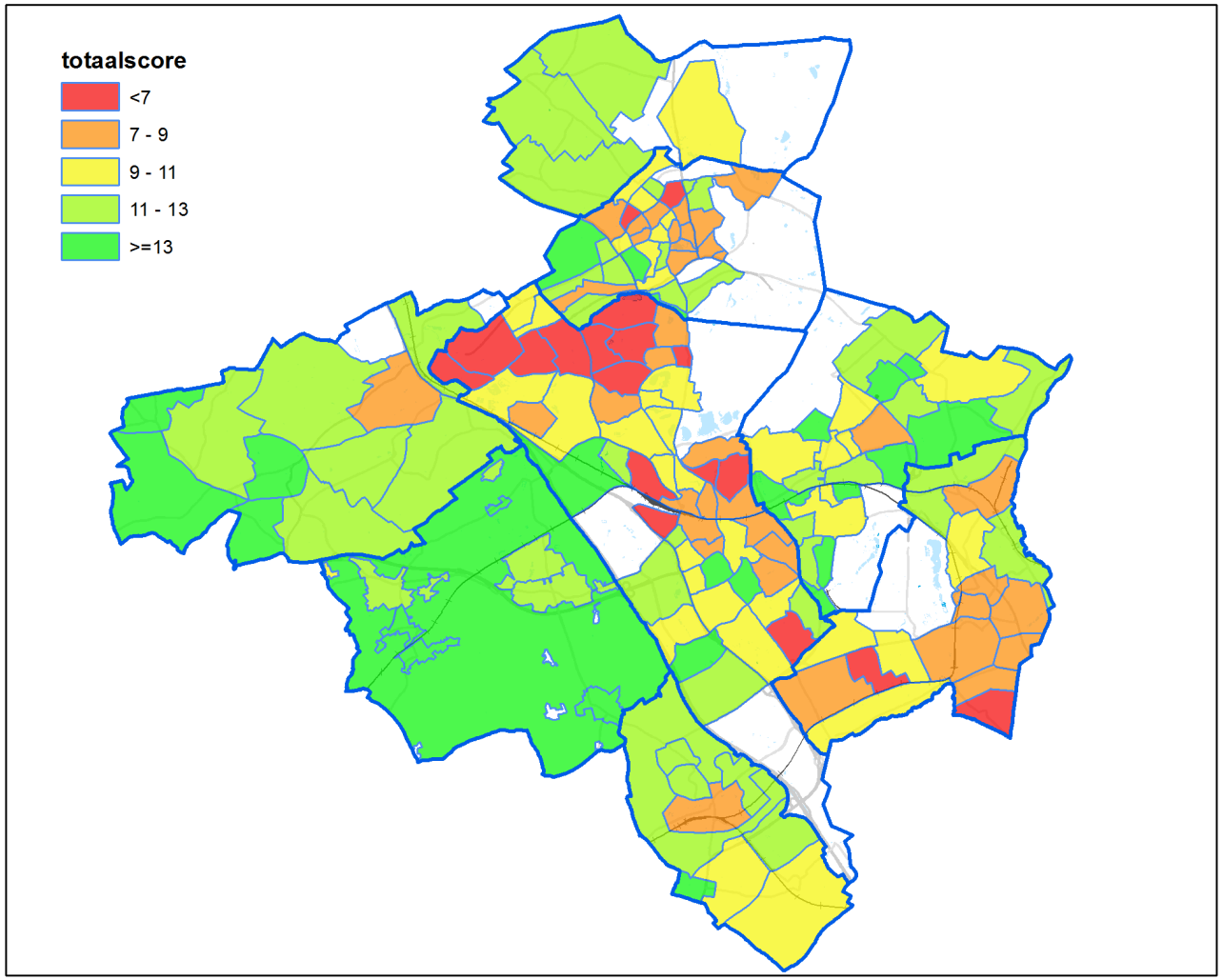
## Aankopen van 70+'ers in Parkstad naar bouwjaar en woningtype

| | Vrijstaand | Twee-onder-een-kap | Hoekwoning | Tussenwoning | Appartement | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Voor 1945 | 0% | 1% | 1% | 3% | 2% | 8% |
| 1945-1959 | 2% | 2% | 1% | 2% | 0% | 7% |
| 1960-1969 | 2% | 2% | 1% | 3% | 5% | 14% |
| 1970-1979 | 3% | 2% | 3% | 4% | 8% | 20% |
| 1980-1989 | 0% | 0% | 1% | 4% | 6% | 11% |
| 1990-1999 | 1% | 1% | 2% | 4% | 9% | 16% |
| 2000 en later | 1% | 1% | 0% | 2% | 21% | 24% |
| Totaal | 9% | 9% | 10% | 21% | 51% | 100% |

# Markttechnische aantrekkelijkheid Parkstad



# Kaart Parkstad met gemiddelde RIGO score



# Het harde leven in wijk met meeste eenzamen: 'Ik lig stijf in bed'



93 shares

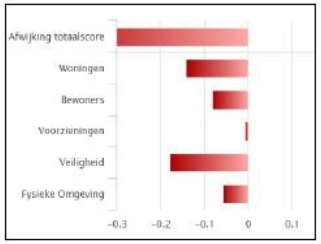
**Rolduckerveld. Met een percentage van 30,1 procent van de bewoners die zich (zeer) ernstig eenzaam voelen, voert deze Kerkraadse de provinciale lijst met afstand aan. Dat blijkt uit cijfers van de GGD Zuid-Limburg. We peilden de stemming en zochten de eenzamen.**

## Sfeerbeeld
















# Wonen Limburg koopt Saffierflat in Heerlen

**Wonen Limburg heeft de Saffierflat aan de Sittarderweg in Heerlen gekocht. Deze stond sinds afgelopen zomer volop in de aandacht vanwege de aanpak van lang aanhoudende overlast in de buurt. De koop en investering in de flat past binnen de probleemaanpak volgens de methode hartslag.**

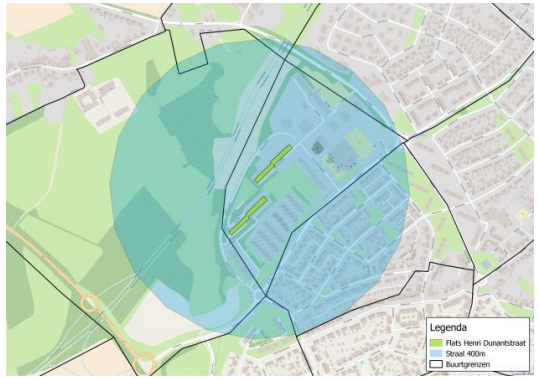
Na overleg bereikten gemeente Heerlen en Wonen Limburg overeenstemming over een volgende stap voor verbetering van de situatie. Sinds 30 november 2018 zijn we eigenaar van de Saffierflat. We zien het als onze maatschappelijke taak om te investeren in de veiligheid en leefbaarheid van buurten en wijken. Samen met de gemeente willen we een buurtsteunpunt realiseren in de flat, waarin ook andere maatschappelijke partners ondersteuning kunnen bieden aan bewoners en omwonenden. Verder hebben we in de toekomst plannen om de appartementen te verduurzamen en te renoveren, zodat ze een prettig en fijn thuis bieden aan de bewoners. We hebben de huurders van de flat intussen persoonlijk op de hoogte gebracht van de overname.

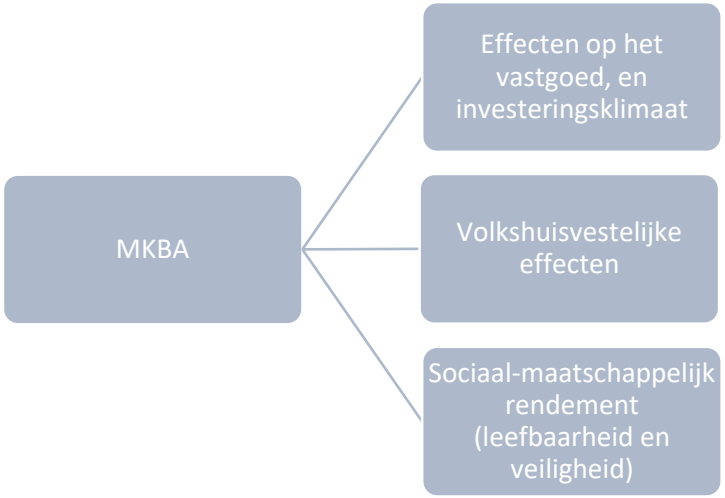


### Methode hartslag

De flat was voor omwonenden al lang een doorn in het oog. Bewoners met uiteenlopende problemen, drugshandel en geschreeuw zorgden voor een situatie die onacceptabel was. Besloten werd de problematiek aan te pakken met de methode ‘hartslag’. Hierbij wordt harde handhaving gecombineerd met zorg voor mensen die het nodig hebben. En werken partijen als gemeente, politie en zorgpartners intensief samen. Na overleg met de omwonenden werd er hulp verleend, mensen aan een andere woning geholpen, en werd er gehandhaafd en enkele woningen gesloten. Door de intensieve aanpak werd het rustiger in en rond de flat. Het aantal klachten nam drastisch af. De aankoop van de flat door Wonen Limburg is een volgende stap in de verbetering van de situatie.

# Maatschappelijke kosten t/m 2030 in de wijk




| | Niet ingrijpen in woningvoorraad | | Wel ingrijpen in woningvoorraad | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kosten (in € miljoen) | Aansluiting woningvoorraad | Verschil in kosten (in € miljoen) | Overheid | Vastgoed-eigenaar | Inwoners | Verschil in aansluiting woningvoorraad |
| Zonstraat, Kerkrade | 42 | Overschot aan meergezins- en koopwoningen, tekort aan eengezins- en huurwoningen | 7,5 | 4,5 | 2 | 1 | ++ |
| Parklaan, Nuth | 10,5 | Tekort aan meergezins- en een overschot aan eengezinswoningen | 3 | 2 | 0,5 | 0,5 | + |
| Henri Dunantstraat, Brunssum | 32,5 | Overschot aan meergezins- en koopwoningen, tekort aan eengezins- en huurwoningen | 4,5 | 1,5 | 2,5 | 0,5 | ++ |

**Brunssum-Noord**

De optelling van de maatschappelijke kosten en baten in het nulscenario bedragen voor alle pijlers:

- -/- ***€32,5 miljoen negatief***, waarvan € 22,5 miljoen voor de overheid, € 3,5 miljoen voor vastgoedeigenaren en €6,5 miljoen voor inwoners van de wijk
- Overschot aan koopwoningen en meergezinswoningen in Brunssum-Noord
- Tekort aan huurwoningen en eengezinswoningen in Brunssum-Noord
- Minder gevarieerde bevolking, bewoners die vooruit gaan trekken weg
- Leefbaarheid gemiddeld 6% lager dan in Parkstad, veiligheid gemiddeld 2% lager dan in Parkstad

# Discussie