

PARKSTAD LIMBURG

Een toekomst met krimp

Parkstad Limburg kampt sinds 1997 met een teruglopende bevolking. Allerlei initiatieven moeten bijdragen aan een duurzaam, grensoverschrijdend, toekomstperspectief.

Gerrit van Vegchel

Parkstad, het oostelijke deel van Zuid-Limburg, telt 250.000 inwoners. Meer dan de helft van de beroepsbevolking werkt echter buiten Parkstad. Daarmee is het niet echt een stedelijke regio. Vandaar dat Parkstad zich niet alleen verbindt met de rest van Zuid-Limburg, maar ook grensoverschrijdend met de Euregio Maas-Rijn, waarin Luik, Eupen, Aken, Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Hasselt en Genk (beoogde) knooppunten zijn. Met zo'n 3,8 miljoen inwoners vormt dit een goed schaalniveau voor een stedelijke regio (figuur 1).

DEMOGRAFISCHE TRANSITIE

Parkstad heeft net als de rest van Zuid-Limburg sinds 1997 te maken met een demografische transitie: een daling van de beroepsbevolking, daling van het aantal jongeren en toename van het aantal ouderen. Zuid-Limburg kende in 2008-2012 nog een zeer klein migratieoverschot van 0,09%, maar de bevolking nam met 0,26% af en daarmee was het de sterkste daler in Nederland. Deze trend zal zich waarschijnlijk doorzetten en volgens het Economisch Bureau van de Rabobank zal de regio in 2030 naar schatting 52.000 inwoners en 7500 huishoudens minder tellen dan in 1997. Het aantal ouderen zal met 26.000 toenemen. Zie ook figuur 2.

De bevolking in de Euregio Maas-Rijn zal de komende periode nog licht groeien. Daarbij komt dat Aken een zeer aantrekkelijke (internationale) studentenstad is met ruim 50.000 studenten. De stad telt 260.000 en de regio zo'n 800.000 inwoners. Zie ook figuur 3.

De nabijheid en samenwerking met de omringende buitenlandse regio's hebben de bevolkingsdaling in Parkstad en Zuid-Limburg echter nauwelijks afgeremd. De landsgrenzen blijken een sterke belemmering, en de inzet is dan ook deze barrières op te ruimen en de Euregio Maas-Rijn daadwerkelijk als één regio te laten werken.

Als jongeren verhuizen naar populaire stedelijke kennisregio's en er nauwelijks instroom van jongeren van buiten de regio bestaat, ontstaan krimpgebieden. Omdat niet alle jongeren vertrekken, zal

Het is zaak studenten te binden aan bedrijven en organisaties in de regio

Figuur 1: Parkstad Limburg





C-mill in Heerlen: de locatie van de oude Philipsvestiging wordt omgevormd tot een vestigingslocatie voor eigenzinnige (startende) ondernemers.

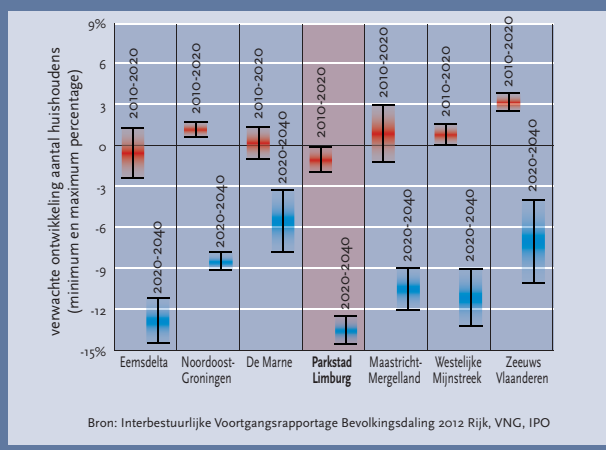
er na verloop van tijd een nieuw evenwicht tussen jong en oud ontstaan. Maar er zijn meer gevolgen. Minder kinderen betekent minder scholen, en minder huishoudens betekent leegstand van woningen. Hoe groter de leegstand, des te meer de huizenprijzen dalen waardoor de restschulden bij hypotheek kunnen oplopen. Ook maatschappelijke en commerciële voorzieningen veranderen. Dat is vooral merkbaar in de sport- en welzijnsvoorzieningen. Het koopgedrag van ouderen is fundamenteel anders dan dat van jongeren. Veel winkels en horeca zien hun omzet dan ook dalen. Daar staat tegenover dat ouderen relatief veel geld uitgeven aan wonen. Krimp heeft ook mentale gevolgen. Bewoners in de

krimpregio's merken de verandering in de eigen omgeving; ze willen dat de krimp stopt en voelen zich vaak in de steek gelaten door overheden.

NIEUW PERSPECTIEF

De binnenlandse migratie waarbij jongeren zich steeds meer vestigen in stedelijke kennisregio's past bij de verdere ontwikkeling van de kenniseconomie in Nederland en de veranderende levensstijl van jongeren. Het Rijk probeert dit proces te sturen door nadrukkelijk te kiezen voor het faciliteren van kennisregio's en daarmee verbonden topsectoren. Ook de (provinciale en lokale)

Figuur 2: Ontwikkeling van het aantal huishoudens in krimpregio's (2010-2040)



Figuur 3: Bevolkingsgroei in Euregio Maas-Rijn (2000-2020) (x 1000)

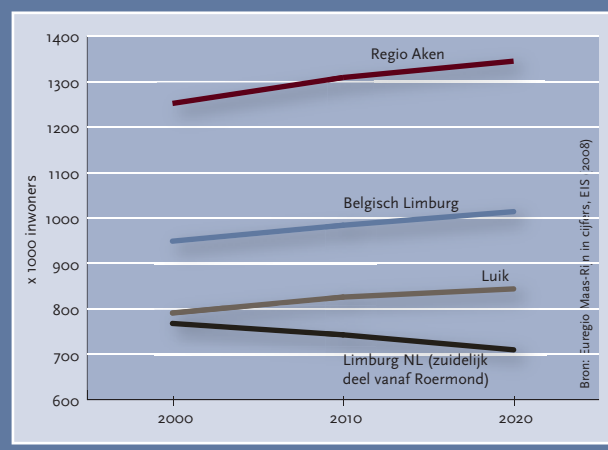




FOTO: PETER WIMANDY/RWTH

Studenten voor het nieuwe SuperC gebouw van de RWTH Aachen.

woningbouwprogrammering gaat op de schop.

Studenten zijn de dragers van de toekomstige kenniseconomie. Het is dus zaak studenten aan ondernemingen en organisaties in de regio te verbinden. Regio's die zelf geen kennisinstellingen huisvesten, kunnen samenwerken met kennisregio's, en onderzoeken welke rol zijzelf in de ontwikkeling van de kenniseconomie kunnen spelen. Parkstad bevindt zich wat dit betreft in een bijzondere positie. De regio beschikt over een sterke hogeschool (Zuyd) en ligt tussen drie kenniscentra: Aken (de RWTH, op 14 kilometer afstand, behoort tot de top-3 van technische universiteiten van Duitsland), Maastricht (onder andere Healthcare) en de Chemelot Campus van DSM. Op iets grotere afstand liggen Keulen, Düsseldorf, Eindhoven, Hasselt en Luik. Daarom worden op regionaal en provinciaal niveau initiatieven ontwikkeld om (grensoverschrijdende) kenniswerkers vast te houden en aan te trekken. Zo is Limburg Economic Development (LED) opgericht, een publiek-private samenwerking van overheden, onderwijsinstellingen en ondernemers. Parkstad draagt hieraan bij, maar zou dit nooit alleen kunnen. Rondom LED ontstaat inmiddels een cluster van activiteiten die betrekking hebben op innovatie, startende bedrijven, ontmoetingen tussen studenten en bedrijven, kennisvalorisatie, werving van kenniswerkers en bedrijven, en *regiobranding*. LED verbindt Zuid-Limburg met Brabant via Brainport 2020 en kan vanuit die kracht ook de grensoverschrijdende economische samenwerking handen en voeten geven.

In Aken, waar krapte op de woningmarkt heerst, groeit het aantal studenten snel. Het regiobureau Parkstad en twee woningcorporaties bieden nu onder andere in Vaals, Kerkrade en Heerlen woonruimte aan voor studenten met een grensoverschrijdende OV-pas. Daarnaast wordt hard gewerkt aan marketing en communicatie, ook op het terrein van culturele evenementen en ver-

schillen in regelgeving. De 'buitenlandse' studenten moeten zich welkom en thuis voelen in de regio.

Binnen Parkstad en Zuid-Limburg lopen allerlei initiatieven die moeten bijdragen aan een duurzaam, grensoverschrijdend toekomstperspectief. Het Rijk en de provincie moeten daarbij zorgdragen voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Daarom wordt stevig ingezet op de aanleg van de Buitenring en verbetering van de spoorverbinding IC Eindhoven-Heerlen-Aken en de stoptrein Maastricht via Parkstad naar Aken (Avantis).

WAARDEVERVAL

Bij een dalende bevolking groeit het aantal huishoudens eerst nog een tijdje door als gevolg van verdunning. Daarom worden er nog steeds woningen bijgebouwd en overstijgt de nieuwbouw de sloop. Zodra het proces van huishoudensverdunning echter stopt, neemt het overschot op de woningmarkt snel toe. Sterfte onder een verouderende bevolking betekent extra veel vrijkomende woningen met als gevolg toenemende leegstand en waardedaling van het onroerend goed. Het aanpakken van de vastgoedmarkt is een lastige en complexe opgave met uiteenlopende belangen. In de beginfase lijkt het vraagstuk nog relatief eenvoudig omdat de incurante en afgeschreven woningcomplexen gesloopt kunnen worden en landschappelijke kwaliteit kan worden toegevoegd. Op dit punt is binnen Parkstad intensief samengewerkt met de woningcorporaties. Die hebben de regio door de eerste fase van de krimp op de woningmarkt geholpen. Maar de bevolkingsdaling zal nog een aantal jaren doorzetten en de vrijkomende woningen in de bestaande koopvoorraad zullen de prijzen onder druk houden, zeker als er vanwege kwalitatieve fricties in de voorraad nog nieuwbouw wordt gepleegd. Een alternatief voor nieuwbouw door woningcorporaties in krimpgebieden is het opkopen van (courante) koopwoningen en beeldbepalende gebouwen, en die toekomstbestendig maken. Zo snijdt het mes aan twee kanten: minder leegstand én behoud van authentiek bestaand vastgoed en beeldbepalende objecten. Dit komt nog maar zeer beperkt van de grond. Woningen tegen de huidige WOZ-waarde opkopen en slopen is voor overheden onbetaalbaar. Particuliere woningbezitters die op dit moment in financiële problemen komen, belanden vaak in de schuldsanering. Samen met de bank wordt gekeken naar een oplossing: meestal verkoop van de woning. Met het bestaande woningoverschot resulteert dit in een verdere prijsdaling. In Parkstad is inmiddels een experiment gestart om incurante koopwoningen met overheidsmiddelen goedkoop aan te kopen en nog enkele jaren te exploiteren. Zo verdwijnen deze woningen voor een lage prijs van de markt; een soort sloopversneller.

Op rijks- en provinciaal niveau wordt nagedacht over financiële arrangementen voor transformatie en terugdringing van de overschotten aan woningen en ander vastgoed. Een sloopfonds lijkt een voor de hand liggende oplossing, maar deskundigen weten al lang dat er andere verdienmodellen nodig zijn en een fijnmazig (fiscaal) instrumentarium om goed consumenten- en ondernemersgedrag te belonen. Binnen de Stadsregio Parkstad loopt een

Incurante woningen worden met overheidsgeld gekocht, enkele jaren verhuurd en dan gesloopt

project om dit met de provincie en het Rijk te vertalen in concrete (financiële) maatregelen. Het gaat echt om maatwerk, waarbij de mogelijkheden sterk afhankelijk zijn van de lokale en regionale vastgoedmarkt. Denk aan het experiment om incurante koopwoningen op te kopen om ze na een korte exploitatietijd te slopen. Ook zijn er particuliere initiatieven tot coöperatievorming in wijken om verloedering en verval tegen te gaan.

VOLHOUDEN

De bevolkingskrimp plaatst Parkstad ook voor vraagstukken op het terrein van zorg en welzijn (onder andere toegankelijkheid en zelfstandigheid van zorg voor ouderen), onderwijs en arbeidsmarkt (concentratie van scholen en leerlijnen) en samenwerking en samenvoeging van verenigingen op de verschillende terreinen van sport tot cultuur. Deze vraagstukken worden binnen de regio opgepakt door bedrijven, organisaties, burgers en overheden en zij tonen daarmee maatschappelijk ondernemerschap.

De problemen op het terrein van economie en vastgoed vragen ondertussen om meer dan een verandering van mentaliteit en positief denken. Een structurele oplossing met lokaal en regionaal ondernemerschap van burgers, organisaties en ondernemers is daarbij van doorslaggevend belang. LED en de provincie vervullen hier een belangrijke aanjaagfunctie en Parkstad participeert op de schaal van Zuid-Limburg. De gemeenten binnen Parkstad zien voor zichzelf een rol weggelegd op het terrein van de fysiek-ruimtelijke vraagstukken. Zo gaan ze naast de programmering van sloop-nieuwbouw samen met de provincie de transformatie van de regio Parkstad aanjagen en doen daarbij een beroep op ondernemers, maatschappelijke en kennisorganisaties en burgers om samen projecten op te starten. Daarvoor wordt binnen de regio de IBA Parkstad opgestart. IBA (afkomstig van *Internationale Bau Ausstellung*) staat voor een creatieve aanpak met een economische impuls voor gebieden in transitie, waarbij uiteenlopende partners hun kennis en kunde bundelen. In 2020 zal de IBA Parkstad-tentoonstelling worden gehouden om de resultaten van het IBA-ondernemerschap voor het voetlicht te brengen. Alleen door goede regionale samenwerking kunnen dergelijke initiatieven succesvol zijn: durven, doen en verbinden. •

Gerrit van Vegchel is voorzitter van de stadsregio Parkstad Limburg en treedt op als dagvoorzitter/excursieleider tijdens de studiereis *Geografische veerkracht: Parkstad Limburg – Aken* op 22 november a.s. Zie de Agenda op pag. 46.

BRONNEN

- CBS Webmagazine, 27 augustus 2007. Prijs van koper fors gestegen. Geraadpleegd op www.cbs.nl/nl-NL/menu/publicaties/webpublicaties/webmagazine
- *Compendium voor de leefomgeving*; geraadpleegd via www.compendiumvoordeleefomgeving.nl
- Hospers, G.J. & N. Reverda 2012. *Krimp, het nieuwe denken. Bevolkingsdaling in theorie en praktijk*. Boom Lemma, Den Haag.
- *Kwartaalbericht Woningmarkt Rabobank*, november 2011; geraadpleegd op <https://economie/rabobank.com/publicaties/>