

Open brief, januari 2010 van Leo van de Pas te Heerlen.

De Toekomst van Parkstad Limburg

Wat elke burger, ondernemer en bestuurder over Parkstad moet weten.

Inleiding

Als geboren Noord Limburger, maar sinds 1974 woonachtig en werkzaam in Parkstad, mag ik mij Parkstedeling noemen. De regio en de toekomstige ontwikkelingen gaan me aan het hart, vandaar deze open brief. Ik maak mij zorgen over de toekomst en wil een aantal ontwikkelingen en cijfers graag met u delen. Niet om onnodig kritisch of negatief te zijn, veeleer een oproep om alle positieve zaken te stimuleren en alle kansen, hoe groot of klein ook, aan te grijpen. Voor de komende jaren is naast inzicht vooral lef, moed en doorzettingsvermogen van bestuurders en ondernemers nodig om positieve doelstellingen te bereiken.

Ontwikkeling van de bevolkingsomvang

Terwijl de wereldbevolking de komende decennia zal groeien van 6 naar 8 miljard mensen, zien we in verschillende Europese landen een structurele daling van de bevolkingsomvang. Ook in Nederland is deze ontwikkeling gaande, niet op nationaal niveau, waar nog sprake is van een groei tot 17,5 miljoen in 2040, maar wel in diverse landelijke gebieden, waarvan Zuid Limburg er één is. Parkstad loopt in deze ontwikkeling voorop. Allereerst zal ik een aantal ontwikkelingen signaleren, ingaan op oorzaken en op mogelijke gevolgen die deze daling, naast andere demografische aspecten, zal hebben op de vastgoedmarkt en overige economische activiteiten in Parkstad en Zuid Limburg. Tegelijkertijd zien we dus gebieden, vooral de Randstad, die grote inspanningen moeten leveren om de groei te verwerken, en zien we regio's die alle zeilen moeten bijzetten om goed te leren omgaan met de krimp. Het moge duidelijk zijn dat deze ontwikkelingen om regionaal denken en regionale aanpak en oplossingen vraagt. Terwijl groei gemakkelijker is te financieren uit extra inkomsten, zijn de financiële gevolgen van krimp veel lastiger te financieren. Toch bieden krimp en vergrijzing ook nieuwe kansen.

Oorzaken

De ontwikkelingen zijn niet nieuw. Al in 1997 voorspelde Wim Derks van de Universiteit Maastricht dat Limburg rond 2007 haar top zou bereiken wat bevolkingsomvang betreft. Uiteindelijk bleken processen alleen maar sneller te verlopen en was de daling vanaf 2002 een feit, in Zuid Limburg zelfs vanaf 1997. De mogelijkheid om in België en Duitsland een woning te kopen met aftrek van hypotheekrente heeft dit proces verder versterkt. In Kerkrade neemt de bevolking sinds 1992 af, ondanks een groei van inwoners met een Duitse nationaliteit. Na 1997 vertrekken steeds meer Duitse migranten, waardoor de bevolkingsomvang inmiddels al met 10% is gedaald tot 48.000. Zuid Limburg neemt des te meer een unieke positie in omdat alle omringende gebieden zoals Noord Limburg, Belgisch Limburg en Nordrhein Westfalen nog met groei te maken hebben. Voor groei of daling van de bevolking zijn twee aspecten van belang, de natuurlijke ontwikkeling (geboorte en sterfte), evenals migratiebewegingen. Wil een bevolking op natuurlijke basis constant blijven, dan zal elke vrouw 2,1 kind moeten krijgen. Vanwege economische en maatschappelijke factoren ligt dit cijfer in sommige gebieden van Limburg nu al rond de 1,6. Het is niet moeilijk om uit de rekenen dat met dit geboortecijfer de bevolking elke generatie met 20% zal afnemen. De groei component vanwege het alsmaar ouder worden van de mensheid levert slechts een geringe bijdrage. De reden dat vooral Zuid Limburg, en daarbinnen Parkstad, als eerste met dit gegeven wordt geconfronteerd moet voornamelijk gezocht worden in een onevenwichtige opbouw van de bevolking naar leeftijd. In de bloeiperiode van de mijnontginningen kwamen veel jonge werknemers uit alle delen van Nederland en Europa naar Zuid Limburg om daar emplooi te vinden in de mijnindustrie. De bevolking groeide in de naoorlogse periode dan ook explosief. Het migratieaspect heeft voornamelijk met de economische ontwikkelingen en kansen op de arbeidsmarkt te maken. Is er voldoende werkgelegenheid? Is er een positief vestigingsbeleid? Verder speelt het imago van een regio een rol. Door het wegvallen van de mijnindustrie kreeg Parkstad rond 1970 ook al eens met bevolkingskrimp te maken. De verhuizing van instellingen zoals het ABP en het CBS naar Heerlen heeft dit naderhand weer gecompenseerd. Jaarlijks verhuist 5% van de Nederlanders. Hiervan blijft 65% binnen de eigen gemeente wonen, 15%

binnen de regio en nog eens 10% blijft binnen de provinciegrenzen. Ongeveer 5% van de verhuizingen is afkomstig buiten de provincie of uit het buitenland. Bedrijfsverplaatsingen vinden eveneens overwegend binnen de eigen regio plaats. Hieruit blijkt dat het een lastige opgave is om bedrijven en/of mensen uit andere gebieden aan te trekken. Zuid Limburg grenst bovendien bijna geheel aan het buitenland (België en Duitsland). Sinds in 2001 de hypotheekrenteaftrek voor wonen in het buitenland werd toegestaan, vertrokken er meer mensen naar België en Duitsland dan dat er omgekeerd binnenkwamen, een negatief migratiesaldo dus. Het lagere prijspeil van woningen speelde hierbij een grote rol. Een groep Duitsers, die in de jaren tachtig een aantrekkelijke premie A woning in Parkstad konden kopen, vertrok weer terug naar Duitsland. Het is nauwelijks aannemelijk dat geboortecijfers weer gaan groeien. Het vasthouden van die steeds kleiner wordende groep jongeren is een volgend probleem. Na een studie elders keert deze groep nauwelijks terug maar blijft op plaatsen waar meer kansen liggen voor een aantrekkelijke beroeps carrière. Het aantrekken van jonge gezinnen van elders is de laatste optie, maar ook deze missie kan alleen slagen als in de regio voldoende nieuwe economische activiteiten en overig aantrekkelijke condities aanwezig zijn.

Bevolkingsprognose Parkstad Limburg (incl. Nuth) naar leeftijd

Leeftijdscategorie	Niveau per 1/1	2005	2010	2020	2030	2040
0-14 jaar		39400	34200	29200	27000	22500
15-64 jaar		175400	168300	147200	120600	102500
65 en ouder		45400	48400	58600	67800	65400
Totaal aantal personen		260200	250900	235000	215400	190400

bron: CBS, etil

Ontkenning, acceptatie en toekomstvisie

Je zou verwachten dat een streek die geconfronteerd wordt met een forse bevolkingsontwikkeling alert is en met maatregelen probeert bij te sturen. Tot en met 2005 was hiervan echter geen sprake. Groei is sexy en levert economische rekenen op, echter roept krimp negatieve associaties op en bovendien moet de krimp op een andere manier gefinancierd worden, krimp kost dus geld. Bovendien was krimp een nieuw fenomeen, waar in Nederland nog geen enkele ervaring mee was opgedaan. Vooral politici bleven steken in de ontkenningfase. Met extra impulsen in de woningbouw probeerde menig wethouder zelfs inwoners uit buurgemeenten aan te trekken. Op het moment dat er landelijk aandacht kwam voor een dalende bevolking in bepaalde streken van Nederland, drong ook in Zuid Limburg pas het besef door, dat ontkennen geen enkele zin had. Sinds die tijd hebben de nodige onderzoeken plaats gehad en zijn toekomstvisies herschreven. Er zijn ook positieve elementen te noemen. Door krimp kan er extra ruimte vrijkomen voor natuur en groen, maar zoals eerder aangegeven zijn er op dit moment weinig mogelijkheden om dit te financieren.

Gevolgen (naar leeftijdsgroepen)

De daling van het aantal geboorten was als eerste merkbaar in de babyindustrie. Minder kinderen zorgde in eerste instantie voor afname van consumentenbestedingen in zorg, winkels en kindercrèches. Na verloop van tijd kreeg ook het peuter en lageronderwijs met minder aanwas van leerlingen te maken. Op termijn zorgt de daling voor minder klaslokalen en scholen, minder leerkrachten en in kleine kernen wordt het steeds lastiger om onderwijsvoorzieningen op peil te houden. Inmiddels is de afname van leerlingen doorgedrongen tot het middelbaar onderwijs. Juist in een periode dat diverse nieuwe (brede) scholen werden gebouwd, kwamen schoolbesturen tot de ontdekking dat nog op teveel

groei was gerekend. Later krijgt ook het hoger onderwijs met dit gegeven te maken. De vraag is of onderwijsinstellingen de financiële consequenties van deze afname kunnen dragen.

Beroepsbevolking

Na de onderwijsperiode zet de daling door in de potentiële beroepsbevolking. Deze daalt de komende 30 jaar met ongeveer 73.000. De uiteindelijke beroepsbevolking zal met ongeveer 48.000 afnemen. Uiteraard zullen technologische ontwikkelingen niet stil staan. Het is nu nog niet duidelijk hoeveel mensen er straks nodig zijn om dezelfde productiviteit te leveren als op dit moment. Parkstad Limburg zet onder meer in op toerisme. Toerisme is een arbeidsintensieve bedrijfstak. Daarnaast valt vanwege de toenemende vergrijzing te verwachten dat er meer mensen in de zorgsector nodig zullen zijn. Er is daarom een reële kans aanwezig, dat er over 20 jaar te weinig mensen zijn om de huidige banen in te vullen. Tot dat tijdstip bereikt is, kan de werkloosheid in principe tot 0% dalen. Daarna wordt een positief migratiesaldo een must. Lukt dit niet, dan bestaat het gevaar dat bedrijven wegtrekken omdat elders in Nederland of in het buitenland wel gemakkelijk werknemers kunnen worden gevonden.

65+

De groei van het aantal senioren vraagt op diverse maatschappelijke fronten om aanpassingen. Er komt een grotere vraag naar specifieke en gemakkelijk toegankelijke woningen, de zorgsector zal extra inspanningen moeten leveren en zo zijn er meer zaken die spelen. De senior heeft meer vrije tijd en dat vraagt om voorzieningen op sportief, cultuur en maatschappelijke terrein. Het is aannemelijk dat de senior van straks over een steeds hogere pensioenvoorziening beschikt. Het gemiddeld inkomen per huishouden zal daardoor stijgen. Er is echter nog weinig bekend over de wijze waarop de senior van straks de tijd zal doorbrengen, waar en hoe hij wil wonen, en waaraan deze het inkomen bij voorkeur aan wenst te besteden. Nader onderzoek naar deze aspecten zijn nog nauwelijks gedaan.

Gevolgen voor onroerend goed sector

Krimp van bevolking leidt niet onherroepelijk tot een afname van bijvoorbeeld de woningvoorraad. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de gezinsverdunding zorgen er voor dat er steeds minder mensen in een huis wonen. De afname van het aantal huishoudens houdt dus geen gelijke tred met de daling van de bevolking. Niettemin is in Zuid Limburg en vooral in Parkstad de daling van het aantal huishoudens al ingezet. Naar verwachting zal het aantal huishoudens tot 2040 in Zuid Limburg met 40.000 afnemen, waarin Parkstad een aandeel heeft van 18.000. De afname van het aantal huishoudens komt geheel voor rekening van de huishoudens met meerdere personen. De eenpersoonshuishoudens groeien voorlopig nog. De schaduwzijde hiervan betreft de betaalbaarheid. Meerdere huishoudens met slechts één inkomen drukt het gemiddelde huishoudinkomen heeft effecten op de gezinsbestedingen maar heeft ook consequenties voor de grootte van woningen en de betaalbaarheid daarvan. De leeftijd is een aspect dat van belang is voor de koopbereidheid. In de huidige omstandigheden is het aandeel kopers van 65 jaar of ouder minder dan 5%. Huishoudens tot 65 jaar dalen in omvang van 86.000 naar 55.000. Huishoudens boven 65 jaar zijn nauwelijks nog actief op de koopmarkt, na verloop van tijd doet met eerder afstand van de eigen woning. Deze gegevens leiden tot een afname van de vraag en is met name van belang voor de prijsontwikkelingen. In de bijgevoegde grafiek, waarin de prijsontwikkeling vanaf 1993 is weergegeven maakt dit duidelijk. Het prijsniveau in Parkstad behoort tot de laagste in Nederland. Het prijsniveau is zo laag dat nieuwbouwprojecten tegen marktconforme prijzen, zoals landelijk worden gerealiseerd, nauwelijks meer weg te zetten zijn. Op bestuurlijk niveau zijn ambities bijgesteld, er zullen in de toekomst meer woningen worden onttrokken, dan dat er worden bijgebouwd. Voor elke woning die wordt gebouwd zullen er straks 2 worden gesloopt. Op deze manier kan toch nog worden gewerkt aan een kwaliteitslag en kan de bouw nog steeds een, zij het een geringe, bijdrage leveren aan de economie.

Parkstad Limburg

Per 1 januari	2010	2020	2030	2040
Totaal aantal huishoudens				
15-29-jarigen	10.400	9.300	7.500	6.600
30-39-jarigen	15.600	14.400	12.800	10.200
40-64-jarigen	60.100	54.700	44.800	37.700
65-84-jarigen	29.100	35.300	42.100	40.100
85 jaar e.o.	3.000	3.700	4.000	5.200
Totaal	118.200	117.400	111.200	99.800

Winkel en overige dienstverlening

De afname van de bevolking zal leiden tot een steeds afnemende gezinsconsumptie. Hierdoor dreigen er overschotten te ontstaan in winkelvoorzieningen en andere dienstverlenende sectoren. Het feit dat steeds meer huishoudens met één inkomen moeten rondkomen, zal deze ontwikkeling verder versterken. Ondanks het feit dat er straks overschot in winkelvoorzieningen dreigt, wordt momenteel het aantal m2 winkelvoorzieningen nog steeds uitgebreid. Op minder aantrekkelijke locaties zal dit snel tot leegstand en verpaupering leiden. De woonboulevard is momenteel een trekker van formaat, met vele bezoekers uit de grensregio's en dat is een geweldige zaak. Maar je moet er niet aan denken als er in onze buurlanden dergelijke centra worden opgezet.

Bedrijventerreinen en bedrijven

Zoals reeds eerder aangegeven zal de dalende beroepsbevolking niet onopgemerkt blijven in de economische activiteiten. Behoudens een sterke positieve migratie, zullen bedrijven minder werknemers ter beschikking hebben, hebben deze minder ruimte nodig en zal er spoedig sprake zijn van een daling van de behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen. De plancapaciteit van bestaande en nieuwe terreinen is fors, terwijl op het gebied van nieuwe kantoren eveneens eerder aan groei dan aan krimp wordt gedacht. Stilstand is achteruitgang en een kwaliteitsslag is prima. Niet echter als er niet over oplossingen van leegstaande gebouwen en terreinen is nagedacht.

Gevolgen voor de overheid

Een daling van bevolking leidt direct tot daling van inkomsten bij gemeenten. Gemeenten ontvangen namelijk per hoofd van de bevolking een bijdrage uit het gemeentefonds. Daarnaast is de prijsontwikkeling van onroerend goed van belang voor inkomsten uit de onroerende zaak belasting. Een gedeeltelijke compensatie lijkt mogelijk door de tarieven te verhogen, maar dit kan natuurlijk niet eindeloos doorgaan. Het meer of minder kunnen uitgeven van bedrijventerreinen is ook direct van invloed op de inkomsten van een gemeente. Hierdoor staat het gevaar dat gemeenten steeds meer moeite zullen krijgen met het maken van een sluitende begroting. Minder inkomsten zullen moeten leiden tot minder uitgaven. Het vermoeden bestaat dat de bestuurskosten met 25 tot 30% omlaag zullen moeten. Hierdoor kunnen bijdragen aan cultuurvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen onder druk komen te staan. Door verdere fusies of andere samenwerkingsverbanden kan worden bezuinigd en door samensmelting van de kennis van diverse ambtenarenkorpsen een geweldige efficiency slag worden gemaakt. Voor een verregaande herindeling zijn nog een aantal jaren te gaan en is rendement op de korte termijn niet te verwachten. Ik heb sterk de indruk dat burgers weinig moeite zullen hebben met een wat grotere afstand tot het bestuurscentrum, als daardoor meer kwaliteit voor minder kosten kan worden geboden.

Imago

Parkstad heeft de afgelopen jaren een geweldige vooruitgang geboekt. Op het gebied van veiligheid, cultuur en vertier zijn prima zaken gedaan. De laatste onderzoeken en plaatsen op ranglijsten doen meer recht dan ooit aan de plek die Parkstad verdient. Voor toekomstige ontwikkelingen speelt het imago van een regio immers een grote rol. De lage woningprijzen kunnen mensen aantrekken van

elders, vooral senioren, die niet direct meer van werken afhankelijk zijn. Een goed voorzieningenniveau op medisch, sociaal en cultuurgebied is hiervoor echter van eminent belang. Het beleid moet dan ook eerder gericht zijn op het versterken van de bestaande identiteiten en mogelijkheden, dan het zoeken naar nieuwe opwindende kreten die nauwelijks zijn onderbouwd. Slogans als Heerlen Telematicastad hebben uiteindelijk niets opgeleverd. Betrek de burgers en bestaande bedrijven meer bij de toekomstvisie en draag de positieve zaken uit. Een open en eerlijke communicatie naar de burgers toe is onmisbaar om het vertrouwen in bestuurlijk Parkstad terug te winnen. We hebben diverse grote en kleine smaakmakende bedrijven. Uiteindelijk zal een dergelijk beleid nodig zijn dat er voor zorgt dat negatieve ontwikkelingen niet worden versterkt en een gebied zodoende in een blijvende neerwaartse spiraal terecht komt. De vraag is echter of een regio dit, wat financiën en bestuurskracht betreft, zelfstandig kan oplossen.

Rol voor de rijksoverheid

In hoeverre mag van een rijksoverheid worden verwacht dat zij extra middelen aan de krimpregio's ter beschikking stelt? Dit kan door bijvoorbeeld de bijdrage per hoofd van de bevolking te verhogen. Een andere oplossing biedt een stimuleringsbeleid, waardoor er meer spreiding van economische ontwikkelingen over het land mogelijk is. Een bijkomend voordeel hiervan is dat de sterke groei in regio's als de Randstad kan worden geremd. Alleen al de groei van de bevolking in Flevoland in de komende 30 jaar is ongeveer even groot als de bevolkingsdaling in Zuid Limburg. Almere vraagt alleen al aan het rijk een bijdrage van € 5 miljard ter financiering van groei en nieuwe voorzieningen. Een dergelijk beleid kan er tevens voor zorgen dat de knelpunten voor de ruimtevragende beleidsterreinen zoals wonen, werken en mobiliteit in de overdrukke gebieden afnemen. De miljarden voor invoering en instandhouding van de km heffing kunnen wellicht veel beter worden besteed. De minister die eerder aangaf niet meer in krimpgebieden te willen investeren, lijkt op zijn schreden terug te keren.

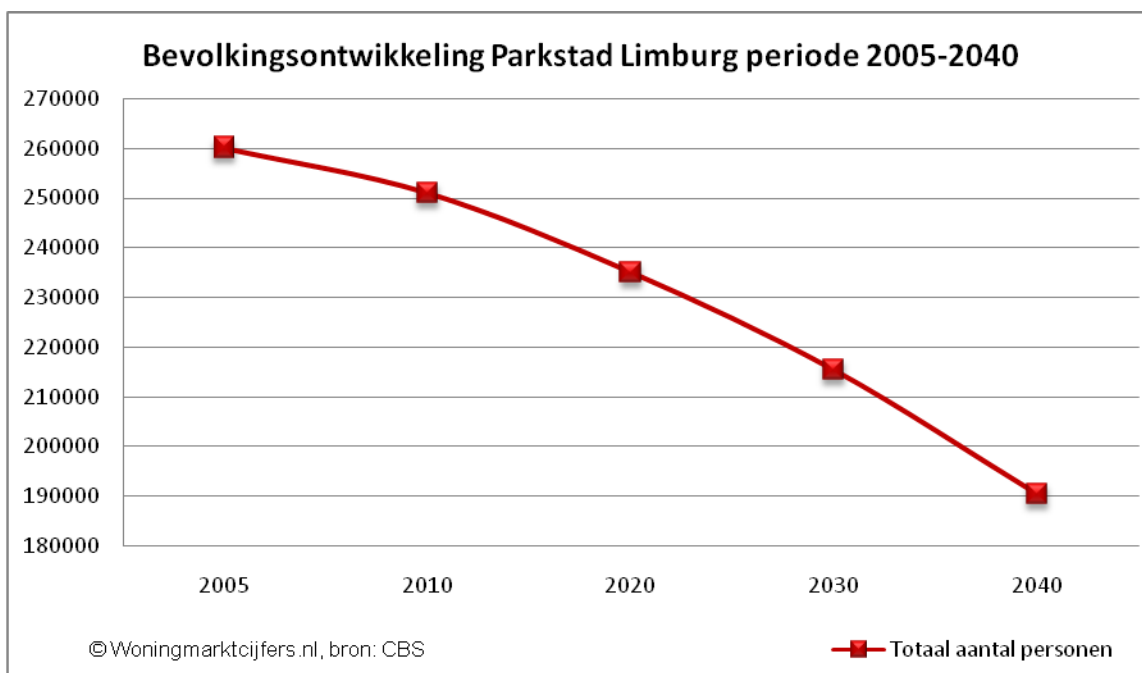
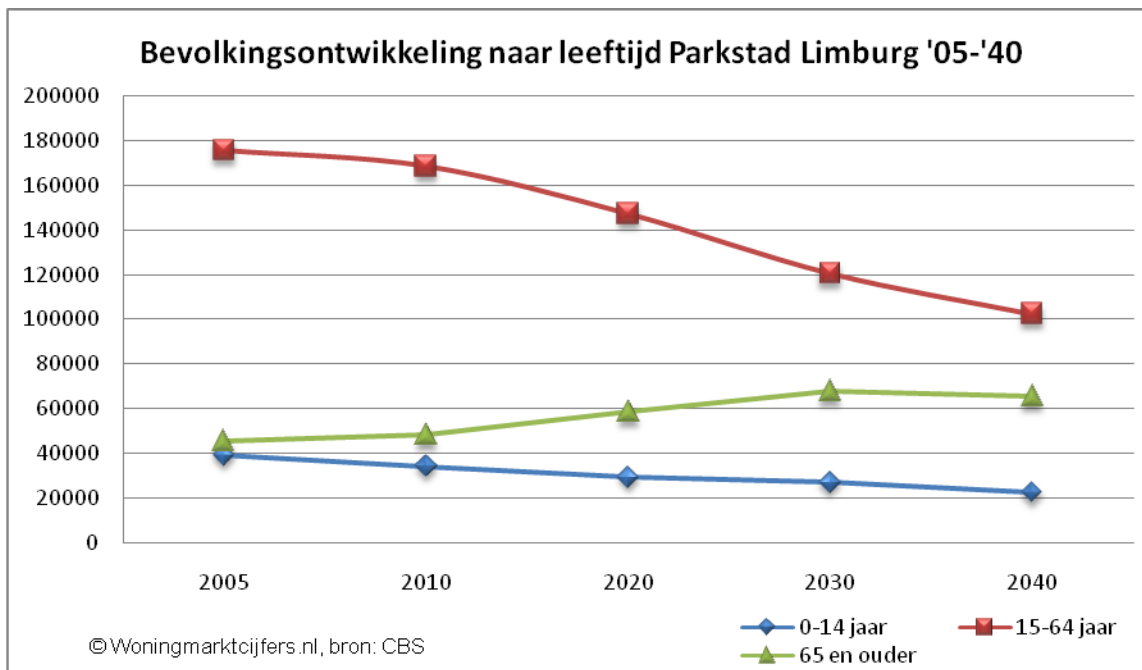
Krimp en vergrijzing bieden ook nieuwe kansen.

In beginsel zijn twee richtingen van belang, de economische ontwikkelingen en markten vóór de senioren en evenmin niet onbelangrijk de kansen van de door de senioren groep zelf. De markt kan zich afvragen welke nieuwe producten en vormen van dienstverlening ontwikkeld kunnen worden ten behoeve van de senior. Hier en daar worden experimenten uitgevoerd, maar op termijn gaat het om een steeds groter wordende bevolkingsgroep. Nieuwe behoefte aan producten levert nieuwe kansen op en deze dienen met beide handen te worden aangegrepen. Het is voor de regio belangrijk hierop in te spelen. Anderzijds betekent dit dat er onderzocht moet worden op welke manier de senior straks zoveel mogelijk actief kan blijven en betrokken blijft bij maatschappelijke en sociale ontwikkelingen. Dit aspect zal vooral vanuit de overheid moeten worden belicht, als ondanks het oplopen van de pensioenleeftijd, de arbeidspotentie afneemt. Daarnaast kunnen maatschappelijke en private partijen inspelen op de aanwezige kennis van senioren op diverse beleidsterreinen en arbeidssegmenten

Nieuwe kansen voor krimpgebieden

Vermarkten van kennis en ervaring aan andere krimpgebieden
Veilig en goedkoop wonen, kansen voor migratie
Flexibele woonproducten, ook voor tijdelijk gebruik
Groei van de sectoren toerisme, verblijfsrecreatie en zorg
Samenwerking in euregionaal verband
Opwaardering van eigenwaarde en trots van de regio
Imagoversterkende campagnes en activiteiten.

Op allerlei manieren kan door velen een bijdrage worden geleverd aan een beheersbare en werkbare krimp. Of dit geheel op eigen kracht kan, zonder zware injecties van de rijksoverheid is echter de vraag.



Aanvulling december 2010.

Statistieken over de prijsontwikkeling van koopwoningen laten zien dat Parkstad de Limburgse en Nederlandse ontwikkeling niet kan volgen. Dit proces is al sinds eind jaren negentig aan de gang. In 1993 was er nauwelijks sprake van een prijsverschil. Eind 2010 bedraagt het verschil met Limburg € 40.000 en met Nederland € 85.000, Parkstad is momenteel de regio met de laagste gemiddelde koopsom van Nederland. De verwachting is dat dit beeld ook niet zal veranderen. Parkstad geldt economisch gezien als een zwakke regio met lage inkomens en hoge werkloosheidscijfers. Bovendien speelt het demografisch proces, de afname van bevolking en huishoudens, een steeds dominantere rol. De woonvisie van Parkstad is de laatste jaren fors herzien. De groeiprognoze van de woningvoorraad (+7.000) werd omgebogen naar een afname, onder meer door een sloopopgave van 12.000 woningen tot 2020.

Hieronder ga ik in op kansen en bedreigingen in de diverse segmenten.

Prognose huishoudens	2010	2040	ontwikkeling
totaal	118.000	100.000	- 18.000
15- 39 jaar	26.000	17.000	- 9.000
40-64 jaar	60.000	38.000	- 22.000
65+	32.000	45.000	+13.000
Eenpersoons	42.000	42.000	---- (groei/top 45.000)
Tweepersoons	42.500	33.500	- 9.000
Gezinnen	34.000	24.000	- 10.000

Uit de prognoses van de huishoudenontwikkeling zijn een aantal gevolgen af te leiden.

- De groep 65+ die op enig moment afscheid zal nemen van de eigen woning groeit fors
- De groep potentiële starters (15-39) neemt fors af
- De groep potentiële doorstromers (40-64) neemt eveneens aanzienlijk af.

Voor de koopwoningenmarkt levert dit een zeer ongunstig scenario op. Het aanbod zal toenemen en de vraag dalen, waardoor de prijsontwikkeling nog verder onder druk zal komen te staan. Het aantal transacties zal eveneens sterk afnemen. Instroom van buitenaf lijkt in eerste instantie aantrekkelijk vanwege het lage prijsniveau. Verkopers krijgen steeds meer last van de marktsituatie.

De ontwikkeling wordt verder versterkt door de volgende elementen:

Starters (15-39)

Gewijzigde woonquote waardoor kopers in 2011 € 5.000 tot € 10.000 minder kunnen lenen

Lagere prijsontwikkeling of eventueel daling is gunstig bij instappen koopmarkt

Doorstromers (40-64)

Een matige prijsontwikkeling is voor de doorstromer (binnen de regio) in principe neutraal. Hij verkoopt goedkoop, maar kan ook lager aankopen. Het kosten koper effect zorgt er echter voor dat eigenaren nauwelijks een vermogensgroei via de eigen woning kunnen realiseren. Doorstromen kan dan uitsluitend via een inkomensontwikkeling of vererving worden gerealiseerd.

Senioren (65+)

Door de toename van het aanbod en afname van de vraag zullen woningen steeds langer te koop staan en voor minder geld worden verkocht. De grootste groep wil niet opnieuw kopen maar eerder huren. De druk in de huursector zal hierdoor worden verhoogd. De stijging van het aantal eenpersoons huishoudens in deze leeftijdsklasse is groot. Deze groep groeit van 15.500 naar 22.500. De meerpersoons huishoudens groeien van 17.000 naar 23.000.

Aannemelijk is dat de inkomenssituatie van deze groep zich het sterkst zal verbeteren als gevolg van een betere pensioensituatie. Voor een deel wordt deze ontwikkeling teniet gedaan door de ontwikkeling van de eenpersoonshuishoudens. Meer huishoudens zullen over slechts één inkomen beschikken, wat het gemiddelde gezinsinkomen onder druk zet.

Los van deze specifieke situatie in Parkstad spelen de algemene ontwikkelingen een rol. Deze zullen soms de situatie in Parkstad versterken.

Bijvoorbeeld

- Eventuele stijging van de hypotheekrente
- Eventuele beperking van de hypotheekrente aftrek
- De stijging van de vaste woonlasten (OZB e.d.)

Met een beperkte economische ontwikkeling wordt de woningmarktsituatie in Parkstad steeds hachelijker. De gevolgen voor het onderwijs en de toekomstige arbeidsmarkt. Kunnen bedrijven op termijn voldoende mensen vinden, of trekken deze eerder weg. Krijgen nieuwe initiatieven met voldoende impact een kans. Denk hierbij even aan de plannen voor een nieuw attractiepark in Brunssum. De impact op de werkgelegenheid en economie kunnen gigantisch zijn. Misschien hoeven er dan geen 12.000 woningen gesloopt te worden maar 10.000. Een woning slopen kost € 100.000, met andere woorden een mindere woningsloop kan zo maar 200 miljoen opleveren.

Dec. 2010 Leo van de Pas © leovandepas.nl