

PARKSTAD Krimpregio heeft duizenden woningen gesloopt, waar enkele honderden nieuwe voor terugkomen

Succesvolle aanpak leegstand in koopsector

Nergens in Nederland werkt een groep gemeenten zo nauw samen als in Parkstad. Bindende afspraken voor sloop- en woningbouw hebben resultaat. Nieuwe uitdaging: het innovatief aanpakken van leegstand in de koopsector. Graag met hulp van Den Haag.

door **Siebrand Vos**

Vertegenwoordigers van stadsregio Parkstad Limburg kregen afgelopen tijd veel lof toegezwaaid in ambtelijk en politiek Den Haag: zij speelden tijdig in op krimp en ontgroening van de bevolking. En wel met een aanpak waar veel bestuurders in de rest van Nederland nog niet eens hardop over durven te dromen. Zij zouden dan over hun eigen schaduw moeten stappen, één front vormen met 'concurrerende' buurgemeenten en veel meer als regio gaan denken en handelen. Voor Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Onderbanken, Voerendaal, Nuth en Simpelveld ging dat proces ook met vallen en opstaan. Sluitende afspraken en afstemming voor woningbouw werden gemaakt, omdat de noodzaak breed werd onderkend. Maar bij het binnenhalen van ondernemingen en



Woningen aan de Leenheerstraat in Brunssum staan op het sloopprogramma.

foto **Johannes Timmermans**

winkelbedrijven, bleef de verleiding bestaan om elkaar vliegen af te vangen. Toch worden nu ook op dat terrein stappen gezet. Dat gaat inmiddels gemakkelijker, omdat de acht aangesloten gemeenten de Parkstad-organisatie hebben veranderd. Sinds medio vorig jaar worden besluiten door alle vakwethouders in gezamenlijkheid genomen. De overgebleven stafkrachten juchten de toegenomen slagkracht toe, want de uitdagingen zijn onverminderd groot. Niet voor niets wordt een nieuwe bijdrage gevraagd van het Rijk. Daarmee kan een nieuw zwaan-kleef-aanefect ontstaan oppert Parkstad-directeur

Peter Bertholet. „Het eerste succes kwam ook tot stand door een rijksbijdrage.” Parkstad kreeg als krimpregio 14,75 miljoen euro. Vervolgens besloten de gemeenten (50 miljoen), met corporaties (170 miljoen) en provincie (22 miljoen) om samen te investeren in herstructurering van het woningbestand. Er werden enkele duizenden woningen gesloopt, waar enkele honderden nieuwe voor terugkomen. Plangebieden zijn Hoensbroek, Kerkrade West, Nieuwenhagen, Brunssum Centrum-Noord en Vrieheide. Ook los van dit programma zijn woningen gesloopt en wijken op-

geknapt. In de hele regio gingen ongeveer drieduizend woningen tegen de vlakte. Bertholet: „Er moest stevig met corporaties en provincie worden onderhandeld over hun bijdrage. In Kerkrade West moest de corporatie 'om niet' grond verkopen aan de gemeente. Daar hadden huizen gestaan, maar mocht niet meer worden gebouwd.” Doel was en is het terugbrengen van leegstand. Het leegstandspercentage bedroeg acht jaar geleden nog 5,2 procent en betrof vooral sociale huurwoningen. Inmiddels is dat cijfer gedaald naar 4,1 procent, maar nu gaat het vooral om moeilijk te slijten of slecht onderhou-

den koopwoningen. Het denken over wonen is dan ook veranderd, signaleert Bertholet. „Een koopwoning is geen garantie voor na je pensioen meer. Ouderen nemen de laatste stap in hun wooncarrière anders: ze gaan van koop naar huur.” Johan de Niet, programmamanager herstructurering, ziet dat vastgoed een kortere levensduur heeft gekregen: „Wie had kunnen denken dat Kerkradse flats uit de jaren '70 al weer worden gesloopt? Maar ja, het zijn maisonnettes. Niet geschikt voor de oude dag.” Wat nu te doen? Bertholet: „Doorgaan met de wijkenaanpak. Maar ook proeven doen met innovatieve aanpak van leegstand in de koopsector.” Johan de Niet werkt hier al geruime tijd aan: „Je kunt particulier bezit uit de markt nemen door het te kopen en vervolgens tijdelijk te verhuren aan de verkoper. Totdat die overlijdt of verkast. Dus niet direct slopen.” Voor zulke pilots is evenwel niet alleen geld van overheden en corporaties nodig, weet De Niet. „Nationale Hypotheek Garantie en banken moeten ook bewegen. Je kunt wel iets met koopwoningen in bepaalde buurten willen, maar je weet dat hypotheek onder water staan.” Zolang het Rijk Parkstad als periferie blijft beschouwen, komen banken niet in beweging, stelt De Niet. „Krimp werd lang niet als een nationaal vraagstuk gezien. Het is als met het Groningse gas: men heeft het probleem te lang voor zich uit geschoven.” Bertholet signaleert dat het Rijk de agenda opnieuw invult. „Geld helpt altijd. Maar geef ons ook de ruimte om te experimenteren.”