



Structuurvisie Wonen Midden-Limburg
"Bouwen aan de toekomst"

2018 tot en met 2021



Structuurvisie Wonen Midden-Limburg
“Bouwen aan de toekomst”
2018 tot en met 2021

01

Inleiding

4

- 1.1. Samenwerken aan Wonen in Midden-Limburg 4
- 1.2. Leeswijzer 5

02

Terugblik: ontwikkelingen in de periode 2014 tot en met 2017

6

- 2.1. Afspraken Structuurvisie 2014 6
- 2.2. Planrealisaties 6
- 2.3. Planvoorraad 7
- 2.4. Ontwikkeling leegstand 8
- 2.5. Bevolkingsontwikkeling 8
- 2.6. Ontwikkeling aantal huishoudens 9
- 2.7. Bevindingen en uitdagingen in een notendop 9



05

03

Wat is de koers?

3.1. Regie voeren om risico's in te perken	12
3.2. Kwantitatieve woningbehoefte	12
3.3. Onderkennen van het regionale bindweefsel	13
3.4. De opgaven	13

04

Beleidsvoering / afwegingskaders 20

4.1. Kwantitatief	21
4.2. Kwalitatief	25
4.3. Beweging op de Woningmarkt	28
4.4. Samenvatting	30

Welke instrumenten zijn beschikbaar voor regie?

32

5.1. Omgevingswet	32
5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	33
5.3. Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen	34
5.4. Intrekken omgevingsvergunningen	34
5.5. Ontbinding of herijking van overeenkomsten	35
5.6. Prestatieafspraken	35
5.7. Monitoring	36

06

Uitvoeringsparagraaf 38

6.1. Raden voor de kaders, colleges voeren uit	38
6.2. Communicatie en afspraken	38
6.3. Regionale afspraken en gemeentelijke uitwerking	39
6.4. Regionale afspraken en regionale uitwerking	39
6.5. Monitoring	39
6.6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en inspraak	40

Bijlagen per gemeente

01

Inleiding

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben in voorliggende nota de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna Structuurvisie 2014) geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie worden de leermomenten van de Structuurvisie 2014 meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030. Deze actualisatie kan worden aangehaald als “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021” (hierna Structuurvisie Wonen 2018).

De regio Midden-Limburg laat met de voorliggende actualisatie van de Structuurvisie 2014 zien, dat het regionaal samenwerken op het gebied van Wonen goed functioneert. Deze samenwerking heeft meerwaarde voor alle gemeenten. Vaak zijn de opgaven waarvoor de individuele gemeenten aan de lat staan te complex om lokaal aan te gaan. Daarnaast biedt de regionale samenwerking individuele gemeenten meer ruimte.

Vanuit Wonen wordt de integrale verbinding gelegd met de overige werkvelden binnen de Samenwerking Midden-Limburg (SML). Een goed woonklimaat hangt immers nauw samen met een goed werk- en leefklimaat.

In de periode 2014-2017 heeft de economie laten zien dat nieuwbouw en economie niet losgekoppeld kunnen worden. Voor de komende periode heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om er voor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald.

In 2014 is voor de eerste maal een gezamenlijke Structuurvisie 2014 tot stand gekomen als uitwerking van het Provinciaal Omgevings Plan (POL2014). Deze actualisatie is wederom een uitwerking van het POL2014 en bevat tevens een regionale reactie op het Provinciale rapport “Beweging op de woningmarkt”.

De voorliggende Structuurvisie Wonen 2018 is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar, inclusief toetsingskaders.

Voorop blijft staan dat voorzienbaarheid gecreëerd wordt m.b.t. de benodigde reductie van de planvoorraad. Daarnaast ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De Structuurvisie Wonen 2018 bevat een gereedschapskist, het in te zetten instrumentarium om deze opgaven te bereiken.

Deze Structuurvisie Wonen 2018 richt zich primair op wonen. Er dient aanvullend aandacht uit te blijven gaan naar het thema Wonen en Zorg. Met het woningmarktonderzoek is een uitvraag gedaan naar de wensen van de inwoners. De woonbehoefte ontstaat echter niet alleen door wensen maar ook vanuit noodzaak (zorgbehoefte). Feit is dat iedereen zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Het ontbreekt regionaal aan voldoende gegevens en prognoses over de ontwikkeling van de totale behoefte in relatie tot zorg. Er zal onderzocht moeten worden hoe hier, in een gedeelde aanpak met het sociale domein, verder aan gewerkt kan worden. Het werkveld Wonen is hieraan ondersteunend.

Voor eventuele aanpassingen in en om het huis is men aangewezen op hulp vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Hoe de verdere ontwikkelingen in de Wmo zullen lopen is nu nog niet helder.

1.1. Samenwerken aan Wonen in Midden-Limburg

De regio heeft ervoor gekozen de Structuurvisie Wonen 2018 vorm te geven via een praktische en concrete aanpak. De Structuurvisie Wonen 2018 is in eigen beheer opgesteld. Op basis van analyse-uitkomsten en de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is een regionale visie opgesteld. Met de ervaring van de afgelopen vier jaar zijn beleidsmatige uitgangspunten

opnieuw uitgewerkt in de afwegingskaders zoals opgenomen in hoofdstuk 4 . Daarnaast zijn er separaat aan deze Structuurvisie Wonen 2018 lokale afwegingen mogelijk die richting geven voor de opgaven op het gebied van wonen. De huidige manier van werken wordt hiermee gecontinueerd. De gewenste kwalitatieve afstemming van woningbouwplannen in de regio wordt daarnaast ook concreet gemaakt. De speerpunten zijn opnieuw verankerd in opgaven en de bijbehorende afwegingskaders en instrumentaria zijn geactualiseerd.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 (TERUGBLIK: ontwikkelingen in de periode 2014 tot en met 2017) gaat in op de werkelijke ontwikkelingen in de afgelopen periode. De koers is in hoofdstuk 3 vastgelegd. Hoofdstuk 4 laat beknopt de beleidsvoering/afwegingskaders zien die de gemeenten in de regio hanteren om sturing te geven aan de woning(ver)bouw. Het beschikbaar instrumentarium is in hoofdstuk 5 opgenomen. Hoe een en ander wordt georganiseerd en concreet opgepakt is te lezen in hoofdstuk 6. Per gemeente is een bijlage toegevoegd met een terugblik, de kwaliteitsenveloppe, de factsheets van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de planvoorraad per 1-1-2018.

Ook zijn procesafspraken opgenomen over thema's die de komende vier jaar nog verder uitgediept zullen worden.





Terugblik: ontwikkelingen in de periode 2014 tot en met 2017

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de afspraken uit de Structuurvisie 2014 zoals vastgesteld door de gemeenteraden in december 2014.

Vervolgens wordt teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Deze terugblik betreft de periode 2014 tot en met 2017. In afzonderlijke bijlagen bij deze Structuurvisie Wonen 2018 is een terugblik per gemeente uitgewerkt.

2.1. Afspraken Structuurvisie 2014

In de Structuurvisie 2014 zijn regionaal twee belangrijke afspraken vastgelegd: het realiseren van woningen en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de planperiode van 10 jaar (2014 tot en met 2023) en de periode 2014 tot en met 2017. Beide afspraken zijn gebaseerd op de prognose Etil 2013.

Het kwantitatief kader van aantal te bouwen woningen is gebaseerd op gelijke verdeling van de regionale groei van 4,2% over de gemeenten. Met deze systematiek wordt elke gemeente de mogelijkheid geboden te bouwen in elke kern. Tegelijkertijd is per gemeente een grens aangegeven wat maximaal additioneel gebouwd mag worden binnen de planperiode van 10 jaar. Alleen in Roermond en Nederweert geldt het gedefinieerde maximum niet, omdat daar de huishoudenspiek op basis van Etil 2013 hoger ligt. Het geformuleerde aantal voor de periode 2014 tot en met 2017 geldt in die twee gemeenten als minimumopgave.

Tegelijkertijd ligt er ook een opgave om binnen 10 jaar de overcapaciteit in de planvoorraad terug te brengen tot het afgesproken aantal te bouwen woningen. Voor de periode van 2014 tot en met 2017 is een reductie van 40% afgesproken, dit wordt hieronder gekwantificeerd:

Ambitie realisaties			Afspraak terugdringen overcapaciteit	
Gemeente	2014 t/m 2023	2014 t/m 2017	Overcapaciteit 2014 t/m 2023	Reductie 40% 2014 t/m 2017
Echt-Susteren	590	240	+330	-130
Leudal	640	260	+920	-370
Maasgouw	430	170	+665	-265
Nederweert	290 (max 520)	115	+300	-120
Roerdalen	380	150	+345	-140
Roermond	1.130 (max 3.610)	450	+20	-10
Weert	900	360	+1.135	-455
Totaal regio	4.360 (max 7.070)	1.745	+3.715	-1.490

Tabel 1: ambitie realisaties en afspraak terug te dringen overcapaciteit

2.2. Planrealisaties

In de regio zijn in de periode 2014 tot en met 2017 2.157 woningen gebouwd en 285 woningen gesloopt/onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 1.872 woningen. In de Structuurvisie 2014 is een ambitie van 1.745 vastgelegd. De ambitie op regionaal niveau is daarmee gehaald.

Gemeente	bruto	sloop/ onttrekking	netto	afpraak
Echt-Susteren	166	34	132	240
Leudal	199	16	183	260
Maasgouw	82	6	76	170
Nederweert	242	6	236	115*
Roerdalen	71	10	61	150
Roermond	828	59	769	450*
Weert	569	154	415	360
Totaal regio	2.157	285	1.872	1.745

Tabel 2: planrealisaties periode 2014 tot en met 2017

*Voor de gemeenten Nederweert en Roermond was geen maximum vastgelegd. Hier geldt het aantal als minimum.

In de gemeenten waar een maximum aantal te bouwen woningen gold, is dit maximum niet overschreden. Uitzondering hierop is Weert (415 ten opzichte van 360). Deze overschrijding loopt vooruit op de veel hogere prognose in Weert anno 2017 en is regionaal afgestemd. In een viertal gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw en Roerdalen) blijven de realisaties achter op de ambities. In de gemeenten waar een minimum gold (Nederweert en Roermond met 115 respectievelijk 450) zijn conform de afspraak meer woningen gerealiseerd dan dit minimum.

Het aandeel huurwoningen is met 48% hoog. Van de 1.039 huurwoningen is 67% gebouwd in de vorm van appartementen. Het aandeel koopwoningen is 52%. Van de 1.118 koopwoningen is maar liefst 93% gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen.

Er zijn 325 woningen (15%) toegevoegd in de vorm van inpandig bouwen (met name in Roermond en Weert). Verder zijn 27 ruimte voor ruimte woningen (1%) opgeleverd. Er zijn 297 woningen (13%) opgeleverd die zijn gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Tot slot zijn 718 (32%) woningen nultreden uitgevoerd en zorggeschikt voor de doelgroep ouderen. Vrijwel alle woningen in particulier opdrachtgeverschap zijn levensloopbestendig (of levensloopbestendig te maken) om langer zelfstandig thuis te wonen.

2.3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 10.784 woningen per 1 januari 2014 tot 8.322 woningen per 1 januari 2018. Een deel van de afname is het gevolg van de realisaties (1.872), de rest het resultaat van het actief ingrijpen op de planvoorraad. Netto zijn hierdoor in de regio 590 woningen geschrapt. Daarnaast zijn er in de regio met name in het laatste jaar ook plannen toegevoegd aan de planvoorraad. Dit vooruitlopend op de herijking van de Structuurvisie 2014 en de positievere prognoses die voor de regio een grotere groei laten zien dan waar in de Structuurvisie 2014 van uit is gegaan.

In de Structuurvisie 2014 is de afspraak gemaakt dat de overcapaciteit met 40% moet worden teruggebracht. In totaal gaat het om -1.490 woningen. De regio heeft deze doelstelling niet helemaal gehaald. Toch zijn er bruto ruim 1.000

plannen aan de planvoorraad onttrokken. Lokaal zijn er verschillen. Het is alleen Echt-Susteren gelukt om het afgesproken aantal te schrappen, zelfs ruim meer dan afgesproken. Maasgouw (83%), Leudal (80%) en Roerdalen (77%) hebben grotendeels aan de afspraak kunnen voldoen. Roermond had een zeer beperkte opgave in het terugdringen van de planvoorraad

Gemeente	plan- voorraad 1-1-2014	ontw. planvoorraad 2014-2017		plan- voorraad 1-1-2018	afspraken terugdring- en overcapaciteit	
		netto realisaties	netto geschrapt		40% reductie	rest opgave
Echt-Susteren	920	132	-213	575	-130	83
Leudal	1.559	183	-296	1.080	-370	-74
Maasgouw	1.095	76	-220	799	-265	-45
Nederweert	820	236	-31	553	-120	-89
Roerdalen	725	61	-107	557	-140	-33
Roermond	3.630	769	238	3.099	-10	-248
Weert	2.035	415	39	1.659	-455	-494
Totaal regio	10.784	1.872	-590	8.322	-1.490	

Tabel 3: ontwikkeling planvoorraad en teruggedrongen planvoorraad

In de regio zijn met name in het laatste jaar weer nieuwe plannen toegevoegd aan de planvoorraad (voornamelijk in Weert en Nederweert). Dit vooruitlopend op de herijking van de Structuurvisie 2014 en de positievere prognoses anno 2017 die voor de regio en deze gemeenten in het bijzonder een grotere groei laten zien dan waar in de Structuurvisie 2014 van uit is gegaan. Daardoor is in kwantitatieve zin de overcapaciteit voor een deel blijven bestaan, maar heeft er wel een kwalitatieve opschoning van de plannen plaatsgevonden. Oude plannen voor in totaal honderden woningen zijn geschrapt en vervangen door een groter aantal nieuwe kansrijke initiatieven.

Het terugdringen van de planvoorraad is een taai en tijdrovend proces. Dit is vooral het gevolg van de veelheid aan plannen met contractuele verplichtingen en/of directe bouwtitels. Inmiddels zijn vooral gemakkelijke plannen van de planvoorraad afgevoerd. Deze plannen konden op een relatief eenvoudige manier geschrapt worden.

De regio is bewust van het belang van het terugdringen van de overcapaciteit, maar accepteert dat dit proces langer duurt dan aanvankelijk gedacht, mede vanwege het creëren van voorzienbaarheid. Dit wordt ook deels gerechtvaardigd door het feit dat de nieuwe prognoses Etal 2017 regionaal een grotere groei van het aantal huishoudens laat zien dan waarvan in de Structuurvisie 2014 is uitgegaan. Dit heeft effect op de overcapaciteit.

De overcapaciteit per 1 januari 2018 is in paragraaf 3.1 opnieuw vastgesteld. Rekening houdend met de nieuwe prognoses bedraagt de overcapaciteit nog 2.184 woningen. Op 1 januari 2014 was de overcapaciteit 3.715 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de overcapaciteit in Midden-Limburg in de periode 2014 tot en met 2017 is teruggebracht.

2.4. Ontwikkeling leegstand

De leegstand bedroeg 3.689 woningen (3,5%) per 31 december 2013 en 3.154 woningen (3,0%) per 31 december 2016. De cijfers per 31 december 2017 zijn niet voorhanden. Op een aantal plaatsen in de regio is de druk op de woningmarkt fors aan het toenemen. Dit is mede ingegeven door de economische ontwikkelingen en de aangetrokken woningmarkt. In Roermond, Weert en in mindere mate ook in Echt-Susteren en Roerdalen is dit terug te zien in een daling van het leegstandspercentage. In de overige gemeenten is het cijfer de afgelopen 3 jaar nagenoeg constant. De verwachting is dat de leegstand in 2017 verder afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt. De frictieleegstand van 2% wordt gehanteerd als norm. Dit is nodig voor een goed functioneren van de woningmarkt zodat verhuisbewegingen mogelijk gemaakt worden.

	31-12-2013		31-12-2014		31-12-2015		31-12-2016	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Echt-Susteren	519	3,6	494	3,5	464	3,2	448	3,1
Leudal	435	2,8	428	2,8	423	2,7	432	2,8
Maasgouw	347	3,3	337	3,2	298	2,9	331	3,2
Nederweert	166	2,4	154	2,2	168	2,4	173	2,4
Roerdalen	323	3,5	321	3,5	305	3,3	291	3,1
Roermond	1.185	4,4	1.044	3,9	971	3,6	918	3,4
Weert	714	3,2	784	3,6	738	3,3	561	2,5
Totaal regio	3.689	3,5	3.562	3,4	3.367	3,2	3.154	3,0

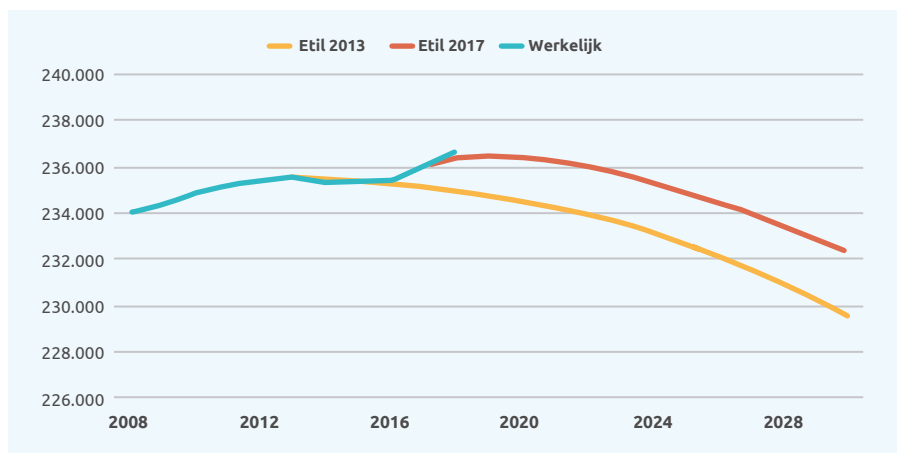
Tabel 4: leegstand

2.5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in de regio is gegroeid met 1.352, van 235.335 inwoners per 1 januari 2014 tot 236.687 inwoners per 1 januari 2018. Dit is regionaal een groei van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners toegenomen. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.

Het aantal inwoners in Midden-Limburg groeit meer dan waarvan de prognoses uit gaan. Dit is inzichtelijk gemaakt in de volgende grafiek. Wel is een verschil binnen de regio merkbaar. De centrumsteden Weert en Roermond alsmede Nederweert groeien qua inwonertal, terwijl de overige gemeenten met veel kleine kernen hun inwonertal zien afnemen.

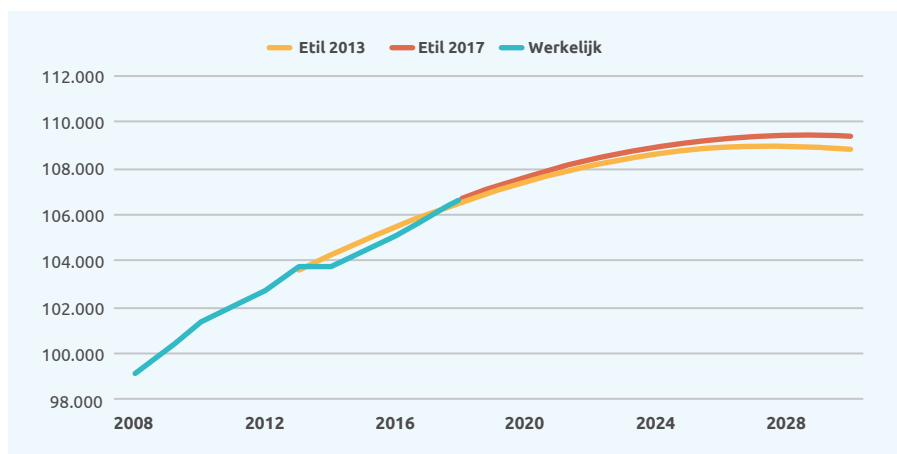




Grafiek 1: prognose en ontwikkeling aantal inwoners regio

2.6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in de regio is in 4 jaar tijd gegroeid met 2.936, van 103.781 huishoudens per 1 januari 2014 tot 106.717 huishoudens per 1 januari 2018 (volgens prognose Etil 2017). In alle gemeenten is het aantal huishoudens toegenomen, te weten in Roermond +1036, Weert +888, Nederweert +246, Echt-Susteren +226, Leudal +208, Maasgouw +171 en Roerdalen +161.



Grafiek 2: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens regio

Het aantal huishoudens in de regio is in 4 jaar méér gegroeid dan het netto aantal opgeleverde woningen in 4 jaar tijd (2.936 versus 1.921). Het aantal gerealiseerde woningen blijft achter bij de behoefte met als gevolg dat de druk op de woningmarkt relatief toeneemt. Dit is in de regio nog geen probleem, want een deel is opgevangen met de bestaande leegstand. Voor de komende periode is het wel zaak dat de bouwproductie aan blijft sluiten bij de toenemende regionale vraag.

2.7. Bevindingen en uitdagingen in een notendop

Het aantal inwoners in de regio is in de periode 2014 tot en met 2017 gegroeid. Hier zijn er lokale verschillen. In Nederweert, Roermond en Weert is het aantal inwoners toegenomen, in Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw en Roerdalen is sprake van een afname van het aantal inwoners.

In alle gemeenten in de regio is het aantal huishoudens toegenomen. Verder hebben Nederweert, Roermond en Weert hun ambitie ten aanzien van het aantal te realiseren woningen gehaald. In de andere gemeenten zijn minder woningen gerealiseerd dan voorgenomen. In alle gemeenten is de aantrekkende woningmarkt merkbaar. Het aantal huishoudens is fors meer gegroeid dan in 2013 was voorzien. De druk op de huur- en koopmarkt is toegenomen.

Er is een nadrukkelijk onderscheid tussen de stedelijke gebieden Weert-Nederweert en Roermond en de verspreid los gesitueerde kernen in Midden-Limburg. Uitbreidingen hebben vaak plaatsgevonden in bestaande plannen. Het accent ligt bij nieuwe initiatieven meer op transformatie, inbreidings- en herontwikkelingslocaties. Dat is mede een gevolg van beleid dat zich richt op inbreiding in plaats van uitbreiding.

Het terugdringen van de planvoorraad is een taai en tijdrovend proces. Alleen Echt-Susteren heeft de afgesproken opgave gehaald. Roermond had een zeer beperkte opgave. De overcapaciteit zou met 40% moeten zijn teruggedrongen. Er zijn per saldo 590 woningen geschrapt; 15% van de totale opgave. De beweging is ingezet maar vraagt meer tijd. Het achterblijven van het terugbrengen van de planvoorraad ten opzichte van de afspraken voor de periode 2014 tot en met 2017 moet echter worden geplaatst naast de huishoudenprognoses,

welke met de planvoorraad bepalend zijn voor het planoverschot. Op basis van de prognose van Etil 2017 is de verwachte groei van het aantal huishoudens hoger, waardoor de omvang van de benodigde reductie van de planvoorraad is afgenomen. Ook hier zijn er lokale verschillen. In de afspraken over de reductie van de planvoorraad wordt dit meegenomen (hoofdstuk 3).

De vergrijzing heeft grote invloed op het woonbeleid. Het aantal huishoudens in de regio zal tot 2029 nog toenemen. Er is echter sprake van lokale verschillen. De groei van het aantal huishoudens wordt met name veroorzaakt door een toename van het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens. De woningvoorraad bestaat uit relatief veel 'traditionele' eengezinswoningen. Deze zijn niet toekomstbestendig (toegankelijk en duurzaam).

Alle Midden-Limburgse gemeenten verstrekken startersleningen. In totaal zijn er in de periode 2014 tot en met 2017 in de regio 578 startersleningen verstrekt met een totale waarde van ruim 15 miljoen euro.

Een starterslening is een aanvullende lening voor mensen die voor het eerst een woning kopen en overbruggt het verschil tussen wat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn/haar inkomen en de aankoopssom van de woning. Het belangrijkste doel van het instrument startersleningen is om starters te ondersteunen bij hun toetreding tot de koopwoningmarkt. Zonder starterslening hadden zij de betreffende woningen niet kunnen kopen. Een ander gunstig effect is dat doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad is bevorderd. Starters staan namelijk aan het begin van een verhuisketen en veruit het overgrote deel van de startersleningen is gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning. Als starters goedkopere woningen kunnen kopen, biedt dat doorstroommogelijkheden voor andere doelgroepen met extra woningtransacties tot gevolg. Startersleningen worden altijd verstrekt in cofinanciering met de Provincie Limburg. Van elke starterslening wordt op dit moment 25% door de gemeente en 75% door de provincie gefinancierd. Door deze cofinanciering is met een relatief beperkte gemeentelijke inzet, toch een aanzienlijke positieve bijdrage geleverd aan de positie van starters op de Midden-Limburgse woningmarkt.

In een aantal gemeenten is nog een beperkte aanvullende kwantitatieve woningbehoefte. Deze opgave is relatief beperkt ten opzichte van de omvang

van de bestaande woningvoorraad. De woningvoorraad bestaat uit relatief veel woningen uit de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. Dit zijn veelal eengezinswoningen. In de centrumsteden Weert en Roermond gaat het ook om portieketagewoningen zonder lift. Deze woningen zijn over het algemeen niet duurzaam en niet toegankelijk. Bovendien zijn deze woningen geschikt voor 3- en meerpersoonshuishoudens, terwijl de toename juist zit in de 1- en 2-persoons ouderenshuishoudens (75+). Het langer zelfstandig blijven wonen is waar ouderen enerzijds de voorkeur aan geven. Anderzijds worden de mogelijkheden voor een (intramurale) zorgvoorziening of zorgwoning kleiner, nu voor een indicatie de zorgwaarde steeds hoger wordt. Mensen met een lage zorgwaarde blijven thuis wonen. De geschiktheid van woning en woonomgeving wordt steeds belangrijker. Hierbij horen ook de bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale aspecten, zoals de beschikbaarheid van plekken voor ontmoeting en de nabijheid van familie en vrienden.

Verduurzaming van de woningvoorraad is een grote opgave voor de komende decennia. Onze energievoorziening zal de komende decennia ingrijpend veranderen. De Rijksoverheid werkt toe naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is. Om een CO₂-arme energievoorziening te krijgen is een 'energietransitie' nodig die ingrijpt tot achter de voordeur van al onze inwoners. Hierbij gaat het vooral om het zoeken van duurzame vormen van warmte en het opstellen en uitvoeren van warmteplannen. Met cofinanciering van het rijk worden momenteel (landelijk) de eerste pilotprojecten opgestart die zich richten op het afkoppelen van aardgas in bestaande wijken. De regio is gebaat bij goede voorbeelden van ervaringen uit de praktijk.

In het rapport "Beweging op de woningmarkt" van de Provincie Limburg, wordt aangegeven dat meer flexibiliteit moet komen ten aanzien van het woonbeleid. In de voorliggende Structuurvisie Wonen 2018 worden de handreikingen die het rapport biedt, vertaald naar de regionale situatie. De regio is hierbij aan zet.



03

Wat is de koers?

3.1. Regie voeren om risico's in te perken

De beleidslijnen uit deze Structuurvisie Wonen 2018 zijn noodzakelijk om te komen tot een zo evenwichtig mogelijke woningmarkt. Ervaringen met de aanpak van het terugdringen van de planvoorraad zijn opgedaan, op een wijze zodat financiële risico's beperkt worden. Denk hierbij aan plannen die geen doorgang meer vinden, of plannen die langer op zich laten wachten of moeten worden omgebogen. Niets doen kan grotere risico's inhouden en is geen realistische optie meer. De regio is van mening dat een tijdige en consequente uitvoering van beleid uit deze Structuurvisie Wonen 2018 ervoor zorgt dat een blijvend en gezond evenwicht op de regionale woningmarkt ontstaat. De regio is zich ervan bewust dat dit van alle partijen een bijdrage vraagt. Door middel van het hebben van voortdurende aandacht voor woningaanpassing, transformaties in de bestaande voorraad en aanvullende kwalitatieve woningbouw wordt ingespeeld op de veranderende vraag. Flexibiliteit is ook nodig, gelet op de snel veranderende omstandigheden. Regie op de planrealisaties is noodzakelijk om in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte te voorzien. Consequent handelen blijft hierbij van wezenlijk belang.

3.2. Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou de regio vanaf 2014 nog met 5.800 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit de regio vanaf 2014 ruim 1.000 huishoudens meer tot de top, te weten 6.838. De top is regionaal gezien hoger en wordt in beide prognoses rond 2028/2029 verwacht.

In tabel 5 is te zien dat er lokale verschillen zijn tussen de twee prognoses en de nog te verwachten groei. In Echt-Susteren, Leudal en Roermond valt de groei in Etil 2017 lager uit. In Maasgouw, Nederweert, Roerdalen en Weert valt de groei hoger uit.

Gemeente	Groei vanaf 2014 tot top huishoudens (Etil 2013)	Top in jaar (Etil 2013)	Aan te houden groei maximaal (SV 2014)	Groei vanaf 2014 tot top huishoudens (Etil 2017)	Top in jaar (Etil 2017)
Echt-Susteren	270	2023	590	226	2018
Leudal	540	2027	640	352	2024
Maasgouw	130	2020	430	313	2025
Nederweert	520	2031	520	585	2031
Roerdalen	20	2018	380	175	2022
Roermond	3.610	2040	3.610	3.412	2039
Weert	710	2027	900	1.775	2031
Totaal regio	5.800		7.070	6.838	

Tabel 5: aan te houden groei in 2014 en 2018

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio (4,2% op basis van Etil 2013) verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Aangezien dit voor Nederweert en Roermond nadelig zou uitpakken, is afgesproken dat deze gemeenten uit kunnen gaan van de groei conform de prognose voor de eigen gemeente. De in de Structuurvisie 2014 afgesproken aantallen zijn zichtbaar in de vierde kolom van de tabel hierboven.

In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Dit is het geval in Weert en Nederweert. Daar laat de prognose Etil 2017 een hogere groei zien ten opzichte van de afspraak uit de Structuurvisie 2014. In Maasgouw en Roerdalen laat Etil 2017 wel een hogere groei zien, maar blijft het aantal onder de afspraak uit de Structuurvisie 2014.

Dit betekent dat de uitgangssituatie voor Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Roermond de aantallen blijven die in 2014 zijn vastgelegd. Voor Nederweert en Weert wordt de prognose Etil 2017 uitgangspunt. Deze

afspraken over maximaal aan te houden groei van 2014 tot de huishoudentop is in onderstaande tabel verwerkt in de 2e kolom.

Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017 (kolom 3) resteert de afspraak van het maximaal aantal te bouwen woningen tot de top van het aantal huishoudens (kolom 4). Deze afspraak is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018 (kolom 5). Daaruit is de overcapaciteit berekend (kolom 6). In deze geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 wordt afgesproken dat 40% van de overcapaciteit de komende 4 jaar wordt gereduceerd (kolom 7). Dit zijn in totaal nog plannen voor 873 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014, gehandhaafd.

Gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoor- raad per 1-1-2018	over-cap- aciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47
Leudal	640	183	457	1.080	623	249
Maasgouw	430	76	354	799	445	178
Nederweert	585	236	349	553	204	82
Roerdalen	380	61	319	557	238	95
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103
Weert	1.775	415	1.360	1.659	299	119
Totaal regio	8.010	1.872	6.138	8.322	2.184	873

Tabel 6: planvoorraad, netto realisaties, reductie

3.3. Onderkennen van het regionale bindweefsel

De algemene ontwikkelingen op de woningmarkt raken alle gemeenten in Midden-Limburg. Er zijn een groot aantal overeenkomsten: de fase van

demografische transitie die voor alle gemeenten met uitzondering van Roermond binnen nu en 15 jaar omslaat van groei naar krimp. Daarnaast is er sprake van veel-kernigheid en de vaak beperkte schaal hiervan. De in de over het algemeen gunstig beleefde kwaliteit van wonen en leven. De vergelijkbare transformatieopgaven in het (maatschappelijk) vastgoed en de kwetsbare segmenten op de woningmarkt. De saneringsopgave van delen van de bestaande en potentiële plancapaciteit. De zeven gemeenten willen het bindweefsel benutten en samen optrekken in de gezamenlijke aanpak. Toch zijn er lokale verschillen waardoor gemeenten binnen de afgesproken kaders naar eigen inzicht invulling kunnen geven aan de gestelde doelen en opgaven. Tevens worden ervaringen uitgewisseld zodat kennis en kunde gedeeld worden.

Van partijen wordt vaak wel een inzet gevraagd die mogelijk anders is dan in het verleden. In het verleden werden plannen ontwikkeld, afzet was verzekerd. Met de crisis was dit niet meer aan de orde. Plannen bleven in de kast liggen, er werd slechts mondjesmaat gebouwd. In de huidige omstandigheden drukt de ontgroening, vergrijzing en de veranderende bevolkingssamenstelling een steeds zwaardere stempel op de kwalitatieve woningbehoefte. Met de ontwikkeling van plannen dient nadrukkelijker met deze veranderingen rekening te worden gehouden. De prijzen zijn gestegen, kopers worden kritischer. Flexibiliteit van het product en de mogelijkheid om eigen keuzes te maken is voor kopers van evident belang.

Gemeenten geven inzicht in de kwalitatieve planvoorraad (aantallen en aard van de plannen) op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen binnen deze planvoorraad. Bij een plan dat leidt tot een toename van de planvoorraad van 10 of meer woningen wordt het plan kwalitatief afgestemd en de gevolgen voor de reductieafspraken (ambtelijk) regionaal besproken.

3.4. De opgaven

Naast de uitdagingen die breed aan de orde zijn en die in paragraaf 2.7 zijn geformuleerd, zijn er opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen.

1. Kansen creëren voor nieuwkomers

Veel buitenlandse werknemers willen voor een relatief korte periode in Nederland verblijven (short-stay). Hiervoor is aanvullend beleid nodig aangezien zij in veel gevallen niet via de huidige reguliere woningmarkt in hun huisvestingsbehoefte kunnen voorzien. Daarnaast dienen we ons te realiseren dat er op dit moment niet overal voldoende reguliere huisvesting voorhanden is, waardoor ook long-stay buitenlandse werknemers vaak langer dan noodzakelijk in short-stay huisvesting verblijven. Een vergelijkbare situatie doet zich overigens voor bij andere woonurgenten zoals statushouders, studenten en gescheiden mensen. Flexibele en tijdelijke woonvormen zijn nodig. Dit kan ingevuld worden door bijvoorbeeld kamerbewoning te faciliteren in de reguliere woningvoorraad, door geclusterde huisvesting in leegstaande zorgcomplexen, kloosters of kazernes of door tijdelijke huisvesting/tijdelijke woningen. Er dient aandacht te zijn voor leefbaarheidsaspecten en maatschappelijk draagvlak. Gemeenten binnen de regio voeren hierin een eigen beleid. De provincie Limburg heeft de problematiek in een brief (van 16 mei 2018) bij de gemeenten onder de aandacht gebracht.

Buitenlandse werknemers die voor een langere tijd willen verblijven of zich hier willen vestigen, kunnen terecht op de reguliere woningmarkt. Deze groep onderscheidt zich niet van reguliere woningzoekenden en om deze reden worden er geen specifieke beleidsopvattingen verwoord met betrekking tot long-stay buitenlandse werknemers.

Naast deze twee groepen buitenlandse werknemers is er een groep die overweegt zich voor langere tijd te vestigen, maar hier nog geen beslissing over heeft genomen. Buitenlandse werknemers uit deze groep worden vaak aangeduid als 'mid-stayers'. Deze term is echter verwarrend, omdat deze gekoppeld lijkt te zijn aan een middellange verblijfsduur in plaats van aan de intentie waarmee men hier verblijft. Afhankelijk van de intentie kan deze groep buitenlandse werknemers zowel in tijdelijke woonvoorzieningen als in reguliere woningen gehuisvest worden. Vanuit het oogpunt van huisvesting onderscheiden we daarom slechts twee groepen buitenlandse werknemers : de groep die de intentie heeft om langere tijd in Limburg te verblijven en/of zich hier te vestigen (long-stay, dus reguliere huisvesting) en de groep die slechts voor een korte periode wil verblijven (short-stay, dus alternatieve huisvesting).

De regio doet mee aan een pilot van het Expertisecentrum Flexwonen. Het Expertisecentrum kent tal van kennispartners en richt zich op alle doelgroepen van het flexwonen. Onderkend wordt dat er behoefte is aan huisvesting voor verschillende doelgroepen die kan worden ingevuld door tijdelijke woonvormen. Doel van deze pilot is de behoefte in beeld te brengen, zodat inzicht in de kwantitatieve behoefte verkregen wordt. De behoefte van buitenlandse werknemers is in het regionale woningmarktonderzoek onvoldoende belicht. De uitkomsten van de pilot die in de loop van 2019 beschikbaar komen, zijn voor deze doelgroep een aanvulling op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Voor zover buitenlandse werknemers staan ingeschreven, zijn ze ook meegenomen in de prognoses. Het onderwerp staat nadrukkelijk op de agenda en krijgt de komende jaren verdere uitwerking binnen SML/Keyport.

2. Huisvesting voor sociaal kwetsbare inwoners

Naast de groeiende groep ouderenhuishoudens, waaraan in paragraaf 2.7 aandacht is besteed, groeit ook de groep kwetsbare inwoners. Het betreft mensen uit de maatschappelijke opvang, uit de geestelijke gezondheidszorg, met een lichamelijke en/of geestelijke beperking, daklozen, mensen met verward gedrag etc. Deze doelgroepen vallen voor wat betreft de aanpak en begeleiding onder het sociaal domein. Voor wat betreft de huisvesting zijn deze groepen aangewezen op een sociale huurwoning en hiervoor geldt het passend toewijzen. Vaak worden woningen buiten de normale toewijzingssystematiek beschikbaar gesteld. Deze groep legt zo een beslag op goedkope sociale huurwoningen die beschikbaar komen en komen vaak met meerdere kwetsbare mensen in de directe omgeving bij elkaar terecht. Dit heeft invloed op de leefbaarheid. De sociale problematiek in en om deze complexen wordt groter. Spreiding heeft de voorkeur. Dit is echter niet altijd mogelijk. Dit is onderwerp van gesprek in het kader van de regionale prestatieafspraken, waarbij wordt gewerkt aan het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

3. Transformatie van vastgoed

Transformatie van leegstaand vastgoed heeft de voorkeur boven nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Leegstaand vastgoed bevindt zich vaak op centrale



plekken in de wijken en dorpen. Denk aan vrijkomende maatschappelijke accommodaties zoals buurthuizen, scholen, zorgvastgoed, kantines, bibliotheken, alsmede commercieel vastgoed zoals kantoren en winkels. Middels transformatie kunnen kleinere woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Aan dit type woningen is behoefte.

Vernieuwing in het zorgvastgoed is nodig door de gewijzigde inzichten van het rijk. Denk hierbij aan het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Vernieuwing heeft al plaatsgevonden en vindt nog plaats vanuit de zorgsector. Leegstaande zorgcomplexen zijn er niet in Midden-Limburg. Er zijn signalen dat de beschikbare capaciteit voor intramurale zorg in de regio te gering is. Mogelijk is aanvullende capaciteit in de regio nodig. Deze signalen zijn van verschillende zorgaanbieders ontvangen. De gemeenten willen initiatieven vanuit de markt graag faciliteren.

Plannen voor de transformatie van commercieel vastgoed binnen centrumbestemmingen nemen toe. Dit vindt met name plaats in de binnensteden van Roermond en Weert, en op kleinere schaal in de andere gemeenten. De planvoorraad voor woningen neemt hiermee toe. Er wordt echter commercieel vastgoed uit de markt genomen. Het betreft vaak leegstaande kantoren, winkels en horecapanden. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan het kleiner maken van het kernwinkelgebied. Meestal worden woningen gerealiseerd voor 1- en 2-persoonshuishoudens, in of direct nabij de binnenstad of het dorpscentrum, dicht bij de voorzieningen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat het dan wel moet gaan om appartementen met lift. Dit heeft wel tot gevolg dat er extra andere plannen dienen te worden geschrapt. De gemeenten geven hier een eigen invulling aan, op basis van de lokale behoefte en omstandigheden.

Het transformeren van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar woonfuncties is vanuit het werkveld Wonen geen optie. Wel dient er aandacht te zijn voor de hiermee gepaard gaande problematiek, om ondermijning te voorkomen. Vanuit het werkveld Landbouw & Natuur zijn vouchers beschikbaar gesteld. Hiermee kan een oplossing voor leegstaande stallen onderzocht worden. Sloop heeft vanuit het werkveld Wonen de voorkeur.

In de regio wordt kritisch omgegaan met woningsplitsing van reguliere particuliere

woningen. Het realiseren van een afhankelijke woning/een mantelzorgwoning bij een woning is in alle gemeenten toegelaten. Hiermee kan men, met hulp, langer zelfstandig blijven wonen.

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Verduurzaming is zowel het energetisch aanpassen als ook aanpassingen in het kader van de toegankelijkheid en het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Naast de eigenaar/bewoners hebben ook de woningcorporaties een verantwoordelijkheid. In de prestatieafspraken zijn hierover afspraken gemaakt. Het verduurzamingsprogramma van de corporaties is ambitieus.

Energetisch

De eisen ten aanzien van de EPC worden steeds strenger. Woningen waarvoor de bouwaanvraag na 1 juli 2018 is ingediend, mogen niet meer worden aangesloten op het gasnet. Gemeenten kunnen, mits goed gemotiveerd, tijdelijk hiervan afwijken (tot 1 januari 2019). Specifiek beleid ten aanzien van duurzaamheid voor nieuwe woningen hoeft niet meer gevoerd te worden, met de strenge normen die zijn opgelegd vanuit het Bouwbesluit.

Er ligt wel nog een grote opgave ten aanzien van verduurzaming van de bestaande voorraad. De gemeenten zijn aan zet voor het opstellen van warmteplannen. Pilotprojecten die in het land worden uitgevoerd, worden gemonitord. Dit proces zal meerdere decennia in beslag nemen en vanuit de regio verder worden opgepakt.

Langer zelfstandig wonen

Bewustwording van eigenaar/bewoners van het feit dat iedereen langer thuis moet blijven wonen, is een regionaal aandachtspunt. Hiertoe zijn lokaal verschillende initiatieven opgestart, denk aan de huistest, energiecoaches en ouderenadviseurs. Ervaringen worden regionaal gedeeld. Het Sociale Domein heeft hierin ook een rol, met name op het gebied van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en communicatie rondom bewustwording.

Regeling provincie

Voor een duurzaam, comfortabel thuis, langer zelfstandig thuis wonen

én minder afhankelijk worden van fossiele brandstoffen, is de provinciale stimuleringslening Duurzaam Thuis een uitkomst. Met deze stimuleringslening kan worden geïnvesteerd in maatregelen voor energiebesparing, duurzame energieopwekking én de levensloopbestendigheid van de woning. De stimuleringslening Duurzaam Thuis is voor eigenaar-bewoners en huurders in Limburg. De kosten voor het verwijderen van asbest mogen meegefinancierd worden voor zover ze als voorbereidende maatregel noodzakelijk zijn om levensloop/of duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Vanaf een bedrag van € 2.500,- (peildatum 1 januari 2019) zijn er voor tal van woningaanpassingen aantrekkelijke rentetarieven. Er geldt een vast rentetarief als er uitsluitend duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen en er geldt een vast verlaagd rentetarief voor de (combinaties) van overige stimuleringsmaatregelen. Om in aanmerking te kunnen komen voor het verlaagd rentetarief gelden aanvullende voorwaarden.

5. Woonwagens

Met de in juli 2018 door het rijk gepubliceerde beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' wordt aandacht gevraagd voor de woonwagenbewoners en hun cultuur. Dit beleidskader reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagenbeleid binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. Het biedt bouwstenen die gemeenten kunnen gebruiken om invulling te geven aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is.

De gemeente is bij uitstek de bestuurslaag die lokaal afwegingen kan maken op basis van de lokale behoefte.

De visie die ten grondslag ligt aan dit beleidskader van het rijk heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven

voor het woonwagenvan van woonwagenvanwoners.

- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is.
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenvanwoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.
- Een woningzoekende woonwagenvanwoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

Het door de regio uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft onvoldoende inzicht in de behoefte van deze specifieke doelgroep in Midden-Limburg. In het kader van het woningmarktonderzoek zijn 180 uitnodigingen voor een enquête verzonden aan de doelgroep, er zijn 3 reacties ontvangen. Een verdiepingsonderzoek naar de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte van woonwagenvanwoners vormt een van de uitwerkingen die wordt opgepakt. Dit wordt dan ook als een procesafpraak vastgelegd. Totdat nader onderzoek naar de behoefte heeft plaatsgevonden wordt het beleid ten aanzien van woonwagens gecontinueerd. Dit betekent een status quo: het behouden van het aantal standplaatsen/chalets voor de doelgroep. Geen uitbreiding en geen uitsterfconstructies voor de reguliere centra, behoudens de lopende plannen. De regio heeft de provincie verzocht een coördinerende rol te vervullen.

Nog niet in alle gemeenten zijn de woonwagencentra overgedragen aan de corporaties. Dit is een taai en moeizaam proces. In principe zijn de corporaties verantwoordelijk voor de exploitatie en het beheer. De overdracht is onderwerp van de regionale en lokale prestatieafspraken.

6. Bewoning van recreatieparken

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegelaten op grond van het bestemmingsplan. Op vakantieparken is alleen recreatief verblijf toegelaten. De regio heeft dit ook als uitgangspunt: permanente bewoning op vakantieparken is niet toegelaten. In enkele gemeenten is dit ook niet meer aan de orde. Soms zijn persoonsgebonden gedoogbeschikkingen genomen voor bestaande situaties, op grond van het gewijzigde rijksbeleid waarbij 31 oktober 2003 als peildatum gold voor de afweging of permanente bewoning plaats mag

vinden. Nieuwe situaties van permanente bewoning zouden niet meer mogen ontstaan.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is uitgesproken over de permanente bewoning op recreatieparken. Waar de situatie dat vereist zal de provincie vaker en intensiever gebruik maken van juridisch instrumentarium, in het bijzonder de Omgevingsverordening (onder andere regels voor wonen op recreatieparken).

Voor wat betreft de huisvesting van buitenlandse werknemers op recreatieparken heeft de regio geen eensluidend beleid. In principe geldt dat dit niet is toegestaan. In Leudal is op één locatie tot 2026 toestemming verleend voor de huisvesting van 300 buitenlandse werknemers. In Echt-Susteren is op de locatie Hommelheide toestemming verleend voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers ten behoeve van een grote lokale werkgever.

7. Nieuwe woonconcepten

Uit het woningmarktonderzoek blijkt interesse te zijn aan nieuwe woonconcepten. Genoemd zijn:

- tiny-houses;
- ecologisch wonen;
- hofjeswoningen;
- meer-generatiewoningen;
- groepswoningen.

Met name hofjeswoningen en ecologisch wonen hebben de voorkeur bij verhuisgeneigden in de regio.

De regio nodigt de markt uit om mee te denken in innovatieve, vernieuwende oplossingen om een gevarieerd en betaalbaar woonprogramma te realiseren. Daarnaast wil de regio ruimte bieden aan nieuwe woonconcepten.

8. Ruimte voor Ruimte woningen

Begin jaren 2000 zijn in Noord- en Midden-Limburg stallen gesloopt. De kosten zijn destijds gesubsidieerd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Om deze kosten terug te verdienen worden Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen toegelaten.

De regeling kent zijn oorsprong in de Regeling Beëindiging Veehouderijen (RBV) van maart 2000. Deze regeling bestond uit twee tranches. Op grond van deze regeling konden subsidies worden verstrekt voor de beëindiging van intensieve veehouderijen (doorhalen van dier- en mestrechten). Deze regeling is opgezet door een samenwerking tussen de voormalige ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) met vijf provincies (Gelderland, Overijssel, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In de concentratiegebieden, waaronder Noord- en Midden-Limburg, konden agrariërs bovendien deelnemen aan het onderdeel 'Ruimte voor Ruimte' van RBV. Dit onderdeel hield in dat ondernemers die hun veehouderijbedrijf beëindigden en de betreffende stallen afbraken, voor de sloopkosten en de verloren gegane waarde van de stallen een subsidie ontvingen. Voor die sloopsubsidies heeft het rijk geen geld beschikbaar gesteld. Deze subsidies worden gefinancierd vanuit extra woningbouwmogelijkheden die het rijk heeft toegekend aan de vijf betrokken provincies. Dit is op 15 maart 2000 vastgelegd in het Pact van Brakkenstein.

De eerste tranche hield in dat woningen werden gebouwd op de locatie van het veehouderijbedrijf zelf, dat werd beëindigd. De gemeenten waren hier verder geen partij in, behoudens de planologische medewerking.

In de tweede tranche is in Limburg bijna 370.000m² aan stallen gesloopt. Er is ruim € 36 miljoen aan sloopsubsidies uitbetaald aan agrariërs. In deze tranche is de provincie Limburg een publiekprivate samenwerking (PPS) aangegaan met BPD (voorheen: Bouwfonds Ontwikkeling BV en daarvoor Rabo Vastgoed BV). Deze joint-venture, Ruimte voor Ruimte Limburg C.V., heeft de voorfinanciering van de verstrekte sloopsubsidies op zich genomen, waardoor zich geen renteverlies voor de Provincie voordoet. De onderneming zal de € 36 miljoen en het renteverlies hierover, moeten terugverdienen door middel van de verkoop van 785 woningbouwkavels. Hierbij wordt beoogd dat de onderneming gronden aankoopt en vervolgens in overleg met Noord- en Midden-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg de benodigde planologische procedures doorloopt. RvR woningen mogen slechts worden gebouwd op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters

of -linten. Ook mogen deze niet zijn gelegen in de gouden zonering van het POL2014.

Nog niet voor alle 785 woningen zijn locaties gevonden. Er dienen nog voor ongeveer 160 woningen locaties te worden gevonden, waarvan ongeveer 75 in Midden-Limburg. Ruimte voor Ruimte is zodoende een opgave die in de regio speelt. Over de hoogte van de opgave bestaat onduidelijkheid tussen de gemeenten en de provincie/RvR Beheer. Er zijn in het verleden geen contracten/overeenkomsten aangegaan. De opgave berust op een afspraak tussen bestuurders. De omvang van de opgave is niet altijd te herleiden naar het aantal gesloopte m² (per 1.000 m² één woning) maar is in een aantal gemeenten gebaseerd op potentiële capaciteit van zoeklocaties. Dit speelt met name in gemeenten waar gebieden werden aangewezen voor RvR-woningen. Deze zoeklocaties zijn in lang niet alle gevallen doorgedaan. De gemeenten bleven echter geconfronteerd met deze, in hun ogen onjuiste, opgave. Dit speelt in Leudal en Echt-Susteren. Daarnaast had Nederweert nog een eigen Ruimte voor Ruimte-regeling, die gekoppeld is aan de provinciale regeling.

	Opgave	gerealiseerd/ in aanbouw/ vergunning aangevraagd	bouwkavel particulier (nog te koop, vergunning nog aan te vragen)	Bouwkavel RvR nog te koop	principe besluit genomen	rest opgave
Echt-Susteren	28	6	0	2	0	20
Leudal	60	55	1	3	1	0
Maasgouw	45	12	11	10	0	12
Nederweert	69	34	20	3	1	11
Roerdalen	14	10	0	4	0	0
Roermond	30	0	0	0	0	30
Weert	41	34	7	0	0	0
Totaal regio	287	151	39	22	2	73

Tabel 7: overzicht Ruimte voor Ruimte Midden-Limburg

In tabel 7 is de opgave waar de gemeente van uit gaat af te lezen. Duidelijk is dat de opgave Ruimte voor Ruimte in de regio nog aanzienlijk is.

Leudal, Roerdalen en Weert hebben aan de opgave voldaan. De afgesproken bouwtitels zijn verankerd in het bestemmingsplan en op een enkele woning na gerealiseerd.

Nederweert heeft binnen haar planvoorraad nog een substantieel aantal bouw kavels die met de provinciale en gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regelingen tot stand zijn gekomen. Deze zijn vooral in eigendom bij particulieren en liggen verspreid over de gemeente in het buitengebied. De woningmarktcrisis heeft geleid tot een vertraagde ontwikkeling. Nederweert stimuleert een snelle invulling van deze bouw kavels en werkt onder voorwaarden mee aan de verplaatsing van deze kavels.

In Weert is de rest opgave na afloop van de crisis snel gerealiseerd en heeft de gemeenteraad ingestemd met de bouw van 20 extra éénpitters en met de bouw van 43 Ruimte voor Ruimte-woningen op het MOB-complex aan de Diesterbaan. Dit zijn 63 extra woningen, bovenop de opgave. De besluiten zijn in 2018 genomen. De opgave van 20 woningen kan in mindering worden gebracht op de regionale rest-taakstelling. Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt.

In de regio Midden-Limburg wordt in lijn met de Structuurvisie 2014 afgesproken dat RvR-kavels wel deel uitmaken van de planvoorraad, conform de voorliggende Structuurvisie Wonen 2018. Alle afspraken die in de onderhavige Structuurvisie Wonen 2018 zijn vastgelegd over het terugdringen van de planvoorraad zijn ook van toepassing op de RvR-kavels. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van de landsadvocaat (15-10-2018). Doordat deze Structuurvisie Wonen 2018 meer tijd en ruimte geeft om de planvoorraad te saneren, zijn de gevolgen voor het al dan niet meetellen van de RvR-woningen in de planvoorraad niet meer opportuun.

Een eventuele nieuwe RvR-regeling om de huidige problematiek in de agrarische sector op te lossen ligt nu niet voor de hand, gezien de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.



04

Beleidsvoering / Afwegingskaders

In dit hoofdstuk is aangegeven hoe het woningbeleid vorm kan worden gegeven. Daarvoor is sinds 2014 een regionaal afgestemd proces ingericht en zijn afwegingscriteria vastgesteld.

De praktijk van de afgelopen jaren heeft uitgewezen dat de ontwikkelde afwegingscriteria uit de regionale Structuurvisie 2014 een goede basis vormen voor het wegen van bestaande plannen. De kwaliteitsenveloppen vormen een handzaam kader voor het beoordelen van nieuwe plannen. Gemeenten hebben de vrijheid de afwegingscriteria aan te passen aan de lokale situatie of om extra criteria toe te voegen. Onderstaand een overzicht van de afwegingscriteria uit de Structuurvisie 2014, die als basis kunnen dienen voor de weging van bestaande planvoorraad en nieuwe initiatieven.

Thema 1 Planstatus en positie gemeente / planeigenaar			
Punten te vergeven		1	0
Planologische Status	Hard = Vigerend bestemmingsplan, omgevingsvergunning Zacht = Geen directe bouwtitel. Van principebesluit tot aan vigerend bestemmingsplan, binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid uit te werken bestemming.	hard	zacht
Contractuele Status	Hard = Anterieure overeenkomst Zacht = Precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen		
Grondpositie gemeente 50% of meer		Ja	Nee
Pro-activiteit planeigenaar	Investeert planeigenaar blijvend in tot standkomen realisatie (op eigen initiatief, minimaal 1 x contact in afgelopen jaar)	Ja	Nee

Thema 2 Stedenbouwkundige en woonkwaliteit			
Punten te vergeven		1	0
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding = Binnen bestaand bebouwd gebied Uitbreiding = Aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen rode contour)	inbreiding	Uitbreiding
Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	Verdunnen = Afname van het aantal woningen t/m saldo 0 Verdichting = Toename van het aantal woningen.	Gelijk blijvend / verdunnen	verdichten
Hergebruik bestaand vastgoed	Zijnde : scholen, publieke accommodaties, kloosters en kerken, zorgvastgoed en de grotere kantoorcomplexen (vanaf 500m2)	Ja	Nee
Herontwikkeling rotte plekken	Zijnde : locaties waar sprake is van oplossen bodemverontreiniging, overlastsituaties, verpauperde woningen, hinderlijke bedrijvigheid e.d.	Ja	Nee
Onderscheidend op basis van duurzaamheid	Zijnde : plannen waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan bouwbesluit)	Ja	Nee
Levensloop bestendige woningen	Zijnde : woningen waarvan het woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, toilet en natte cel) op één woonlaag zijn gelegen), in realisatie, dan wel in het ontwerp rekening mee is gehouden	Ja	Nee
Totaal tussen 0 en 10 punten			

Tabel 8: afwegingscriteria

Gebleken is dat de ruimtelijke kaders (fijn -en grofmazig) zoals in de Structuurvisie 2014 zijn weergegeven bij het maken van afwegingen tussen woningbouwplannen in de afgelopen jaren vaker een ondergeschikte rol gespeeld hebben. Bij de voorliggende actualisatie is de focus daardoor vooral gelegd op sturing vanuit actuele behoeftecijfers en vanuit de kwantiteit en kwaliteit (algemeen en specifiek naar doelgroep). De regio heeft daarvoor door Etil en Companen een grootschalig woningmarktonderzoek laten uitvoeren in het voorjaar van 2018. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw,

Nederweert, Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Dit onderzoek kende regio breed een deelname van ongeveer 17.800 huishoudens, een respons van 26%. Het woningmarktonderzoek geeft een actueel inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woningbehoeften in de regio. Op basis van de verkregen kwantitatieve en kwalitatieve gegevens zijn de toekomstige discrepanties met de bestaande situatie geanalyseerd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

4.1. Kwantitatief

De gemeenten hebben begin 2018 aan Etil en Companen opdracht verstrekt tot het doen van een woningmarktonderzoek. In hoofdstuk 2 van deze visie is reeds nader ingegaan op de geconstateerde bevolkingsontwikkeling en de huishoudensontwikkeling in Midden-Limburg en de verschillen daarin tussen de Midden-Limburgse gemeenten. In tabellen 9 en 10 is een overzicht van de kwantitatieve woningbehoefteontwikkeling van Midden-Limburg in zijn algemeenheid en een uitsplitsing naar de leeftijdscategorieën (jongere huishoudens, huishoudens middengroep en oudere huishoudens) en sociale doelgroep. De in dit hoofdstuk weergegeven aantallen betreffen de regionale behoefteontwikkeling tussen 2018 en 2030 en wijken af van de cijfers in Hoofdstuk 3 bij afspraken over het maximaal aantal te bouwen woningen.

Algemeen

	2018-2030			Huishou-	
	2018	2024	2030	Abs.	In %
Echt-Susteren	13.796	13.715	13.473	-322	-2,3%
Leudal	15.019	15.159	15.059	40	0,3%
Maasgouw	10.118	10.245	10.166	49	0,5%
Nederweert	7.023	7.268	7.360	337	4,8%
Roerdalen	9.174	9.162	8.985	-189	-2,1%
Roermond	26.485	27.591	28.323	1.838	6,9%
Weert	21.707	22.349	22.567	860	4,0%
Totaal	103.321	105.489	105.933	2.612	2,5%

Tabel 9: Kwantitatieve woningbehoefte Midden-Limburg 2018-2024-2030

Voorgaande tabel geeft aan dat er duidelijke verschillen zijn in de situatie per gemeente. Opvallend is het verschil in de huishoudenstop, die in Echt-Susteren en Roerdalen reeds op korte termijn wordt bereikt (2018/2019) en in Weert, Nederweert en Roermond pas aan het einde van de geprognosticeerde periode (2030) of lang daarna aan de orde is. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2018 tot en met 2029 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden met 2,5%. De gemeente Roermond groeit langer door, gevolgd door Nederweert en Weert. In Leudal en Maasgouw neemt het aantal huishoudens weliswaar nog toe, maar is deze toename beperkt van omvang (<1%).

Kwantitatieve woningbehoefte naar doelgroepen

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

	2018-2030				
	2018	2024	2030	Abs.	In %
Echt-Susteren	723	702	606	-117	-16,1%
Leudal	802	794	686	-116	-14,5%
Maasgouw	488	474	418	-70	-14,3%
Nederweert	414	402	352	-62	-15,0%
Roerdalen	439	396	371	-68	-15,5%
Roermond	2.648	2.444	2.344	-303	-11,5%
Weert	1.667	1.695	1.475	-192	-11,5%
Totaal	7.181	6.907	6.252	-929	-12,9%

Tabel 10: Kwantitatieve woningbehoefte Midden-Limburg – jongere huishoudens (tot 30 jaar) 2018-2024-2030

Het aantal jongerenhuishoudens (tot 30 jaar) bedraagt 7.170 en zal afnemen met 930 huishoudens tot 2030. Jongeren zijn het meest verhuisgeneigd en willen het liefst naar een grondgebonden koopwoning verhuizen. In Roermond en Weert zijn de meeste startende huishoudens te vinden, vaak zijn dit eenpersoonshuishoudens. De start wordt het vaakst gemaakt in een (sociale) huurwoning.

Huishoudens Middengroep (30-65 jarigen)

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	8.213	7.433	6.681	-1.532	-18,7%
Leudal	8.974	8.266	7.362	-1.613	-18,0%
Maasgouw	5.869	5.436	4.909	-961	-16,4%
Nederweert	4.251	4.110	3.839	-412	-9,7%
Roerdalen	5.339	4.911	4.380	-958	-18,0%
Roermond	16.088	16.124	15.560	-528	-3,3%
Weert	12.838	12.494	11.884	-954	-7,4%
Totaal	61.572	58.774	54.614	-6.958	-11,3%

Tabel 11: Kwantitatieve woningbehoefte Midden-Limburg – huishoudens '30-65 jarigen' (middengroep) 2018-2024-2030

Het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) bedraagt 61.910 en zal met 6.960 afnemen tot 2030. De meesten wonen in een vrijstaande of 2[^]1 kap woning en willen ook naar een andere koopwoning verhuizen. Ongeveer een kwart wil naar een appartement met lift in de sociale huursector verhuizen.

Oudere huishoudens (> 65 jaar)

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	4.860	5.580	6.186	1.326	27,3%
Leudal	5.242	6.099	7.011	1.769	33,7%
Maasgouw	3.761	4.334	4.840	1.079	28,7%
Nederweert	2.359	2.756	3.169	811	34,4%
Roerdalen	3.396	3.855	4.233	837	24,7%
Roermond	7.750	9.022	10.419	2.669	34,4%
Weert	7.202	8.160	9.209	2.006	27,9%
Totaal	34.569	39.807	45.067	10.498	30,4%

Tabel 12: Kwantitatieve woningbehoefte Midden-Limburg – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030

Het aantal ouderenhuishoudens (65+) bedraagt 33.600 en zal toenemen met 10.500 huishoudens. Met name het aantal zelfstandig wonende 75-plussers neemt toe. Een flink deel van de ouderen geeft aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen in hun woning (36%). De verhuiscgenigde ouderen willen het liefst naar een huurwoning, een appartement met lift of een grondgebonden seniorenwoning. Verder geven ruim 5.090 ouderenhuishoudens aan op niemand te kunnen rekenen voor mantelzorg.

Voor alle gemeenten geldt in de periode 2018 tot en met 2029 een afname van het aantal jongere huishouden en de huishoudens uit de middengroep en een toename van het aantal oudere huishoudens. Ook hier zijn er duidelijke verschillen tussen de stedelijke gemeenten Roermond en Weert en Nederweert en de landelijke gemeenten Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Echt-Susteren. De afname van het aantal jongere huishoudens is in de stedelijke gemeenten Roermond en Weert duidelijk lager dan in de overige gemeenten. Hetzelfde geldt voor het aantal huishoudens uit de middengroep. De toename van het aantal oudere huishoudens is in alle gemeenten ongeveer gelijk met een iets hogere toename in Leudal, Nederweert en Roermond.

Kwantitatieve woningbehoefte sociale doelgroep

De kwantitatieve woningbehoefte voor de sociale doelgroep zal in Midden-Limburg tot 2024 nog toenemen met 508 woningen. In alle gemeenten is tot 2024 sprake van een toename van de sociale doelgroep, behalve in Echt-Susteren en Roerdalen. Daarna zal de behoefte afnemen en omslaan in een negatieve groei. Per saldo moet voor de regio rekening gehouden worden met een toename van de woningbehoefte voor de sociale doelgroep met ruim 210 woningen.

Het uitgevoerde onderzoek constateert dat er in de huidige woningvoorraad een kwalitatieve mismatch aanwezig is, die aangeeft dat op grond van de geconstateerde behoeften bestaande koopwoningen moeten worden omgezet naar huurwoningen tot de liberalisatiegrens. De toekomstige kwantitatieve woningbehoefte van de sociale doelgroep ligt daardoor aanzienlijk hoger. Het tekort (aan goedkope huur- en koopwoningen) tot 2030 bedraagt voor de sociale doelgroep 1.800 woningen. Het aandeel ouderen is binnen de sociale

doelgroep omvangrijker dan binnen de totale huishoudenssamenstelling (46% t.o.v. 32%). In de landelijke gemeenten is de sociale doelgroep meer vergrijsd dan in de stedelijke gemeenten. Hoewel deze oudere huishoudens op basis van inkomen tot de sociale doelgroep behoren, heeft een deel van hen wel vermogen waardoor ze in de praktijk niet kwetsbaar zijn. De omvang van de sociale doelgroep moet daarom genuanceerd bekeken worden.

	2018-2030				
	2018	2024	2030	Abs.	In %
Echt-Susteren	5.281	5.244	5.109	-172	-3,3%
Leudal	4.033	4.099	4.081	48	1,2%
Maasgouw	3.136	3.176	3.132	-3	-0,1%
Nederweert	1.858	1.929	1.955	97	5,2%
Roerdalen	3.311	3.303	3.214	-97	-2,9%
Roermond	14.377	14.636	14.659	283	2,0%
Weert	7.614	7.730	7.669	55	0,7%
Totaal	39.609	40.117	39.820	210	0,5%

Tabel 13: Kwantitatieve woningbehoefte Midden-Limburg – sociale doelgroep 2018-2024-2030

Woningbehoefte overige doelgroepen

In het woningmarktonderzoek zijn aanvullend nog een aantal specifieke doelgroepen onderscheiden. Gedetailleerde gegevens over deze groepen zijn slechts beperkt beschikbaar. Onderstaande derhalve een beschrijving op hoofdlijnen in algemene zin. Hieraan kunnen geen eigenstandige conclusies verbonden worden. Aanvullend is door de regio deelgenomen aan een pilot Flexwonen, dit geeft een indicatie van de behoefte. Voor kwetsbare inwoners komt dit uit op 90 woningen per jaar, regionaal gezien.

Vergunninghouders

In de afgelopen 10 jaar zijn op grond van de gemeentelijke taakstellingen huisvesting statushouders circa 2.000 vergunninghouders in de regio Midden Limburg gehuisvest waarvan een groot deel sinds 2015. Dit is gelijk aan 0,85% van het aantal inwoners van Midden Limburg. Het percentage voor Midden

Limburg wijkt niet af van het gemiddelde in de provincie. Na de hausse in de vluchtelingenstroom van 2015 en 2016 heeft de stroom vluchtelingen zich weer gestabiliseerd op het oude peil. Toe-of afname van het aantal vluchtelingen in de regio in de komende jaren is afhankelijk van het wel of niet uitbreken van nieuwe vluchtelingenstromen en politieke beslissingen daaromtrent.

Mantelzorgers

Ongeveer 41.700 inwoners (18%) in de regio geven mantelzorg en 24.700 inwoners (10%) ontvangen mantelzorg.

Elke mantelzorg ontvanger heeft dus 1,7 mantelzorgers tot zijn of haar beschikking. In Nederland bedragen deze aantallen respectievelijk (14%) mantelzorggevers en 10% mantelzorgontvangers en zijn dus 1,4 mantelzorger per ontvanger beschikbaar. Circa 12% van de mantelzorgers uit de regio ervaart de te geven mantelzorg als zwaar. Landelijk ligt dit percentage hoger n.l. rond de 14%. Deze aantallen zeggen niks over de invloed van mantelzorg op de woningmarkt.

Sommige ontvangers van mantelzorg zullen in speciaal daarvoor gebouwde tijdelijke mantelzorgwoningen wonen, terwijl andere blijven wonen in de woning waarin ze altijd gewoond hebben en daar mantelzorg ontvangen. Daarover zijn helaas geen cijfers bekend.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat 205 huishoudens willen verhuizen om dichterbij een familielid/kennis te gaan wonen om mantelzorg te kunnen geven. 55% van deze huishoudens zoeken een koopwoning, 38% een huurwoning en 8% heeft geen voorkeur of weet het nog niet. Een derde van deze huishoudens wil landelijk dorps wonen, slechts 2% wil in het stedelijk gebied gaan wonen.

Ongeveer de helft van de verhuigeneigde mantelzorgers wil in de eigen gemeente blijven wonen en een derde zelfs in de huidige woonplaats. Het percentage dat een andere woning zoekt in een gemeente elders in Nederland bedraagt 39%. Het merendeel van de ouderen geeft aan op kinderen, familie, burens of kennissen te kunnen terugvallen als de gezondheidssituatie daarom vraagt. Circa 15% (5250 oudere huishoudens) geeft echter aan op niemand te kunnen rekenen.

Mensen met een beperking

De regio kent 1.850 niet zelfstandige wooneenheden (beschermde en beschermd wonen) specifiek gericht op mensen met een beperking, deels op instellingsterreinen en deels woongroepen in de wijk. Daarin zijn niet meegerekend het aanbod in woonzorgseenheden, die gericht zijn op bijvoorbeeld ouderen of personen met een meervoudige zorgbehoefte (gehandicapte of dementerende ouderen). Het totale onzelfstandige zorgaanbod (Jeugdzorg, Gehandicaptenzorg, Ouderenzorg, Geestelijke Gezondheidszorg) komt momenteel neer op 4.600 onzelfstandige woonzorgseenheden. De verwachting is dat de behoefte aan onzelfstandige woonzorgseenheden toeneemt.

Buitenlandse werknemers

Uit onderzoek uit 2015 bleken circa 4.000 geregistreerde buitenlandse werknemers uit de EU werkzaam of woonachtig te zijn in Midden Limburg (exclusief arbeidsmigranten uit België/Duitsland). Het merendeel van deze buitenlandse werknemers (70%) is afkomstig uit Midden en Oost Europa. De verwachting is dat dit aantal sindsdien is toegenomen en ook de komende jaren nog verder zal toenemen. Een in het kader van een pilot over flexwonen in 2018 uitgevoerd onderzoek komt uit op een schatting van 6.170 buitenlandse werknemers in Midden Limburg in 2018.

Er moet rekening gehouden worden met een nog hoger aantal omdat dat veel van deze buitenlandse werknemers niet geregistreerd zijn, hetgeen het bepalen van een exact aantal niet mogelijk maakt.

Sociaal kwetsbaren

Op basis van een landelijk onderzoek door de VNG kan geconcludeerd worden dat bijna een derde van de bevolking sociaal kwetsbaar is vanwege een relatief lage mate van betekenisvolle participatie en relatief lage kwaliteit van bestaan. Daarvan verkeert ruim een kwart in een zorgwekkende situatie.

De doelgroep sociaal kwetsbaren bestaat uit diverse groepen, waaronder personen met een meervoudige beperking, "sociaal geïsoleerden", slachtoffers van (huishoudelijk) geweld, mensen in de schuldhulpverlening, personen met een ernstige psychiatrische en/of verslavingsproblematiek, daklozen,

verweduwde 75-plussers en overbelaste mantelzorgers.

Een groot deel van deze doelgroep is al langer woonachtig in een sociale huurwoning. Het woningmarktonderzoek heeft uitgewezen dat mede om die reden specifieke gegevens met betrekking tot toewijzing van woningen voor deze doelgroep beperkt voorhanden zijn. Uit gegevens van de autoriteit woningbouwcorporaties is gebleken dat in 2016 in de regio aan 211 personen uit de "bijzondere doelgroep" c.q. de doelgroep sociaal kwetsbaren een reguliere woning is toegewezen, waaronder personen uit maatschappelijke opvang en personen uit de intramurale GGZ.

Kamerbewoning

In het woningmarktonderzoek heeft 3,7% van de nog thuiswonende jongeren de wens kenbaar gemaakt op kamers te willen gaan wonen. Etil schat globaal in dat in Midden Limburg circa 3.300 particuliere huishoudens reeds in een niet zelfstandige wooneenheid wonen (kamerbewoning) waarvan 500 Studenten en 2.800 overige huishoudens (veelal buitenlandse werknemers). Dit is gelijk aan 3,1% van het aantal particuliere huishoudens. De verwachting is dat bij een aanhoudende economische groei de behoefte aan kamerbewoning (met name door buitenlandse werknemers) zal toenemen. Door middel van een pilot flexwonen zal de behoefte aan kamerbewoning en de daarvoor voorhanden zijnde mogelijkheden door middel van flexibele woonconcepten nog nader in kaart gebracht worden.

Woonwagengebruikers

De deelname (3 huishoudens) aan het woningmarktonderzoek vanuit deze doelgroep was minimaal. Daardoor is er uit het onderzoek weinig informatie beschikbaar over de woonwensen en woonbehoeften van deze doelgroep. Begin 2018 zijn er in Midden Limburg circa 300 woonwagens c.q. standplaatsen. Dat is 0,3% van de woningvoorraad. Op basis van het door de rijksoverheid medio 2018 geformuleerde nieuwe beleid aangaande woonwagengebruikers is de vraag naar extra standplaatsen en woonwagens vanuit de doelgroep meer zichtbaar geworden.

Aanvullend onderzoek, dat specifiek gericht is op deze doelgroep, is noodzakelijk om voldoende gegevens te krijgen om een antwoord te formuleren op de vanuit de doelgroep ontvangen signalen over een tekort aan woonwagens en standplaatsen.

Kwantitatief afwegingskader

Zoals in de voorafgaande hoofdstukken en de inleiding van dit hoofdstuk beschreven blijft het kwantitatief kader 2014 – 2024 zoals dit door de gemeenten is afgesproken in de Structuurvisie 2014 uitgangspunt van beleid en zullen de gemaakte afspraken ook de komende planperiode van kracht blijven. Dit betekent dat:

- Elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern.
- Tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden (zie hoofdstuk 3), met dien verstande dat de realisatie of de in productie name van de toegestane te bouwen woningen daadwerkelijk moet gebeuren voor 1-1-2024.
- De opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft.
- Daarbij evenals in de voorgaande planperiode een realisatie opgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode 2018 tot en met 2021.

4.2. Kwalitatief

Algemeen

Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat bijna 28.170 huishoudens in Midden Limburg aangeven te willen verhuizen. Dit is 27% van het totaal aantal huishoudens. Circa 14.000 huishoudens zijn op zoek naar een koopwoning, 9.487 huishoudens zoeken een huurwoning en 4.678 mensen hebben geen voorkeur. Het merendeel van de huishoudens met een verhuishwens behoort tot de middengroep (64%), gevolgd door de groep oudere huishoudens (27%). Het percentage verhuishogeneigden in de groep jongere huishoudens bedraagt ongeveer 9%.

Mismatch woonsituatie sociale doelgroep

Er wordt in het woningmarktonderzoek een mismatch geconstateerd in de woonsituatie van de sociale doelgroep. Een deel van deze doelgroep wenst een goedkopere woning. Zo geven bijna 1.600 huishoudens (430 huishoudens met een huurwoning en 1.170 huishoudens met een koopwoning) uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen.

Woonwensen

Woningtypen

Het woningmarktonderzoek geeft aan dat in de huursfeer met name appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklassen huur tot € 710 per maand populair zijn.

In de koopsfeer vormen de vrijstaande woningen, de 2^{de} kap / geschakelde woningen en de grondgebonden seniorenwoningen de top 3 van de wensenlijst. Voor vrijstaande woningen is de prijsklasse vanaf € 200.000 populair met een duidelijke voorkeur voor de prijsklasse € 275.000 – € 375.000. Voor de 2^{de} kappers en geschakelde woningen gaat de voorkeur uit naar de prijsrange € 150.000 - € 275.000 en de grondgebonden seniorenwoningen worden het meest gevraagd in de prijsklasse € 150.000 tot € 275.000.

Ruim de helft (53%) van het aantal verhuishogeneigde huishoudens geeft aan behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen.

Woonomgeving

Het onderzoek schetst het beeld dat mensen met een verhuishwens veelal een woning zoeken in de huidige woonkern dan wel willen verhuizen binnen de huidige gemeente.

Een substedelijk woonklimaat en/of een dorps woonklimaat al dan niet met een centrumfunctie met voorzieningen genieten daarbij regionaal gezien de voorkeur.

Discrepantie-analyse 2018 tot en met 2029

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710.	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	414	1.609	1.356	991	484	559	5.412
Appartement zonder lift	-268	-1.225	-112	-724	-40	-8	-2.375
Rij-/hoekwoning	52	-1.004	-425	-214	-393	-113	-2.097
2-onder-1 kap / geschakelde woning	16	-399	-114	-1	-381	-64	-942
Vrijstaande woning	-28	167	150	238	-119	-84	324
Grondgebonden seniorenwoning	355	1.275	1.004	809	319	34	3.797
Anders	-47	-130	112	-12	-50	45	-82
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	495	294	1.972	1.087	-180	368	4.036

Tabel 14: Discrepantie-analyse Midden-Limburg - huurwoningen tot 2030

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	86	140	808	929	832	198	2.993
Appartement zonder lift	-119	-63	51	182	17	6	74
Rij-/hoekwoning	53	-305	-1.494	-760	-294	-158	-2.957
2-onder-1 kap / geschakelde woning	21	-65	-1.930	-2.374	-618	-86	-5.054
Vrijstaande woning	132	53	393	400	-456	-1.170	-649
Grondgebonden seniorenwoning	73	192	992	1.326	644	32	3.259
Anders	152	33	243	278	206	34	945
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	398	-15	-937	-19	330	-1.145	-1.389

Tabel 15: Discrepantie-analyse Midden-Limburg - koopwoningen tot 2030

In het woningmarktonderzoek is een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses (Etil 2017) en de aangegeven woonwensen. Deze discrepantie-analyse kan niet los gezien worden van de huidige planvoorraad, aangezien deze niet is meegenomen in de discrepantie-analyse. In het woningmarktonderzoek is een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woonwensen voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses (Etil 2017). Dit resulteert in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, waarbij rekening gehouden is met woningtype, prijsklasse en huur/koop. De discrepantie-analyse geeft een antwoord op de vraag waar aan welke soort woningen in Midden Limburg een tekort / overschot bestaat c.q. zal ontstaan.

Uit de discrepantie-analyse blijkt dat de totale behoefte tot 2030 per saldo bestaat uit huurwoningen, waarbij een potentieel overschot ontstaat aan koopwoningen. Dit komt met name door de behoefte van de oudere huishoudens, die daarbij vaak een koopwoning achterlaten. De doelgroep oudere huishoudens zal bovendien tot 2030 nog sterk in omvang toenemen. De discrepantie-analyse c.q. de toekomstige woningbehoefte wordt zodoende sterk beïnvloed door de verhuishwensen van oudere huishoudens.

Op basis van de discrepantie-analyse zoals deze naar aanleiding van het woningmarktonderzoek is uitgevoerd zullen naar verwachting de grootste tekorten bestaan uit:

- Appartementen met lift in de huurklasse € 417 - € 710 per maand
- Appartementen met lift in de koopsfeer in de prijsklasse € 150.000 - € 375.000
- Grondgebonden seniorenwoningen in de huurklasse € 417 - € 710 per maand
- Grondgebonden seniorenwoningen koop in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000

Niet in alle segmenten bestaat een even grote behoefte. In de navolgende segmenten zal naar verwachting op basis van de discrepantie-analyse zelfs een

overschot ontstaan:

- Appartementen zonder lift in de huurklasse € 417 - € 710 per maand
- Rij-/hoekwoningen in de huurklasse € 417 - € 597 per maand
- Rij-/hoekwoningen koop in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000
- 2[^]1 kapwoningen koop in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000

De grootste regionale tekorten zullen ontstaan in sociale huurappartementen met lift, grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen, koopappartementen met lift en grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen.

In sommige woningsegmenten zal naar verwachting een overschot ontstaan. Dit overschot uit zich met name wanneer de markt meer ontspannen wordt en de huishoudenstop is bereikt. Een overschot zal zich naar verwachting het eerst manifesteren in portieketagewoningen zonder lift en rij-/hoekwoningen, beide in de sociale huur alsmede rij-/hoekwoningen en 2[^]1 kap woningen, beide in de koopsector.

Bijna de helft van de huishoudens (48%) behoort tot de sociale doelgroep. Hiervan behoort ruim tweederde (68%) tot de primaire doelgroep, dit zijn huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag en waarvoor de corporaties passend moeten toewijzen. De opgave in de sociale sector wordt enerzijds bepaald door de groei van het aantal huishoudens, anderzijds ligt er een opgave voor huishoudens die goedkoper willen gaan wonen. De totale additionele opgave sociale woningen in de regio tot 2030 komt uit op 1.800 woningen.



4.3. Beweging op de Woningmarkt

Gedeputeerde Staten hebben 1 februari 2018 de rapportage “Beweging op de Woningmarkt” opgesteld voor Provinciale Staten (n.a.v. motie 2346 van 3 november 2017 van Provinciale Staten) op basis van door de gemeenten aangedragen knelpunten. In de rapportage “Beweging op de Woningmarkt” - worden oplossingsrichtingen aangedragen voor de door de regio’s geuite problematiek.

Gedeputeerde Staten geven in de rapportage aan dat planreductie nodig blijft maar dat als nieuwe plannen duidelijk voorzien in een actuele behoefte en er onvoldoende inzetbare bestaande plannen in dat segment aanwezig zijn de harde koppeling met planreductie opgaven losgelaten kan worden. Gedeputeerde Staten hebben aan de regio’s gevraagd om in een reactie aan te geven of en zo ja hoe zij bovenstaande benadering willen betrekken in het regionale woonbeleid. De gemeenten in Midden-Limburg hebben aangegeven bij de actualisatie van de regionale Structuurvisie 2014 gebruik te maken van de in de rapportage geboden ruimte.

Onderstaand wordt ingegaan op de wijze waarop “Beweging op de woningmarkt” is vertaald in de Structuurvisie 2018.

Meer ruimte op basis van prognoses

De huishoudenprognoses bepalen met de planvoorraad voor de regio en de gemeenten de aantallen te schrappen planvoorraad.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio (4,2% op basis van Etil 2013) verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Aangezien dit voor Nederweert en Roermond nadelig zou uitpakken, is in 2014 afgesproken dat deze gemeenten uit kunnen gaan van de groei conform de prognose voor de eigen gemeente. In deze actualisatie wordt vastgelegd dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Dit is het geval in Weert en Nederweert. In Maasgouw en Roerdalen laat Etil 2017 wel een hogere groei zien, maar blijft het aantal onder de afspraak uit de Structuurvisie 2014.

Dit geeft ten opzichte van de Structuurvisie 2014 meer ruimte. In tabel 16 (gelijk aan tabel 6) is dit weergegeven. In kolom 2 is de maximale groei aangegeven. Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017 (kolom 3) resteert de afspraak van het maximaal aantal te bouwen woningen tot de top van het aantal huishoudens (kolom 4). Deze afspraak is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018 (kolom 5). Daaruit is de overcapaciteit berekend (kolom 6).

Gemeente	afspraken 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afspraken 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoor- raad per 1-1-2018	over-cap- aciteit per 1-1-2018	afspraken 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47
Leudal	640	183	457	1.080	623	249
Maasgouw	430	76	354	799	445	178
Nederweert	585	236	349	553	204	82
Roerdalen	380	61	319	557	238	95
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103
Weert	1.775	415	1.360	1.659	299	119
Totaal regio	8.010	1.872	6.138	8.322	2.184	873

Tabel 16: kwantitatieve afspraken (gelijk aan tabel 6)

Meer tijd voor afbouw planvoorraad

In de Structuurvisie Wonen 2018 is opgenomen dat 40% van deze overcapaciteit de komende 4 jaar wordt gereduceerd. In de Structuurvisie 2014 is voor de hele periode 2014 tot en met 2023 opgenomen dat de planvoorraad eind 2023 teruggebracht moet zijn naar de afgesproken groeicijfers zoals in bovenstaande tabel in kolom 2 zijn opgenomen. In de Structuurvisie 2014 was immers het uitgangspunt dat de overige 60% in de periode tot 2023 zou worden geschrapt. In de Structuurvisie Wonen 2018

wordt met het hanteren van 40% van de overcapaciteit opnieuw bepaald dat er weer 10 jaar de tijd wordt genomen voor het terugdringen van de planvoorraad. Overigens is door het aanhouden van de meest maximale groei (zie meer ruimte op basis van prognoses) de reductieopgave van de planvoorraad voor de periode 2018-2021 lager (kolom 7). Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014, gehandhaafd maar wordt meer ruimte geboden ten opzichte van de Structuurvisie 2014.

Kwalitatieve behoefte

De situatie doet zich voor dat er teveel aan plannen is en dat er daarom geen medewerking kan worden verleend aan plannen waarvoor op grond van het woningmarktonderzoek wel behoefte bestaat en er te weinig plannen zijn die behoefte te dekken. In deze situatie kan niet snel worden ingespeeld op gewijzigde omstandigheden. Daarom is in de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waarvoor in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Uiteraard heeft dit wel gevolgen voor de totale planvoorraad en de reductie daarvan. De reductieopgave wordt door het toevoegen van plannen groter met de daarbij behorende risico's ten aanzien van de reductie. Met andere woorden: alle plannen die binnen de planperiode worden toegevoegd, moeten ook extra (binnen de planperiode) worden geschrapt. De eerder genoemde verruiming van aantallen en tijd om planvoorraad te reduceren komt daaraan enigszins tegenmoet. Zoals in de notitie "Beweging op de woningmarkt" is aangegeven is het verstandig om primair in te zetten op locaties waar een verbetering van de ruimte is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken.

Risico's voorzienbaarheid

De planreductie die nog moet plaatsvinden richt zich steeds meer op harde plannen. De juridische positie van de gemeenten wordt bij het schrappen van dit type plannen bemoeilijkt als aan de andere kant nieuwe plannen worden toegevoegd.

Aanvullende argumenten voor verruiming

In Midden-Limburg is in de periode 2014 tot en met 2017 in alle gemeenten het

aantal huishoudens meer gegroeid dan het netto aantal toegevoegde woningen. Dit heeft enerzijds gevolgen gehad voor de leegstand. Deze is afgenomen. Verder is het aantal te koop staande woningen fors afgenomen. De druk op de woningmarkt is in sommige gemeenten zo groot dat deze zelfs gespannen is geworden. De problemen zijn groter geworden door de uitstroom van ouderen uit de arbeidsmarkt, waardoor er meer buitenlandse werknemers nodig zijn. Zij moeten wel ergens gehuisvest worden en wonen vaak in huurwoningen. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor de autochtone inwoners. Verder is de bouwsector niet in staat de vraag op te vangen: er zijn te weinig aannemers, bouwmaterialen hebben lange levertijden en de bouwkosten worden alsnog hoger. Hierdoor wordt de aanvang van de bouw van woningen vaak vertraagd. Dit heeft weer gevolgen voor de oplevering: dit is ook later dan aanvankelijk was voorzien.

Het terugdringen van de planvoorraad is een taai en tijdrovend proces. Dit is vooral het gevolg van de veelheid aan plannen met contractuele verplichtingen en/of directe bouwtitels. Inmiddels zijn vooral gemakkelijke plannen van de planvoorraad afgevoerd. Deze plannen konden op eenvoudiger manier geschrapt worden. In kwantitatieve zin is de overcapaciteit voor een deel blijven bestaan, maar heeft er wel een kwalitatieve opschoning van de plannen plaatsgevonden. Oude plannen voor in totaal honderden woningen zijn geschrapt en vervangen door een groter aantal nieuwe kansrijke initiatieven.

De lokale kwaliteitsenvelop

De resultaten van het woningmarktonderzoek zijn vertaald in kwaliteitsenveloppen per gemeente.

De kwaliteitsenveloppen geven op hoofdlijnen een beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de diverse kernen van de gemeenten en vormen samen met de opgestelde factsheets, als uitkomst van het woningmarktonderzoek per gemeente en per kern, de basis voor de beoordeling van bestaande en nieuwe woningbouwplannen. De discrepantie-analyses, die als bijlage aan de kwaliteitsenveloppen zijn toegevoegd, worden met name gebruikt voor een verdere verdieping / afweging. De kwantitatieve verdeling van de nieuwbouwopgave over de kernen is door iedere gemeente zelf naar eigen inzicht -mede op basis van het woningmarktonderzoek- bepaald.

Conform het POL2014 gaat, voor wat betreft de ruimtelijke opgave, de voorkeur uit naar bouwen binnen de zoneringen 'stedelijk centrum' en 'overig bebouwd gebied'. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Hergebruik van bestaand vastgoed of transformatie van een locatie met sloop-nieuwbouw heeft de voorkeur. In algemene zin zijn nieuwe uitleggebieden niet meer aan de orde.

Voor wat betreft de regionale nieuwbouwopgave ligt het kwalitatieve accent op huurwoningen geschikt voor senioren, grondgebonden en in de vorm van appartementen met lift. Daarnaast is er een opgave voor levensloopbestendige koopwoningen, grondgebonden en in de vorm van appartementen met lift. In enkele gemeenten is behoefte aan eengezinswoningen in de vorm van 2¹ kap woningen of vrijstaande woningen op bouwkvavels.

Transformatie van de sociale huurwoningvoorraad vindt plaats door verkoop van woningen, in een aantal wijken/dorpen dient hier terughoudend mee omgegaan te worden. Dit is een onderwerp voor de prestatieafspraken. Sloop en nieuwbouw van bestaande woningen is rechtstreeks toegelaten. Sloop van bestaande woningen en wegbestemmen van de woonfunctie kan zich bijvoorbeeld voordoen in geval van verdunning van de woningvoorraad. Renovatie en verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad zijn als vanzelfsprekend goede ontwikkelingen. Uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen is gewenst in een aantal wijken/dorpen. Voor wat betreft transformatie van de vrije sector huurmarkt is het initiatief voorbehouden aan de eigenaar/belegger. De gemeenten nemen hier geen actieve rol in.

Nichemarkten die uit het woningmarktonderzoek komen zijn hofjeswoningen en ecologisch wonen. In mindere mate is er ook behoefte aan groepswoningen en meer-generatiewoningen. Ook blijkt er interesse te zijn in Tiny-houses.

Voor wat betreft het wonen in combinatie met zorg en welzijn kan er sprake zijn van intramuraal wonen en verzorgd wonen. Verder kan er sprake zijn van zelfstandig wonende kwetsbare inwoners. In alle gevallen zijn de mogelijkheden voor ontmoeting en het faciliteren van de eigen kracht belangrijk.

4.4. Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn allereerst afwegingscriteria opgenomen die de gemeenten naar eigen inzicht kunnen toepassen en/of aanvullen.

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijke verschillen zijn in de situatie per gemeente. Opvallend is het verschil in de huishoudenstop, die in Echt-Susteren en Roerdalen reeds op korte termijn wordt bereikt (2018/2019), in Leudal en Maasgouw bereikt wordt in 2024/2025, in Weert, Nederweert bereikt wordt aan het einde van de geprognosticeerde periode (2030) en in Roermond pas lang daarna aan de orde is (2039). Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2018 tot en met 2028/2029 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden met 2,5%.

Het aantal jongerenhuishoudens en huishoudens in de middengroep (tot 65 jaar) neemt af. Het aantal ouderenhuishoudens neemt fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels door de groeiende groep ouderenhuishoudens bepaald. Van alle huishoudens behoort 48% tot de sociale doelgroep.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector. De grootste uitval gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en bij rij-/hoekwoningen en 2 onder 1 kapwoningen in de koopsector.

De regio speelt in op de ruimte die de provincie biedt voor wat betreft woningbouw. Allereerst geven de prognoses meer ruimte. Voor de afbouw van de planvoorraad wordt meer tijd genomen. Van de mogelijkheid om nieuwe plannen toe te voegen die aansluiten bij de kwalitatieve behoefte wordt gebruik gemaakt. Aanvullend moet worden geconstateerd dat het aantal huishoudens in Midden-Limburg de afgelopen jaren meer is gegroeid dan het netto toegevoegde aantal woningen. Hierdoor is de druk op de woningmarkt toegenomen.



05

Welke instrumenten zijn beschikbaar voor regie?

Doel van de Structuurvisie Wonen 2018 is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie beter sturing kan geven aan en regie kan voeren over het woonbeleid. Kaderstellend voor deze sturing en regie zijn het kwantitatief en kwalitatief kader zoals neergelegd in hoofdstuk 4. Alle gemeenten binnen de regio Midden-Limburg hanteren hetzelfde kader. Per gemeente en daarbinnen per kern of wijk zal er sprake zijn van onderlinge verschillen.

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen binnen de planvoorraad woningen, waarbij geldt dat bij toename van de planvoorraad van tien of meer woningen ook de gevolgen voor de reductieafspraken inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dit geldt tevens voor nieuwe plannen vanaf tien woningen. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek geven inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en worden meegenomen bij nieuwe initiatieven.

Om daadwerkelijk sturing te geven binnen de aangereikte afwegingskaders is instrumentarium beschikbaar; een soort gereedschapskist, waaruit afhankelijk van de behoefte geput kan worden.

De regio Midden-Limburg wil de programmering van nieuwbouw, verdunning, transformatie en de opgaven zoals geformuleerd in paragraaf 3.3 ondersteunen met enkele specifieke publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Deze instrumenten kunnen worden ingezet voor een effectieve sturing aan en regie op een evenwichtige regionale woningmarkt.

Met de volgende instrumenten kan concreet handen en voeten worden gegeven aan de programmering.

5.1. Omgevingswet

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 in werking. Met de nieuwe

Omgevingswet krijgen gemeenten meer verantwoordelijkheden, meer instrumenten en meer vrijheidsgraden in het ruimtelijk beleid en het woonbeleid (sturen op de fysieke leefomgeving). Dat biedt mogelijkheden tot regionaal en lokaal maatwerk om te sturen op omvang, samenstelling en kwaliteit van de woningbouwproductie. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, statushouders, starters, gehandicapten en studenten.

De Omgevingswet biedt zes instrumenten voor sturing op de fysieke leefomgeving, waarbij voor gemeenten de volgende twee instrumenten relevant zijn voor sturing op het woonbeleid.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een verplichte integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving van haar grondgebied. Dit betekent dat de omgevingsvisie in ieder geval moet bevatten:

- een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (wat is er en wat is de kwaliteit daarvan?);
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied (wat gebeurt er/gaat er gebeuren aan ontwikkelingen en instandhouding van het grondgebied?); en
- de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid (wat zijn de na te streven doelen en op welke manier worden die bereikt).

De fysieke leefomgeving is breder dan alleen de ruimtelijke aspecten. De wet noemt verplichte aspecten die integraal terug moeten komen in de omgevingsvisie. Daarin zit bijvoorbeeld het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten. Ook ontwikkelingen op het gebied van cultureel erfgoed, energie-infrastructuur, landbouw, landschap, milieu, natuur en water worden meegewogen en beschreven. Een omgevingsvisie bestrijkt daarmee de hele breedte van de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet. De omgevingsvisie is dus niet een optelsom van beleidsvisies voor de diverse

domeinen, maar een samenhangende visie op strategisch niveau.

De gemeenten zullen tijdens de looptijd van deze regionale Structuurvisie Wonen 2018 aan de slag gaan met het op- en vaststellen van een Omgevingsvisie. Het voorliggende woonbeleid zal daarbij één van de sectorale beleidsvelden zijn dat onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke strategische visie.

Omgevingsplan

Wanneer in 2021 de Omgevingswet in werking treedt, heeft iedere gemeente in formele zin al een omgevingsplan, dat bestaat uit oude ruimtelijke plannen en verordeningen. De gemeente hoeft deze ruimtelijke plannen en verordeningen niet opnieuw vast te stellen. Omdat dat omgevingsplan (waarschijnlijk) niet is opgesteld in de geest van en volgens de regels van de nieuwe Omgevingswet, zullen de gemeenten binnen de looptijd van deze Structuurvisie Wonen 2018 een omgevingsplan vaststellen.

De gemeenten zullen immers ieder voor zich voor hun grondgebied de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving willen regelen. Dit gebeurt door het toekennen van functies aan locaties, waarbij deze functies verplicht evenwichtig worden verdeeld vanuit de zorg voor de fysieke leefomgeving. De insteek is dat deze (verdeling van) functies bijdragen aan de maatschappelijke doelen die zijn geformuleerd in de Omgevingswet. Dit betekent dat de gemeentelijke ambitie voor de inrichting van de fysieke ruimte en de ambities en randvoorwaarden uit de sectorale beleidsdocumenten (bijvoorbeeld het onderhavige woonbeleid, maar ook bijvoorbeeld economisch beleid en externe veiligheidsbeleid) zullen worden vertaald in het omgevingsplan. Voor wat betreft het thema wonen in het omgevingsplan zal het beleid vooral gericht zijn op de ruimtelijke aspecten.

De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zal het instrument structuurvisie wettelijk vervallen. Een regionale woonvisie zal als afzonderlijk beleidsmatig document nodig blijven op grond van de Woningwet, die niet opgaat in de Omgevingswet. Het gevolg is dat het woonbeleid zoals vastgelegd in deze Structuurvisie Wonen 2018 in de toekomst niet de status van een omgevingsvisie zal krijgen. Voorzienbaarheid, zoals die nu wordt gecreëerd met de Structuurvisie Wonen 2018, zal derhalve in de omgevingsvisie van de afzonderlijke gemeenten dienen te worden geborgd. De verwachting is dat hier bij een volgende actualisatie meer duidelijkheid over is.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel: de Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen (projectafwijkingbesluiten). Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De Ladder vormt het instrument om te kunnen sturen op een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Naar huidig inzicht betreft dit woningbouwplannen met meer dan 250 woningen. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of projectafwijkingbesluit een beschrijving bevatten van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande planvoorraad om in die vraag te voorzien.

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

5.3. Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen

Totdat de Omgevingswet in werking treedt blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht en dient iedere gemeente voor zijn grondgebied over één of meerdere bestemmingsplannen te beschikken. Binnen de regio Midden-Limburg zijn de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen herzien of wordt momenteel aan herziening van bestemmingsplannen gewerkt.

Herzien van bestemmingsplannen

In nieuwe bestemmingsplannen kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om een bouwmogelijkheid te verwijderen indien binnen een bepaalde termijn na inwerkingtreding van het plan (bijvoorbeeld één of twee jaar) geen aanvraag voor de bouw van een woning is ingediend. Een structuurvisie in het kader van de Wro is hiervoor het fundament.

Een aantal regiogemeenten heeft bij herziening c.q. actualisatie van bestaande bestemmingsplannen gekozen voor een herziening van de bestemmingsplannen, waarbij een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om bouwmogelijkheden te verwijderen. Het betreft één van de volgende varianten:

1. Het overnemen van de huidige bestemming op het betreffende perceel, inclusief de bouwtitel en voor dit perceel tegelijkertijd een wijzigingsbevoegdheid opnemen, die het mogelijk maakt de

bouwtitel te verwijderen indien binnen een bepaalde termijn na inwerkingtreding van het plan (bijvoorbeeld één of twee jaar) geen aanvraag om Omgevingsvergunning is ingediend. In de toelichting bij de wijzigingsbevoegdheid kan in het bestemmingsplan worden aangegeven dat de gemeente deze opneemt om ongebruikte en ook in de toekomst niet meer te gebruiken overcapaciteit terug te dringen.

2. Het opnemen van een nieuwe bestemming op het betreffende perceel waarbij de bouwtitel is vervallen en voor dit perceel tegelijkertijd een wijzigingsbevoegdheid opnemen, die wijziging in de oude bestemming met een directe bouwtitel, mogelijk maakt. In de toelichting bij de wijzigingsbevoegdheid kan in het bestemmingsplan worden aangegeven dat de gemeente - gelet op het beleid om ongebruikte en ook in de toekomst niet meer te gebruiken overcapaciteit terug te dringen - de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend op verzoek van belanghebbenden zal gebruiken. Indien gewenst, kan worden aangegeven dat na een bepaalde termijn (bijvoorbeeld één of twee jaar) niet meer zal worden meegewerkt aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid.
3. De structuurvisie kan ook gebruikt worden als instrument om bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen direct bij de herziening van dat bestemmingsplan te verwijderen, mits tussen de vaststelling van de structuurvisie en de vaststelling van het bestemmingsplan ongeveer één jaar zit. Van belang is dat dit aangekondigd wordt in zowel de bekendmakingen van de structuurvisie als de bekendmakingen van het bestemmingsplan.

Wijziging van bestemmingsplannen

Voor bestemmingsplannen waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zoals hierboven omschreven, kan binnen de daarin bepaalde termijn een procedure worden gestart tot het zogenaamd wegstemmen van planologische titels voor de bouw van woningen.

Wijziging van het bestemmingsplan houdt in dat binnen de voorwaarden die in de wijzigingsbepaling zijn opgenomen, een andere bestemming dan 'wonen' aan het perceel wordt gegeven.

5.4. Intrekken omgevingsvergunningen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de intrekkingsgronden ten aanzien van omgevingsvergunningen weergegeven.

Een belangrijke relevante grond vormt het niet starten van de bouw na verlenen van de vergunning. Als 'gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning', mag de vergunningverlener de vergunning intrekken. Hieraan is echter een procedure verbonden, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend en uiteindelijk bezwaar en beroep mogelijk is. Bij omgevingsvergunningen waar vanwege een strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening medewerking is verleend, geldt een langere termijn, namelijk 3 jaar. Dit betekent dat pas na afloop van deze termijn, als niet van de omgevingsvergunning gebruik is gemaakt, kan worden gestart met een procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning.

Bij geldende omgevingsvergunningen handhaven gemeenten de termijnen. Indien binnen 26 weken, respectievelijk 3 jaar, niet gestart wordt met de bouw, start de gemeente de procedure om de (omgevings)vergunning in te trekken.

5.5. Ontbinding of herijking van overeenkomsten

Binnen de regio zijn afspraken over woningbouwontwikkeling niet alleen vastgelegd in de bestemmingsplannen of (omgevings)vergunningen, maar ook in overeenkomsten. In hoeverre een overeenkomst kan worden ontbonden wanneer er – binnen een bepaalde termijn – geen woningbouw wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de in de overeenkomst gemaakte afspraken. Veelal is beëindiging van de overeenkomsten enkel mogelijk met wederzijds goedvinden. Beëindiging of ontbinding van overeenkomsten vraagt maatwerk en is daarom tijdrovend en complex. Bovendien is beëindiging of ontbinding van overeenkomsten niet zonder (financieel) risico.

Binnen de regio worden nieuwe overeenkomsten voorzien van ontbindende bepalingen die gelijke tred houden met de bepalingen daarover in de (nieuwe) bestemmingsplannen. Voor bestaande overeenkomsten geldt dat deze – wanneer dit nog niet is gebeurd – worden doorgelicht en onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn voor beëindiging dan wel ontbinding. Bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij de intrekking of wijziging van de planologische kaders.

5.6. Prestatieafspraken

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op

woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht (het bod) en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Via het maken van prestatieafspraken wordt een betere aansluiting gecreëerd tussen de kerntaak van de corporaties en het lokale dan wel regionale volkshuisvestingsbeleid.

In de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden afspraken gemaakt over:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid,
- huisvesting urgente/kwetsbare doelgroepen,
- wonen met zorg en ouderenhuisvesting,
- nieuwbouw,
- kwaliteit en energiezuinigheid,
- verkoop en liberalisatie van huurwoningen,
- gewenste inzet voor Leefbaarheid.

Basis voor de prestatieafspraken vormt een bod dat jaarlijks door de corporaties aan de gemeente wordt uitgebracht op basis van de gemeentelijke woonvisie. De Structuurvisie Wonen 2018 wordt bij het maken van de prestatieafspraken aangemerkt als gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken worden vastgesteld in een driepartijenoverleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. De prestatieafspraken in de regio Midden-Limburg worden gemaakt op twee niveaus, te weten op het niveau van de regio voor onderwerpen die alle partijen betreffen en op het lokale niveau waar het aangelegenheden betreft tussen afzonderlijke gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De regionale prestatieafspraken zijn ondersteunend aan de lokale afspraken.

De afgelopen jaren kende iedere gemeente een eigen opzet van de lokale prestatieafspraken. Vanaf 2020 wordt een uniforme opzet, inhoud en proces rond de prestatieafspraken nagestreefd.

Door de prestatieafspraken uniform, concreter en tijdgebonden te formuleren kan beter worden gestuurd op de beoogde resultaten.

5.7. Monitoring

Op programmaniveau werken gemeenten regionaal samen. Doel is om te komen tot een regionaal evenwichtige woningmarkt door een woningbouw- en transformatieprogramma met de juiste kwaliteiten en de juiste aantallen. Door monitoring, met daaraan gekoppeld programmamanagement, geven de regiogemeenten invulling hieraan. Jaarlijks vindt er in ieder geval een monitoring plaats van de volgende aspecten:

- Bevolkings- en huishoudensontwikkeling (geboorte, sterfte, migratie);
- voortgang uitvoering woningbouw en herstructurering per categorie en kwaliteiten (sloop, nieuwbouw, transformatie);
- planning woningbouw en herstructurering per categorie en kwaliteiten.

Na vier jaar vindt een evaluatie van het beleid plaats, waarbij ook de inzet van de genoemde sturingsinstrumenten aan de orde komt.

De instrumenten zoals hiervoor genoemd treffen enkel doel wanneer deze worden toegepast, gemonitord en geëvalueerd. Toepassing van de instrumenten betekent ook dat handhavend zal moeten worden opgetreden bij niet-nakoming van de gemaakte “afspraken”. Dit kan zijn door publiekrechtelijk optreden (handhaving op het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning) of door privaatrechtelijk handelen (vorderen van nakoming van de overeenkomst). Het is van belang dat dit ook gebeurt, zodat de inzet van instrumenten geen lege huls vormt.





De gemeenten beschikken over diverse instrumenten om effectief te kunnen sturen op en regie te voeren over een evenwichtige woningmarkt. Iedere gemeente handelt naar eigen inzicht en heeft autonomie van handelen bij de toepassing van de instrumenten, waarbij primair wordt gestuurd op de kwalitatieve en kwantitatieve kaders van de lokale woningmarkt. Het samenspel met en de interactie tussen de regiogemeenten zorgt vervolgens voor een evenwichtige regionale woningmarkt. De Structuurvisie Wonen 2018 is het instrument om de benodigde voorzienbaarheid te creëren.

6.1. Raden voor de kaders, colleges voeren uit

Gemeenteraden stellen de kaders vast, colleges voeren uit

Elke gemeenteraad (van de zeven gemeenten) stelt de Structuurvisie Wonen 2018 vast. Daarmee stelt ze de kaders vast en controleert op hoofdlijnen. Dit geeft de colleges bewegingsvrijheid om binnen de kaders van de raad een eigen uitvoeringsstrategie te voeren. Dat is vooral op het gebied van planontwikkeling nodig, omdat collegeleden moeten onderhandelen, compromissen moet kunnen sluiten met ontwikkelende en maatschappelijke organisaties of zelfs afscheid van plannen moeten kunnen nemen. Om regionaal samen te werken, is vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2018 door de zeven gemeenteraden binnen de regio vereist.

Afspraken

- De Structuurvisie Wonen 2018, wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden en dient als kader voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van passend en minder passende (ontwikkel) initiatieven en waar nodig of wenselijk als kader voor de lokale uitwerking.
- Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Structuurvisie Wonen 2018 en het daarin beschikbare afwegingskader en daaruit voortvloeiende inzet van instrumentarium voor zover dat binnen haar bevoegdheden ligt.
- Het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd tot het actualiseren en opnieuw vaststellen van de lokale gemeentelijke

kwaliteitsenvelop.

- Jaarlijks wordt per gemeente door het college van burgemeester en wethouders verantwoording afgelegd aan de hand van een monitoring van de gemaakte afspraken.

6.2. Communicatie en afspraken

De samenwerkende gemeenten overleggen regelmatig met verschillende bij het wonen betrokken partijen. Uiteraard ook met de stakeholders en belanghebbenden die bij de opstelling van de Structuurvisie zijn betrokken. Hieronder volgt hoe de samenwerkende gemeenten met de verschillende partners om willen gaan.

Ambtelijk en bestuurlijk overleg

Periodiek vindt er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats met als inzet het bereiken van de regionaal bepaalde doelen. Voor een deel zijn deze abstract van aard, voor een deel gaat het om harde afstemmings- en saneringsafspraken. De marktomstandigheden, die niemand kan voorspellen, zullen sterk bepalend zijn voor de agenda en gevraagde tijdsinspanning van de deelnemers.

Gemeenteraden

- Gemeenteraden worden jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken.
- Na vier jaar (2022) wordt de stand van zaken van de uitvoering van de periode 2018 tot en met 2021 geëvalueerd.

Gemeenten onderhouden contacten en faciliteren dit

- De gemeenten voeren overleg met corporaties en huurdersbelangen ten aanzien van het woonbeleid.
- Met makelaars en projectontwikkelaars vindt op basis van specifieke casussen overleg plaats. Zo vernemen gemeenten continu en tijdig welke ontwikkelingen spelen, en hoe dit helpt haar visie te verwezenlijken.
- De afzonderlijke gemeenten hebben contact met overige stakeholders, zoals wijk- en dorpsraden op basis van de lokale situatie.

Afspraken op maat met de corporaties en eventueel andere partners

Het regionaal woonbeleid ligt vast in deze Structuurvisie Wonen 2018. Dit vormt de basis voor de prestatieafspraken met de in de regio werkzame corporaties. In 2016 zijn voor het eerst regionale prestatieafspraken aangegaan voor een periode van 4 jaar. Hiervoor is een uitvoeringsagenda

opgesteld. Deze Structuurvisie Wonen 2018 kan aanleiding zijn om deze bij te stellen. Daarnaast maken de gemeenten jaarlijks lokale prestatieafspraken met corporaties voor het opvolgende jaar, zulks op basis van de Woningwet die per 1 juli 2015 is ingegaan. Deze Structuurvisie Wonen 2018 vormt mede de basis voor het jaarlijkse bod van de corporaties die de basis vormen voor de lokale prestatieafspraken.

Provincie

De opstelling van en besluitvorming over de Structuurvisie 2014 heeft parallel opgelopen met het traject van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Dit POL2014 heeft geresulteerd in bestuursafspraken tussen de regio en de provincie Limburg. De geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 geeft aanleiding om in overleg met de provincie te bezien of nieuwe of aanvullende bestuursafspraken wenselijk zijn. Verder zal de regio met de provincie afstemming zoeken over optimalisering van inzet van provinciaal instrumentarium zoals het Transitiefonds als katalysator om kwalitatief goede plannen eerder van de grond te krijgen.

De actualisatie van de Structuurvisie 2014 is een co-creatie van de 7 gemeenten in Midden Limburg en de Provincie Limburg. De opmaak van deze Structuurvisie Wonen 2018 is gebaseerd op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Wederom is de insteek geweest om te komen tot een uitvoeringsgericht en in de praktijk goed toepasbaar en te verantwoorden plan inclusief de onderliggende orderings- en toetsingskaders.

Vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2018 dient te geschieden in de 7 afzonderlijke gemeenteraden. Daarnaast zal de Structuurvisie Wonen 2018 deel uitmaken van het Provinciaal Omgevingsplan (POL). De geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 is een richtinggevend instrument om adequaat te kunnen omgaan met actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

6.3. Regionale afspraken en gemeentelijke uitwerking

Lokale implementatie afwegingsmechanisme

Na vaststelling gaan gemeenten aan de slag om deze geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 te implementeren. Dit betekent intern en extern uitdragen van het beleid. Maar vooral ook blijven handelen conform de in deze visie beschreven werkwijze. Het afwegingsmechanisme en instrumentarium

hiervoor is nader omschreven in de hoofdstukken 4 en 5.

Gemeenten kunnen de indicaties van kansrijke of kwetsbare segmenten in de kwaliteitsenveloppe 'verversen' op het moment dat er actueel (consument) onderzoek voor handen is. Dit kan regionaal, maar ook op gemeenteniveau aan de orde zijn. Hierdoor blijft de toetswaarde actueel.

Lokale uitwerking op maat

Het staat de gemeenten vrij om deze geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 nader uit te werken of te verdiepen op lokale schaal. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van een gemeentelijke structuur- of woonvisie, het verdiepen of actualiseren van de kwaliteitsenvoloppen of het maken van afspraken met uitvoerende partners.

6.4. Regionale afspraken en regionale uitwerking

Regionale afspraken over inzet instrumentarium met een regionale uitwerking:

- Anticiperen op komst van de nieuwe Omgevingswet.
- De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet, een afzonderlijke woonvisie blijft zodoende nodig.
- De uitvoeringsagenda regionaal kader prestatieafspraken 2016.
- Monitoring en evaluatie.

Sinds de vaststelling van de Structuurvisie 2014 zijn gemeenten aan de slag gegaan om de inzet en uitvoering regionaal op te pakken en de beschikbare instrumenten toe te passen. Deze werkwijze wordt gecontinueerd.

6.5. Monitoring

Monitoring als feedback voor uitvoering beleid

Voor de monitoring van de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt wordt jaarlijks gekeken naar planrealisaties en de ontwikkeling van de planvoorraad, bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Belangrijk om regionale afspraken te monitoren.

Vanwege recente wijzigingen in de provinciale aanpak van de monitoring zal de regio in overleg met de provincie bekijken in hoeverre de aanpak nog aansluit bij de behoefte van de regio. Een goede monitoring van bovenstaande zaken blijft essentieel om goed uitvoering te kunnen geven aan het nieuwe beleid.

Verder is het van belang om de regionale afspraken te blijven monitoren. Voor

zowel de gemeenten als alle partners die belanghebbend en/of betrokken zijn, is het van belang regelmatig de stand van zaken weer te geven rondom de uitvoering van de gemaakte afspraken, de realisatie van gestelde doelen en het verloop van de regionale samenwerking (het proces). Jaarlijks vindt monitoring van de gemaakte afspraken plaats.

Daarnaast zijn procesafspraken gemaakt over onder meer de volgende onderwerpen:

- Behoeftte onderzoek huisvesting nieuwkomers (pilot flexwonen).
- Behoeftte onderzoek woonwagenstandplaatsen.
- Verdieping ontwikkeling behoefte wonen met zorg (Wonen ondersteunend aan Sociaal Domein).

6.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en inspraak

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen vormeisen voor het instrument Structuurvisie Wonen 2018. Bij het opstellen van de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 heeft overleg plaatsgevonden met corporaties en huurdersbelangenorganisaties. De stakeholders, waaronder marktpartijen, zijn uitgenodigd voor een algemene informatiebijeenkomst. De zeven gemeenten hebben de Structuurvisie Wonen 2018 6 weken ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd. Voorts is de Structuurvisie Wonen in het kader van het overleg besproken met de betreffende overleginstanties. In dit geval is dat alleen de provincie Limburg. De Structuurvisie Wonen 2018 is vastgesteld door de zeven gemeenteraden afzonderlijk. De Structuurvisie Wonen 2018 is op basis van de Wro beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De Structuurvisie Wonen 2018 is eveneens van belang voor de corporaties, marktpartijen en inwoners van de 7 afzonderlijke gemeenten. Per gemeente zijn de corporaties, marktpartijen en inwoners in de gelegenheid gesteld te reageren via het indienen van inspraakreacties.

Burgemeester en wethouders van de zeven gemeenten hebben op 6 maart 2019 bekend gemaakt dat met ingang van 7 maart 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 april 2019, ter inzage heeft gelegen de ontwerp-Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Het plan is digitaal raadpleegbaar via gemeentelijke websites en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inspraakreacties met betrekking tot de ontwerp Structuurvisie Wonen 2018 konden door eenieder gedurende bovengenoemde termijn worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de afzonderlijke gemeenten.

Vaststelling Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2018 door de 7 afzonderlijke gemeenteraden is uiterlijk in juli 2019 voorzien.