

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1498291
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1498290
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

## Voorstel

1. De ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vast te stellen.
2. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp in te stemmen, onder de voorwaarde dat ook de colleges van de overige zes gemeenten hiermee instemmen.

## Inleiding

### Regionale paragraaf

Wonen is een van de beleidsvelden die valt onder de Samenwerking Midden-Limburg en regionaal wordt opgepakt. De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert maken samen woonbeleid. In 2014 is voor de eerste keer op Midden-Limburgs niveau woonbeleid vastgesteld (2014 t/m 2017, gebaseerd op de prognose Etil 2013), In 2019 is dit voor de tweede keer gebeurd (2018 t/m 2021, gebaseerd op de prognose Etil 2017).

De totstandkoming van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) heeft vooruit gelopen op de totstandkoming van voorliggende ontwerp structuurvisie. De POVI is op 1 oktober 2021 vastgesteld. De regioparagraaf van Midden-Limburg maakt hiervan onderdeel uit. Een van de opgaven is werken aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving. In Midden-Limburg vinden demografische veranderingen plaats die invloed hebben op de woon- en leefomgeving. Het is hierbij een uitdaging de komende jaren passend bij de behoeften voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen voor de juiste woningen op de juiste plaats. Hierbij heeft Midden-Limburg de ambitie om een gedeelte van de woningbouw-opgave van Zuid-Oost-Brabant in te vullen.

Weert, 8 november 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

### In te vullen door het B&W secretariaat:

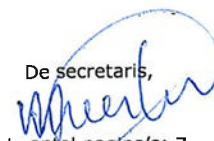
- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 30 november 2021

Nummer: 10

De secretaris,



De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen 2022) is in eigen beheer opgesteld. In de Structuurvisie Wonen 2022 is een terugblik van de regio opgenomen, waarin wordt ingegaan op de daadwerkelijke ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2020. Daarnaast wordt ingegaan op de koers voor 2022 en verder, op de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, op instrumenten voor regie en op een uitvoeringsparagraaf.

Wonen is een actueel thema. Het is de uitdaging de komende jaren voldoende woningen en de juiste woningen op de juiste plaats toe te voegen. Er zijn regionale verschillen. Het aantal huishoudens in de regio is de afgelopen 3 jaar (2018 tot en met 2020) met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. In enkele gemeenten vlakkt de groei langzaam af en nadert de huishoudentop. Het is zaak de ambities de komende periode wederom waar te maken. Verder worden geen afspraken gemaakt over het terugdringen van de planvoorraad, gelet op de omstandigheden.

#### Lokale paragraaf

De druk op de woningmarkt is ongekend hoog, zowel in de koop- als in de huursector. Anno 2021 staan ca. 150 woningen te koop, waarvan ongeveer de helft onder voorbehoud is verkocht. In 2013 stonden circa 900 woningen te koop, in 2019 ongeveer 300. De druk op de huurmarkt loopt verder op, met name voor wat betreft de sociale huurwoningen, met in 2021 een illustreerend record van 728 reacties op één woning. De wachttijden lopen verder op, naar meer dan 10 jaar voor een eengezinswoning in de sociale huursector.

Door de aantrekkelijke ligging van Weert en doordat Weert goed ontsloten is weet Weert nieuwe inwoners aan zich te binden. Ondanks het vertrek van het AZC is Weert in de periode 2018 t/m 2020 met 162 inwoners gegroeid. Het aantal huishoudens is in deze periode met 627 gegroeid en de woningvoorraad is in deze periode met netto 613 woningen (bruto 694 woningen, 81 woningen gesloopt/onttrokken) toegenomen. De productie ligt na 3 jaar al hoger dan de in de periode 2014 t/m 2017, toen netto 415 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd.

Het beleid dat is ingezet pakt goed uit. Naast woningen op eigen grondexploitaties draagt de markt bij aan de realisatie van woningen. In de stad gaat het met name om de transformatie van leegstaand commercieel vastgoed, in de dorpen gaat het naast beperkte transformatie vooral om uitbreiding.

De prognoses lopen verder op:

- Etil2013 > groei van 708 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2027;
- Etil2017 > groei van 1.775 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2030/2031;
- Etil2021 > groei van 2.564 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2038.

De planvoorraad beweegt ruim mee met de oplopende prognoses. Dit is nodig om voldoende woningen te realiseren. De netto planvoorraad per 1-1-2021 bedraagt 1.557 woningen, Weert groeit volgens Etil2021 vanaf 1-1-2021 nog met 1.236 huishoudens tot de top in 2038. Evengoed dienen zich nieuwe initiatieven aan die aan het beleid voldoen. Daarmee wordt geanticipeerd op een verder oplopende prognose naar de toekomst toe.

#### **Beoogd effect/doel**

De voorliggende Structuurvisie Wonen 2022 betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018, de visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De Structuurvisie Wonen 2022 bevat instrumentarium om deze opgaven te bereiken. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid/de energietransitie opgepakt.

## Argumenten

### *1.1 Waarom een regionale structuurvisie wonen?*

Alvorens in te gaan op de hoofdlijnen van de Structuurvisie Wonen 2022 wordt kort de rol en betekenis van deze Structuurvisie toegelicht. In deze Structuurvisie Wonen 2022 wordt de gewenste ontwikkelingsrichting op het gebied van het beleidsveld 'Wonen' vastgelegd. Dat gebeurt om verschillende redenen:

- De Woningwet uit 2015 vraagt van de gemeenten dat zij aangeven welk beleid zij voert zodat corporaties hun inzet daarop kunnen richten en een bod kunnen doen als basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties. De Structuurvisie Wonen 2022 voorziet daarin. De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet. De verplichting om afzonderlijk woonbeleid op te stellen blijft daarmee van toepassing, ook na de invoering van de Omgevingswet.
- In het kader van ruimtelijke ordeningsprocedures dient de gemeente voor (onder andere) woningbouwplannen een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te geven. De Structuurvisie Wonen 2022 geeft daarvoor een kwantitatief kader, op basis van de prognoses Etil 2021. Daarnaast zijn de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek uit 2018 nog steeds actueel voor wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte.
- De provincie heeft in 2021 de Provinciale Omgevingsvisie (hierna POVI) vastgesteld. De POVI beoogt dat regio's via een structuurvisie afspraken maken over de woningbouw als uitwerking van de POVI. Gemeenten en provincie maken per regio bestuursafspraken hierover. Nu de POVI is vastgesteld start dit traject op korte termijn op. Deze afspraken vervangen de afspraken op grond van het POL 2014.

De Structuurvisie bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst meer uitgewerkt lokaal woonbeleid vaststellen.

### *1.2 De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening*

De Structuurvisie wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Dit is belangrijk omdat de (potentiële) plancapaciteit nog groter is dan de resterende behoefte en teruggebracht dient te worden van 6.388 woningen tot 5.387 woningen (1.001 woningen teveel). De overcapaciteit was 2.184 op 1-1-2018.

### *1.3 De prognoses van Etil 2021 laten een grotere groei zien van het aantal huishoudens ten opzichte van de prognoses uit 2017.*

De regio zou op grond van de prognose Etil 2017 vanaf 1-1-2018 nog groeien met 2.791 huishoudens groeien tot de top van 109.499 huishoudens die in 2029 zou worden bereikt. De regio groeit op grond van de prognose Etil 2021 vanaf 1-1-2021 nog met 5.387 huishoudens tot de top van 114.201 huishoudens die in 2034 wordt bereikt. In alle gemeenten is de groei groter, al zijn er verschillen in de omvang.

Afgelopen 3 jaar, 2018 t/m 2020, zijn netto 2.642 woningen gebouwd (880 per jaar). Daarmee is de productie flink opgeschroefd ten opzichte van de periode 2014 t/m 2017, toen jaarlijks gemiddeld netto 468 woningen zijn gerealiseerd.

Het aantal huishoudens in de regio is in 3 jaar tijd gegroeid met 2.223, van 106.591 huishoudens per 1 januari 2018 tot 108.814 huishoudens per 1 januari 2021 (bron: CBS). In alle gemeenten is het aantal huishoudens toegenomen, te weten in Echt-Susteren +99, Leudal +358, Maasgouw +266, Nederweert + 158, Roerdalen +91, Roermond +624, Weert +627.

#### 1.4 Er zijn nieuwe afspraken gemaakt over de planrealisaties.

Op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties zijn nieuwe afspraken gemaakt per gemeente. Er zijn geen afspraken gemaakt over het reduceren van de planvoorraad door het schrappen van plannen. Verder heeft elke gemeente een ambitie geformuleerd. De afspraken zijn in onderstaande tabel weergegeven.

	<b>afpraak 1: aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)</b>	<b>top in jaar (Etil 2021)</b>	<b>afpraak 2: aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etil 2021)</b>	<b>ambitie jaarlijks te realiseren aantal woningen 2021 tot en met 2025</b>	<b>planvoorraad 1-1-2021</b>
Echt-Susteren	339	2029	295	100-125	640
Leudal	870	2032	603	125-150	499
Maasgouw	168	2026	168	75-100	460
Nederweert	453	2036	265	75-100	502
Roerdalen	68	2025	67	75-100	359
Roermond	3.244	2043	1.432	325-350	2.371
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.557
<b>Midden-Limburg</b>	<b>5.387</b>	<b>2034</b>	<b>3.459</b>	<b>975-1.150</b>	<b>6.388</b>

Verder wordt de afspraak gecontinueerd dat nieuwe plannen voor 10 of meer woningen regionaal worden afgestemd.

#### 1.5 Er zijn specifieke regionale opgaven.

In de Structuurvisie Wonen 2022 is geconstateerd dat er specifieke regionale opgaven zijn, waarbij verschillen per gemeente kunnen optreden:

- Het vergroten van het aantal huurwoningen.
- De uitbreiding van het aantal woonwagendplaatsen.
- De huisvesting van statushouders conform de taakstelling.
- Er ligt een flinke opgave in het realiseren van (nieuwe) woonvormen in het kader van wonen met zorg.
- De capaciteit short stay voor internationale werknemers dient uitgebreid te worden.
- Er liggen kansen in de transformatie van leegstaand (commercieel) vastgoed en in herstructurering van locaties met kwaliteitsarme bebouwing.
- Er ligt een opgave in het toekomstbestendig maken en in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Verder zijn de volgende constatering van toepassing:

- Voor koopstarters wordt het moeilijker om een start op de woningmarkt te maken.
- Vastgelegd is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet wenselijk is.

#### 1.6 Per gemeente is een bijlage opgesteld.

Per gemeente is een bijlage toegevoegd met de ontwikkeling van het aantal inwoners, het aantal huishoudens en de prognose, een lokale uitvoeringsstrategie op hoofdlijnen en de planvoorraad per 1-1-2021.

#### 1.7 De gemeenten voeren regie.

Een aantal instrumenten is beschikbaar om regie te voeren. Dit zijn onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking, het herzien of wijzigen van bestemmingsplannen, het intrekken van omgevingsvergunningen, de ontbinding of herijking van overeenkomsten, de prestatieafspraken en monitoring. Overigens blijft het opstellen van een woonvisie ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet nodig, aangezien de Woningwet niet op gaat in de Omgevingswet. De ruimtelijke gevolgen van het woonbeleid dienen uiteraard verankerd te worden in een Omgevingsvisie, wanneer de Omgevingswet in werking is getreden.

#### *1.8 De gemeenteraden stellen de kaders vast, de colleges voeren uit.*

- De Structuurvisie Wonen 2022, 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 2022 en de daaruit voortvloeiende inzet van instrumentarium voor zover dat binnen haar bevoegdheden ligt.
- Het college van burgemeester en wethouders actualiseert jaarlijks het woonbeleid.
- Jaarlijks wordt per gemeente door het college van burgemeester en wethouders verantwoording afgelegd aan de hand van een monitoring van de gemaakte afspraken.

#### *1.9 Weert heeft een ambitieus woningbouwprogramma.*

De huidige situatie op de woningmarkt biedt veel kansen. Het momentum is er om plannen te realiseren zowel op de eigen grondexploitaties als door transformatie in het bestaand bebouwd gebied, en uitbreiding in de kernen. Het woningbouwprogramma is dan ook ambitieus. Wij willen de kansen die zich voordoen aangrijpen en initiatiefnemers ruimte bieden. We zetten naast de uitbreiding in Laarveld in op transformatie van gebouwen en op herontwikkeling van kwaliteitsarme bebouwing in de woonwijken. In de dorpen vindt naast incidentele inbreiding ook uitbreiding aan de randen plaats, bouwen naar behoefte is hierbij belangrijk. De resultaten van het woningmarktonderzoek geven goed inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte. De prognose geeft inzicht in de kwantitatieve behoefte.

Ingevolge de prognose Etil2021 groeit Weert in de periode 2021 tot en met 2025 met 628 huishoudens (5 jaar). In de structuurvisie is de ambitie opgenomen om jaarlijks gemiddeld netto 200-225 woningen te realiseren. Dat zijn jaarlijks 100-125 woningen extra, boven op de geprognosticeerde groei. Dit zijn plannen die in de planvoorraad zijn opgenomen en waarvan de trajecten om te komen tot realisatie lopen.

#### *1.10 Er zijn in de bijlage specifieke opgaven voor Weert geformuleerd.*

Het bouwen van extra woningen is nodig om de druk te verzachten. In de bijlage zijn onderstaande opgaven voor Weert geduid:

1. Voortzetting regulier woonbeleid door realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst.
2. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
3. Samenwerking met corporaties en zorgaanbieders aangaande de opgave wonen met zorg.
4. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte.
5. Faciliteren initiatieven gericht op nieuwe woonvormen.
6. Pilot circulair bouwen.
7. Uitbreiding woonwagencentrales.
8. Uitbreiding capaciteit short stay huisvesting internationale werknemers.

9. Transformatie en herontwikkeling leegstaand (commercieel) vastgoed in de binnenstad, in de woonwijken en in de kernen.

Op basis van de feitelijke realisaties in 2021 wordt de planvoorraadlijst in de bijlage nog geactualiseerd naar 1-1-2022 vóór de vaststelling.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 Situatie indien een gemeenteraad de structuurvisie niet vast stelt.*

Indien een gemeenteraad de Structuurvisie Wonen 2022 niet vaststelt, ontbreekt voor die betreffende gemeente het referentiekader om bestemmingsplannen te kunnen beoordelen. Voor ruimtelijke plannen geldt daarnaast de provinciale Omgevingsverordening. Krachtens de provinciale Omgevingsverordening dient voor de vaststelling van ieder ruimtelijk plan regionale afstemming te hebben plaatsgevonden met betrekking tot de woningvoorraadontwikkeling. De provinciale Omgevingsverordening bevat een bepaling dat een ruimtelijk plan niet voorziet in de toevoeging van woningen anders dan in overeenstemming met de regionale structuurvisie. Een gemeente heeft geen vetorecht. Uiteraard speelt in de beoordeling van de provincie Limburg ook mee of er ruimtelijk gezien andere provinciale belangen in het geding zijn dan alleen de belangen op het terrein van wonen

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Er zijn geen financiële en personele gevolgen.

De Structuurvisie Wonen 2022 wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tegen de vastgestelde visie staat geen beroep open.

### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

### **Uitvoering/evaluatie**

De Structuurvisie Wonen 2022 wordt voor de vaststelling cijfermatig geactualiseerd op basis van de gerealiseerde ontwikkelingen in 2021. Ook wordt vóór de vaststelling de planvoorraadlijst in de bijlage per gemeente, die in de ontwerp structuurvisie de peildatum van 1-1-2021 heeft, geactualiseerd naar peildatum 1-1-2022. Uitgangspunt blijft echter 1-1-2021, aangezien het aantal huishoudens per gemeente op 1-1-2022 niet tijdig beschikbaar is voor de vaststelling (deze komen in augustus 2022 beschikbaar).

De Structuurvisie Wonen 2022 wordt jaarlijks gemonitord. Jaarlijks wordt verslag gedaan van de voortgang. De raad wordt hierover geïnformeerd van de TILS-lijst. Na 4 jaar (in 2026) vindt herijking plaats.

### **Communicatie/participatie**

Op 17 november 2021 is het Gemeenteblad kennis gegeven van de voorbereiding van de structuurvisie op grond van artikel 1.3.1 Bro.

De Structuurvisie Wonen 2022 wordt gedurende een periode van 6 weken, van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De ontwerp Structuurvisie Wonen 2022 is digitaal

raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.weert.nl/structuurvisies](http://www.weert.nl/structuurvisies). Gedurende de inzage termijn bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het college neemt een besluit over de zienswijzen. De raad stelt de Structuurvisie Wonen 2022 vast. Tegen de vastgestelde visie staat geen beroep open. De structuurvisie kan naar verwachting in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 vastgesteld worden.

Geadviseerd wordt dit voorstel op de TILS-lijst te plaatsen.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

OCSW: Saskia Doek

De ontwerp structuurvisie wordt toegelicht bij de medewerkers van het Projectbureau en van de afdeling Ruimte & Economie.

#### Extern:

Bestuurlijk overleg Wonen Midden-Limburg met de portefeuillehouders Wonen van de zeven gemeenten alsmede de gedeputeerde Wonen van de provincie Limburg.

Ambtelijk overleg Wonen Midden-Limburg.

### **Bijlagen:**

Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 met bijlagen.

