

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1607778
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221 )	Zaaknummer: 1498290
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

## Voorstel

1. Het 'Eindverslag inspraak' met betrekking tot de ingekomen zienswijzen vast te stellen.
2. Wethouder Van Eijk te machtigen het 'Eindverslag inspraak' namens uw college te ondertekenen.
3. Met de monitoring 2021 en actualisatie van de woningbouwprogrammering in Weert per 1 januari 2022 in te stemmen.

Aan de raad voor te stellen:

4. De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vast te stellen, waarbij een eventuele aanpassing die een of meerdere gemeente(n) bij de vaststelling van deze regionale structuurvisie doorvoert in de eigen lokale bijlage, mits passend binnen de regionale afspraken, onderdeel uitmaakt van dit besluit.
5. De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 in te trekken.
6. Kennis te nemen van de monitoring 2021 en actualisatie van de woningbouwprogrammering in Weert per 1 januari 2022.
7. Met de notitie 'Klein wonen in Weert' in te stemmen.

## Inleiding

Het college heeft op 30 november 2021 besloten in te stemmen met de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen 2022) en de inspraakprocedure op te starten. Dit ontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend bij de gemeente Echt-Susteren.

In dit voorstel wordt het college gevraagd in te stemmen met het Eindverslag inspraak en de Structuurvisie Wonen 2022 - met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen (uitsluitend ambtshalve aanpassingen) - ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Weert, 20 april 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

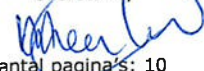
### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 10 mei 2022

Nummer: **S**

De secretaris,



Een soortgelijk collegevoorstel wordt momenteel in de overige zes regiogemeenten voorgelegd, zodat de Structuurvisie Wonen 2022 in juni/juli aan alle gemeenteraden kan worden aangeboden ter vaststelling. Op het gebied van wonen wordt al jaren regionaal (in SML-verband) samengewerkt.

#### 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 voor de periode 2014 tot en met 2017, gebaseerd op de prognose Etil 2013. In 2019 is dit voor de tweede keer gebeurd voor de periode 2018 tot en met 2021, gebaseerd op de prognose Etil 2017.

De totstandkoming van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) heeft vooruit gelopen op de totstandkoming van voorliggende 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 Zuidoost Brabant in te vullen.

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 2021. 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 vakt de groei langzaam af en nadert de top van het aantal huishoudens. 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. Medio april 2022 staan 152 woningen te koop, waarvan 66 woningen in onderhandeling zijn. 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 illustre 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 tot en met 2021 met 489 inwoners gegroeid. Het aantal huishoudens is in de periode 2018 tot en met 2020 met 627 gegroeid en de woningvoorraad is in de periode 2018 tot en met 2021 met netto 834 woningen (bruto 930 woningen, 96 woningen gesloopt/onttrokken) toegenomen. De productie ligt na 4 jaar tweemaal zo hoog dan in de periode 2014 tot en met 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 1-1-2022 bedraagt 1.745 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.

Er ligt een forse opgave om woonvormen te realiseren met de mogelijkheid voor zorg/ondersteuning. Trends zijn: dubbele vergrijzing (80+, dementie), scheiden van wonen en zorg (geen grote complexen bouwen, krapte op de zorgarbeidsmarkt, kleinschalige daklozenopvang, kleinschalig beschermd wonen dat zich ontwikkelt naar individueel beschermd wonen). Dit betekent dat door extramuralisering meer kwetsbare burgers in de wijk wonen, met minder zorg. En dan is er een krapte op de woningmarkt. We moeten ons realiseren dat er ook andere aandachtsgroepen zijn die kwetsbaar zijn (wonen zonder zorg). Het voornemen is dit jaar een woonzorgvisie op te stellen.

Tijdelijke woningen zijn nodig om de grootste druk te verzachten. Het is niet gelukt om de afgelopen periode aanvullend tijdelijke woningen in Weert toe te voegen, ondanks dat de druk alleen maar groter is geworden. Wel heeft een locatieonderzoek plaats gevonden. Ruimte is schaars, dit blijkt ook uit het zoeken naar geschikte locaties. Vanuit inwoners/de markt wordt frequent gevraagd naar de mogelijkheden. Dat is de reden dat we een beleidskader 'Klein wonen in Weert' gemaakt hebben.

### **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. Binnen de regionale kaders is ruimte voor nieuwe lokale ontwikkelingen. 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 met concrete maatregelen vanuit het duurzaamheidsbeleid / de transitievisie warmte opgepakt. Aan de structuurvisie is per gemeente een bijlage toegevoegd met een lokale uitwerkingsparagraaf.

De roep om passende woningen is groot. De Structuurvisie Wonen 2022 legt meer dan voorheen nadruk op het tegemoetkomen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Weert heeft hiervoor een kwantitatieve groeiambitie uitgesproken om jaarlijks netto 200-225 woningen te realiseren. Dit is ongeveer het dubbele van het aantal dat op basis van de prognose Etil 2021 nodig is. Grotendeels zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad, deels zijn deze het resultaat van nieuwe ontwikkelingen. Woningbouw is in alle kernen mogelijk, waarbij nieuwe bouw mogelijkheden gericht worden ingezet in het belang van de leefbaarheid van de kernen. Ook wordt in Weert ingezet op nieuwe woonvormen.

### **Argumenten**

*1. In het Eindverslag inspraak is de ingekomen zienswijze kort samengevat en wordt daarop een reactie gegeven.*

Er is één zienswijze ontvangen in de gemeente Echt-Susteren. De zienswijze heeft betrekking op een specifieke lokale situatie.

De provincie Limburg heeft bij schrijven d.d. 11 januari 2022 laten weten dat de structuurvisie is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is om ten aanzien van deze structuurvisie een zienswijze in te dienen.

Via ambtshalve wijzigingen heeft een actualisatie naar 1 januari 2022 plaats gevonden. Dit was nodig omdat de ontwerp structuurvisie nog uitging van 1 januari 2021. De tabellen en cijfers met betrekking tot planrealisaties, planvoorraad en aantal inwoners zijn aangepast. Ook zijn de bijlagen per gemeente hierop aangepast. Het aantal huishoudens per gemeente per 1-1-2022 is niet aangepast, dit wordt in de loop van 2022 bekend.

*2. De portefeuillehouder dient gemachtigd te worden.*

Voorgesteld wordt om de portefeuillehouder Wonen te machtigen dit Eindverslag inspraak namens het college van Weert te laten ondertekenen.

*3. en 6. In Weert zijn de afgelopen periode veel woningen opgeleverd.*

Ten opzichte van de periode 2014 tot en met 2017, toen netto 415 woningen zijn gerealiseerd, zijn in de periode 2018 tot en met 2021 netto 834 woningen aan de voorraad toegevoegd. De productie is daarmee flink opgeschroefd.

Afgelopen 4 jaar zijn veel woningen gerealiseerd in de projecten Werthaboulevard (193), Laarveld (174), Vrouwenhof (49) en La Cour Bleue (48). Daarnaast zijn er veel woningen opgeleverd door transformatie van leegstaand vastgoed, vooral in de binnenstad (waaronder Loft 33, De Kluis, WH18, Smeetspassage). Het hofje aan de Hendrikkehofstraat en het hofje aan de Begijnenhofstraat/Emmasingel zijn opgeleverd. In de dorpen zijn 103 woningen opgeleverd en is afgelopen periode hard gewerkt aan nieuwe bestemmingsplannen voor woningbouw in de dorpen.

De monitoring 2021 en actualisatie van de woningbouwprogrammering per 1 januari 2022 is bijgevoegd. De raad wordt voorgesteld hiervan kennis te nemen.

*4.1 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 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.

#### *4.2 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 6.907 woningen tot 5.387 woningen (1.520 woningen teveel). De overcapaciteit was 2.184 op 1-1-2018.

#### *4.3 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 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 4 jaar, 2018 t/m 2021, zijn netto 3.377 woningen gebouwd (844 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.

#### *4.4 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>afspraken 1: aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)</b>	<b>top in jaar (Etil 2021)</b>	<b>afspraken 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 1-1-2022</b>
<b>Echt-Susteren</b>	339	2029	295	100-125	624
<b>Leudal</b>	870	2032	603	125-150	435
<b>Maasgouw</b>	168	2026	168	75-100	504
<b>Nederweert</b>	453	2036	265	75-100	525
<b>Roerdalen</b>	68	2025	67	75-100	486
<b>Roermond</b>	3.244	2043	1.432	325-350	2.588
<b>Weert</b>	1.236	2038	628	200-225	1.745
<b>Midden- Limburg</b>	<b>5.387</b>	<b>2034</b>	<b>3.459</b>	<b>975-1.150</b>	<b>6.907</b>

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

#### 4.5 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.

#### 4.6 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 1-1-2022.

#### 4.7 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.

Daarnaast biedt het rijk instrumenten om de woningmarkt te reguleren. Het betreft de Huisvestingsverordening, waarin gemeenten voor specifieke categorieën van woonruimten, max. 50% van die betreffende woonruimten regels kan vastleggen inzake toewijzing (bijvoorbeeld voorrang voor eigen inwoners) via de invoering van een huisvestingsvergunning. Ook kan dit van toepassing zijn op onttrekking, splitsing, kamerverhuur en verhuur als vakantiewoning. Het uitgangspunt is dat er sprake is van schaarste.

Per 1 januari is de Wet opkoopbescherming in werking getreden. Het betreft tijdelijke wetgeving (tot 1 januari 2025). De gemeente kan een verbod op verhuur instellen van goedkope en middeldure woningen of van woningen in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat dan wel de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur van bepaalde woningen invoeren. De gemeente dient te onderbouwen dat dit noodzakelijk en effectief is. In een Huisvestingsverordening dient vastgelegd te worden op welke woningen dit van toepassing is. De opkoopbescherming is een beperking van het eigendomsrecht van een koper, daarom moeten de gemeente wel kunnen aantonen dat opkoopbescherming noodzakelijk is. Indien dit aangetoond kan worden, mogen woningen in de door de gemeente aangewezen gebieden voor een periode van 4 jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij de gemeente daarvoor een vergunning verleent.

In het Bestuurlijk Overleg Wonen Midden-Limburg is afgesproken dat er ambtelijk eerst meer onderzoek gedaan wordt naar de problematiek, mede op basis van cijfers. Ook wordt onderzocht of dit wel de juiste instrumenten zijn. Het invoeren van maatregelen kan op gespannen voet staan met het beleidsvoornemen van een aantal gemeenten om te streven naar meer (vrije sector) huur, omdat het aandeel relatief laag is, of met het beleidsvoornemen om nieuwe inwoners aan te trekken. Voor nieuwbouw leggen de meeste gemeenten al een zelfbewoningsplicht vast in overeenkomsten. De regio trekt hierin gezamenlijk op en stemt een en ander af. Indien daar aanleiding toe is wordt een voorstel aan de raad over dit onderwerp voorbereid.

#### *4.8 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.

#### *4.9 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. Aanvullend kunnen nieuwe woningbouwplannen, mits passend binnen het beleid, toegevoegd worden.

Het doel is niet meer om de planvoorraad terug te dringen maar om kwalitatief goede plannen te realiseren/faciliteren. In bijlage 6 bij de Structuurvisie Wonen 2022 is de stand van zaken van de gemeente Weert per 1 januari 2022 vastgelegd.

#### *4.10 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 is de planvoorraadlijst in de bijlage geactualiseerd naar 1-1-2022.

#### *7. Initiatiefnemers worden uitgenodigd een plan voor 'Klein wonen' in te dienen.*

De gemeente Weert en Wonen Limburg hebben de afgelopen periode geprobeerd om meer locaties met tijdelijke woningen in Weert te ontwikkelen. Er heeft een locatieonderzoek plaats gevonden. Vele grotere en kleinere locaties in het stedelijk gebied zijn onderzocht. Het is niet gelukt om een locatie te ontwikkelen. De wens om meer tijdelijke woningen is echter nog steeds aanwezig. Ook vanuit inwoners wordt regelmatig gevraagd naar de mogelijkheden. De noodzaak is de laatste jaren groter geworden, vanwege de toegenomen druk op de woningmarkt (beschikbaarheid) en de gestegen kosten van wonen (betaalbaarheid). We stellen daarom voor om een aantal pilots voor tijdelijke woningen toe te laten en na 1 jaar een evaluatie uit te voeren. We nodigen initiatiefnemers uit om met een plan te komen. Kaders zijn vastgelegd in de notitie, die als beleidsregel gepubliceerd zal worden. Initiatieven worden op kwaliteit beoordeeld en worden, bij voldoende kwaliteit, om wensen en/of bedenkingen aan de raad voorgelegd. Zo wordt de raad betrokken bij de besluitvorming rondom initiatieven.

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

##### *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.

Met de vaststelling van de regionale structuurvisie worden ook de lokale bijlagen vastgesteld. Mocht een of meerdere gemeente(n) bij de vaststelling overgaan tot aanpassing van de eigen lokale bijlage, dan wordt deze aanpassing, mits passend binnen de regionale afspraken, geacht deel uit te maken van dit besluit.

Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd de Structuurvisie uit 2018 in te trekken.

Tegen de vastgestelde Structuurvisie Wonen 2022 staat geen beroep open.

### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

### **Uitvoering/evaluatie**

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.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening heeft de ambitie uitgesproken om in de periode tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen in Nederland. Hiertoe is een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. In Limburg wordt op basis van de harde plannen een woningtekort van 3.800 woningen verwacht in 2031. Het rijk verwacht een bod van de regio's/provincies om te komen tot versnelling van de realisaties en het stimuleren van een snellere bouw. De komende maanden wordt een en ander nader met de provincie besproken. Dit moet uiteindelijk leiden tot woondeals, die gepaard kunnen gaan met financiële ondersteuning. De ambitie zoals opgenomen in de structuurvisie past bij de ambitie van het rijk. Wij houden u op de hoogte van ontwikkelingen.

### **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 is gedurende een periode van 6 weken, van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking is 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 bestond de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het college neemt een besluit over het 'Eindverslag inspraak'. De raad stelt de Structuurvisie Wonen 2022 vast.

Er is één zienswijze ontvangen in de gemeente Echt-Susteren. De zienswijze heeft betrekking op een specifieke lokale situatie. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

De provincie Limburg heeft bij schrijven d.d. 11 januari 2022 laten weten dat de structuurvisie is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is om ten aanzien van deze structuurvisie een zienswijze in te dienen.

Wonen Limburg heeft per e-mail laten weten kennis te hebben genomen van de Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022 tot en met 2025. Wonen Limburg heeft geen zienswijze voor deze geactualiseerde structuurvisie ingediend.

Deze visie is gericht op een adequate aanpak van de volkshuisvestelijke opgave en biedt hier voldoende handvatten voor. Het bouwen van woningen waar nu en in de toekomst vraag naar is vormt het uitgangspunt voor de komende jaren. In de visie is de noodzakelijke aandacht voor de realisatie van zowel sociale als midden huurwoningen gegeven. Zowel op kwalitatief als kwantitatief vlak. Belangrijk is wel dat uw gemeente hier een sterke regierol in gaat nemen. Woningcorporaties hebben onvoldoende locaties in hun bezit om deze opgave in te kunnen vullen. Zij zijn daarom afhankelijk van locaties van gemeenten of ontwikkelaars. Belangrijk is dat gemeenten sturen op (gedeeltelijke) invulling van deze locaties met (sociale) huurwoningen. Dat kan door hier vooraf op te sturen. Wonen Limburg is graag bereid om bij de realisatie van de opgave haar verantwoordelijkheid te nemen en maakt daar graag concrete afspraken over. Daar bieden de jaarlijkse gesprekken over de prestatieafspraken prima mogelijkheden voor. Alleen samen kunnen we deze uitdaging realiseren!

Na vaststelling door de gemeenteraden wordt een zakelijke kennisgeving van de vaststelling geplaatst in het Gemeenteblad. De Structuurvisie treedt de dag na publicatie in werking en is raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.weert.nl/structuurvisies](http://www.weert.nl/structuurvisies)

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

OCSW: Saskia Doek

R&E: Marjo Beeren, Anouk Beurskens, Helen van Bodegom, Werner Mentens, Roy Thijssen, Jeroen Engels (stagiair) m.b.t. de Notitie Klein Wonen in Weert

#### 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:**

#### Raadsvoorstel

1. Eindverslag inspraak plus zienswijzen
2. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 met bijlagen.
3. Monitoring 2021 en actualisatie woningbouwprogrammering per 1-1-2022.
4. Notitie 'Klein wonen in Weert'
5. Doelenboom