

Startnotitie volkshuisvestingsprogramma (VHP)



1. INLEIDING

In het coalitieprogramma Weert 2022-2026 wordt met het programma "Goed wonen voor elke doelgroep" ingezet op het realiseren van 1000 woningen en het in voorbereiding hebben van 1000 woningen voor deze periode. Niet alleen in de stad maar ook in de kerkdorpen, afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen.

Ook de Rijksoverheid heeft inmiddels ingezien dat het noodzakelijk is om zelf weer de regie te nemen om ervoor te zorgen dat voldoende betaalbare en kwalitatieve woningen beschikbaar zijn voor alle inwoners van Nederland. Om deze doelen te behalen heeft zij de volgende actielijnen uitgezet die moeten leiden tot meer regie vanuit alle lagen van de overheid:

- Nationale woonagenda 2018-2021 is geïntroduceerd;
- Regionale Woondeals door geheel Nederland;
- Wijziging Omgevingswet die het hebben van een Volkshuisvestingsprogramma (VHP) verplicht stelt.
- Wet versterking regie op Volkshuisvesting;

Het thema volkshuisvesting staat hierdoor opnieuw hoog op alle agenda's, niet alleen in Weert maar ook provinciaal en landelijk. Sinds het einde van de economische crisis trekt de behoefte voor woningen enorm aan, mensen gaan weer de woningmarkt op. Het landelijk en provinciaal beleid is echter tot 2018 nog sterk gericht op beperkte groei. Deze combinatie heeft ertoe geleid dat de fricties tussen vraag en aanbod enorm zijn toegenomen. Met name de betaalbare woningmarkt staat onderdruk. Dit is de reden dat in alle Woondeals en de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie Volkshuisvesting de 30-37-33%-regel is opgenomen. Elke gemeente die minder dan 27% aan sociale huurwoningen heeft, dient in zijn totale nieuwbouw planvoorraad 30% aan sociale huurwoningen te voorzien, 37% aan betaalbare koopwoningen of midden huurwoningen en maximaal 33% aan vrije sector koop of huur.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is aan vernieuwing toe omdat deze niet geheel meer aansluit bij de huidige woningbouwbehoefte en ambities. Op basis van deze structuurvisie heeft Weert in deze periode ingezet op groei van 200-225 woningen per jaar. Dit zijn jaarlijks 100 – 125 woningen meer dan de woningbehoefte conform de Etil prognose 2021. De transformatie van leegstand vastgoed en kwaliteitsarme locaties, al dan niet gecombineerd met het saneren van milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken, is succesvol gebleken. Ondanks deze aanpak blijft ook in Weert de druk op de woningmarkt onverminderd hoog.

2. AANLEIDING & CONTEXT

De regie op de volkshuisvesting wordt uiteindelijk verankert in de Wet versterking regie volkshuisvesting waarbij gemeenten nadrukkelijk de instructieregels en besluiten van Rijk én provincie dienen over te nemen in hun gemeentelijk VHP. Vooruitlopend op de Wet heeft het Rijk Woondeals gesloten waarin de basis van de Wet is verankerd.

Dit programma is bovendien net als de andere Omgevingsprogramma's een programma onder de Omgevingswet, waarbij het de schakel vormt tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Schematisch ziet de positionering van het programma door de wet er als volgt uit (waarbij het rijk en provincie het programma inmiddels VHP noemt, hanteerde men bij onderstaand schema men nog de term Vhv-programma):

Systeem Wet versterking regie volkshuisvesting



Het gemeentelijk VHP wordt dus ingericht binnen het raamwerk van de kaders het rijks- en provinciale VHP. Dit is de reden waarom de 7 Midden-Limburgse gemeenten ervoor kiezen om een gezamenlijk raamwerk op te stellen waarbinnen zij het gemeentelijk VHP verder uitwerken. Deze werkwijze past bij de wijze waarop de regio Midden-Limburg ook al heeft samengewerkt bij het opstellen van de Structuur Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025 en eerdere structuurvisies. De regionale structuurvisie wordt vervangen door het gemeentelijk VHP. Echter dienen diverse onderdelen uit het gemeentelijk VHP regionaal en provinciaal afgestemd te worden (conform instructieregels). Om deze afstemming praktisch te laten verlopen is een regionaal raamwerk voor het gemeentelijk VHP een pré.

Sinds het opstellen van de Woondeal Limburg (maart 2023) is de landelijke urgentie om extra (betaalbare) woningen toe te voegen boven op de afspraken uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 op de kaart gezet. Dit past binnen de groeiambitie van de door de raad op 12 juni 2024 vastgestelde Omgevingsvisie Weert waar uitgegaan wordt van een bevolkingsgroei van 10 tot 20% in 20240. Deze visie is verder geconcretiseerd in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert, door de raad vastgesteld op 4 november 2024 én Versnellingsagenda vastgesteld door het college op 17 december 2024. Om deze versnelling vorm te geven, heeft de raad op 13 juli 2024 3 miljoen Euro vrijgemaakt voor de aanpak versnelling woningbouw. Dit alles blijven we doen binnen het thema Weert gaat groeien, onder andere vanuit de principes 'Beheerste groei vanuit eigenheid' en 'Verwonder je in de groene thuishaven Weert'.

De doelen en ambities, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Weert, vastgesteld door de raad, vragen samen met de wettelijke verplichting om een nadere uitwerking en concretisering in een VHP. Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het instrument regionale structuurvisie komen te vervallen. Gemeenten zijn verplicht een VHP op te stellen. De koers van de Omgevingsvisie blijft in dit VHP het uitgangspunt aangevuld met de eisen die de Wet Versterking regie Volkshuisvesting aan dit programma gaat stellen. De Wet is ter behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft de wens dat de Wet per 1 januari 2026 in werking zal treden. Aangezien de Tweede én Eerste kamer de Wet nog dienen te behandelen is het sterk de vraag of deze ambitie gehaald gaat worden. Met de komst van het VHP ter vervanging van de structuurvisie verschuift het zwaartepunt van visie-beleid (structuurvisie) naar beleid-uitvoering (VHP). Het Rijk heeft de bevoegdheid van het programma gelegd bij het college. Weert kiest ervoor om de raad bij het opstellen te betrekken middels de raads werkgroep ruimte en de raad middels wensen en bedenkingen te consulteren. Mocht bij de uitwerking blijken dat er onderdelen van het programma zijn

die toch de bevoegdheid van de raad betreffen, worden deze ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Landelijk is er een tekort aan ongeveer 300.000 woningen. Het aantal huishoudens groeit tot 2030 met ongeveer 600.000. De landelijke woningbouwopgave tot 2030 bedraagt daarmee 900.000 woningen. Op 9 maart 2023 tekenden Rijk, Provincie Limburg, Limburgse woningcorporaties, het Waterschap Limburg en alle Limburgse gemeenten de "Woondeal Limburg, Wonen in Limburg, Bereikbaar voor iedereen!". Doel van de Woondeal is de realisatie van bruto 26.550 woningen provincie breed tot 2030 om het woningtekort terug te dringen. Tevens is een ambitie uitgesproken van nog eens 20.000 woningen. Voor Weert resulteert dit momenteel in een ambitie van 4.650 woningen. Met een door het rijk gevraagde benodigde plancapaciteit van minimaal 130% betekent dit voor Weert een plancapaciteit van minimaal 6.045. (Men gaat ervanuit dat bij een plancapaciteit van minimaal 130% uiteindelijk 100% van de plannen gerealiseerd kan worden omdat plannen in de tijd vertragen dan wel tijdens de verdere planuitwerking niet haalbaar blijken etc.).

Voor Weert is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (als bijlage toegevoegd). Voor de autonome woningbehoefte zijn er nog een kleine 1000 woningen noodzakelijk. Dit heeft er vooral mee te maken dat het inwonersaantal, gebaseerd op basis van demografie voor Weert, al jaren krimpt. (Er overlijden meer inwoners dan er geboren worden). De groei van Weert komt volledig voor rekening van gezinsverdunding en de instroom van mensen buiten Weert die graag in Weert willen wonen. Deze instroom van buitenaf is noodzakelijk om de banen die in Weert vrijkomen als gevolg van inwoners die met pensioen gaan op te vullen door jongere inwoners die nog wel deelnemen aan het arbeidsproces.

Anderzijds komen er nieuwe inwoners bij die nu nog in de landelijke omliggende gemeenten wonen en die als senior graag dichterbij voorzieningen willen gaan wonen. Daarnaast zien we dat de bedrijvigheid in de MRE-regio meer mensen aantrekt dan waarvoor deze regio op dit moment kan bouwen. Ook deze mensen kijken naar Weert als potentiële woonstad. De Omgevingsvisie en Ruimtelijke ontwikkelstrategie voorzien in de uitbreiding van bedrijventerreinen. Om de mensen die bij deze bedrijven gaan werken te voorzien in hun woningbehoefte dienen er extra woningen gebouwd te worden. Om een goed beeld te krijgen welke woningbehoefte deze totale groep heeft, wordt aanvullend op het woningmarkt onderzoek een agglomeratie-effect onderzoek uitgevoerd. Die ook de woonwensen van deze inwoners in beeld brengt en een beter beeld heeft bij de kwalitatieve behoefte van de 4.650 woningen die wij als groeiambitie gedefinieerd hebben.

Het woningmarktonderzoek én het agglomeratie-effect onderzoek zijn daarmee 2 belangrijke bouwstenen voor het VHP voor de bepaling van de kwantitatief en kwalitatieve woningbehoefte.

De krapte op de (koop)woningmarkt is in 2024 toegenomen. Dit blijkt uit de krapte indicatoren van NVM. Voor een evenwichtige koopmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen de 5 en 10 liggen. Voor 2024 ligt de krapte-indicator voor alle woningtypes onder de 5. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt erg groot is. Met uitzondering van de 2-onder-1-kap woningen is in alle segmenten de druk in 2024 toegenomen t.o.v. 2023. Als gemeente kunnen we deze cijfers positief beïnvloeden door het faciliteren van extra nieuwbouwwoningen.

	2023	2024
Tussenwoning	1,5	1,3
Hoekwoning	2,4	1,4
2-onder-1-kap	1	1,6
Vrijstaand	4,4	3,9
Appartement	3	1,6

De gemiddelde actieve zoekduur in de sociale huur bedraagt 36 maanden. De opvangvoorziening voor ontheemde Oekraïners heeft met 410 bewoners de maximale capaciteit bereikt en is daarmee stabiel t.o.v. 2023. De taakstelling huisvesting vergunninghouders bedroeg voor 2024 117 vergunninghouders (taakstelling 2024 van 103

+ 14 achterstand van 2023). In 2024 zijn 89 vergunninghouders gehuisvest. Daarmee bedraagt de achterstand aan het einde van 2024 28 vergunninghouders.

Voor 2025 staat de herijking van de Woondeal Limburg op de planning. In de herijking wordt de programmering van de 26.550 en 20.000 verder uitgewerkt (4.650 woningen voor Weert). Ter voorbereiding van de afspraken met het Rijk over de herijking van de Woondeal heeft de provincie Limburg samen met de Limburgse gemeenten op 27 november 2024 een addendum op de Woondeal opgesteld. Dit addendum vormt samen met de Woonstop-afspraken van 11 december 2024 de basis voor de herijking van de Woondeal Limburg.

3. AMBITIE, MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN & DOELEN (doelenboom)

De komende periode moet de woningbouwproductie van woningen in alle prijssegmenten van zowel de (sociale) huur als de private koop omhoog om het huidige woningtekort weg te werken én om te kunnen voldoen aan de toekomstige woningbehoefte. Als gemeente bouwen we zelf geen woningen, we faciliteren en stellen de kaders waarbinnen de bouw van woningen mogelijk wordt.

In 2023 werd de Woondeal Limburg getekend omdat de landelijke behoefte aan extra woningen ook in Weert voelbaar is. Hierdoor kwam er weer meer ruimte om extra woningen boven op de behoefte te realiseren. Deze ambitie is vertaald in Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert vastgesteld als zijnde een groei van 4.650 woningen.

Op 25 oktober heeft de raad de Woonzorgvisie Weert "een eigen (t)huis een plek onder de zon" vastgesteld. Daarin is beschreven hoe we kijken naar wonen-met-welzijn-en-ondersteuning en de rolverdeling tussen gemeente, zorgaanbieders, woningcorporaties én inwoners ten aanzien van de doelstelling dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De doelen van deze woonzorgvisie nemen we mee bij het uitwerken van het VHP. Aanvullend op het opstellen van de visie is samen met de andere Midden-Limburgse gemeenten een woonzorganalyse opgesteld. Daarmee is de behoefte aan 'wonen-met-ondersteuning' in beeld gebracht. Deze analyse vormt input voor het VHP, zie verder onder 5.1.

Dit programma draagt bij aan de volgende maatschappelijke effecten:

- Inwoners wonen passend bij hun behoefte;
- Weert vervult een centrumfunctie voor haar omgeving;
- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Dit programma draagt bij aan de volgende doelen:

- Krapte op de woningmarkt verminderen;
- Versterken van een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod.

4. KADERSTELLING

4.1 Europese, landelijke en provinciale kaders

De Europese regelgeving heeft aanzienlijke gevolgen voor het Nederlandse woonbeleid.

Hier zijn enkele belangrijke punten:

- Duurzaamheid en Energie-efficiëntie:
- De Richtlijn Energieprestatie van Gebouwen (EPBD);
- Milieu- en Veiligheidsnormen;
- Sociale Huisvesting:
Europese regelgeving ondersteunt de financiering van sociale huisvesting door middel van subsidies en leningen. Dit helpt Nederland om betaalbare woningen te bieden aan lage- en middeninkomensgroepen, maar vereist ook dat deze woningen voldoen aan de EU-normen voor duurzaamheid en energie-efficiëntie.
- Vergunningen en Administratieve Lasten:
Striktere milieueisen bijvoorbeeld ten aanzien van stikstof en verplichte rapportages over duurzaamheid en milieueffecten kunnen leiden tot vertragingen in bouwprojecten. Wat de planning en uitvoering van woningbouwprojecten kan beïnvloeden.
- Innovatie en Technologische Ontwikkelingen:
De nadruk op duurzaamheid en energie-efficiëntie stimuleert innovatie in de bouwsector.

- De uitspraak van het Europese Hof voor de rechten van de Mens m.b.t. het recht van woonwagengebouders om in een woonwagen te leven, en dat gemeenten dit dienen te faciliteren.

Deze regelgeving zorgt ervoor dat Nederland zich blijft ontwikkelen richting een duurzamere en efficiëntere woningbouwsector, maar brengt ook uitdagingen met zich mee op het gebied van kosten, administratieve lasten en naleving van de normen.

Rijksbeleid op hoofdlijnen:

- De Nationale woon- en bouwagenda plus 6 programma's op het gebied van wonen. De 6 programma's zijn:
 - o Programma woningbouw:
Doel van het programma is het bouwen van 100.000 woningen per jaar.
 - o Programma een thuis voor iedereen: Doel van dit programma is het zorgdragen dat voor mensen uit specifieke doelgroepen als ook mensen met een sociale of medische urgentie, zij die uitstromen uit intramurale situatie, dak- en thuislozen en statushouders, voldoende betaalbare woningen zijn.
 - o Programma betaalbaar wonen:
Doel van dit programma is te zorgen dat de woonlasten voor meer mensen in redelijke verhouding tot het inkomen komt te staan én dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen krijgen.
 - o Programma Verduurzaming gebouwde omgeving:
Doel van dit programma is versneld de CO2 uitstoot en het gasgebruik in de gebouwde omgeving verminderen.
 - o Programma leefbaarheid en veiligheid:
Doel van dit programma is het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in 20 focusgebieden in 19 steden.
 - o Programma wonen en zorg voor ouderen:
Doel van dit programma is het creëren van voldoende geschikte woningen voor ouderen, zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen en het bevorderen van een leefomgeving waarin ouderen zich veilig en prettig voelen.



De programma's worden verder uitgewerkt in de lijn van de Woondeal. De eerste 3 programma's zijn inmiddels verankerd in de Woondeal Limburg. Het programma wonen en zorg voor ouderen wordt momenteel verder uitgewerkt en wordt concreet opgenomen in de herijkte Woondeal Limburg.

Het programma Leefbaarheid en Veiligheid geldt voor 20 focusgebieden in 19 gemeenten. Weert ligt niet in één van deze focusgebieden. Dit wil echter niet zeggen dat we er daarom geen aandacht aan moeten hebben. Het is juist belangrijk om de leefbaarheid en veiligheid op niveau te houden of zelfs te verbeteren om te voorkomen dat Weert één of meerdere landelijke focusgebieden wordt. Voor de Sint Jozeflaan West hebben wij middelen uit het Volkshuisvestingsfonds ontvangen. Dit Rijksfonds is gericht op het verbeteren van

leefbaarheid en veiligheid in wijken en past binnen de strategische visie van de gemeente Weert.

De Wet Regie op de Volkshuisvesting zou worden ingevoerd op 1 januari 2024. Hierin wordt de wettelijke basis van de programma's verankerd. De wet bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Het wetsvoorstel is vertraagd. Invoering wordt nu per 1 januari 2026 verwacht. De Wet gaat strikte raamwerken voorschrijven (middels instructieregels en besluiten) waaraan de volkshuisvestelijke programma's moeten voldoen. Gemeenten dienen de landelijke en provinciale kaders over te nemen in het eigen programma. Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting worden de volgende 5 wetten aangepast:

- Algemene wet bestuursrecht;
- De Huisvestingswet;
- De woningwet;
- Omgevingswet;
- Wet maatschappelijke ondersteuning.

Daarnaast is de wet van invloed op:

- Urgentie aandachtsgroepen;
- Huisvestingsverordening;
- Leegstand;
- Huisvesting internationale werknemers.

4.2 Omgevingsvisie en lokale kaders

Weert heeft in de vorm van de Omgevingsvisie één integrale visie voor de fysieke leefomgeving op het gehele grondgebied. Deze visie geeft op hoofdlijnen de koers en doelstellingen weer. Dit programma is bovendien net als de andere Omgevingsprogramma's een programma onder de Omgevingsvisie, waarbij het de schakel vormt tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De afspraken rondom woningbouwaantallen en typologieën liggen vast in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De uitgangspunten voor wonen met zorg en welzijn zijn vastgelegd in de Woonzorgvisie Weert vastgesteld door de raad in oktober 2023.

De Structuurvisie Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 en de Woonzorgvisie Weert gaan op in het gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma (VHP).

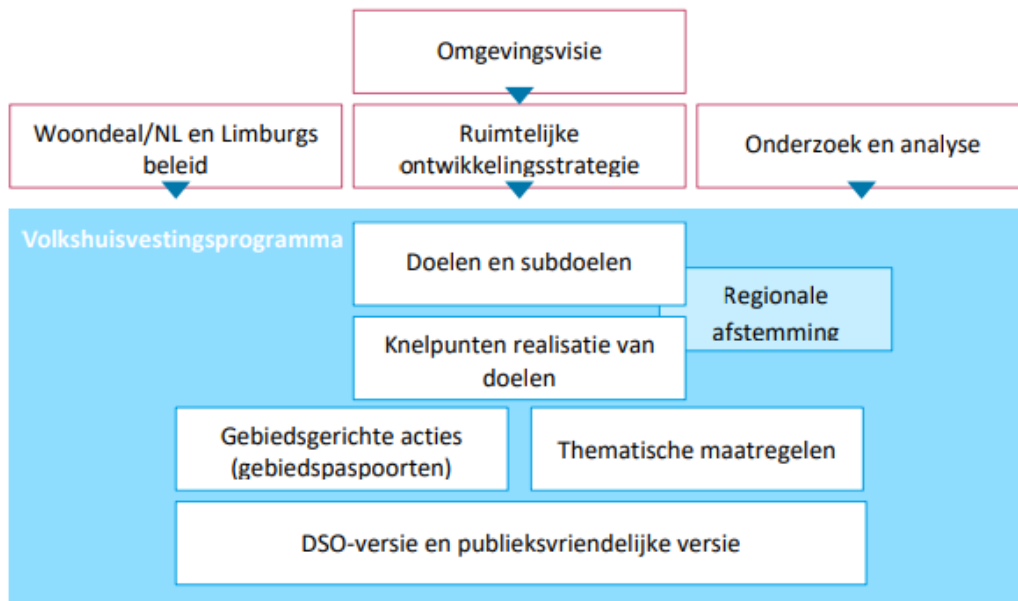
4.3 Kaders van partners

Op Midden-Limburgs niveau wordt het programma afgestemd conform instructieregels rijk en provincie. Met de woningcorporaties worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Kaders uit het VHP worden hierin opgenomen.

I. PLAN VAN AANPAK

5.1 Globale aanpak

Companen is gevraagd om offerte uit te brengen om het programma mede op te stellen. Schematisch ziet het plan van aanpak er als volgt uit en richt zich op de blauw omkaderde stappen (de rood omkaderde stappen zijn reeds doorlopen / vastgesteld en gelden als uitgangspunten voor het VHP):



Stap 1: aftrap en voorbereidingen

Doel: concretiseren werkafspraken en verwachtingen, goed zicht krijgen op de context Weert, lopende processen, verhoudingen, zwaartepunten in andere beleidsterreinen. Ook inventariseren van de huidige woningmarktsituatie in Weert.

Werkwijze:

- Opstellen regionale raamwerk voor het gemeentelijk VHP (opgesteld met de 7 Midden-Limburgse gemeenten waardoor de opbouw van het VHP voor de 7 gemeenten gelijk is);
- Verkenning bestaande kaders;
- Invulling regionaal raamwerk middels gemeentelijk bestaand beleid en indien noodzakelijk herijking van bestaand beleid c.q. voorstellen voor de ontwikkeling van nieuwe beleidskaders;
- Verrijking woningbouwlocatiekaart uit Juno
Met gegevens over wijkopbouw, voorzieningenstructuur (zorg, winkels, ontmoeting), etc;
- Bespreken proces VHP in raads werkgroep ruimte.

Stap 2 van doel tot uitvoering

Doel: komen tot concrete meetbare doelen voor de volkshuisvestingsopgave. En (knellende) opgaven om die doelen te kunnen bereiken.

Werkwijze:

- Doelen en subdoelen uitgewerkt in een koersnotitie.
Doelen rond benutten van de bestaande voorraad, nieuwbouw, huisvesting ouderen, huisvesting aandachtsgroepen, stedelijke vernieuwing/leefbaarheid en verduurzaming. We herleiden de doelen zo veel mogelijk uit de bestaande visies als de Omgevingsvisie, woondeal, etc. Ook de verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal en diverse gebiedsontwikkelingen krijgen een plek.
- Kansen en knelpunten rond realiseren van doelen afstemmen met externe stakeholders (corporaties, bouwers/ontwikkelaars, zorginstellingen)
Met deze stakeholders wordt nagegaan welke kansen er zijn en welke randvoorwaarden daarbij gelden voor de invulling van de volkshuisvestelijke opgave. Daarbij wordt zowel gekeken naar de kansen door nieuwbouw als door benutting van de bestaande voorraad. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld ook vanuit het project Beethoven en uitstraling naar Weert. De resultaten worden uitgewerkt volgens een vast format: doelen - inspanning - randvoorwaarden. Bij die randvoorwaarden gaat het ook over flankerend beleid (Wmo, ruimtelijk beleid, leefbaarheid, mobiliteit, etc.);
- Regionale afstemming doelen uit koersnotitie.

Afgestemd wordt hoe verschillende lokale doelen zich tot elkaar verhouden. Er wordt nagegaan of de uitwerking over de gemeenten getypeerd kan worden als evenwichtig; dus niet dat de ene gemeente naar rato aanzienlijk meer doet dan een andere gemeente.

- Regionale kennisbijeenkomst gemeenteraden: kaders en knelpunten in beeld.
Aan de gezamenlijke gemeenteraden worden de kaders gepresenteerd die bij de uitwerking van het VHP naar voren komen maar ook de knelpunten waar in het volkshuisvestingsbeleid een oplossing voor moet komen. Met de raden wordt afgesteld of zij dit herkennen en welke wensen en bedenkingen zij hebben.

Stap 3: invullen van het programma, gebiedspaspoorten en maatregelen

Doel: vertalen van de doelen en knelpunten om die doelen te bereiken naar concrete maatregelen, zowel op gebiedsniveau (dus onderscheid tussen wijken en kernen) en door concrete thematisch gesorteerde maatregelen.

Werkwijze:

- Van knelpunten naar gebiedsgerichte oplossingen; bouwstenen voor een programma.
Aan de hand van een wijkenworkshop met de projectgroep, aangevuld met medewerkers van diverse afdelingen, wordt aan de slag gegaan om aan de geconstateerde knelpunten concrete oplossingen te verbinden. We gaan na welke maatregelen in welke wijk/welk dorp effectief zijn. We zoeken daarbij aansluiting bij de uitkomsten van de sessies voor de verstedelijkingsstrategie over woonmilieus. We ordenen deze informatie voor de deelgebieden in gebiedspaspoorten: een kaart met concrete richtingen per gebied. In dit paspoort komt naar voren welke doelen we in welke wijk (of kern) centraal stellen. Dit helpt bij prioritering van nieuwe projecten, en zorgt er ook voor dat de te kiezen maatregelen gebied specifiek zijn.
- Thematische maatregelen als flankerend instrumentarium
Daarnaast werken we een eerste aanzet van concrete thematische maatregelen uit. Denk hierbij ook aan de invulling van fair-share-afspraken, huisvestingsverordening en in te zetten instrumentarium. We maken hiermee een groslist van mogelijke instrumenten en interventies voor het VHP.

Stap 4: eindredactie

Doel: tekst van het VHP gereed voor besluitvorming.

De verzamelde input wordt uitgewerkt naar het VHP. Bij het VHP bundelen we de input op een manier die nauwgezet aansluit bij de contouren zoals in het Besluit versterking regie volkshuisvesting zijn uitgewerkt.

5.2 Raakvlakken en samenhang met andere programma's

Het VHP voorziet in een uitbreiding van de huidige woningvoorraad. Daarmee raakt VHP feitelijk alle andere programma's. Bij verdichting van het huidige woonprogramma in het huidige verstedelijkt gebied heeft dit raakvlakken met het programma Binnenstad en ook het programma Bedrijventerreinen betreffende de mogelijkheden voor bedrijventerreinen binnen de ringbanen om te verkleuren. Daar waar de uitbreiding plaatsvindt in de dorpen en de kernrandzones komt het spanningsveld met de programma's Groen/Blauw en het Buitengebied om de hoek. Het programma Energietransitie is randvoorwaardelijk voor het kunnen realiseren van voldoende huisaansluitingen op het energienet. Daarnaast voorziet het programma in de aanpak van de energietransitie voor de bestaande woningvoorraad.

Het programma heeft raakvlakken met het volgende (woon)beleid:

- Omgevingsvisie Weert;
- Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert;
- Versnellingsagenda;
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (wordt vervangen door programma);
- Woonzorgvisie Weert "een eigen (t)huis een plek onder de zon;
- Plan van aanpak vervolg behoefte onderzoek standplaatsen en woonwagens;
- Beleidsnota huisvesting internationale medewerkers;
- Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2023;
- Verordening Middenhuur Weert 2020;
- Startersregeling;
- Routekaart inclusieve samenleving 2025-2030;
- De sociale ontwikkelstrategie;

- Beleidsplan sociaal domein Midden-Limburg west 2024-2027.

Het programma beschrijft de acties die nodig zijn om de te vertalen naar gebieds- en woningbouwontwikkelingen. Daarmee is het VHP het volkshuisvestelijk programma van eisen voor ontwikkelingen als Boshoven-West, de Spoorzone, Oostelijke Stadsentree, etc.

5.3 Afbakening van het programma

Aangezien de Wet Regie op de Volkshuisvesting nog niet door de Tweede en Eerste Kamer is behandeld, is de afbakening van het programma momenteel nog niet concreet te benoemen. Het huidige programma kan ingevuld worden op basis van hetgeen nu bekend is. Het Programma wordt gevuld op basis van de kaders van de Rijksoverheid. Het rijk beschrijft hierbij de volgende doelen:

- Regie op hoeveel, waar en voor wie we bouwen
- Voldoende betaalbare woningen;
- Korte procedures;
- Eerlijke verdeling

Woningbehoefte wordt periodiek (per 2 jaar) gemonitord. Op basis hiervan wordt het woningbouwprogramma bijgestuurd. Het woonbeleid dat niet direct wordt aangestuurd vanuit De Nationale Woon- en Bouwagenda valt buiten de scope van dit programma.

5.4 Eindresultaat

We werken de verzamelde input uit naar het VHP. Bij het VHP bundelen we de input op een manier die nauwgezet aansluit bij de contouren zoals in het Besluit versterking regie volkshuisvesting zijn uitgewerkt. Zo komen de woonzorgopgave en de volkshuisvestingsopgave op een evenwichtige manier samen. Het programma bestaat in elk geval uit:

- Meetbare doelen;
- Programmering nieuwbouw en bestaande woningvoorraad om die doelen te behalen, inclusief de ruimtelijke vertaling hiervan;
- Kader voor toetsing van initiatieven ter realisatie van het programma.
- Flankerend beleid rond wonen (bouwstenen aanpalend beleid) en wonen-welzijn-zorg (bouwstenen voor Wmo).
- Aanpak monitoring en evaluatie.
- Bijlage met totaaloverzicht van thema's uit het woondomein, met korte duiding van de richting. Hierbij gaan we in op het programma, maar ook op de borging van het programma in het (programmatisch) werken binnen de gemeente. Welke competenties vraagt dit? En hoe kan dit bijdragen aan concrete en wederkerige afspraken? Deze input helpt om het VHP te vervolmaken tot een uitvoerbaar programma (met werkwijze).

De uitwerking is passend om op te nemen in het DSO.

5.5 Risico's (kansen en bedreigingen)

De Wet versterking regie Volkshuisvesting is nog niet behandeld in de Tweede- en Eerste kamer. Dit kan zomaar nieuwe inkleuring geven aan bestaand ingezet beleid bijvoorbeeld ten aanzien van wonen en zorg maar ook (arbeids)migratie. De huidige geopolitieke onrust is bepalend voor migratie net zoals de wereldwijde klimaatverandering. Daarnaast is de woningbehoefte sterk afhankelijk van de conjunctuur en de schommelingen op de hypotheekrente. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk, mede vanwege de stijging van de grond- en bouwkosten.

De invloed van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) op de Weertse woningmarkt wordt steeds groter. Enerzijds betekent dit dat de woningbehoefte in Weert hoog blijft. Anderzijds zorgt dit ook voor een stabiele woningmarkt op momenten dat de woningbehoefte landelijk afneemt. Hierdoor kunnen wij als Weert een constanter beleid voeren dan andere regio's in Limburg.

De arbeidsmarkt is een bepalende factor. Momenteel zijn er in alle sectoren tekorten aan personeel. Dit geldt voor ons als gemeente, hebben en houden we voldoende mensen voor thema's als het ontwikkelen van beleid, inrichting van het openbaar gebied, verlenen van vergunningen etc., maar zeker ook voor de ontwikkelende en bouwende partijen hebben zij voldoende vakmensen om deze woningen te bouwen, het openbaar gebied in te richten, etc.

5. ORGANISATIE

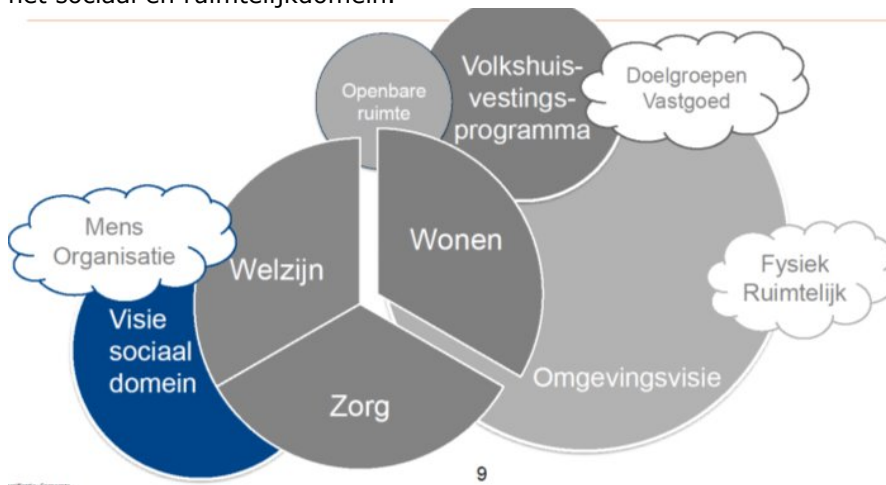
5.1 Programma-organisatie

Het VHP maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en wordt vanuit de Wet regie versterking volkshuisvesting en daaraan gekoppelde "actieprogramma's" van het rijk een belangrijke schakel tussen het ruimtelijk en sociaal domein.

- Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder ruimtelijke ordening en volkshuisvesting;
- Ambtelijk opdrachtgever: afdelingshoofd Ruimte, Economie & Vastgoed;
- Programmamanager: senior beleidsadviseur wonen;

De programmamanager stemt per processtap de stand van zaken af met bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. Gezien de te verwachte grote raakvlakken met welzijn en zorg wordt per processtap tevens afgestemd met de wethouder Zorg, Volksgezondheid en Welzijn.

Der werkgroepen wordt zodanig ingericht dat wonen de verbindende schakel wordt tussen het sociaal en ruimtelijkdomein.



Er wordt een kerngroep geformeerd bestaande uit:

- Vaste samenstelling overleg (1x per 6 weken):
 - o Programmamanager wonen;
 - o Beleidsmedewerker wonen;
 - o Strategisch adviseur OCSW;
 - o Strategisch adviseur Ruimte en Economie;
- Op afroep beschikbaar
 - o Opgavemanager woningbouwversnelling;
 - o Jurist Ruimte en Economie;
 - o Projectleider transitie Omgevingsplan.

Er wordt een werkgroep wonen, zorg en doelgroepen geformeerd bestaande uit:

- Vaste samenstelling overleg (1x per 4 weken):
 - o Programma manager wonen;
 - o Beleidsadviseur wonen;
 - o Strategisch adviseur OCSW;
 - o Beleidsadviseur Wmo;
 - o Beleidsadviseur Jeugdhulp;
 - o Beleidsadviseur beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
 - o Beleidsmedewerkers Asiel en Statushouders;
 - o Projectleider huisvesting Oekraïners.

Er wordt een werkgroep wonen en leefbaarheid geformeerd bestaande uit:

- Vaste samenstelling overleg (1x per 6 weken):
 - o Programma manager wonen;
 - o Beleidsadviseur wonen;
 - o Strategisch adviseur OCSW;
 - o Beleidsadviseur(s) leefbaarheid;
 - o Projectleider sociale pijler Keent en Moesel;

- Projectleider wijkontwikkelingsplan Biest Groenenwoud
- Er wordt een werkgroep wonen en duurzaamheid bestaande uit:
- Vaste samenstelling overleg (1x per 6 weken):
 - Programma manager wonen;
 - Beleidsadviseur wonen;
 - Beleidsadviseur Energietransitie
 - Adviseurs Energietransitie

6.2 Onderzoek, informatie en kwaliteit

Belangrijke bouwstenen voor dit programma zijn:

- De Regionale Woonzorganalyse Midden-Limburg;
- De woonzorgvisie Weert;
- Woningmarkt onderzoek Weert 2025;
- Agglomeratie-onderzoek. Afronding Q2/Q3 2025.

6.3 Participatie

Het traject van de Omgevingsvisie is participatief doorlopen. De inhoudelijke kaders en doelen voor het programma zijn daarbij vastgelegd.

Zowel corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en bewonersvertegenwoordiging als de participatieraad en de huurderbelangenverenigingen zijn actief betrokken bij de totstandkoming van de woonzorganalyse en de woonzorgvisie die opgaat in het VHP.

Het programma en daaruit volgende urgentie/huisvestingsverordening dient afgestemd te worden met regio en provincie. Het programma dient als basis voor de prestatieafspraken met de corporaties waar de huurderbelangenverenigingen actief bij worden betrokken.

Onderdeel van het agglomeratie-onderzoek is een marktkennerspanel waarbij marktpartijen als corporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorgpartijen, etc. worden gevraagd te reflecteren op de tussenresultaten van dit onderzoek.

Uit het programma vloeien concrete gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. Participatie vindt plaats tijdens het traject van deze concrete ontwikkelingen.

Partijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van voorgenoemde bouwstenen voor het VHP worden tevens betrokken bij het VHP.

6.4 Middelen

Voor het beleidsveld wonen is binnen de begroting jaarlijks €40.000,- gereserveerd zijnde budget "beleid volkshuisvesting". Daarnaast stelt de provincie Limburg voor de Midden-Limburgse gemeenten €700.000 beschikbaar gedurende 4 jaar t.b.v. de uitvoering van (gezamenlijke) onderzoek, beleidsdocumenten etc..

De woonzorganalyse en het woningbehoefte onderzoek drukken op de beleidsbudgetten van 2023 en 2024.

Het agglomeratieonderzoek ad €13.850,- excl. BTW wordt bekostigd uit het beleidsbudget 2025.

Kosten woningbouwmonitor Juno inclusief publieksversie. Kosten hiervoor bedragen per maand €765,-. Uitgaande van nog 7 resterende maanden vanaf de aanschaf bedragen de abonnementskosten voor dit jaar ca €5.400. De eenmalige investering voor implementatie bedraagt €8.400. De implementatiekosten komen ten laste van het budget woningbouwversnelling.

Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat de kosten voor het VHP (ad €24.999,- en de kosten voor Urgentie- en huisvestingsverordening kosten nog nader te bepalen) gedekt wordt uit de gemeenschappelijke middelen die de provincie voor de regio Midden-Limburg beschikbaar heeft gesteld. Mits de provincie akkoord gaat met dit voorstel is er op dit moment voldoende budget beschikbaar om de kosten voor het programma te dekken.

6.5 Planning

- Eind April begin mei 2025 vaststellen startnotitie in B&W;

Stapsgewijze procesplanning conform opgave Companen:

	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	2026
Stap 1: aftrap en voorbereidingen									
Startgesprek regionale begeleidingsgroep									
Verkenning documenten									
Kaartmateriaal samenstellen									
Gezamenlijk regionaal wethoudersoverleg									
Stap 2: van doelen tot uitvoering									
Uitwerken doelen en subdoelen									
Projectgroep									
Regionale inhoudelijke afstemming									
Workshop medewerkers en stakeholders									
Uitwerking knelpunten									
Regionale radenbijeenkomst									
Stap 3: programma, gebiedspaspoort, maatregelen									
Wijkenworkshop projectgroep-plus									
Gebiedspaspoorten									
Maatregelenoverzicht									
Workshop projectgroep (thematisch)									
Uitwerken en presenteren aan college									
Stap 4: eindredactie									
Volkshuisvestingsprogramma uitgewerkt									
Projectgroep									
Vormgeving en DSO									

6.7 Communicatie

De communicatiemomenten zijn benoemd in de paragrafen planning en participatie.

6.8 bijlagen

- 01 Woningmarktonderzoek Weert
- 02 Woonzorganalyse Midden-Limburg