

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

Midden-Limburg



croonenburo5



Colofon

DATUM	17 juni 2014
TITEL	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving
ONDERTITEL	Ontwerp
OPDRACHTGEVER	Regio Midden-Limburg, bestaande uit de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Nederweert, Weert in samenwerking met de Provincie Limburg
AUTEUR(S)	Peter Geerts (CroonenBuro5) Geert Claessens (Companen)
PROJECTNUMMER	2957.100 / 0252293
BESTANDSNAAM	ind01-0252293-03e



Companen

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702
E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

croonenburo5



CroonenBuro5

Vestiging Oosterhout
Benelusweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

T (0162) 487500
info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
Postbus 959
6200 AZ Maastricht

T (043) 3253223

Inhoudsopgave

1 INLEIDING

1.1	Van twee woonvisies naar één Structuurvisie	6
1.2	Samenwerken aan Wonen Zorg en Woonomgeving	7
1.3	Structuurvisie op basis van de Wro	8
1.4	Leeswijzer	11

2 WAT IS ER AAN DE HAND

2.1	Bevindingen analyses in een notendop	15
2.2	De uitdagingen	24
2.3	Regie voeren om risico's in te perken	27

3 WAT IS DE KOERS

3.1	Onderkennen van het regionale bindweefsel	30
3.2	De ambities in 10 speerpunten	30

4 HOE GAAN WE BELEID VOEREN: AFWEGINGSKADERS

4.1	Introductie van het sturingsmechanisme	37
4.2	Kwantitatief afwegingskader	39
4.3	Ruimtelijk grofmazig kader	43
4.4	Ruimtelijk fijnmazig kader	47
4.5	De lokale kwaliteitsenvelop	51

5 BESCHIKBAAR INSTRUMENTARIUM VOOR REGIE

5.1	Sturingsinstrumenten	56
5.2	Beoogde inzet samengevat	61

6 UITVOERINGSPARAGRAAF

6.1	Raden voor de kaders, colleges voeren uit	64
6.2	Communicatie en afspraken	64
6.3	Regionale afspraken en gemeentelijke uitwerking	66
6.4	Regionale afspraken en regionale uitwerking	67
6.5	Maatregelen inhoudelijk	67
6.6	Monitoring	68
6.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68

7 KWALITEITSENVELOPPEN 72

SEPARATE KAARTEN EN BIJLAGEBOEK



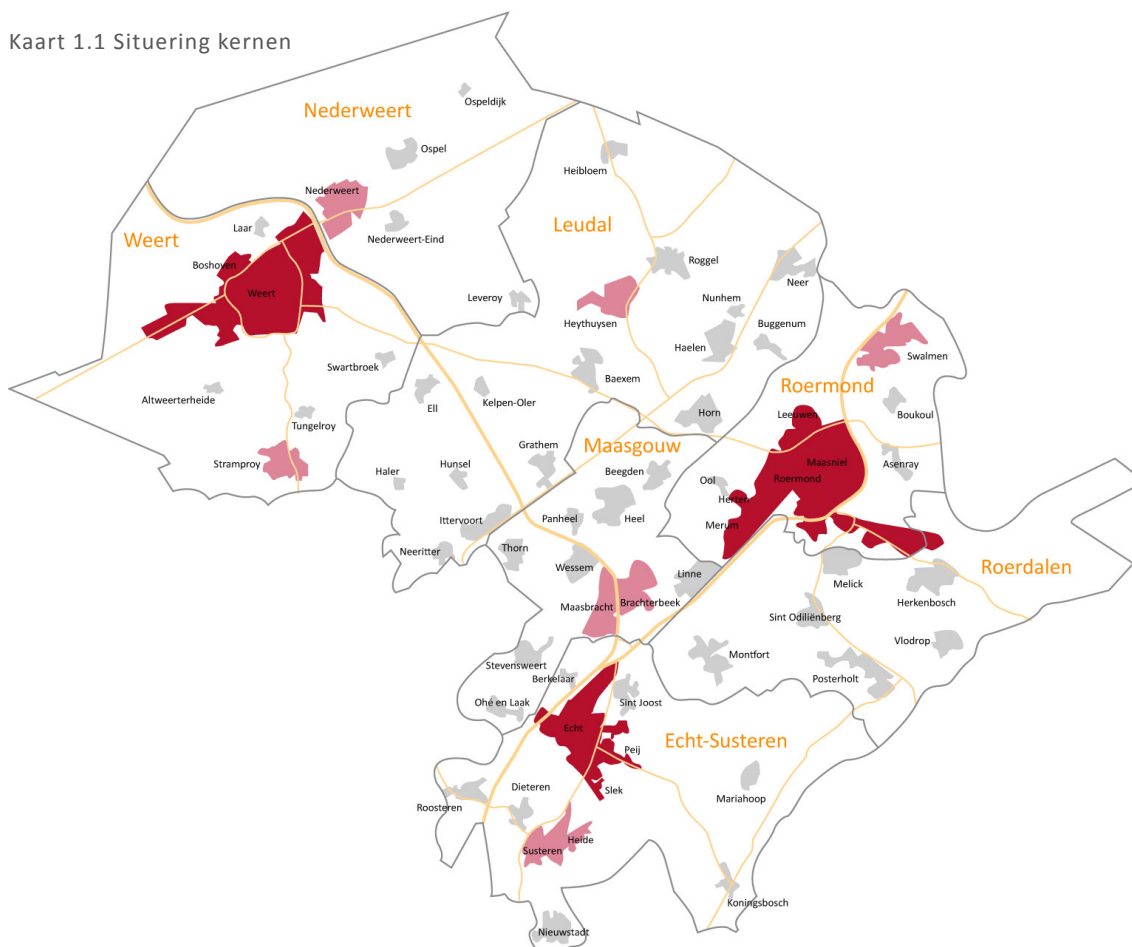
1.1 Van twee woonvisies naar één Structuurvisie

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving. Dit op basis van het in mei 2012 ondertekende Bestuursakkoord Wonen Midden-Limburg.

Bij de start van het proces in het komen tot zo'n visie is de term Structuurvisie vooral gebruikt om aan te geven dat de in de visie opgenomen afspraken verder moeten gaan dan in de bestaande regionale woonvisies voor Midden-Limburg Oost en het Weerterkwartier tot nu toe. Die afspraken richten zich dan vooral op de transformatie van de woningvoorraad en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte.

Gedurende het proces is door de initiatiefnemers de wens uitgesproken de visie op te maken als een Structuurvisie zoals in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald. De insteek is van meet af aan geweest te komen tot een uitvoeringsgericht en in de praktijk goed toepasbaar en uit te leggen plan inclusief ordenings- en toetsingskaders. Daarnaast bevat de Structuurvisie een gereedschapskist, het in te zetten instrumentarium. De visie is in regionaal verband en in samenwerking met de provincie Limburg tot stand gekomen en wordt vastgesteld in de zeven afzonderlijke gemeenteraden. De Structuurvisie zal verder deel uitmaken van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) dat in voorbereiding is.

Kaart 1.1 Situering kernen



Voor de uitvergroete kaart wordt verwezen naar het kaartenboek, kaart op blad 3.

De Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De visie is een vervolg op de twee regionale woonvisies (Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier) voor de periode 2010 tot 2014. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Ten opzichte van de huidige woonvisies gaat deze Structuurvisie breder en dieper in op de gevolgen van afnemende bevolkingsgroei en in sommige gemeenten is zelfs al sprake van krimp. Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. De planperiode van de Structuurvisie is 2014 tot en met 2017, gelijk aan de collegeperiode. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023).

1.2 Samenwerken aan Wonen Zorg en Woonomgeving

De regio heeft ervoor gekozen de Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving vorm te geven via een praktische en concrete aanpak. Op basis van analyse-uitkomsten (zie hoofdstuk 2) is samen met belanghouders een regionale visie geformuleerd (zie hoofdstuk 3). Onderbouwd met enkele kernachtige beleidsmatige uitgangspunten is die uitgewerkt in een grofmazig ruimtelijk kader dat de regio ordent naar herkenbare woonzones. Voor lokale afwegingen is een fijnmazig ordeningskader en een kwaliteitsenvelop beschikbaar die samen richting geven aan de opgaven op het gebied van wonen, zorg en woonomgeving (zie hoofdstuk 4).

Tot op heden heeft de regio vooral in kwantitatieve zin het plannings- en programmeringsvraagstuk van de geplande woningbouw ingevuld. Huishoudensprognoses en plancapaciteit zijn met elkaar in kwantitatieve zin in verband gebracht, zonder hier verder kwalitatieve of ruimtelijke richting aan te geven. Deze Structuurvisie biedt een toetsings- en afwegingskader voor het invullen van de resterende opgave met nieuwbouw en transformatie. De afzonderlijke gemeenten worden in staat gesteld de meest passende onderdelen uit het beschikbaar instrumentarium (zie hoofdstuk 5) in te zetten om daadwerkelijk sturing te geven. Hoofdstuk 6 tot slot geeft weer hoe de regio samen met partners aan de slag wil de komende jaren.

De actuele ontwikkelingen in de zorg zijn erg dynamisch met grote consequenties voor invulling van wonen met zorg. Scheiden van wonen en zorg en verdergaande vergrijzing zijn in de regio één van de belangrijkste ontwikkelingen. Hierbij is het van belang de consequenties voor het woonbeleid goed in te schatten. Reden om in vergelijking met voorgaande woonvisies deze visie op dit punt te verbreden.

De andere uitbreiding van de visie, 'woonomgeving', doelt enerzijds op de aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen in de directe woonomgeving en anderzijds op de bestaande woningvoorraad en het publieke domein. Het op orde brengen van de woningvoorraad en de woonomgeving om tegemoet te komen aan de demografische transitie (ontgroening en vergrijzing) die op de regio afkomt is erg belangrijk. Deze Structuurvisie focust vooral op het woonvastgoed. Voor een specifiekere verkenning en daaruit eventueel voortvloeiend beleid rondom voorzieningen en accommodaties verwijzen we naar het ingezette traject Transitieatlas voorzieningen.

1.3 Structuurvisie op basis van de Wro

De Structuurvisie is een samenhangende rapportage met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie wordt vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden. Per gemeente is in de Structuur-visie een zogenaamde kwaliteitsenvelop opgenomen die richting geeft aan de kwalitatieve opgave op het gebied van wonen en ook wonen met zorg in de te onderscheiden kernen en wijken.

De Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving geeft de kwalitatieve en kwantitatieve (woningbouw) ontwikkelingsrichting aan voor de regio (en de gemeenten daarbinnen) met een bijbehorend actieprogramma. Hiermee dient de regio de volgende doelen:

- Het vormt de inhoudelijke afweging en ordening voor plannen en projecten.
- Het biedt ontwikkelaars, bouwers, corporaties en zorgaanbieders houvast om hun bijdrage te leveren aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave.
- Het bundelt en integreert op overzichtelijke wijze alle visies en programma's en resultaten met betrekking tot wonen en zorg tot op heden.

De Structuurvisie zet in op de periode 2014 tot en met 2017 en geeft een doorkijk naar de periode 2018 tot en met 2023.

Instrument Structuurvisie

De Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een structuurvisie in het kader van de Wro is vormvrij.

Toekomstige initiatieven dienen aan de Structuur-visie getoetst te worden. De Structuurvisie dient als fundament voor uitwerkingsparagrafen van de Structuurvisie en andere ruimtelijke instrumenten (zoals bestemmingsplannen, exploitatieplannen, anterieure overeenkomsten, Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening, sturing voorkomen/beperken planschade).

De zeven gemeenten kiezen ervoor de Structuurvisie vast te stellen op basis van de Wro. Hiermee heeft de Structuurvisie als wettelijk instrumentarium een duidelijke en geaccepteerde status. Het is een kader waarin beleid wordt geformuleerd, dat vervolgens als toetsingskader geldt voor plannen en verder vertaald wordt in concrete uitvoering (uitwerkingsparagrafen en andere ruimtelijke plannen).

Een Structuurvisie vastgesteld op basis van de Wro is de eerste duiding van nieuw ruimtelijk (facet) beleid, het is de eerste aanzet tot realisatie en geeft een duidelijk signaal naar uitvoering. Met deze Structuurvisie wordt een duidelijk maatschappelijk en politiek signaal afgegeven hoe de komende jaren invulling wordt gegeven aan het aspect Wonen, Zorg en Woonomgeving.

Voor de verdere concretisering van de Structuurvisie, staat een aantal instrumenten open (zie hiervoor hoofdstuk 5).

Denk bijvoorbeeld aan:

- het intrekken van verleende omgevings-vergunningen;
- reductie plancapaciteit door het wijzigen / herzien van bestemmingsplannen;
- het ontbinden van privaatrechtelijke overeenkomsten.

Nadere uitwerking per gemeente

De Structuurvisie dient in strategische zin doorvertaald te worden naar een prioritering en in veel gemeenten ook al gedeeltelijke sanering van het woningbouwprogramma.

In de Structuurvisie wonen is geen lijst van te schrappen plannen opgenomen. Gebaseerd op voorliggende Structuurvisie vindt daartoe per gemeente nadere uitwerking en besluitvorming plaats. De wijze waarop en de betekenis en (financiële) consequenties voor het gemeentelijk grondbedrijf, mede in relatie tot met derden aangegane contractuele verplichtingen, dient hiertoe nader te worden uitgewerkt. Eerst dan wordt het ingezette beleid daadwerkelijk geëffectueerd.

Procedure Structuurvisie

De Wro kent geen vormeisen voor het instrument Structuurvisie. Bij het vervaardigen van de Structuurvisie heeft overleg plaatsgevonden met stakeholders, waaronder corporaties, marktpartijen en zorginstellingen. Daarnaast is in elke gemeente een 'lokale woontafel' gehouden, waarbij in de vorm van workshops betrokken ambtenaren, bestuurders, corporaties en zorginstellingen met elkaar van gedachten gewisseld hebben. De zeven gemeenten doorlopen ieder op basis van hun eigen inspraakverordening de procedure van inspraak. Voorts wordt de Structuurvisie in het kader van het wettelijk vooroverleg besproken met de betreffende vooroverleginstanties. De Structuurvisie wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden afzonderlijk. De Structuurvisie wordt op basis van de Wro beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl.



Neer

Voorzienbaarheid

Doordat ervoor gekozen is de Structuurvisie in het kader van de Wro op te stellen en vast te stellen, geven de zeven gemeenten een duidelijk signaal af. Een ieder kan kennismaken van het uitgangspunt en de gevolgen van deze Structuurvisie omdat de Structuurvisie, openbaar bekend wordt gemaakt. Op deze wijze is er sprake van voorzienbaarheid. Voor bouwers en burgers is duidelijk dat zij wellicht geen aanspraak meer kunnen maken op bestaande en potentiële bouwtitels. In de Structuurvisie wordt immers geconstateerd dat het aantal benodigde bouwtitels voor het merendeel van de zeven gemeenten lager zal komen te liggen dan het aantal aanwezige/potentiële bouwtitels dat beschikbaar is. Gevolg hiervan is dat bestaande en potentiële bouwtitels kunnen komen te vervallen.

Als gevolg van de gewijzigde omstandigheden is het reëel om bestaande of potentiële bouwrechten, waar geen gebruik van wordt gemaakt, te laten vervallen. Nu betreft het langlopende rechten/verwachtingen die nagenoeg nooit worden ingetrokken of wegbestemd. Door bouwers en burgers gelegenheid te geven hun rechten binnen een bepaalde periode te realiseren alvorens deze mogelijk worden ingetrokken, wordt maximaal ruimte gegeven aan de voorzienbaarheid ervan en daarmee de kans op planschadeclaims tot een minimum beperkt.

De Structuurvisie bevat zoals aangegeven geen lijst van te schrappen plannen. Per gemeente zal steeds periodiek afgewogen worden hoe met de bestaande of potentiële plancapaciteit wordt omgegaan. De consequenties hiervan zullen steeds in beeld dienen te worden gebracht. Welke locaties betreft het en welke acties zijn voorzien om de financiële gevolgen voor de gemeenten tot een minimum te beperken.

In voorliggende structuurvisie wordt het fundament gelegd. Bij de verdere uitwerking wordt expliciet gemaakt welke locaties het betreft en hoe hiermee wordt omgegaan.

Resultaat

Een Structuurvisie vastgesteld als instrument onder de Wro is een geaccepteerd beleids-document voor het vastleggen van de ruimtelijke koers. Doordat de Structuurvisie vastgesteld wordt door de zeven gemeenteraden en de Structuurvisie (digitaal) openbaar bekend gemaakt wordt en beschikbaar wordt gesteld, is er sprake van transparantie in beleid en daarmee een sterkere uitgangspositie in de doorvertaling van het beleid in ruimtelijke afwegingen.



Relatie Structuurvisie met POL2014

Het POL 2014 stuurt in essentie op een aanpak in dynamisch voorraadbeheer in regionale samenwerking. Dit krijgt vorm en inhoud in drie regionale visies (met ambities, principes en werkwijze) met daaraan gekoppelde programma's. Daarbij verankert de Provincie in het POL: de werkwijze, de visie op hoofdlijnen, de basisprincipes en spelregels vanuit deze structuurvisie. Daarbij monitort de Provincie. Uitvoering van de visies en programma's wordt vastgelegd in bestuursovereenkomsten gemeenten-provincie, met borging door provincie in een voorzorgverordening. Het in de regio overeengekomen bestuursakkoord Wonen vervalt zodra deze Structuurvisie is vastgesteld. Deze Structuurvisie is de basis voor een nieuw bestuursakkoord. Dit is bindend voor zowel gemeenten als provincie.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 'Wat is er aan de hand' geeft de analysebevindingen en uitdagingen voor de regio weer. Verschillend kaartmateriaal is als kleine kaart ter illustratie opgenomen. Voor uitvergrotingen ervan verwijzen we naar het separate kaartenboek. De koers is in hoofdstuk 3 vastgelegd. Hoofdstuk 4 introduceert de afwegingskaders die de gemeenten in de regio gaan 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. Bijlage 1 tenslotte bevat de zogenaamde kwaliteitsenveloppen per gemeente.



WAT IS ER AAN DE HAND

2

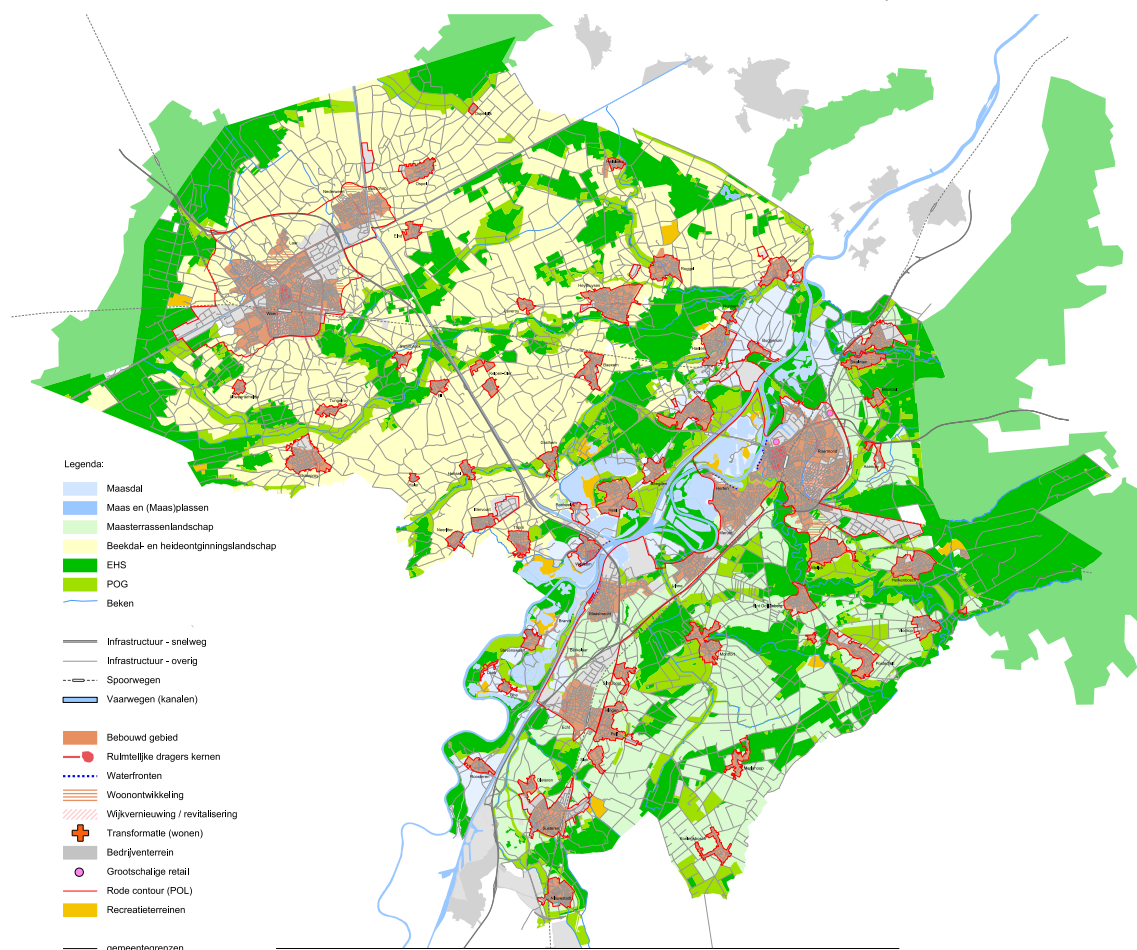


De Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De basis daarvoor ligt in het creëren van een zo scherp mogelijk beeld van het woon- en zorglandschap, gemeentelijk, tot op het niveau van de kernen en wijken, alsmede het daarbij beschikbare voorzieningenniveau. Dit is gebeurd aan de hand van bestaand onderzoek en bestaande gegevens, door bijvoorbeeld bestaand materiaal te bewerken en/of te herinterpreteren op basis van actuele trends en ontwikkelingen. Zorgaanbieders is gevraagd hun aanbod en plannen nader te specificeren, hetzelfde geldt voor de woningcorporaties. De gegevens zijn zoveel mogelijk in figuurvorm en via een kaartbeeld ontsloten. Dit is gebeurd in ambtelijk en bestuurlijk overleg in de regio, in de lokale woontafels en ook tijdens de regionale belanghoudersbijeenkomst (3 oktober 2013). Dit hoofdstuk vat samen wat er in de regio en/of lokaal, in meer of mindere mate aan de hand is. De eerste paragraaf geeft kort samengevat de belangrijkste bevindingen weer, in paragraaf 2.2 zijn de meest in het oog springende uitdagingen geschetst voor de regio.

In elke gemeente is medio 2013 een woontafel georganiseerd om in overleg te gaan aan de hand van de analyseresultaten met belanghouders, denk aan woonaanbieders, zorgaanbieders, welzijnsaanbieders, makelaardij en brede gemeentelijke vertegenwoordiging.

Kaart 2.1 Ruimtelijk beleid

Voor de uitvergroete kaart wordt verwezen naar het kaartenboek, kaart op blad 4.



2.1 Bevindingen analyses in een notendop

Vanuit de analyses, de beschikbare kaartbeelden en verschillende overleggen hierover, is het volgende te constateren. Regelmatig wordt verwezen naar een kaartbeeld, deze zijn in een separaat kaartenboek opgenomen.

Ruimtelijk

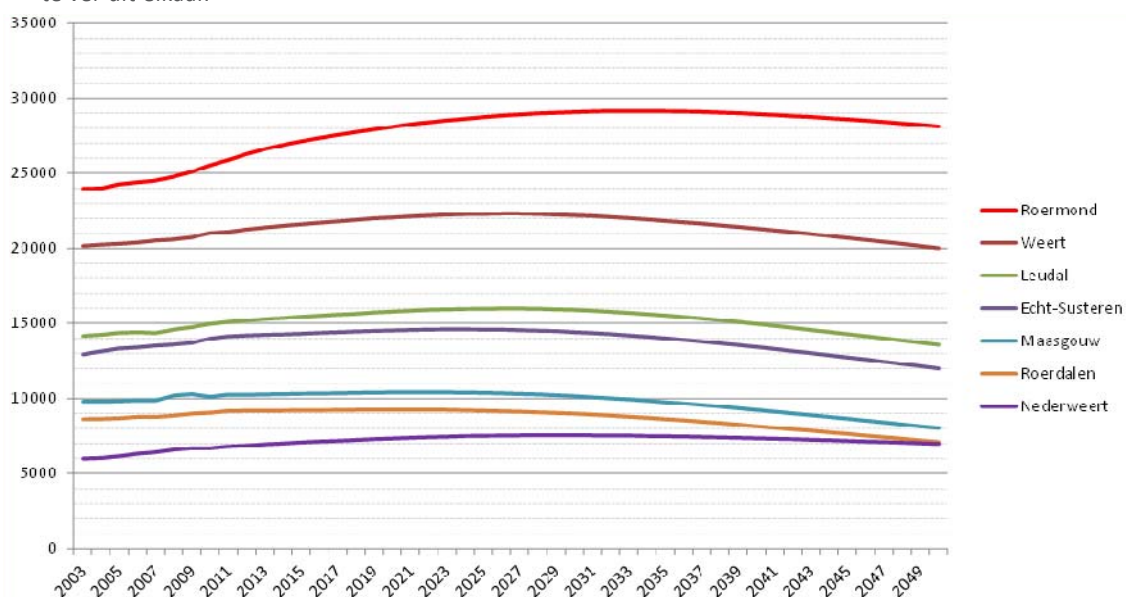
- Aan de hand van het occupatiepatroon onderscheiden we de volgende drie zones:
 - o Maas en Maasplassen, kernen georiënteerd op de rivier en de plassen;
 - o Westelijk deel: agrarisch ontginnings-landschap, met veel woningen in het buitengebied;
 - o Oostelijk deel: maasterrassenlandschap, kleinschaliger, natuurwaarden meer in nabijheid kernen en beperkter wonen in het buitengebied.
- Roermond is de meest stedelijke kern, qua historische bebouwing, functies en voorzieningen.
- Er is nadrukkelijk onderscheid aanwezig tussen de stedelijke gebieden (Weert-Nederweert en Roermond – Linne) en verspreide los gesitueerde kernen in het buitengebied.

- De regio telt een groot aantal kleine kernen tot enkele duizenden inwoners.
- Over het geheel genomen is de kwaliteit van de woonomgeving uitstekend:
 - o De royale aanwezigheid van landschap-pelijke kwaliteiten, zeker rondom de Maas en het maasterrassenlandschap aan de oostzijde en het landschap Kempen – Broek aan de westzijde.
 - o Veel losse kernen in het landschap.
 - o In het stedelijk gebied van Roermond en Weert zijn over het algemeen royale groenvoorzieningen en is het buitengebied nabij.
 - o Gemiddeld staan er veel ruime woningen (vrijstaand/halfvrijstaand) op grotere percelen.
- Veel nieuwbouwplannen in kernen en dorpen zijn gesitueerd aan de randen ervan.
- In de stedelijke centra van Roermond en Weert ligt het accent meer op inbreidings- en herontwikkellocaties.

Wonen

Demografisch

- De impact van de demografische ontwikkelingen is groot en wordt steeds groter.
- Enkele gemeenten krimpen al in bevolking-somvang of gaan dat komend decennium doen. Regionaal is de verwachting dat de bevolking van nu ruim 235.000 inwoners, geleidelijk afneemt naar minder dan 230.000 in 2030 en iets meer dan 203.000 inwoners in 2050.
- Belangrijker dan verandering in bevolkings-omvang is verandering van verhoudingen naar leeftijd: toenemende ontgroening en vergrijzing. Ter illustratie: in de minst vergrijsde gemeente Nederweert bedraagt het aantal 75-plussers momenteel 7,2%, in de meest vergrijsde gemeente Maasgouw 8,9%. Over tien jaar liggen die percentages al op respectievelijk 12,8% en 15,2%.
- Voor wonen is met name de huishoudensgroei relevant (Bron: Progneff 2013, E,til). Zie onderstaande figuur voor de periode 2002-2050, waarvan 2002-2013 feitelijk is en 2014-2050 een prognose: (zie figuur 2.1)
- Gemeenten in volgorde van te verwachten huishoudenspiek:
 - o Roerdalen en Maasgouw zitten bijna in de beheerfase. De groei is voor beide gemeenten (vanaf 2014) samen ca. 150 woningen; de huishoudenspiek wordt bereikt in periode 2018-2020;
 - o Echt-Susteren, groei van ca. 270 huishoudens, piek in 2023;
 - o Leudal, groei van ca. 540 huishoudens, piek in 2027;
 - o Weert, groei van ca. 710 huishoudens, piek in 2027;
 - o Nederweert, groei van ca. 520, piek in 2031;
 - o Roermond, groei van ca. 3.610 huishoudens, piek in 2040.
- Kijken we naar de huishoudenspiek, dan is er vanaf 1/1/2014 regionaal nog een groei van ca. 5.800 huishoudens. Let wel, er bestaan grote verschillen in het moment van de huishoudenspiek.
- Kijken we naar de komende tien jaar dan is er nog een regionale groei van per saldo ca. 4.400 huishoudens. De tien jaar daaropvolgend is de groei regionaal per saldo nog ca. 1.400 huishoudens. Regiobreed is er dus nog tien jaar sprake van groei, daarna gaan zich de verschillen in groei, stabilisatie of krimp tussen de gemeenten nadrukkelijker manifesteren. Het is daarom wijs uit te gaan van de regiobrede prognose over 10 en 20 jaar in plaats van het hanteren van de huishoudenspiek, daarvoor liggen de 'pieken' in tijd gezien te ver uit elkaar.

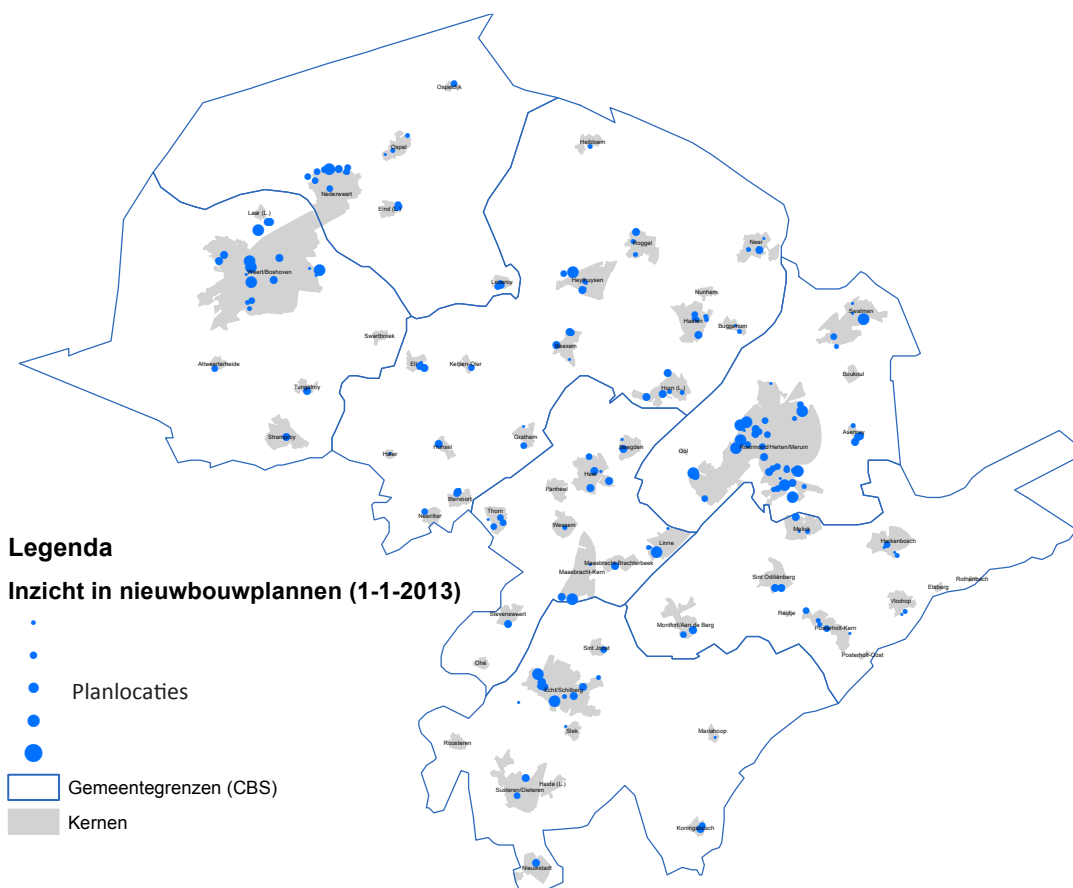


Figuur 2.1. Bevolkingsontwikkeling 2002-2050 (Bron Progneff 2013, E,til)

Migratie

- Alle gemeenten kampen met een jaarlijks verlies aan jongeren naar overig Nederland. Dit is een gangbaar beeld en hangt nauwelijks samen met de woningmarkt.
 - Roermond heeft afgelopen jaren veel inwoners aangetrokken, dit lijkt zich ook manifest te vertalen in de nieuwste E,til-prognoses 2013, waardoor in vergelijking met omliggende gemeenten de krimp later inzet. Met name uit de regio heeft Roermond mensen weten aan te trekken en is er dus sprake van een zekere urbanisatietrend. Ten opzichte van voorgaande decennia lijkt de stad aan aantrekkingskracht te winnen.
 - In de regio heeft ook Echt-Susteren geprofiteerd van instroom van inwoners vanuit de regio.
-
- Leudal, Nederweert en Echt-Susteren kenden de afgelopen jaren een uitgesproken positief buitenlands migratiesaldo. De indruk is dat dit in Leudal en Nederweert vooral te danken is aan vestiging van arbeidsmigranten.
 - Weert trekt als centrumstad niet zozeer mensen uit de regio aan, maar kent vooral een instroom vanuit het Brabantse.

Kaart 2.2 Indicatie ligging en omvang planlocaties



Voor de uitvergroete kaart wordt verwezen naar het kaartenboek, kaart op blad 13.

Plancapaciteit

- De plancapaciteit per 1 januari 2014 geeft aan dat de regio in totaal ca. 10.800 woningen op de rol heeft staan (rijp en groen, hard en zacht bij elkaar). Zie onderstaande kaart voor een indicatie van de ligging en omvang van de planlocaties.
- Wat opvalt als de plannen op kaart ingetekend worden, is dat naast de grote hoeveelheid aan plannen, veel plannen in de randen van de kernen zijn gesitueerd. Intentie tot uitbreiden in plaats van inbreiden. In de meer stedelijke gebieden is al weer meer focus op inbreiding en/of herontwikkeling.
- De regio telt volgens de WOZ-registratie ca. 101.400 woningen, waarvan 23% sociale huur, 10% particuliere huur en 67% eigendomswoningen (zie blad 9 kaartenboek voor een verdeling naar financieringswijze, zie tabel 2.2 voor de opbouw van de woningvoorraad per gemeente in cijfers).
- Van west naar oost neemt de gemiddelde WOZ-waarde per m2 woonoppervlak af. Met andere woorden: meer oostwaarts krijg ik meer woning voor dezelfde euro. Zie nevenstaande kaart.

Kenmerken bestaande woningvoorraad

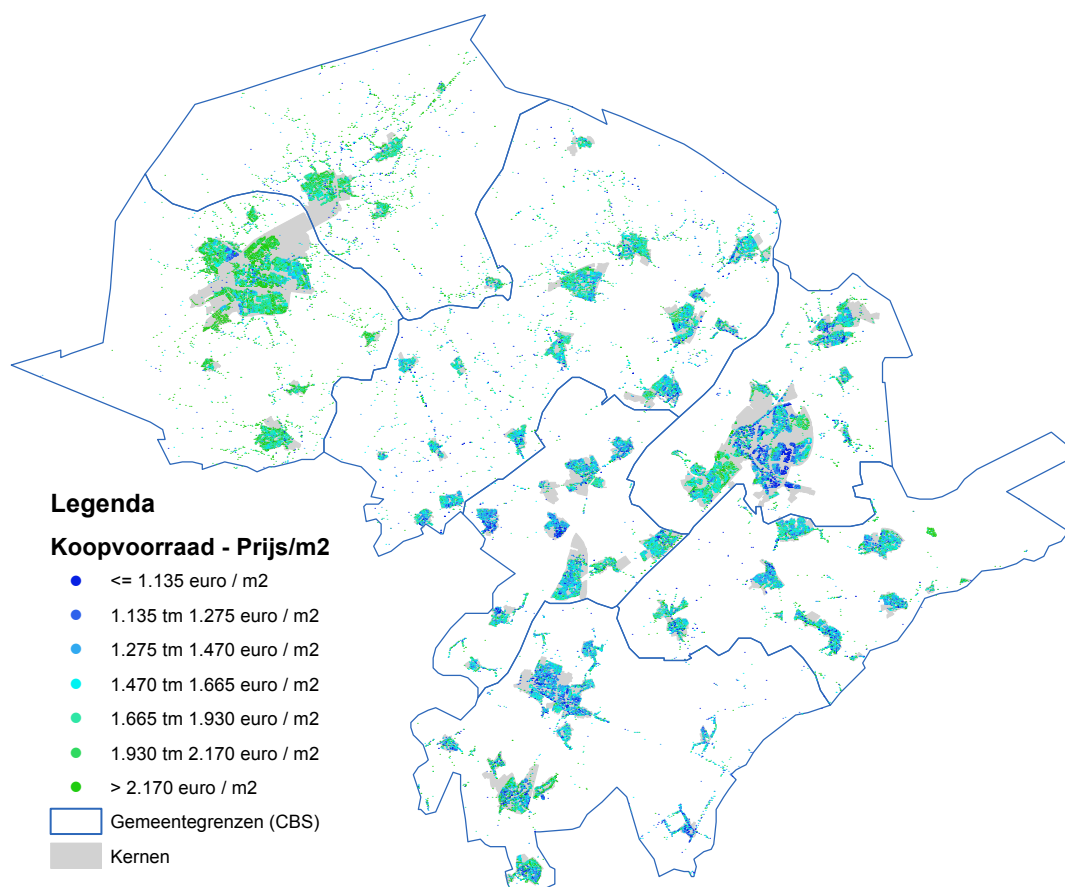
Figuur 2.2. Samenstelling van de woningvoorraad naar financieringswijze en woningtype, per gemeente

	Echt-Susteren	Leudal	Maas-gouw	Neder-weert	Roerdalen	Roermond	Weert	Regio
sociale huur	19%	12%	15%	22%	18%	30%	23%	23%
rijwoning	9%	3%	4%	7%	6%	12%	9%	8%
2-1 kap	3%	2%	5%	5%	5%	1%	1%	3%
vrijstaand								
appartement	5%	3%	3%	4%	3%	16%	12%	9%
senioren GGB	1%	3%	3%	5%	4%	1%		2%
senioren app.	1%	1%		1%			1%	1%
koop en part. huur	81%	87%	85%	78%	82%	69%	76%	77%
rijwoning	12%	9%	11%	3%	6%	22%	22%	15%
2-1 kap	31%	35%	32%	31%	36%	20%	23%	28%
vrijstaand	30%	38%	36%	36%	37%	13%	20%	26%
appartement	7%	4%	4%	6%	3%	14%	11%	8%
senioren GGB	1%		1%					
senioren app.		1%	1%	1%				0%
Onbekend		1%		1%		1%	1%	0%
Totaal	13.700	14.665	10.120	6.720	9.040	26.220	20.900	101.400
#recreatiew.	504	276	603	34	292	182	628	2.519

Bron WOZ-registratie gemeenten, bewerking Companen, 1-1-2013

- De ca. 22.500 sociale huurwoningen kenmerken zich door een groot aandeel gezinswoningen. In Roermond en Weert staat het leeuwendeel van de appartementen. Zie kaart op blad 10 in het kaartenboek voor een verdeling over de regio naar woningtype.
- De vastgoedstrategie van de corporaties inventarisatie per medio 2013 is:
 - o Overgrote deel doorexpluiten of strategie (nog) onbekend: ca. 16.200 woningen (72%).
 - o Eventuele verkoop: 5.300 (24%); betreft pool, geen verkooptarget (verkoop valt tegen in de praktijk van nu, zo stellen de corporaties).
 - o Sloop en eventueel nieuwbouw: 360 woningen (1,6%).
 - o Renoveren: 590 woningen (2,6%).
- Opvallend is het hoge aantal en aandeel particuliere huurwoningen, met name in het westelijk deel van de regio. De indruk bestaat dat een deel hiervan in het buitengebied (tijdelijk) verhuurd wordt, onder andere aan arbeidsmigranten, of tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet, of er is sprake van agrarische gebouwen die worden bewoond door de agrariër zelf ('woning zit in het bedrijf').
- De regio is zich ervan bewust dat nu al her en der sprake is van langdurige leegstand. Het leegstandcijfer dat Etil jaarlijks produceert roept echter veel discussie op, omdat het niet goed aangeeft wat de reden van de leegstand is. Reden om in het kader van de beoogde regionale monitoring hier specifiek aandacht aan te schenken.

Kaart 2.3 Indicatie WOZ-waarde per m2



Voor de uitvergroete kaart verwijzen we naar het kaartenboek, kaart op blad 11.

- De regio telt verschillende recreatieparken. In totaliteit gaat het om ca. 2.500 recreatiewoningen. Op ruim 500 adressen staat iemand ingeschreven in het GBA en is dus sprake van permanente bewoning. Het gaat vooral om park Hommelheide in Echt-Susteren.

Betaalbaarheid van het wonen

- De omvang van de doelgroep van beleid (de inkomensgroep tot € 34.678 per 1 januari 2014 die vooral is aangewezen op een sociale huurwoning tot maximaal € 700) ligt in de regio tussen de 36% (Leudal) en 47% (Roermond).
- Het aandeel van de doelgroep van beleid dat in een sociale huurwoning woont, ligt tussen de 27% in Leudal, tussen 30 en 40% in Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen en Nederweert. In Weert bedraagt dit percentage 45% en in Roermond 53%. Met uitzondering van Roermond, woont het merendeel van de doelgroep van beleid in een koopwoning of particuliere huurwoning.
- Een vergelijking tussen de doelgroep van beleid en de beschikbare kernvoorraad laat zien dat in vrijwel alle gemeenten in kwantitatieve zin ruim voldoende sociale huurwoningen zijn. Rond de 20% van de woningen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de ca. € 35.000; in Nederweert ligt dit percentage zelfs op 32%. Dit deel wordt ook wel 'schuifruimte' genoemd, en houdt in dat corporaties mogelijkheden hebben om hieruit te verkopen, te verbeteren, de huren voor middeninkomens te verhogen, te verdunnen, etc. In kwantitatieve zin is er dus geen aanleiding om de kernvoorraad regiobreed flink uit te breiden. Het vraagstuk ligt vooral in een verbetering van de kwalitatieve (en betaalbare) match tussen woningvoorraad en huishoudens.
- Betaalbaarheid van het wonen staat momenteel stevig op de agenda. Vooral voor huurders van corporatiewoningen heeft dit consequenties. Zo wijst Woonlastenonderzoek 2013 van de Woonbond uit dat landelijk 17% van alle sociale huurders een inkomen heeft dat onder het zogenaamde Basisbehoeftebudget ligt. Met dit budget kunnen de minimale uitgaven van een huishouden voor voedsel, kleding, wonen, verzekeringen, niet-vergoede ziektekosten en persoonlijke verzorging worden gedaan. Landelijk houdt 26% van de sociale huurders een budget over dat voldoende is om naast de basisbehoefte 'sociaal te participeren', denk aan lidmaatschappen of een korte vakantie. Dit wordt het zogenaamde Niet Veel Maar Toereikendbudget genoemd, ook wel de armoedegrens. Dit beeld zal in de regio niet veel anders zijn, uiteraard zullen er verschillen zijn.
- Veel corporaties verhogen de huren maximaal binnen de marges die zijn toegestaan, dit betekent vooralsnog minimaal 4% huurverhoging per jaar. Daarnaast staat de inkomstenkant van huishoudens onder druk: veel andere lasten stijgen ook en onzekerheid rondom hebben van een baan of inkomsten blijft aanwezig. Reden om met corporaties samen serieus na te gaan wat de mogelijkheden voor een meer gedifferentieerd huurprijsbeleid zijn.
- Overigens speelt de betaalbaarheid van het wonen voor een deel van de kopers ook, al is dit pas opportuun op het moment dat men wil verhuizen en de woning onder water staat.

Marktbeeld

Een regionaal uniform en actueel marktbeeld op basis van consumentonderzoek ontbreekt.

Het landelijk woononderzoek 2012 is weliswaar beschikbaar, maar telt relatief weinig respondenten om echt uitspraken op gemeenteniveau te kunnen doen. De regio heeft een bewuste keus gemaakt om in aanloop naar deze Structuurvisie geen onderzoek uit te zetten, wellicht volgt dit nog in later stadium. Om toch enig houvast te hebben rondom meer of minder kwetsbare marktsegmenten is een woningmarktsimulatie uitgevoerd. Er is beschikking over exact inzicht in de samenstelling van de huidige woningvoorraad en de wijze waarop deze door verschillende huishoudentypen wordt bewoond. Tevens zijn verhuistrends van deze huishoudentypen beschikbaar, onder andere uit het WoON2012 als ook het regionaal woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2008/2009. Deze trends zijn in combinatie met de demografische ontwikkelingen losgelaten op de huidige woonsituatie. Resultaat daarvan is te zien in onderstaand schema. Daarin zijn per gemeente de kansrijke en kwetsbare segmenten aangegeven. Is er naar verwachting sprake van evenwicht op termijn, dan is dat ook aangegeven. Het gaat om algemene indicaties op gemeentelijk niveau. Binnen een gemeente kunnen uiteraard verschillen in kansrijkheid en kwetsbaarheid bestaan. Voor meer gedetailleerde inzichten per gemeente verwijzen we naar de factsheets in bijlage 2 van het separate kaartenboek.

Figuur 2.3. Indicatie kansrijke en kwetsbare marktsegmenten per gemeente voor de periode 2014 -2023

	Echt-Susteren	Leudal	Maas-gouw	Neder-weert	Roerdalen	Roermond	Weert
HUUR							
Appartement							
Eengezinswoning							
Seniorenwoning							
KOOP							
Appartement							
Rijwoning							
Twee-onder-een-kap							
Vrijstaand							
Seniorenwoning							
Legenda							
Kansrijk segment							
Kwetsbaar segment							
Segment in balans							

Bron: WOZ- en GBA-registraties gemeenten, woningmarktsimulatie door Companen

Wat valt op in het marktbeeld:

- Binnen de hele regio is sprake van kansrijke ontwikkeling in de sfeer van senioren geschikte woningen. Let wel: deze woningen moeten concurreren met de mogelijkheden en intenties van veel oudere eigenaar-bewoners die dubben tussen verhuizen of mogelijk de eigen woning aanpassen.
- Uitbreiding met appartementen in de huursfeer wordt over het algemeen als kwetsbaar ervaren, niet zozeer omdat er geen vraag naar is, maar vaak omdat er al behoorlijk aanbod is. Enkele gemeenten scoren op dit segment ook 'in balans'. In de koopsector lijkt er her en der ruimte voor uitbreiding van appartementen.
- De gezinswoning in de huursector neemt een ambivalente rol in. Het blijft een gewild woningtype voor veel doelgroepen en wordt ook veelvuldig bewoond door (aankomende) ouderen. In sommige gemeenten is het aanbod echter relatief ruim en ontstaat kwetsbaarheid, in het stedelijk gebied vervullen ze juist nu een belangrijke rol op de woningmarkt en houdt de druk aan.
- De gezinswoningen in de koopsector laten eveneens een diffuus beeld zien. In wat betreft woningmarkt -ontspannen- gemeenten als Maasgouw, Roerdalen en Leudal neemt de kwetsbaarheid van de ruime en grote woningen toe. In stedelijk gebied lijkt de druk op dit segment aan te houden. Binnen vrijwel de hele regio is sprake van kwetsbaarheid in het segment rijwoningen. Verkoop van eengezinshuurwoningen kan deze kwetsbaarheid verder opvoeren en vice versa.

Zorg

- Er is sprake van vier relevante verschuivingen in de sfeer van wonen met zorg:
 - o Van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen met zorg aan huis;
 - o Van centrale regie naar meer regie op lokaal niveau, bij gemeenten en zorgverzekeraars;
 - o Meer met hetzelfde: de zorgbehoefte neemt toe, maar de middelen niet;
 - o Van formele zorg naar steeds meer informele zorg.
- Tegelijkertijd met deze bewegingen zien we steeds meer aanbiedende partners zich in toenemende mate terugtrekken op het eigen domein: corporaties naar sec wonen, zorgaanbieders naar sec zorg. Gemeenten krijgen er meer taken bij en moeten dus meer met minder doen. De natuurlijke regierol wordt ingeruild voor een faciliterende, vaak meer afwachtede, rol.
- Naast de sterke vergrijzing zal de ontwikkeling van het scheiden van wonen en zorg (langer thuis blijven wonen van zorgvragers) grote gevolgen hebben voor het gebruik van het zorgvastgoed in de regio. Nevenstaande kaart geeft een weergave van de inventarisatie verzorgings/verpleeghuisplaatsen en verzorgd wonen voor-jaar 2013 onder de regionale zorgaanbieders ouderenzorg en woningcorporaties.
- Momenteel zou er in de regio in de ouderenzorg een aanbod aan verzorgings- en verpleegplaatsen intramuraal van ca. 2.600 moeten zijn. Het feitelijke aanbod komt hier vrijwel mee overeen. Het scheiden van wonen en zorg leidt er toe dat een groot aantal verzorgingshuisplaatsen (ca. de helft van het totaal aanbod) moet worden afgebouwd of omgebouwd. Daar ligt op veel plaatsen een uitdaging. Let wel, de gemeenten hebben geen lead in het sturen op dit proces, dat ligt bij de eigenaren van de gebouwen (veelal zorgaanbieder, vaak ook corporatie) en het zorgkantoor.
- Hetzelfde geldt in de sfeer van jonge zorgvragers: mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische/psychiatrische beperking. Ook hier wordt nagedacht over de effecten van scheiden van wonen en zorg en de mogelijkheden die het vastgoed daarin biedt. Deels is dat eigendom van de zorginstelling, deels wordt het gehuurd van een corporatie of een (particuliere) belegger.

- Kaart 2.4 Indicatie aanwezigheid verzorgings/verpleeghuisplaatsen en verzorgd wonen (extramurale zorg aan huis in complexen)



Woonomgeving

- Zuid- en oostwaarts binnen de regio staan voorzieningen onder druk (lokaal gebruik neemt af door demografische veranderingen en veranderend gedrag van de inwoners) en worden dus kwetsbaarder.
- Gezien de veranderingen op het gebied van mobiliteit en connectiviteit, is voor jongeren en gezinnen afstand steeds minder een issue.
- De directe nabijheid van zorgvoorzieningen (fysiek en/of digitaal) voor ouderen wordt steeds belangrijker. Met name door veranderingen in het zorglandschap (langer thuis blijven wonen, zelfredzaamheid/participatiemaatschappij en de hoger wordende drempel naar intramurale zorg).
- De kwetsbaarheid zal vooral in de kleinere kernen gaan toenemen.
- Gemeenten zetten in op ontmoeten, denk aan gemeentelijke voorzieningen alsook particuliere voorzieningen of initiatieven.
- Leefbaarheid is het centrale thema. Dit wordt in steeds mindere mate bepaald/beïnvloed door het voorzieningenniveau, maar in toenemende mate door het zelforganiserende vermogen van (groepen) mensen in de kernen en wijken.

2.2 De uitdagingen

De regio zit wat betreft vastgoed op slot, hoe komt er weer beweging in?

Op basis van de analyses en de lokale woontafels is geconstateerd dat:

- Ontwikkelaars erg terughoudend zijn met het daadwerkelijk realiseren van nieuwbouw.
- Eigenaar-bewoners momenteel vooral blijven zitten waar men zit; er wordt veel minder dan in het verleden (voor 2008) verhuisd.
- Corporaties zich bezinnen op een (regionale) vastgoedstrategie. Wat we weten is dat 1,5% wordt gesloopt en 2,5% wordt gerenoveerd en er momenteel beperkt wordt verkocht. In de nieuwbouw staan bijna 1.500 huurwoningen gepland (12,5% van de totale planvoorraad). In de lokale woontafels is echter ook verschillende malen geuit dat dit nog allemaal erg onzeker is. Feit is en blijft dat de sector veel gezinswoningen telt en vergrijzing onder huurders ook toeneemt; dit kan gaan knellen!
- Veel zorgaanbieders bereiden transformaties in het vastgoed voor, de omvang en transformatierichting is echter nog nauwelijks te bepalen. Daarvoor is op dit moment nog teveel onzeker. Daar waar het gaat om afbouw van intramurale settings hebben gemeenten beperkte invloed. Waar het gaat om plannen ter vervanging of transformatie uiteraard wel. Scheiden wonen en zorg brengt zorg-, woonaanbieders en gemeenten bij elkaar.
- Behalve dat veel initiatiefnemers 'niet of nauwelijks bewegen' vanwege de economische omstandigheden, de vele Rijksbeleidwijzigingen ook een belangrijke rol spelen, waardoor partijen beducht zijn voor het doen van investeringen. Tegelijkertijd toetsen toezichthouders strenger op de primaire taakstelling van partijen. Corporaties hebben te maken met de invoering van de Verhuurderheffing, scherper toezicht op activiteiten die al dan niet onder staatsteun vallen. En de novelle van Minister Blok perkt de activiteiten nog verder in. Zorgaanbieders merken de gevolgen van scheiden wonen en zorg en lopen (zelf) risico bij eventuele leegstand. Gemeenten zijn met meerdere decentralisatieopgaven tegelijk aan de slag: de Jeugdzorg, de Participatiewet en het deel van de AWBZ-zorg dat naar de Wet maatschappelijke ondersteuning gaat. De Raad voor de Leefomgeving merkt in haar recent advies (januari 2014) aan Minister Blok op dat juist het verbindend vermogen tussen partijen in het domein van wonen- zorg- welzijn erg hard nodig is. Dit in tegenstelling tot de focus van de verschillende partners die nu juist meer richting eigen corebusiness gaat.

Actief op zoek naar transformatiemogelijkheden

Te constateren is dat verschillende segmenten binnen het vastgoed op 'slot zitten', maar ook kwetsbaarder worden. Meer dan tot nu toe aan de orde, ligt er de uitdaging om vooraleerst na te gaan welke oplossingen er in de transformatie van bestaand vastgoed liggen. Denk aan opwaardering van sociale huurwoningen in kwaliteit, maar ook in functionaliteit voor andere doelgroepen, in hergebruik van vrijkomend vastgoed vanuit de zorg, kantoren, scholen en dergelijke.

In het landelijk gebied komt daar het vraagstuk van vrijkomende agrarische gebouwen bij. Wonen als herbestemmingsfunctie is geen doel op zich, maar kan soms wel een middel zijn. Advies is, ook al liggen er veel nieuwbouwplannen al lang te wachten, serieus te kijken naar herbestemming of opwaardering van bestaand vastgoed. Ruimhartig blijven toestaan van uitbreiding met aanvullende nieuwbouw verhoogt de kwetsbaarheid van bestaand vastgoed in toenemende mate. Reden te meer om kritisch tegen de actuele plancapaciteit aan te kijken.

Reduceren van de plancapaciteit

De regio heeft in het verleden in totaliteit erg veel plannen in ontwikkeling genomen. Een groot deel van de plannen is planologisch nog niet hard, maar vaak zijn er wel contractuele afspraken gemaakt. Tot aan de huishoudenspiek zijn vanaf 2014 nog pakweg 5.800 extra woningen nodig. De pieken liggen in de verschillende gemeenten in de tijd te ver uit elkaar om hier houvast aan te hebben. Reëler is uit te gaan van de huishoudensgroei voor de komende tien jaar: ca. 4.400 huishoudens. Het decennium dat erop volgt vraagt regiobreed om iets meer dan 1.400 woningen. Ten opzichte van de totale capaciteit van ca. 10.800 woningen in de planvoorraad, dienen er, rekening houdend met een zekere planmarge, zo'n 4.000 - 5.000 woningen te vervallen. Faseren (uitsmeren in de tijd) heeft immers geen zin meer. Forse onttrekkingen door sloop vanuit de huursector of eigenaar-bewoners zijn voorlopig ook niet te verwachten.

Nieuwbouw, wat en waar dan nog wel?

Wat opvalt is dat heel veel plannen nog niet zijn gedifferentieerd naar type, financieringsvorm, prijsstelling en dergelijke. Wel gedifferentieerde plannen lijken vaak nog op plannen die het een tijd terug nog goed deden: accent op de koopsector, ruime, of juist veel appartementen. Het is de vraag of de geplande woningtypes nog steeds tegemoetkomen aan de vraag. Heroverweging is zeker op zijn plaats, daarbij de kwaliteit van de locatie in ogenschouw nemend. Voordeel van de ruime mate aan plannen is dat er ook daadwerkelijk op kwaliteit gestuurd kan worden. Uiteraard betekent dit ook dat afspraken herzien moeten worden. Dat gaat her en der pijn doen. Daar staat tegenover dat het wederzijds nakomen van alle afspraken rondom woningbouw een utopie is. Bij het bepalen van de kansen van plannen moet nadrukkelijker gekeken worden naar de mismatch met de bestaande woningvoorraad voor wat betreft de vergrijzing. Met nieuwe doelgroepen zoals arbeidsmigranten (bedenk dat dit ook een doelgroep is die prima kan worden gehuisvest in de bestaande voorraad), maar ook kansmarkten zoals thematisch wonen (water, ecologisch, landelijk, stedelijk, en dergelijke) ligt er zeker perspectief dat nog nauwelijks wordt aangeboord.

Overeind houden van de leefbaarheid in kernen en wijken

De regio kenmerkt zich door de veelkernigheid, waarvan de meesten ook nog eens relatief klein in inwonertal zijn. Voorzieningen staan hier onder druk, zo verworden leefkernen langzaam maar zeker tot pure woonkernen. Mobiele mensen kunnen zich prima handhaven, minder mobiele mensen worden afhankelijk van anderen. Nadrukkelijk wordt geconstateerd dat de leefbaarheid niet maakbaar is, maar in de mensen zelf zit. De burger moet wel verteld worden dat hij/zij op het vlak van wonen en woonomgeving uitgedaagd wordt om te 'participeren' en zelf na te denken over zijn huidige woonsituatie en woonomgeving en zelf het initiatief te nemen om de leefbaarheid in stand te houden. Vanuit aanbiedende partners wordt hierin een faciliterende rol verwacht van de gemeente. Op basis van de gesprekken en overleggen die zijn gevoerd is geen heldere lijn te trekken in de mate waarin corporaties en zorgaanbieders in de regio de gemeenten in die faciliterende rol kunnen en willen ondersteunen. Daarin zijn veel partners nog nadrukkelijk aan het aftasten. Duidelijk wordt wel dat veel kernen en wijken, zichzelf beter moeten (leren) organiseren om 'werk' te maken van de leefbaarheid. Vrijwel unaniem wordt geconstateerd dat 'bouwen voor behoud van de bakker' niet meer de weg is.



2.3 Regie voeren om risico's in te perken

De beleidslijnen uit deze Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving zijn noodzakelijk om te komen tot een zo evenwichtig mogelijke woningmarkt. Tegelijkertijd vraagt deze aanpak een forse investering van partijen. De noodzakelijke ingrepen brengen mogelijk ook financiële risico's met zich mee. Denk aan plannen die geen doorgang meer vinden, of plannen die langer op zich laten wachten of moeten worden omgebogen. Echter 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 ervoor zorgt dat een blijvend en gezonder evenwicht op de regionale woningmarkt ontstaat. De regio is zich ervan bewust dat dit van alle partijen een bijdrage vraagt. Door middel van continue aandacht voor woningaanpassing, transformaties in de bestaande voorraad en aanvullende kwalitatieve woningbouw wordt ingespeeld op de veranderende vraag.

Van partijen wordt vaak wel een inzet gevraagd die mogelijk anders is dan in het verleden. In het verleden ontwikkelde plannen vinden in de huidige omstandigheden echter niet vanzelfsprekend afzet. Marktpartijen zijn daarom gebaat bij een andere benadering. Met creativiteit moeten nieuwe markten worden aangeboord. Dat is niet eenvoudig, omdat nog lang niet altijd overal de urgentie wordt erkend of voelbaar is. Het is op korte termijn niet de eenvoudigste weg, maar wel de weg die moet leiden tot een blijvend gunstige verhouding tussen waardevastheid en maatschappelijke gevolgen op de langere termijn. Worden plannen toch ongelimiteerd en/of zonder regie ontwikkeld, dan is de kans groot dat ze in het geheel niet van de grond komen dan wel dat zich waardeverlies in de bestaande voorraad gaat voordoen, ook al gaat het straks economisch weer wat beter. De problemen worden dan vooruit geschoven.

Met welke risico's moet de regio nog meer rekening houden nu deze koers wordt gekozen:

- beperken van de financiële risico's die samenhangen met saneren van delen van de plancapaciteit;
- op het moment dat er te veel niet-marktconforme plancapaciteit overeind wordt gehouden, ontstaat er geen of weinig ruimte voor nieuwe marktconforme of vernieuwende plannen;
- rekening houden met benodigde kwantitatieve en kwalitatieve inzet om dialoog te voeren en waar nodig procedures;
- blijkt de regio onvoldoende daadkrachtig te zijn in het regie voeren over de woning(ver)bouw, dan kan op draagvlak bij de provincie gerekend worden en zullen instrumenten als een Verordening Wonen (op termijn) niet overwogen worden. Dit laatste betekent dat er een risico is dat door de gemeenten geen/slechts beperkt bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen meer mogen worden vastgesteld respectievelijk verleend voor het bouwen van nieuwe woningen. Daarmee verliest de regio regie aan de provincie.





WAT IS DE KOERS

3

3.1 Onderkennen van het regionale bindweefsel

Om de uitdagingen gezamenlijk aan te gaan, kunnen gemeenten en partners zich ‘verbinden’ aan enkele gezamenlijke noemers:

- de fase van demografische transitie (die voor alle gemeenten - met uitzondering van Roermond en Nederweert - binnen 10 à 15 jaar omslaat van groei naar krimp);
- in de veelkernigheid en vaak beperkte schaal ervan;
- in de over het algemeen gunstig beleefde kwaliteit van wonen en leven;
- in vergelijkbare transformatie-opgaven in zorgvastgoed en kwetsbare segmenten op de woningmarkt (denk aan verouderde sociale huurwoningen, maar ook aan minder courante koopwoningen in de krimp gemeenten);
- en last but not least in een saneringsopgave van delen van de bestaande en potentiële plancapaciteit.

Hoewel voorgaande uitdagingen in de ene gemeente zwaarder wegen dan in de andere, kan geen enkele gemeente zich hieraan onttrekken. Er is hoe dan ook sprake van regionaal bindweefsel. De zeven gemeente willen dit bindweefsel benutten en samen optrekken in een passende aanpak. Het momentum is daar!

3.2 De ambities in 10 speerpunten

Wat ambieert de regio dan? Hieronder staan de ambities weergegeven in de vorm van 10 speerpunten. Overigens gaat het om speerpunten waarvan de verantwoordelijkheid niet altijd of niet helemaal bij de gemeenten ligt, maar juist de belanghouders in het veld worden uitgedaagd om tot realisatie van de ambities te komen.

1. Goed evenwicht vinden tussen sociaal en fysiek domein

Wellicht mede omdat in fysieke zin de regio behoorlijk op slot zit (veel vastgoedpartijen bewegen momenteel niet of nauwelijks) en het tijdsgewricht, worden veel oplossingen vooral gezocht in het sociale domein. Denk dan aan oplossingen in de zin van partijen moeten meer samenwerken, moeten concepten ontwikkelen zodat mensen elkaar ontmoeten of langer thuis kunnen blijven wonen. Daar is helemaal niks mis mee, maar dit ontslaat de vastgoedpartijen en gemeenten er niet van om in beweging te komen, zodat duidelijk wordt hoe het vastgoedlandschap eruit komt te zien. Zaak is duidelijk te krijgen waar niet meer in het vastgoed wordt geïnvesteerd, of het nu gaat om woningen, voorzieningen of maatschappelijk vastgoed. Denk aan ontmanteling van bestaande voorzieningen of niet doorgaan van nieuwbouwplannen. Daadwerkelijk uitblijven van die investeringen, waardoor functies wegvallen kan mogelijk gecompenseerd worden door oplossingen in het sociale domein. Het creëren van ontmoeting is dan het toverwoord. Overall uitgangspunt is dat ‘stenen’ niet meer het doel zijn, maar slechts een belangrijk middel!

2. Reduceren van de plancapaciteit, markt behoefte goed inschatten

De regio heeft in totaliteit veel plannen in ontwikkeling genomen. Een groot deel van de plannen is planologisch nog niet hard, maar er zijn vaak wel contractuele afspraken gemaakt. Van de totale plancapaciteit van ca. 10.800 woningen op 1 januari 2014 dienen er ca. 4.000 - 5.000 woningen te vervallen. De ambitie is de komende planperiode hiermee voortvarend aan de slag te gaan. Meerdere opties dienen zich aan: contracten open breken, verdunnen, afboeken, aanhouden, meer onttrekken, bestemming er af halen, etc.

Ervaring wijst uit dat de gehanteerde Progneff-prognoses (E,til) per jaar sterk kunnen verschillen. De regio wil daarom de komende 4 jaar van de kwantitatieve kaders uit hoofdstuk 2 uitgaan en niet elk jaar verrast worden door afwijkende prognoses. Reden om het accent te leggen op monitoring: nauwgezet de vinger aan de pols houden op het vlak van woningproductie, sloop, verdunning, omzetting huur/koop, leegstand en migratie.

3. Kansen creëren voor nieuwkomers

Zouden de honderden arbeidsmigranten in bijvoorbeeld Leudal, Nederweert en Weert zich de afgelopen jaren niet gemeld hebben, dan zou de krimp enkele honderden mensen extra betekend hebben. Het feit dat ze zich inschrijven, duidt erop dat ze zich hier willen vestigen, in ieder geval voor wat langere tijd. De huisvesting ervan groeit niet echt mee in kwaliteit. De ambitie is om via reguliere huisvesting deze groep mensen langer of zelfs definitief aan de regio te binden (hetgeen overigens in Weert en Nederweert al goed lukt, enkele honderden arbeidsmigranten wonen in de bestaande woningvoorraad). Ook is bekend dat zich nog altijd veel arbeidsmigranten niet inschrijven in het bevolkingsregister.

Overigens wil de regio meerdere doelgroepen aanspreken. Denk bijvoorbeeld aan mensen die nu als recreant in de regio vertoeven, maar mogelijk definitief in de regio domein kiezen of mensen die werk vinden in of in de buurt van de regio als gevolg van economische ontwikkelingen.

4. Transformatieopgave in zorgvastgoed aanwezig, uitwerking nog ongewis

Nog onduidelijk is hoe de verschillende zorg-aanbieders gaan anticiperen op het scheiden van wonen en zorg. Het is wijs om een vinger aan de pols te houden. Overigens is de sturingsruimte voor gemeenten op het vlak van zorgvastgoed beperkt. Zorgaanbieders, zorgkantoor en veelal corporaties/investeerders moeten het samen eens zien te worden. Wel is het wenselijk om als regiogemeenten een beter inzicht te verkrijgen in de plannen rondom bestaand zorgvastgoed.

De trend is, zoals veel zorgaanbieders aangeven, het aan huis brengen van de zorg, waarbij steeds meer wordt geanticipeerd op de toepassing van technologie en innovatie. Tegelijkertijd wordt gesteld dat het overeind houden of creëren van vastgoed in kleine kernen niet meer is te verwachten. Dit kan ruimte geven aan particulier of collectief initiatief. Daar waar wel wordt geïnvesteerd, is de intentie om elkaar intersectoraal, zowel naar doelgroep als naar type aanbieder (wonen, zorg, welzijn) op te zoeken.

De eerder gememoreerde brief van de Raad voor de Leefomgeving somt de complexe investeringsopgave voor de verschillende partners, zoals die ook in Midden-Limburg aan de orde is, op heldere wijze op:

- Renoveren van zorgvastgoed en het nieuwe bestemmingen geven;
- Geschikt maken van de bestaande woningen voor mensen met een beperking;
- Ontwikkelen van nieuwe woon-zorgconcepten;
- Beter benutten van de mogelijkheden van technologie voor langer zelfstandig wonen;
- Op peil houden of toevoegen van voorzieningen in de buurt voor behoud of vergroting van de woonkwaliteit;
- Innoveren van bestaande zorgprocessen om meer (zwaardere) zorg op maat aan huis mogelijk te maken.

5. Zorg voor de kwetsbaren: smeden van nieuwe coalities

Lang thuis blijven wonen in combinatie met overheveling van bepaalde taken naar de gemeenten en tegelijkertijd bezuinigen in de zorg- en welzijnssector zet de huidige kwaliteit van dienstverlening onder druk. Er moet meer met minder. Iedereen is het er wel over eens dat de verzorgingsstaat zo niet verder kan en de oplossing voor een deel ligt in samenwerking en zelfred- of zelfwerkzaamheid van burgers.

Uit de woontafelgesprekken blijkt dat vrijwel alle aanbiedende partners en gemeenten zoekende zijn op dit vlak. Zoekende naar elkaar, naar de burger en zijn behoeften en mogelijkheden, zoekende naar slimme oplossingen etc. Samenwerking, ketenbenadering en innovatie zijn de toverwoorden die worden gebezigd. Toch lijkt dit proces nog erg broos, waarin veel partijen weliswaar een 'eigen' visie hebben opgesteld, maar nog niet tot brede integrale deling ervan zijn gekomen. Veel bilaterale overleggen, projectgewijze aanpakken, maar nog niet veel gebiedsgerichte integrale aanpakken. Dit roept om regie! De ambitie van de regiogemeenten is dit waar nodig te faciliteren.

Overigens, is ook duidelijk dat niet iedereen is te handhaven in een thuissituatie. De instelling met intramurale capaciteit zal in zekere mate voor alle doelgroepen nodig blijven. Naar verwachting ontstaat er ook een behoefte aan zelfstandige en meer geclusterde woonvormen voor inwoners die het thuis niet meer lukt, maar nog niet toe zijn aan een intramurale plek. Een voorbeeld hiervan zijn zorgvilla's of zorgboerderijen met verblijfsfunctie. Uitdaging ligt er in deze mogelijkheden vooral ook in de te transformeren voorraad aan vastgoed te zoeken.

6. Transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale afstemming

In grote lijnen ligt er een uitdaging bij de huursector om meer en beter te faciliteren in het huisvesten van ouderen, zorgvragers en mensen behorende tot de doelgroep van beleid. Welke ambities de corporaties in de regio hebben om hun woningvoorraad hierop beter af te stemmen is nog niet duidelijk. De gezamenlijke opvattingen van de 7 gevestigde regionale corporaties zijn neergelegd in een statement dat is gedaan tijdens de stakeholdersbijeenkomst op 3 oktober 2013. Daarin erkennen de corporaties de regionale vraagstukken en geven aan hierop passend te willen anticiperen. De ambitie is om in de looptijd van deze Structuurvisie te komen tot regionale prestatieafspraken. Investerings die van de corporaties gevraagd worden, liggen op het vlak van energetisch verduurzamen (dit brengt meer comfort en houdt de woning langer betaalbaar) en sociaal verduurzamen (het aanpassen van de woning zodat er ook bij een hulp- of zorgvraag langer zelfstandig gewoond kan worden). De tijd van grootschalige herstructurering lijkt voorbij en verschuift naar chirurgisch ingrijpen als vorm van stedelijke vernieuwing. In de bestaande voorraad gaat het steeds vaker om renovatie. Verschillende corporaties hebben recent in kleine kernen specifiek beleid ontwikkeld en komen er achter dat de beoogde doelgroep uiteindelijk toch niet staat te springen om er te gaan wonen. Hoe lang wil of kun je dit volhouden? Uiteraard dient deze Structuurvisie richtinggevend te zijn. Zo wil de regio in de meeste kleine kernen een minimaal aandeel huurwoningen handhaven. Daar waar de corporaties zich terug willen trekken, willen we afspraken maken over de wijze waarop. In enkele wijken in het stedelijk gebied lijkt het wijs om verouderde portieketagewoningen zonder lift op termijn uit de markt te halen.

7. Transformaties afstemmen met ingrepen in publiek domein

Van de transformaties in het zorgvastgoed, maar ook in de sociale huursector is nog weinig bekend. Zeker is dat er het komend decennium her en der wordt ingegrepen. De regiogemeenten roepen de aanbieders op vroegtijdig met elkaar en de gemeente(n) in dialoog te gaan om ingrepen in de woningvoorraad af te stemmen op ingrepen in het publiek domein. De ambitie is om zowel ruimtelijk als in de sfeer van maatschappelijke voorzieningen relaties te leggen met binnenstedelijke of –dorpse vraagstukken.

8. Sturen op kwaliteit

Nog pakweg tien jaar heeft de regio om door middel van nieuwbouw te sturen op de totale kwaliteit van de woningvoorraad. Het is dus wijs om duurzaamheid toe te voegen. Per gemeente ligt die kwaliteit anders en is ook afhankelijk van hetgeen gaat gebeuren in de bestaande woningvoorraad. In grote lijnen is er overal behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen met een accent op de huursector. In het stedelijk gebied lijkt ook nog ruimte te zijn voor gezinswoningen in de koopsector.

Er zijn diverse kwetsbare segmenten, denk aan portieketagewoningen zonder lift in het stedelijk gebied en eengezinshuurwoningen in het landelijk gebied, maar ook gezinswoningen in de koopsector lijken in ontspannen kernen kwetsbaar te worden. Het betreft met name het dure segment.

In de bestaande voorraad staat het vizier op het verhogen van de geschiktheid ervan om langer thuis te blijven wonen. Dit geldt voor zowel de huur- als koopsector. Daarnaast ligt de ambitie er om de woningvoorraad uit energetisch oogpunt (lees: woonlasten en comfort) te verduurzamen en te verbeteren.

9. Kantelen van het 'wonen', ofwel hoe organiseren we de leefbaarheid?

Het fenomeen van 'kantelen' dat zich op het vlak van welzijn en zorg voltrekt, is ook te projecteren op het wonen. Inwoners krijgen steeds meer zelf de verantwoordelijkheid over prettig wonen en leven, waarbij in toenemende mate het zelfoplossend en zelforganiserend vermogen wordt aangesproken (participeren). Op de kwaliteit van voorzieningen is door de overheid en de aanbiedende partners nauwelijks meer te sturen. Die kwaliteit valt of staat vooral met het feit of de inwoners er gebruik van maken of ervoor zorgen dat er gebruik van kan worden gemaakt. In verschillende kleine kernen zal het voorzieningenniveau gaan verschralen. Hieruit komen uitdagingen voort, waarop verschillend wordt of zal worden gereageerd: mensen gaan verhuizen, mensen gaan zichzelf organiseren, initiatieven ontplooiën of een kern of wijk gaat er simpelweg in woonkwaliteit op achteruit. Inwoners moeten zich terdege beseffen dat ze vaker en eerder zelf aan zet zijn.

Er komt ruimte voor lokaal initiatief en zelfsturing. Voor ons als overheid en onze partners ligt de uitdaging in het stimuleren en faciliteren, zodat die ruimte er ook daadwerkelijk komt. Vervolgens is het aan de creativiteit en inzet van de inwoners om er iets van te maken.

10. Bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner

Veel mensen wonen heel prettig in grote, ruime koopwoningen. Daar is niets mis mee. Toch is te voorzien dat veel van deze mensen wanneer ze ouder worden zich ervan bewust moeten zijn dat voorzieningen (zoals een verzorgingshuis) die eerder aanwezig waren of vanzelfsprekend waren, er straks mogelijk niet meer zijn. Vanaf 2013 is de drempel al verhoogd om toegang te krijgen tot het verzorgingshuis, de indicatie wordt naar verwachting nog verder aangeschroefd. Veel voorzieningen zijn inmiddels al verdwenen, sommige al langere tijd geleden. Daarnaast moet men er rekening mee houden dat verkoop van de woning tegen het ooit gedachte bedrag ook geen vanzelfsprekendheid meer is. Binnen 10 tot 20 jaar is er sprake van een nog meer ontspannen woningmarkt in de regio. Uiteraard is er sprake van verschil binnen de regio, maar overal zal dit op korte of langere termijn merkbaar worden. Het is onze zorg onze burgers bewust te maken van deze nieuwe werkelijkheid.

Deze nieuwe werkelijkheid houdt ook in dat men bij een (belastbaar, vrijwel vergelijkbaar met het bruto) huishoudeninkomen vanaf circa € 35.000 niet of slechts mondigesmaat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie tot ca. € 700. In dat geval is men dus aangewezen op een duurdere -niet subsidiabele- huurwoning, een andere koopwoning of de huidige woning. Geschikt aanbod voor deze doelgroep in het middensegment in de huursector ontbreekt in een groot gedeelte van deze regio. Een deel van de oplossing ligt in overname van bezit door particuliere investeerders van corporaties, nieuwbouw in het middeldure segment of overhevelen van sociale huurwoningen naar het middeldure segment door corporaties.



HOE GAAN WE BELEID VOEREN: AFWEGINGSKADERS

4



Dit hoofdstuk vormt het snijvlak van visie naar uitvoering. Doel is te komen tot afwegingskaders op basis waarvan regionaal, gemeentelijk en lokaal kan worden afgewogen en geordend in de programmering van transformatie- en nieuwbouwplannen. Daarvoor zijn vier wezenlijke afwegingskaders beschikbaar:

1. Kwantitatief afwegingskader: hoeveel woningen kunnen nog worden toegevoegd en hoe verdelen we die over de zeven gemeenten?
 2. Ruimtelijk grofmazig afwegingskader: welke accenten zetten we in de regionaal onderscheiden woonzones?
 3. Ruimtelijk fijnmazig afwegingskader: hoe kunnen we onze nieuwbouw- en veranderplannen op een regionaal uniforme wijze ordenen?
 4. Kwaliteitsenvelop: afwegingskader om lokaal accenten te zetten richting transformatie en nieuwbouw?
- Hieronder de samenhang en werkwijze in een notendop.

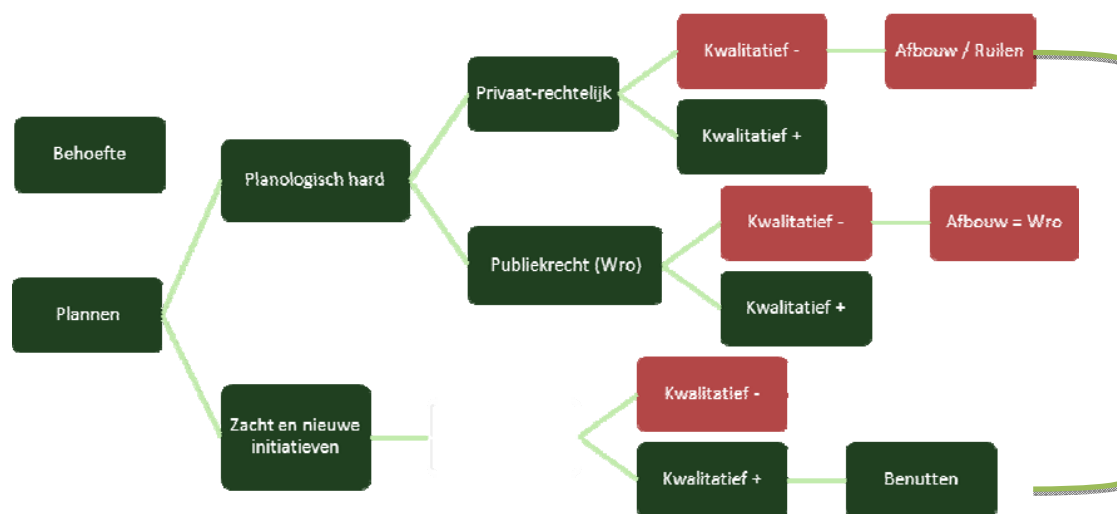
Afspraak: gemeenten gaan beschreven afwegingskaders uniform toepassen op de plancapaciteit per 1 januari 2014. Daarbij worden de kwaliteitsenveloppen gebruikt om lokale afwegingen te maken. Uiteraard doorlopen nieuwe initiatieven voor transformatie en/of nieuwbouw dezelfde afwegingskaders.

KADER	FUNCTIE	KADER VOOR	VERWIJZING
Kwantitatief afwegingskader	Additionele toevoegingen in kwantitatieve zin afstemmen op de regionale en lokale behoefte. Dit om te voorkomen dat er teveel wordt gebouwd en/of plannen worden ontwikkeld.	Afstemming planvoorraad op de lokale behoefte in kwantitatieve zin.	Paragraaf 4.2.
Ruimtelijk grofmazig afwegingskader	De regio indelen in woonzones, waarbij de sterke punten van de woonzone benadrukt worden en zo mogelijk versterkt. In sommige woonzones kan en mag meer dan in andere woonzones.	Grofmazige toetsing van plannen tot nieuwbouw en transformatie aan beoogde grofmazige ruimtelijke ontwikkeling.	Paragraaf 4.3.
Ruimtelijk fijnmazig afwegingskader	Omdat veel gemeenten in veel kernen/wijken een overmaat aan plancapaciteit hebben, ordent dit afwegingskader de plannen op basis van enkele regionaal afgestemde kwalitatieve criteria.	Ordering van plannen op basis van kwalitatieve criteria. Voor zover de plannen passen binnen het kwantitatief kader, kan hier op worden doorgezet of wordt ingezet op (kwalitatieve) herprogrammering. Is er sprake van planoverschot, brengt dit kader een eerste ordening aan.	Paragraaf 4.4.
Kwaliteitsenvelop per gemeente	Zetten van lokale kwantitatieve en kwalitatieve accenten in transformatie en nieuwbouw	Lokale kwalitatieve afweging van de kwaliteit van plannen voor transformatie en nieuwbouw	Paragraaf 4.5

4.1 Introductie van het sturingsmechanisme

Verderop in dit hoofdstuk wordt de opbouw en werking van de hiervoor genoemde afwegingskaders beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het beschikbaar instrumentarium geschetst. Onderstaande figuur geeft weer hoe regie op de vastgoedsturing in de regio volgens het afwegingsmechanisme dient te gaan werken. Te zien is de relatie tussen sturing op transformatie en nieuwbouw en de vier beschreven afwegingskaders. Geredeneerd vanuit het streven naar een gezonde verhouding tussen behoefte aan woningen en de daarvoor bestaande plannen voor transformatie of nieuwbouw zijn er meerdere wegen te bewandelen. Een gemeente kan bijvoorbeeld starten met het ‘saneren’ van zachte plannen en inzetten op de harde plancapaciteit. Maar het is ook mogelijk dat een gemeente ruimte geeft om een zacht plan in kwaliteit te laten groeien zodat dit plan klimt in de ordening en op basis van kwaliteit kansrijker is in de markt. Een en ander is ook afhankelijk van de bereidheid van de planeigenaar om bijvoorbeeld in kwaliteit (differentiatie of aantallen woningen) te gaan schuiven. Dit alles kan per kern of wijk, per gemeente, heel verschillend liggen. Het is dus een dynamisch proces, waarvoor deze Structuurvisie de spelregels verschaft. Het proces zelf neemt zeker meerdere jaren in beslag.

Onderstaande balk legt vanuit de afwegingskaders en het instrumentarium een duidelijke relatie met het sturingsmechanisme. Ten behoeve van de implementatie lichten we elke stap kort toe.



STAP 1 Kwantitatief kader 4.2. Ruimtelijk grofmazig kader 4.3	STAP 2 Ruimtelijk fijnmazig kader 4.4	STAP 3 Kwaliteits- enveloppen 4.5	STAP 4 Instrumentarium 5.1
--	---	--	----------------------------------

Bovenstaande balk legt vanuit de afwegingskaders en het instrumentarium een duidelijke relatie met het sturingsmechanisme. Ten behoeve van de implementatie lichten we elke stap kort toe.

Stap 1. Toepassen kwantitatief en ruimtelijk grofmazig kader

- Elke gemeente weet aan de hand van het regionaal kwantitatief kader (zie paragraaf 4.2) hoeveel woningen er minimaal of maximaal additioneel kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. De kwaliteitsenvelop geeft inzicht in wat dit betekent per kern of cluster van wijken.
- Elke gemeente kan aan de hand van het ruimtelijk grofmazig kader (zie paragraaf 4.3) zien of een plan past binnen de ambities die horen bij de woonzone waarin de kern of wijk ligt waar het plan of initiatief speelt. Wijkt een plan of initiatief af, vergt dit nadere motivatie of bijstelling.

Stap 2. Plannen ordenen met behulp van ruimtelijk fijnmazig lokaal kader

- Elke gemeente ordent haar plancapaciteit (status per 1 januari 2014) volgens het fijnmazig lokaal kader, door toepassing per kern of cluster van wijken. Zo wordt een vertreksituatie gecreëerd waaruit is te zien:
 - o Past de plancapaciteit binnen het kwantitatief kader?
 - o Hoe is het gesteld met de hardheid van de verschillende plannen?
 - o Ordening geeft een indicatie van de kwaliteit.
 - o Ordening geeft een indicatie van (de noodzaak tot) het volgen van specifieke strategieën, zoals doorzetten plannen omdat alles matcht, doorzetten harde plannen onder voorwaarde dat de kwaliteit word bijgesteld, uitnodigen lager scorende plannen omdat ze meer beoogde kwaliteit bezitten, aanzetten tot sanering van plannen in geval er teveel aan is.

Stap 3 en 4. Kwalitatief sturen met behulp van de kwaliteitsenveloppen en inzet instrumentarium

- De ordening van de plannen uit stap 2 wordt getoetst aan de lokale kwaliteitsenvelop. Deze toetsing gaat mede bepalen wat de gemeentelijke strategie zal zijn vanuit het oogpunt van kwalitatieve sturing.
- Dit is ook het moment waarop geput kan worden uit de instrumentenkist (hoofdstuk 5) om plannen door te zetten, te veranderen of af te bouwen.
- Uiteraard is dit ook de fase waarin nadere uitwerking plaatsvindt van de eventuele consequenties van keuzes die worden gemaakt.

Kwaliteitsenvelop nodigt uit tot dynamisch maken ervan

Voor elke gemeente is de kwaliteitsenvelop in het kader van deze Structuurvisie ingevuld op basis van een 0-meting. Dit wil zeggen zoveel mogelijk op basis van regionaal uniform beschikbare informatie. Daarvoor is onder andere gebruik gemaakt van het marktbeeld 2014-2023 zoals door simulatie door Companen opgesteld, de opbouw van de woningvoorraad per kern/wijk (bron WOZ-registratie gemeenten), de zogenaamde Woonzorgweter van Companen, factsheets die aangeven hoe de woningvoorraad per segment daadwerkelijk bewoond wordt, etc. Deze gegevens zijn in de analysefase vastgelegd in factsheets en als werkmateriaal gebruikt. Een aantal tabellen en figuren is opgenomen als bijlage in het separate kaartenboek.

In enkele gevallen is gebruik gemaakt van lokaal specifiek onderzoek of zijn de prestatieafspraken met corporaties als uitgangspunt genomen voor de inzet in de kwaliteitsenvelop. Daar waar lokaal andere en betere bronnen beschikbaar komen, denk aan een woningmarktonderzoek, prestatieafspraken met corporaties of dorps/wijkontwikkelingsplannen, kan de envelop steeds meer op maat worden ingericht. Dit betekent dat de envelop een meer dynamisch sturingsinstrument wordt en bij beschikbaar komen nieuwe bronnen wordt geactualiseerd.

Afspraak: Gemeenten kunnen de indicaties van kansrijke of kwetsbare segmenten 'verversen' op het moment dat er actueel (consument)onderzoek voorhanden is. Dit kan regionaal, maar ook op gemeenteniveau aan de orde zijn. Uiteraard geldt hetzelfde voor bijvoorbeeld het actualiseren van het marktbeeld van wonen met zorg of visies op voorraadbeheer van corporaties. Hierdoor blijft de toetswaarde actueel.

4.2 Kwantitatief afwegingskader

In hoofdstuk 2 is al opgemerkt dat één van de demografische bijzonderheden van de regio de grote verschillen in tijdstip van de huishoudenspiek is. In sommige gemeenten is die huishoudenspiek al binnen pakweg 5 jaar te verwachten, terwijl in Roermond groei tot 2040 aan de orde is. De meest recente Progneff (E,til) bevolkings- en huishoudensprognose dateert van medio 2013. Om de additionele woningbehoefte te bepalen, gaan we uit van de ontwikkeling in het aantal huishoudens. Dit om reden dat de geprognosticeerde woningbehoefte soms hoger en soms lager uitvalt ten opzichte van de huishoudensontwikkeling. Een duidelijke verklaring is niet voorhanden. De huishoudensontwikkeling daarentegen is in detail beschikbaar, bijvoorbeeld ook naar leeftijdsgroep.

Tabel 4.1 laat zien hoe de huishoudenspieken voor de verschillende gemeenten uitvallen volgens de gehanteerde prognose.

Ervan uitgaande dat de Structuurvisie over een periode van ca. 10 jaar sturend wil zijn, biedt onderstaande tabel te weinig houvast. Feitelijk vergt deze tabel als uitgangspunt expliciete toepassing van zeker twee tot drie verschillende programmeringsstrategieën in de regio. In het oostelijk deel van de regio (Roerdalen en Maasgouw) moet al gedacht worden aan toepassing van het principe dat er een woning gebouwd mag worden als er ook één onttrokken wordt. In het westelijk deel is nog sprake van gematigde groei, in de stad Roermond is sprake van stevige groei. Dit lijkt geen basis voor een woningbouwbeleid dat wordt gedragen door alle zeven gemeenteraden.

Tabel 4.1. Huishoudensontwikkeling tot aan huishoudenspiek per gemeente

Gemeente	# huishoudens 1/1/2014	% verdeling 1/1/2013	Huishoudenspiek		
			# huishoudens	Groei t.o.v. 2014	In jaartal
<i>Echt-Susteren</i>	14.180	13.7	14.450	270	2023
<i>Leudal</i>	15.280	14.7	15.820	540	2027
<i>Maasgouw</i>	10.280	9.9	10.410	130	2020
<i>Nederweert</i>	6.980	6.7	7.500	520	2031
<i>Roerdalen</i>	9.160	8.8	9.180	20	2018
<i>Roermond</i>	26.890	25.6	30.500	3.610	2040
<i>Weert</i>	21.510	20.6	22.220	710	2027
<i>Totaal</i>	104.280	100.0	110.080	5.800	

Bron: Progneff 2013, bewerking Companen

De Structuurvisie heeft een planhorizon van 10 jaar, met een actieprogramma voor de eerste 4 jaar. Biedt de ontwikkeling van de huishoudens voor de komende 10 jaar dan houvast? Onderstaande tabel geeft het antwoord.

Duidelijk is dat er grote verschillen bestaan tussen de gemeenten wat betreft huishoudensgroei. Het beeld is vrijwel overeenkomstig de ontwikkeling tot de huishoudenspiek. Basis voor een eenduidige en gedragen nieuwbouwstrategie is erg fragiel. Dit neemt niet weg dat de richting die bovenstaande tabel geeft, wel als een heel serieus advies beschouwd moet worden. Dwingend opleggen verkleint de kans op regionaal draagvlak. Reden om op zoek te gaan naar een modus waarin:

- meer sprake is van regionale samenwerking en noodzakelijkheid van afstemming;
- kans is op een eerlijker verdeling van aanstaande krimp;
- tegelijkertijd het reduceren van de plan-capaciteit gestimuleerd wordt of hierover afspraken met elkaar gemaakt worden, dit laatste lijkt meer voor de hand te liggen;
- tegelijkertijd geen obstakels voor groei-gemeenten opgeworpen worden.

Tabel 4.2. Huishoudensontwikkeling 2014 tot en met 1 januari 2024 per gemeente en regionaal

Gemeente	# huishoudens 1/1/2014	# huishoudens 1/1/2024	Ontwikkeling (groei of krimp)	
			Absoluut	In %
<i>Echt-Susteren</i>	14.180	14.450	270	1,9%
<i>Leudal</i>	15.280	15.800	520	3,4%
<i>Maasgouw</i>	10.280	10.400	120	1,2%
<i>Nederweert</i>	6.980	7.430	450	6,4%
<i>Roerdalen</i>	9.160	9.120	-40	-0,4%
<i>Roermond</i>	26.890	29.260	2.370	8,8%
<i>Weert</i>	21.510	22.180	670	3,1%
Totaal	104.280	108.640	4.360	4,2%

Bron: Progneff 2013, bewerking Companen

Tabel 4.3. Huishoudensontwikkeling 2014 tot en met 1 januari 2024, via gelijke verdeling van de groei over de gemeenten; plus huishoudensontwikkeling 2014 tot en met 1 januari 2018

Gemeente	# huishoudens	Groei absoluut (4,2%) 2014 t/m 2023	Groei in periode 2014 t/m 2017	Opmerking
	1/1/2014			
<i>Echt-Susteren</i>	14.180	590	240	= maximale toevoeging
<i>Leudal</i>	15.280	640	260	= maximale toevoeging
<i>Maasgouw</i>	10.280	430	170	= maximale toevoeging
<i>Nederweert</i>	6.980	290	115	maximale toevoeging= 520 woningen
<i>Roerdalen</i>	9.160	380	150	= maximale toevoeging
<i>Roermond</i>	26.890	1.130	450	maximale toevoeging = 3.610 woningen
<i>Weert</i>	21.510	900	360	= maximale toevoeging
Totaal	104.280	4.360	1.745	

Bron: Progneff 2013, bewerking Companen

Dit brengt de regio bij de optie die inhoudt dat de regionale groei van pakweg 4,2% in de periode 2014 tot en met 2023 gelijkelijk wordt verdeeld over de gemeenten, naar rato van de huishoudensverdeling per 1/1/2013 (dit is een hard gegeven, zie tabel 4.1). Vorenstaande tabel (4.3) geeft weer hoe dit uitpakt.

Afspraak: gemeenten hanteren tabel 4.3 als kwantitatief kader voor de periode 2014 tot en met 2023.

Wat betekent dit kwantitatief afwegingskader?:

- elke gemeente wordt de mogelijkheid geboden te bouwen in elke kern;
- tegelijkertijd wordt per gemeente een grens aangegeven wat maximaal additioneel gebouwd mag worden;
- alleen in geval de huishoudenspiek hoger ligt dan het aantal in tabel 4.3 mag meer worden gebouwd (dit geldt alleen voor Roermond en Nederweert);
- overige gemeenten mogen dus maximaal het aantal woningen toevoegen gelijk aan hetgeen in tabel 4.3 staat. Dit moet echter wel binnen de planperiode van 10 jaar daadwerkelijk gebeuren of in productie zijn genomen;
- tegelijkertijd ligt er de opgave - komend decennium - de plancapaciteit terug te brengen tot minimaal het aantal dat in tabel 4.3 staat, met als advies zelfs op te schuiven richting de aantallen die zijn opgenomen in tabel 4.2. Dit om mogelijke afzet- of exploitatierisico's verder te dempen. De komende 4 jaar dient 40% van de overcapaciteit in de planvoorraad te worden weggenomen;
- voor de groeigemeenten Nederweert en Roermond geldt een ander maximum aan additionele toevoegingen tot de aantallen nodig om de huishoudenspiek te bereiken;
- voor elke gemeente is een doorvertaling gemaakt naar een kwantitatief kader voor de kernen binnen die gemeente. Uitgangspunt daarvoor is verdeling naar rato van de huidige woningvoorraad. Dit is als richtsnoer opgenomen in de kwaliteitsenvelop. Naar behoefte kan een gemeente schuiven in de kwantiteiten tussen de kernen, mits ze niet het gemeentelijk kwantitatief kader overschrijden;
- integrale heroverweging vindt plaats in 2017, op basis van de werkelijke planrealisaties in de periode 2014 tot en met 2017 en de dan geldende prognoses.

De uitdaging van regionale kwantitatieve afstemming:

Kwantitatieve woningbouwprogrammering volgens tabel 4.3 vraagt om het volgende:

- enerzijds moet er worden 'afgebouwd' in plancapaciteit;
- anderzijds moet de markt worden uitgedaagd om met goede plannen te komen, dat kunnen overigens ook plannen zijn die nu nog niet bekend zijn;
- om goede plannen tot ontwikkeling te brengen is het belangrijk dat de ontwikkelende partij afstemt op en met de vragers, waarbij de gemeenten in beginsel terughoudend zijn in het normeren met aantallen en kwalitatieve differentiaties (uiteraard wel passend binnen de afwegingskaders en kwaliteitsenveloppen);
- naast kwantitatieve reductie zit de regievoering vooral in een kwalitatieve beoordeling (ruimtelijk, bijdrage aan juiste samenstelling woningvoorraad, tegemoet komend aan de lokale vraag of juist uitnodigend richting nieuwkomers) van de plannen en initiatieven. De markt moet zijn werk kunnen doen met als uitgangspunt dat er niet wordt gebouwd voor leegstand.

Gemeenten die stevig moeten reduceren in plancapaciteit als gevolg van lokale demografische effecten worden in de gelegenheid gesteld minder rigoreus en minder snel te saneren (in vergelijking met tabel 4.2.), mits men ook de markt weet te veroveren. Nogmaals: voor veel gemeenten betekent dit even zo zeer per omgaande delen van de plancapaciteit buiten spel te zetten en afhankelijk van de marktomstandigheden moet daarin de komende jaren wellicht nog versneld worden. Een 'winstwaarschuwing' is hier dan ook op zijn plaats, ongeacht de kansen die hopelijk kunnen worden gepakt. Tabel 4.4 geeft de opgave voor de gemeenten op lange en korte termijn weer.

De tabel maakt duidelijk dat met uitzondering van gemeente Roermond, er voor elke gemeente behoorlijke reductie van de overcapaciteit aan de orde is in de periode 2014 tot en met 2017. Colleges zullen hier handen en voeten aan moeten geven. De plancapaciteiten zijn overigens inclusief de Ruimte-voor-Ruimte taakstelling.

Tabel 4.4. Relatie huishoudensontwikkeling en plancapaciteit, 2014 tot en met 1 januari 2024 en 2014 tot en met 1 januari 2018

Gemeente	plancapaciteit	Groei absoluut 2014 t/m 2023 Maximaal	Overcapaciteit per 1/1/2014	Minimaal 40% reductie overcapaciteit in 2014 t/m 2017
	1/1/2014			
<i>Echt-Susteren</i>	920	590	+330	-130
<i>Leudal</i>	1.560	640	+920	-370
<i>Maasgouw</i>	1.095	430	+665	-265
<i>Nederweert</i>	820	520 tot huishoudenspiek	+300	-120
<i>Roerdalen</i>	725	380	+345	-140
<i>Roermond</i>	3.630	3.610 tot huishoudenspiek	+20	-10
<i>Weert</i>	2.035	900	+1.135	-455
<i>Totaal</i>		7.070	+3.715	-1.490

Bron: Progneff 2013, bewerking Companen

Niemand kan in de glazen bol kijken, toch lijkt de kans sterk aanwezig dat de maximagrenzen in woningproductie in de komende 10 jaar niet worden gehaald. Voorwaarde in de gekozen regionale kwantitatieve programmeringsmethodiek is dat de productie ook daadwerkelijk in de komende 10 jaar wordt weggezet (geen plannen, maar daden). Monitoring en regionale afstemming is continu nodig, evenals jaarlijkse verantwoording. In 2017 wordt de balans uitgebreid opgemaakt.

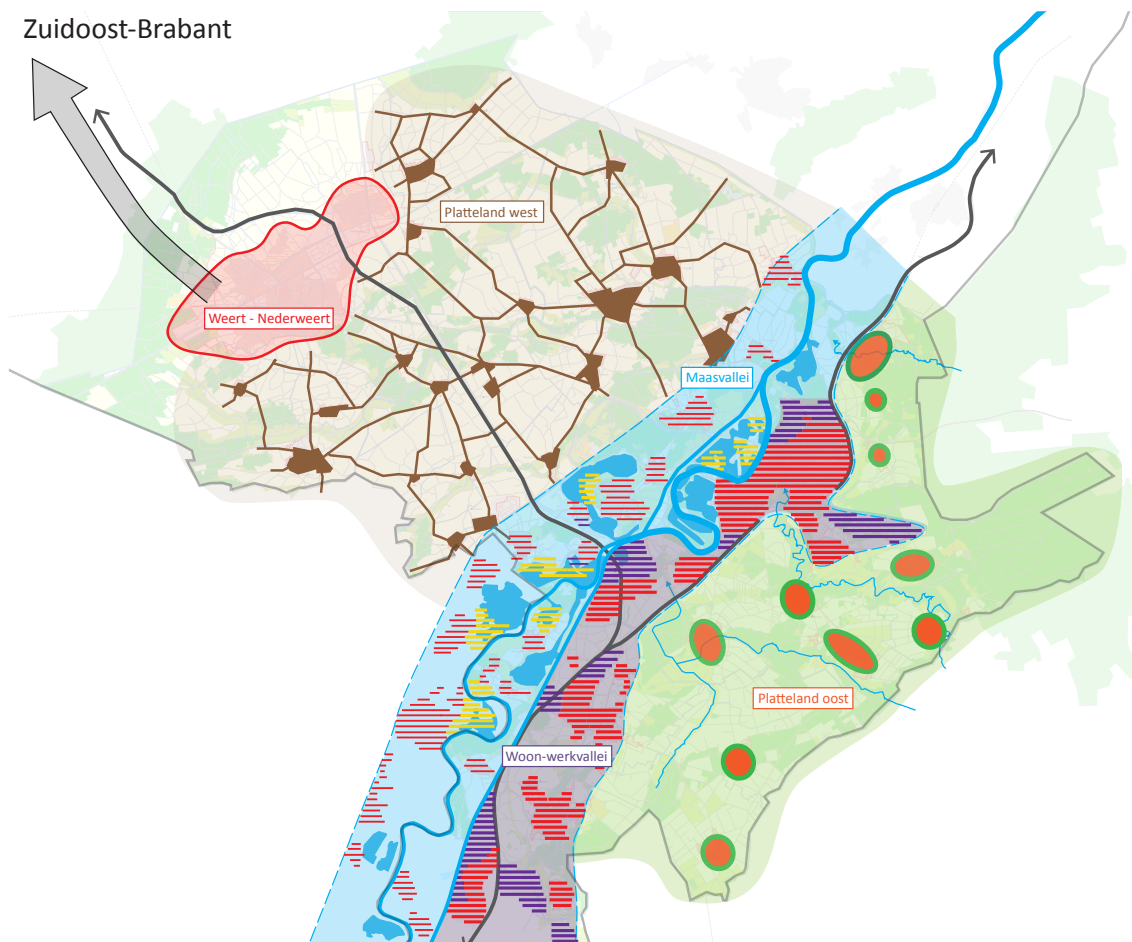
Afspraak: Gemeenten hanteren tabel 4.4 als uitgangspunt om, waar nodig, de aanwezige overcapaciteit met 40% te reduceren in de periode 2014 tot en 2017.

4.3 Ruimtelijk grofmazig kader

Regionaal denken is denken in woonzones

Twee bevindingen zijn belangrijk om voor het ruimtelijk en kwalitatief grofmazig afwegingskader te denken in woonmilieus, of beter gezegd woonzones. Ten eerste zijn dat de analyses, de constatering opgedaan in de lokale woontafels en het belanghoudersoverleg (oktober 2013). Hieruit is duidelijk geworden dat woonzones duidelijk herkenbaar zijn in de regio en zich niet zondermeer iets aantrekken van de gemeentegrenzen. Ten tweede is er sprake van een constructieve, maar wel gevoelige, verhouding tussen de gemeenten als het gaat om profilering van de regio als één 'leefregio'. Dit vraagt om meer en betere gemeentegrensoverschrijdende afstemming.

Figuur 4.1. De woonzones in de regio



Zie blad 5 kaartenboek voor een uitvergroting

Op basis van de verrichte analyses is gekozen voor de volgende indeling, schematisch van west naar oost:

Stedelijk gebied Weert – Nederweert	Platteland west	Maasvallei	Woon-werkvallei	Platteland oost
--	-----------------	------------	-----------------	-----------------

Per zone leggen we een aantal accenten.

Uitgangspunt daarbij is elke zone in zijn kracht te zetten, dit wil zeggen voortborduren op sterke punten die al aanwezig zijn en werken aan de kwetsbare punten. Het doel is stimuleren van goede plannen, niet het uitsluiten ervan.

Stedelijk gebied Weert – Nederweert	
Zonering	Stedelijk gebied Weert en Nederweert (incl. Laar en Budschoep)
Typering	Wonen en Werken staan centraal satelliet van Zuidoost-Brabant (forenzen en nieuwe werken)
Ambities	Bouwen voor eigen behoefte en instroom binnen de contour, met uitzondering van kleine plannen, bijvoorbeeld in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu, buiten de contour. Kwantitatief kader als taakstelling, waarbij er ruimte is voor instroom Kwetsbare segmenten in de woningvoorraad aanpakken (wijkvernieuwing/verdunden)
Kansen	Kansen van Weert als centrumstad benutten Vestiging van nieuwe bedrijven, aantrekken van werkgelegenheid Instroom faciliteren als die zich aandient Kansen in niches/ bijzondere woonmilieus stimuleren/ faciliteren
Sociaal domein	Keuzes maken in voorzieningenniveau in samenspraak met partners Faciliteren van eigen kracht

Platteland west	
Zonering	<i>Leudal</i> : Heibloem, Roggel, Haelen, Heythuysen , Baexem, Kelpen-Oler, Grathem, Hunsel, Haler, Ell, Ittervoort, Neeritter, Nunhem <i>Nederweert</i> : Leveroy, Nederweert-Eind, Ospel, Ospeldijk <i>Weert</i> : Stramproy, Tungelroy, Swartbroek, Alweertheide
Typering	Weefsel van wonen in kernen en verbindende linten Veel nieuwkomers hebben zich aangediend Wonen – Agrarisch staat centraal
Ambities	Bouwen voor eigen behoefte en nieuwkomers binnen de contouren, met uitzondering van kleine plannen, bijvoorbeeld in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu, buiten de contour. Ruimte geven voor initiatieven, met kwantitatief kader als richtcijfer Verbinden van ruimtelijk weefsel, concentratie voorzieningen in de kernen, linten gebruiken als ordenend principe Zwakke plekken verdunden Aanpassen van de bestaande voorraad
Kansen	Arbeidsmigranten verleiden (of stuwen) van tijdelijke naar reguliere huisvesting Verbinden van nieuwkomers
Sociaal domein	Keuzes maken in voorzieningenniveau in samenspraak met partners Faciliteren van eigen kracht in kleine kernen

Maasvallei	
Zonering	<i>Roermond:</i> Maasplassen <i>Leudal:</i> Neer, Buggenum, Horn <i>Maasgouw:</i> Beegden, Heel, Wessem, Thorn, Stevensweert, Ohe en Laak <i>Echt-Susteren:</i> Roosteren
Typering	Wonen – Recreëren - Zorg staan centraal, maar ook cultuurhistorie zoals aanwezig in Thorn, Wessem, Stevensweert en Buggenum
Ambities	Bouwen voor eigen behoefte, ruimte voor onderscheidende woonmilieus, binnen de contouren, met uitzondering van kleine plannen, bijvoorbeeld in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu, buiten de contour. Ruimte geven voor initiatieven, met kwantitatief kader als richtcijfer Zwakke plekken verdunnen door inzet van provinciaal transitiefonds
Kansen	In ruimtelijk opzicht (meer) contact met de Maas zoeken Uitbouwen / concentratie / innovatie zorgaanbod, regionaal of zelfs bovenregionaal Synergie wonen en recreëren (en zorg in Heel e.o.) Nagaan recreatiemogelijkheden in reguliere woningvoorraad
Sociaal domein	Keuzes maken in voorzieningenniveau in samenspraak met partners Faciliteren van eigen kracht in kleine kernen

Woon-werkvallei	
Zonering	<i>Roermond:</i> stedelijk en suburbaan gebied inclusief Melickerveld <i>Maasgouw:</i> Linne, Maasbracht, <i>Echt-Susteren:</i> Echt, Pey, Susteren, Nieuwstadt, Dieteren, St. Joost, Slek <i>Roerdalen:</i> Melick
Typering	Centum Roermond XXL (retail/leisure) Wonen – Werken staan centraal Stedelijk karakter Contact met de Maas
Ambities	Bouwen naar vraag; groei van de regio faciliteren Kwantitatief kader als minimale taakstelling Zorgen voor gedifferentieerd aanbod - voor terugkeerders in of nabij binnenstad - voor andere doelgroepen op geschikte locaties in stedelijk gebied Aanpakken kwetsbare segmenten (huur gestapeld) (herstructureren/verdunnen) Terughoudend in verkoop eengezinshuurloningen
Kansen	Wonen is faciliterend aan economische ontwikkeling
Sociaal domein	Keuzes maken in voorzieningenniveau in samenspraak met partners

Platteland oost	
Zonering	<i>Roerdalen:</i> Posterholt, Vlodrop, Sint-Odilienberg, Herkenbosch, Montfort <i>Roermond:</i> Swalmen, Boukoul, Asenray <i>Echt-Susteren:</i> Koningsbosch, Maria Hoop
Typering	Joie de vivre; mooi wonen maar wel met minder mensen' Wonen staat centraal in kleine compacte kernen Ontspannen woningmarkt
Ambities	Bouwen naar vraag, binnen de contouren; groei van de regio faciliteren Breed ruimte geven aan initiatieven van onderop, zoals woningsplitsing, verdunning, herbestemming vrijkomend vastgoed Nagaan recreatiemogelijkheden in reguliere woningvoorraad Ruimte geven voor initiatieven, met kwantitatief kader als richtcijfer Zwakke plekken verdunnen door inzet provinciaal transitiefonds Geen plannen toevoegen buiten contour, met uitzondering van kleine plannen, bijvoorbeeld in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu, buiten de contour Rekening houden met uitval plancapaciteit binnen contour
Kansen	Experimenteren met beschikbaar instrumentarium voor regie op transformatie en nieuwbouw
Sociaal domein	Keuzes maken in voorzieningenniveau in samenspraak met partners Faciliteren van eigen kracht in kleine kernen



4.4 Ruimtelijk fijnmazig kader

Met de voorgaande twee afwegingskaders is per gemeente en per woonzone helder welke uitgangspunten worden gehanteerd. Om daadwerkelijk te kunnen sturen op nieuw- en verbouwplannen en initiatieven is een doorvertaling naar kern- en wijkniveau wenselijk.

Afwegingskader beoordelen planvoorraad

Het is nodig om objectief een ordening aan te brengen in de plannen, omdat niet alle plannen worden gerealiseerd en om nieuwe 'goede' initiatieven ook mogelijk te maken.

Dit hangt samen met de totale planvoorraad van 10.800 woningen en de verwachte toename van de woningbehoefte met 5.800 woningen tot aan de huishoudenspiek. Er is zodoende een overcapaciteit aan plannen van ca. 4.000-5.000 woningen.

Om te kunnen bepalen hoe de bestaande of potentiële (of nieuwe plannen) geordend gaan worden, is een afwegingskader gemaakt. Op basis van objectieve criteria worden plannen getoetst. In principe gaan alle plannen door een aantal 'zeven'. Op basis hiervan ontstaat een ordening in de plancapaciteit per gemeente per kern.

Indien zich nieuwe plannen aandienen, zullen deze op dezelfde wijze gewogen worden en al dan niet aan de ordeningslijsten worden toegevoegd. Na vaststelling van de Structuurvisie worden de lijsten jaarlijks geüpdate. Hiermee wordt uiting gegeven aan de gewenste dynamiek.

De criteria zijn vanuit verschillende invalshoeken bepaald en kennen regionaal eenzelfde toepassing. Dit is nodig om het realistisch gehalte van de plannen onderling en vooral ook objectief te kunnen beoordelen. De plannen of initiatieven worden aan de hand van diverse criteria beoordeeld en krijgen scores toegekend. Ordening vindt aan de hand van een tweetal thema's plaats:

1. Planstatus en positie gemeente/planeigenaar
2. Stedenbouwkundige en woonkwaliteit

Hieronder het afwegingskader in detail weergegeven. Vervolgens volgt een beknopte toelichting per afwegingscriterium.

Thema 1: Planstatus en positie gemeente / planeigenaar			
Punten te vergeven		1	0
Planologische status	hard = <i>vigerend bestemmingsplan, omgevingsvergunning</i> zacht = <i>Geen directe bouwtitel. Van principebesluit tot aan vigerend (onherroepelijk) bestemmingsplan, binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid, uit te werken bestemming</i>	hard	zacht
Contractuele status	hard = <i>anterieure overeenkomst</i> zacht = <i>precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen</i>	hard	zacht
Grondpositie gemeente 50% of meer		ja	nee
Pro-activiteit planeigenaar	Investeert planeigenaar blijvend in tot stand komen realisatie (op eigen initiatief, minimaal 1 x contact afgelopen jaar)	ja	nee
Thema 2: Stedenbouwkundige en woonkwaliteit			
Punten te vergeven		1	0
Inbreiding of uitbreiding	inbreiding = <i>binnen bestaand bebouwd gebied</i> uitbreiding = <i>aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen rode contour)</i>	inbreiding	uitbreiding
Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	verdunnen = <i>afname van het aantal woningen t/m saldo 0</i> verdichting = <i>toename van het aantal woningen</i>	gelijkblijvend / verdunnen	verdichten
Hergebruik bestaand vastgoed	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters en kerken, zorgvastgoed en de grotere kantoorcomplexen (vanaf 500 m2)	ja	nee
Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van oplossen bodemverontreiniging, overlastsituaties, verpauperde woningen, hinderlijke bedrijvigheid.e.d.	ja	nee
Onderscheidend obv duurzaamheid	zijnde: plannen waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan bouwbesluit)	ja	nee
Levensloopbestendige 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			

Thema 1. Planstatus en positie gemeente / planeigenaar

Dit thema ordent op overwegend harde criteria die uiteraard wel in de tijd kunnen veranderen. Daarnaast is er aandacht voor de grondpositie en de proactiviteit van de planeigenaar.

Planologische status

De planologische status bepaalt mede of een plan snel uitgevoerd kan worden, of dat een plan nog een langere voorbereidingstijd nodig heeft, waaraan een publiekrechtelijk traject verbonden is. Onderscheiden worden twee mogelijkheden, namelijk harde en zachte plannen.

Harde plannen zijn plannen met directe bouwtitels in bestemmingsplannen en/of plannen waar in het verleden een omgevingsvergunning voor is afgegeven.

Zachte plannen zijn alle overige plannen, zonder rechtstreekse bouwtitel, zoals een principebesluit door het college van B&W. Ook plannen die in een bestemmingsplan zijn bestemd als binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming worden gerekend tot zachte plannen. Ook nieuwe initiatieven behoren hiertoe.

Contractuele status

Tot harde plannen worden gerekend plannen met contractuele verplichtingen, vastgelegd in een realisatieovereenkomst en/of waar een bouwclaim is overeengekomen plus exploitatieovereenkomst.

Andere overeenkomsten worden betiteld als zacht, zoals precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen zonder verplichtingen.

Grondpositie gemeente

Voor een aantal plannen hebben gemeenten ervoor gekozen (mede) risicodragend te participeren. Soms hebben gemeenten voor plannen voorzieningen getroffen om mogelijke tekorten op te vangen of hebben inmiddels afboekingen plaatsgevonden. Als indicator wordt aangehouden dat een gemeente een grondpositie heeft van 50% of meer.

Pro-activiteit planeigenaar

Wordt er daadwerkelijk moeite gedaan om een plan tot ontwikkeling te brengen of is het plan 'slappend'. De definitie die daarvoor wordt gehanteerd: afgelopen jaar is er minder dan 1x contact op initiatief van de ontwikkelaar geweest.

Thema 2. Stedenbouwkundige en woonkwaliteit

De omgeving waarin een plan ontwikkeld wordt, bepaalt mede de kansrijkheid van een plan. In het algemeen zijn woningen en woonomgeving in Midden-Limburg prima in orde. Willen mensen verleid worden om te verhuizen dan dient er sprake te zijn van extra kwaliteit, die elders minder of niet voorhanden is. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt bepaald aan de hand van de ruimtelijke doelstellingen zoals weergegeven in paragraaf 4.2.

Inbreiding of uitbreiding

Is er sprake van inbreiding in het bestaand bebouwd gebied of uitbreiding aan de randen van het bebouwd gebied (al dan niet buiten de rode contouren).

Herontwikkeling woningen/wijkvernieuwing

Verdunning: plannen met sloop/nieuwbouw of verbouwing waarbij sprake is van een gelijkblijvend aantal of een afname van het aantal woningen na realisatie.

Verdichting: plannen waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen na afronding plan.

Hergebruik bestaand vastgoed

Indien er sprake is van hergebruik van bestaand vastgoed wordt dit positief gewaardeerd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om 'maatschappelijk' vastgoed zoals scholen, publieke accommodaties, kloosters en kerken, zorgvastgoed en de grotere kantoorcomplexen.

Herontwikkeling 'rotte' plekken

Locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, hinderlijke bedrijvigheid, verpauperde gebouwen en dergelijke.

Onderscheidend op basis van duurzaamheid

Plannen waar meer dan het Bouwbesluitniveau wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen worden extra beloond.

Levensloopbestendige woningen

Gezien de voortschrijdende vergrijzing is nieuwbouw of verbouw geschikt voor ouderen gewenst. Uitgangspunt is dat het complete woonprogramma op één woonlaag is gelegen, danwel het ontwerp daar de mogelijkheden toe biedt.

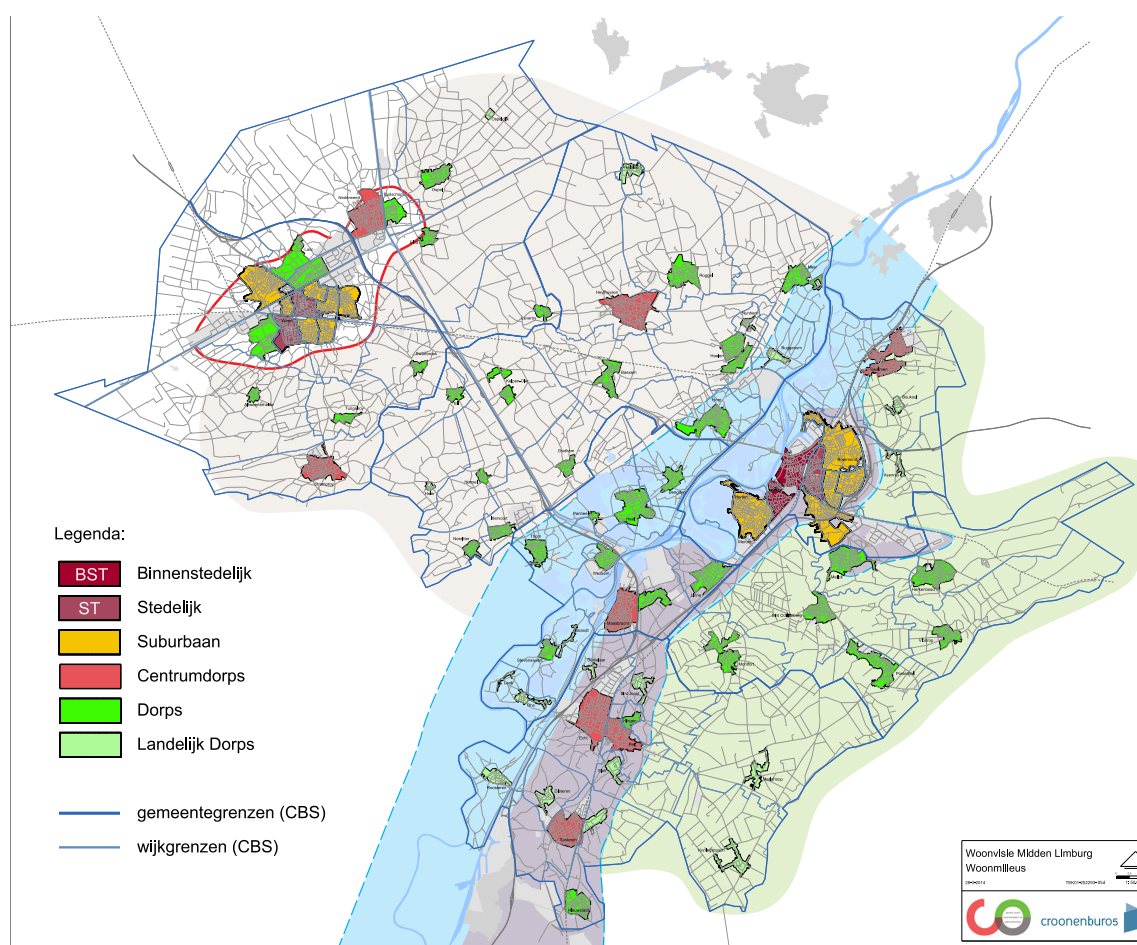


4.5 De lokale kwaliteitsenvelop

De voorgaande drie paragrafen beschrijven de afwegingskaders die samen bijdragen aan een ordening van transformatie- en nieuwbouwplannen. Dit wil niet zonder meer zeggen dat in de ordening hoog scorende plannen ook kwalitatief de best passende plannen zijn vanuit het oogpunt van een langetermijnmatch tussen huishoudens en woningvoorraad. Om meer kwalitatieve sturing te geven aan enerzijds nieuw- en verbouwplannen en anderzijds transformatie van de bestaande woningvoorraad is per gemeente een zogenaamde kwaliteitsenvelop opgesteld. Deze envelop bestaat uit een aantal onderdelen, waarvan meer in algemene zin:

- Kwantitatieve opgave
 - o Wat mag er binnen tien jaar minimaal of maximaal aan de woningvoorraad toegevoegd worden, uitgesplitst per kern of cluster van wijken. Tevens is onderscheid gemaakt voor de opgave op korte termijn (2014 tot en met 2017 en een doorkijk naar 2018 tot en met 2023).
- Duiding van woonzone en woonmilieu, zie kaart hieronder.

Kaart 4.5 Woonzones en woonmilieu's



Zie blad 6 kaartenboek voor een uitvergroting

NIEUWBOUWOPGAVE

Kwantitatief richtcijfer '14-t/m'17	Richtcijfer per kern voor de minimale of maximale toevoeging in de periode 2014 t/m 2017
Kwantitatief richtcijfer '18 t/m'23	Richtcijfer per kern voor de minimale of maximale toevoeging in de periode 2018 t/m 2023

Kwalitatief, accent op

Huur geschikt / senioren	Accenten ten aanzien van nieuwbouw zijn gezet op basis van het gemeentelijk marktbeeld (zie hoofdstuk 2) in combinatie met opbouw van de huidige woningvoorraad (zie bijlage 3, kaartenboek). In beginsel is het uitgangspunt gehanteerd van complementair toevoegen of veranderen. Gemeenten zijn vrij om op basis van actueel onderzoek andere accenten te zetten.
Huur gestapeld	
Huur eengezins	
Koop geschikt / senioren	
Koop gestapeld	
Koop rijwoning	
Koop 2-1 kap	
Koop vrijstaand	

TRANSFORMATIE KOOPVOORRAAD

Bewustmaking aanpassing	Dit betekent bewustmaken (bijvoorbeeld via communicatie) omtrent beter geschikt maken woning om langer te blijven wonen
Bewustmaking verduurzaming	Dit betekent bewustmaken (bijvoorbeeld via communicatie) omtrent energetisch verbeteren woning
Actieve stimulering	Dit betekent dat gemeente actiever wil stimuleren, bijvoorbeeld door middel van subsidies, laagrentende leningen, specifieke processen, etc.
Woningsplitsing	Gemeente staat woningsplitsing toe in woonzone Platteland oost



TRANSFORMATIE SOCIALE HUUR

Verkoop	Toestaan in kernen/wijken met marktaandeel > gemeentelijk gemiddelde , of vanaf marktaandeel 23%, dan wel conform prestatieafspraken
Terughoudend in verkopen	In kernen met marktaandeel lager dan gemeentelijk gemiddelde, zo is en blijft in elke kern sociale huur aanwezig, dan wel conform prestatieafspraken
Sloop en nieuwbouw	In kernen en wijken met marktaandeel sociale huur vanaf 23% en hoger, dan wel conform prestatieafspraken
Sloop en anders bestemmen	In beginsel overal mogelijk
Verdunning	In beginsel overal mogelijk
Upgrading	In beginsel overal mogelijk
Renovatie en verduurzaming	Hele regio is zoekgebied
Uitbreiding	In beginsel overal mogelijk, accent op nieuwbouw voor senioren en starters, accent op voorzieningen kernen en steden, dan wel cf. prestatieafspraken

TRANSFORMATIE PARTICULIERE

HUUR

Actieve benadering	Gemeente neemt actieve rol in benadering particuliere verhuurders omtrent transformatieopgave
Passieve benadering	Gemeente neemt passieve rol in benadering particuliere verhuurders omtrent transformatieopgave

NICHEMARKTEN

Arbeidsmigranten, permanent	Overal toegestaan
Arbeidsmigranten short/midstay	Betekent nieuwe initiatieven hiertoe in beginsel toestaan in Platteland oost en west
Waterwonen	In beginsel in de Maasvallei
Deeltijdwonen toestaan	In beginsel in de Maasvallei, waar betreffende gemeente dit wil

ZORG + WELZIJN

Intramuraal ouderen	Kansrijk voor behoud, afgestemd op behoefte, in kernen vanaf 2.500 woningen en in stedelijk gebied of zone Maasvallei
Verzorgd wonen	In beginsel kansrijk in kernen vanaf 1.000 woningen of in woonzone Maasvallei
Ontmoeting	In beginsel overal aan de orde om te behouden dan wel te creëren
Faciliteren eigen kracht	In beginsel aan de orde in kernen met minder dan 1.000 woningen

WOONOMGEVING

Aanpak wonen in buitengebied	In beginsel aan de orde in Platteland oost en west, kamerbewoning in particuliere woningen in het buitengebied tegengaan
Aanpak permanente recreatiebewoning	Permanent bewoning recreatieparken tegengaan waar dit aan de orde is

Voor de lokale kwaliteitsenveloppen per gemeente wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

Meer specifiek, per gemeente per kern of (cluster van) wijk(en) komen de volgende items in de kwaliteitsenvelop aan de orde. Hieronder een beknopte uitleg op basis waarvan de kwaliteitsenveloppen zijn samengesteld en ingevuld.

Per onderdeel wordt 'lokaal', per kern of (cluster van) wijken richting gegeven. Richting in de zin van accenten zetten in de wenselijke richting. Zo is bekend hoeveel woningbouw additioneel mag of moet worden toegevoegd op korte termijn (2014 t/m 2017) en langere termijn (2018 t/m 2023).

In welk marktsegment vooral gedacht moet worden. Welke strategie wenselijk is in beheer van de sociale huurvoorraad, maar ook richting de particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners. Duidelijk wordt ook waar ruimte is voor nichemarkten.

Inzet op of behoud van wonen met zorg, met name voor ouderen, wordt duidelijk, waar dit meer of minder kansrijk is. Onder de kop woonomgeving aandacht voor aanpak 'oneigenlijk' wonen in het buitengebied en op de recreatieparken.



BESCHIKBAAR INSTRUMENTARIUM VOOR REGIE

5



5.1 Sturingsinstrumenten

Doel van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie beter sturing kan geven aan de woning(ver)bouwplanning. Kaderstellend voor deze sturing in regionaal opzicht zijn het kwantitatief kader, het ruimtelijk grofmazig en ruimtelijk fijnmazig kader en de gemeentelijke kwaliteitsenvelop. De methodiek is in hoofdstuk 4 vastgelegd en daarmee voor alle gemeenten binnen deze regio hetzelfde. Deze kaders vormen samen met het instrumentarium het afwegingsmechanisme. De kaders zijn leidend bij het kwalificeren van nieuwbouw- of veranderplannen of plannen voor onttrekking tot meer of minder gewenst. Per gemeente en daarbinnen per kern of wijk zal er sprake zijn van onderlinge verschillen. De lokale kwaliteitsenveloppen maken weliswaar integraal onderdeel uit van deze Structuurvisie, maar vallen in hun uitwerking en toepassing onder de verantwoordelijkheid van de desbetreffende gemeente. Dit betekent dat de kwaliteitsenvelop dynamisch van aard is en bijvoorbeeld bij beschikbaar komen van actueel onderzoek per gemeente afzonderlijk kan worden bijgesteld. Vaststelling van een dergelijke bijstelling is gemandateerd bij het college van B&W, zodat het voor eenieder transparant is welke kwaliteitsenvelop waar en wanneer leidend is.

Om daadwerkelijk sturing te geven binnen de aangereikte afwegingskaders is instrumentarium beschikbaar; een soort van gereedschapskist, waaruit afhankelijk van de behoefte geput kan worden. De regio wil de programmering van nieuwbouw, verdunning en transformatie ondersteunen met enkele specifieke publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Met deze instrumenten heeft de regio middelen ter beschikking voor effectieve sturing en regie om te werken aan een evenwichtige regionale woningmarkt. Doel is het op gang brengen en houden van de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad in de regio. Met de volgende instrumenten kan concreet handen en voeten worden gegeven aan de programmering.

1. Omgevingswet

Binnen afzienbare tijd (naar verwachting in 2018) zal een nieuw wettelijk regime in werking gaan treden: de Omgevingswet. Het is dus zaak om de sturingsinstrumenten op een goede manier uit te werken en ook al zoveel mogelijk te gaan gebruiken. Onder de nieuwe Omgevingswet vervalt onder andere de 10-jaars termijn van bestemmingsplannen, waardoor bepaalde sturingsinstrumenten niet meer of slechts beperkt gehanteerd kunnen worden.

2. Intrekken omgevingsvergunningen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.33) zijn de intrekingsgronden 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 geldende omgevingsvergunningen handhaven gemeenten de termijnen. Indien binnen 26 weken niet gestart wordt met de bouw, start de gemeente de procedure om de (omgevings)vergunning in te trekken.

3. Reductie plancapaciteit door aanpassen nieuwe of bestaande bestemmingsplannen

De Wet Ruimtelijke ordening gaat uit van een herzieningsplicht van bestemmingsplannen om de tien jaar.

Nieuwe bestemmingsplannen

De regio kan bij deze termijn van tien jaar aansluiten om niet-passende bouwtitels voor wonen in bestemmingsplannen weg te nemen. Dit geldt voor zowel projectontwikkelingen als voor directe bouwtitels van particulieren. De gemeente werkt dit beleid op regionaal uniforme wijze uit en publiceert dit conform de bepalingen uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Zo kan in nieuwe bestemmingsplannen 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 om een woning te mogen bouwen is ingediend. Een structuurvisie in het kader van de Wro is hiervoor het fundament.

Bestaande bestemmingsplannen

Voor wat betreft bestaande bestemmingsplannen kan gekozen worden voor een herziening van de plannen, waarbij een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om bouwmogelijkheden te verwijderen. Dit kan op twee manieren:

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 wordt opgenomen, 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 om bouwmogelijkheden in bestemmings-plannen 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.

4. Ontbinding privaatrechtelijke overeenkomsten

De regio streeft ernaar om de benodigde privaatrechtelijke overeenkomsten met project-ontwikkelaars te ontbinden. Ontbinding kan uitsluitend via een wederkerige overeenkomst.

Indien in een overeenkomst geen termijn is genoemd, kunnen gemeenten één lijn trekken met de termijnen in de Wro ten aanzien van bestemmingsplannen. Indien het binnen de planperiode van een bestemmingsplan (tien jaar) niet reëel is dat de ontwikkeling gerealiseerd wordt, zal een gemeente in overleg met een ontwikkelaar proberen te komen tot ontbinding van de overeenkomst.

Bij overeenkomsten waarin een termijn is genoemd, is de termijn leidend. Indien het binnen de termijn niet reëel is dat de ontwikkeling gerealiseerd wordt, kan ook in dit geval een gemeente in overleg met een ontwikkelaar proberen te komen tot ontbinding van de overeenkomst.

Indien geen termijn genoemd is, is ontbinding moeilijker. Het is raadzaam om alle bestaande overeenkomsten door te lichten om te kijken waar mogelijkheden liggen. Dit vraagt om maatwerk. Ook hier geldt een structuurvisie in het kader van de Wro als fundament. Insteek kan zijn om één lijn te trekken met 10 jaarperiode bestemmingsplannen.

5. Anticiperen op provinciaal Transitiefonds

Met het Transitiefonds worden provinciale middelen ingezet om vraag en aanbod in de woningmarkt weer dusdanig in balans te krijgen dat de noodzakelijke dynamiek in de markt weer op gang wordt gebracht. Een integraal onderdeel van dit Transitiefonds is een sloopsubsidie, waarbij subsidie wordt verstrekt bij het onttrekken van woningen aan de markt door sloop, dan wel door het samenvoegen van woningen. Naast activering door de vaststelling van de regionale structuurvisie wonen, dient er in de betreffende regio een zogenaamde statiegeldregeling van kracht te zijn, waarvoor de basis is gelegd in de structuurvisie, zodat deze regeling indien wenselijk middels een nader te maken beleidsregel kan worden ingesteld.

Op basis van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie. Een overeenkomst over grondexploitatie mag bepalingen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bevatten als een vastgestelde structuurvisie die ontwikkelingen beschrijft. Als de structuurvisie niet hierop is afgestemd, kan deze bijdrage niet worden gevraagd.

De gemeenten in de regio constateren dat de huidige opzet van het Transitiefonds onvoldoende aansluit bij de intenties van de regio. De behoefte bestaat aan meer mogelijkheden voor het indienen van initiatieven en voorstellen vanuit de regio zelf en passend in deze regio. Denk bijvoorbeeld aan ondersteuning van plannen voor verduurzaming van bestaande koop- en huurwoningen.

6. Beter afstemmen verkoop woningen door woningcorporaties

Een onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering van woningcorporaties is het verkopen van woningen. Corporaties hebben de opbrengsten vaak hard nodig voor nieuwe investeringen. Corporaties zijn overigens door de huidige economische omstandigheden en door het rijksbeleid (denk aan de verhuurdersheffing) genoodzaakt steeds meer woningen voor verkoop aan te bieden. De woningcorporatie beslist zelf welke woningen ze wel of niet wil verkopen. Dit kunnen zij in hun beleid vastleggen.

In het Woonakkoord 2013 staat dat woningcorporaties voortaan gemakkelijker woningen kunnen verkopen. Op 1 oktober 2013 ging hiervoor veranderde regelgeving in.

Het wordt eenvoudiger voor woningcorporaties om woningen te verkopen aan eigenaar-bewoners met een huishoudinkomen tot €38.000. Daarnaast wordt het eenvoudiger voor woningcorporaties om complexgewijs woningen te verkopen aan derden. Het gaat bij dat laatste om geliberaliseerde en mogelijk te liberaliseren huurwoningen.

Bij complexgewijze verkoop aan eigenaar-bewoners is vooraf geen toestemming van de minister nodig als:

- de eigenaar-bewoner niet meer dan 10% korting krijgt op de waarde vrij van huur en gebruik;
- de verkoop voldoet aan de gewijzigde Regeling vervreemding woongelegenheden.

Bij verkoop aan derden (niet de eigenaar-bewoners en geen andere corporaties) heeft een woningcorporatie altijd vooraf toestemming nodig. De minister geeft alleen toestemming als dit in het belang van de volkshuisvesting is. In regionaal verband moeten hierover afspraken gemaakt worden, zodat dit zoveel mogelijk wordt voorkomen (als dit niet aan de orde is hoeven er ook geen afspraken te worden gemaakt).

Het is gewenst om in bepaalde gebieden/zones een (tijdelijke) stop op de verkoop van bepaalde huurwoningen te zetten. Hiervoor moeten de woningcorporaties hun beleid wijzigen. Dit vraagt om overleg tussen de gemeenten en de corporaties. Afspraken hierover dienen vastgelegd te worden in regionale prestatieafspraken.

7. Handhaven in geval van permanente bewoning van recreatiewoningen

Het permanent bewonen van recreatieverblijven is niet toegestaan, maar komt in de praktijk toch voor. In het verleden is hier niet altijd voldoende op gehandhaafd. De opstelling van een adequaat regionaal handhavingsbeleid is dan ook een belangrijk instrument voor de aanpak van de onrechtmatige bewoning.

8. Niches

Er moet veel meer onderscheid gemaakt worden tussen verschillende niches in de woningmarkt. Er moet ruimte geboden worden voor differentiatie.

Voorbeelden zijn:

- (Tijdelijke) woningen voor arbeidsmigranten (hiertoe bijvoorbeeld woningen in de bebouwde kommen splitsen in meerdere eenheden).
- Tijdelijke woningen, bijvoorbeeld in de sociale huursector (terugdringen wachtlijsten), of voor mensen die plotseling op straat komen te staan.
- Mantelzorgwoningen en zorgconcepten, voor zover niet vergunningvrij.
- Zorgvilla's.

De markt moet uitgenodigd worden om mee te denken in innovatieve, vernieuwende oplossingen om een gevarieerd en betaalbaar woonprogramma te realiseren.

9. Beperken nieuwe woningbouw in buitengebied

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het is gewenst het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied te beperken. De bouw van nieuwe woningen is uitsluitend mogelijk als er tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering plaatsvindt conform het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Op lokaal niveau kunnen specifieke afspraken gemaakt worden met betrekking tot de toepassing van het LKM. In verschillende zones kan hier op een verschillende manier mee omgegaan worden. Er kan bijvoorbeeld voor gekozen worden om de kwaliteitsverbetering uitsluitend te laten bestaan uit de sloop van bebouwing. Ook kan een gemeente besluiten het LKM niet toe te passen. Op lokaal niveau kan de wijze van toepassing uitgewerkt worden in de structuurvisie en het bestemmingsplan. In deze beleidsdocumenten kan per zone worden aangegeven of en zo ja, hoe het LKM wordt toegepast. In Weert is al het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu vastgesteld. De overige gemeenten hebben ook een kwaliteitsmenu vastgesteld. Bezien dient te worden of dit op onderdelen moet worden aangepast.

Ruimte voor Ruimte

Momenteel vinden in Noord- en Midden-Limburg nog woningbouwontwikkelingen plaats in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De regio dient specifieke afspraken te maken met de provincie Limburg met betrekking tot de realisatie van de resterende taakstelling Ruimte voor Ruimte-woningen. Het realiseren van Ruimte voor Ruimte-woningen in het buitengebied is niet gewenst. Verder blijft de realisatie ver achter, hetgeen er op duidt dat deze woningen niet inspelen op de behoefte.

10. Monitoring en evaluatie

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:

- Bevolkingsontwikkeling (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.

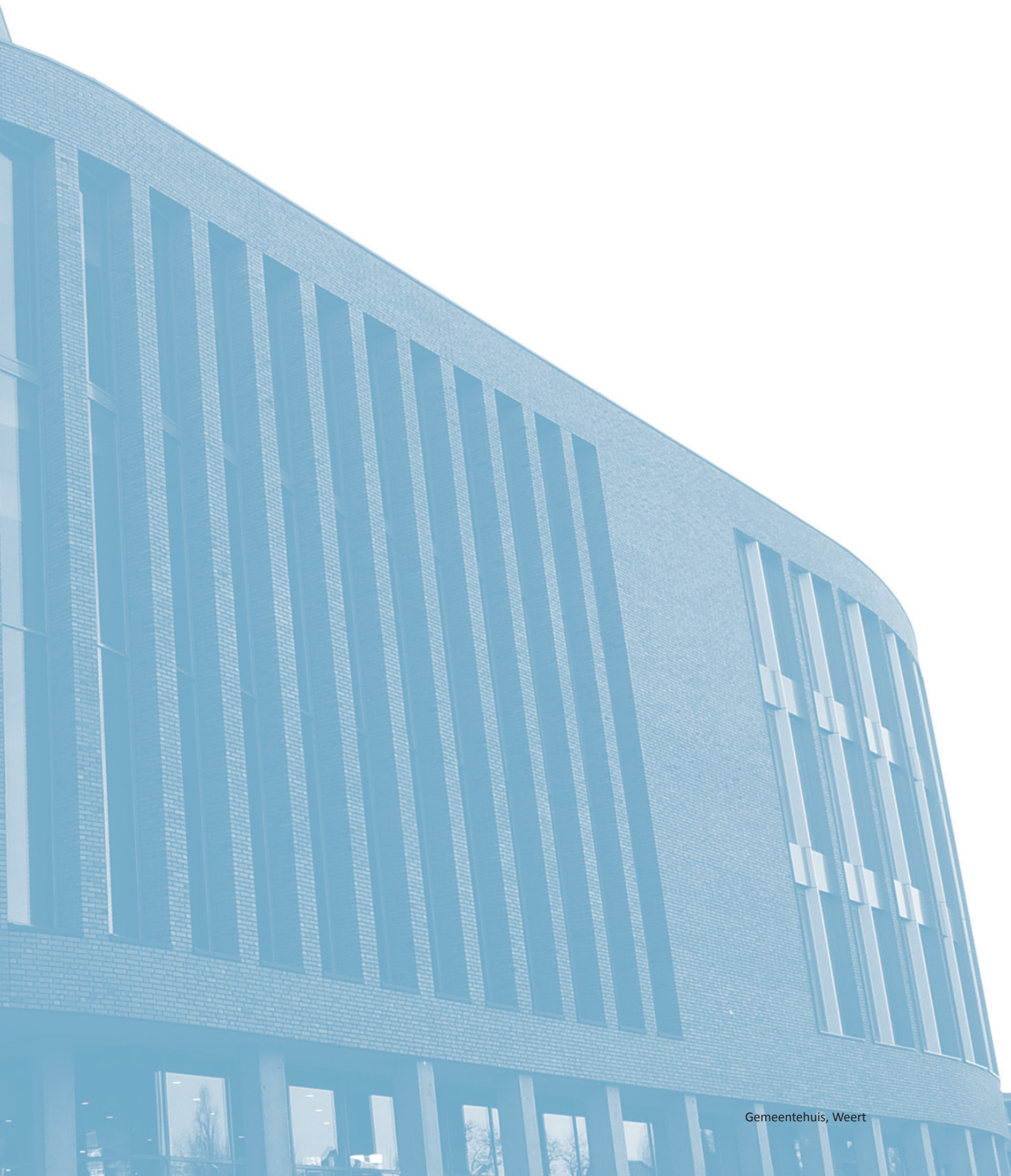
5.2 Beoogde inzet samengevat

Onderstaand schema geeft weer welke van voorgaande tien ‘instrumenten’, de gemeenten in de regio Midden-Limburg collectief en dus regionaal willen inzetten en welke vooral lokaal worden ingezet.

Maatregel	Regionaal (dus collectief)	Gemeentelijk (dus individueel)
1. Omgevingswet		
2. Intrekken omgevingsvergunning		
3. Reductie plancapaciteit/bouwtitels door aanpassing bestemmingsplan		
4. Ontbinding privaatrechtelijke overeenkomsten		
5. Anticiperen op provinciaal Transitiefonds		
6. Beter afstemmen verkoop woningen door woningcorporaties		
7. Handhaven permanent gebruik van recreatiewoningen		
8. Niches		
9. Beperken nieuwe woningbouw in buitengebied		
10. Monitoring en evaluatie		







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, Zorg en Woonomgeving 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 samentewerken, is vaststelling van de Structuurvisie door de zeven gemeenteraden binnen de regio vereist.

Afspraak

- De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woon-omgeving wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden en dient als kader voor de lokale uitwerking en waar nodig of wenselijk voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van (ontwikkel)initiatieven en minder passende woning(ver)bouwinitiatieven.
- College van B&W is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Structuurvisie en daarin beschikbare afwegingskader en daaruit voortvloeiende inzet van instrumentarium voor zover dat binnen haar bevoegdheden ligt.
- College van B&W is gemandateerd tot actualiseren en opnieuw vaststellen van de lokale gemeentelijke kwaliteitsenvelop.
- Jaarlijks vindt per gemeente door College van B&W verantwoording plaats aan de gemeenteraad en partners in het veld aan de hand van een monitorings- en voortgangsverslag.

6.2 Communicatie en afspraken

De samenwerkende gemeenten willen regelmatig overleggen met verschillende partijen. Uiteraard met de betrokkenen en belanghebbenden die bij de opstelling van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving 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. Uiteraard zal dit kort na vaststelling een behoorlijke inspanning vragen om de beoogde afstemming en samenwerking intrinsiek invulling te geven. De marktomstandigheden, die niemand kan voorspellen, zullen sterk bepalend zijn voor de agenda en gevraagde tijdsinspanning van de deelnemers.

Gemeenteraden

- Worden jaarlijks in het tweede kwartaal geïnformeerd over de stand van zaken aan de hand van een verantwoordingsverslag;
- Na vier jaar (2017) wordt de stand van zaken van de uitvoering van de visie breder beschouwd.

Gemeenten onderhouden netwerk en faciliteren dit

- De gemeenten nemen actief deel aan regionale netwerken van corporaties, zorgaanbieders, makelaars en projectontwikkelaars. Zo vernemen gemeenten continu en tijdig welke ontwikkelingen spelen, en hoe dit helpt haar visie te verwezenlijken.
- De gemeenten bestendigen de samenwerking met partners door periodiek overleg tussen aanbieders en de gemeenten over de voortgang van het beleid. Wellicht kunnen de in het kader van deze Structuurvisie georganiseerde Woonfora, zoals lokale Woontafels en regionale belanghoudersoverleggen daarin opnieuw een rol spelen. Hieraan hebben immers veel verschillende organisaties deelgenomen.
- Op plan- of caseniveau worden directe afspraken gemaakt tussen gemeente(n) en partner(s).

Afspraken op maat met de corporaties en eventueel andere partners

Het regionaal woonbeleid ligt vast in deze Structuurvisie. Verschillende gemeenten hebben recentelijk lokale afspraken gemaakt met de corporatie(s). Voor een herziening hiervan is het zowel vanuit corporaties als gemeenten wenselijk te komen tot een regionaal afsprakenkader. Streven is om in de 2e helft van de looptijd van de Structuurvisie (2014 tot en met 2017) te komen tot regionale prestatieafspraken.

Consumentenorganisaties

De regio wil met de consumentorganisaties (de vraagmarkt) omgaan zoals ze ook met de aanbieders wil omgaan. De hiervoor beschreven aanpak met aanbiedende en uitvoerende partners gaat dus ook op voor de georganiseerde consumenten.

Provincie

Met deze regionale Structuurvisie heeft de regio de handschoen opgepakt en wil als samenwerkende gemeenten invulling geven aan het specifieke regionale beleid ten aanzien van Wonen, Zorg en Woonomgeving. Daarover wil de regio graag concrete afspraken maken met de provincie. Allereerst maakt deze structuurvisie deel uit van het POL2014. Daarnaast wil de regio nadere afspraken maken over de inzet van provinciaal instrumentarium, zoals het Transitiefonds, om sturing en regie te geven aan de woning(ver)bouw in de regio.

6.3 Regionale afspraken en gemeentelijke uitwerking

Lokale implementatie afwegingsmechanisme

Na vaststelling gaan gemeenten aan de slag om deze Structuurvisie te implementeren. Dit betekent intern en extern uitdragen van dit nieuwe beleid. Maar vooral ook gaan handelen conform de in deze visie beschreven werkwijze, in het bijzonder wijzen we op de implementatie van het afwegingsmechanisme zoals beschreven in hoofdstuk 4 en inzet van instrumentarium zoals opgenomen in hoofdstuk 5. We sommen de afspraken die daarmee verband houden hier nog eens overzichtelijk op:

Afspraak 1.

Gemeenten gaan beschreven afwegingskaders uniform toepassen op de plancapaciteit per 1 januari 2014. Daarbij worden de kwaliteits-enveloppen gebruikt om lokale afwegingen te maken. Uiteraard doorlopen nieuwe initiatieven voor transformatie en/of nieuwbouw dezelfde afwegingskaders.

Afspraak 2.

Gemeenten hanteren tabel 4.3 als kwantitatief kader voor de periode 2014 tot en met 2023.

Afspraak 3.

Gemeenten hanteren tabel 4.4 als uitgangspunt om, waar nodig, de aanwezig overcapaciteit met 40% te reduceren in de periode 2014 tot en met 2017.

Afspraak 4.

Gemeenten kunnen de indicaties van kansrijke of kwetsbare segmenten 'verversen' op het moment dat er actueel (consument)onderzoek voor handen is. Dit kan regionaal, maar ook op gemeenteniveau aan de orde zijn. Uiteraard geldt hetzelfde voor bijvoorbeeld het actualiseren van het marktbeeld van wonen met zorg of visies op voorraadbeheer van corporaties. Hierdoor blijft de toetswaarde actueel.

Lokale uitwerking op maat

Het staat de gemeenten vrij om de regionale Structuurvisie nader uit te werken of te verdiepen op lokale schaal. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van een gemeentelijke structuur- of woon(zorg)visie, het verdiepen of actualiseren van de kwaliteitsenveloppen of het maken van afspraken met uitvoerende partners. In beginsel geldt voor deze uitwerkingen het zelfde als voor de regionale Structuurvisie: raad stelt de (verfijndere) kaders en het college voert uit.

Regionale afspraken over inzet instrumentarium met een gemeentelijke uitwerking

- Intrekken omgevingsvergunning (instrument nr. 2)
 - Reductie plancapaciteit door aanpassing bestemmingsplan (instrument nr. 3)
 - Ontbinding privaatrechtelijke overeenkomsten (instrument nr. 4)
 - Handhaven tegen permanent gebruik van recreatiewoningen (instrument nr. 7)
 - Uitnodigen tot planontwikkeling voor nichemarkten (instrument nr. 8)
- Regiogemeenten gaan afzonderlijk aan de slag met de mogelijke of gewenste inzet van deze instrumenten. Waar zinvol wordt de inzet ervan gedeeld als lerend vermogen voor de gehele regio.

6.4 Regionale afspraken en regionale uitwerking

Regionale afspraken over inzet instrumentarium met een regionale uitwerking

- Anticiperen op komst van de nieuwe Omgevingswet (instrument nr. 1)
- Anticiperen op provinciaal Transitiefonds (instrument nr. 5)
- Beter afstemmen verkoop woningen door woningcorporaties (instrument nr. 6, zie ook paragraaf 6.2)
- Beperken nieuwe woningbouw in het buiten-gebied (instrument nr. 9)
- Monitoring en evaluatie (instrument nr. 10, zie ook paragraaf 6.6)

In aanloop naar de vaststelling van deze Structuurvisie gaan gemeenten aan de slag om de inzet en uitvoering van deze regionaal op te pakken instrumenten nader uit te werken.

6.5 Maatregelen inhoudelijk

Bewustmaking rondom langer zelfstandig wonen

Gemeenten willen het realiseren van aanpas-singen in de woning (blijven) stimuleren, dat begint met bewustwording. Gemeenten gaan na of een gezamenlijke bewustmakingscampagne kan worden ingericht. Uitgangspunt is wel dat eigenaar-bewoners in toenemende mate zelf op zoek moeten gaan naar (eigen) middelen om de woning aan te passen. Gemeenten zijn erg terughoudend in het beschikbaar stellen van budget vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Bewustmaking rondom energetisch verbeteren van de woning

Hierin hanteren de gemeenten in beginsel hetzelfde principe als hiervoor genoemd rondom woningaanpassing. De verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar van de woning.

Wel willen de gemeenten nagaan of ook hier een bewustmakings- of stimuleringscampagne, samen met andere partners, kan worden opgezet.

Standplaatsen woonwagens

De gemeenten consolideren het beleid op dit vlak, bestaande uit:

- Blijvend streven van overdracht van bestaande woonwagens en standplaatsen naar de corporaties.
- Er is geen ruimte voor (nieuwe) uitbreiding van het aantal standplaatsen, behoudens de geplande uitbreiding (per 1 januari 2014 bekend). Nieuwkomers worden doorverwezen naar de reguliere woningvoorraad.
- Zo mogelijk verkoop standplaatsen en/of woonwagens aan bewoners.

6.6 Monitoring

Monitoring als feedback voor uitvoering beleid

Monitoring van veranderingen op de woningmarkt: in het bijzonder de aanbodzijde, leent zich bij uitstek voor een regionale aanpak. Taken en kosten kunnen dan over de samenwerkende gemeente worden verdeeld en alle gemeenten krijgen tegelijkertijd inzicht in de feitelijke stand van zaken en de relevante maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen. De regio ontwikkelt monitoringsaanpak aan de hand waarvan jaarlijks in het tweede kwartaal inzicht wordt verschaft in de ontwikkeling van de woningvoorraad van het afgelopen jaar en de meerjarige trend. Daarin wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de provinciale woonmonitoring. Naast monitoring in de tijd is het van belang om het regionaal eens te worden over een goed en uniform gedefinieerde nulmeting. Daarbij vooral aandacht voor de volgende zaken, omdat tot nu toe bestaande inzichten regelmatig voor verwarring zorgen:

- Stand van de woningvoorraad: wat is er toegevoegd, gesloopt of anderszins onttrokken?
- Stand van de bevolking en huishoudens.
- Leegstand, dit item vraagt om een heldere regionaal vast te stellen definitie en inventarisatiewijze.
- Particuliere huur in het buitengebied;
- Tijdelijke verhuur in kader van de Leegstandswet.
- Oneigenlijk gebruik van recreatiebewoning en de mate van handhaving ervan.
- Nauwkeurig volgen van short- en midstay huisvesting van arbeidsmigranten (samenwerkingsverband Noord- en Midden-Limburg).
- Vergunde woningsplitsingen.
- Woningaanpassingen in kader van Wmo.
- Volgen permanente huisvesting van arbeids-migranten (eventueel aansluiten bij samenwerkingsverband Noord-Limburg)
- Voortgang afbouw planvoorraad.

Monitoring van de regionale afspraken: denken en handelen rondom sturing geven aan de nieuw- en verbouw van de zeven gemeenten, ligt vast in de afwegingskaders in deze Structuurvisie. 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. Een eerste brede beleidsmonitoring vindt plaats in de tweede helft van 2016 (halverwege de looptijd van de colleges) door te kijken naar de beoogde doelstellingen en de mate waarin ze zijn gerealiseerd, de afspraken en waarom ze wel/niet zijn nagekomen en last but not least de regionale samenwerking, het proces.

6.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wro kent geen vormeisen voor het instrument Structuurvisie. Bij het vervaardigen van de Structuurvisie heeft overleg plaatsgevonden met stakeholders, waaronder corporaties, marktpartijen en zorginstellingen. Daarnaast is in elke gemeente een 'lokale woontafel' gehouden, waarbij in de vorm van workshops betrokken ambtenaren, bestuurders, corporaties en zorginstellingen met elkaar van gedachten gewisseld hebben. De zeven gemeenten leggen de structuurvisie 8 weken ter inzage. Voorts wordt de Structuurvisie in het kader van het overleg besproken met de betreffende overleginstanties. De Structuurvisie wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden afzonderlijk. De Structuurvisie wordt op basis van de Wro beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De Structuurvisie is eveneens van belang voor de bewoners van de 7 afzonderlijke gemeenten. Per gemeente worden de bewoners in de gelegenheid gesteld te reageren via het indienen van zienswijzen.

Inspiraakprocedure

Burgemeester en wethouders van de zeven gemeenten hebben bekend gemaakt dat met ingang van 26 juni 2014 gedurende acht weken, dat wil zeggen tot en met 20 augustus 2014, ter inzage ligt de ontwerp-Structuurvisie Weert, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Het plan ligt is digitaal raadpleegbaar via gemeentelijke websites en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen met betrekking tot de ontwerp Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving kunnen door eenieder gedurende bovengenoemde termijn worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de afzonderlijke gemeenten.

Vaststelling Structuurvisie

Voorzien in december 2014







Kwaliteitsenvelop Echt-Susteren

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023		
	Kansrijk	Kwetsbaar
HUUR		
Appartement		
Eengezinswoning		
Seniorenwoning		
KOOP		
Appartement		
Rijwoning		
Twee-onder-een-kap		
Vrijstaande woning		
Seniorenwoning		

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen		
	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Geclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE

Groei 2014-huishoudenspiek			+ 270	Piek in:	2027		
Groei 2014 tot 2024			+ 270				
Toevoeging kwantitatief kader	MAXIMAAL	'14-'23:	+ 590	'14-'17:	+ 235	'18-'23:	+ 355
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23	-	'14-'17:	-	'18-'23:	-

WOONZONE

RUIMTELIJKE OPGAVE

	Maasvallei	Woon-werkvallei							Platteland oost	
Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V	V							V	
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V	V							V	
Hergebruik bestaand vastgoed	V	V							V	
Reduceren uitbreiding	V	V							V	

KERN OF WIJK

	Roosteren	Echt	Pey-Hingen-Schilberg	Slek	Sint Joost	Susteren	Dieteren	Nieuw-stadt	Konings-bosch	Maria Hoop
+ indicatie # woningen	640	3.870	2.110	400	580	3.150	340	1.420	710	530
WOONMILIEU	LD	CD	CD	LD	LD	CD	DO	DO	LD	LD

NIEUWBOUWOPGAVE

	Max	Min.	Min.	Min.	Min.	Min.	Min.	Min.	Max.	Max.
Kwantitatief richtcijfer '14-'17	11	66	36	7	10	54	6	24	12	9
Kwantitatief richtcijfer '18-'23	17	101	54	10	15	81	9	36	18	14

Kwalitatief, accent op

Huur geschikt / senioren		V	V			V		V		
Huur gestapeld		V				V		V		
Huur eengezins										
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Koop gestapeld		V				V		V		
Koop rijwoning				V	V		V			V
Koop 2-1 kap		V	V						V	
Koop vrijstaand		V	V			V		V		

TRANSFORMATIE KOOPVOORR.

Bewustmaking aanpassing	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Bewustmaking verduurzaming	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Actieve stimulering										
Woningplitsing									V	V

TRANSFORMATIE SOC. HUUR

Verkoop toegestaan	V	V				V				
Terughoudend in verkopen			V	V	V		V	V	V	V
Sloop en nieuwbouw		V				V				
Sloop en anders bestemmen	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Verdunning	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Upgrading	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Renovatie en verduurzaming										
Uitbreiding		V	V			V		V		

TRANSFORMATIE PART. HUUR

Actieve benadering										
Passieve benadering										

NICHEMARKTEN

Arbeidsmigranten, permanent	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Arbeidsmigr. short/midstay									V	V
Waterwonen	V									
Deeltijdwonen toestaan	V?									

ZORG + WELZIJN

Intramuraal ouderen	V	V	V	V		V		V		
Verzorgd wonen	V	V	V	V		V		V		
Ontmoeting	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Faciliteren eigen kracht			V	V	V		V		V	V

WOONOMGEVING

Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Aanpak permanente recreatiebewoning										

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023

	Kansrijk	Kwetsbaar
HUUR		
Appartement	IN	BALANS
Eengezinswoning		
Seniorenwoning		
KOOP		
Appartement		
Rijwoning	IN	BALANS
Twee-onder-een-kap		
Vrijstaande woning		
Seniorenwoning		

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen

	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Gecclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE

Groei 2014-huishoudenspiek		+ 540		Piek in:	2027
Groei 2014 t/m 2023		+ 520			
Toevoeging kwantitatief kader	MAXIMAAL	'14-'23: + 640	'14-'17: + 260	'18-'23: + 380	
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23: -	'14-'17: -	'18-'23: -	

WOONZONE

RUIMTELIJKE OPGAVEN

	Maasvallei	Platteland west
Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V	V
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V	V
Hergebruik bestaand vastgoed	V	V
Reduceren uitbreiding	V	V

KERN

+ indicatie # woningen

	Bugge-num	Horn	Neer	Bae-xem	Ell	Grat-hem	Hae-len	Haler	Hei-bloem	Heyt-huy-sen	Hun-sel	Itter-voort	Kel-pen-Oler	Neer-itter	Nun-hem	Roggel
	390	1.550	1.360	990	530	680	1.850	160	290	2.790	380	720	420	560	290	1.710
	LD	DO	DO	DO	DO	DO	DO	LD	LD	CD	DO	DO	DO	DO	LD	DO

WOONMILIEU

NIEUWBOUWOPGAVE:

	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max
Kwantitatief richtcijfer '14-'17	7	27	24	17	9	12	32	3	5	52	7	13	7	10	5	30
Kwantitatief richtcijfer '18-'23	8	41	36	26	14	18	46	4	8	72	10	19	11	15	7	45

Kwalitatief, accent op

Huur geschikt / senioren		V	V				V			V						V
Huur gestapeld							V			V						V
Huur eengezins		V	V				V			V						V
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Koop gestapeld		V	V				V			V						V
Koop rijwoning									V		V	V			V	V
Koop 2-1 kap	V			V						V				V		
Koop vrijstaand		V					V			V						

TRANSFORMATIE KOOPVOORR.

Bewustmaking aanpassing	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Bewustmaking verduurzaming	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Actieve stimulering																
Woningplitsing																

TRANSFORMATIE SOC. HUUR

Verkoop toegestaan	V	N		V		N	V	N	N	V			V	V	N	
Terughoudend in verkopen		V	V		V	V		V	V		V	V			V	V
Sloop en nieuwbouw																
Sloop en anders bestemmen	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Verdunding	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Upgrading	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Renovatie en verduurzaming																
Uitbreiding		V	V				V			V						V

TRANSFORMATIE PART. HUUR

Actieve benadering																
Passieve benadering																

NICHEMARKTEN

Arbeidsmigranten, permanent	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Arbeidsmigr. short/midstay				V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Waterwonen	V	V	V													
Deeltijdwonen toestaan																

ZORG + WELZIJN

Intramuraal ouderen		V								V						
Verzorgd wonen		V	V	V			V			V						V
Ontmoeting	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Faciliteren eigen kracht	V				V	V		V	V		V	V	V	V	V	

WOONOMGEVING

Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied				V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Aanpak permanente recreatiebewoning																

N = Nee = niet toegestaan conform presatatie-afspraken met corporatie

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023		
	Kansrijk	Kwetsbaar
HUUR		
Appartement	IN	BALANS
Eengezinswoning		
Seniorenwoning		
KOOP		
Appartement		
Rijwoning		
Twee-onder-een-kap		
Vrijstaande woning		
Seniorenwoning		

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen		
	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Geclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE

Groei 2014-huishoudenspiek		+ 130	Piek in:	2020				
Groei 2014 tot 2024		+ 120						
Toevoeging kwantitatief kader	MAXIMAAL	'14-'23:	+ 430	'14-'17:	+ 170	'18-'23:	+ 260	
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23	-	'14-'17:	-	'18-'23:	-	

WOONZONE
RUIMTELIJKE OPGAVEN

	Woon-werkvallei		Maasvallei					
Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V					V		
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V					V		
Hergebruik bestaand vastgoed	V					V		
Reduceren uitbreiding	V					V		

KERN OF WIJK

	Maasbracht	Linne	Beegden	Heel	Ohe en Laak 350	Stevens- weert 700	Thorn	Wessem
+ indicatie # woningen	3.090	1.650	760	1.590			1.070	910
WOONMILIEU	CD	DO	LD	DO	LD	DO	DO	DO

NIEUWBOUWOPGAVE

	Min.	Min.	Max.	Max.	Max.	Max.	Max.	Max.
Kwantitatief richtcijfer '14-'17	52	27	13	27	6	12	18	15
Kwantitatief richtcijfer '18-'23	80	43	19	41	9	18	27	23

Kwalitatief, accent op

Huur geschikt / senioren	V	V		V			V	
Huur gestapeld	V							
Huur eengezins				V				
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V	V	V
Koop gestapeld	V	V						
Koop rijwoning		V		V	V			
Koop 2-1 kap					V	V	V	
Koop vrijstaand	V						V	V

TRANSFORMATIE KOOPVOORR.

Bewustmaking aanpassing	V	V	V	V	V	V	V	V
Bewustmaking verduurzaming	V	V	V	V	V	V	V	V
Actieve stimulering	V	V	V	V	V	V	V	V
Woningplitsing								

TRANSFORMATIE SOC. HUUR

Verkoop toegestaan	V						V	
Terughoudend in verkopen		V	V	V	V	V		V
Sloop en nieuwbouw		V						
Sloop en anders bestemmen	V	V	V	V	V	V	V	V
Verdunning	V	V	V	V	V	V	V	V
Upgrading	V	V	V	V	V	V	V	V
Renovatie en verduurzaming								
Uitbreiding	V	V		V			V	

TRANSFORMATIE PART. HUUR

Actieve benadering								
Passieve benadering								

NICHEMARKTEN

Arbeidsmigranten, permanent	V	V	V	V	V	V	V	V
Arbeidsmigr. short/midstay								
Waterwonen								V
Deeltijdwonen toestaan								

ZORG + WELZIJN

Intramuraal ouderen	V							
Verzorgd wonen	V	V		V			V	
Ontmoeting	V	V	V	V	V	V	V	V
Faciliteren eigen kracht			V		V	V		V

WOONOMGEVING

Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied								
Aanpak permanente recreatiebewoning								

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023		
	Kansrijk	Kwetsbaar
HUUR		
Appartement	IN	BALANS
Eengezinswoning		
Seniorenwoning		
KOOP		
Appartement		
Rijwoning		
Twee-onder-een-kap		
Vrijstaande woning		
Seniorenwoning		

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen		
	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Geclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE

Groei 2014-huishoudenspiek			+ 520	Piek in:	2031		
Groei 2014 tot 2024			+ 450				
Toevoeging kwantitatief kader	MAXIMAAL	'14-'23:	+ 450	'14-'17:	+ 180	'18-'23:	+ 270
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23	-	'14-'17:	-	'18-'23:	-

WOONZONE

WOONZONE	Stedelijk gebied Weert–Nederweert		Platteland west			
RUIMTELIJKE OPGAVE						
Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V		V			
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V		V			
Hergebruik bestaand vastgoed	V		V			
Reduceren uitbreiding	V		V			
KERN OF WIJK	Nederweert	Budschop	Ospel	Eind	Leveroy	
+ indicatie # woningen	3.470	730	1.550	580	390	
WOONMILIEU	CD	DO	DO	DO	DO	
NIEUWBOUWOPGAVE	Min.	Min.	Max.	Max.	Max.	
Kwantitatief richtcijfer '14-‘17	93	20	42	15	10	
Kwantitatief richtcijfer '18-‘23	140	29	62	23	16	
Kwalitatief, accent op						
Huur geschikt / senioren	V					
Huur gestapeld	V					
Huur eengezins	V					
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V	
Koop gestapeld						
Koop rijwoning	V					
Koop 2-1 kap	V	V	V	V	V	
Koop vrijstaand	V	V	V	V	V	
TRANSFORMATIE KOOPVOORR.						
Bewustmaking aanpassing	V	V	V	V	V	
Bewustmaking verduurzaming	V	V	V	V	V	
Actieve stimulering				V	V	
Woningsplitsing						
TRANSFORMATIE SOC. HUUR						
Verkoop toegestaan	V	V	V	V	V	
Terughoudend in verkopen						
Sloop en nieuwbouw	V	V		V		
Sloop en anders bestemmen						
Verdunning						
Upgrading						
Renovatie en verduurzaming	V	V	V	V	V	
Uitbreiding	V					
TRANSFORMATIE PART. HUUR						
Actieve benadering						
Passieve benadering						
NICHEMARKTEN						
Arbeidsmigranten, permanent	V	V	V	V	V	
Arbeidsmigr. short/midstay	V	V	V	V	V	
Waterwonen						
Deeltijdwonen toestaan						
ZORG + WELZIJN						
Intramuraal ouderen	V					
Verzorgd wonen	V		V			
Ontmoeting	V	V	V	V	V	
Faciliteren eigen kracht				V	V	
WOONOMGEVING						
Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied	V	V	V	V	V	
Aanpak permanente recreatiebewoning						

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023		
	Kansrijk	Kwetsbaar
HUUR		
Appartement		
Eengezinswoning		
Seniorenwoning		
KOOP		
Appartement		
Rijwoning		
Twee-onder-een-kap		
Vrijstaande woning		
Seniorenwoning		

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen		
	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Geclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE

Groei 2014-huishoudenspiek			+ 20	Piek in:	2018		
Groei 2014 tot 2024			- 40				
Toevoeging kwantitatief kader	MAXIMAAL	'14-'23:	+ 380	'14-'17:	+ 150	'18-'23:	+ 230
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23	-	'14-'17:	-	'18-'23:	-

WOONZONE

Woon-werkvallei

Platteland oost

RUIMTELIJKE OPGAVE

Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V				V		
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V				V		
Hergebruik bestaand vastgoed	V				V		
Reduceren uitbreiding	V				V		

KERN

+ indicatie # woningen

WOONMILIEU

NIEUWBOUWOPGAVE

	Min.	Max.	Max.	Max.	Max.	Max.
Kwantitatief richtcijfer '14-'17	26	31	29	21	25	18
Kwantitatief richtcijfer '18-'23	40	49	45	32	37	27

Kwalitatief, accent op

Huur geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V
Huur gestapeld		V	V	V		V
Huur eengezins						
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V
Koop gestapeld		V			V	
Koop rijwoning					V	
Koop 2-1 kap			V	V		V
Koop vrijstaand	V	V				

TRANSFORMATIE KOOPVOORR.

Bewustmaking aanpassing	V	V	V	V	V	V
Bewustmaking verduurzaming	V	V	V	V	V	V
Actieve stimulering						
Woningsplitsing		V	V	V	V	V

TRANSFORMATIE SOC. HUUR

Verkoop toegestaan		V	V		V	V
Terughoudend in verkopen	V			V		
Sloop en nieuwbouw						
Sloop en anders bestemmen	V	V	V	V	V	V
Verdunning	V	V	V	V	V	V
Upgrading	V	V	V	V	V	V
Renovatie en verduurzaming						
Uitbreiding	V	V	V	V	V	V

TRANSFORMATIE PART. HUUR

Actieve benadering						
Passieve benadering						

NICHEMARKTEN

Arbeidsmigranten, permanent	V	V	V	V	V	V
Arbeidsmigr. short/midstay		V	V	V	V	V
Waterwonen						
Deeltijdwonen toestaan						

ZORG + WELZIJN

Intramuraal ouderen						
Verzorgd wonen	V	V	V	V	V	V
Ontmoeting	V	V	V	V	V	V
Faciliteren eigen kracht						

WOONOMGEVING

Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied	V	V	V	V	V	V
Aanpak permanente recreatiebewoning						

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023 (profiel Roerdalen)		
	Kansrijk	Kwetsbaar
HUUR		
Appartement		
Eengezinswoning		
Seniorenwoning		
KOOP		
Appartement		
Rijwoning		
Twee-onder-een-kap		
Vrijstaande woning		
Seniorenwoning		

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen		
	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Geclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE		Totale gemeente					
Groei 2014-huishoudenspiek			+ 3.610	Piek in:	2040		
Groei 2014 tot 2024			+ 2.370				
Toevoeging kwantitatief kader	Voor de kernen	'14-'23:	+ 180	'14-'17:	+70	'18-'23:	+110
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23	-	'14-'17:	-	'18-'23:	-

WOONZONE	Platteland Oost	
RUIMTELIJKE OPGAVEN		
Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V	
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V	
Hergebruik bestaand vastgoed	V	
Reduceren uitbreiding	V	
KERN OF WIJK	Swalmen/ Boukoul	Asenray
+ indicatie # woningen	3.890	360
WOONMILIEU	LD	LD
NIEUWBOUWOPGAVE	Max.	Max.
Kwantitatief richtcijfer '14-'17	65	5
Kwantitatief richtcijfer '18-'23	101	9
Kwalitatief, accent op		
Huur geschikt / senioren	V	V
Huur gestapeld	V	
Huur eengezins		
Koop geschikt / senioren	V	V
Koop gestapeld	V	
Koop rijwoning		V
Koop 2-1 kap		
Koop vrijstaand	V	
TRANSFORMATIE KOOPVOORR.		
Bewustmaking aanpassing	V	V
Bewustmaking verduurzaming	V	V
Actieve stimulering		
Woningsplitsing		
TRANSFORMATIE SOC. HUUR		
Verkoop toegestaan	V	
Terughoudend in verkopen		V
Sloop en nieuwbouw	V	
Sloop en anders bestemmen	V	V
Verdunning	V	V
Upgrading	V	V
Renovatie en verduurzaming		
Uitbreiding	V	
TRANSFORMATIE PART. HUUR		
Actieve benadering		
Passieve benadering		
NICHEMARKTEN		
Arbeidsmigranten, permanent	v	v
Arbeidsmigr. short/midstay	V	V
Waterwonen		
Deeltijdwonen toestaan		
ZORG + WELZIJN		
Intramuraal ouderen	V	
Verzorgd wonen	V	
Ontmoeting	V	V
Faciliteren eigen kracht		V
WOONOMGEVING		
Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied	V	V
Aanpak permanente recreatiebewoning		

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023		
	Kansrijk	Kwetsbaar
HUUR		
Appartement		
Eengezinswoning		
Seniorenwoning		
KOOP		
Appartement		
Rijwoning		
Twee-onder-een-kap		
Vrijstaande woning		
Seniorenwoning		

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen		
	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Geclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE		Totale gemeente					
Groei 2014-huishoudenspiek			+ 3.610	Piek in:	2040		
Groei 2014 tot 2024			+ 2.370				
Toevoeging kwantitatief kader	Voor de wijken	'14-'23:	+ 2.190	'14-'17:	+ 880	'18-'23:	+ 1.310
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23	-	'14-'17:	-	'18-'23:	-

WOONZONE	Woon-werkvallei						
RUIMTELIJKE OPGAVEN							
Bouwen binnen contour (P9/ P6)					V		
Inbreiding gaat voor uitbreiding					V		
Hergebruik bestaand vastgoed					V		
Reduceren uitbreiding					V		
KERN OF WIJK	Centrum	Donderberg/ Roosendael	Donderberg/ Hoog- vonderen	Herten	Maasniel	Oost	Zuid
	5.600	2.150	2.330	2.870	3.430	3.000	2.590
WOONMILIEU	BST	SU	SU	SU	SU	ST	SU

WOONMILIEU							
NIEUWBOUWOPGAVE							
Kwantitatief richtcijfer '14-'17					880		
Kwantitatief richtcijfer '18-'23					1.310		

Kwalitatief, accent op							
Huur geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V	V
Huur gestapeld							
Huur eengezins	V	V		V	V		
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V	V
Koop gestapeld	V			V	V		V
Koop rijwoning	V			V			
Koop 2-1 kap		V		V	V	V	V
Koop vrijstaand		V		V	V	V	V

TRANSFORMATIE KOOPVOORR.							
Bewustmaking aanpassing	V	V	V	V	V	V	V
Bewustmaking verduurzaming	V	V	V	V	V	V	V
Actieve stimulering							
Woningsplitsing							

TRANSFORMATIE SOC. HUUR							
Verkoop toegestaan		V	V		V	V	V
Terughoudend in verkopen	V			V			
Sloop en nieuwbouw		V	V		V	V	V
Sloop en anders bestemmen	V	V	V	V	V	V	V
Verdunning	V	V	V	V	V	V	V
Upgrading	V	V	V	V	V	V	V
Renovatie en verduurzaming							
Uitbreiding	V	V	V	V	V	V	V

TRANSFORMATIE PART. HUUR							
Actieve benadering							
Passieve benadering							

NICHEMARKTEN							
Arbeidsmigranten, permanent	V	V	V	V	V	V	V
Arbeidsmigr. short/midstay							
Waterwonen	V			V			
Deeltijdwonen toestaan							

ZORG + WELZIJN							
Intramuraal ouderen	V	V	V	V	V	V	V
Verzorgd wonen	V	V	V	V	V	V	V
Ontmoeting	V	V	V	V	V	V	V
Faciliteren eigen kracht							

WOONOMGEVING							
Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied							
Aanpak permanente recreatiebewoning							

Kwaliteitsenvelop Gemeente Weert, kernen

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023 (profiel Leudal)		
	Kansrijk	Kwetsbaar
HUUR		
Appartement	IN	BALANS
Eengezinswoning		
Seniorenwoning		
KOOP		
Appartement	IN	BALANS
Rijwoning	IN	BALANS
Twee-onder-een-kap		
Vrijstaande woning		
Seniorenwoning		

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen		
	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Geclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE

Totale gemeente

Groei 2014-huishoudenspiek		+ 710	Piek in:	2027
Groei 2014 tot 2024		+ 670		
Toevoeging kwantitatief kader	Voor de kernen	'14-'23: + 120	'14-'17: +50	'18-'23: + 70
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23: -	'14-'17: -	'18-'23: -

WOONZONE

Platteland West

RUIMTELIJKE OPGAVEN

Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V
Hergebruik bestaand vastgoed	V
Reduceren uitbreiding	V

KERN OF WIJK

+ indicatie # woningen

WOONMILIEU

NIEUWBOUWOPGAVE

	Max.	Max.	Max.	Max.
Kwantitatief richtcijfer '14-'17	7	32	5	6
Kwantitatief richtcijfer '18-'23	10	44	7	9

Kwalitatief, accent op

Huur geschikt / senioren		V		
Huur gestapeld				
Huur eengezins		V		
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V
Koop gestapeld				
Koop rijwoning				
Koop 2-1 kap				
Koop vrijstaand				

TRANSFORMATIE KOOPVOORR.

Bewustmaking aanpassing	V	V	V	V
Bewustmaking verduurzaming	V	V	V	V
Actieve stimulering				
Woningsplitsing				

TRANSFORMATIE SOC. HUUR

Verkoop toegestaan		V		
Terughoudend in verkopen	V		V	V
Sloop en nieuwbouw		V		
Sloop en anders bestemmen	V	V	V	V
Verdunning	V	V	V	V
Upgrading	V	V	V	V
Renovatie en verduurzaming	V	V	V	V
Uitbreiding		V		

TRANSFORMATIE PART. HUUR

Actieve benadering				
Passieve benadering				

NICHEMARKTEN

Arbeidsmigranten, permanent	V	V	V	V
Arbeidsmigr. short/midstay	V	V	V	V
Waterwonen				
Deeltijdwonen toestaan				

ZORG + WELZIJN

Intramuraal ouderen		V		
Verzorgd wonen		V		
Ontmoeting	V	V	V	V
Faciliteren eigen kracht	V	V	V	V

WOONOMGEVING

Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied	V	V	V	V
Aanpak permanente recreatiebewoning				

Kwaliteitsenvelop Gemeente Weert, wijken

Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023			
	Kansrijk		Kwetsbaar
HUUR			
Appartement			
Eengezinswoning			
Seniorenwoning			
KOOP			
Appartement		IN	BALANS
Rijwoning			
Twee-onder-een-kap			
Vrijstaande woning			
Seniorenwoning			

Marktbeeld wonen met zorg voor ouderen		
	Kansrijk	Kwetsbaar
Intramuraal		
Geclusterd verzorgd wonen		
Zorg aan huis / Geschikt Wonen		

KWANTITATIEVE OPGAVE		Totale gemeente					
Groei 2014-huishoudenspiek			+ 710	Piek in:	2027		
Groei 2014 tot 2024			+ 670				
Toevoeging kwantitatief kader	Voor de wijken	'14-'23:	+ 780	'14-'17:	+310	'18-'23:	+ 470
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23	-	'14-'17:	-	'18-'23:	-

WOONZONE			Stedelijk gebied Weert - Nederweert											
RUIMTELIJKE OPGAVEN														
Bouwen binnen contour (P9/ P6)			V											
Inbreiding gaat voor uitbreiding			V											
Hergebruik bestaand vastgoed			V											
Reduceren uitbreiding			V											
KERN OF WIJK			Biest	Bos-hoven	Cen-trum	Fatima	Gras-winkel	Groene-woud	Kazene-laan	Keent	Laar-Hushov	Leuken	Moesel	Molen-akker
			1.060	2.690	2.320	950	1.110	1.770	630	2.250	520	1.590	1.680	1.200
			SU	SU	ST	SU	SU	SU	DO	ST	DO	SU	SU	DO
WOONMILIEU														
NIEUWBOUWOPGAVE			Maximaal											
Kwantitatief richtcijfer '14-'17			310											
Kwantitatief richtcijfer '18-'23			470											
Kwalitatief, accent op														
Huur geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V			V	V	V	V		
Huur gestapeld			V											
Huur eengezins	V		V											
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Koop gestapeld														
Koop rijwoning			V					V		V				
Koop 2-1 kap			V	V				V	V	V				
Koop vrijstaand					V			V		V	V			
TRANSFORMATIE KOOPVOORR.														
Bewustmaking aanpassing	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Bewustmaking verduurzaming	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Actieve stimulering														
Woningsplitsing														
TRANSFORMATIE SOC. HUUR														
Verkoop toegestaan	V		V	V	V	V			V			V		
Terughoudend in verkopen		V								V		V		V
Sloop en nieuwbouw	V		V	V	V	V			V			V		
Sloop en anders bestemmen	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Verdunning	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Upgrading	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Renovatie en verduurzaming	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Uitbreiding	V	V	V	V	V	V			V	V	V	V	V	
TRANSFORMATIE PART. HUUR														
Actieve benadering														
Passieve benadering														
NICHEMARKTEN														
Arbeidsmigranten, permanent	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Arbeidsmigr. short/midstay														
Waterwonen														
Deeltijdwonen toestaan														
ZORG + WELZIJN														
Intramuraal ouderen	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Verzorgd wonen	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Ontmoeting	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Faciliteren eigen kracht														
WOONOMGEVING														
Aanpak kamergewijs wonen in buitengebied														
Aanpak permanente recreatiebewoning														



Buggenum