# Bouwen naar behoefte *CONCEPTNOTITIE*

Datum: 12 oktober 2020, laatste aanpassing n.a.v. BOWZL 19-11-2020

*Dit document bevat een 'routekaart' om de Zuid-Limburgse visie op wonen te actualiseren; rekening houdend met de woonvraag vanuit de samenleving, ontwikkelingen op de woningmarkt, de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en politiek-bestuurlijke wensen. Zodra de subregiovoorzitters deze 'routekaart' vrijgeven wordt deze in de periode t/m 19 november 2020 in de diverse ambtelijke en bestuurlijke subregionale overleggen besproken. Vervolgens wordt de routekaart op 19 november voorgelegd aan het BO Wonen Zuid-Limburg. Ondertussen zal de ambtelijke werkgroep wonen Zuid-Limburg op basis van deze geschetste richting gelijktijdig starten met het uitwerken van e.e.a. in een conceptversie van de geactualiseerde visie, zodat deze uiterlijk in december 2020 gereed is om ter besluitvorming aangeboden te worden aan de zestien Zuid-Limburgse gemeenteraden. In deze conceptversie worden ook de in de afgelopen jaren vastgestelde beleidsregels (zoals Tiny Houses, definitie zorgwoningen, bedrijfswoningen en tijdelijke woningen) verwerkt.*

## Vooraf

Ook in onze regio is de woningmarkt een belangrijk aandachtspunt. Hoewel de vraagdruk niet zo extreem is als in de Randstad, vinden bepaalde doelgroepen in Zuid-Limburg momenteel niet hun gewenste woning. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Daarom zijn nieuwe betaalbare woningen, flexibel en het liefst in de buurt van voorzieningen nodig.
Op basis van de ontwikkelingen in de woningmarkt, politieke wensen en de aanbevelingen uit de evaluatie van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt in de geactualiseerde visie ingezet op kwalitatieve sturing en maatwerk. De bouw van de juiste woningen wordt aangemoedigd. Dit betekent dat de compensatieregeling voor goede plannen wordt losgelaten. Bouwen naar behoefte komt centraal te staan. Met de Provincie Limburg zal gezamenlijk een aanpak worden ontwikkeld die ertoe moet leiden, dat gewenste plannen uit de bestaande planvoorraad snel worden gerealiseerd, maar dat ook overtollige en verouderde plannen worden bijgesteld of opgeruimd. Dit ten faveure van goede, nieuwe plannen. Deze 'use it or lose it' benadering gaat voor alle plannen gelden.
Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er echter al. Een deel voldoet in de toekomst niet meer aan de wensen en eisen van onze inwoners. Daar dient een aanpak voor te worden ontwikkeld en dat is niet eenvoudig. De eerste stappen zijn inmiddels wel gezet. Tenslotte blijft het van belang om gezamenlijk op te trekken, niet alleen om 'kerktoren denken' te voorkomen, maar ook voor een sterke lobby richting Den Haag.

**Bouwen naar behoefte: de belangrijkste veranderingen:**

1. De belangrijkste Zuid-Limburgse beleidswijziging is dat de huidige compensatieregeling (beleidsafspraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) voor goede plannen wordt losgelaten. In de nieuwe benadering staat (ver)bouwen naar behoefte centraal en hoeven goede woningbouwplannen niet meer te worden gecompenseerd. Hier is bij veel gemeenten voor gepleit.

2. Ook de beleidsafspraak om ongewenste en onbenutte woningbouwplannen te schrappen (beleidsafspraak II uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) wordt aangepast. De gemeenten leggen bij de Provincie Limburg de vraag neer de regie op zich te nemen bij het verwijderen van ongewenste en overtollige planvoorraad, zodat ruimte voor nieuwe, gewenste woningbouwplannen ontstaat.

**Leeswijzer**
Onderstaand wordt geschetst hoe in de nieuwe regionale visie op wonen wordt omgegaan met nieuwe en oude woningbouwplannen. Daarna wordt aangegeven hoe de beleidsafspraken uit 2016 vereenvoudigd worden, welke teksten (visiedeel) van de SVWZL uit 2016 nog actueel zijn en hoe wordt omgegaan met de aanbevelingen uit de evaluatie.

## De regionale visie

In de regionale aanpak staat de kwalitatieve benadering centraal: Waar is behoefte aan en waar ligt de regionale prioriteit?



1. De woningen die er nu al staan en in de toekomst bruikbaar kunnen blijven: behouden, verbeteren en (waar nodig) een gerichte aanpak op het vernieuwen van de woningvoorraad;
2. Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren;
3. Inspelen op de behoefte door meer maatwerk per subregio en flexibiliteit in plannen in te bouwen, in plaats van een (te) rigide vastgeklonken aanpak voor de lange termijn;
4. Het versnellen van de realisatie van bestaande plannen voor gewenste woningen
5. In deze aanpak trekken de Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg samen ook, ook als zich nieuwe vraagstukken aandienen.



## 1. Hoe gaan we om met de bestaande woningvoorraad?

Het blijft van belang dat de woningen die er nu al staan en in de toekomst bruikbaar kunnen blijven aantrekkelijk en in goede staat worden gehouden. Investeringen in de bestaande woningvoorraad van eigenaren van woningen (als primair belanghebbende) zijn daarvoor noodzakelijk. Het gaat daarbij om de bouwtechnische en energetische kwaliteit, de woonkwaliteiten, comfort, geschiktheid, maar ook om aspecten als de belevingswaarde, woonmillieu, betaalbaarheid en leefbaarheid. Een interessante bestaande woningvoorraad is namelijk ook aantrekkelijk voor starters, gezinnen en doorstromers.

Waar nodig zal een deel van de bestaande voorraad moeten worden verbeterd of vervangen. Naast herstructurering in de sociale huurvoorraad door woningcorporaties, blijft ook een gerichte aanpak voor (delen van) de particuliere woningvoorraad noodzakelijk (beleidsafspraak VIII, *“Een aanpak particulier woningbezit starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad…. ”*). De gemeente kan een verantwoordelijkheid nemen in het aanjagen van projecten die leiden tot verbetering en/of vervanging van de woningvoorraad, bijvoorbeeld als de leefbaarheid in het geding is, de kwaliteit van bestaande woningen niet afdoende is of als er leegstand is. De aanpak van de bestaande voorraad is echter complex, vergt veel tijd en energie en is financieel moeilijk haalbaar. Vooral in deze tijd met stijgende woningprijzen.



## 2. Hoe gaan we om met nieuwe plannen?

Goede plannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Dat zijn plannen die positief scoren zowel voor wat betreft:

- Behoefte, gedifferentieerd per woonmilieu, in termen van doelgroepen, prijsniveau, niches enz., zoals vastgesteld in onafhankelijk (sub)regionaal behoefteonderzoek (of, zolang niet beschikbaar: gemeentelijk) of op basis van collectieve vraaggestuurde initiatieven (definitie opnemen!);

als

- Maatschappelijke meerwaarde (verbetering leefbaarheid in centra en kernen, herstructurering/vervangingsbouw, hergebruik winkels of ander bestaand waardevol vastgoed, maar ook tijdelijke woningen, enz.). Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Daarnaast blijven ook plannen die niet voldoen aan beide bovenstaande criteria mogelijk, bijvoorbeeld in gevallen waar specifiek maatwerk gewenst is, mits het plan dan ook een aantoonbare bijdrage levert aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

In de nieuwe systematiek blijft de subregionale afstemming ervoor zorgen, dat er gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop staat (geen onderlinge concurrentie).

- Voorwaarde is dat het gemeentebestuur bereid is de vereiste procedure voor het woningbouwplan te starten, gelet op haar ruimtelijk en volkshuisvestelijke beleid;
- Subregionale afstemming afhankelijk van aard/omvang woningbouwplan is vereist.
- Woningbouwplannen die concurrerend zijn op de schaal van de Zuid-Limburgse woningmarkt, worden ook op dat schaalniveau bestuurlijk afgestemd;
- *"Use it or lose it"*: een (onherroepelijk) plan dat niet snel kan worden gerealiseerd voorziet niet in de behoefte. Dit maakt dat plannen door de initiatiefnemers aan de voorkant grondig worden voorbereid en op haalbaarheid getoetst, om bij akkoord snel te kunnen overgaan tot realisatie. Het plan moet - indien het niet tot uitvoering komt - aangepast of geschrapt kunnen worden. Hierdoor ontstaat weer ruimte voor een nieuw initiatief. Hiervoor zullen algemeen geldende houdbaarheidsdata aan verbonden worden. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

Hiermee ontstaan de condities om goede woningbouwplannen te realiseren. Gemeenten ontwikkelen zelf geen woningen. Voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouwplannen zijn woningcorporaties, ontwikkelaars en particulieren aan zet. Dat maakt dat gemeenten wel geacht worden hun processen goed in te richten om geen kostbare tijd te verliezen en de juiste afwegingen te maken.



## 3. Hoe kunnen we meer maatwerk en flexibiliteit in plannen inbouwen?

In de huidige planvoorraad staat een groot aantal plannen dat al jaren in de programmering is opgenomen. De woningmarkt verandert snel. Daar moet meer op worden ingespeeld. Dit betekent dat plannen sneller moeten kunnen worden aangepast om beter aan te sluiten op de ontwikkeling van de behoefte. De onder 2 geschetste termijn die aan plannen kan worden verbonden, helpt

hierbij in sturende zin, maar gemeenten moeten hierover ook proactief de dialoog aangaan met ontwikkelende partijen. Daarnaast moeten gemeenten ervoor open staan oude plannen om te vormen tot meer geschikte plannen. In de tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek is dit ook al mogelijk gemaakt, zonder dat daarbij plancapaciteit moet worden ingeleverd als het om het wijzigen van locaties betreft.

Het nieuwe beleid voor nieuwe woningbouwplannen en het verbinden van een termijn aan die plannen vergen dat óók wordt gekeken naar de consequenties voor de bestaande planvoorraad, althans het deel daarvan dat als verouderd en overtollig kan gelden. De gemeenten leggen bij de Provincie Limburg de vraag neer de regie op zich te nemen bij het verwijderen van ongewenste en overtollige planvoorraad, zodat ruimte voor nieuwe, gewenste woningbouwplannen ontstaat. De noodzaak hiertoe is al veel eerder beschreven en aangekondigd (o.a. POL2014 en SVWZL 2016). In de komende jaren zal hier verder uitvoering aan worden gegeven.



## 4. Hoe versnellen we de realisatie van gewenste plannen?

Om snel te kunnen voorzien in de benodigde woningen voor allerlei doelgroepen wordt ingezet op het versnellen van de realisatie hiervan. Dit heeft ook gevolgen voor de doorstroming: op het moment dat er woningen voor specifieke doelgroepen (bijv. voor ouderen) worden gebouwd, komen er ook woningen (bijv. voor starters of gezinnen) vrij. Daarbij wordt gebruik gemaakt van stimuleringsmaatregelen van het Rijk en de Provincie Limburg, maar wordt ook geprobeerd om tijdwinst te halen in gemeentelijke procedures voor gewenste plannen. Heeft het versnellen van bouwplannen prioriteit binnen een gemeente en wordt er met middelen en capaciteit op gestuurd? Zo snel mogelijk helderheid bieden aan een initiatiefnemer: Wenst de gemeente hieraan mee te werken? Ligt het aan interne afwegingen bij gemeenten; anders dan de uitgangspunten van het Zuid-Limburgse beleid? Helderheid vooraf kan frustraties voorkomen. Mogelijk helpt ook de hier beschreven versoepeling van het beleid zelf om een gewenst plan sneller door de planprocedures te leiden.

Na vaststelling van een woningbouwplan heeft een gemeente weinig invloed meer op de realisatietermijn. Daar komt verandering in, door een realisatietermijn te verbinden aan nieuwe vastgestelde plannen. Zodat een vastgesteld plan dat voorziet in een behoefte niet te lang ‘op de plank blijft liggen’.

Het sturen op versnelling en realisatie van woningbouwplannen wordt – idealiter samen met de Provincie en het Rijk – nader uitgewerkt.



## 5. Gezamenlijk optrekken: gemeenten, provincie, Rijk

In Zuid-Limburg vindt zo’n 95% van de verhuisbewegingen plaats binnen de regio. Dit impliceert dat ontwikkelingen op de woningmarkt altijd een onderlinge samenhang vertonen. Het betekent niet dat de behoefte of vraagstukken overal identiek zijn. Maar de samenhang maakt wel, dat keuzes op de ene plaats van invloed kunnen zijn op mogelijkheden elders. Vanuit die samenhang is evident dat binnen de regio geen plaats is voor onderlinge concurrentie, wel van bewust maatwerk. Omdat

gemeenten ten opzichte van elkaar onvoldoende mogelijkheden hebben om afwijkend beleid te corrigeren, is hiervoor provinciaal instrumentarium noodzakelijk. Dat geldt nog onverminderd en is een voorwaarde voor succesvol woonbeleid, als een van de onderdelen van gezamenlijk met de Rijksoverheid gevoerd beleid in de regio Zuid-Limburg, waarbij er ook wellicht mogelijkheden zijn om Zuid-Limburgse vraagstukken in de woningmarkt aan te pakken in het kader van het NOVI-gebied Zuid-Limburg of de Omgevingsagenda Zuid.

**Adaptief beleid: wat als de marktomstandigheden veranderen?**
Met deze actualisatie wordt het beleid bijgesteld in een tijd van lage rentestanden, een toegenomen woonvraag en een opwaartse prijsontwikkeling in de woningmarkt, maar tegelijk ook met onzekerheden over de toekomst door de coronacrisis. Uit de evaluatie komt het advies om een Zuid-Limburgs woonbeleid te voeren dat beter inspeelt op veranderingen in de marktomstandigheden, door aan de ene kant de ontwikkelingen goed te blijven monitoren, en aan de andere kant afspraken te maken over het bijstellen van beleid wanneer door economische, demografische of maatschappelijke ontwikkelingen de omstandigheden in de woningmarkt veranderen. Indien de komende jaren de vraag naar woningen toeneemt, omdat de werkgelegenheid in Zuid-Limburg nieuwe huishoudens aantrekt, dan zullen op verschillende plekken in Zuid-Limburg méér woningen nodig zijn en zullen de bakens gericht moeten worden op het uitbreiden van de woningvoorraad. In zo'n situatie, zal de woningbouwproductie verder moeten worden opgeschroefd. Op het moment dat woningprijzen structureel dalen, woningbouwplannen niet worden gerealiseerd en/of de leegstandspercentages in de bestaande woningvoorraad stijgen, zal er meer inzet nodig zal zijn om negatieve leefbaarheidseffecten tegen te gaan. In zo'n situatie ligt een meer restrictief woonbeleid voor de hand. Gemeenten zullen dan meer acties moeten inzetten om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden. Een adaptief kader wordt uitgewerkt.

# Voorstel: actualiseren van teksten uit 2016

| Samenvatting | | *Advies voor SVWZL 2.0* |
|---|---|---|
| **0.** | **Inleiding** | *Herschrijven* |
| 0.1. | Wat is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg? | |
| 0.2. | Drie regio's, één structuurvisie | |
| 0.3. | Bestaande voorraad centraal! | |
| 0.4. | Leeswijzer | |
| **1.** | **Uitgangspunten en ambities** | |
| 1.1. | De doelstelling van de Zuid-Limburgse gemeenten | *Grotendeels overnemen* |
| 1.2. | De (eu)regionale woningmarkt | *Grotendeels overnemen* |
| 1.3. | Economische ambitie Zuid-Limburg | *Actualiseren*<br><br>*Wonen niet als sluitpost maar juist positief voor herbestemming mits kwalitatief ook de juiste oplossing voor de woningmarkt* |
| 1.4. | Sturingsfilosofie | *Actualiseren, verwijzen naar Omgevingswet en POVI (?). Sturingsfilosofie is niet veranderd. Noodzaak/ leuk voor erbij/ weigeren* |
| **2.** | **Wonen in Zuid-Limburg** | *Grotendeels overnemen* |
| 2.1. | De Zuid-Limburgse woonsferen | |
| 2.2. | De (huidige) Zuid-Limburgse woonmilieus | |
| 2.3. | De kwaliteitsopgave in de Zuid-Limburgse woonmilieus | |
| 2.3.1. | Vergrijzing en ontgroening, minder jongeren en meer ouderen | |
| 2.3.2. | Woonmilieus en voorzieningen | |
| 2.3.3. | Kwetsbare Zuid-Limburgse woonmilieus | |
| **3.** | **Visie op de ontwikkeling van woonmilieus in Zuid-Limburg** | *Grotendeels overnemen. Wat hier staat is nog steeds relevant.* |
| 3.1. | Inleiding | |
| 3.2. | Analyse | |
| 3.2.1. | Eén woningmarkt | |
| 3.2.2. | Markttechnisch perspectief | |
| 3.2.3. | Ruimtelijk perspectief | |
| 3.3. | Uitgangspunten/beleidslijnen | |
| 3.3.1. | Proces | |
| 3.3.2. | Realisatie opgave en afstemming | |
| 3.3.3. | Verdunnen | |
| 3.3.4. | Particuliere voorraad | |
| 3.3.5. | Huurvoorraad | |
| 3.3.6. | Plancapaciteit | |
| 3.3.7. | Voorzieningen | |
| **4.** | **Focus op de belangrijkste Zuid-Limburgse** | *Grotendeels overnemen* |

| | | |
|---|---|---|
| | **woningmarktvraagstukken** | |
| 4.1. | De opgave van de bestaande woningvoorraad: grootste opgave in het particulier woningbezit | *Grotendeels overnemen* |
| 4.1.1. | Leegstand in de (particuliere) woningvoorraad | *Actualiseren versus grotendeels overnemen* |
| 4.1.2. | Kwalitatieve opgave | *Grotendeels overnemen* |
| 4.1.3. | Rollen en mogelijke oplossingsrichtingen voor de problematiek in het particulier woningbezit | *Actualiseren versus grotendeels overnemen* |
| 4.1.4. | Experimenteren in de particuliere woningvoorraad | *Actualiseren versus grotendeels overnemen* |
| 4.2. | Omvangrijke planvoorraad: de juiste woning op de juiste plek | *Herschrijven i.v.m. andere aanpak* |
| 4.2.1. | Kwalitatieve keuzes binnen een kwantitatief hard kader | *Herschrijven i.v.m. andere aanpak* |
| 4.2.2. | Drie stappen naar een goede woningmarktprogrammering | *Herschrijven i.v.m. andere aanpak* |
| 4.2.3. | Omzetten van bestaand vastgoed naar de bestemming Wonen | *Herschrijven i.v.m. andere aanpak* |
| 4.2.4. | Regionale woningmarktprogrammering en bevoegdheden | *Herschrijven i.v.m. andere aanpak* |
| 4.3. | Een kwalitatieve mismatch in verhouding tussen koop- en huurwoningen | *Grotendeels overnemen* |
| 4.3.1. | Trends en ontwikkelingen in een stijgende vraag naar huurwoningmarkt | *Grotendeels overnemen* |
| 4.3.2. | Ontwikkelingen in de huurwoningmarkt | *Grotendeels overnemen* |
| 4.3.3. | Rijksbeleid in relatie tot huur | *Herschrijven* |
| 4.3.4. | Particuliere en institutionele investeerders | *Herschrijven versus Grotendeels overnemen> wel nog input van 9 oktober meewegen/aanmerken* |
| 4.3.5. | Huurprijsniveau | *Actualiseren* |
| 4.3.6. | Verkoop van sociale huurwoningen aan beleggers | *Grotendeels overnemen* |
| 4.3.7. | Koopsector | *Herschrijven versus grotendeels overnemen* |
| 4.3.8. | Visie | *Herschrijven versus Grotendeels overnemen* |
| 4.4. | Wonen en zorg | *Actualiseren -> Moet eenvoudiger beschreven worden* |
| 4.4.1. | Transitie in de zorg en vergrijzing | |
| 4.4.2. | Opgaven voor het zorggeschikt wonen | |
| 4.4.3. | Langer thuis wonen en geclusterde zorgwoningen | |
| 4.5. | Specifieke doelgroepen en nichemarkten | *Actualiseren versus grotendeels overnemen. Enige concrete vraag zowel ambtelijk als bestuurlijk betreft compensatievrije extra* woonwagenstandplaatsen> *wordt dit gedeeld? Gesprek over arbeidsmigranten is geweest. Dat moet je elders in de SVWZL oplossen (bij typologieën)* |
| 4.5.1. | Nichemarkten met een economisch motief | |
| 4.5.2. | Doelgroepen met een sociaal motief | |

| | | |
|---|---|---|
| **5.** | **Zuid-Limburgse beleidsafspraken en de aanpak voor de woningmarkt** | *Zwaar herzien, grotendeels volgens aanbevelingen STEC en een aantal dingen ook wel overnemen* |
| 5.1. | De Zuid-Limburgse beleidsafspraken | |
| 5.2. | Memorie van toelichting: beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven | |
| **Hoe om te gaan met de (deels facultatieve) beleidsregels (m.b.t. uitvoering/nadere duiding SVWZL)?** | | *Verwerken* |
| **6.** | **Uitvoeringsafspraken en instrumenten(ontwikkeling)** | *Herschrijven* |
| 6.1. | Instrumentenmix behorend bij de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg | |
| 6.2. | Uitwerking | *Actualiseren/aanscherpen* |
| 6.2.1. | A. - Algemeen | |
| 6.2.2. | B - Instrumenten gericht op de regionale afstemming/sturing van vraag en aanbod | |
| 6.2.3. | C - Instrumenten gericht op verdunning en transformatie van de particuliere woningvoorraad | |
| 6.2.4. | D - Instrumenten gericht op het vergroten van de (betaalbare) huurwoningvoorraad | |
| 6.2.5. | E - Instrumenten gericht op het beheersen van het risico op (plan)schadeclaims | |
| 6.2.6. | F - Lobby | |
| 6.2.7. | G - Monitoring | |
| **7.** | **Subregionale nadere uitwerkingen** | *Zie ook maatwerk* |
| 7.1. | Parkstad Limburg | *Herschrijven* |
| 7.2. | Maastricht-Heuvelland | *Verhouding tussen lokaal/subregionaal en Zuid-Limburgs nivo (behoefteonderzoek)* |
| 7.3. | Westelijke Mijnstreek | *Actualiseren en herschrijven a.d.h.v. Transformatievisie* |
| **8.** | **Bijlagen** | *Herzien* |

# Hoe gaan we om met de beleidsafspraken uit 2016?

Algemeen:
De vijf vingers worden door-vertaald in beleidsafspraken.

| **Huidige 13 beleidsafspraken** | **Advies** |
|---|---|
| I. Een subregionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente vast te stellen, conform de markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten van hoofdstuk 4.2. | *Actualiseren*<br><br>*Vingers 2, 3 en 4* |
| II. De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte<br>bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2. Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden. | *Actualiseren: Wordt opgepakt door Provincie in overleg met gemeenten*<br><br>*Vinger 4* |
| III. De transformatieopgave per gemeente tweejaarlijks vast te stellen en te hanteren als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Naast het gemeentelijk niveau, kan dit ook op (stads)deelniveau. De transformatieopgave wordt minimaal op subregionaal niveau vastgesteld. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om de leegstand actueler in kaart te brengen. De actualisering van de transformatieopgave kan tot gevolg hebben dat de woningmarktprogrammering zal moeten worden herijkt. Actualisering van de woningmarktprogrammering gebeurt minstens om de vier jaar. | *Kwalitatieve sturing gaat voor kwantitatieve sturing Aanvullen met adaptief beleid (kwalitatiever en flexibeler).*<br><br>*Vingers 2 en 4* |
| IV. De subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen. | *Behouden; andere term afgestemd?* |
| V. De herinvulling van waardevol bestaand vastgoed (bijvoorbeeld monumenten) te prioriteren in de regionale woningmarktprogrammering, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald leegstand vastgoed geen nieuwe invulling te geven, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.2. | *Nieuwe integrale beleidsafspraak: Uitbreiden naar maatschappelijke meerwaarde*<br><br>*Vinger 2* |
| VI. Op een uniforme wijze de afweging te maken om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:<br>A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;<br>B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;<br>C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;<br>D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in | *Vigerende compensatieregels komen te vervallen.* |

| | |
|---|---|
| een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie. | |
| VII. Met name in suburbane woonmilieus te verdunnen. Dit moet tevens zorgen voor een kwaliteitsverbetering in suburbane woonmilieus. Op regionale en lokale schaal dient beter inzichtelijk te worden gemaakt waar deze suburbane woonmilieus voorkomt, en welke strategieën hierop van toepassing zijn. | *Beleidsafspraken verfijnen naar de diverse woonmilieus. Strategieën ontwikkelen om de kwaliteit in bv. suburbane woongebieden te bewaken en verbeteren.*<br><br>*Vinger 1* |
| VIII. Een aanpak particulier woningbezit te starten, gericht op het verkleinen van de leegstand en het vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.1. | *Hoort bij bestaande voorraad thuis.*<br><br>*Vinger 1* |
| IX. Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie van ZZP 3 en ZZP 4, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.4. | *Vervallen. Zit al in categorie gewenste plannen (behoefte)*<br><br>*Vinger 2* |
| X. Zorg te dragen voor een voldoende aanbod betaalbare huurwoningen. Dit betekent inzet in:<br>A. het op peil houden c.q. vergroten van de omvang van de betaalbare huurwoningvoorraad (voor inkomensdoelgroep t/m € 45.000) binnen de kaders van de structuurvisie;<br>B. de betaalbaarheid van wonen (ook combinatie met woonlasten);<br>C. het vergroten van de betaalbare huurwoningvoorraad door woningcorporaties te bewegen particuliere woningen op te kopen en als huurwoning te verhuren.<br>D. gemeenten voeren vooraf overleg met de woningcorporaties over de complexen woningen, die verkocht mogen worden. Gemeenten zullen actief gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. | *Behouden met aandacht voor lokaal maatwerk/opgave.*<br><br>*Vinger 2* |
| XI. Inzet te leveren in het accommoderen van huisvestingsvragen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.5. | *Nieuwe bijzondere doelgroep woonwagenbewoners opnemen. Doorvertaling maken in woonvisies! Beleidsafspraak valt in principe onder gewenste plannen (Meer gedifferentieerd woningaanbod)*<br><br>*Vinger 2* |
| XII. De Zuid-Limburgse woningmarkt te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is. Zo wordt er ook nader | *Uitbreiden met genomen* |

| | |
|---|---|
| uitgezocht waar de leegstand zich feitelijk manifesteert of geen courante kwaliteiten meer heeft en daarom in aanmerking komt voor transformatie. | *besluitvorming*<br><br>*Vinger 4* |
| XIII. De problematiek – beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg – en mogelijke oplossingsrichtingen en instrumenten gezamenlijk te agenderen bij het Rijk | *Is een procesafspraak*<br><br>*Vinger 5* |

# Bijlagen

| **Aanbevelingen Stec-groep** | **Actie? Aangeven waar dit landt** |
|---|---|
| Ga door met de SVWZL, ook op de lange termijn | *Overnemen* |
| Maak werking van de beleidsafspraken adaptief en koppel de beleidsafspraken aan de transformatieopgaven op subregionaal niveau | *Overnemen in vinger 2 en 5* |
| Erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten | *Overnemen in vinger 2 en 4* |
| Ga actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen | *Overnemen in vinger 4* |
| Provincie Limburg: partner voor gemeenten en zorgt voor borging | *Overnemen; aanbeveling aan provincie* |
| Ga nog enkele jaren door met de regeling van de versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling | *Overnemen* |
| Werk met een goede monitoring op grond waarvan je kunt bijsturen | *Overnemen* |