

stec
groep



Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Stec Groep aan regio Zuid-Limburg

Esther Geuting, Lotte Huiskens en Sven Beekers
7 juli 2020

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Conclusies per beleidsafpraak	5
Conclusies ten aanzien van ontwikkelingen	7
Aanbevelingen	10
1 Inleiding	15
1.1 Situatie	15
1.2 Centrale vragen	16
1.3 Aanpak en focus van deze evaluatie	18
1.4 Leeswijzer	18
2 Ontwikkelingen sinds vaststelling SVWZL	19
2.1 Bevolkingsontwikkeling: krimp in afgelopen jaren, maar minder sterk dan verwacht.....	19
2.2 Verhuisbewegingen: 85% van de verhuizingen vindt binnen Zuid-Limburg plaats.....	20
2.3 Huishoudensontwikkeling: groei tussen 2014 en 2019 groter dan verwacht	21
2.4 Woningvoorraad: groei voorraad van +1,9% in 2014-2019, leegstand licht gedaald.....	21
2.5 Waardeontwikkeling: opleving na crisis, maar blijft achter bij landelijke trend.....	23
2.6 Werkgelegenheidsontwikkeling was sterk, maar blijft achter bij ambities	23
2.7 Relevante trends en ontwikkelingen sinds vaststelling SVWZL	24
3 Resultaten SVWZL	28
3.1 Beleidsafpraak I: subregionale woningmarktprogrammering vaststellen.....	28
3.2 Beleidsafpraak II: schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden	29
3.3 Beleidsafpraak III: (actualisering) transformatieopgave en leegstand in beeld.....	32
3.4 Beleidsafpraak IV: jaarlijks subregio-grensoverschrijdende belangen borgen	34
3.5 Beleidsafpraak V: herinvulling van waardevol bestaand vastgoed prioriteren	35
3.6 Beleidsafpraak VI: compensatie om toevoeging goede plannen mogelijk te maken.....	37
3.7 Beleidsafpraak VII: verdunnen in suburbane woonmilieus	42
3.8 Beleidsafpraak VIII: aanpak particulier woningbezit starten.....	46
3.9 Beleidsafpraak IX: zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen	47
3.10 Beleidsafpraak X: zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen	50

3.11	Beleidsafspraken XI: accommoderen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten.....	52
3.12	Beleidsafspraken XII: monitoring Zuid-Limburgse woningmarkt.....	54
3.13	Beleidsafspraken XIII: problematiek en oplossingsrichtingen agenderen bij het Rijk.....	55

4 Aanbevelingen 57

4.1	Ga door met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, ook op de lange termijn	57
4.2	Verbeter de beeldvorming rondom de werking van de SVWZL.....	58
4.3	Maak de werking van de beleidsafspraken adaptief en koppel deze aan de transformatieopgave op subregionaal niveau	59
4.4	Breng meer balans in uitvoering SVWZL, nu vooral aandacht voor toevoegingen.....	62
4.5	Benut capaciteit provincie en zorg voor borging	63
4.6	Ga nog enkele jaren door met de huidige versoepeling en overweeg uitbreiding.....	64
4.7	Transformeren en salderen van wonen en winkels in centra alleen onder strikte voorwaarden.....	65
4.8	Stimuleer (sub)regionaal uitwisselen van plancapaciteit.....	67
4.9	Werk met lichte en gerichte monitoring, ook met het oog op de Omgevingswet	68

Bijlage 1: totstand-koming van de SVWZL 70

Bijlage 2: figuren op subregionaal niveau 73

Bevolkingsontwikkeling.....	73
Huishoudensontwikkeling.....	75
Verhuisbewegingen.....	77
Beleidsafspraken.....	79

Bijlage 3: figuren o.b.v. stedelijkheid 89

Bijlage 4: factsheets per gemeente 96

4.10	Beekdaelen	97
4.11	Brunssum.....	100
4.12	Heerlen.....	103
4.13	Kerkrade.....	106
4.14	Landgraaf.....	109
4.15	Simpelveld.....	112
4.16	Voerendaal.....	115
4.17	Beek.....	118
4.18	Sittard-Geleen	121
4.19	Stein	124
4.20	Eijsden-Margraten.....	127
4.21	Gulpen-Wittern	130
4.22	Maastricht.....	133
4.23	Meerssen	136
4.24	Vaals.....	139
4.25	Valkenburg aan de Geul	142

Samenvatting













De regio Zuid-Limburg (voortaan: U) heeft te maken met flinke demografische transitie. Dit was voor u reden om in 2016, samen met alle (toen nog) 18 gemeenten in de regio, de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (hierna: SVWZL) vast te stellen. Deze gezamenlijke visie op de woningmarkt bevat uitgangspunten voor een uniform woonbeleid in Zuid-Limburg. Doelstelling van de SVWZL is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft. Om dit doel te bereiken zijn dertien beleidsafspraken vastgesteld.



























Onderdeel van de SVWZL is een evaluatie van het beleid in 2020. In de eerste plaats bent u benieuwd welke invulling er in de afgelopen jaren concreet is gegeven aan de dertien beleidsafspraken die zijn vastgesteld in de SVWZL. De basis voor de conclusies per beleidsafpraak zijn de feitelijke gegevens die gemeenten zelf hebben aangeleverd over hun planvoorraad sinds de vaststelling van de SVWZL.












Conclusies per beleidsafpraak

Onderstaande tabel toont de belangrijkste conclusies per beleidsafpraak. De tweede kolom geeft, door middel van een smiley, de conclusie voor de hele regio Zuid-Limburg weer. In de derde kolom zijn verschillen tussen de subregio's indicatief inzichtelijk gemaakt. De bovenste smiley is voor Parkstad Limburg (PL), de middelste smiley voor de Westelijke Mijnstreek (WM) en de onderste smiley is voor Maastricht Heuvelland (MH). In de toelichting staan de belangrijkste argumenten voor de conclusies.

Tabel 1: overzicht van beleidsafspraken en de mate waarin hieraan invulling is gegeven

Beleidsafpraak	Indicatieve samenvatting van de conclusie per beleidsafpraak:	Sub-regio: - PL* - WM - MH	Toelichting van score op Zuid-Limburgse schaal
I: subregionale woningmarkt-programmering vaststellen		  	<ul style="list-style-type: none"> De drie subregionale woningmarktprogrammeringen zijn vastgesteld. Maar, toevoegingen/onttrekkingen op deze (dynamische) programmering werken nu onvoldoende door op de transformatieopgave (statisch getal).
II: schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden		  	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn plannen geschrapt sinds de vaststelling van de SVWZL (maar er zijn fors meer woningen toegevoegd in nieuwe plannen). Uit analyses blijkt dat gemeenten zeer beperkt voorzienbaarheid actief benutten en plannen schrappen (met de reden dat deze ongewenst zijn). Daarnaast is van 'oude' plannen (voor vaststelling SVWZL) onvoldoende inzichtelijk waarom deze nog op de programmering staan.
III: (actualisering) transformatie-opgave en leegstand in beeld		  	<ul style="list-style-type: none"> De transformatieopgave is vastgesteld, maar wordt niet (tweejaarlijks) in alle subregio's/gemeenten geactualiseerd. Een actuele transformatieopgave als stip op de horizon is noodzakelijk om te weten of de juiste dingen gebeuren. Leegstand in kaart gebracht (Etil), maar veel gemeenten herkennen zich niet in de cijfers. Administratieve leegstand wijkt af van de daadwerkelijke situatie. Gemeenten met een lage leegstand ervaren noodzaak voor transformatieopgave (op korte termijn) niet.

<p>IV: jaarlijks subregio grensoverschrijdende belangen borgen</p>		  	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten staan positief tegenover Groot Bestuurlijk Overleg wonen, om elkaar bij te praten en gezamenlijk doel voor ogen te houden. • Samenwerking tussen gemeenten op het vlak van wonen is hierdoor verbeterd. • Voor afstemming van plannen en 'snel schakelen' is de subregio een beter schaalniveau.
<p>V: herinvulling van waardevol bestaand vastgoed prioriteren</p>		  	<ul style="list-style-type: none"> • Sinds de vaststelling van de SVWZL zijn in Zuid-Limburg 16 plannen (373 woningen) in (Rijks)monument gerealiseerd, op een totaal van 2.707 woningen in 221 plannen. Dit is een verhouding van circa 14%. In monumenten zijn daarnaast ook veel andere functies beland. • Om de herinvulling van cultuurhistorisch vastgoed eenvoudiger te maken, zijn woningen in rijksmonumenten vrijgesteld van compensatie. Dit sluit onder andere aan bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik). • De vrees dat rijksmonumenten vanwege de vrijstelling een te grote impact op het functioneren van de woningmarkt zouden hebben is niet bewaarheid. Wel heeft de regeling, zoals bedoeld, een bijdrage geleverd aan herinvulling van cultuurhistorisch bestaand vastgoed.
<p>VI: compensatie om toevoeging goede plannen mogelijk te maken</p>		  	<ul style="list-style-type: none"> • Voor bijna 90% van de toegevoegde woningen was geen compensatie vereist. Daarna wordt het grootste aantal woningen gecompenseerd door middel van directe onttrekking/sloop. • Dit betekent dat voor zo'n 10% van de gerealiseerde woningen compensatie plaats heeft gevonden. Bij woningen in plannen is dit aandeel hoger. • Financiële compensatie vindt vooral plaats bij kleine projecten, waaronder 'eenpitters'. Eenpitters hebben vaak geen mogelijkheid om anders te compenseren. Daarnaast zetten eenpitters de plantitel ook vaker om in geld.
<p>VII: verdunnen in suburbane woonmilieus</p>		  	<ul style="list-style-type: none"> • Op Zuid-Limburgse schaal heeft het leeuwendeel van de onttrekkingen in suburbane woonmilieus plaatsgevonden. De geplande onttrekkingen vinden ook in suburbane woonmilieus plaats. • Netto is er per saldo echter niet verdund in suburbane woonmilieus, omdat circa een derde van de nieuw toegevoegde woningen ook in suburbane milieus plaatsvond. • De niet-stedelijke gemeenten vinden dat deze beleidsafspraken niet voor hen geldt, omdat zij zich niet herkennen in de meervoudige problematiek in suburbane stedelijke wijken.
<p>VIII: aanpak particulier woningbezit starten</p>		  	<ul style="list-style-type: none"> • Op het niveau van Zuid-Limburg is gewerkt aan een startdocument voor een gezamenlijke aanpak van het particuliere woningbezit. Recent zijn een bestuurlijke trekker en ambtelijke ondersteuner aangewezen om dit startdocument tot uitvoering te brengen. • De totstandkoming van de Proeftuin heeft regionaal en subregionaal weinig aandacht gehad, ondanks het feit dat de opgaven in de particuliere koopwoningvoorraad de komende jaren het grootst zijn. Op dit moment signaleren de meeste gemeenten echter geen zwaarwegende problemen. • Het echt onttrekken van incurante woningen heeft in veel gemeenten alleen incidenteel plaatsgevonden. Vooral in de subregio Parkstad zijn/worden al diverse projecten opgestart om grootschalige aanpak van de particuliere woningvoorraad mogelijk te maken.
<p>IX: zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen</p>		  	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgwoningen zijn maar in 6% van de gerealiseerde en 9% van de nieuwe plannen opgenomen. Dit lijkt relatief weinig, gezien de aankomende vergrijzing. • De samenwerking tussen woningcorporaties en zorgaanbieders kwam vaak moeizaam op gang, maar nu is er steeds meer sprake van samenwerking tussen deze partijen.
			<ul style="list-style-type: none"> • In de regio Zuid-Limburg is de voorraad goedkope sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens) tussen 2017 en 2020 met circa 2% afgenomen.

<p>X: zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen</p>		 	<p>Het aantal woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 900 nam met 10% toe.</p> <ul style="list-style-type: none"> De verwachting is dat de goedkope en betaalbare corporatiewoningvoorraad in alle subregio's weer zal toenemen. Dit blijkt uit de subregionale programmeringen (evaluatieformat) en de prestatieafspraken met woningcorporaties.
<p>XI: accommoderen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten</p>		  	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn relatief veel plannen met daarin studentenwoningen gerealiseerd (58% van het totaal gerealiseerde aantal) en ook op de planlijst staan nog relatief veel plannen met daarin studentenwoningen (26% van totaal aantal woningen in plannen). Door deze woningen vrij te blijven stellen van compensatie bestaat de kans dat er overschotten worden toegevoegd, wanneer de financieringsstructuur van onderwijsinstellingen wijzigt. Dit risico is aanzienlijk. Op zeer kleine schaal worden ook woningen voor expats/kenniswerkers gerealiseerd en werken gemeenten mee aan onderscheidende initiatieven. Twee bijzondere doelgroepen waar gemeenten mee te maken hebben zijn arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Op regionaal/provinciaal niveau zijn recentelijk onderzoeken uitgevoerd naar de behoefte vanuit deze doelgroepen. Van regionale afstemming is (nog) geen sprake op dit moment.
<p>XII: monitoring Zuid-Limburgse woningmarkt</p>		<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gemeenten benutten de provinciale woonmonitor voornamelijk als bron of onderbouwing van nieuwe (beleidskeuzes). De woonmonitor is als het ware een foto van de huidige stand van zaken, uitgedrukt in figuren en tabellen. Hiermee wordt echter het doel van monitoren, bijsturen en signaleren van woningen die in aanmerking komen voor transformatie, niet behaald. Als gemeenten hier al actief mee bezig zijn verzamelen ze hiervoor zelf de aanvullende cijfers. De gegevens in de woonmonitor zijn daarvoor niet actueel genoeg en er is onvoldoende verbinding met de (te actualiseren) transformatieopgave (op gemeente-, wijk- en buurtniveau).
<p>XIII: problematiek en oplossings-richtingen agenderen bij het Rijk</p>		  	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn in de afgelopen jaren (vooral tussen 2016 en 2018) diverse lobbyacties op Zuid-Limburgse schaal opgepakt. Dit kwam mede door de actieve houding vanuit de provincie Limburg en de subregio's. Het agenderen van de Zuid-Limburgse problematiek, en mogelijke oplossingsrichtingen, blijft nodig de komende jaren. Belangrijk is om het gekozen schaalniveau voor de lobbyacties zorgvuldig af te stemmen op de problematiek. Dit gebeurt nu ook al.

* Beekdaelen wordt in de evaluatie onder Parkstad Limburg meegenomen.

Conclusies ten aanzien van ontwikkelingen

Bevolkingsontwikkeling minder negatief dan verwacht, maar wordt verklaard door migratie

Er is zoals verwacht een aanhoudende dalende lijn in de bevolkingsontwikkeling geweest in de periode 2014 tot 2019. De krimp was echter minder sterk dan destijds verwacht werd op basis van Progneff 2014 (zie figuur 1). De daadwerkelijke ontwikkeling komt uit op -6.800 personen in de betreffende periode (CBS), tegenover een eerder verwachte daling van -12.700 personen (Progneff 2014). We constateren dat migratie hierin een belangrijke verklaring speelt. Sinds 2009 is alleen het buitenlands migratiesaldo in Zuid-Limburg positief geweest (zie figuur 2). Zowel het binnenlands verhuissaldo als de natuurlijke aanwas waren negatief.

In lijn met de minder negatieve bevolkingsontwikkeling laten de meest recente Progneff 2019 prognoses ook een minder sterke daling voor de komende periode zien dan Progneff 2014. Wel merken we hierbij op dat in de update van Progneff 2019 uit is gegaan van een extra buitenlandse migratie. Zie onderstaande tabel voor de aannames. Deze kleinere bevolkingsdaling veroorzaakt door een positievere buitenlandse migratie is medio 2020, gezien de coronacrisis, geen gegeven.

Tabel 2: onderliggende uitgangspunten ten aanzien van migratie en natuurlijke aanwas Progneff 2019

Zuid-Limburg	Ontwikkeling 2020-2025		Ontwikkeling 2025-2030	
	Progneff 2019	Progneff 2019 update	Progneff 2019	Progneff 2019 update
Binnenlands migratiesaldo	-7.694	-8.968	-6.235	-6.758
Buitenlands migratiesaldo	11.526	24.794	7.331	11.806
Geboorteoverschot	-26.090	-22.783	-27.682	-24.754
Bevolkingsontwikkeling totaal	-22.258	-6.958	-26.585	-19.706

Bron: (2019), bewerking Stec Groep (2020). De Progneff 2019 update houdt rekening met verhoogde buitenlandse migratie (op basis van verwachtingen van het CBS).

Andere relevante trends en ontwikkelingen

- Daar waar de WOZ-waarde gemiddeld in Nederland in 2019 6,9% hoger lag dan in 2012, was deze groei in Zuid-Limburg ongeveer 2,2%. Dit duidt erop dat de verschillen tussen regionale woningmarkten landelijk verder vergroot zijn onder de oplopende conjunctuur.
- De coronacrisis houdt Nederland sinds maart in zijn greep en de mogelijke (economische) gevolgen hiervan zorgen nog steeds voor onzekerheid. Economen verwachten dat de Nederlandse en Europese economie dit jaar zal krimpen, maar volgend jaar weer zal groeien. Dit komt doordat overheden veel investeren in steunmaatregelen om de gevolgen van een recessie te beperken (bedrijven overeind houden en werkloosheid beperken).¹ Tot nu toe blijkt de woningmarkt in Zuid-Limburg net als in de rest van Nederland over de hele linie nog relatief stabiel. Zo is het aantal te koop gezette woningen stabiel en is er sprake van prijsbehoud in het grootste deel van Nederland.² Landelijk neemt het aanbod aan woningen echter toe. Op de korte termijn is een deel van de mensen onzeker over hun baan. Hun hoofd staat niet naar verhuizen of zelfs een ander huis bekijken. Voor starters – vaker met een flexibel contract en zonder koopwoning – is de impact van het virus op de korte termijn extra groot en wordt het vinden van een koopwoning verder bemoeilijkt. Op de huurmarkt verwachten we overwegend verdere stagnatie van de doorstroming. Als het coronavirus voor langere tijd moeilijk beheersbaar blijkt, houden we er rekening mee dat de grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren afzakken (de eerste cijfers laten dit ook zien). Dit wordt versterkt doordat de hypotheekrente naar verwachting (licht) gaat stijgen en mensen door de gedaalde beurskoersen en inkomsten interen op hun buffers waardoor ze minder eigen geld kunnen inleggen. Op termijn betekent dit een stijgende rente en dalende waardeontwikkeling op de woningmarkt. De vraag is echter wat een gematigde prijsontwikkeling doet met de onderliggende woningbehoefte. We weten dat ‘het vertrouwen in waardeontwikkeling’ een belangrijke factor is voor de vraag in de (koop)woningmarkt. En wanneer dit vertrouwen onder invloed van de gevolgen van het virus afneemt zal dit vraaguitval in de woningmarkt veroorzaken. Dit effect wordt versterkt door minder baanzekerheid. Een deel van de kopers schuift daardoor naar verwachting op naar het (midden)huursegment, waardoor hier de vraag toeneemt. We merken op dat er in deze segmenten in de huidige situatie al tekorten bestaan, dus deze extra vraag kan niet in de bestaande woningvoorraad landen.
- Een belangrijke factor voor de Zuid-Limburgse woningmarkt is de ontwikkeling van de vraagkant in de woningmarkt. Deze werd de afgelopen jaren sterk beïnvloed door instroom van migranten, overwegend werkgerelateerd. Ook hier zijn de regionale verschillen groot. In regio's waar overwegend kenniswerkers zijn geland, is de impact van de coronacrisis naar verwachting fors kleiner dan in regio's met veel laaggeschoold seizoenswerk. De regionale verschillen in woningmarktdruk worden in die zin steeds meer getekend door migratie en economische dynamiek en minder door natuurlijke bevolkingsgroei (geboorten en sterften).
- Tot slot signaleren we vooral een grote impact van corona op de winkelmarkt (en in mindere mate op logistiek vastgoed). Waar het gaat om de winkelmarkt schatten we in dat de druk op het transformeren van winkels naar woningen groter wordt dan deze al was. We raden aan hier meer gebiedsgericht naar te kijken en in centra van steden en dorpen in te zetten op transformatie waar dat kan. Hiervoor is het belangrijk dat inzichtelijk is in welke mate transformatie in het ene vastgoedsegment bijdraagt aan het dempen of veroorzaken van negatieve (waarde)ontwikkelingen in het andere vastgoedsegment. Dit lijkt

¹ Bron: De economische gevolgen van corona: het wordt erg of erger. Het Parool (25 april 2020).

² Bron: Woningmarkt na twee maanden lockdown nog steeds op peil, NVM (19 mei 2020).

daarom niet voor elke plek een duurzame oplossing. Uiteraard brengt dit met zich mee dat dit consequenties heeft voor plannen voor woningen op andere locaties. Immers: door winkelpanden naar wonen te transformeren, wordt de opgave aan de onderkant van woningmarkt in de periferie alleen maar groter.

In onderstaande tabel vatten we de gerealiseerde en toegevoegde plannen sinds de SVWZL in aantallen samen. In hoofdstuk 3 zijn per beleidsafspraken de cijfers nader toegelicht.

Tabel 3: overzicht gerealiseerde en toegevoegde plannen sinds SVWZL

Plannen	Zuid Limburg totaal	Parkstad Limburg**	Westelijke Mijnstreek	Maastricht Heuvelland
Gerealiseerde toevoegingen (bruto toevoeging)	226 plannen / 2.736 woningen Gecompenseerd (299): 204 door directe onttrekking 36 door financieel comp. 17 schrappen harde plancap. 11 combinatie compensatie 31 onbekend Compensatievrij (2.437): 1.581 studentenwoningen* 72 woningen rijksmonument* 85 zorgwoningen 365 woningen van vóór - maar uitgevoerd sinds – SVWZL 117 woningen strategisch plan 19 tijdelijke woningen 198 overig/ongedefinieerd	73 plannen / 395 woningen Gecompenseerd (83): 53 door directe onttrekking 8 door financieel comp. 16 schrappen harde plancap. 6 combinatie compensatie Compensatievrij (312): 0 studentenwoningen 0 woningen rijksmonument 62 zorgwoningen 165 woningen van vóór - maar uitgevoerd sinds - SVWZL 0 woningen strategisch plan 0 tijdelijke woningen 85 overig/ongedefinieerd	70 plannen / 389 woningen Gecompenseerd (184): 125 door directe onttrekking 23 door financieel comp. 1 schrappen harde plancap. 4 combinatie compensatie 31 onbekend Compensatievrij (205): 65 studentenwoningen 0 woningen rijksmonument 7 zorgwoningen 35 woningen van vóór - maar uitgevoerd sinds - SVWZL 0 woningen strategisch plan 0 tijdelijke woningen 98 overig/ongedefinieerd	83 plannen / 1.952 woningen Gecompenseerd (32): 26 door directe onttrekking 5 door financieel comp. 0 schrappen harde plancap. 1 combinatie compensatie Compensatievrij (1.920): 1.516 studentenwoningen* 72 woningen rijksmonument* 16 zorgwoningen 165 woningen van vóór - maar uitgevoerd sinds - SVWZL 117 woningen strategisch plan 19 tijdelijke woningen 15 overig/ongedefinieerd
Gerealiseerde Onttrekkingen	58 plannen / 1.075 woningen	21 plannen / 427 woningen	14 plannen / 306 woningen	23 plannen / 342 woningen
Toevoegingen in plannen (waarvoor compensatie al dan niet al geregeld is)	415 plannen / 10.286 woningen Compensatie (beoogd) (6.282): 3.442 door directe onttrekking 289 door financieel comp. 530 sloopverplichting gem. 229 schrappen harde plancap. 476 combinatie compensatie 220 versoepeling 252 n.v.t. 844 onbekend Compensatievrij (4.004): 2.679 studentenwoningen 122 woningen rijksmonument 744 zorgwoningen 125 woningen strategisch plan 47 tijdelijke woningen 287 overig/ongedefinieerd	148 plannen / 3.431 woningen Compensatie (beoogd) (2.678): 1.190 door directe onttrekking 148 door financieel comp. 42 sloopverplichting gem. 121 schrappen harde plancap. 308 combinatie compensatie 46 versoepeling 152 n.v.t. 671 onbekend Compensatievrij (753): 350 studentenwoningen 37 woningen rijksmonument 279 zorgwoningen 0 woningen strategisch plan 0 tijdelijke woningen 87 overig/ongedefinieerd	184 plannen / 3.947 woningen Compensatie (beoogd) (3.253): 2.194 door directe onttrekking 52 door financieel comp. 488 sloopverplichting gem. 87 schrappen harde plancap. 62 combinatie compensatie 116 versoepeling 100 n.v.t. 154 onbekend Compensatievrij (694): 62 studentenwoningen 32 woningen rijksmonument 323 zorgwoningen 125 woningen strategisch plan 29 tijdelijke woningen 123 overig/ongedefinieerd	76 plannen / 2.903 woningen Compensatie (beoogd) (351): 58 door directe onttrekking 88 door financieel comp. 0 sloopverplichting gem. 21 schrappen harde plancap. 106 combinatie compensatie 58 versoepeling 0 n.v.t. 20 onbekend Compensatievrij (2.557): 2.267 studentenwoningen 53 woningen rijksmonument 142 zorgwoningen 0 woningen strategisch plan 18 tijdelijke woningen 77 overig/ongedefinieerd
Onttrekkingen in plannen	318 plannen / 6.203 woningen	114 plannen / 2.669 woningen	146 plannen / 3.404 woningen	58 plannen / 130 woningen

* 257 studentenwoningen in rijksmonument, dus dubbel niet-compensatieplichtig. Daarnaast nog 36 woningen in rijksmonument die ook om meerdere redenen niet compensatieplichtig waren. Dergelijke meervoudige uitzonderingen op de compensatieplicht komen in kleine getallen ook elders voor. Totalen zijn daardoor niet altijd volledig op te tellen tot waarden in hoofdstuk 3. ** Beekdaelen wordt in de evaluatie onder Parkstad Limburg meegenomen.

Aanbevelingen

Ga door met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, ook op de lange termijn

- Alle gemeenten vinden de geformuleerde doelstelling van de SVWZL geldig. Ook herkennen vrijwel alle gemeenten nog het belang van een gezamenlijke versterking van het woon- en leefklimaat.
- Enkele gemeenten hechten minder aan de werking van de SVWZL in de vorm van de dertien geformuleerde beleidsafspraken en hechten vooral aan de bestuurlijke samenwerking op Zuid-Limburgse schaal die door de SVWZL is bevorderd.
- We achten het belangrijk de SVWZL op niveau van Zuid-Limburg in de benen te houden en raden aan te overwegen enkele beleidsafspraken te actualiseren, zodat deze beter bijdragen aan het behalen van de doelstelling van de SVWZL gedragen door alle 16 gemeenten.
- We merken op dat de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven verschillen per gemeente: van 'enkel' de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad tot grootschalige onttrekkingen van incurante (particuliere) woningen. Gekoppeld aan actuele prognoses over de huishoudensontwikkeling en de daaruit volgende negatieve (kwantitatieve) behoefte aan woningen laat zien dat de risico's voor de woningmarkt en leefbaarheid de komende tien tot twintig jaar zeer substantieel zijn.
- De spiraal die dreigt, wanneer de SVWZL losgelaten zou worden, gaat over verkrotting op sommige plekken, (verdere) prijsval van (particuliere) woningen, een negatieve uitstraling naar de omliggende buurt en criminaliteit. Voorkomen is ook hierbij beter dan genezen. Daarom is verdere voortzetting van de SVWZL nodig, zodat negatieve effecten van bevolkings- en huishoudensdaling op de woningmarkt zo veel mogelijk gemonitord worden en aan de voorkant voorkomen kunnen worden op regionale schaal.
- Aanpak hiervan omvat taaie, langjarige processen met een lange doorlooptijd en grote financiële consequenties. Verwacht hier geen korte termijn resultaten.

Verbeter de beeldvorming rondom de werking van de SVWZL

- De SVWZL staat sinds de vaststelling regelmatig ter discussie. Zeker in relatie tot de hoge druk die in delen van Nederland op de woningmarkt voelbaar is. Ook in Zuid-Limburg zijn gemeenten aan te wijzen waar de prijzen sinds 2016 sterk gestegen zijn en waar leegstandsproblematiek niet of (nog maar) beperkt speelt. Gemiddeld is de prijsstijging beperkt geweest en is daarmee het prijsverschil tussen Nederland en Zuid-Limburg vergroot.
- Wat opvalt is dat er slechts beperkt positieve publiciteit over de SVWZL is. Belangrijk is daarom om te werken aan positieve framing en, om het gesprek terug te brengen naar feiten. Uit de analyses blijkt namelijk dat er in de afgelopen jaren daadwerkelijk wel meer gebouwd is dan onttrokken. Daarmee heeft een kwalitatieve verbetering in de woningmarkt plaatsgevonden, omdat er woningen zijn toegevoegd waar behoefte aan is op regionale schaal (meer huur en levensloopgeschikt). Ook zijn er honderden nieuwe plannen toegevoegd, waarin inderdaad sloop beoogd is, maar de netto toevoeging nog altijd flink groter is. De SVWZL zit gerealiseerde en beoogde ontwikkelingen niet in de weg. Daar komt bij dat verhalen van onttrekking en sloop in delen van Zuid-Limburg ook wel degelijk succesverhalen zijn en is de leegstand afgenomen en de kwaliteit van woningen toegenomen.

VEEL VOORKOMENDE FEITEN EN FABELS

We beschrijven veel gehoorde signalen over de werking van de SVWZL die we in gesprekken regelmatig terug hoorden en zetten deze af tegen de feiten.

- Signaal: *'Door de SVWZL kunnen er geen woningen meer gebouwd worden'*. Feit: sinds de vaststelling van de SVWZL zijn 222 plannen gerealiseerd die samen goed waren voor 2.708 woningen (bruto toevoeging). Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat de woningvoorraad sinds 2016 is toegenomen met 2.230 woningen.
- Signaal: *'Door de SVWZL is het onmogelijk om nieuwe woningbouwplannen toe te voegen'*. Feit: sinds de vaststelling van de SVWZL zijn er 415 woningbouwplannen toegevoegd aan de Zuid-Limburgse planvoorraad. Deze zijn samen goed voor 10.286 woningen (bruto). Ook als we hierop de geplande onttrekkingen in mindering brengen (6.203), blijft een netto beoogde toevoeging van 4.083 woningen over.
- Signaal: *'De SVWZL draagt bij aan verdunning van suburbane woonmilieus'*. Feit: Sinds de vaststelling van de SVWZL zijn er meer woningen gerealiseerd in suburbane woonmilieus dan onttrokken. Er is dus geen sprake geweest van verdunning. Wel merken we op dat er in de plannen meer onttrekkingen zijn opgenomen dan toevoegingen en dat er verschillen zijn per subregio.
- Signaal: *'De compensatie in de SVWZL vormt een grote blokkade'*. Feit: uit de analyses blijkt dat er veel plannen vrijgesteld zijn van compensatie. Daarnaast is voor het grootste deel van de nieuwe plannen al compensatie beoogd of geregeld. Slechts in zo'n 10% van de plannen sinds de vaststelling van de SVWZL is onbekend hoe compensatie geregeld zal worden.
- Signaal: *'Versoepeling van de compensatie is nodig'*. Feit: de versoepeling blijkt in de praktijk (nog) beperkt gebruikt te worden. Dit kan komen omdat gemeenten meer tijd nodig hebben om geschikte initiatieven uit te werken waarop deze versoepeling van toepassing is, of de versoepeling heeft betrekking op aspecten die niet ter zake doen, of marktdruk ontbreekt.
- Signaal: *'Vrijstelling van compensatie leidt tot overschotten in betreffende segmenten'*. Feit: hoewel rijksmonumenten en zorgwoningen vrijgesteld zijn van compensatie, zijn er beperkt woningen in deze segmenten toegevoegd of plannen in deze segmenten ontwikkeld. Het is dus niet zo dat initiatiefnemers compensatie 'ontduiken' door compensatievrije woningen te bouwen.
- Signaal: *'De SVWZL draagt bij aan meer zorggeschikte woningen'*. Feit: er zijn weliswaar meer zorggeschikte woningen gerealiseerd en opgenomen in plannen in Zuid-Limburg, maar het betreft nog een relatief beperkt aandeel van de totale realisatie/plannen. Ook zijn niet in alle subregio's zorgwoningen gerealiseerd. Het is onduidelijk of deze initiatieven gestart zijn vanuit een autonome behoefte aan zorgwoningen, of dat dit ingegeven is vanuit de SVWZL. Om hier meer inzicht in te krijgen zouden initiatiefnemers benaderd moeten worden.
- Signaal: *'De SVWZL draagt bij aan meer sociale huur en middenhuur woningen'*. Feit: hoewel er veel plannen zijn voor deze woningtypen, zijn er op Zuid-Limburgse schaal nu minder sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad dan ten tijde van de inwerkingtreding van de SVWZL. De verwachting is overigens dat hier de komende jaren een inhaalslag op wordt gemaakt.

Maak werking van de beleidsafspraken adaptief en koppel deze aan de transformatieopgave op subregionaal niveau

- Een belangrijke reden dat een beperkt aantal gemeenten negatief aankijkt tegen een deel van de beleidsafspraken uit de SVWZL is, dat niet alle beleidsafspraken (op korte termijn) voor hen van toepassing zijn, in afwezigheid van een duidelijk zichtbare transformatieopgave. Deze beleidsafspraken zijn daardoor (gevoelsmatig) een blokkade in de realisatie van kwalitatief goede plannen.
- Belangrijk is om per subregio en per gemeente een expliciete koppeling te maken met de omvang van de transformatieopgave. Wanneer aangetoond is dat deze er niet meer is, hoeven een flink deel van de beleidsafspraken niet meer uitgevoerd te worden. De doelen van de structuurvisie zijn dan immers bereikt. Het moment is wellicht nu nog niet aangebroken voor nog verdergaande algemene versoepeling van de SVWZL. Gemeenten hebben de transformatieopgave zelf ook onvoldoende in beeld (!).

- Overweeg daarom om de beleidsafspraken adaptief/flexibel te maken en expliciet te koppelen aan de transformatieopgave als kantelpunt, zodat deze naar de toekomst toe flexibeler ervaren worden. Het intact houden van de beleidsafspraken betekent dat de spelregels voor alle gemeenten gelijk blijven, maar dat deze alleen gelden wanneer vooraf geformuleerde kantelpunten hier ruimte voor bieden. Als bijvoorbeeld de huishoudensontwikkeling zich positiever ontwikkelt, de (feitelijke) leegstand op (of onder) frictieniveau is, of dat er geen transformatieopgave meer is, dan kan dit aanleiding zijn om (op korte termijn) beleidsregels 'uit te zetten' of op te schorten.
- Adaptief programmeren vraagt wel om actuele en gerichte monitoring.

Erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten

- We merken op dat er verschillen zijn tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten, zowel in de problematiek die speelt als de wijze waarin ze de SVWZL tot uitvoering brengen. Zo valt op dat feitelijke leegstand en daarmee samenhangende leefbaarheidsproblemen meer in (delen van) de stedelijke gemeenten spelen. De opgaven in de particuliere woningvoorraad zijn hier al in sterkere mate aanwezig en dat vraagt om snel handelen en een gerichte aanpak.
- Daarentegen zien we juist dat feitelijk een deel van de niet-stedelijke gemeenten nog relatief weinig plancapaciteit op de plank hebben liggen en er relatief veel plannen geschrapt zijn (ook al voor de SVWZL was vastgesteld). Dit zorgt er gevoelsmatig voor dat een deel van de niet-stedelijke gemeenten zich onevenredig benadeeld voelen. Deze mening is in de interviews ook door meerdere bestuurders geformuleerd. Adaptief programmeren op basis van de transformatieopgave kan hiervoor een oplossing zijn om, wanneer de kantelpunten zich voordoen, beleidsregels (tijdelijk) op te schorten.

Ga actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen

- In deze evaluatie hebben we conform uw opdracht enkel de werking van de SVWZL betrokken, en niet de 'oude' plannen die ten tijde van de vaststelling al op de programmering stonden. Er ligt echter in alle subregio's nog veel oude plancapaciteit op de plank.
- Het schrappen van ongewenste plancapaciteit en het onttrekken van incurante particuliere woningvoorraad vragen om een blijvende langjarige aanpak en bijbehorende investeringen en menskracht.
- In veel gemeenten ontbreekt het aan voldoende capaciteit om deze opgaven aan te kunnen pakken. Het gaat dan zowel om onvoldoende kennis en expertise, als om onvoldoende uitvoeringscapaciteit ('handjes en slimme koppen'). Meer prioriteit voor wonen binnen de gemeentelijke organisatie is nodig. In de subregio Parkstad wordt dit probleem deels ondervangen door de bestuurlijke samenwerking en de ambtelijke regionale organisatie. In de andere regio's is dit minder het geval.

Provincie Limburg partner voor gemeenten en zorgt voor borging

- We raden met nadruk aan om de opgaven in de Zuid-Limburgse woningmarkt ook op de lange termijn op de provinciale agenda te houden. De SVWZL is door alle Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten.
- De werking van de SVWZL wordt geborgd in een Provinciale Verordening (en is gebaseerd op het Provinciaal Omgevingsplan). Het is wenselijk dat hier in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) aandacht voor blijft, zoals dit in het verleden bij het Provinciaal Omgevingsplan ook het geval was en dat in de op te stellen Omgevingsverordening de borging gezekerd blijft.

Ga nog enkele jaren door met versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling

- Uit de analyses blijkt dat gemeenten nog beperkt gebruik maken van de versoepeling. Dit betekent niet dat gemeenten de meerwaarde van de versoepeling niet inzien, maar wel dat het soms tijd nodig heeft voordat deze tot uitvoering gebracht kan worden.
- Het uitbreiden van de versoepeling voor kwalitatief gewenste woningtypen op de juiste locaties is daarom een stap die verder verkend kan worden. Denk aan een compensatievrijstelling voor woningen in de sociale huur én middenhuur, omdat hier op korte termijn een grote behoefte aan is op regionale schaal. Daarvoor is belangrijk dat realisatie van sociale en middenhuurwoningen meer verspreid over de gemeenten in Zuid-Limburg plaatsvinden (in stedelijke en niet-stedelijke gemeenten). Op dit

moment is de samenstelling in eigendomsverhoudingen en prijssegmenten per gemeente eenzijdig. Meer sociale spreiding is gewenst.

- Het afhandelen van een initiatief van een eenpitter kost naar rato relatief veel capaciteit van gemeenten. Vooral kleine gemeenten hebben hier relatief veel mee te maken en beschikken over beperkte menskracht. Dit gaat ten koste van de doelbereiking van de structuurvisie. Voor eenpitters, met een beperkt (negatief) effect op de regionale woningmarkt, zou bijvoorbeeld enkel ambtelijke afstemming nodig kunnen zijn.
- We adviseren u daarnaast om beleid rondom (compensatie van) woonwagendplaatsen op te nemen in de SVWZL. Het gaat dan over het opnemen van woonwagens als woonproduct in de SVWZL, om ervoor te zorgen dat er op een uniforme wijze met het compensatiebeleid hieromtrent om wordt gegaan. Omdat woonwagens een specifiek segment op de woningmarkt zijn, raden we u aan deze voorlopig vrij te stellen van compensatie.

Transformeren en salderen van wonen en winkels in centra alleen onder strikte voorwaarden

Overweeg of salderen tussen woningen en winkels meerwaarde heeft. Nota bene: salderen tussen woningen en winkels is geen doel op zich, maar we signaleren belangrijke aandachtspunten die nog versterkt worden door de effecten van de coronacrisis op de winkelmarkt. Dit vergt echter een uiterst zorgvuldige werkwijze om ongewenste neveneffecten op de woningmarkt te voorkomen.

- Leegstaand winkelvastgoed in aanloopstraten leent zich qua locatie goed voor woningbouw. Salderen tussen wonen en winkels op deze locaties speelt in op de grote transitieopgave in winkelgebieden. Dit is een interessante gedachte, maar dit leidt zonder flankerend beleid ten aanzien van het ontstemmen van plantitels en schrappen van woningen zonder meer tot een extra kwantitatieve opgave in de bestaande woningvoorraad. We raden u aan te overwegen in beginsel wonen in centra een hoge prioriteit te geven, ten koste van wonen op andere plekken binnen de gemeente. Dit vraagt echter nogal wat van de manier van werken binnen de regio en gemeenten omdat doorschuifproblemen op de loer liggen.
- Een efficiënt alternatief met een zeer goede doelbereiking is het in één keer wegbestemmen van ongewenste overtollige plannen uit het verleden aan de hand van een Provinciaal Inpassingsplan (Wro) of Instructieregels (Omgevingswet). De regio en de gemeenten ontbreekt het aan geschikt instrumentarium hiervoor. De provincie is hiervoor de aangewezen partij. Door het wegbestemmen kunnen de doelen van de SVWZL worden bereikt, en kunnen gemeenten licht en gericht aan de gang met het toevoegen van kwalitatief gewenste plannen en de transformatieopgave.
- Werk met een houdbaarheidsdatum op plannen: use it or lose it. Dat kan door bestemmingsplannen zo laat mogelijk in procedure te brengen, als het plan helder is en zeker is dat het doorgaat. Of door plannen te verkleinen en op te knippen in meerdere bestemmingsplannen (faseren). Zo blijven gemeenten wendbaar en ligt er geen grote plancapaciteit op plekken te 'slapen'. Er is een duidelijke exitstrategie en gemeenten houden grip op ontwikkelingen. Dit zou ook direct moeten worden gecreëerd voor plannen die worden toegevoegd aan de programmeringen.
- Overweeg daarnaast om plancapaciteit vaker subregionaal uit te wisselen. Dit gebeurt nu incidenteel, maar zou eenvoudiger gemaakt kunnen worden door te werken met een strategische reserve op subregionaal niveau en een grootschalige inventarisatie van grondposities van ontwikkelaars op Zuid-Limburgse schaal. Vanuit portefeuilleperspectief zou het wenselijk zijn om op Zuid-Limburgse schaal in beeld te hebben welke ontwikkelaars nog grondposities hebben, en welke daarvan zij nog voornemens zijn om tot ontwikkeling te brengen. Hiermee kunnen onderhandelingen over het schrappen van ongewenste plancapaciteit ook op bijvoorbeeld (sub)regionale schaal met ontwikkelaars gevoerd worden.

Werk met lichte en gerichte monitoring, ook met het oog op de Omgevingswet

Monitoring zou kwantitatief en kwalitatief meer gekoppeld moeten worden aan de (actuele) transformatieopgave, zodat gemeenten inzicht krijgen in de gewenste of ongewenste effecten van hun keuzes over nieuwbouw, sloop- of transformatie. Monitoring wordt dan meer dan alleen een foto van de huidige stand van zaken, maar krijgt ook een signalerende functie.

ENKELE ACTIES VOOR VERVOLG

We raden aan deze evaluatie te beschouwen als start van een proces om de werking van de structuurvisie verder aan te scherpen. Dit vergt tijdsinzet van de betrokken overheden en andere belanghebbenden, maar is wat ons betreft zeer de moeite waard, omdat de doelstellingen van de Structuurvisie nog onverkort gelden.

- Allereerst is belangrijk raden te informeren over de resultaten van de analyse die in het kader van de evaluatie van de SVWZL zijn opgesteld. We signaleren dat er een groot verschil zit tussen feit en beeldvorming (deels fabel). Daarbij is belangrijk de aanbevelingen uit dit advies goed toe te lichten. Uitgangspunt is de voortzetting van de beleidsafspraken uit de SVWZL, een sterke koppeling aan de transformatieopgave en, wanneer deze opgave er niet meer is, ook (tijdelijk) opschorten van de beleidsafspraken in de betreffende subregio.
- We onderstrepen het belang van provinciale borging van de beleidsafspraken ook in de nieuwe POVI en de Verordening en dat hier geen gaten in vallen.
- Het is wezenlijk dat alle gemeenten werken met een actuele transformatieopgave, om zo ook in beeld te krijgen of delen van de beleidsafspraken in de structuurvisie (tijdelijk) opgeschort zouden kunnen worden.
- Voor de ambtelijke werkgroep op Zuid-Limburgse schaal is er werk aan de winkel in het verkennen en verder uitwerken van mogelijke versoepelingen en voor welke beleidsafspraken sprake kan zijn van opschorten, in geval van balans in de transformatieopgave.
- We pleiten voor een efficiëntieslag in de uitvoering door het opstarten van het provinciaal niveau en schrappen van ongewenste (suburbane) plannen op niveau van heel Zuid-Limburg. Het gaat om plannen waar al jaren niks gebeurt en die de nieuwe aanmaak van plannen blokkeren. Gemeenten kunnen zo de beperkte menskracht gericht inzetten op de transformatieopgave en het faciliteren van kwalitatief gewenste plannen.
- Aandacht voor de beeldvorming over hoe de structuurvisie werkt is ook nodig naar belanghebbenden: bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties en particuliere initiatiefnemers. We raden aan belanghebbenden ook actiever te betrekken bij de transformatieopgave.

1 Inleiding

1.1 Situatie

Gemeenten in Zuid-Limburg werken samen aan een excellent woon- en leefklimaat

De regio Zuid-Limburg (voortaan: U) heeft te maken met flinke demografische transitie. Er is sprake van vergrijzing, huishoudensverdunding, afname van het aantal inwoners en soms ook huishoudens. In delen van de regio zijn de gevolgen hiervan al merkbaar, in andere gemeenten zal dit naar verwachting de komende jaren gebeuren. Dit was voor u reden om in 2016, samen met alle (toen nog) 18 gemeenten³ in de regio, de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (hierna: SVWZL) vast te stellen. Deze gezamenlijke visie op de woningmarkt bevat uitgangspunten voor een uniform woonbeleid in Zuid-Limburg.

De SVWZL kwam tot stand vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen, (waaronder woningbouw) in één gemeente direct invloed hebben op de andere gemeenten in de regio. De woningmarkt in Zuid-Limburg kent een sterke regionale component: 85% van de verhuisbewegingen vindt plaats tussen gemeenten binnen Zuid-Limburg.⁴

Gezien de demografische transitie waar u bij vaststelling van de SVWZL mee te maken dacht te hebben, was het belangrijk te kiezen voor een gezamenlijke aanpak door de 18 gemeenten. Dit maakte dat alle gemeenten in regio Zuid-Limburg de volgende doelstelling van de SVWZL onderschreven en samen aan de slag gingen met de uitvoering van dertien beleidsafspraken.

DOELSTELLING VAN DE STRUCTUURVISIE WONEN ZUID-LIMBURG IN DERTIEN BELEIDSAFSPRAKEN

Creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

Om dit doel te bereiken zijn dertien beleidsafspraken vastgesteld, het gaat om (in het kort):

- Beleidsafpraak I: subregionale woningmarktprogrammering vaststellen.
- Beleidsafpraak II: schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden.
- Beleidsafpraak III: (actualisering) transformatieopgave en leegstand in beeld.
- Beleidsafpraak IV: jaarlijks subregio-grensoverschrijdende belangen borgen..
- Beleidsafpraak V: herinvulling van waardevol bestaand vastgoed prioriteren
- Beleidsafpraak VI: compensatie om toevoeging goede plannen mogelijk te maken.
- Beleidsafpraak VII: verdunnen in suburbane woonmilieus.
- Beleidsafpraak VIII: aanpak particulier woningbezit starten.
- Beleidsafpraak IX: zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen.
- Beleidsafpraak X: zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen.
- Beleidsafpraak XI: accommoderen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten.
- Beleidsafpraak XII: monitoring Zuid-Limburgse woningmarkt.
- Beleidsafpraak XIII: problematiek en oplossingsrichtingen agenderen bij het Rijk.

³ De 18 gemeenten zijn Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Onderbanken, Simpelveld, Voerendaal, Beek, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Maastricht, Meerssen, Vaals, Valkenburg aan de Geul. Op 1 januari 2019 zijn de gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen gefuseerd in de gemeente Beekdaalen. Beekdaalen wordt in deze evaluatie gezien als onderdeel van Parkstad Limburg.

⁴ Op basis van het CBS, kijkend naar periode 2014-2018 (Statline, 2020).

Onderdeel van Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een evaluatie in 2020

Onderdeel van de SVWZL is een evaluatie van het beleid in 2020. In de eerste plaats bent u benieuwd welke invulling er in de afgelopen jaren concreet is gegeven aan de dertien beleidsafspraken die zijn vastgesteld in de SVWZL. Ook wilt u inzicht in data en uitgangspunten die de basis vormen van de SVWZL: in hoeverre zijn de verwachtingen uitgekomen? Belangrijk is daarnaast dat er in deze evaluatie aandacht is voor recente ontwikkelingen op de woningmarkt.

Vooruitlopend op de evaluatie is recent in alle gemeenten een tijdelijke versoepeling van de compensatieregeling uit de SVWZL voorgesteld en vastgesteld. Deze richt zich op het stimuleren van goede, betaalbare woningen op de juiste plek en voor de juiste doelgroepen. De evaluatie gaat daarom ook in op deze versoepeling van de compensatieregeling.

1.2 Centrale vragen

Onderstaande vragen staan centraal in de evaluatie van de SVWZL:

1. Valideren van de data in de SVWZL: welke ontwikkelingen werden destijds voorzien ten aanzien van demografische en economische ontwikkeling en de toename van de woningvoorraad? En wat is er daadwerkelijk gebeurd?
2. Welke elementen en ontwikkelingen zijn relevant voor de SVWZL?
3. In hoeverre is sinds de vaststelling invulling gegeven aan elk van de dertien beleidsafspraken uit de SVWZL? U wilt specifiek aandacht voor:
 - Compensatieplicht: welke invloed heeft deze gehad op de kwaliteit en kwantiteit van de woningbouwplannen na vaststelling van de SVWZL?
 - Uitzonderingen voor studenten, rijksmonumenten en zorg: hebben deze geleid tot een (gewenste dan wel ongewenste) ontwikkeling van het aantal woningen in die categorie?
 - Toepassing voor stratenlijsten waarvoor compensatie 1:2 van toepassing is: hoeveel woningen zijn er in de benoemde aanloopstraten gerealiseerd? Wat is het effect hiervan geweest?
 - Intrekingsverplichting voor 'slechte' planvoorraad: hoeveel plannen zijn er sinds de vaststelling van de SVWZL daadwerkelijk weg bestemd, of is er een procedure in gang gezet om weg te bestemmen?
4. In hoeverre is er gebruik gemaakt van de tijdelijke versoepeling van de compensatieplicht en heeft deze de gewenste bijdrage geleverd aan het sturen van woningaanbod in de juiste richting?
5. Gezien de doelstelling van de SVWZL en de bijbehorende opgave: wat zijn (na de analyse) aanbevelingen aan u?

U wilt een transparante, systematische, eenduidige en bovenal feitelijke evaluatie van de (beleidsregels uit de) SVWZL. Daarom beantwoorden we niet alleen uw centrale vragen, maar beoordelen we ook de doelstelling, uitvoering (input en output) en de resultaten (outcome) van de SVWZL. We gaan in op:

- Wat zijn de strategische doelen die u in de SVWZL heeft geformuleerd?
- Wat is de operationele output van de SVWZL, oftewel de 'productie' die het beleid opleverde (waaronder verdunnen van de bestaande woningvoorraad, terugdringen van planvoorraad en toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is)?
- Wat is de impact van het beleid? In termen van gewenste en eventueel ongewenste (neven)effecten van de beleidsafspraken?
- Wat is op tactisch en operationeel niveau de doeltreffendheid (het doel raken, de effectiviteit) van de SVWZL en bijbehorend beleid en proces op het bereiken van achterliggende doelstellingen?
- Wat is de mate van efficiëntie (doelmatigheid, de korte route naar het doel) van de SVWZL en bijbehorend beleid, specifiek gericht op de beleidsafspraken?

DOELSTELLINGEN VAN DE STRUCTUURVISIE WONEN ZUID-LIMBURG

In de SVWZL wordt de volgende strategische doelstelling benoemd: *‘Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.’*

Om te kunnen komen tot deze doelstelling is per gemeente een transformatieopgave geformuleerd als concrete vertaling van de doelstelling. Deze transformatieopgave is geen afdwingbaar getal (van te bouwen, of slopen, of herbestemmen woningen), maar bepaalt wel de strategische koers voor de woningvoorraad per gemeente. Hieraan ligt de woningbehoefte vanuit huishoudensontwikkeling ten grondslag, rekening houdend met de bestaande woningvoorraad en de (eventuele) leegstand hiervan. De volgende kwalitatieve doelstelling kan uit de SVWZL afgeleid worden: *‘Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot ‘meer van hetzelfde’, waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod.’*

Uit de SVWZL blijkt een driedelige opgave, waaruit drie tactische doelen voor gemeenten voortkomen:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot.
- Terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave.
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Deze driedelige opgave leidt tot meerdere operationele doelen (en de dertien beleidsafspraken):

- Kwalitatief goede woningbouwplannen kunnen blijven faciliteren en subregio grensoverschrijdende belangen waarborgen. Dit gebeurt door vaststellen van subregionale woningmarktprogrammeringen op basis van de vastgestelde transformatieopgave per gemeente (beleidsafpraak I, III en IV). Daarnaast dragen de compensatiemaatregelen voor woningbouw hier aan bij (beleidsafpraak VI).
- Kiezen voor versterking van kernen en centrumlocaties, en niet voor uitbreidingslocaties. Woningbouw dient zo veel mogelijk binnen de centra en centrumkernen gerealiseerd te worden. Dit komt ook ten goede aan de voorzieningenstructuur. Schrappen van onbenutte plancapaciteit moet dan ook zo veel mogelijk aan de randen van de kernen plaatsvinden (beleidsafpraak II), en ook verdunning dient met name in suburbane woonmilieus te gebeuren (beleidsafpraak VII).
- Herinvulling van waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) dient geprioriteerd te worden in de woningmarktprogrammering (beleidsafpraak V). Dit hangt samen met de versterking van kernen. Toevoegen van woningen waar een tekort aan is dient dus ook te gebeuren in de bestaande voorraad.
- Aanpak ontwikkelen voor de particuliere woningvoorraad, omdat de grootste opgaven en overschotten de komende jaren hier zullen optreden (beleidsafpraak VIII). Alleen door in te grijpen is (gedeeltelijk) waardebehoud of een ‘zachte landing’ van woningprijzen mogelijk. Daarnaast spelen kwalitatieve opgaven: ingrepen voor verduurzaming, vernieuwing en levensloopbestendigheid zijn nodig om woningen courant te houden.
- Zorgen voor voldoende woningen voor bijzondere doelgroepen (zoals studenten, beleidsafpraak XI) en voldoende zorggeschikte woningen (beleidsafpraak IX). Vanwege de vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt, neemt het aantal zorgbehoevenden en de vraag naar zorggeschikte woningen toe. Het gaat dan zowel om woningen waar huishoudens langer zelfstandig thuis kunnen wonen (extramuraal) en om meer intramurale zorgwoningen (in zorginstellingen).
- Zorgen voor voldoende goedkope huurwoningen (huurprijs tot liberalisatiegrens) en betaalbare huurwoningen (huurprijs tot € 900). Er dienen voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen te worden toegevoegd, terwijl de totale woningvoorraad niet of nauwelijks mag stijgen (beleidsafpraak X). Oplossingsrichtingen zijn het kritischer kijken naar uitponden van huurwoningen, het omkatten van koop naar huur en minder slopen in de huursector.

1.3 Aanpak en focus van deze evaluatie

Deze evaluatie is tot stand gekomen in de eerste helft van 2020. De eerste stap was een uitvoerige data-analyse van de woningbouwplannen. In maart en april hebben we, samen met alle gemeenten, in kaart gebracht welke plannen sinds de SVWZL zijn ontwikkeld, uitgevoerd en geschrapt. Naast alle feitelijk informatie over de plannen en uitvoering van de SVWZL (op het niveau van gemeenten, subregio's en Zuid-Limburg als geheel) hebben er interviews plaatsgevonden met alle wethouders en ambtelijk betrokkenen. Hiermee kon kwalitatieve duiding worden gegeven aan de cijfers. Ook werd inzicht verkregen in het proces, en eventuele knelpunten hierin.

De opdracht was om van de SVWZL de resultaten en effecten in beeld te brengen. Daarom hebben we nadrukkelijk alleen in beeld gebracht wat er is gebeurd sinds de vaststelling van de SVWZL in 2016. Dit betekent dat we in deze evaluatie alleen plannen hebben meegenomen die zijn ontwikkeld, uitgevoerd, of geschrapt na vaststelling van de SVWZL. In de evaluatie zijn 'oude' plannen alleen meegenomen wanneer deze worden ingezet ter compensatie. Dit betekent dat er, naast de plannen in deze evaluatie, nog meer plannen op de subregionale programmeringen staan (van voor de inwerkingtreding van de SVWZL).

Een beperking aan deze opdracht is dat er verschillen tussen gemeenten bestaan in uitgangspositie. In sommige gemeenten is bijvoorbeeld al veel onttrokken voorafgaand aan de vaststelling van de SVWZL. Door pas te kijken vanaf de vaststelling zijn dergelijke eerder uitgevoerde acties geen onderwerp van de evaluatie. Ook zijn andere vastgoedsegmenten dan wonen buiten beschouwing gelaten in de analyse van de beleidsafspraken. We hebben geen analyses uitgevoerd over de ontwikkelingen hiervan in Zuid-Limburg (toevoegingen, onttrekking, leegstand, et cetera). Het startpunt van de evaluatie is: wat is er gebeurd op de Zuid-Limburgse woningmarkt sinds de vaststelling van de SVWZL en bijbehorende subregionale programmeringen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beantwoorden we de eerste twee deelvragen. We valideren de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de vaststelling van de SVWZL en gaan in op relevante trends en ontwikkelingen van na de vaststelling, zoals aangepast Rijksbeleid. In hoofdstuk 3 gaan we in op de derde en vierde deelvraag, waarbij we de resultaten en duiding per beleidsafpraak presenteren. Input voor dit hoofdstuk zijn de analyse van de woningbouwplannen en de interviews met alle gemeenten. Ten slotte trekken we in hoofdstuk 4 enkele overall conclusies en geven we aanbevelingen, waarmee we ook de laatste deelvraag beantwoorden.

Daarnaast hebben we vier bijlagen opgesteld. In de eerste bijlage beschrijven we kort de totstandkoming van de SVWZL. In de tweede bijlage vindt u figuren op subregionaal niveau, ter ondersteuning van de resultaten die zijn beschreven in hoofdstuk 3. In de derde bijlage vindt u ook figuren ter ondersteuning van hoofdstuk 3 en 4, maar in deze bijlagen hebben we onderscheid gemaakt tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten⁵. In de vierde bijlage is per gemeente een factsheet weergegeven. Hierin zijn gegevens over de (historische en verwachte) bevolkings-, huishoudensontwikkeling en leegstand opgenomen en daarnaast de resultaten van de analyse per gemeente.

⁵ Onder de stedelijke gemeenten rekenen we: Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Kerkrade, Landgraaf, Meerssen en Brunssum. De overige gemeenten beschouwen we als niet-stedelijk (deze zijn deels sub-urbaan, deels landelijk). Voor een verdere verdieping verwijzen we u naar de woonmilieukaart in paragraaf 3.7.

2 Ontwikkelingen sinds vaststelling SVWZL

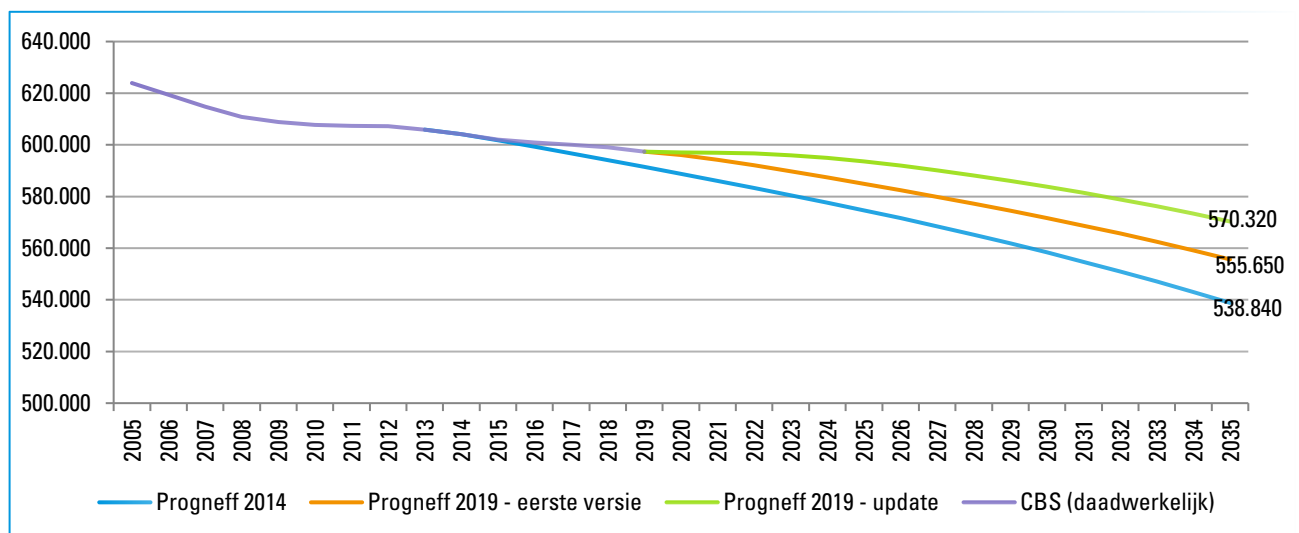
In dit hoofdstuk staat het valideren van de data die ten grondslag liggen aan de SVWZL centraal. Daarnaast gaan we in op relevante trends en ontwikkelingen die sinds de vaststelling van de SVWZL spelen en relevant zijn naar de toekomst toe. We geven daarmee antwoord op uw volgende deelvragen:

- Welke ontwikkelingen werden destijds voorzien ten aanzien van demografische en economische ontwikkeling en de toename van de woningvoorraad? En wat is er daadwerkelijk gebeurd?
- Welke trends en ontwikkelingen (sinds 2016) zijn relevant voor de SVWZL?

2.1 Bevolkingsontwikkeling: krimp in afgelopen jaren, maar minder sterk dan verwacht

Er is zoals verwacht een aanhoudende dalende lijn in de bevolkingsontwikkeling in de periode 2014 tot 2019. De krimp was echter minder sterk dan destijds verwacht werd op basis van Progneff 2014. De daadwerkelijke ontwikkeling op basis van CBS-gegevens komt uit op -6.800 personen (-1,1%) in de betreffende periode, tegenover een eerder verwachte daling van -12.700 personen (-2,1%). In lijn daarmee laat de meest recente Progneff 2019 prognose tot 2035 ook een minder sterke daling voor de komende periode zien dan Progneff 2014. Zie onderstaande figuur.

Figuur 1: bevolkingsontwikkeling en prognoses – Zuid-Limburg totaalniveau



Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep (2020). De Progneff 2019 update houdt rekening met verhoogde buitenlandse migratie (op basis van verwachtingen van het CBS).

Het beeld dat er sprake is geweest van bevolkingskrimp maar minder hard dan verwacht, gaat op voor alle drie de subregio's. Zie bijlage 1 voor de figuren op subregioniveau. Op hoofdlijnen zien we het volgende:

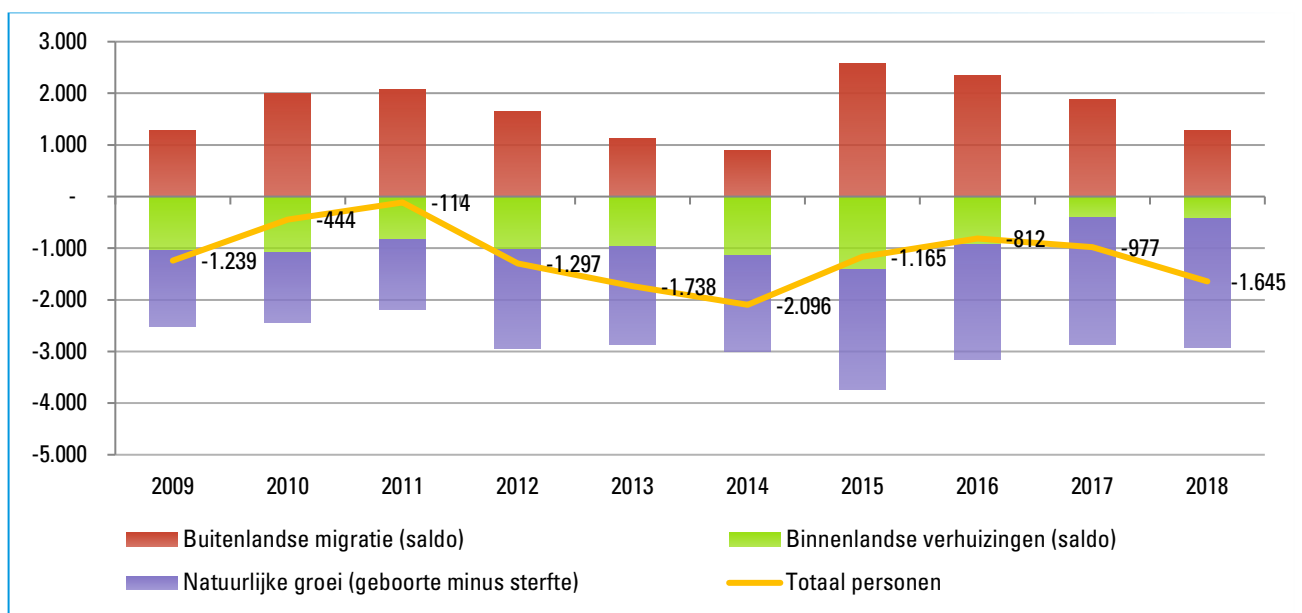
- In Parkstad was de voorspelde daling op basis van Progneff 2014 circa -7.265 personen (-2,8%) voor de periode 2014-2019. De daadwerkelijke ontwikkeling op basis van CBS-gegevens was circa -4.375 personen (-1,7%).
- In de Westelijke Mijnstreek was de voorspelde daling op basis van Progneff 2014 circa -3.250 personen (-1,6%) voor de periode 2014-2019. De daadwerkelijke ontwikkeling op basis van CBS-gegevens was circa -590 personen (-0,3%).

- In Maastricht Heuvelland was de voorspelde daling op basis van Progneff 2014 circa -2.030 personen (-1,0%) voor de periode 2014-2019. De daadwerkelijke ontwikkeling op basis van CBS-gegevens was circa -610 personen (-0,3%).

2.2 Verhuisbewegingen: 85% van de verhuizingen vindt binnen Zuid-Limburg plaats

Wanneer we kijken naar de onderliggende factoren van de bevolkingsontwikkeling in Zuid-Limburg, zien we dat de bevolkingskrimp het gevolg is van een structureel sterfteoverschot en een negatief binnenlands migratiesaldo. In de laatste jaren weegt vooral het sterfteoverschot zwaar. We zien parallel een jaarlijks buitenlands vestigingsoverschot, maar dit is onvoldoende om de andere twee factoren te compenseren. Het gevolg is per saldo een krimp van de bevolking.

Figuur 2: onderliggende ontwikkelingen demografie – Zuid-Limburg totaalniveau



Bron: CBS (Statline, 2020), bewerking Stec Groep (2020).

Op subregionaal niveau (zie figuren bijlage 1) zien we verschillen. Op hoofdlijnen:

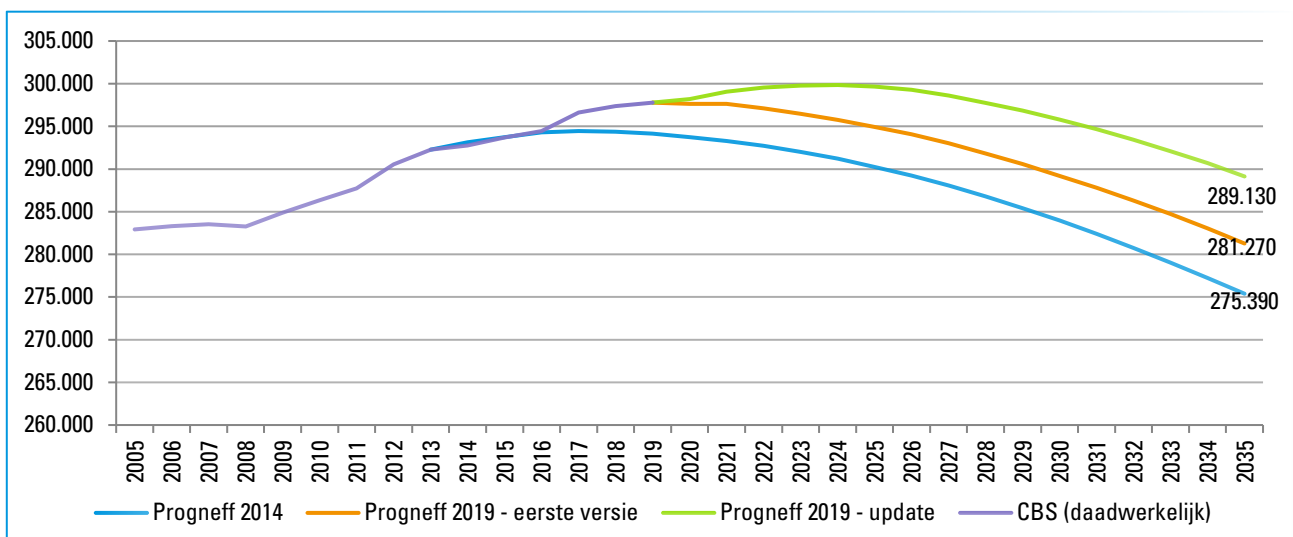
- In Parkstad zien we een omslag van een sterk negatief binnenlands migratiesaldo in 2014 en 2015 naar uiteindelijk een licht positief binnenlands migratiesaldo in 2018. Het buitenlandsmigratiesaldo is licht positief. Op totaalniveau is er echter ook de laatste jaren spraken van bevolkingskrimp door een sterfteoverschot.
- In de Westelijke Mijnstreek zien we een vergelijkbare trend, maar daar vond de omslag van een negatief naar licht positief binnenlands verhuissaldo al eerder plaats: rond 2014. Ook hier is het buitenlandsmigratiesaldo licht positief (met uitzondering van 2017).
- In Maastricht Heuvelland is juist sinds 2014 het binnenlands verhuissaldo negatiever geworden. Doordat het buitenlandsmigratiesaldo ieder jaar positief is, is er in de meeste jaren wel sprake geweest van bevolkingsgroei. We zien wel sterke fluctuaties in de mate van buitenlandse instroom.

Zoomen we in op de binnenlandse verhuisdynamiek, dan zien we dat circa 85% van de verhuisdynamiek in Zuid-Limburg intern is. Met andere woorden: ongeveer 85% van alle verhuisbewegingen van en naar gemeenten in Zuid-Limburg vindt plaats binnen de regio (inclusief binnengemeentelijke verhuizingen), wanneer we kijken naar de verhuisbewegingen tussen periode 2011-2018 op basis van CBS-gegevens. Dit is meer dan gemiddeld in Nederland.

2.3 Huishoudensontwikkeling: groei tussen 2014 en 2019 groter dan verwacht

In lijn met de minder sterke bevolkingsdaling, is voor dezelfde periode de groei van het aantal huishoudens groter dan verwacht. Dat er sprake was van huishoudensgroei terwijl er ook sprake was van bevolkingsdaling komt door een aanhoudende huishoudensverduunning. Progneff 2014 voorspelde destijds een groei van +1.000 huishoudens (0,3%) in periode 2014-2019. De daadwerkelijke groei is uiteindelijk uitgekomen op +5.000 huishoudens (1,7%, gegevens CBS). In lijn daarmee laat de meest recente Progneff 2019 prognose ook een langer aanhoudende en sterkere groei zien voor de komende periode dan Progneff 2014. Ook Progneff 2019 laat op termijn een daling van het aantal huishoudens zien, maar de stand in 2035 komt door de langer aanhoudende en sterkere groei op korte termijn wel hoger uit.

Figuur 3: huishoudensontwikkeling en prognoses – Zuid-Limburg totaalniveau



Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep (2020). De Progneff 2019 update houdt rekening met verhoogde buitenlandse migratie (op basis van verwachtingen van het CBS).

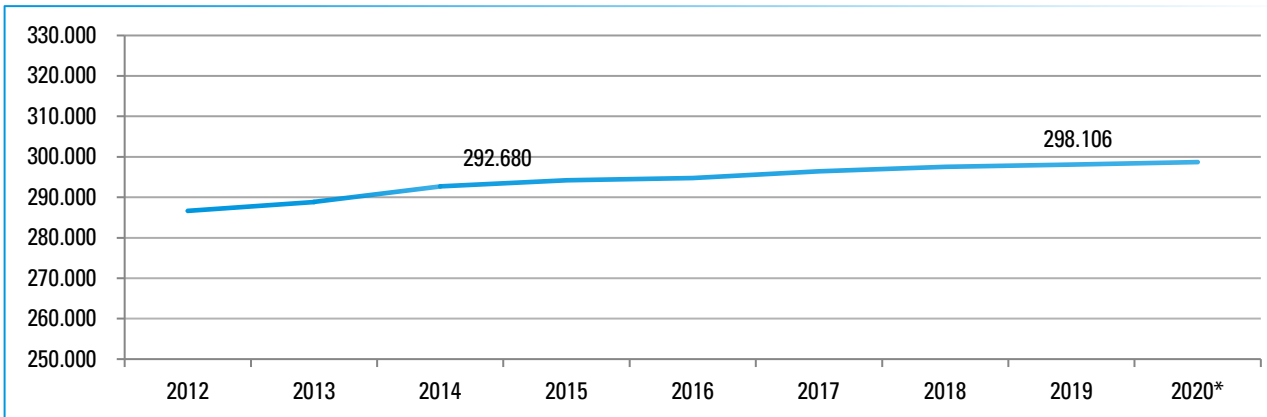
Het beeld dat de lijn in de huishoudensontwikkeling positiever is geweest dan verwacht, gaat wederom op voor alle drie de subregio's. Zie bijlage 2 voor de figuren op subregioniveau. Op hoofdlijnen zien we het volgende:

- In Parkstad was de voorspelde daling op basis van Progneff 2014 circa -630 huishoudens (-0,5%) voor de periode 2014-2019. De daadwerkelijke ontwikkeling op basis van CBS-gegevens bleek een groei van +1.010 huishoudens (+0,8%). Dit is een positievere ontwikkeling van 1,3 procentpunt.
- In de Westelijke Mijnstreek was de voorspelde groei op basis van Progneff 2014 circa +150 huishoudens (0,2%) voor de periode 2014-2019. De daadwerkelijke ontwikkeling op basis van CBS-gegevens was circa +1.210 huishoudens (+1,9%). Dit is een positievere ontwikkeling van 1,7 procentpunt.
- In Maastricht Heuvelland was de voorspelde daling op basis van Progneff 2014 circa +1.490 huishoudens (1,4%) voor de periode 2014-2019. De daadwerkelijke ontwikkeling op basis van CBS-gegevens was circa +2.780 huishoudens (+2,6%). Dit is een positievere ontwikkeling van 1,2 procentpunt.

2.4 Woningvoorraad: groei voorraad van +1,9% in 2014-2019, leegstand licht gedaald

Kijken we naar de ontwikkeling van de woningvoorraad in de periode 2014-2019, dan zien we op het totaal van heel Zuid-Limburg een toename van circa 5.430 woningen (+1,9%). Zie onderstaande figuur. De totale woningvoorraad bedroeg in 2019 daarmee ruim 298.100 woningen.

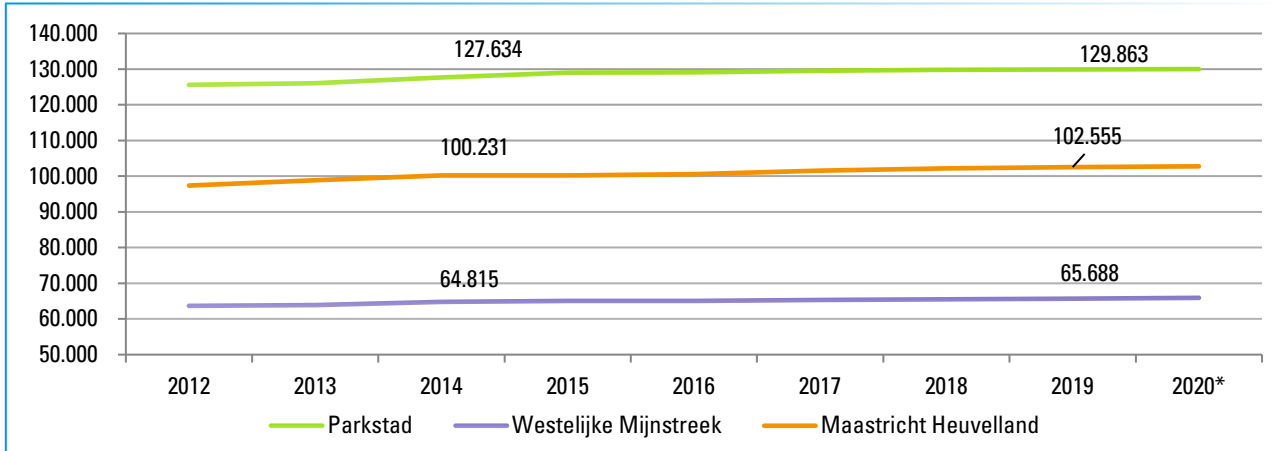
Figuur 4: ontwikkeling woningvoorraad – Zuid-Limburg totaalniveau



Bron: CBS (Statline, 2020). *2020 voorlopig.

Op subregioniveau zien we lichte verschillen in de relatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. In Maastricht Heuvelland groeide de voorraad absoluut, maar vooral ook relatief het hardst met circa +2,3% (+2.324 woningen). In de Westelijke Mijnstreek groeide de voorraad met ongeveer +1,3% (+873 woningen). De relatieve groei van de woningvoorraad in Parkstad ligt daar tussenin, op ongeveer +1,7% (+2.229 woningen). Zie ook onderstaande figuur.

Figuur 5: ontwikkeling woningvoorraad – subregio's



Bron: CBS (Statline, 2020). *2020 voorlopig.

In onderstaande tabel geven we voor de subregio's en Zuid-Limburg totaal de leegstandsontwikkeling weer. We zien dat de leegstand op het niveau van Zuid-Limburg tussen 2014 en 2018 is gedaald, maar op langere termijn (2012-2018) ongeveer gelijk is gebleven. Dit beeld is hetzelfde op het niveau van Parkstad en de Westelijke Mijnstreek. In beide subregio's heeft een daling in de leegstand plaatsgevonden, en is de leegstand in 2018 het laagst. Voor Maastricht Heuvelland zien we een gelijkblijvend leegstandspercentage tussen 2014 en 2018, maar een lichte stijging over de langere periode (2012-2018).

Tabel 4: ontwikkeling leegstand – Zuid-Limburg totaal en de subregio's (per 31 december)

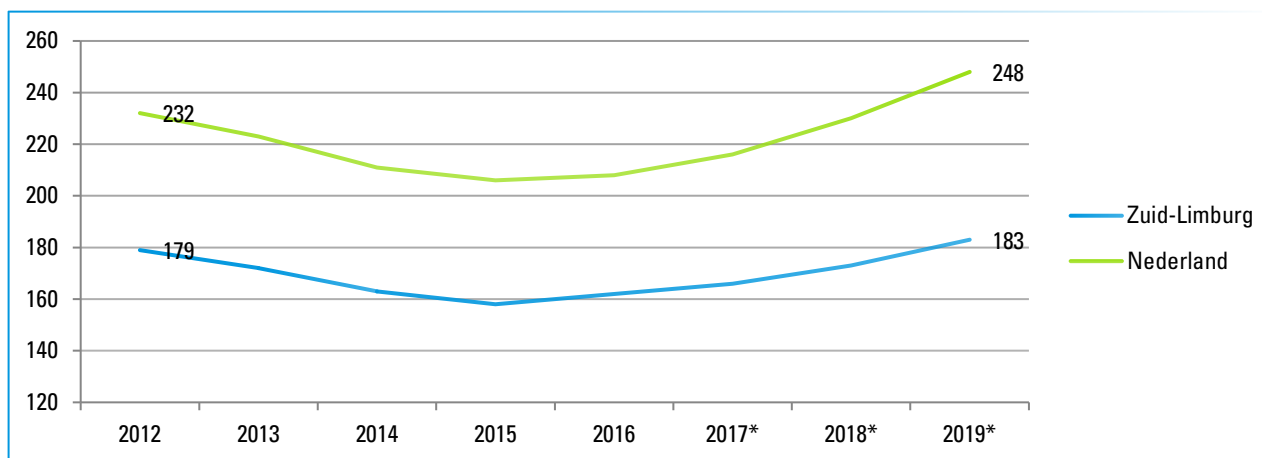
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Parkstad Limburg	4,2%	3,9%	4,2%	4,4%	4,1%	4,0%	3,7%	3,5%
Westelijke Mijnstreek	3,5%	4,0%	4,5%	4,1%	3,5%	3,5%	3,2%	3,2%
Maastricht Heuvelland	3,9%	4,1%	4,3%	4,5%	4,4%	4,8%	4,3%	4,4%
Totaal Zuid-Limburg*	3,9%	4,0%	4,3%	4,4%	4,0%	4,1%	3,8%	3,7%

Bron: Leegstandsactualisatie Zuid-Limburg (2017). Daarna als indicator opgenomen in Woonmonitor provincie Limburg). *op basis van een gewogen gemiddelde van de subregio's.

2.5 Waardeontwikkeling: opleving na crisis, maar blijft achter bij landelijke trend

Ook de waardeontwikkeling van de woningvoorraad is een woningmarktindicator. In onderstaande figuur is de absolute gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven voor Nederland en Zuid-Limburg. Op het eerste gezicht vertonen beide figuren een vergelijkbare trend: een daling van de waarde gedurende de woningmarktcrisis en een opleving sinds ongeveer 2015. Deze opleving is gemiddeld op het niveau van Nederland echter sterker en zet vooral de afgelopen jaren harder door dan in Zuid-Limburg. Daar waar de WOZ-waarde gemiddeld in Nederland in 2019 6,9% hoger lag dan in 2012, was deze groei in Zuid-Limburg ongeveer 2,2%. Dit duidt erop dat de verschillen tussen regionale woningmarkten in Nederland onder de oplopende conjunctuur verder vergroot zijn.

Figuur 6: WOZ-waardeontwikkeling woningen – Zuid-Limburg totaalniveau en Nederland (x € 1.000)

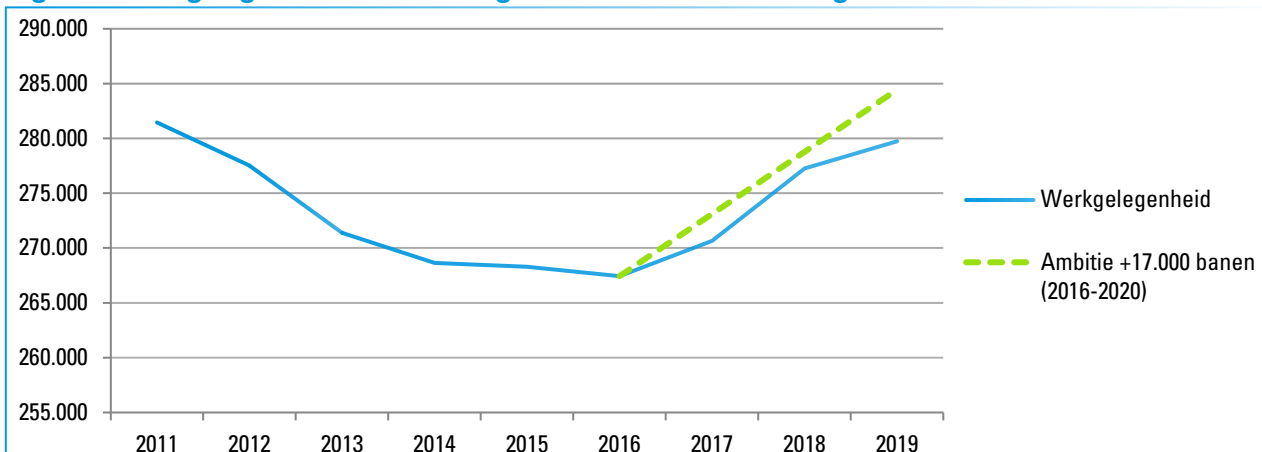


Bron: CBS (Statline, 2020), bewerking Stec Groep (2020). *Betreft voorlopige cijfers.

2.6 Werkgelegenheidsontwikkeling was sterk, maar blijft achter bij ambities

In de SVWZL wordt ook (kort) aandacht besteed aan de economische ambities van de regio: *‘De doelstelling is € 8,5 miljard toe te voegen aan het Bruto Regionaal Product (BRP) in 2020. Hierdoor moeten circa 17.000 nieuwe arbeidsplaatsen ontstaan.’* Onderstaand figuur laat de historische werkgelegenheidsontwikkeling en de ambitie van plus 17.000 banen zien. De werkgelegenheid betreft het totaal aantal banen (die ook ingevuld kunnen worden door personen die buiten de regio wonen). Wat opvalt is dat de werkgelegenheid sinds 2016 gestegen is met circa 12.300 banen. Deze groei is daarmee wel achter gebleven bij de gestelde ambitie.

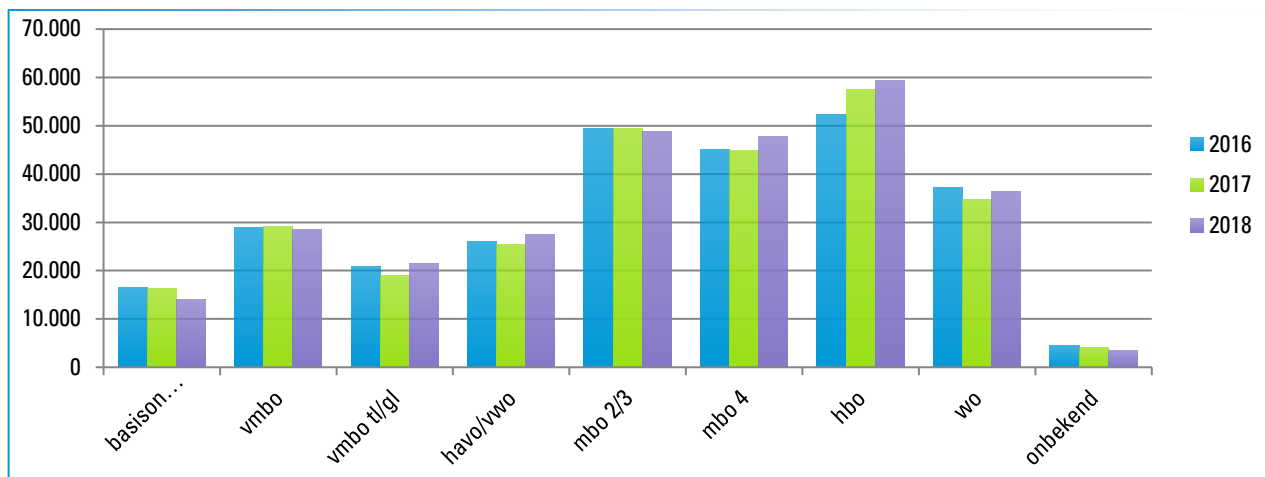
Figuur 7: werkgelegenheidsontwikkeling en ambitie – Zuid-Limburg



Bron: LISA, Regionale vestigingenregisters (2020), bewerking Stec Groep (2020).

In de SVWZL werd ook benoemd dat van die 17.000 banen 70% op mbo-niveau moest zijn. Hierover kunnen we op basis van openbare bronnen geen uitspraken doen. Wel kunnen we in beeld brengen hoe het opleidingsniveau van werkenden in Zuid-Limburg zich heeft ontwikkeld. Let op: dit gaat dus over werkenden die inwoners zijn van Zuid-Limburg met betaald werk, maar dit betaalde werk kan buiten de regio zijn. We constateren dat circa een derde van de werkenden in Zuid-Limburg mbo-niveau heeft. Zie onderstaand figuur. Van de totale groei van de werkenden in Zuid-Limburg tussen 2016 en 2018 (circa 6.000), heeft ongeveer 30% een mbo-niveau (2/3/4).

Figuur 8: ontwikkeling opleidingsniveau werkenden woonachtig in Zuid-Limburg



Bron: CBS Microdata, Etil, bewerking Stec Groep (2020).

2.7 Relevante trends en ontwikkelingen sinds vaststelling SVWZL

Sinds de vaststelling van de SVWZL is de situatie op woningmarkt gewijzigd. In grote delen van Nederland heeft een toenemende marktdruk een opwaartse prijsdruk met zich mee gebracht, mede als gevolg van de verwachting van een grote waardeontwikkeling in de woningmarkt. Ook in Zuid-Limburg ontvangen gemeenten signalen dat bepaalde doelgroepen, zoals starters en eenpersoonshuishoudens, moeilijk aan een woning kunnen komen. Belangrijk is om deze druk op korte termijn goed te kunnen duiden met het oog op de langere termijn. Van bepaalde woningtypen worden in de regio immers overschotten verwacht wanneer de demografische transitie doorzet. Tegelijkertijd mogen er geen kwalitatieve tekorten zijn in een markt met een bovengemiddeld ruim aanbod, zie ook hoofdstuk 4 voor een uitgebreide toelichting.

Impact van de herziene Woningwet op de woningmarkt wordt helder

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van gemeenten en woningcorporaties. Aanvullend op de verhuurderheffing die in 2013 is ingevoerd maken gemeenten en corporaties meer afspraken over de positie en activiteiten van woningcorporaties. Denk hierbij aan afspraken over investeringen in sociale huur en middenhuur, nieuwbouw, bestaande voorraad, verdichten en verdunnen in de wijken, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, woonurgenten et cetera. De Woningwet legt daarbij sterk het accent op volkshuisvestelijk beleid gericht op de sociale huurvoorraad van de woningmarkt.

Woningwet heeft grote invloed op woningcorporaties

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de gezinnen met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Door deze maatregel kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de middeninkomens. Omdat ook de financiering van een koopwoning ingewikkelder is geworden en de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens vaak tussen wal en schip.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen vanuit de lokale en regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen.

Meer woningen nodig, maar bouwproductie vertraagt door tekorten personeel, stikstofcrisis en PFAS

Landelijk is er een groot woningtekort. Er is weinig aanbod beschikbaar en de verkoopprijzen zijn flink gestegen sinds 2016. Mede daardoor is grote druk ontstaan op versnelling van de bouwproductie.⁶ Deze versnelling blijkt echter lastig. Dit heeft meerdere oorzaken. Ten eerste is er een tekort aan voldoende bouw personeel en onvoldoende capaciteit bij gemeenten. Door deze beperkte capaciteit en hoge bouwkosten kunnen nieuwbouwprojecten vaak niet direct van start.⁷ Daarnaast zorgen de stikstofcrisis en PFAS-problematiek voor een extra rem op de bouwproductie (niet alleen van woningen).⁸ De effecten op de woningbouw zijn al terug te zien in het aantal verleende nieuwbouwvergunningen. Dit aantal is in de eerste helft van 2020 gedaald ten opzichte van vorig jaar, dit betekent dat de komende jaren nog minder nieuwe huizen worden opgeleverd. Zonder definitieve wetgeving voor stikstof en PFAS blijven bouwprojecten stil liggen en loopt het landelijke woningtekort verder op. Ook in Zuid-Limburg is de druk op de woningmarkt (op sommige locaties) merkbaar. We benadrukken hierbij wel dat het belangrijk is om de druk op korte termijn te beschouwen in samenhang met de demografische transitie waar de regio op (middel)lange termijn voor staat. Dit maakt het belang van toevoegen van woningen waaraan een kwalitatieve behoefte bestaat zeer wezenlijk, om overschotten in de bestaande voorraad niet te vergroten.

Additionele behoefte aan woonwagendplaatsen in Zuid-Limburg

In juli 2018 heeft minister Ollongren aan de gemeenten het 'Beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid' aangeboden.⁹ In dit beleidskader staat de rijksvisie op het standplaatsenbeleid. Hierin staat beschreven dat gemeenten rekening moeten houden met het woonwagendleven, met voldoende standplaatsen om te voorzien in de lokale behoefte. Het is daarom belangrijk te weten hoe groot de behoefte aan standplaatsen is. Dit betreft de behoefte vanuit huidige woonwagendbewoners, maar ook van inwonende familieleden (waaronder kinderen) en spijtoptanten. Spijtoptanten zijn personen die in een reguliere woning wonen, maar wel de intentie hebben om terug te keren naar het leven in een woonwagen. Woonwagendbewoners en woonwagendzoekers dienen binnen redelijke termijn kans te maken op een standplaats en/of woonwagen.

BEHOEFTE IN ZUID-LIMBURG BEDRAAGT ZO'N 250 TOT 310 WOONWAGENSTANDPLAATSEN TOT 2030

Om invulling te geven aan het beleidskader en de rijksvisie voeren gemeenten een inventarisatie uit naar de behoefte aan standplaatsen. Deze inventarisatie heeft in Limburg plaatsgevonden in samenwerking met de provincie Limburg en alle gemeenten.¹⁰ Hierin is inzichtelijk gemaakt dat er in Zuid-Limburg een actuele aanvullende behoefte bestaat aan circa 250 (bij een harde verhuiswens) tot 310 (bij een harde of mogelijke verhuiswens) woonwagendstandplaatsen tot 2030.¹¹ Vanwege het niet voldoende betrouwbaar in beeld hebben van mutatiegegevens en de demografische opbouw van de populatie bewoners van standplaatsen, kon het effect van natuurlijk verloop hierin niet worden doorgerekend. De behoefte varieert van enkele standplaatsen in kleine gemeenten tot aan enkele tientallen (circa 40 tot 60) in grote gemeenten.

⁶ Bron: Vlot trekken woningmarkt vraagt om bouwen en geduld, Rabobank (13 januari 2020).

⁷ Bron: Bouw van nieuwe woningen blijft komende jaren achter bij doelstelling, Radar (4 april 2019).

⁸ Bron: Stilstand woningbouw door stikstof-uitspraak, Bouwwereld (26 augustus 2019).

⁹ Bron: Beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid, Ministerie van BZK (juli 2018).

¹⁰ Bron: Behoeftetepeiling woonwagendstandplaatsen provincie Limburg, gemeenten en provincie Limburg (Companen, januari 2020).

¹¹ In de behoeftetepeiling is geen rekening gehouden met de effecten van demografisch verloop in de bestaande standplaatsen.

We raden aan te overwegen beleid ten aanzien van woonwagendstandplaatsen mee te nemen in regionaal woonbeleid, en mogelijk dus ook binnen de SVWZL. Een woonwagen valt onder de definitie van een woning en dient dus als zodanig beschouwd te worden in het kader van de SVWZL.¹² In principe zou dit kunnen betekenen dat er gecompenseerd zou moeten worden conform beleidsafpraak VI. Gemeenten mogen geen 'uitsterfconstructie' voeren voor woonwagendstandplaatsen. Aan die behoefte dient in beginsel door de gemeente invulling gegeven te worden. Dit leidt wel tot de vraag of woonwagendstandplaatsen uitgezonderd moeten worden van compensatie, omdat dit geen communicerend vat is met de reguliere woningmarkt (net als bijvoorbeeld zorgwoningen en studentenwoningen).

Behoeftte aan woningen voor arbeidsmigranten is conjunctuurgevoelig en wispelturig

De provincie Limburg, gemeenten en Ondernemend Limburg hebben in 2019 de intentie uitgesproken om onder andere voor Zuid-Limburg de behoefte aan woningen voor arbeidsmigranten in beeld te krijgen. Dit onderzoek was ten tijde van de oplevering van de evaluatie nog niet openbaar. Wel merken we op, vooruitlopend op de onderzoeksresultaten, dat buitenlandse migratie in Zuid-Limburg sterk fluctueert (zie 3.2 en de volgende alinea's).

Daarnaast is op 1 januari 2020 de Wet Arbeidsmarkt in Balans in werking getreden. Deze wet vermindert de verschillen in arbeidsomstandigheden tussen mensen met vaste en flexibele arbeidscontracten. De verwachting vóór de coronacrisis was dat in sectoren waarin veel flexibele arbeid voorkomt en sprake is van veel arbeidsmigranten, er een forse stijging van vaste contracten zou komen, uitgaande van de krapte aan arbeidskrachten. De impact van de wetgeving op contractvormen en arbeidsmigratie is onder de coronacrisis onzeker geworden.

Coronacrisis beïnvloedt buitenlandse migratie en zal op termijn leiden tot prijsdalingen

De coronacrisis houdt Nederland sinds maart in zijn greep en de mogelijke (economische) gevolgen hiervan zorgen nog steeds voor onzekerheid. Economen verwachten dat de Nederlandse en Europese economie dit jaar zal krimpen, maar volgend jaar weer zal groeien. Dit komt doordat overheden veel investeren in steunmaatregelen om de gevolgen van een recessie te beperken (bedrijven overeind houden en werkloosheid beperken).¹³

Korte termijn: vinden van koopwoning voor starters moeilijk en stagnatie doorstroming huurmarkt

Tot nu toe blijkt de woningmarkt in Zuid-Limburg net als in de rest van Nederland over de hele linie nog relatief stabiel, zo is het aantal te koop gezette woningen stabiel en is er sprake van prijsbehoud in het grootste deel van Nederland.¹⁴ Landelijk neemt het aanbod aan woningen echter toe. Op de korte termijn is een deel van de mensen onzeker over hun baan; hun hoofd staat niet naar verhuizen, of zelfs een ander huis bekijken. Voor starters – vaker met een flexibel contract en zonder koopwoning – is de impact van het virus op de korte termijn extra groot en wordt het vinden van een koopwoning verder bemoeilijkt. Op de huurmarkt verwachten we overwegend verdere stagnatie van de doorstroming.

Lange termijn: afzwakking van prijsstijgingen en minder vertrouwen in waardeontwikkeling woningen

Als het coronavirus voor langere tijd moeilijk beheersbaar blijkt, houden we er rekening mee dat de grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren afzakken (de eerste cijfers laten dit ook zien). Dit wordt versterkt doordat de hypotheekrente naar verwachting (licht) gaat stijgen en mensen door de gedaalde beurskoersen en inkomsten interen op hun buffers waardoor ze minder eigen geld kunnen inleggen. Op termijn betekent dit een stijgende rente en dalende waardeontwikkeling op de woningmarkt. De vraag is echter wat een gematigde prijsontwikkeling doet met de onderliggende woningbehoefte. We weten dat 'het vertrouwen in waardeontwikkeling' een belangrijke factor is voor de vraag in de (koop)woningmarkt. En wanneer dit vertrouwen onder invloed van de gevolgen van het virus afneemt, zal dit vraaguival in de woningmarkt veroorzaken. Dit effect wordt versterkt, door minder baanzekerheid. Een deel van de kopers schuift daardoor naar verwachting op naar het (midden)huursegment, waardoor hier de vraag toeneemt.

¹² Bron: Verslag bijeenkomst 'werken met de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg' d.d. 6 september 2018.

¹³ Bron: De economische gevolgen van corona: het wordt erg of erger. Het Parool (25 april 2020).

¹⁴ Bron: Woningmarkt na twee maanden lockdown nog steeds op peil, NVM (19 mei 2020).

We merken op dat er in deze segmenten in de huidige situatie al tekorten bestaan, dus deze extra vraag kan niet in de bestaande woningvoorraad landen.

Effecten voor Zuid-Limburg: verminderde (arbeids)migratie en sterkere prijsdalingen

Een belangrijke factor voor de Zuid-Limburgse woningmarkt is de ontwikkeling van de vraagkant in de woningmarkt. Deze werd de afgelopen jaren sterk beïnvloed door instroom van migranten, overwegend werkgerelateerd. Ook hier zijn de regionale verschillen groot. In regio's waar overwegend kenniswerkers zijn geland, is de impact van de coronacrisis naar verwachting fors kleiner dan in regio's met veel laaggeschoold seizoenswerk. De regionale verschillen in woningmarktdruk worden in die zin steeds meer getekend door migratie en economisch dynamiek en minder door natuurlijke bevolkingsgroei (geboorten en sterften).

Voor Zuid-Limburg signaleren we echter ook enkele belangrijke aandachtspunten:

- In de eerste plaats: de woningmarkt in Zuid-Limburg wordt sterk beïnvloed door buitenlandse migratie (zie ook paragraaf 2.2). Buitenlandse migratie is de belangrijkste oorzaak waarom de huishoudensontwikkeling in Zuid-Limburg de afgelopen jaren minder afnam dan in eerste instantie werd verwacht. Met de afname van het aantal arbeidsmigranten, en onzekere toekomstverwachtingen op dit vlak, is denkbaar dat er ook demografisch een na-ijleffect op de coronacrisis volgt.
- We zien dat de verwachting dat woningen in waarde toenemen een groter effect op de woningwaarde heeft gehad dan de marktdruk zelf. Met andere woorden: de woningmarkt is heel gevoelig voor (veel of juist weinig) vertrouwen in de woningmarkt. We schatten in dat wanneer er onderliggend weinig demografische marktdruk is, de woningmarktprijzen in Zuid-Limburg een grotere prijsdaling zullen maken dan gemiddeld in Nederland.
- Hamvraag is dan ook in hoeverre de crisis na opheffing van de coronamaatregelen invloed gaat hebben op de bestedingskracht van huishoudens en daarmee op de financierbaarheid van woningen. Wanneer er veel uitval is van banen op basis van tijdelijke contracten en banen in de winkelmarkt en dergelijke, is deze impact in Zuid-Limburg ook relatief groter dan gemiddeld in Nederland. Dit wordt nog versterkt door vraaguitval van arbeidsmigranten.
- De financierbaarheid van woningen is volgens recent onderzoek van ons onder alle woningmarktspelers sowieso de grootste bottleneck in de nieuwbouw van woningen. Dit speelt over de hele linie. Voor bouwers en ontwikkelaars vormen woningcorporaties en beleggers naar verwachting de grootste afzetkanalen van nieuwbouw. Deze bouwproductie zoveel mogelijk laten doorstromen is een belangrijke anticyclische maatregel. Daar komt bij dat de kwalitatieve opgaven in Zuid-Limburg groot zijn, en dat er veel behoefte is aan bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen in het sociale en middeldure segment.
- We signaleren ook buiten de vraag naar levensloopbestendige woningen een kwalitatieve verschuiving in de vraag, waarin de behoefte aan betaalbare woningen in het sociale en het middensegment (verder) toenemen, ten koste van woningen in het dure segment. Daarnaast zal ook de vraag in het huursegment toenemen. Dit zien we terug in veel onderzoeken die we op dit moment naar dit thema doen. De vraag in het sociale segment zal nog extra belast worden door stagnatie van de doorstroming op de huurmarkt op de korte termijn.
- Tot slot signaleren we vooral een grote impact van corona op de winkelmarkt (en in mindere mate op logistiek vastgoed). Waar het gaat om de winkelmarkt schatten we in dat de druk op het transformeren van winkels naar woningen groter wordt dan deze al was. We raden aan hier meer gebiedsgericht naar te kijken, en in centra van steden en dorpen in te zetten op transformatie waar dat kan. Hiervoor is het belangrijk dat inzichtelijk is in welke mate transformatie in het ene vastgoedsegment bijdraagt aan het dempen of veroorzaken van negatieve (waarde)ontwikkelingen in het andere vastgoedsegment. Dit lijkt daarom niet voor elke plek een duurzame oplossing. Uiteraard brengt dit met zich mee dat dit consequenties heeft voor plannen voor woningen op andere locaties. Immers: door winkelpanden naar wonen te transformeren, wordt de opgave aan de onderkant van woningmarkt in de periferie alleen maar groter.

3 Resultaten SVWZL

In dit hoofdstuk staan de resultaten van de SVWZL centraal. We gaan afzonderlijk in op alle dertien beleidsafspraken. We geven daarmee antwoord op uw volgende deelvragen:

- In hoeverre is sinds de vaststelling invulling gegeven aan elk van de dertien beleidsafspraken uit de SVWZL? Met specifieke aandacht voor de volgende punten
 - Compensatieplicht: welke invloed heeft deze gehad op de kwaliteit en kwantiteit van de woningbouwplannen na vaststelling van de SVWZL?
 - Uitzonderingen voor studenten, rijksmonumenten en zorg: hebben deze geleid tot een (gewenste dan wel ongewenste) ontwikkeling van het aantal woningen in die categorie?
 - Toepassing voor stratenlijsten waarvoor compensatie 1:2 van toepassing is: hoeveel woningen zijn er in de benoemde aanloopstraten gerealiseerd? Wat is het effect hiervan geweest?
 - Intrekkingsverplichting voor 'slechte' planvoorraad: hoeveel plannen zijn er sinds de vaststelling van de SVWZL daadwerkelijk wegbestemd, of is er een procedure in gang gezet om weg te bestemmen?
- In hoeverre is er gebruik gemaakt van de tijdelijke versoepeling van de compensatieplicht en heeft deze de gewenste bijdrage geleverd aan het sturen van woningaanbod in de juiste richting?

3.1 Beleidsafpraak I: subregionale woningmarktprogrammering vaststellen

De beleidsafpraak: *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 (SVWZL).*

Subregionale woningmarktprogrammeringen zijn vastgesteld

In alle drie de subregio's zijn woningmarktprogrammeringen vastgesteld. De meest actuele en vigerende programmering stamt in Parkstad Limburg uit maart 2019¹⁵, in de Westelijke Mijnstreek uit december 2018¹⁶, en in Maastricht Heuvelland uit september 2017¹⁷. Deze drie subregionale woningmarktprogrammeringen vormen gezamenlijk de Zuid-Limburgse woningmarktprogrammering.

AFSTEMMING OVER SUBREGIONALE PROGRAMMERING VINDT AMBTELIJK EN BESTUURLIJK PLAATS

Om nieuwe plannen toe te kunnen voegen aan de subregionale programmering, is afstemming vereist:

- In Parkstad wordt ambtelijk elke twee weken overlegd. Hier worden stukken voor de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering (BC) voorbereid. Voor het toevoegen van woningbouwplannen die conform regionaal beleid zijn, heeft de BC het mandaat aan de secretaris toevertrouwd. De BC bekrachtigt de besluiten die de secretaris neemt op basis van het advies van het AO Wonen Parkstad.
- In Maastricht Heuvelland wordt iedere vier weken ambtelijk overlegd. Woningbouwplannen die ambtelijk unaniem akkoord zijn worden automatisch toegevoegd aan de programmering. Het bestuurlijk overleg is vier tot vijf keer per jaar. Alleen plannen die geen unanieme ambtelijke afstemming nodig hebben worden hier ter besluitvorming opgevoerd (dit komt beperkt voor).
- In de Westelijke Mijnstreek is iedere drie weken een ambtelijk overleg. Hierin worden alle plannen getoetst aan het afwegingskader. Vervolgens worden de plannen, met een ambtelijk advies over het wel of niet door laten gaan hiervan, voorgelegd in het bestuurlijk overleg (iedere vier tot zes weken). Het besluit wordt bestuurlijk genomen en kan afwijken van het ambtelijk advies (komt zelden voor).

¹⁵ Bron: Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019 – 2022.

¹⁶ Bron: Verslag BO Wonen Zuid-Limburg (19 december 2018).

¹⁷ Bron: Verslag portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen regio Maastricht-Heuvelland (27 september 2017).

Gemeenten toetsen nieuwe plannen eerst zelf, voor toevoeging aan subregionale programmering

De subregionale programmeringen zijn in de praktijk dynamisch omdat nieuwe plannen op maat iedere zes weken toegevoegd kunnen worden. Uit de gesprekken met de gemeenten blijkt dat nieuwe plannen die ambtelijk besproken worden vaak eenvoudig doorgang vinden, omdat deze voldoen aan de juiste kwaliteit. Dit wordt mede verklaard doordat de gemeenten selectiecriteria en afwegingskaders uit de (subregionale afspraken) al aan de voorkant toepassen (waaronder een ruimtelijke en volkshuisvestelijke toets) voordat zij plannen trachten toe toevoegen aan de subregionale programmeringen.¹⁸ Plannen die worden voorgedragen voor de subregionale programmering voorzien daarom vaak in een kwalitatieve behoefte of specifieke doelgroep. Deze vorm van voorkantsamenwerking binnen de gemeente en de regio maakt dat het bestuurlijk proces rondom de beoordeling van de grotere plannen efficiënt verloopt.

Gemeenten leggen in de programmering vaak geen relatie met de transformatieopgave

Een belangrijk deel van de programmering vormt de transformatieopgave. Dit is de resultante van vraag en aanbod uitgedrukt in een saldo. Deze is gekoppeld aan de toevoegingen en onttrekkingen in de regio. Wijzigt de programmering, dan heeft dit impliciet ook consequenties voor de verhouding tussen vraag en aanbod en wijzigt in beginsel direct ook de transformatieopgave. In de praktijk werkt alleen Parkstad met een actuele transformatieopgave. In de andere subregio's zijn de transformatieopgave en het toevoegen van plannen aan de programmering los van elkaar komen te staan en ontbreekt een actueel inzicht in de transformatieopgave. Ook ontbreekt inzicht of er nog sprake is van de noodzaak tot transformatie. Men heeft het gevoel dat dit niet nodig is, maar feiten ontbreken hierover omdat deze na 2016 niet meer gemonitord is.

Toevoeging van eenpitters aan de subregionale programmering vergt per initiatief veel tijd

De procedure voor het toevoegen van eenpitters aan de woningmarktprogrammering vergt per initiatief veel tijd. Dit drukt met name onevenredig zwaar op niet-stedelijke gemeenten. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze eenpitters vooral veel voorkomen in de kleinere gemeenten waar de ambtelijke capaciteit voor wonen en ruimtelijke ordening vaak zeer beperkt is. Zeker gezien de omvang van de werkzaamheden in het werkveld en de uitvoering van de structuurvisie. De procedures die doorlopen moeten worden zijn belastend, zeker voor het toevoegen van een enkele woning. Dit geldt zowel ambtelijk als bestuurlijk.

3.2 Beleidsafpraak II: schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden

De beleidsafpraak: *De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2 (SVWZL). Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schrappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden.*

Meer woningen/plannen aan planvoorraad toegevoegd dan geschrapt sinds vaststelling SVWZL

Sinds de vaststelling van de SVWZL zijn in Zuid-Limburg 54 plannen geschrapt, die gezamenlijk goed waren voor (netto) 2.255 woningen. In diezelfde periode zijn 415 plannen toegevoegd aan de planvoorraad, met zo'n (netto) 4.083 woningen. Dit betekent dat de totale planvoorraad in Zuid-Limburg in omvang is toegenomen. Dit is een opvallend gegeven, omdat in de beleving van vrijwel alle gemeenten sprake is van de notie dat er 'geen plannen meer mogelijk zijn'.

We zien hierin verschillen tussen drie subregio's:

- In Parkstad zijn 1.604 woningen in 22 plannen geschrapt (waarvan 18 plannen met 1.524 woningen planologisch hard), en 762 woning in 154 plannen toegevoegd. De planvoorraad in Parkstad is dus gekrompen. Ook zijn de plannen die geschrapt zijn gemiddeld groter in omvang dan de toegevoegde plannen. Het gaat voor zover bekend om 11 geschrapte plannen met 832 woningen in suburbaan woonmilieu. Van de andere geschrapte plannen is het woonmilieu anders of onbekend.

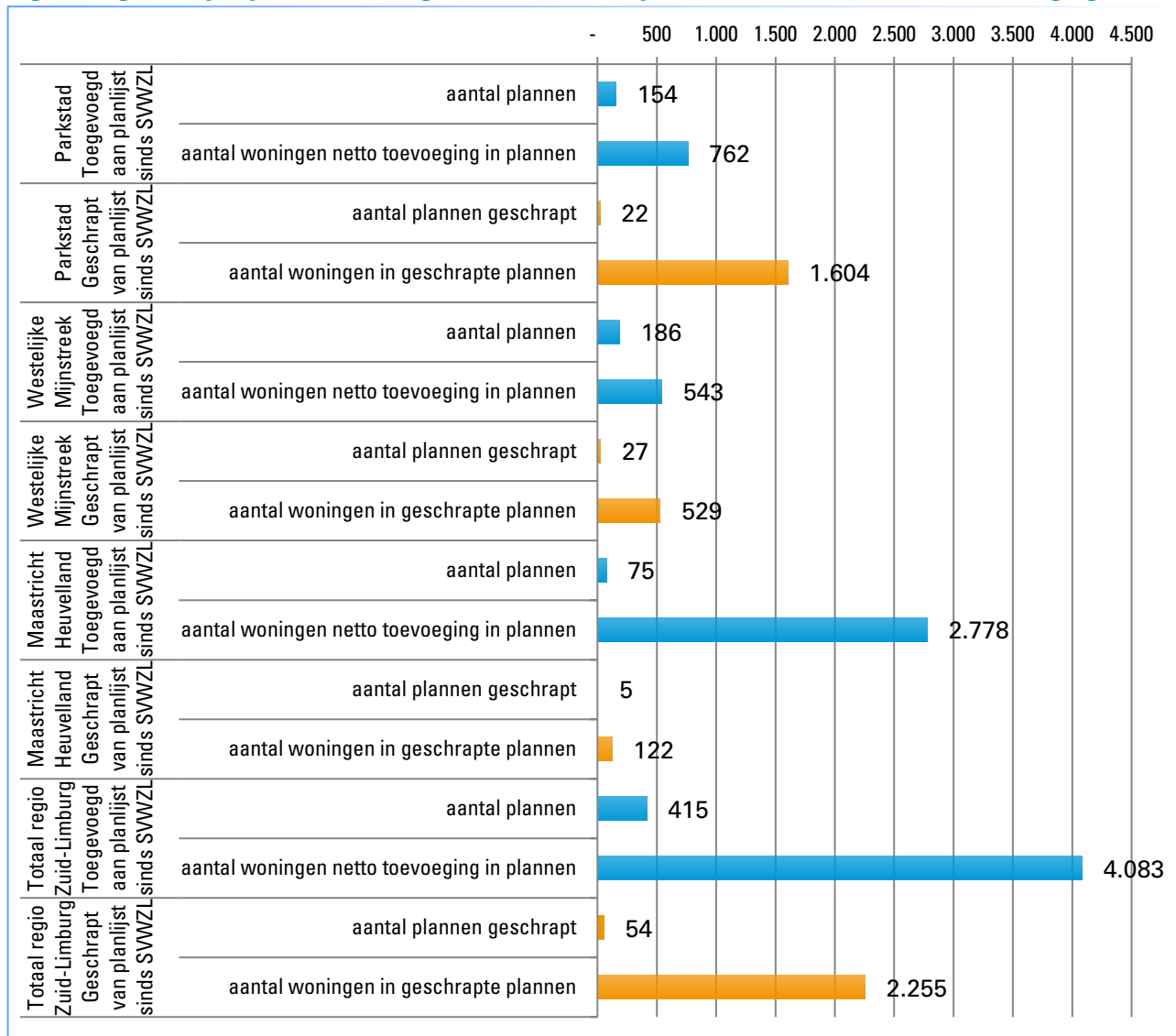
¹⁸ Bron: Verslag ambtelijke bijeenkomst Zuid-Limburg casuïstiek (16 november 2017).

- In de Westelijke Mijnstreek zijn 529 woningen in 27 plannen geschrapt (waarvan 19 plannen met 279 woningen planologisch hard), en 543 woningen in 186 plannen toegevoegd. De planvoorraad is dus met enkele woningen toegenomen in deze subregio. Wel zijn de geschrapte plannen ook hier groter in omvang dan de toegevoegde plannen. Het gaat om acht geschrapte plannen met 154 woningen in suburbaan woonmilieu. Van de andere geschrapte plannen is het woonmilieu anders of onbekend.
- In Maastricht Heuvelland zijn 122 woningen in vijf plannen geschrapt (waarvan drie plannen met 113 woningen planologisch hard), en zo'n 2.778 woningen in 75 plannen toegevoegd. De planvoorraad is in deze subregio sterk toegenomen sinds vaststelling van de SVWZL. Daarnaast zijn de toegevoegde plannen relatief groter in omvang dan de geschrapte plannen. Het gaat om één geschrapt plan met 110 woningen in suburbaan woonmilieu. Van de andere geschrapte plannen is het woonmilieu anders of onbekend.

NETTO TOEVOEGINGEN IN PLANNEN

Bij de woningaantallen in de nieuwe plannen sinds de SVWZL kijken we in onderstaande figuur nadrukkelijk naar de **netto toevoegingen**. Dat wil zeggen: het aantal geplande toe te voegen woningen minus het aantal geplande te onttrekken woningen. We kijken daarbij naar alle woningen in actuele plannen. Ook al gerealiseerde toevoegingen/onttrekkingen als onderdeel van nog niet volledig uitgevoerde plannen zijn dus meegenomen in deze figuur.

Figuur 9: geschrapte plannen/woningen versus nieuwe plannen sinds SWWZL (netto toevoeging)



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

WERKING VOORZIENBAARHEID TOEGELICHT

Gemeenten hebben de publiekrechtelijke bevoegdheid en soms verplichting plannen weg te bestemmen. Om planschade te voorkomen moet zogenaamde voorzienbaarheid gecreëerd worden richting eigenaar of belanghebbende. Dat moet op een zorgvuldige manier gebeuren. Voorzienbaarheid is de marsroute naar passieve risicoaanvaarding. Hierdoor is het voor de initiatiefnemer (eigenaar van ontwikkelrechten) van een nieuwbouwplan niet of beperkt mogelijk om planschade te verhalen op de gemeente. Voorzienbaarheid creëren betekent eenvoudig gezegd: kon een partij (eigenaar van de ontwikkelrechten) het weghalen van de bestemming zien aankomen en had deze voldoende tijd om op basis van het vigerende plan te handelen? Heeft de partij vervolgens niets gedaan? Dan geldt dit als passieve risicoaanvaarding door deze partij en is planschade niet aan de orde.

Voorzienbaarheid wordt door meeste gemeenten benut als passief middel voor wegbestemmen

In het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (uit 2011) is voor subregio Parkstad (door de Parkstadraad) vastgesteld dat voor nieuwe bestemmingsplannen in de toelichting moet worden opgenomen dat bouwtitels bij de volgende planherziening worden wegbestemd (tienjaarlijkse actualisatieplicht). In de SWWZL is deze afspraak op Zuid-Limburgse schaal overgenomen. Het doel hiervan: onbenutte en

overtollige plancapaciteit reduceren zonder planschade. Uit de inventarisatie onder gemeenten in Zuid-Limburg blijkt dit de meest gekozen aanvliegroete om plannen weg te bestemmen. Nu de tienjaarlijkse actualisatieplicht onder de Omgevingswet vervalft, is er niet langer een automatische voor gemeenten om te komen tot actualisatie en het wegbestemmen van ongewenste planvoorraad. Dit betekent dat gemeenten zelf actie moeten ondernemen om ongewenste planvoorraad te reduceren.

Een aantal gemeenten heeft zelf al actief beleid opgesteld, naast het Structuurvisiebesluit en de SVWZL. Het gaat bijvoorbeeld om het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in nieuwe bestemmingsplannen. Hierin wordt opgenomen na hoeveel jaar onbenutte bouwmogelijkheden kunnen worden ingetrokken. Een andere mogelijkheid is het treffen van voorbereidingsbesluiten, waarin de gemeenteraad verklaart dat een bestemmingsplan voor een betreffend gebied wordt voorbereid. Een derde methode is een geldigheidsduur (van bijvoorbeeld twee jaar) te hanteren voor alle principebesluiten voor woningbouw.

Uit analyse van de geschrapte plannen blijkt dat creëren van voorzienbaarheid beperkt actief wordt benut:¹⁹

- Bij circa 40% van de geschrapte plannen hebben gemeenten aangegeven (in het evaluatieformat) is geen sprake geweest van voorzienbaarheid.
- In 10% van de gevallen heeft de initiatiefnemer zelf besloten om te stoppen met het plan (of om te verdunnen). Het gaat dan niet om actief terugdringen van plancapaciteit door gemeenten.
- Ook betrof het in circa 15% van de gevallen een zacht plan. Deze zijn wel van de programmering geschrapt, maar er is geen sprake geweest van intrekken van harde plancapaciteit in juridische zin.
- Slechts bij 35% van de plannen is er daadwerkelijk harde plancapaciteit geschrapt door toedoen van gemeenten. Van deze 35% is 20% ter compensatie ingezet voor plannen elders. Dit leidt wel tot een beperking in de uitvoering van ongewenste plannen, maar niet in een kleinere harde plancapaciteit.
- Dit betekent dat slechts bij 15% van de ongewenste plannen die geschrapt zijn (sinds de vaststelling van de SVWZL) er bewust voorzienbaarheid is gecreëerd en er privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over het intrekken van plannen, met uitvoeringstermijnen.

3.3 Beleidsafspraken III: (actualisering) transformatieopgave en leegstand in beeld

De beleidsafpraak: *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.*

Transformatieopgave is vastgesteld, maar actualisatie vindt niet in alle subregio's tweejaarlijks plaats

In alle subregio's is een transformatieopgave vastgesteld, maar deze wordt niet structureel tweejaarlijks geactualiseerd. In Maastricht Heuvelland en de Westelijke Mijnstreek is deze per gemeente terug te vinden in de subregionale programmering. In beide regio's gaat het om de transformatieopgave zoals deze in 2016 is vastgesteld. De subregionale programmeringen zijn wel dynamisch (er komen plannen bij en er gaan plannen af), maar de transformatieopgave - de stip op de horizon - is sinds 2016 niet meer bijgesteld. In subregio Parkstad Limburg is de transformatieopgave voor 2017-2020/2030 vastgelegd in de Herstructureringsvisie Parkstad Limburg.²⁰ Deze dateert uit 2018, daarom is de transformatieopgave voor 2020 op dit moment in de maak.

Transformatieopgave moet actueel zijn, als kwantitatieve en kwalitatieve stip op de horizon

Voor gemeenten dient de transformatieopgave als stip op de horizon, zodat er naast aandacht voor het toevoegen van de juiste woningen ook aandacht is voor het onttrekken van incurante woningen. Door woningen toe te voegen of te slopen verandert de transformatieopgave. Actualisatie is nodig om in kaart te

¹⁹ Hierbij houden we geen rekening met plannen die geschrapt worden maar niet op de programmering staan. Het gaat dan om 'verborgen plancapaciteit'. In bijvoorbeeld Heerlen zijn hierin de afgelopen jaren al een paar duizend woningen geschrapt.

²⁰ Bron: Geactualiseerde Envelop: Herstructureringsvisie Parkstad Limburg (1 februari 2018).

brengen of er daadwerkelijk gesloopt wordt, of alleen maar op papier. En: hoe het saldo zich verhoudt tot de leegstand en huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave op subregionaal niveau is in die zin de basis voor de mate waarin gemeenten aan de slag moeten met onttrekkingen van plannen en woningen.

Wanneer er niet langer een transformatieopgave bestaat (omdat er geen overschot aan woningen is), kan dit ook een basis zijn om op subregionaal niveau een aantal beleidsafspraken (al dan niet tijdelijk) buiten werking te stellen. Dit inzicht ontbreekt nu echter. Zonder actualisatie is onduidelijk in welke gemeenten er sprake is van een oplopende of juist afnemende transformatieopgave en of er sprake is van ongewenst overaanbod of niet. Daarom is het belangrijk dat de transformatieopgave op subregionaal niveau actueel is en niet alleen is gebaseerd op cijfers ten tijde van de oorspronkelijke subregionale programmering.

Naast de actualisatie van de kwantitatieve transformatieopgave, is er nagenoeg geen oog voor de kwalitatieve opgave hierin. Dus niet alleen 'één woning erbij, dus één woning eraf', maar ook voldoende oog voor de kwaliteit van nieuwe plannen (met tekorten) en de sloop van incurante woningen (met overschotten). Hierdoor wordt niet alleen invulling gegeven aan de kwantitatieve opgave, maar ook aan de kwalitatieve verbetering op een breder vlak. Nu vergroten kwalitatief goede plannen in principe de transformatieopgave. Onttrekking dient elders in de gemeente, of op subregionaal niveau, plaats te vinden.

Een actuele transformatieopgave is tevens een middel om urgentie vast te stellen en het gesprek aan te gaan met ontwikkelaars, woningcorporaties, inwoners en andere belanghebbenden. Dit is ook een van de redenen dat enkele gemeenten in Maastricht Heuvelland en de Westelijke Mijnstreek zelf een actuele gemeentelijke transformatieopgave hebben vastgesteld (bijvoorbeeld in hun lokale woonvisie). Dit is een middel om samen met partners op de woningmarkt toe te kunnen werken naar een goed woon- en leefklimaat.

Clustering van leegstand vraagt om een gerichte aanpak van de bestaande woningvoorraad

Een van de indicatoren om de transformatieopgave per gemeente te bepalen, is de leegstand in de betreffende gemeente. Een te hoge leegstand is ongewenst en kan zorgen voor waardedaling van (omliggend) vastgoed en diverse leefbaarheidsproblemen. Zeker wanneer leegstand geclusterd voorkomt, bijvoorbeeld in hoogbouwflats, historische linten of aanloopstraten. Het terugdringen of voorkomen van leegstand (boven de frictieleegstand van 2%) in de toekomst is voor veel gemeenten in Zuid-Limburg, nu en in de toekomst, een belangrijke opgave. Onderstaande tabel toont de leegstand per subregio. In regio Parkstad Limburg is de leegstand in de afgelopen tien jaar afgenomen. In de andere regio's is deze afname minder zichtbaar in de cijfers zoals Etil deze verzamelt. Op de factsheets (bijlage 3) is per gemeente de leegstandsontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Tabel 5: leegstandspercentage woningmarkt per subregio (per 31 december)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Parkstad Limburg	5,1%	4,4%	4,0%	4,2%	3,9%	4,2%	4,4%	4,1%	4,0%	3,7%	3,5%
Westelijke Mijnstreek	3,4%	3,6%	3,3%	3,5%	4,0%	4,5%	4,1%	3,5%	3,5%	3,2%	3,2%
Maastricht-Heuvelland	4,0%	3,7%	3,8%	3,9%	4,1%	4,3%	4,5%	4,4%	4,8%	4,3%	4,4%

Bron: Leegstandsactualisatie Zuid-Limburg (2017). Daarna als indicator opgenomen in Woonmonitor provincie Limburg. *op basis van een gewogen gemiddelde van de subregio's.

We onderschrijven het belang van leegstandsmonitoring om te voorkomen dat meervoudige sociaaleconomische problemen optreden. Er zijn echter wel enkele kanttekeningen bij deze monitoring:

- De leegstand dient concreter in kaart gebracht te worden. Er zijn nog te veel gemeenten waarbij de cijfers uit de leegstandsactualisatie van Etil geen recht doen aan de werkelijke leegstand. Het gaat dan bijvoorbeeld om studenten die zich niet inschrijven, maar wel een woning bewonen. Of om verdiepingen met een woonbestemming boven winkels of horeca die gebruikt worden als opslag en geen eigen voordeur hebben. Het betreft dan wel administratieve leegstand (het is immers een woning en er woont niemand), maar de woning is ongeschikt om daadwerkelijk een huishouden onder te kunnen brengen.

- Ook zegt het leegstandspercentage op gemeenteniveau op zichzelf niet voldoende. Als de leegstand zich verspreid door de gemeente manifesteert, is de kans op meervoudige problematiek kleiner dan wanneer leegstand zich geclusterd in bepaalde buurten voordoet. Ook om die reden dienen gemeenten duidelijk in beeld te brengen waar de clusters van leegstand zich bevinden, of dat deze er (nog) niet zijn. Dan is vervolgens een gerichte aanpak van deze geclusterde leegstand mogelijk.
- Een hoger leegstandspercentage in een bepaald jaar kan ook juist een teken van actieve transformatie zijn. Woningen moeten immers eerst leeg staan (er heeft onthuring van complexen plaatsgevonden), voordat deze gesloopt kunnen worden. Wanneer er in een gemeente of buurt een piek in de leegstand optreedt, kan dit dus een teken zijn dat de (particuliere) woningvoorraad in dit gebied aangepakt wordt.
- Ten slotte is het belangrijk dat de cijfers correct, actueel en vergelijkbaar blijven, zodat ze een goede en stabiele basis bieden voor het opzetten van een aanpak.

Niet in alle gemeenten is de leegstand al van een dusdanige omvang (of clustering) dat een grootschalige aanpak van de particuliere voorraad al gestart kan worden. Zeker in kleinere gemeenten is deze problematiek vaker nog relatief beperkt. Het is logisch dat de transformatieopgave dan nauwelijks leeft.

3.4 Beleidsafpraak IV: jaarlijks subregio-grensoverschrijdende belangen borgen

De beleidsafpraak: *De subregionale woningmarktprogrammeringen worden jaarlijks op Zuid-Limburgs niveau afgestemd door het Bestuurlijk Overleg Wonen, om zo subregio-grensoverschrijdende belangen te borgen.*

Groot Bestuurlijk Overleg Wonen: elkaar bijpraten en gezamenlijk doel voor ogen houden

Circa een of twee jaar per jaar komen alle zestien portefeuillehouders wonen samen om de subregio-grensoverschrijdende belangen te bespreken en te borgen. Deze overleggen zijn vooral waardevol, omdat ze onderschrijven dat Zuid-Limburg één gezamenlijke woningmarkt is, waarbinnen de woningmarktontwikkelingen elkaar beïnvloeden. Een gezamenlijk gevoel van urgentie en samenwerking is daarom zeer wezenlijk. Het is daarom zeer belangrijk om in dit gremium samen te komen, om het gezamenlijk gedachtegoed van de SVWZL in stand te houden en uit te kunnen dragen naar raden en marktpartijen. Daarnaast hebben de overleggen in beginsel een agenderende werking. Bijvoorbeeld over thema's als het huisvesten van internationale werknemers, of de behoefte aan standplaatsen voor woonwagengedragers. Ook afstemming over stad en land, en hoe deze elkaar aan kunnen vullen, is zo'n subregio-grensoverschrijdend thema. We signaleren dat de overleggen een wat passief karakter hebben.

Daarnaast wordt er drie tot vier keer per jaar ook een 'klein' Bestuurlijk Overleg Wonen op de schaal van Zuid-Limburg georganiseerd, met in totaal zes portefeuillehouders wonen (twee per subregio). Dit overleg borgt de afstemming tussen de ontwikkelingen in de subregio's. Op subregionaal niveau worden plannen afgestemd en wordt er sneller geschakeld tussen portefeuillehouders van gemeenten. Op subregionale schaal zijn de lijntjes kort en weten gemeenten elkaar goed te vinden. Ook zijn de verschillen tussen subregio's kleiner, waardoor er meer oog is voor de lokale situatie.

Mogelijke thema's om op het niveau van Zuid-Limburg wel te blijven bespreken zijn bijvoorbeeld:

- Bespreken van belangrijke ontwikkelingen op de Zuid-Limburgse schaal.
- Prioriteren van belangrijke projecten op Zuid-Limburgse schaal, bijvoorbeeld een gecoördineerde regionale stikstofaanpak.
- Het koppelen van de transformatieopgave aan de werking van de beleidsafspraken.
- De inzet van het instrumentarium.
- Het gezamenlijk werken aan het schrappen van ongewenste plannen van voor 2016.
- Kennisuitwisseling rondom de particuliere voorraad, middenhuur en versnellen.
- Afspraken over het vergroten van de menskracht op de uitvoering van de SVWZL.
- Effectiever maken van de woonmonitor en de leegstandsmeting.

3.5 Beleidsafspraken V: herinvulling van waardevol bestaand vastgoed prioriteren

De beleidsafpraak: *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 (SVWZL).*

Vooruitlopend op beleidsafpraak VI (compensatie): *Woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. De effecten voor de woningmarkt van deze beleidsafpraak inzake de rijksmonumenten worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het per gemeente instellen van een maximaal aantal nieuwe woningen in rijksmonumenten. Het gaat hierbij uitsluitend om 'beschermde rijksmonumenten': onroerende monumenten die conform de monumentenwet 1988 ingeschreven zijn in de vastgestelde registers (ook wel het monumentenregister of de objectdatabank genoemd).*

Circa 390 woningen gerealiseerd in (rijks)monumenten en nog zo'n 703 in nieuwe plannen

Sinds de vaststelling van de SVWZL zijn in Zuid-Limburg 17 plannen (389 woningen) in (rijks)monument gerealiseerd, op een totaal van 2.736 woningen in 226 plannen. Dit is een verhouding van circa 14%. Tegelijkertijd zijn er 38 plannen met 703 woningen in (rijks)monument toegevoegd aan de planning, op een totaal van 415 nieuwe plannen met 10.286 woningen. Dit is een verhouding van circa 7%. We zien hierbij verschillen tussen de regio's:

- In Parkstad zijn twee plannen (14 woningen) in (Rijks)monument gerealiseerd, op een totaal van 72 plannen met 394 woningen. Een verhouding van circa 4%. Daarnaast zijn er 14 plannen met 296 woningen in (rijks)monument gepland, op een totaal van zo'n 3.431 woningen in 154 plannen. Een verhouding van zo'n 9%.
- Maastricht Heuvelland zijn 13 plannen (368 woningen) in (rijks)monument gerealiseerd, op een totaal van 83 plannen met 1.952 woningen. Een verhouding van circa 19%. Daarnaast zijn er 16 plannen met 154 woningen in (rijks)monument gepland op een totaal van 75 plannen met daarin 2.908 woningen. Een verhouding van circa 5%.
- In de Westelijke Mijnstreek zijn twee plannen (zeven woningen) in (rijks)monument gerealiseerd. In totaal zijn er 70 plannen gerealiseerd met daarin 389 woningen, waarmee de verhouding op ongeveer 2% ligt. Tegelijkertijd zijn er acht plannen met 253 woningen in (rijks)monument gepland, op een totaal van 186 plannen met 3.947 woningen. Een verhouding van circa 6%.

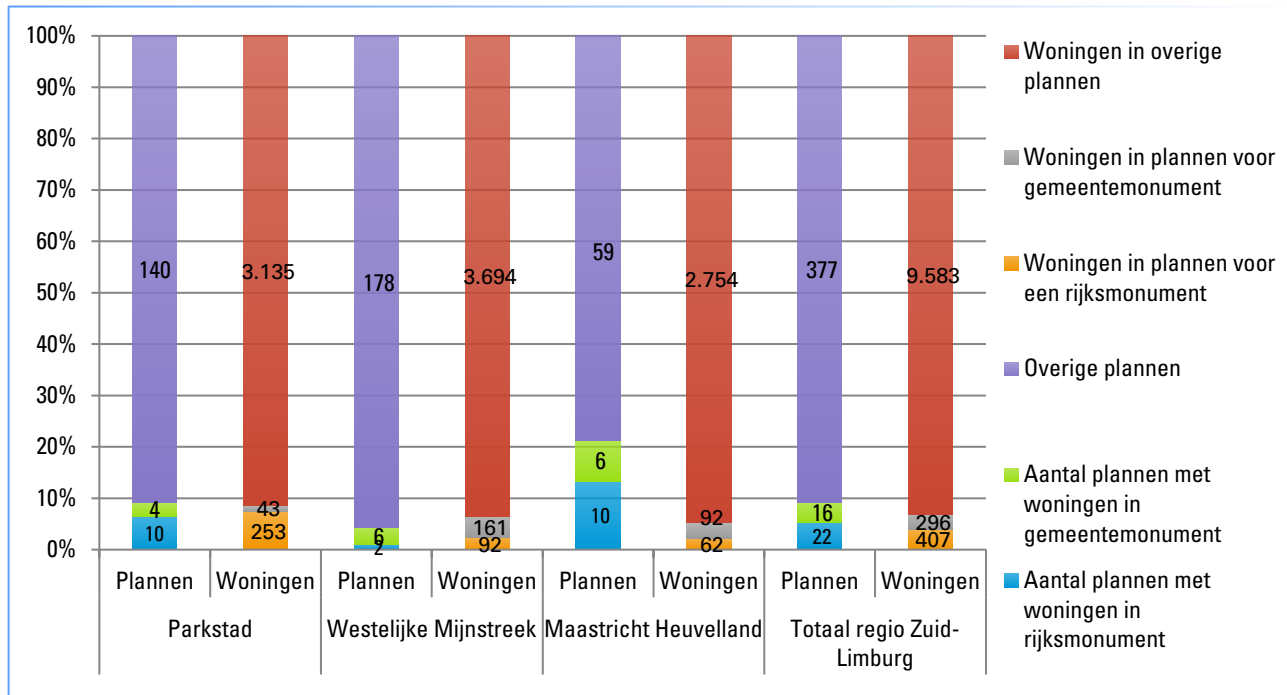
Uiteraard is de mate waarin herinvulling gegeven kan worden aan waardevol bestaand vastgoed en (Rijks)monumenten afhankelijk van de mate waarin dit vastgoed aanwezig is in subregio's en gemeenten.

BRUTO TOEVOEGINGEN IN PLANNEN VOOR MONUMENTEN

Bij de woningaantallen in de nieuwe plannen sinds de SVWZL kijken we in onderstaande figuur naar de **bruto toevoegingen**. Dat wil zeggen: we kijken naar het totaal aantal geplande toe te voegen woningen in plannen voor (rijks)monumenten en overige plannen. In deze plannen kunnen ook onttrekkingen plaatsvinden.

Daarnaast gaat het om *plannen voor woningen in monumenten*. De woningaantallen slaan op het **totaal aantal woningen** in de betreffende plannen. Een deel van dit totaal aantal woningen kan ook buiten het monument worden gerealiseerd. De woningaantallen geven dus niet exact aan om hoeveel woningen in monumenten het gaat, maar geven wel een goede indicatie van de orde van grootte van de realisatie/plannen voor monumenten. Dit betekent dan ook dat de verhoudingen zoals beschreven boven dit tekstkader indicatief zijn.

Figuur 10: plannen voor woningen in rijks- en gemeentemonumenten (bruto toevoegingen)



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Herinvulling van (Rijks)monumenten sterk afhankelijk van huidige functie en initiatiefnemers

Of gemeenten veel woningen ontwikkelingen in (rijks)monumenten is afhankelijk van een aantal factoren:

- Ten eerste de aanwezigheid van (rijks)monumenten in de gemeente. Als deze er niet of nauwelijks zijn, dan zijn er ook beperkte mogelijkheden om woningbouw hierin te realiseren. In de totale regio Zuid-Limburg zijn circa 2.600 rijksmonumenten aanwezig die niet ook al een woonfunctie hebben.²¹ Per gemeente varieert dit van tien rijksmonumenten (Brunssum) tot bijna 400 rijksmonumenten (Maastricht, Eijsden-Margraten en Heerlen).
- Ten tweede is het huidige gebruik een relevante factor. Als de (rijks)monumenten een functie hebben, en daardoor niet in verval dreigen te raken, dan ontbreekt ook de noodzaak tot herontwikkeling hiervan. In de totale regio Zuid-Limburg staat zo'n 7% van de 2.600 rijksmonumenten zonder woonfunctie leeg. Dit zijn 150 rijksmonumenten. Deze komen in principe in aanmerking voor transformatie (waarbij transformatie naar wonen één van de mogelijkheden is, maar niet de enige). Er zijn gemeenten zonder leegstaande rijksmonumenten (Brunssum, Meerssen en Simpelveld), maar ook gemeenten met een relatief hoge leegstand hiervan (Landgraaf 19%, Beek 12% en Vaals 11%).
- Ten derde zijn gemeenten afhankelijk van eigenaren en initiatiefnemers. Gemeenten ondersteunen woningbouwinitiatieven in (rijks)monumenten in beginsel graag, maar zonder initiatieven komt dit niet van de grond. Geen van de gemeenten gaat verder dan een actief faciliterend beleid of het actief prioriteren van woningbouwplannen ten faveure van monumenten.

Daarnaast kunnen gemeenten de afweging maken om een leegstaand (rijks)monument in te vullen met een andere functie dan wonen. Bijvoorbeeld omdat het type monument zich daar beter voor leent, of de locatie beter past bij een andere invulling. Gemeenten wegen hiervoor diverse volkshuisvestelijke en ruimtelijke opgaven tegen elkaar af. Ook voor andere functies stellen zij zich afhankelijk op van initiatiefnemers. In deze evaluatie zijn invullingen anders dan wonen buiten beschouwing gelaten. Wel signaleren we dat regelmatig herbestemd is naar niet wonenfuncties.

²¹ In Nederland totaal betreft het aantal Rijksmonumenten zonder woonfunctie naar schatting een derde van de totale voorraad Rijksmonumenten. De overige twee derde van de Rijksmonumenten wordt getypeerd als objecten met een woonfunctie. Bron: Leegstand rijksmonumentale niet-woningen CBS (2019),

De gemeenten in Zuid-Limburg werken met afwegingskaders voor het prioriteren van woningbouwinitiatieven. Hierin speelt cultuurhistorische waarde, of een soortgelijke indicator, vaak een rol in het beoordelen van plannen. Hierdoor worden aanvragen voor woningbouw in (rijks)monumenten eerder goedgekeurd dan aanvragen voor nieuwbouw (het bebouwen van nieuwe percelen). Mits het gaat om de gewenste woningen op een geschikte plek. Maar ook hiervoor gaan gemeenten alleen in op aanvragen en initiatieven die binnenkomen.

Deelvraag over compensatie: Uitzonderingen voor studenten, rijksmonumenten en zorg: hebben deze geleid tot een (gewenste dan wel ongewenste) ontwikkeling van het aantal woningen in die categorie?

Het doel van uitzonderen van rijksmonumenten van compensatie was niet om zo veel mogelijk woningen compensatievrij te maken en deze woningen daarom in rijksmonumenten te ontwikkelen. De vrijstelling van compensatie diende er voor om herinvulling van waardevol bestaand vastgoed eenvoudiger te maken, omdat dit vaak al beperkingen en hoge kosten met zich mee kan brengen. Ten aanzien van deze uitzondering kan gesteld worden dat deze niet heeft geleid tot ongewenste effecten, dan wel 'wildgroei' van woningbouw in monumenten. Het aandeel woningen dat in (rijks)monumenten voorzien (of gerealiseerd) is betreft maar een klein deel van de totale planvoorraad. Gemeenten wegen woningbouw in (rijks)monumenten zorgvuldig af met andere mogelijke functies en nemen hierbij ook de geschiktheid van het specifieke (woningbouw)concept en de locatie in acht. We concluderen dat vrijstelling van compensatie geen ongewenste neveneffecten heeft gehad in die zin dat er (omwille van de vrijstelling) in grote aantallen woningen in rijksmonumenten zijn toegevoegd. Wel heeft de regeling een bijdrage geleverd aan het herinvullen van bestaand vastgoed, doordat compensatie geen blokkade heeft kunnen vormen in de uitvoering van dergelijke transformaties.

3.6 Beleidsafspraken VI: compensatie om toevoeging goede plannen mogelijk te maken

De beleidsafpraak: *Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken: Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking.*

Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

- 1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie vijf of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;*
- 2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;*
- 3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning: te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.*

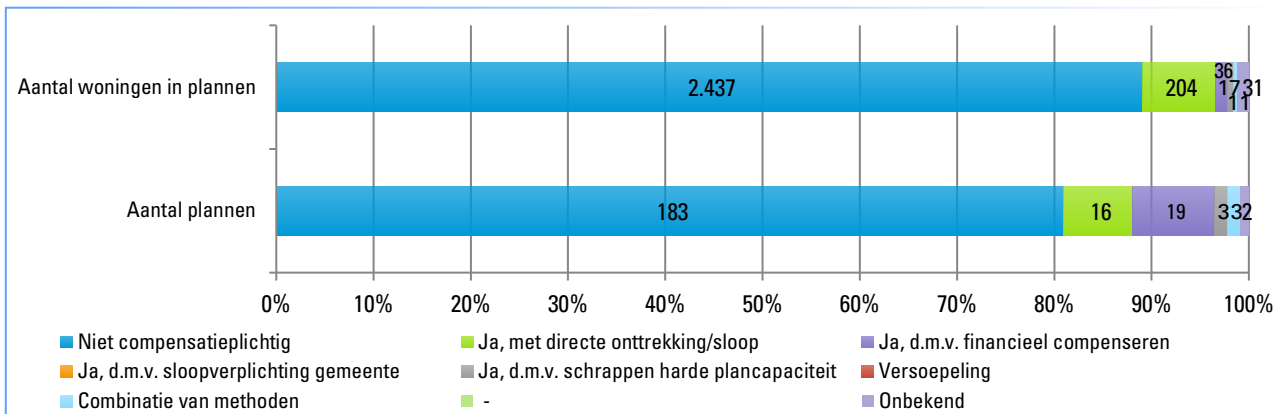
Gerealiseerde plannen en plannen met reeds voldane compensatie vaak compensatievrij

Het grootste deel van de gerealiseerde plannen (sinds de SVWZL) en reeds voldane compensatie voor nieuwe plannen (sinds de SVWZL) zijn woningen die vrij zijn gesteld van compensatie. Voor bijna 90% van de woningen was geen compensatie vereist. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen met zorg, woningen in rijksmonumenten, studentenwoningen, tijdelijke woningen of woningen van corporaties waarvoor zij in het verleden al woningen gesloopt hebben. Daarnaast gaat het om strategische projecten die zijn vrijgesteld van compensatie en om projecten die al vóór de SVWZL bestonden maar sindsdien zijn uitgevoerd. Ook dit feit wijkt af van de beeldvorming rond de structuurvisie. Dit betekent dat van al gerealiseerde woningen maar in iets meer dan 10% van de gevallen gecompenseerd is.

Daarna wordt het grootste aantal woningen gecompenseerd door directe onttrekking/sloop (204 bij gerealiseerde woningen en 405 bij reeds voldane compensatie). Als we kijken naar het aantal plannen (ongeacht het aantal woningen per plan) valt juist op dat er vaker financieel gecompenseerd wordt. Het gaat om 19 gerealiseerde plannen en 43 plannen waarbij compensatie al geregeld is. Hieruit kunnen we afleiden dat plannen die gebruik maken van financiële compensatie vaak kleiner zijn dan plannen met directe onttrekking/sloop. Het gaat vaker om kleine projecten, waaronder ‘eenpitters’. Uit gesprekken met gemeenten blijkt dat initiatiefnemers van deze eenpitters vaak geen mogelijkheid hebben om anders te compenseren dan met een financiële compensatie, omdat het particuliere ontwikkelingen betreft. Daarnaast signaleren we dat eenpitters de plantitel ook vaker verhandelen en omzetten in geld.

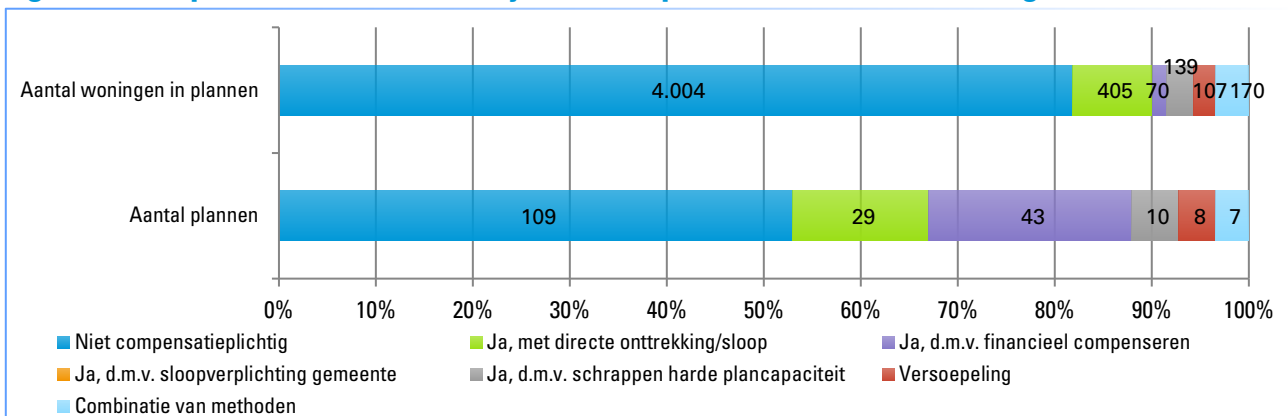
Onderstaande figuren laten zien wat er is gerealiseerd (figuur 11) sinds vaststelling van de SVWZL en wat er sindsdien is toegevoegd aan de planvoorraad (de ‘pijplijn’). In figuur 12 zijn de plannen weergegeven waarvoor reeds compensatie geregeld en voldaan is (maar die nog niet gebouwd zijn). Hier heeft de sloop of financiële compensatie al daadwerkelijk plaatsgevonden. In figuur 13 staan de plannen waar de compensatie nog niet voor geregeld of voldaan is, maar wel wat de beoogde methode van compenseren zal worden. Deze twee figuren samen geven weer wat er aan de pijplijn is toegevoegd sinds de SVWZL.

Figuur 11: gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen – totaal Zuid-Limburg



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 12: compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen – totaal Zuid-Limburg



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

We zien de volgende verschillen tussen de drie subregio's:

- In Parkstad is voor plannen waar compensatie reeds voldaan is (maar die nog niet gebouwd zijn) relatief minder vaak sprake van plannen die niet compensatieplichtig zijn. Relatief meer woningen zijn dus gecompenseerd in deze regio (ten opzichte van het Zuid-Limburgs gemiddelde). We constateren

dat dit vaak gebeurt door directe onttrekking en/of sloop of door het schrappen van harde plancapaciteit.

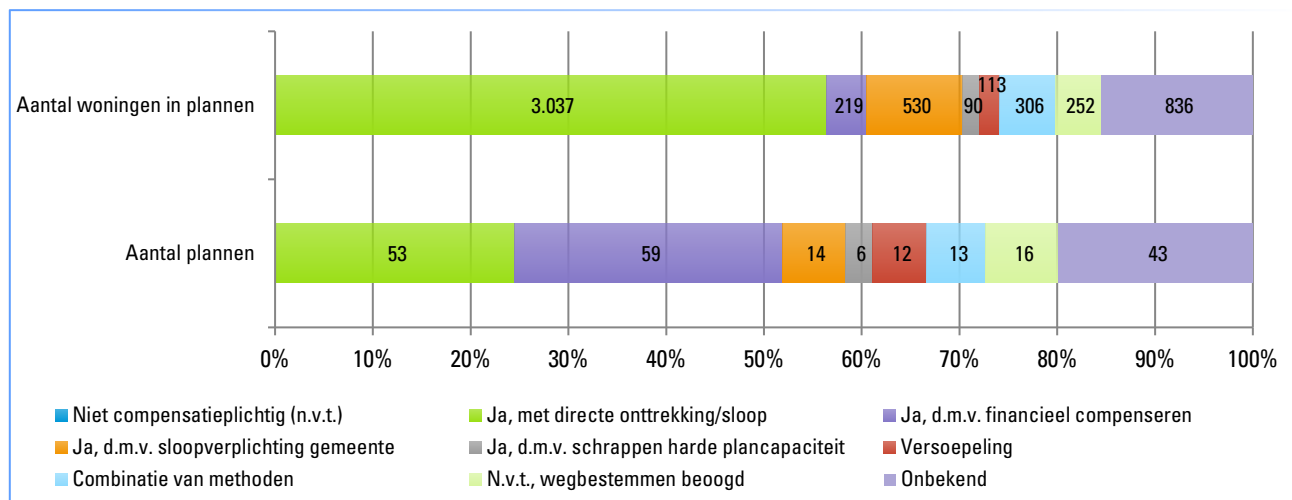
- In de Westelijke Mijnstreek is juist bij de gerealiseerde plannen minder vaak sprake geweest van plannen die niet compensatieplichtig zijn (ten opzichte van het Zuid-Limburgs gemiddelde). Er zijn relatief gezien meer woningen gerealiseerd die gecompenseerd zijn met directe onttrekking of sloop.
- In Maastricht Heuvelland waren bijna alle gerealiseerde plannen niet compensatieplichtig. Dit wordt verklaard door het grote aantal studentenwoningen wat gerealiseerd is.

Beoogde compensatie voor plannen vaak directe onttrekking/sloop of financiële compensatie

Van het grootste deel van de plannen waarvoor compensatie nog niet geregeld is, is wel bekend wat de beoogde wijze van compenseren is (ongeveer driekwart). Van de afzonderlijke plannen worden er 59 gecompenseerd middels financiële compensatie en 53 door directe onttrekking en sloop. In deze laatste categorie vallen wederom meer grote plannen. Het gaat om ruim 3.000 woningen die op deze wijze gecompenseerd worden. Daarnaast wordt voor 530 woningen (14 plannen) de sloopverplichting overgenomen door de gemeente. Dit betekent dat er nog veel onttrekking in de pijplijn zitten voor de komende jaren. Dit zorgt voor verdunning in de voorraad dan wel een kwalitatieve verbetering bij nieuwbouw.

De twee voorgaande figuren en onderstaand figuur roepen de vraag op of de realisatie van woningen in segmenten waarop de compensatieplicht van toepassing is geblokkeerd wordt door deze compensatieplicht. Veel woningen die gerealiseerd zijn waren namelijk vrijgesteld van compensatie, en nog weinig gerealiseerde woningen hadden een compensatieplicht. Dit kan ook komen doordat gemeenten in eerste instantie het 'laaghangend fruit' tot uitvoering hebben gebracht. Dit betekent niet dat onderstaande plannen niet tot uitvoering kunnen komen. Voor het grootste deel is immers al bekend hoe compensatie plaats zou kunnen vinden. Nu dient dit tot uitvoering gebracht te worden.

Figuur 13: beoogde compensatie bij bestaande plannen – totaal Zuid-Limburg



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

We zien hierin de volgende verschillen tussen drie subregio's:

- In Parkstad worden ook de meeste woningen beoogd gecompenseerd met directe onttrekking of sloop. Wel is er nog een relatief groter deel van de woningen (ruim 30%) waarbij de beoogde compensatie nog onbekend is.
- In de Westelijke Mijnstreek betreft de beoogde compensatie van de woningen grotendeels directe compensatie of sloop (zo'n 70%). Van een relatief klein aandeel woningen is de beoogde compensatie nog niet bekend.
- In Maastricht Heuvelland is het aantal woningen dat gecompenseerd beoogd te worden door directe onttrekking of sloop zeer beperkt (iets meer dan 10%). Hier worden plannen (en woningen) grotendeels

gecompenseerd door financieel compenseren (circa 65% van de plannen, en zo'n 25% van de woningen). Dit is daarnaast ook de subregio die relatief het meest gebruikt maakt van de versoepeling.

Deelvraag over compensatie: In hoeverre is er gebruik gemaakt van de tijdelijke versoepeling van de compensatieplicht en heeft deze de gewenste bijdrage geleverd aan het sturen van woningaanbod in de juiste richting?

Op basis van de aangeleverde gegevens over de plannen blijkt dat gemeenten nog beperkt gebruik maken van de tijdelijke versoepeling. Voor acht reeds gecompenseerde plannen met 107 woningen is de tijdelijke versoepeling benut. Daarnaast is deze voor 12 plannen met 113 woningen als beoogde compensatie benoemd. Voor deze laatste plannen is de compensatie dus nog niet voldaan.

Een aandachtspunt hierbij is dat de tijdelijke versoepeling niet door alle gemeenten op hetzelfde moment is vastgesteld en in gebruik is genomen. Niet alle gemeenten konden deze daarom direct benutten. Dit betekent niet dat er geen behoefte aan versoepeling is, maar wel dat het tijd kost om deze ook te gebruiken. Zeker in kleinere gemeenten komen niet direct veel (grotere) initiatieven tot stand en heeft de versoepeling op korte termijn kwantitatief en kwalitatief weinig effect. Op middellange termijn kan de versoepeling hier wel enig effect hebben, mits zich grotere plannen voordoen.

Daarnaast is de versoepeling zoals deze nu is ingestoken in de praktijk vooral bruikbaar voor grotere gemeenten en initiatieven (maximaal 25 woningen). In landelijkere gemeenten is vaker sprake van kleine plannen, die financieel gecompenseerd worden (omdat particuliere eigenaren geen andere optie hebben, dan wel dat eenpitters hun plantitels ten gelde maken). Dit staat in beginsel los van de versoepeling.

Compensatie heeft niet geleid tot kwantitatieve stop in toevoeging van woningbouwplannen

Wanneer we kijken naar de effecten van de compensatieplicht op de kwantiteit van woningbouwplannen die toegevoegd zijn, valt direct op dat er meer woningen in plannen zijn toegevoegd dan dat er woningen in plannen geschrapt zijn, of beoogde onttrekking in plannen zijn opgenomen. Dit betekent dat de SVWZL en bijbehorende compensatieplicht niet geleid heeft tot een stop in het toevoegen van woningbouwplannen. Het netto aantal woningen in plannen, dus toevoeging minus onttrekking, is juist toegenomen met 1.676 (zie ook beleidsafspraken I).

Sinds de vaststelling van de SVWZL zijn in Zuid-Limburg 54 plannen geschrapt, die gezamenlijk goed waren voor (netto) 2.255 woningen. In diezelfde periode zijn 415 plannen toegevoegd aan de planvoorraad, met zo'n (netto) 4.083 woningen. Dit betekent dat de totale planvoorraad in Zuid-Limburg in omvang is toegenomen. Dit is een opvallend gegeven omdat er in de beleving van de meeste gemeenten 'geen plannen meer mogelijk zijn'.

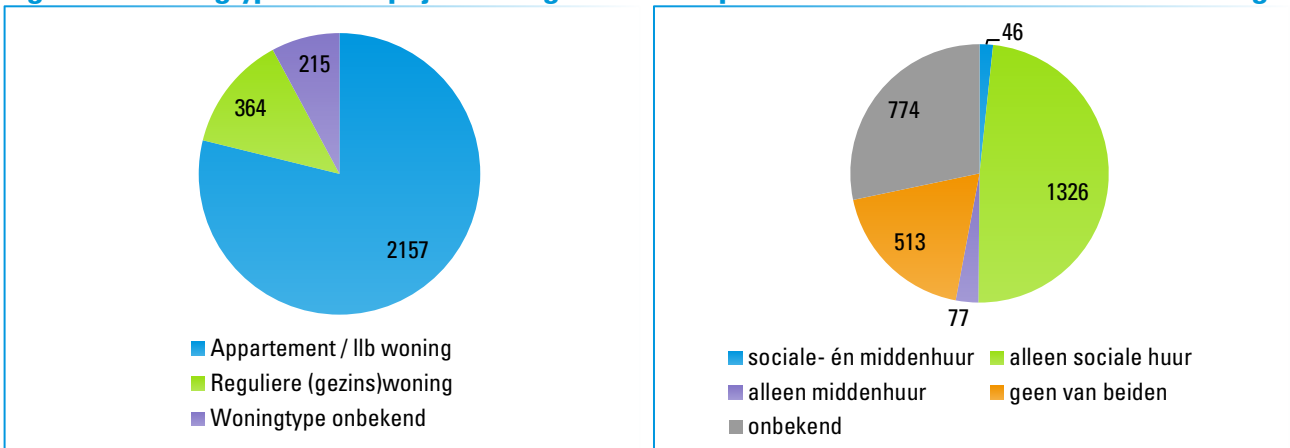
Meer levensloopbestendige woningen en huurwoningen in planvoorraad sinds SVWZL

Onderstaande figuren geven inzicht in de kwaliteit van de toegevoegde woningbouwplannen sinds de vaststelling van de SVWZL. Zowel in de gerealiseerde plannen als in de nieuwe plannen (waarvan het woningtype bekend is) zijn vooral appartementen of levensloopbestendige woningen opgenomen. Dit draagt bij aan de kwalitatieve opgave in de regio om meer woningen voor de toenemende groep oudere huishoudens te realiseren. Daarnaast zijn er overwegend plannen gerealiseerd of aan de programmering toegevoegd met sociale huur en/of middenhuur. Dit draagt kwalitatief bij aan beleidsafspraken X (zorg dragen voor voldoende betaalbare woningen).

PLANNEN MET DAARIN HUURWONINGEN

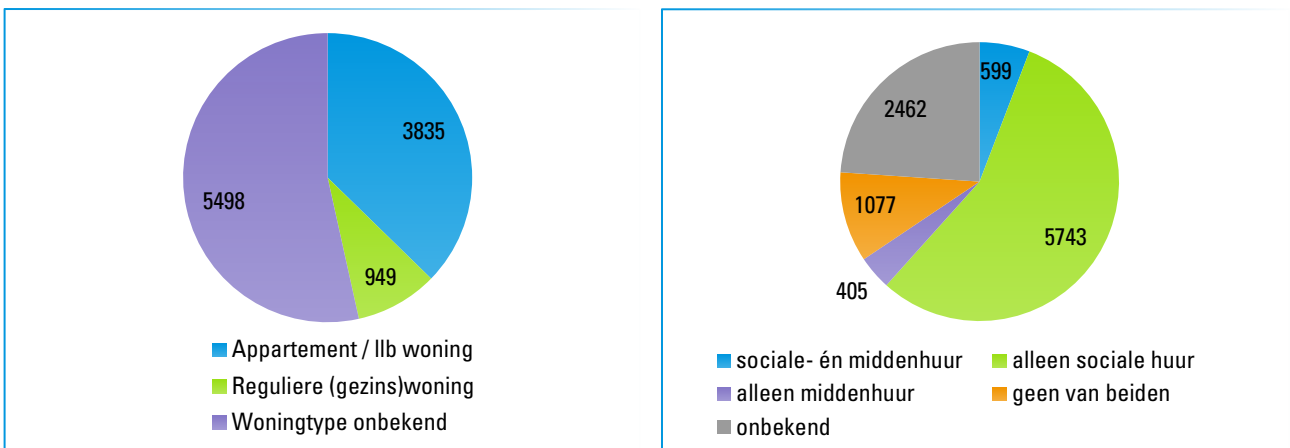
De rechter figuur in onderstaande reeks van figuren gaat telkens over *plannen met daarin wel of geen huurwoningen*. De woningaantallen slaan op het **totaal aantal woningen** in de betreffende plannen. Een deel van dit totaal aantal woningen kan als koopwoning worden gerealiseerd. De woningaantallen geven dus niet exact aan om hoeveel sociale- en middenhuurwoningen het gaat, maar geven wel een goede indicatie van de orde van grootte van de realisatie/plannen met huurwoningen.

Figuur 14: woningtype en huurprijsklassen gerealiseerde plannen sinds SWZL – totaal Zuid-Limburg



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 15: woningtype en huurprijsklassen nieuwe plannen sinds SWZL – totaal Zuid-Limburg

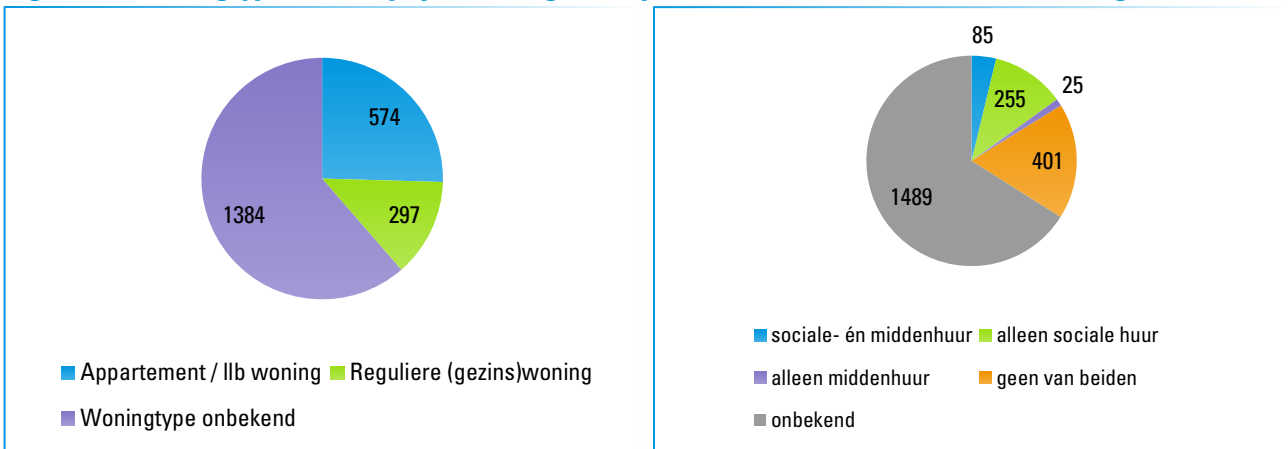


Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Woningtype en eigendomsvorm grootste deel geschrapte plannen onbekend

Er is bij gemeenten relatief veel informatie niet bekend over plannen die geschrapt zijn sinds de vaststelling van de SVWZL. Zo is van ongeveer een derde van de woningen het type en/of de eigendomsvorm niet bekend. Ongeveer een kwart van de geschrapte woningen betrof een appartement of een levensloopbestendige woning. Het is daarentegen opvallend dat maar een klein deel van de geschrapte (en dus ongewenste) woningen een grondgebonden eengezinswoning is. Aan dergelijke woningen is op Zuid-Limburgse schaal een afnemende behoefte, dus de verwachting was dat juist hier relatief veel van geschrapt zou zijn.

Figuur 16: woningtype en huurprijsklassen geschrapte sinds SVWZL – totaal Zuid-Limburg



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Ter aanvulling op beleidsafspraken VI (compensatie), uit de SVWZL: *Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstype vastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal twee woningen uit de harde plancapaciteit. Deze straten of straatgedeelten worden subregionaal vastgesteld en op de schaal van Zuid-Limburg bekrachtigd in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. Vervolgens worden projecten opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering. Het aantal wordt voor de periode 2016-2020 vastgesteld op maximaal 20 nieuwe woningen per gemeente. De effecten voor de woningmarkt door deze functieverandering worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het instellen van een ander maximaal aantal. De gemeentebesturen zullen in dat geval hierover, op aangeven van het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg, een besluit nemen.*

Deelvraag over compensatie: Toepassing voor stratenlijsten waarvoor compensatie 1:2 van toepassing is: hoeveel woningen zijn er in de benoemde aanloopstraten gerealiseerd? Wat is het effect hiervan geweest?

De stratenlijsten zijn voor alle gemeenten op subregionaal niveau vastgesteld. Sinds vaststelling van de SVWZL zijn in totaal 16 plannen gerealiseerd op een locatie die op een stratenlijst stond. Het gaat in totaal om 46 woningen. In één geval is daarbij herleidbaar gebruik gemaakt van het inleveren van plancapaciteit in een verhouding 1:2. Hier is dus zeer beperkt gebruik van gemaakt, op een totaal van 226 gerealiseerde plannen met daarin 2.736 bruto toevoegingen.

3.7 Beleidsafspraken VII: verdunnen in suburbane woonmilieus

De beleidsafspraken: *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 voorkomen, en welke strategieën hierop van toepassing zijn.*

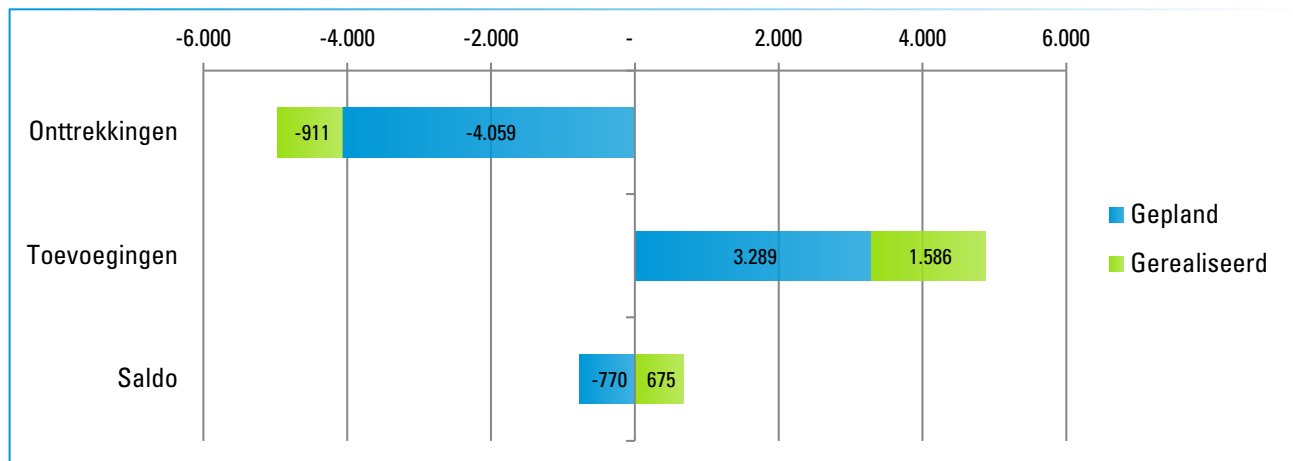
Grootste deel van gerealiseerde en geplande onttrekkingen bevinden zich in suburbane woonmilieus

Op Zuid-Limburgse schaal hebben sinds de vaststelling van de SVWZL 1.074 onttrekkingen plaatsgevonden, waarvan 911 in een suburbane woonmilieus. Ook van de 6.203 geplande onttrekkingen wordt het grootste deel beoogd in een suburbane woonmilieus, namelijk 4.059. Hieruit kan afgeleid worden dat het grootste deel van de onttrekkingen (bruto) plaatsvindt in suburbane woonmilieus.

Om de verdunning (netto) in suburbane woonmilieus te kunnen beoordelen, dienen ook de nieuwe toevoegingen van woningen in deze milieus betrokken te worden. Dit gaat om 1.586 gerealiseerde

woningen (van de 2.736 woningen in realisatie totaal) en 3.289 woningen in plannen (van 10.286 woningen in plannen totaal). Netto is er per saldo dus niet verdund, er zijn immers meer woningen gerealiseerd dan onttrokken. Zie onderstaand figuur. De verwachting is overigens wel dat de toevoegingen geleid hebben tot een kwalitatieve verbetering van deze woonmilieus, doordat slechte woningvoorraad plaats heeft gemaakt voor meer toekomstbestendige woonvormen. Per saldo zou er op basis van de nieuwe plannen de komende jaren wel verdund moeten worden (3.289 toevoeging versus 4.059 onttrekkingen), maar we benadrukken dat hierbij oudere plannen van vóór de SVWZL niet bij zijn meegenomen.

Figuur 17: onttrekkingen en toevoegingen in suburbane woonmilieus in Zuid-Limburg



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

We zien hierin de volgende verschillen tussen drie subregio's:

- In Parkstad is zowel het saldo van de gerealiseerde onttrekkingen/toevoegingen (-85 woningen) als de geplande onttrekkingen/toevoegingen (-79 woningen) negatief. Dit betekent dat er licht verdund wordt in suburbane woonmilieus sinds vaststelling van de SVWZL.
- In de Westelijke Mijnstreek is het saldo van de realiseerde onttrekkingen/toevoegingen (18 woningen) licht positief. Daarentegen is het saldo van de geplande onttrekkingen/toevoegingen zeer negatief (-767). In deze subregio zal naar verwachting grootschalige verdunning van suburbane woonmilieus plaatsvinden. Ter aanvulling hierop: recent is in de Westelijke Mijnstreek een transformatievisie opgesteld waarin zes woonmilieus onderscheiden worden. Voor elk van deze woonmilieus is een passend transformatiescenario ontwikkeld, met specifieke uitdagingen en kansen. Ook wordt duidelijk in welke kernen/wijken welke woonmilieus zich voordoen en wordt de verdunningsopgave concreter.²²
- In Maastricht Heuvelland is zowel het saldo van de gerealiseerde onttrekkingen/toevoegingen (742 woningen) als de geplande onttrekkingen/toevoegingen (76 woningen) positief. Dit betekent dat er meer woningen zijn toegevoegd in suburbane woonmilieus sinds de vaststelling van de SVWZL.

Huidige afbakening van 'suburbane' woonmilieus niet passend bij alle typen gemeenten

In de SVWZL zijn diverse woonmilieus onderscheiden op basis van de Woonmilieukaart Zuid-Limburg²³. Op hoofdlijnen zijn stedelijke, suburbane en landelijke woonmilieus aangeduid (zie tekstkader). Ook in de landelijke kernen kunnen suburbane woongebieden voorkomen volgens deze kaart. Dit is een van de redenen dat verdieping van deze woongebieden op regionale en lokale schaal in deze beleidsafpraak is opgenomen. Verdunnen aan de randen van kernen en verdichten rondom centra is in het kader van structuurversterking namelijk in alle gemeenten wenselijk, ongeacht of het om steden of dorpen gaat.

²² Bron: Transformatievisie Westelijke Mijnstreek, deel II – Ruimtelijke Visie. Atelier Romain (2020, nog vast te stellen).

²³ Bron: Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, Atrivé (25 oktober 2014).

DRIE WOONMILIEUS ZUID-LIMBURG OP HOOFDLIJNEN

Sinds 2014 hanteren de drie subregio's eenzelfde indeling van woonmilieus. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijke, suburbane en landelijke gebieden. Deze woonmilieus sluiten aan op de POL-beleidsrichtingen, waarin als hoofdrichtingen beleid voor stedelijk gebied (versterken), suburbaan gebied (verdunnen) en landelijk gebied (versterken) is vastgelegd. Hieronder wordt verstaan:²⁴

- Stedelijk gebied: dit zijn de centra van de drie grote steden Maastricht, Heerlen en Sittard. En de centra van steden met een regionale functie (L-typing volgens regionale structuurvisie Parkstad): Geleen, Brunssum, Kerkrade, Hoensbroek. Voor Maastricht is ook de eerste ring rond het centrum als stedelijk gebied aangemerkt, vanwege het stedelijk karakter van dit gebied.
- Suburbaan gebied: dit betreft de aaneengesloten bebouwing rond de stedelijke gebieden. Daarnaast zijn grotere kernen rondom de steden als suburbaan gebied benoemd, vanwege de schaal, de functionele en ruimtelijke verbinding met de steden en het feit dat deze kernen meegegroeid zijn in de verstedelijking van de steden.
- Landelijk gebied: dit zijn de zelfstandige kleinere kernen die niet direct binnen de stedelijke invloedssfeer vallen en/of daarin een duidelijk autonoom landelijk karakter hebben.

De bestaande indeling in woonmilieus wordt echter slecht herkend. Daarnaast blijkt dat in de niet-stedelijke gemeenten in Zuid-Limburg niet of nauwelijks verdiept is op waar suburbane woonmilieus in hun gemeente voorkomen. Zij zijn van mening dat deze beleidsafspraken niet voor hen geldt, omdat ze zich niet herkennen in de meervoudige problematiek die zich in suburbane buitenwijken van steden voordoet. Dit is begrijpelijk wanneer de beleidsafpraak geïnterpreteerd wordt vanuit de totale opgave die in stedelijke gebieden speelt, maar dit neemt niet weg dat niet-stedelijke gemeenten ook baat hebben bij structuurversterking en het toevoegen van woningen in en rondom de centra van de kernen. Daarnaast heeft een deel van de niet-stedelijke gemeenten te maken met wijken met een gecombineerde problematiek die overeenkomt met de zogenaamde stedelijke suburbane gebieden. Het zou de uitvoering van deze beleidsafpraak daarom ten goede komen als ook de niet-stedelijke gemeenten hun suburbane woonmilieus scherper in beeld brengen.²⁵

Een ander struikelpunt bij het hanteren van deze definitie, is dat er ook een aantal niet-stedelijke gemeenten zijn waar de grootste kernen juist wel als suburbaan aangemerkt zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om Meerssen, Eijsden-Margraten en Vaals (zie figuur 18). Op basis van deze beleidsafpraak zouden deze gemeenten moeten verdunnen in hun grotere kernen. Dit staat haaks tegenover hun beleid om woningen te ontwikkelen nabij voorzieningen, zodat bijvoorbeeld oudere inwoners deze goed kunnen bereiken. Het is logisch dat deze voorzieningen zich juist in de grotere 'suburbane' kernen bevinden.

OOK NIET-STEDELIJKE GEMEENTEN KENNEN SUBURBANE GEBIEDEN

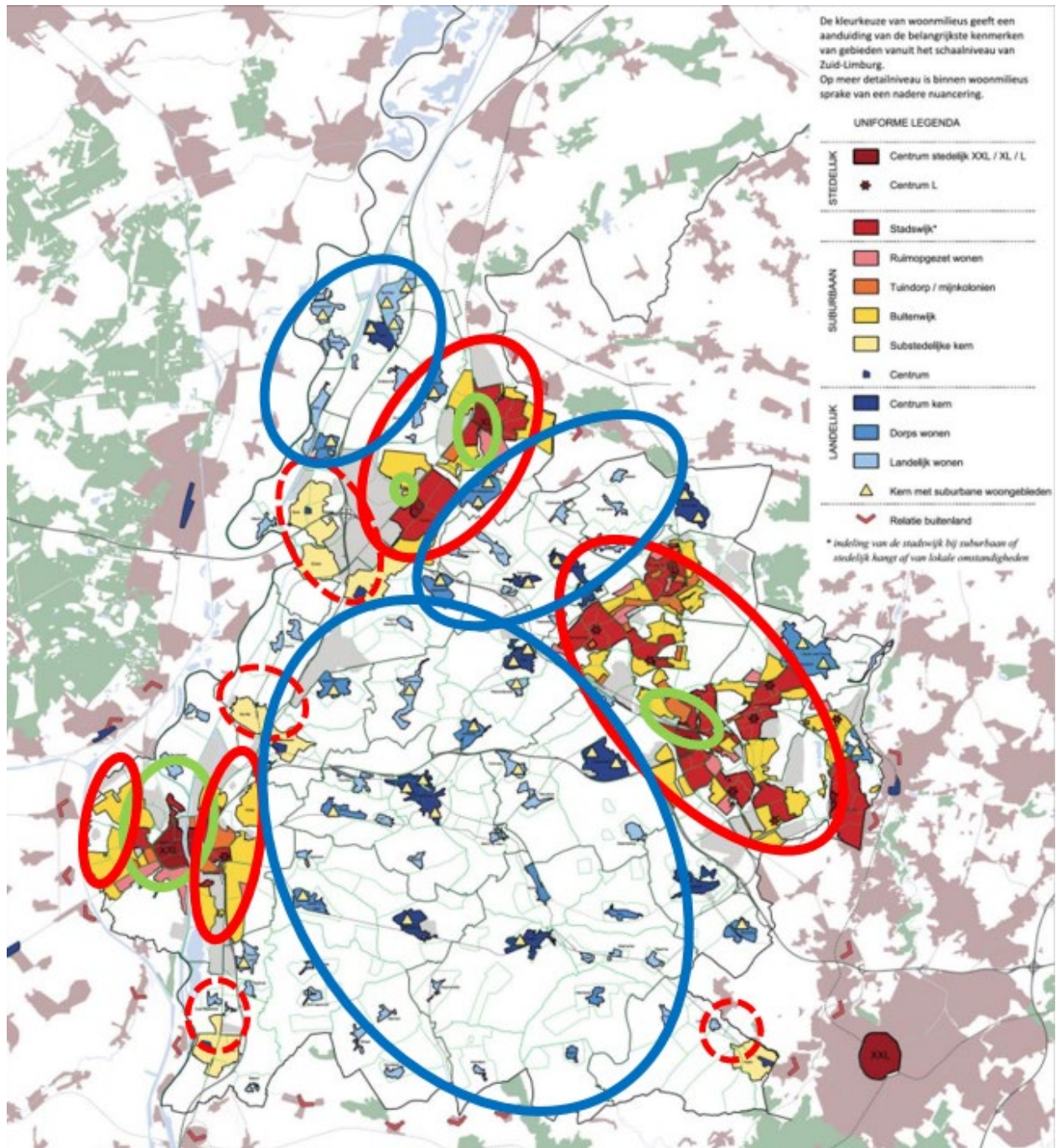
Onderstaande kaart schetst de opgaven per woonmilieu. Het gaat in het kort om:

- Rood omcirkeld: gebieden met stevige transitie- en verdunningsopgave.
- Onderbroken rood omcirkeld: bepaalde mate verdunning en vernieuwing.
- Groen omcirkeld: concentratiegebied, met inzet op intensivering.
- Blauw omcirkeld: balansgebied, met in suburbane woongebieden in kernen bepaalde opgave verdunning en vernieuwing. Deze zijn indicatief weergegeven met de gele suburbane 'driehoekjes'.

²⁴ Bron: Woonmilieus in Zuid-Limburg. Croonen & Companen (16 januari 2014).

²⁵ Onder de stedelijke gemeenten rekenen we: Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Kerkrade, Landgraaf, Meerssen en Brunssum. De overige gemeenten beschouwen we als niet-stedelijk (deze zijn deels suburbaan, deels landelijk).

Figuur 18: woonmilieukaart Zuid-Limburg



Bron: Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, Atrivé (25 oktober 2014).

3.8 Beleidsafspraken VIII: aanpak particulier woningbezit starten

De beleidsafspraken: *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 (SVWZL).*

Op regionaal niveau wordt 'Proeftuin particuliere woningvoorraad Zuid-Limburg' gestart

Op het niveau van Zuid-Limburg is gewerkt aan een startdocument voor een gezamenlijke aanpak van het particuliere woningbezit. De totstandkoming van de Proeftuin heeft regionaal en subregionaal weinig aandacht gehad, ondanks het feit dat de opgaven in de particuliere koopwoningvoorraad de komende jaren het grootst zijn. Zeker in suburbane woonmilieus is het aanbod op termijn kwantitatief structureel hoger dan de vraag. Om zich hierop voor te bereiden is een gerichte aanpak nodig, waarvoor nu een startdocument is opgesteld. Recent zijn een bestuurlijk trekker en ambtelijk ondersteuner aangewezen om dit startdocument tot uitvoering te brengen.

Door dit in regionaal verband op te pakken kunnen alle gemeenten kennis opdoen over de aanpak, ook gemeenten waar de noodzaak nu nog niet voelbaar is. Zo blijkt ook uit het startdocument: *"Momenteel is ook in Zuid-Limburg de problematiek nog niet overal even zichtbaar. Anticiperen is echter van groot belang, omdat de herstructurering van de particuliere markt veel complexer en kostbaarder is dan die van de sociale huursector. Bovendien komen de problemen terecht bij individuele huishoudens die dit vaak niet kunnen dragen, waardoor ook sociaal-maatschappelijke problemen kunnen ontstaan. De situatie in Zuid-Limburg is uniek in die zin, dat het ontbreekt aan een verdienmodel omdat de bevolking niet meer toeneemt en de woningwaarden dus in ieder geval op termijn achterblijven."*²⁶

Na de opstartfase zullen er drie fasen doorlopen worden in de 'Proeftuin particuliere woningvoorraad':

- Onderzoeksfase: Waar bevinden zich kwetsbare particuliere woningen? Welke oplossingsrichtingen zijn er? Welke stakeholders hebben een belang/rol bij de oplossingen? Waar lopen gemeenten tegenaan?
- Fase van coalitievorming: Welke gemeenten willen meedoen? En welke externe stakeholders?
- Fase van programmavorming: Welke projecten kunnen gestart worden op basis van bestaande instrumenten? Welke alternatieven zijn er buiten bestaande instrumenten? Keuzes voor instrumenten?

Door deze gezamenlijke aanpak van het particuliere bezit kunnen veel ervaringen opgedaan worden waar andere gemeenten van kunnen leren. Geslaagde projecten kunnen herhaald worden, waardoor op regionaal niveau massa gemaakt kan worden. Het succes van deze aanpak valt of staat bij de inzet van gemeenten. Zij moeten zelf een duidelijke visie op dit thema ontwikkelen, en een keuze maken over welke rol zij voor zichzelf zien in dit traject.

Aanpak van particulier woningbezit niet in alle subregio's even dringend

Niet in alle subregio's en gemeenten is de problematiek op dit moment even groot en dringend. In niet-stedelijke gemeenten (met name in Maastricht Heuvelland) is de leegstand van particulier bezit nog beperkt en zit de problematiek steeds vaker in de verkoop van grote, verouderde particuliere woningen (waardoor deze voor bijvoorbeeld starters niet betaalbaar zijn). In Parkstad en delen van de Westelijke Mijnstreek is de problematiek daarentegen al verder gevorderd, en leidt overaanbod in verschillende wijken tot forse prijsdalingen, leefbaarheidsvraagstukken en leegstand in de particuliere koopwoningvoorraad.

Wanneer we de leegstandsontwikkeling van woningen per subregio bekijken valt op dat:

- De leegstand in Maastricht Heuvelland relatief gezien het grootst is (4,3%), gevolgd door Parkstad Limburg (3,7%) en Westelijke Mijnstreek (3,2%).
- In Parkstad Limburg is de leegstand relatief het grootst in stedelijke gemeenten: 4,9% in Kerkrade en 3,9% in Heerlen. In absolute zin gaat het respectievelijk om 1.142 en 1.762 woningen. In deze gemeenten wordt de leegstand al een aantal jaren teruggebracht.

²⁶ Bron: Startdocument proeftuin particuliere woningvoorraad Zuid-Limburg (november 2018).

- In de Westelijke Mijnstreek is de leegstand relatief het grootst in stedelijke gemeenten: 3,6% in Sittard-Geleen. In absolute zin gaat het om 1.630 woningen (laagste leegstand sinds 2010). In de niet-stedelijke gemeenten varieert de leegstand tussen de 2,4 en 2,9% (170 tot 270 woningen).
- In Maastricht Heuvelland is de leegstand relatief het grootst in niet-stedelijke gemeenten: 5,5% in Valkenburg en 4,9% in Vaals. In absolute zin gaat het respectievelijk om 444 en 263 woningen. Verdieping op clustering van deze leegstand kan inzichtelijk maken of dit problemen in de particuliere voorraad kan veroorzaken.

-

Vergroten kwaliteit particuliere voorraad door subsidieregelingen van gemeenten

De toekomstbestendigheid van individuele woningen is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaren. Zij kunnen ervoor kiezen om hun woning op te plussen door bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen te nemen, of door hun woning levensloopbestendig te maken. Bijna alle gemeenten in Zuid-Limburg werken aan bewustwording rondom dit thema. Vaak zijn er ook subsidieregelingen beschikbaar. Hierdoor kunnen gemeenten, ook wanneer de leegstand(sproblematiek) nog beperkt is, een bijdrage doen aan het op peil houden van de kwaliteit van de particuliere voorraad.

Verkleinen van leegstand en onttrekken van woningen zonder toekomstperspectief nog onderbelicht

Het echt onttrekken van incurante woningen heeft in veel gemeenten alleen incidenteel plaatsgevonden. Het gaat dan met name om kleinschalige ingrepen, zoals het slopen of herontwikkelen van een rotte kies. Van de 57 gerealiseerde plannen met sloop betrof het 35 keer een onttrekking van maximaal vier woningen. Slechts negen plannen betrof een grootschalige onttrekking van meer dan 50 woningen. Deze vonden allemaal in stedelijke gemeenten plaats. Dit wordt verklaard doordat in veel niet-stedelijke gemeenten de leegstand lager dan gemiddeld is, en vaak verspreid door de gemeente voorkomt. Dit maakt een geclusterde aanpak nu niet aan de orde.

Vooraf in subregio Parkstad worden al diverse projecten opgestart om grootschalige aanpak van de particuliere woningvoorraad mogelijk te maken. Het gaat om verscheidene grote projectgebieden en de 'inpondmakelaar' en 'renovatiemakelaar'. Deze projecten richten zich veelal op een gezamenlijke aanpak vanuit gemeenten en woningcorporaties (met ondersteuning vanuit de (sub)regio of provincie). Binnen deze samenwerkingsvormen wordt particulier woningbezit steeds vaker strategisch aangekocht door woningcorporaties, waarbij complexen of rijtjes geheel in hun bezit komen. Deze ingeponde woningen worden vervolgens nog een aantal jaren verhuurd, zodat de woningcorporatie de gemaakte kosten (deels) kan terugverdienen. Daarna worden de woningen gesloopt. Dit heeft twee voordelen: op korte termijn wordt de voorraad betaalbare huurwoningen uitgebreid en op de lange termijn worden woningen onttrokken.

Dergelijke samenwerkingsvormen worden steeds belangrijker. Ook voor gemeenten waar grootschalige ingrepen en onttrekkingen nu (nog) niet nodig zijn kan het lonen om hier nu al op te oriënteren. Afspraken over in- en uitponden worden steeds vaker opgenomen in prestatieafspraken met woningcorporaties (zie ook beleidsafpraak X). Dit geeft ook een duidelijke richting aan woningcorporaties, zodat zij in hun portefeuillestrategie en/of wijkactieplannen goede afwegingen kunnen maken over onder andere inponden, uitponden, renoveren en verduurzamen van hun bezit.

3.9 Beleidsafpraak IX: zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen

De beleidsafpraak: *Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZZ 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.4 (SVWZL). Voor zorgwoningen vanaf VV ZZZ 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafpraak VI, mits de in hoofdstuk 4.4 (SVWZL) genoemde voorwaarden zijn ingevuld.*

NIEUWE BELEIDSAFSPRAAK IX

Doordat wetgeving op gebied van wonen en zorg is gewijzigd sinds de vaststelling van de SVWZL, bleek nodig beleidsafpraak IX aan te passen (zie ook 2.1). De nieuwe beleidsafpraak die in 2019 is vastgesteld werd:

Te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden die

- a) langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijvoorbeeld wijkverpleging) of
- b) burgers met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT of
- c) burgers met een Wmo indicatie Beschermd wonen.

Om de doelgroepen a en deels ook b nu zelfstandig te laten wonen, in plaats van voorheen in een intramurale setting, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan:

- 'fysieke' eisen aan de woning voor ouderen
 - o sprake is van clustering van bij voorkeur vijf eenheden of meer
 - o het betreft een huursituatie (maar bij uitzondering kan het ook koop betreffen)
 - o de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk
- 'zorggarantie'.

Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on-) planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

Voor doelgroep C (burgers met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn.

Sinds SVWZL 121 woningen in plannen met zorgwoningen gerealiseerd en nog 1.452 in plannen

In Zuid-Limburg zijn sinds de vaststelling van de SVWZL 15 plannen met zorgwoningen gerealiseerd. In deze plannen waren 121 woningen opgenomen (het is niet bekend of dit allemaal zorgwoningen zijn). Daarnaast zijn er nog 34 plannen met zorgwoningen aan de planlijsten toegevoegd. Deze plannen omvatten in totaal 1.452 woningen (waarvan onbekend welk aandeel zorgwoningen betreft).

We zien hierin de volgende verschillen tussen drie subregio's:

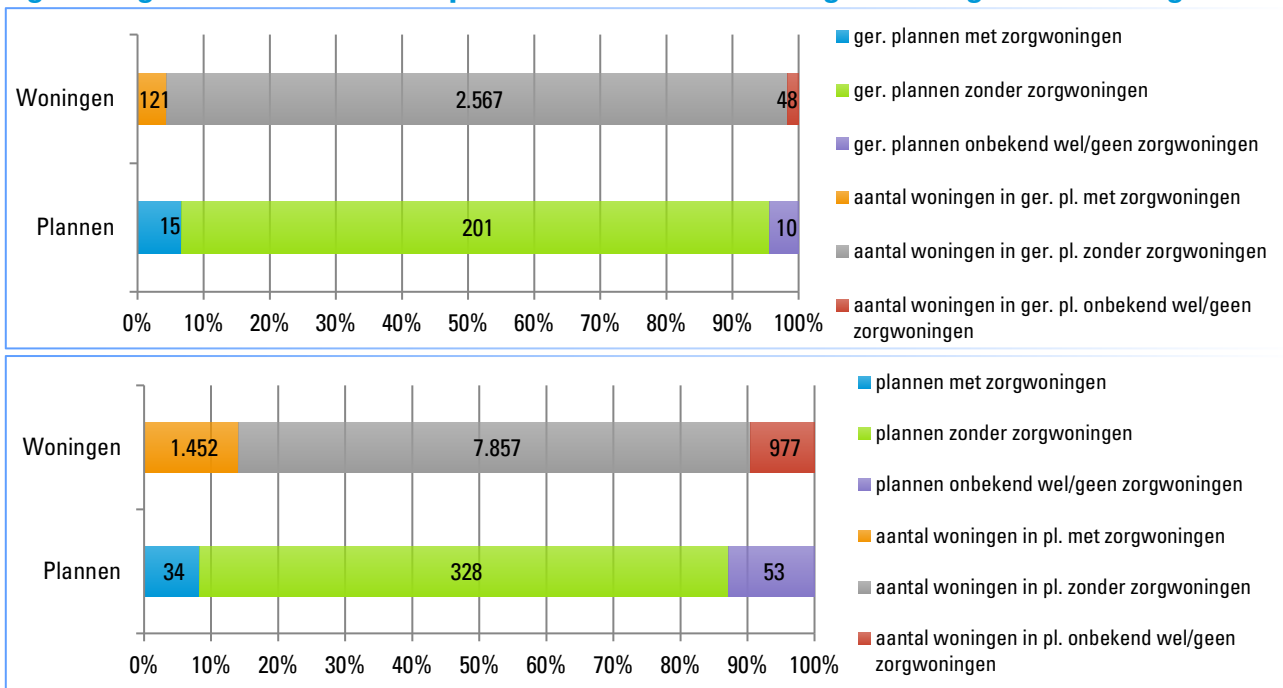
- In Parkstad zijn relatief iets meer plannen met zorgwoningen gerealiseerd (10% van de plannen), met daarin gemiddeld ook meer woningen (25% van de woningen). Voor de beoogde plannen ligt deze subregio redelijk in lijn met het gemiddelde (iets meer woningen in plannen met zorgwoningen).
- In de Westelijke Mijnstreek zijn tot nu toe relatief weinig plannen met zorgwoningen gerealiseerd. Het gaat om zeven plannen, met daarin zeven woningen. Voor de beoogde plannen ligt deze subregio redelijk in lijn met het gemiddelde (zowel in relatief plannen als woningen).
- In Maastricht Heuvelland zijn nog geen plannen gerealiseerd met zorgwoningen erin. Daarnaast zijn er relatief weinig beoogde plannen met zorgwoningen (zeven, met daarin 145 woningen).

Er is ten tijde van de vaststelling van de SVWZL geen definitie gegeven aan 'voldoende zorggeschikte woningen'. Wel valt op dat zorgwoningen slechts in 6% van de gerealiseerde plannen en 9% van de nieuwe plannen zijn opgenomen. Dit lijkt relatief weinig, gezien de aankomende vergrijzing. Wel valt op dat er nu meer plannen op de programmering staan met zorgwoningen dan dat er de laatste jaren plannen met zorgwoningen gerealiseerd zijn. Ook zien we dat er gemiddeld meer (zorg)woningen in deze plannen zijn opgenomen. Ook blijkt uit gesprekken met gemeenten dat samenwerking tussen woningcorporaties en zorgaanbieders soms wat stroef op gang kwam, maar nu is er steeds meer sprake van samenwerking tussen deze partijen. Deze ontwikkelingen kunnen in de toekomst resulteren in meer plannen met zorgwoningen.

PLANNEN MET DAARIN ZORGWONINGEN

Onderstaande figuren gaan over *plannen met daarin zorgwoningen*. De woningaantallen slaan op het **totaal aantal woningen** in de betreffende plannen. Een deel van dit totaal aantal woningen kan als niet-zorgwoningen worden gerealiseerd. De woningaantallen geven dus niet exact aan om hoeveel zorgwoningen het gaat, maar geven wel een goede indicatie van de orde van grootte van de gerealiseerde of beoogde plannen met zorgwoningen.

Figuur 19: gerealiseerde en nieuwe plannen sinds SWZL met zorg - totaal regio Zuid-Limburg



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Meer plannen met zorgwoningen in de pijplijn, maar afhankelijk van initiatieven

In veel gemeenten zitten nog meer plannen met zorgwoningen in de pijplijn. Het gaat echter nog om initiatieven die te weinig concreet zijn om op te nemen op de programmering. Gemeenten willen graag meewerken aan het realiseren van zorgwoningen maar er zijn weinig initiatiefnemers. Het komt regelmatig voor dat zorgaanbieders in eerste instantie interesse tonen, maar het plan uiteindelijk om uiteenlopende redenen niet tot uitvoering komt. Ook moeten gemeenten plannen soms zelf afwijzen, omdat deze beoogd zijn op ongeschikte locaties, bijvoorbeeld ver van voorzieningen of aan een drukke weg (overlast).

Zorggeschikte woningen labelen en gerichte toewijzing steeds vaker onderdeel van prestatieafspraken

Steeds meer gemeenten maken concrete afspraken met woningcorporaties over het labelen van zorggeschikte woningen en het gericht toewijzen hiervan. Ook wordt de samenwerking tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeenten steeds beter opgezocht. Het hanteren van de BAT-systematiek door woningcorporaties draagt hier aan bij.²⁷ Op basis van deze systematiek worden woningen gestandaardiseerd ingedeeld in relatie tot zorg.

²⁷ BAT staat voor Bouw Advies Toegankelijkheid. Dit is een kenniscentrum dat oorspronkelijk is opgezet door het Provinciaal Gehandicaptenplatform Utrecht (PGU), om de toegankelijkheid van de gebouwde omgeving in de provincie Utrecht te bevorderen. Deze kennis en expertise zetten zij ook in voor woningen elders, door middel van diverse brochures en richtlijnen. Het gaat dan bijvoorbeeld over verschillende gradaties in de toegankelijkheid van woningen, en richtlijnen voor levensloopbestendige woningen.

Meer zicht op de behoefte aan en afstemming van zorggeschikte woning is nodig

In veel gemeenten bestaat nog onduidelijkheid over de hoeveelheid zorgwoningen die nodig is, de doelgroepen waar deze voor dienen en de aanzuigende werking die deze op de regio kunnen hebben. Een deel van de gemeenten heeft zelf aanvullend onderzoek laten doen (bijvoorbeeld door PC-kwadraat) waaruit wel of geen behoefte aan zorgwoningen blijkt. Regionale afstemming hierover ontbreekt echter, waardoor geen inzicht is over een evenredige verdeling van de zorgwoningen binnen/tussen de subregio's.

Deelvraag over compensatie: Uitzonderingen voor studenten, rijksmonumenten en zorg: hebben deze geleid tot een (gewenste dan wel ongewenste) ontwikkeling van het aantal woningen in die categorie?

Gezien de aankomende vergrijzing is het vrijstellen van zorgwoningen van compensatie een logische keuze, omdat hier op termijn meer behoefte aan is. Echter, er is niet gespecificeerd wanneer er voldoende zorggeschikte woningen zijn, dus welk aantal (on)gewenst zou zijn. Wel zijn er de afgelopen jaren meer plannen voor zorgwoningen aan de programmering toegevoegd, dus de vrijstelling van compensatie lijkt bij te dragen aan de doelstelling van deze beleidsafpraak (IX). Of dit nu ook heeft geleid tot voldoende zorggeschikte woningen en of deze voor de juiste doelgroep ontwikkeld worden, is op basis van de formulering en opgehaalde resultaten niet eenduidig te concluderen. Wel schatten we indicatief in dat er nog tekorten bestaan, gezien de aankomende vergrijzing en beperkte toevoegingen tot nu toe.

3.10 Beleidsafpraak X: zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen

De beleidsafpraak: *Zorg te dragen voor voldoende aanbod betaalbare huurwoningen. Dit betekent inzet in:*

- 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;*
- B. *de betaalbaarheid van wonen (ook combinatie met woonlasten);*
- C. *het vergroten van de betaalbare huurwoningvoorraad door woningcorporaties te bewegen particuliere woningen op te kopen en als huurwoning te verhuren;*
- 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.*

Omvang van woningen tot liberalisatiegrens afgenomen tussen 2017 en 2020

In de regio Zuid-Limburg is de voorraad goedkope sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens) afgenomen tussen 2017 en 2020. In totaal betrof dit een daling van 1.572 woningen. In dezelfde periode nam het aantal woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 900 toe. Het gaat om een stijging van 268 woningen, bijna 10%. Zie onderstaande tabel.

Tabel 6: stand en ontwikkeling van corporatiebezit in Zuid-Limburg (2017 tot en met 2020)

	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	81.320	80.622	79.832	79.748	-1.572
Liberalisatiegrens tot €900	2.243	2.487	2.833	2.511	268
Totaal corporatiebezit (tot € 900)	83.563	83.109	82.665	82.259	-1.304

Bron: datauitvraag Stec groep bij alle woningcorporaties actief in de drie subregio's (Q2 2020).

We zien hierin de volgende verschillen tussen drie subregio's:

- In Parkstad is zowel de corporatievoorraad met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, als de corporatievoorraad tot € 900 in omvang afgenomen. Het gaat om een daling van respectievelijk 297 (-1%) en 313 (-38%) woningen tussen 2017 en 2020.
- In de Westelijke Mijnstreek nam de corporatievoorraad met een huurprijs tot de liberalisatiegrens tussen 2017 en 2020 af met 244 woningen (-1%). In diezelfde periode steeg de corporatievoorraad met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 900 met 328 woningen (+56%). Dit is de enige subregio waar het totale corporatiebezit met een huurprijs tot € 900 per maand in omvang is toegenomen.

- Ook in Maastricht Heuvelland is tussen 2017 en 2020 de corporatievoorraad met een huurprijs tot de liberalisatiegrens afgenomen met 1.031 (-4%). De corporatievoorraad met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 900 per maand is wel in omvang toegenomen, namelijk met 253 (+31%).

Komende jaren toename van betaalbare huurwoningen, volgens planlijsten en prestatieafspraken

Hoewel de goedkope en betaalbare corporatiewoningvoorraad sinds de vaststelling van de SVWZL is afgenomen in twee van de drie subregio's, is de verwachting dat deze in alle subregio's de komende jaren weer in omvang zal toenemen. Dit blijkt onder andere uit de subregionale programmeringen (zie ook figuur 15, bij beleidsafpraak VI) en de regionale en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties die in Zuid-Limburg actief zijn. In bijna alle gemeenten beogen woningcorporaties meer woningen te bouwen dan te onttrekken, zo blijkt uit de prestatieafspraken (voor zover daarover afspraken gemaakt zijn). Diverse gemeenten hebben aanvullend afspraken gemaakt over kwalitatieve aspecten van nieuwbouw, met specifiek aandacht voor meer middenhuur en meer levensloopbestendige woningen.

Inponden wordt ook benut als middel om betaalbare sociale huurvoorraad te vergroten

Een andere aanpak om de betaalbare sociale huurwoningvoorraad te vergroten, is door de aankoop van particuliere woningen. Dit wordt inponden genoemd. Hierdoor wordt het particulier woningbezit kleiner, en bezit van woningcorporaties groter. Het kan voor woningcorporaties vanuit strategisch oogpunt wenselijk zijn om particuliere woningen op te kopen. Bijvoorbeeld wanneer dit versnipperd particulier eigendom zich in een complex of rijtje van corporatiehuurwoningen bevindt en grootschalige renovatie van het complex aan de orde is, of als het in aanmerking komt voor sloop-nieuwbouw.

Daarnaast maakt inponding vaak deel uit van een aanpak van particulier woningbezit. In Zuid-Limburg zijn diverse kwetsbare wijken, waarin de kwaliteit van een deel van de (goedkope) particuliere woningvoorraad zeer onder gemiddeld is. Vanwege de verder huishoudensdaling neemt de behoefte aan deze woningen verder af, waardoor overschotten en (leefbaarheids)problemen in deze wijken zullen toenemen. De eigenaren van deze woningen zijn zelf vaak niet in staat om hun woningen op peil te houden. Steeds vaker kopen woningcorporaties deze goedkope particuliere woningen op (het betreft vaak voormalig corporatiebezit). Deze woningen worden vervolgens nog circa tien tot vijftien jaar verhuurd en na deze exploitatieperiode aan de woningvoorraad onttrokken.

Het inponden van particuliere woningen draagt dus op korte termijn bij aan het vergroten van de betaalbare huurvoorraad en op langere termijn aan de transformatieopgave (omdat woningen gesloopt worden na de exploitatietermijn). Belangrijk is wel dat dit kan gebeuren op een financieel verantwoordelijke manier. Daarom werken corporaties vaak samen met andere partijen (waaronder gemeente en provincie), om een sluitende businesscase te kunnen realiseren.

ZO'N 500 WONINGEN IN ZUID-LIMBURG (WORDEN) INGEPOND OP BASIS VAN PRESTATIEAFSPRAKEN

Uit de verschillende (lokale) prestatieafspraken blijkt dat er de komende jaren naar verwachting circa 500 woningen ingepond zullen worden in Zuid-Limburg. Dit is een schatting, op basis van de verwachtingen van woningcorporaties en projecten uit de Regiodeal Parkstad Limburg. In ongeveer de helft van de gemeenten worden woningen ingepond. Met name in Kerkrade (circa 200), Brunssum (circa 140) en Simpelveld (circa 20 tot 40) zijn woningcorporaties voornemens om grotere aantallen woningen aan te kopen en te slopen (op termijn). Daarnaast wordt voor diverse projecten nog verkend hoe een businesscase voor de aanpak van particulier bezit gestart kan worden (inclusief inponden). Veel van deze grote projecten bevinden zich in de subregio Parkstad Limburg. Dit is te verklaren doordat de problematiek daar al verder gevorderd is. In andere subregio's/gemeenten gaat het om enkele woningen (zo'n vijf tot tien). Hier is de problematiek vaak nog niet grootschalig van aard.

Uitponden als strategisch ruilmiddel en bij voldoende toekomstkwaliteit van woningen

Naast inponden van woningen kunnen woningcorporaties ook diverse redenen hebben om woningen uit te ponden. Dit betekent dat woningen vanuit het bezit van woningcorporaties overgaan naar particuliere eigenaren of beleggers. Een mogelijke reden hiervoor is dat woningcorporaties hiermee financiële middelen verwerven om elders te kunnen investeren. Of omdat het een enkele huurwoning betreft in een rij of complex met (wellicht eerder uitgeponde) particuliere koopwoningen. Vanuit de portefeuillestrategie kan het wenselijk zijn om dergelijke woningen ook te verkopen. Maar omdat er op Zuid-Limburgse schaal sprake is van een toenemend overschot aan particuliere koopwoningen en een tekort aan betaalbare corporatiewoningen, is het niet wenselijk dat er op grote schaal corporatiewoningen verkocht worden aan particulieren.

Om die reden maken gemeenten en woningcorporaties afspraken over het uitponden van woningen. Uitponden wordt vaak door woningcorporaties gebruikt als ruilmiddel. Bijvoorbeeld om een businesscase elders in de gemeente rond te kunnen krijgen. Dit gaat in overleg met gemeenten, om te voorkomen dat er geen andere opgaven vergroot worden.

Zo is verkoop vaak alleen toegestaan bij voldoende toekomstkwaliteit van de woningen (dus niet alleen de slechtste voorraad). Dit om te voorkomen dat er meer problemen gecreëerd worden in de particuliere voorraad, doordat eigenaren bijvoorbeeld geen duurzaamheidsmaatregelen kunnen financieren. Ook kunnen afspraken gemaakt worden over de locatie van de woningen, om te voorkomen dat er versnipperd particulier bezit optreedt in complexen van woningcorporaties. Door versnipperd bezit kunnen renovatie- en duurzaamheidsingrepen in de toekomst namelijk bemoeilijkt worden.

CIRCA 250 WONINGEN IN ZUID-LIMBURG WORDEN UITGEPOND OP BASIS VAN PRESTATIEAFSPRAKEN

Uit de verschillende (lokale) prestatieafspraken blijkt dat er de komende jaren naar verwachting circa 300 woningen uitgepond zullen worden in Zuid-Limburg. Dit is een schatting, op basis van de verwachtingen van woningcorporaties. In ongeveer de helft van de gemeenten worden woningen uitgepond. Met name in Maastricht (circa 80), Simpelveld (circa 50) en Sittard-Geleen (circa 45) zijn woningcorporaties voornemens om grotere aantallen woningen te verkopen. In andere gemeenten gaat het om enkele woningen (zo'n drie tot tien). In subregio Parkstad wordt (met uitzondering van Simpelveld) nauwelijks uitgepond.

Strategisch in- en uitponden op buurtniveau kan bijdragen aan een beter woon- en leefdimaat

Het is belangrijk dat gemeenten en woningcorporaties samenwerken op dit thema en strategisch inponden en uitponden in samenhang beschouwen. Het gaat hier niet alleen om de stenen, maar juist ook om de effecten op de leefbaarheid in een buurt of wijk. Door strategisch woningen in- en uit te ponden kan een impuls gecreëerd worden met een positieve bijdrage op meerdere aspecten. Zo kan de aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad bijdragen aan bijvoorbeeld een betere woon- en leefomgeving, verminderde leegstand, grootschalige verduurzaming en een betere mix van huishoudens en inkomens.

Op dit moment is nog niet in alle subregio's en gemeenten sprake van een dusdanig prijsniveau dat inponden financieel haalbaar is. Daarom is er in Parkstad Limburg vanuit de Regio Deal Parkstad Limburg geld beschikbaar gesteld voor diverse projecten. In de Westelijke Mijnstreek is vanuit de subregio ook geld beschikbaar gesteld om enkele businesscases uit te werken. De opgave is groter dan het niveau van afzonderlijke gemeenten. Samen optrekken en van elkaar leren is in een dergelijke aanpak zeer wezenlijk.

3.11 Beleidsafpraak XI: accommoderen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten

De beleidsafpraak: *Inzet te leveren in het accommoderen van huisvestingsvragen van bijzondere doelgroepen en nichemarkten, conform de uitgangspunten van hoofdstuk 4.5 (SVWZL). Voor studentenwoningen (zelfstandig of onzelfstandig) geldt, dat de realisatie van deze woningen niet hoeft te worden gecompenseerd zoals bedoeld onder beleidsafpraak VI, mits de in hoofdstuk 4.5 (SVWZL) genoemde voorwaarden zijn ingevuld.*

Relatief veel woningen voor studenten in beoogde en gerealiseerde plannen

Sinds de vaststelling van de SVWZL zijn 14 plannen met studentenwoningen gerealiseerd. In totaal gaat het om 1.581 woningen. Ook zijn er nog 11 plannen met 2.679 woningen beoogd waar studentenwoningen ook deel van uitmaken. Dit maakt studenten de grootste bijzondere doelgroep of nichemarkt. We merken wel op dat deze woningen grotendeels in de steden gerealiseerd of beoogd zijn. Voor niet-stedelijke gemeenten is deze doelgroep niet of nauwelijks aan de orde.

PLANNEN MET DAARIN STUDENTENWONINGEN

Bovengenoemde plannen gaan telkens over *plannen met daarin studentenwoningen*. De woningaantallen slaan op het **totaal aantal woningen** in deze plannen. Een deel van dit totaal aantal woningen kan ook als reguliere woningen worden gerealiseerd. De woningaantallen geven dus niet exact aan om hoeveel studentenwoningen het gaat, maar geven wel een goede indicatie van de orde van grootte van de realisatie/plannen met studentenwoningen.

Deelvraag over compensatie: Uitzonderingen voor studenten, rijksmonumenten en zorg: hebben deze geleid tot een (gewenste dan wel ongewenste) ontwikkeling van het aantal woningen in die categorie?

De uitzondering voor studentenwoningen lijkt het beoogde effect te hebben gehad. Er zijn relatief veel plannen met daarin studentenwoningen gerealiseerd (58% van het totaal gerealiseerde aantal plannen) en ook op de planlijst staan nog relatief veel plannen met daarin studentenwoningen (26% van totaal aantal woningen in plannen). Wel valt op dat de meeste plannen met daarin studentenwoningen in de steden gerealiseerd zijn. Dit is logisch gezien de ligging van onderwijsinstellingen.

In het kader van deze evaluatie hebben we niet in beeld gebracht wat de actuele behoefte aan studentenwoningen in Zuid-Limburg is. Om te bepalen of deze woningen compensatievrij moeten blijven zou dit inzichtelijk gemaakt moeten worden. We signaleren het risico dat de behoefte aan studentenwoningen sterk leunt op de financieringsstructuur van hogescholen en universiteiten en de toeloop van buitenlandse studenten (zeker in Maastricht). Door deze woningen vrij te blijven stellen van compensatie bestaat de kans dat er overschotten worden toegevoegd.

Op kleinere schaal woningen voor expats/kenniswerkers gerealiseerd of opgenomen in plannen

Op kleinere schaal worden ook woningen voor expats/kenniswerkers gerealiseerd. Sinds de vaststelling van de SVWZL ging het om 53 woningen in twee plannen. Op dit moment staan er nog tien woningen (verdeeld over zes plannen op de programmering voor deze doelgroep. Deze doelgroep is, net als studenten, niet in iedere gemeente even nadrukkelijk aanwezig.

Gemeenten werken graag mee aan onderscheidende initiatieven, maar aantallen zijn nog beperkt

De Zuid-Limburgse gemeenten werken graag mee aan onderscheidende initiatieven, maar voeren hier nog beperkt actief beleid op (uitgezonderd van studenten en kenniswerkers). Wanneer een initiatiefnemer met een plan komt denken ze mee. Het gaat dan vaak om initiatieven voor tiny houses, vormen van CPO, tijdelijke of flexibele woonvormen en gemengde woonvormen met zorg. Tot nu toe gaat het om maximaal één of enkele plannen per gemeente, zo bleek uit de gesprekken met gemeenten.

Afstemming over arbeidsmigranten en woonwageneigenaren wordt nog gemist

Twee bijzondere doelgroepen waar gemeenten (in meer of mindere mate) mee te maken hebben zijn arbeidsmigranten en woonwageneigenaren. Op regionaal/provinciaal niveau zijn recentelijk onderzoeken uitgevoerd naar de behoefte vanuit deze doelgroepen. Van regionale afstemming is (nog) geen sprake op dit moment.

Arbeidsmigranten zijn niet in alle gemeenten in dezelfde mate aanwezig, maar huisvesting van deze doelgroep vergt wel aandacht. Nu wonen zij bijvoorbeeld op vakantieparken of leegstaande hotels. Dit is geen permanente oplossing. Zowel voor short- als longstay arbeidsmigranten dienen op regionaal niveau voldoende huisvestingsmogelijkheden beschikbaar te zijn (al dan niet in tijdelijke woonvormen). Alle gemeenten krijgen, in meer of mindere mate, ook te maken met de behoefte aan voldoende standplaatsen voor woonwagens. Regionale afstemming hierover is gewenst, zodat iedere gemeente in de eigen behoefte kan voorzien.

3.12 Beleidsafspraken XII: monitoring Zuid-Limburgse woningmarkt

De beleidsafspraken: *De Zuid-Limburgse woningmarkt te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is. Zo wordt er ook nader uitgezocht waar de leegstand zich feitelijk manifesteert of geen courante kwaliteiten meer heeft en daarom in aanmerking komt voor transformatie.*

Woonmonitor provincie Limburg wordt hoofdzakelijk gebruikt ter onderbouwing van (beleids)keuzes

De provinciale Woonmonitor is een van de bouwstenen die gemeenten en de regio tot hun beschikking hebben voor analyses, monitoring en sturing van de woningmarkt. Gemeenten benutten deze woonmonitor voornamelijk als bron of onderbouwing van nieuwe (beleids)keuzes. De woonmonitor is als het ware een foto van de huidige stand van zaken, uitgedrukt in figuren en tabellen. Daarmee is deze eenvoudig te benutten voor bijvoorbeeld rapportages en rapporten. De huidige opzet vraagt echter wel om een verdiepingsslag om het doel van de monitoring te behalen. Het gaat dan om het kunnen signaleren van woningen die in aanmerking komen voor transformatie en het bijsturen van de programmering hierop. Als gemeenten hier al actief mee bezig zijn verzamelen ze hiervoor zelf aanvullende cijfers.

Er zijn een aantal redenen waarom gemeenten de voorkeur geven aan hun eigen cijfers of onderzoeken. Ten eerste geeft de provinciale woonmonitor een algemeen beeld. De rapportage is bijvoorbeeld op het schaalniveau van Zuid-Limburg, dit biedt onvoldoende input voor gemeenten. Ook loopt de woonmonitor altijd achter, enkele maanden of zelfs meer dan een jaar. Bijsturen op basis van deze cijfers is niet wenselijk, omdat deze inmiddels al weer achterhaald zijn. Daarnaast blijkt er geen actuele stand van zaken ten aanzien van de transformatieopgave (en woningprogrammering) uit. Toevoegingen en onttrekkingen van gemeente zijn wel te vinden (uit 2018), maar er wordt nog onvoldoende duidelijk in hoeverre deze bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven die in de gemeenten spelen. Daarom heeft de woonmonitor op dit moment nog geen signalerende functie.

Een verdiepingsslag van de provinciale woonmonitor is gewenst, zodat deze ook benut kan worden voor bijsturing. De getallen zouden namelijk geen doel op zich moeten zijn, maar wel inzichtelijk moeten maken of gemeenten met de juiste dingen bezig zijn. Grote gemeenten kunnen de woonmonitor dan benutten voor bijvoorbeeld wijkvisies. Maar ook voor kleinere gemeenten, waar nu nog beperkt problemen in wijken spelen, kan de provinciale woonmonitor een signalerende functie hebben. Als duidelijk wordt waar problemen in de toekomst kunnen gaan optreden kan daar tijdig actie op ondernomen worden. Bijvoorbeeld door samenwerking te zoeken met woningcorporaties, particuliere of ontwikkelaars.

Aanvullend is actualisatie van transformatieopgave en gerichte monitoring hiervan noodzakelijk

Om echt uitspraken te kunnen doen over de Zuid-Limburgse woningmarkt en de noodzaak om bij te sturen en te kunnen signaleren, zijn actuelere inzichten nodig. De bevolkings- en huishoudensontwikkeling zijn niet verlopen zoals verwacht, de verwachtingen naar de toekomst zijn bijgesteld en de leegstand is in veel gemeenten gedaald. Dit zorgt ervoor dat de transformatieopgave niet meer actueel is. Op deze uitgangspunten monitoren en sturen is daarom niet wenselijk. Actualisatie van de transformatieopgave, op basis van actuele inzichten, is de eerste stap richting goede monitoring.²⁸

Daarnaast dient de huidige wijze van monitoring aangevuld te worden met concrete en kwalitatieve informatie over de woningen die worden toegevoegd en onttrokken. Dit heeft namelijk direct invloed op de

²⁸ In Parkstad Limburg loopt de actualisatie van deze transformatieopgave (2020) inmiddels.

kwantitatieve en kwalitatieve transformatieopgaven in gemeenten, en op de overschotten en tekorten. Zonder monitoring hiervan blijft onduidelijk of stappen gezet worden in de goede richting. Het is wel belangrijk dat er consequent wordt gekozen voor een systeem, zodat cijfers tussen jaren en tussen gemeenten vergelijkbaar blijven. Anders roepen de verschillen onnodig vragen op bij gebruikers.

3.13 Beleidsafspraken XIII: problematiek en oplossingsrichtingen agenderen bij het Rijk

De beleidsafspraken: *De problematiek – beschreven in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg – en mogelijke oplossingsrichtingen en instrumenten gezamenlijk te agenderen bij het Rijk.*

Diverse gezamenlijke lobbyacties uitgevoerd om Zuid-Limburgse problematiek te agenderen

Er zijn de afgelopen jaren (vooral tussen 2016 en 2018) diverse lobbyacties op Zuid-Limburgse schaal opgepakt. Dit kwam mede door de actieve houding vanuit de provincie Limburg en de subregio's. Het betreft onder andere:

- Diverse gezamenlijke lobbyacties gericht op de verhuurderheffing (e-mails Tweede Kamer, 2016/2017) en behoud van mogelijkheden tot fondsvorming (brief Tweede Kamer, 2017) in de nieuwe Omgevingswet.
- Het BO Wonen Zuid-Limburg heeft voor de zomer van 2018 naar aanleiding van de vraag van BZK (via Ruimtevolk) of de regio zou willen meedoen met een verkenning naar een mogelijke Regio Deal voor Zuid-Limburg besloten zich hiervoor voor het onderdeel Aanpak Particulier Bezit aan te melden. De verkenning heeft plaatsgevonden. Dit heeft bij het Rijk niet geleid tot een Regiodeal, maar tot het plan van aanpak 'Proeftuin aanpak Particulier Bezit'. De uitrol hiervan wordt nog voorbereid.
- Een vijftal ambtelijke overleggen over de Zuid-Limburgse woningmarkt met BZK, met als resultaat dat BZK betrokken is bij de Startnotitie Aanpak Particulier Bezit Zuid-Limburg.
- Een Zuid-Limburgse lobbyagenda Wonen (2017), waarin de Zuid-Limburgse problematiek, het beleid, de instrumenten/projecten en de obstakels duidelijk worden omschreven.
- Wethouder Carlo Vankan neemt sinds 2018 deel aan de VNG commissie Ruimte, Wonen en Mobiliteit.

Gekozen schaalniveau voor lobby is afhankelijk van de problematiek

Het agenderen van de Zuid-Limburgse problematiek, en mogelijke oplossingsrichtingen, blijft nodig de komende jaren. Hoewel de SVWZL en reeds uitgevoerde lobbyacties een goede basis bieden, zullen de grootste uitdagingen voor veel gemeenten nog komen als het aantal huishoudens gaat dalen. Wel is het belangrijk om het gekozen schaalniveau voor de lobbyacties zorgvuldig af te stemmen op de problematiek.

Tussen subregio's in Zuid-Limburg bestaan verschillen, en ook binnen subregio's bestaan verschillen, bijvoorbeeld tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten. Zaak is om de gezamenlijke opgaven binnen het gekozen schaalniveau aan te kaarten, met voldoende ruimte voor nuances. Effecten van lobbyacties zullen groter zijn wanneer deze gezamenlijk opgepakt worden, en niet per gemeente afzonderlijk. Het vinden en benoemen van de grootste gemene deler hierin is nodig om samen gehoord te worden.

Zuid-Limburg is een goed schaalniveau voor een groot deel van de lobbyacties. Zuid-Limburg heeft immers dezelfde woningmarkt (gezien onderling verhuizingen) en een groot deel van de problematiek speelt (in de toekomst) in alle gemeenten. Financiële middelen voor de aanpak hiervan zijn ook in veel gemeenten nodig. Een gezamenlijke en eenduidige boodschap naar het Rijk kan daarom prima op regionaal niveau uitgedragen worden. Dit staat een gedifferentieerde aanpak van diverse opgaven op subregionaal niveau niet per definitie in de weg. Nuances kunnen in de uitvoering aangebracht worden.

We maken nog enkele kanttekeningen bij het Zuid-Limburgse schaalniveau voor lobbyacties:

- Voor thema's die Zuid-Limburg overstijgen, zoals de verhuurdersheffing, kan ook vanuit andere richtingen een lobbyactie gevoerd worden. Denk aan de provincie Limburg of de VNG. Dit geeft een nog sterker signaal af dan vanuit Zuid-Limburg (of vanuit afzonderlijke gemeenten).
- Samenwerking kan ook gezocht worden met andere regio's in Nederland met vergelijkbare problematiek. Denk bijvoorbeeld aan Rotterdam-Zuid en Oost-Groningen. Deze regio's verschillen ook

in bepaalde opzichten sterkt van Zuid-Limburg, maar door te focussen op de overeenkomsten kan de boodschap breder uitgedragen worden. Met meer kans op succes in Den Haag.

- Een andere mogelijkheid is een lobby vanuit krimpgebieden voor het koppelen van de vraagdruk in het westen van het land met de overschotten die ontstaan aan de randen (niet alleen Zuid-Limburg). Het gaat dan niet om fysiek verplaatsen van huishoudens, maar bijvoorbeeld de financiële compensatie mogelijk maken tussen grotere gebieden in Nederland.

4 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk gaan we in op de aanbevelingen voor de SVWZL. We geven daarmee antwoord op de volgende deelvraag: Gezien de doelstelling van de SVWZL en de bijbehorende opgave: wat zijn (na de analyse) aanbevelingen die we u willen geven?

4.1 Ga door met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, ook op de lange termijn

Eerste stappen zijn gezet

Met de SVWZL zijn de eerste stappen gezet om de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven in de woningmarkt aan te pakken. Verschillende gemeenten hebben al grote stappen in de goede richting kunnen zetten en daarmee een bijdrage geleverd aan de gezamenlijke doelstelling(en).

De doelstelling van de SVWZL wordt anno 2020 nog steeds breed onderschreven: alle gemeenten vinden de geformuleerde doelstelling nog geldig en relevant voor Zuid-Limburg als geheel. Ook herkennen vrijwel alle gemeenten het belang van een gezamenlijke versterking van het woon- en leefklimaat. Voor een deel van de gemeenten is met name het proces van samenwerking het belangrijkste resultaat, en niet zozeer geboekte resultaten op de 13 beleidsafspraken.

Het opstarten van de uitvoering van de SVWZL heeft tijd nodig gehad en niet alle resultaten zijn al zichtbaar, er zijn echter ook stappen gezet die langer navolging verdienen. Niet alle gemeenten zijn het eens met de werking van de SVWZL in de vorm van de dertien beleidsafspraken. We achten het belangrijk dat de SVWZL op het niveau van Zuid-Limburg in de benen te houden en raden aan te overwegen enkele beleidsafspraken te actualiseren, zodat deze beter bijdragen aan het behalen van de doelstelling van de SVWZL gedragen door alle 16 gemeenten. Dit heeft met name betrekking op het koppelen van het opschorten van beleidsafspraken aan het behalen van de transformatieopgave, zie daarnaast paragraaf 4.6 over dit thema. De afweging zit er in dat nieuwe beleidsafspraken toevoegen of een alternatief opzetten ambtelijk en bestuurlijk veel tijd vergen, terwijl de uitgezette koers op hoofdlijn goed is.

Voortzetting noodzakelijk gezien aankomende problematiek

De demografische transitie waar Zuid-Limburg voor staat, is een complex vraagstuk dat gemeenten en inwoners op de korte, middellange en lange termijn zal raken. Dat bleek uit de prognoses in 2016. De actuele prognoses over de huishoudensontwikkeling en de daaruit volgende negatieve (kwantitatieve) behoefte aan woningen, laat zien dat de risico's voor de woningmarkt en leefbaarheid de komende tien tot twintig jaar zeer substantieel zijn.

We merken op dat de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven verschillen per gemeente: van 'enkel' de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, tot grootschalige onttrekkingen van incurante (particuliere) woningen. Maar de opgaven zullen in alle gemeenten, ook waar deze nu nog in mindere mate gevoeld worden, op termijn in omvang toenemen.

Als regio Zuid-Limburg, met drie subregio's met een gezamenlijke en eigen problematiek, is het zeer wezenlijk een negatieve spiraal te voorkomen. De spiraal die dreigt, wanneer de SVWZL losgelaten zou worden, gaat over verkrotting op sommige plekken, (verdere) prijsval van (particuliere) woningen, een negatieve uitstraling naar de omliggende buurt en criminaliteit. Voorkomen is hierbij beter dan genezen. Daarom is verdere voortzetting van de SVWZL nodig, zodat negatieve effecten van bevolkings- en huishoudensdaling op de woningmarkt zo veel mogelijk (verder) voorkomen worden op regionale schaal.

Aanpakken van uitdagingen in de (particuliere) woningvoorraad vergen een lange adem

De demografische transitie in Zuid-Limburg zal nog zeker een generatie lang doorzetten, met alle n-ijleffecten van dien. Ontwikkelingen van krimp, ontgroening en vergrijzing vragen daarom beleidsmatig om een andere kijk op bestaande gebieden. De bestaande vastgoedvoorraad wordt minder aantrekkelijk omdat deze niet aansluit bij de verminderende en veranderende vraag van de markt. Dat betekent dat woningen (en ander vastgoed) aangepast moeten worden, maar ook dat ongewenste panden of panden op ongewenste locaties uit de markt genomen moeten worden. Ter indicatie: wanneer de leegstand op de woningmarkt hoger is dan 2% (frictieleegstand) ontstaat waardedaling in de relevante woningmarktregio. Deze waardedaling neemt per procentpunt leegstand toe met circa 1,5 tot 1,8%²⁹. Met toenemende leegstand in de woningvoorraad komen veel huishoudens financieel klem te zitten: er is geen ruimte meer om te verhuizen of te investeren in levensloopbestendig maken of verduurzamen. Dergelijke problemen doen zich daarnaast ook voor in kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed. Aanpak hiervan omvat taaie, langjarige processen met een lange doorlooptijd en hebben grote financiële consequenties. Dit vraagt om een langetermijnvisie en uitvoering. Verwacht hier geen korte termijn resultaten.

4.2 Verbeter de beeldvorming rondom de werking van de SVWZL

De SVWZL staat sinds de vaststelling regelmatig ter discussie, zeker in relatie tot de hoge druk die in delen van Nederland voelbaar is op de woningmarkt. Ook in Zuid-Limburg zijn gemeenten aan te wijzen waar prijzen sterk gestegen zijn sinds 2016 en waar leegstandsproblematiek (nog) beperkt speelt. Maar wat opvalt is dat er slechts beperkt positieve publiciteit is over de SVWZL. Er doen veel misvattingen de ronde over wat er allemaal niet kan, en hoe de SVWZL de woningbouw in Zuid-Limburg in de weg zit. Dit leidt tot discussies in bijvoorbeeld gemeenteraden, provinciale staten en in gesprekken met (lokale) ontwikkelaars en inwoners.

Belangrijk is daarom om te werken aan positieve framing, en om het gesprek terug te brengen naar feiten. Uit de analyses blijkt namelijk dat er de afgelopen jaren daadwerkelijk wel meer gebouwd is dan onttrokken. Ook zijn er honderden nieuwe plannen toegevoegd, waarin inderdaad sloop beoogd is, maar de netto toevoeging nog altijd groter is. De SVWZL zit gerealiseerde en beoogde ontwikkelingen niet in de weg. Daar komt bij dat verhalen van onttrekking en sloop in delen van Zuid-Limburg ook wel degelijk succesverhalen zijn, waar andere regio's op termijn ook baat bij kunnen hebben. Op dit moment is ook niet inzichtelijk welke plannen geen doorgang vinden, omdat gemeenten deze aan de voorkant al afkeuren voor subregionale afstemming. Dit inzichtelijk maken biedt nog meer duidelijkheid in de werking van de SVWZL, omdat duidelijk wordt wel ongewenste plannen hierdoor niet tot uitvoering komen.

VEEL VOORKOMENDE FEITEN EN FABELS

We beschrijven veel gehoorde signalen over de werking van de SVWZL, die we in gesprekken regelmatig terug hoorden en zetten deze af tegen de feiten.

- Signaal: *'Door de SVWZL kunnen er geen woningen meer gebouwd worden'*. Feit: sinds de vaststelling van de SVWZL zijn 222 plannen gerealiseerd die samen goed waren voor 2.708 woningen (bruto toevoeging). Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat de woningvoorraad sinds 2016 is toegenomen met 2.230 woningen.
- Signaal: *'Door de SVWZL is het onmogelijk om nieuwe woningbouwplannen toe te voegen'*. Feit: sinds de vaststelling van de SVWZL zijn er 415 woningbouwplannen toegevoegd aan de Zuid-Limburgse planvoorraad. Deze zijn samen goed voor 10.286 woningen (bruto). Ook als we hierop de geplande onttrekkingen in mindering brengen (6.203), blijft een netto beoogde toevoeging van 4.083 woningen over.

²⁹ Bron: SEV, 2003, Platform 31

VEEL VOORKOMENDE FEITEN EN FABELS (VERVOLG)

- Signaal: *'De SVWZL draagt bij aan verdunning van suburbane woonmilieus'*. Feit: Sinds de vaststelling van de SVWZL zijn er meer woningen gerealiseerd in suburbane woonmilieus dan onttrokken. Er is dus geen sprake geweest van verdunning. Wel merken we op dat er in de plannen meer onttrekkingen zijn opgenomen dan toevoegingen, en dat er verschillen zijn per subregio.
- Signaal: *'De compensatie in de SVWZL vormt een grote blokkade'*. Feit: uit de analyses blijkt dat er veel plannen vrijgesteld zijn van compensatie. Daarnaast is voor het grootste deel van de nieuwe plannen al compensatie beoogd of geregeld. Slechts in zo'n 10% van de plannen sinds de vaststelling van de SVWZL is onbekend hoe compensatie geregeld zal worden.
- Signaal: *'Versoepeling van de compensatie is nodig'*. Feit: de versoepeling blijkt in de praktijk (nog) beperkt gebruikt te worden. Dit kan komen omdat gemeenten meer tijd nodig hebben om geschikte initiatieven uit te werken waar deze versoepeling op van toepassing is, of de versoepeling heeft betrekking op aspecten die niet ter zake doen, of marktdruk ontbreekt.
- Signaal: *'Vrijstelling van compensatie leidt tot overschotten in betreffende segmenten'*. Feit: hoewel rijksmonumenten en zorgwoningen vrijgesteld zijn van compensatie, zijn er beperkt woningen in deze segmenten toegevoegd of plannen in deze segmenten ontwikkeld. Het is dus niet zo dat initiatiefnemers compensatie 'ontduiken' door compensatievrije woningen te bouwen.
- Signaal: *'De SVWZL draagt bij aan meer zorggeschikte woningen'*. Feit: er zijn weliswaar meer zorggeschikte woningen gerealiseerd en opgenomen in plannen in Zuid-Limburg, maar het betreft nog een relatief beperkt aandeel van de totale realisatie/plannen. Ook zijn niet in alle subregio's zorgwoningen gerealiseerd. Het is onduidelijk of deze initiatieven gestart zijn vanuit een autonome behoefte aan zorgwoningen, of dat dit ingegeven is vanuit de SVWZL. Om hier meer inzicht in te krijgen zouden initiatiefnemers benaderd moeten worden.
- Signaal: *'De SVWZL draagt bij aan meer sociale huur en middenhuur woningen'*. Feit: hoewel er veel plannen zijn voor deze woningtypen, zijn er op Zuid-Limburgse schaal nu minder sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad dan ten tijde van de inwerkingtreding van de SVWZL. De verwachting is overigens dat hier de komende jaren een inhaalslag op wordt gemaakt.

4.3 Maak de werking van de beleidsafspraken adaptief en koppel deze aan de transformatieopgave op subregionaal niveau

Adaptief programmeren: meer flexibiliteit in beleidsafspraken als de transformatieopgave dit toe laat

Een van de redenen dat een (beperkt) aantal gemeenten negatief aankijkt tegen de SVWZL, is omdat niet alle beleidsafspraken (op korte termijn) voor hen van toepassing zijn, in afwezigheid van een duidelijk zichtbare transformatieopgave. Deze beleidsafspraken zijn daardoor (gevoelsmatig) een blokkade in de realisatie van kwalitatief goede plannen. Overweeg daarom om de beleidsafspraken adaptief te maken en te koppelen aan de transformatieopgave. Indien er niet langer een transformatieopgave is, kunnen bepaalde afspraken tijdelijk opgeschort worden. De transformatieopgave is daarmee het kantelpunt zodat de beleidsafspraken naar de toekomst toe als flexibeler ervaren worden. Het intact houden van de beleidsafspraken betekent dat de spelregels voor alle gemeenten gelijk blijven, maar dat beleidsregels tijdelijk uitgezet kunnen worden als de feitelijke gegevens (de transformatieopgave als kantelpunt) hier ruimte voor bieden. Dit sluit aan bij de afspraken die gemaakt zijn in de SVWZL over periodieke evaluaties en monitoring, om in te kunnen spelen op relevante ontwikkelingen en inzichten.

Belangrijk is wel om oog te houden voor onzekerheden en waar deze zich bevinden. De ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en de woningbehoefte zijn op (middel)lange termijn goed te voorspellen, waarbij er van jaar tot jaar flinke wisselingen kunnen bestaan in regio's met veel migratie. Onzekerheden voor gemeenten en de subregionale opgaven komen veelal niet voort uit natuurlijke bevolkingsgroei, maar vooral uit de economische situatie op korte termijn (arbeidsmigratie, voortkomend uit economische hausse of crisis, stikstof, wet- en regelgeving, et cetera). Omgaan met dergelijke onzekerheden komt tot uiting in een adaptieve werking van de SVWZL. Door vast te houden aan het systeem (de doelstelling en de

beleidsafspraken), worden langetermijnbelangen gewaarborgd, met mogelijkheden om flexibel in te spelen op korte termijn ontwikkelingen op basis van kantelpunten zoals de transformatieopgave.

AANPASSINGSVERMOGEN VERGROTEN DOOR ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Adaptiviteit is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.³⁰ De kunst van adaptiviteit is om het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid te vinden, zodat je kunt inspelen op veranderingen die je niet van tevoren kunt overzien. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces.

Gerichte monitoring en actuele transformatieopgave zijn noodzakelijk voor adaptief programmeren

Adaptief programmeren vraagt wel om actuele en gerichte monitoring. Sturen op gegevens van meer dan een jaar oud is niet wenselijk, evenals het sturen op basis van een oude transformatieopgave. Deze transformatieopgave ligt als basis onder veel beleidsafspraken, het is de stip op de horizon. Zo is monitoren van leegstand, sloop en nieuwbouw alleen zinvol wanneer duidelijk is wat gewenste dan wel ongewenste ontwikkelingen zijn ten aanzien van de transformatieopgave. Alleen als duidelijk is of deze opgave hierdoor groter of kleiner wordt, kunnen onderbouwde keuzes gemaakt worden over nieuwe toevoegingen en onttrekkingen. Het is daarom zeer wezenlijk om deze te actualiseren. Alleen dan zou versoepelen van een aantal relevante beleidsafspraken per gemeente een optie kunnen zijn.

Erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten

We merken op dat er verschillen zijn tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten, zowel in de problematiek die speelt als de wijze waarin gemeenten de SVWZL tot uitvoering brengen. Zo valt op dat leegstand en daarmee samenhangende leefbaarheidsproblemen veel meer spelen in (delen van) de stedelijke gemeenten. De opgaven in de particuliere woningvoorraad zijn hier al in sterkere mate aanwezig en dat vraagt om snel handelen en een gerichte aanpak. Maar in de niet-stedelijke gemeenten gaat het op dit moment vaker om incidentele leegstand, zoals enkele rotte kiezen. De problematiek die dit met zich meebrengt is van een ander schaalniveau dan in stedelijke gemeenten. Ingrijpen is hier dan ook (nog) niet altijd nodig.

Daar staat tegenover dat juist een deel van de niet-stedelijke gemeenten nog relatief weinig plancapaciteit op de plank hebben liggen en er relatief veel plannen geschrapt zijn (ook al voor de SVWZL was vastgesteld). Dit zorgt er gevoelsmatig voor dat niet-stedelijke gemeenten zich onevenredig benadeeld voelen. Erken deze verschillen en maak ook onderscheid in de aanpak hiervan, zodat bestuurlijk draagvlak ook in de niet-stedelijke gemeenten vastgehouden wordt.

³⁰ Bron: Platform31: Woningprogrammering: kan het ook adaptief?

VERSCHILLEN TUSSEN STEDELIJKE EN NIET STEDELIJKE GEMEENTEN OVER BELEIDSAFSPRAKEN

- In stedelijke gemeenten zijn meer woningen toegevoegd (3.645) dan geschrapt (1.672). In niet-stedelijke gemeenten zijn juist meer woningen geschrapt (578) dan toegevoegd (286). Ook valt op dat nieuwe plannen in niet-stedelijke gemeenten kleiner zijn: gemiddeld twee woningen, tegenover 14 gemiddeld in stedelijke gemeenten.
 - Wat betreft onttrekkingen in suburbane woonmilieus, hebben stedelijke gemeenten iets meer woningen toegevoegd (zo'n 1.100) dan onttrokken (zo'n 880). Niet-stedelijke gemeenten hebben relatief gezien veel meer woningen toegevoegd (circa 490) dan onttrokken (circa 30). In beide type gemeenten is voor de toekomst wel verdunning in suburbane woonmilieus beoogd.
 - Zowel in stedelijke als niet-stedelijke gemeenten zijn plannen waarbij compensatie geregeld is vaak compensatievrij. Wat daarnaast opvalt is dat in stedelijke gemeenten de compensatie vaker geregeld is via directe onttrekking, terwijl dit bij niet stedelijke gemeenten vaker om financiële compensatie gaat. Dit hangt samen met een groter aandeel corporatiewoningen en grootschaligere herstructureringsprojecten in stedelijke gemeenten.
 - Bij plannen met beoogde onttrekking zien we daarnaast dat in stedelijke gemeenten relatief vaak de sloopverplichting door de gemeente overgenomen wordt, terwijl dit in niet stedelijke gemeenten niet gebeurt. Hier wordt voor de meeste plannen financiële compensatie beoogd.
 - Stedelijke gemeenten hebben relatief en absoluut meer woningen toegevoegd in plannen met zorgwoningen dan niet stedelijke gemeenten. Dit geldt ook voor beoogde toevoegingen.
- Zie bijlage 2 voor een uitwerking van de resultaten op de beleidsafspraken van landelijke en stedelijke gemeenten.

Ga adaptief om met nieuwe woningbouwplannen: use it or lose it voor initiatiefnemers

We raden gemeenten daarnaast aan om zo flexibel mogelijk te blijven in de toekomstige planvorming. Niemand is gebaat bij plannen die eindeloos op de programmering staan en niet tot uitvoering, terwijl gewenste (nieuwe) plannen hierdoor worden geblokkeerd op grond van de Ladder van duurzame verstedelijking. Hierdoor kan de Zuid-Limburgse woningmarkt kwalitatief onvoldoende vernieuwen. Werk daarom met een houdbaarheidsdatum op plannen: use it or lose it. Dat kan door bestemmingsplannen zo laat mogelijk in procedure te brengen. Als het plan helder is en zeker is dat het doorgaat. Of door plannen te verkleinen en op te knippen in meerdere bestemmingsplannen (faseren). Zo blijven gemeenten wendbaar, ligt er geen grote plancapaciteit op plekken te 'slapen'. Er is een duidelijke exitstrategie en gemeenten houden grip op ontwikkelingen.

Voorzienbaarheid voor plannen in de vigerende woningmarktprogrammeringen is van kracht, maar zou ook direct moeten worden gecreëerd voor plannen die worden toegevoegd aan de programmeringen. Dit kan door duidelijke toezeggingen te doen aan initiatiefnemers. Zo kunnen afspraken met initiatiefnemers, waaronder anterieure overeenkomsten, regelmatig adaptiever. Enkele voorbeelden:

- Neem 'use it or lose it'-rechten op. Als de initiatiefnemer geen gebruik maakt van het bestemmingsplan binnen x jaar, kan de gemeente - zonder planschadeclaim - het bestemmingsplan wijzigen. Dit is landelijk een steeds vaker voorkomend contractonderdeel. Gemeenten en provincies in het hele land dringen aan op het algemeen gebruik van deze contractpassage.
- Neem in contracten op hoe plannen organisch, stedenbouwkundig en landschappelijk afgerond worden als ze niet meer geheel nodig zouden blijken, vooral bij grotere initiatieven aan de randen van kernen. Of wanneer de kwalitatieve behoefte aan een plan verandert, omdat de uitvoering lang op zich laat wachten.
- Neem ook contracten op bij kleinere planologische procedures. Hierin kan ook vastgelegd worden welk type woningen er mag komen vanuit de kwalitatieve behoefte (sociale huur, middenhuur, nultreden).

Ga daarnaast actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen

In deze evaluatie hebben we enkel de werking van de SVWZL betrokken, en niet de 'oude' plannen die ten tijde van de vaststelling al op de programmering stonden. Er ligt echter in alle subregio's nog veel oude plancapaciteit op de plank. Een deel van deze plannen wordt al jaren tot decennia niet gerealiseerd, en zal waarschijnlijk nooit tot uitvoering komen. Ook zijn er plannen die niets bijdragen aan de kwalitatieve opgaven waar de regio voor staat, noch bijdragen aan de leefbaarheid/kwaliteit van kernen.

Er wordt in veel gemeenten te weinig actief gestuurd op voorzienbaarheid. Zoals in de analyse beschreven staat hanteren de meeste gemeenten een aanpak van voorzienbaarheid in samenhang met het einde tijdvak van bestemmingsplannen. Dit was ten tijde van de vaststelling van de SVWZL een logische aanpak, maar in de Omgevingswet vervalt de tienjaarlijkse actualisatieplicht van bestemmingsplannen. Dit vraagt daarom om een meer actieve aanpak om te komen tot het weg-bestemmen van de ongewenste plancapaciteit. Zoals ook beschreven in het rapport van de Taskforce Versnelling Woningbouwplannen aan het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg: *'Niet elke gemeente is even ver met het realiseren van de afspraken uit de SVWZL. De gemeenten die het verst zijn (schrappen plancapaciteit, sluitende transformatieopgave, woonvisie met doorkijk naar behoefte), kunnen volledig op kwaliteit sturen. De discussie wordt minder vertroebeld door het waarde geven aan 'waardeloze' en verouderde plancapaciteit, aangezien deze gemeenten geen (slechte) harde plancapaciteit hebben.'*

4.4 Breng meer balans in uitvoering SVWZL, nu vooral aandacht voor toevoegingen

De SVWZL heeft bijgedragen aan toevoeging van woonproducten waar tekort aan is

Uit de voorliggende analyse blijkt dat de acties die gemeenten hebben uitgevoerd sinds de vaststelling van de SVWZL vooral gericht zijn op het toevoegen van woonproducten. Er zijn in Zuid-Limburg fors meer plannen toegevoegd aan de programmering dan dat er geschrapt zijn (uitgezonderd subregio Parkstad). Het gaat vaak om woningen waar een kwalitatieve behoefte aan is. Zo wordt (van de woningen in plannen waarvan het type bekend is) het grootste deel een appartement of levensloopbestendige woning. Circa twee derde van de woningen in toegevoegde plannen is sociale huur en/of middenhuur. Ook uit de cijfers over gerealiseerde woningen sinds de SVWZL blijkt dat er veel appartementen en levensloopbestendige woningen toegevoegd zijn. De helft van de toegevoegde woningen betrof sociale huur en/of middenhuur.

Hoewel de plannen en woningen die worden toegevoegd aan de subregionale programmering kwalitatief passen bij de doelgroepen waar tekorten voor zijn, blijkt dat er ook grondgebonden woningen en/of woningen in het koopsegment zijn toegevoegd (met voldoende aanbod in de bestaande voorraad). Dit is begrijpelijk, omdat het hier gaat om de realisatie van plannen die al langer op de programmering stonden. Belangrijker is daarom het tot uitvoering brengen van de kwalitatief goede plannen van de laatste jaren.

Terugdringen ongewenste planvoorraad en verdunnen van bestaande voorraad zijn nog onderbelicht

Terugdringing van ongewenste planvoorraad en verdunning van de bestaande woningvoorraad vindt beperkt plaats. Deels stellen gemeenten deze opgaven uit, en deels is er mogelijk nog nagenoeg geen transformatieopgave. Maar op de langere termijn zal het aantal huishoudens dalen en is het risico groter dat de leegstand op de woningmarkt toeneemt. Het is daarom wel belangrijk om ook meer aandacht te hebben voor deze twee onderdelen van de opgave en zo de transformatieopgave in beeld te brengen, dit is immers de centrale graadmeter. Op dit moment groeit de (kwantitatieve) transformatieopgave op het niveau van Zuid-Limburg, want er worden meer woningen gerealiseerd dan onttrokken.

Breder benutten van instrumentenmix kan bijdragen aan meer balans in uitvoering opgaven

De SVWZL bevat een instrumentenmix die gemeenten kunnen benutten om de SVWZL tot uitvoering te brengen. Een deel van de instrumenten is collectief, een deel is facultatief (zie onderstaand kader). Uit de analyse blijkt dat een groot deel van de collectieve instrumenten is toegepast in Zuid-Limburg. Zo zijn er bijvoorbeeld subregionale woningmarktprogrammeringen vastgesteld, is een regionale aanpak voor particulier bezit in uitvoering, zijn diverse lobbyacties gevoerd en wordt er gezamenlijk gemonitord.

TOELICHTING INSTRUMENTENMIX ZOALS OPGENOMEN IN STRUCTUURVISIE WONEN ZUID-LIMBURG

Collectieve instrumenten:

- Uitvoeringsafspraken met een bestuurlijk instemmingsmodel op Zuid-Limbursg niveau
- Provinciale voorzorgsbepaling
- Opstellen subregionale woningmarktprogrammeringen
- Aantonen van mogelijkheden of onmogelijkheden om plannen in te trekken
- Intrekken van ongewenste woonbestemmingen vanaf 1 januari 2017
- Aanpak particulier bezit ontwikkelen
- Overtollige plancapaciteit wegbestemmen
- Gezamenlijke lobby
- Gezamenlijke monitoring
- Het instellen van een transformatiefonds (afspraken op subregionaal niveau)
- Regionale prestatieafspraken

Tot de facultatieve instrumenten behoren vooral:

- Het instellen van een financieel compensatiebeleid
- Vormen van leningen
- Opstellen handleiding leegstandssturing
- Gemeentelijke prestatieafspraken
- Creëren van bewustwording bij stakeholders

Wat echter nog onvoldoende duidelijk wordt, is waarom oude ongewenste plannen nog niet wegbestemd zijn, terwijl deze soms al tientallen jaren bestaan zonder uitzicht op realisatie³¹. Daarnaast zijn ook diverse facultatieve instrumenten nog niet benut. Deels hangt dit samen met de marktomstandigheden van 2016 tot 2020 (grotere marktdruk). De facultatieve instrumenten kunnen een stevige bijdrage leveren aan de woningmarkttopgave in Zuid-Limburg. Denk bijvoorbeeld aan het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties over een gezamenlijk aanpak van het particulier woningbezit (zoals inponden). Dit geldt ook voor het beter in kaart brengen van leegstand en leegstandssturing³² en het faciliteren in leningen.

4.5 Benut capaciteit provincie en zorg voor borging

Het schrappen van ongewenste plancapaciteit en het onttrekken van incurante particuliere woningvoorraad vragen om een langjarige aanpak en bijbehorende investeringen. Voor gemeenten is zo'n structureel thema soms moeilijk handen en voeten te geven en het politiek gedragen te houden. Het is daarom belangrijk om, juist vanuit de provincie als middenbestuur, het thema op de lange termijn op de agenda te houden vanuit een gemeente-overstijgend belang. Dit is immers óók een belangrijk provinciaal belang.

Provincie Limburg kan optreden als partner met kennis en expertise, maar ook in de uitvoering

Veel gemeenten ontbreekt het aan voldoende capaciteit om de uitvoering van de SVWZL goed ter hand te nemen. Het gaat dan zowel om kennis en expertise, als uitvoeringscapaciteit ('handjes en slimme koppen'). We merken op dat grote gemeenten gemiddeld genomen meer expertise en menskracht zelf in huis hebben dan kleine gemeenten, maar ook in deze gemeenten zijn vaak maar één of twee personen verantwoordelijk voor het volledige domein. In kleine gemeenten gaat het vaak slechts om ene halve fte. Meer prioriteit voor wonen binnen de gemeentelijke organisatie is nodig. Mogelijk ligt hierin een rol weggelegd voor de provincie Limburg, om meer als partner voor deze gemeenten op te kunnen treden. We zien ook veel meerwaarde van de inzet van provinciale instrumenten om ongewenste plancapaciteit te schrappen, zie hierover ook paragraaf 5.7.

³¹ In het kader van deze evaluatie hebben we alleen geanalyseerd welke plannen/woningen sinds de vaststelling van de SVWZL zijn toegevoegd/onttrokken. De hoeveelheid plannen van voor de SVWZL, en de kwalitatieve behoefte hieraan, zijn niet in beeld gebracht.

³² We merken hierbij op dat de kwaliteit van leegstands-informatie (en de sturing daarop) mede afhankelijk is van de kwaliteit van de registratie hiervan door gemeenten zelf. Hierin een verbeterslag aanbrengen is in veel gemeenten noodzakelijk en gewenst.

Daarnaast belangrijk dat provincie de uitgangspunten in de SVWZL blijft borgen en koers houdt

De SVWZL is door alle Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. De werking van de SVWZL wordt geborgd in een provinciale verordening (en is gebaseerd op het Provinciaal Omgevingsplan). De provincie kan op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet aan de beleidsafspraken uit deze visie houden. Het is belangrijk dat deze borging door een provinciale verordening behouden blijft, ook wanneer de Omgevingswet in werking treedt, zodat alle gemeenten betrokken blijven bij de SVWZL. Het is in het belang van de hele Zuid-Limburgse woningmarkt, dat wanneer de SVWZL niet meer onderschreven zou worden door gemeenten, de provincie de doelstelling en beleidsafspraken op Zuid-Limburgse schaal borgt. Het is wenselijk dat hier in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) aandacht voor blijft, zoals dit in het verleden bij het Provinciaal Omgevingsplan ook het geval was, en dat in de op te stellen Omgevingsverordening de borging gezekerd blijft.

Landelijk agenderen van Zuid-Limburgse transitithema's

Er zijn de afgelopen jaren veel stappen gezet om de problematiek op de Zuid-Limburgse woningmarkt onder de aandacht te brengen. Vanuit de provincie Limburg is hier ook sterk op ingezet, onder andere in de lobbyacties naar het Rijk. Het was niet altijd eenvoudig om alle neuzen dezelfde richting op te krijgen, en de resultaten zijn nog niet overal merkbaar. Vasthouden aan de uitgezette koers is daarom zeer wezenlijk nu, om profijt te hebben van alle gedane inspanningen. Het is daarom belangrijk om zoveel mogelijk continuïteit in de bestuurlijke focus te houden. We raden daarom met nadruk aan op de opgaven in de Zuid-Limburgse woningmarkt ook op de lange termijn op de provinciale agenda te houden.

4.6 Ga nog enkele jaren door met de huidige versoepeling en overweeg uitbreiding

Benutten van versoepeling hangt samen met kansen die zich voordoen in gemeenten

Uit de analyses blijkt dat gemeenten nog beperkt gebruik maken van de versoepeling. Dit betekent niet dat gemeenten de meerwaarde van de versoepeling niet inzien, maar dat het soms tijd nodig heeft voordat plannen tot uitvoering gebracht kunnen worden. Dit heeft onder andere te maken met het moment dat gemeenten de versoepeling hebben vastgesteld, maar ook met het moment van aandragen van nieuwe initiatieven waarbij deze versoepeling bruikbaar is. We adviseren u daarom de versoepeling nog langer door te zetten, alvorens te kunnen concluderen of deze wel of niet het gewenste effect heeft op nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Overweeg het uitbreiden van de versoepeling voor kwalitatief gewenste woningtypen

Het vrijstellen van compensatie voor verschillende segmenten heeft geleid tot gewenste ontwikkelingen. Zo zijn er veel studentenwoningen gerealiseerd en toegevoegd in plannen, en konden ontwikkelingen in rijksmonumenten versoepeld doorgang vinden. Uitbreiden van een compensatievrijstelling voor woningen in de sociale huur en middenhuur is denkbaar, omdat hier op korte termijn een grote behoefte aan is op regionale schaal. Daarvoor is het wel belangrijk dat de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven in de sociale en middenhuur verspreid over de gemeenten in de subregio's plaatsvindt (in stedelijke en niet-stedelijke gemeenten), om cumulatie van sociale problemen te verminderen.

SOCIALE EN MIDDENHUUR (TIJDELIJK) VRIJSTELLEN VAN COMPENSATIE?

We signaleren in Zuid-Limburg een kwalitatieve verschuiving in de vraag, waarin de behoefte aan betaalbare woningen in het sociale en het middensegment (verder) toenemen ten koste van woningen in het dure segment. De vraag in het sociale segment zal nog extra belast worden door stagnatie van de doorstroming op de huurmarkt op de korte termijn, mede door de coronacrisis. Vanwege de onzekere gevolgen van coronacrisis zullen huishoudens bijvoorbeeld minder snel een stap zetten vanuit hun sociale huurwoning naar een koopwoning. Het is belangrijk dat corporaties de bouwproductie op gang houden en hiervoor beschikken over voldoende middelen. Dit is een moment waarop zowel Rijk als provincie naar verwachting meer ontvankelijk zullen zijn voor anticyclisch bouwen in de sociale huur en voor verruiming van het speelveld voor middenhuur. Bouwen van betaalbare woningen met de bouwimpulsgelden is juist nu extra belangrijk: het sluit aan bij de behoefte, betekent een kwalitatieve versterking van uw woningvoorraad en houdt de productie op gang.

Woonwagens opnemen in de SVWZL, maar wel compensatievrij (voor nu)

Overweeg om beleid rondom (compensatie van) woonwagenstandplaatsen op te nemen in de SVWZL. Het gaat dan over het opnemen van woonwagens als woonproduct in de SVWZL, om ervoor te zorgen dat er op een uniforme wijze met het compensatiebeleid hieromtrent om wordt gegaan. Sinds de vaststelling van de SVWZL is over woonwagenstandplaatsen nieuw landelijk beleid gekomen, waarbij regionale afstemming over de behoefte wenselijk is. Omdat woonwagens een specifiek segment op de woningmarkt zijn, raden we u aan deze vrij te stellen van compensatie. De behoefte aan woonwagens en reguliere woningen zijn immers geen communicerende vaten. Op termijn, wanneer er voldoende woonwagenstandplaatsen zijn in Zuid-Limburg, zou de compensatie hiervan heroverwogen kunnen worden.

Andere mogelijke versoepelingen: geclusterde afstemming voor eenpitters

Op dit moment kost het afhandelen van een initiatief van een eenpitter naar rato relatief veel capaciteit van gemeenten. De procedure die voor een plan met één woning doorlopen moet worden is namelijk hetzelfde als voor een groter woningbouwinitiatief met bijvoorbeeld honderd woningen. Meerdere kleine plannen met één woning vragen dus om relatief meer procedures dan enkele grote plannen met veel meer woningen. Vooral kleine gemeenten hebben hier relatief veel mee te maken. Zij beschikken over beperkte menskracht. Dit gaat ten koste van de doelbereiking van de structuurvisie. Bundelen van deze aanvragen, of een versoepelde afhandeling hiervan, zou een uitkomst kunnen bieden. Een tweede argument hiervoor is dat plannen, zoals benoemd, nu vrijwel altijd ambtelijk of bestuurlijk worden geaccordeerd. Voor eenpitters, met een beperkt (negatief) effect op de regionale woningmarkt, zou bijvoorbeeld enkel ambtelijke afstemming nodig kunnen zijn.

4.7 Transformeren en salderen van wonen en winkels in centra alleen onder strikte voorwaarden

LEEGSTAND IN CENTRA NEEMT DOOR CORONACRISIS NAAR VERWACHTING VERDER TOE

We verwachten dat de sterke vraaguitval voor detailhandel en horeca op korte termijn een structureel effect zal hebben op het functioneren van centra op middellange termijn. Voor de winkelmarkt schatten we in dat de druk op het transformeren van winkels naar woningen groter wordt dan deze al was. We raden aan hier meer gebiedsgericht naar te kijken en in centra van steden en dorpen in te zetten op transformatie waar dat kan. Dit lijkt echter niet voor elke plek een duurzame oplossing. Uiteraard brengt dit met zich mee dat dit consequenties heeft voor plannen voor woningen op andere locaties. Immers: door winkelpanden naar wonen te transformeren, wordt de opgave aan de onderkant van woningmarkt in de periferie alleen maar groter.

Flankerend beleid nodig bij salderen tussen wonen en winkels

Het overschot in diverse vastgoedsegmenten roept de vraag op of salderen tussen deze vastgoedsegmenten een mogelijke oplossing is om leegstand over de hele linie te verminderen. Winkelleegstand is

in de basis geen volkshuisvestelijk probleem, maar realiseren van woningen kan wel een oplossing bieden van leefbaarheidsproblemen met een andere oorzaak. Leegstaand winkelvastgoed in aanloopstraten leent zich qua locatie goed voor woningbouw. Uiteraard gaat het dan om woningen waar kwalitatieve behoefte aan bestaat. Enerzijds resulteert transformatie naar woningen in meer woningen in het centrum en nabij voorzieningen (prettig voor veel typen huishoudens zoals starters en oudere huishoudens), anderzijds resulteert het in een afname van leegstand van winkelvastgoed. Dit leidt zonder flankerend beleid ten aanzien van het ontstemmen van plantitels en schrappen van woningen zonder meer tot een extra kwantitatieve opgave in de bestaande woningvoorraad, omdat deze verder uitgebreid wordt. We raden u aan te overwegen in beginsel wonen in centra een hoge prioriteit te geven, ten koste van wonen op andere plekken binnen de gemeente. Dit vraagt echter om rigoureuze afscheid te nemen van ongewenste woningen en plannen op locaties aan kernranden. Dit is bewerkelijk en zou veel ambtelijke capaciteit vergen.

Een efficiënt alternatief met goede doelbereiking is het in één keer wegbestemmen van ongewenste overtollige plannen uit het verleden. De regio en de gemeenten ontbreekt het aan geschikt instrumentarium hiervoor. De provincie is hiervoor de aangewezen partij. Door het wegbestemmen kunnen de doelen van de SVWZL worden bereikt, en kunnen gemeenten licht en gericht aan de gang met het toevoegen van kwalitatief gewenste plannen en het sterk en aantrekkelijk houden van de centra van kernen.

INSTRUCTIEREGELS ALS GELIJKWAARDIG ALTERNATIEF VOOR HET PROVINCIAAL INPASSINGSPLAN

Een belangrijk instrument voor de doorzettingskracht van provincies onder de Wro is het Provinciaal Inpassingsplan (PIP). Het PIP is de provinciale versie van het bestemmingsplan. Een PIP kan voor diverse doeleinden worden ingezet, in situaties waar het provinciale of publieke belang in het geding komen door keuzes die in gemeentelijke bestemmingsplannen zijn gemaakt en bij gemeentegrens-overschrijdende ruimtelijke projecten. Een andere mogelijkheid waarvoor het PIP nu wordt ingezet is om gemeenten in positie te zetten (en doorzettingskracht als provincie uit te voeren) daar waar gemeenten zelf de stap niet (kunnen) zetten. In de regionale programmering heeft het PIP daarmee veelal een belangrijke functie als 'stok achter de deur' of 'als hand in de rug'. Het PIP brengt gemeenten in positie.

Het PIP komt onder de Omgevingswet te vervallen.

Tegenover het verdwijnen van het PIP komt een nieuw instrument voor provincies terug onder de Omgevingswet, in de vorm van het Projectbesluit. Hiermee kunnen provincies (of het Rijk) de regels van een gemeentelijk omgevingsplan aanpassen, wanneer een omgevingsplan de realisatie, werking of instandhouding van *een project* in de weg staat. Het lijkt niet mogelijk om met een projectbesluit bepaalde ontwikkelingen die een bestemmingsplan of meerdere bestemmingsplannen mogelijk maken, weg te bestemmen. Een inpassingsplan biedt die mogelijkheid nog wel.

Onze verwachting is dat deprogrammering van ongewenste suburbane plannen niet door middel van een projectbesluit bewerkstelligd kan worden. Wel kan de provincie gebruik maken van instructieregels, waarmee ze gemeenten kan opdragen om binnen een bepaalde termijn overtollige plancapaciteit weg te bestemmen. Om te voorkomen dat in de tussenliggende periode omgevingsvergunningen moeten worden verleend, kunnen provinciale staten een voorbereidingsbesluit nemen³³. Hiermee ontstaat een in alle opzichten adequaat alternatief voor het inpassingsplan.

Bron: Hekkelman Advocaten en Stec Groep, 2019, in opdracht van alle twaalf provincies (Leerwerktraject Omgevingswet voor Provincies, 2019).

³³ Artikelen 4.15 en 4.16 Ow. Volgens artikel 4.16, derde lid, Ow wijzigt het provinciale voorbereidingsbesluit het omgevingsplan met voorbeschermingsregels. De voorbereidingsbescherming vervalt pas op het tijdstip dat het omgevingsplan dat overeenkomstig de instructieregel (die binnen een jaar na het voorbereidingsbesluit vervalt) is vastgesteld in werking is getreden (of is vernietigd) (artikel 4.16, vijfde lid, Ow).

Dit sluit ook aan bij de aanbevelingen van de Taskforce versnelling woningbouwplannen: *'Zolang niet consequent en blijvend werk wordt gemaakt van het terugdringen van de bestaande overcapaciteit, en het ontwikkelen van nieuwe kwalitatief goede plannen steeds hand in hand gaat met het saneren van slechte woningen en/of plannen (zodanig dat de overcapaciteit door de toevoeging niet toeneemt) blijft dit fundamentele probleem bestaan.'*

4.8 Stimuleer (sub)regionaal uitwisselen van plancapaciteit

Overweeg verder om plancapaciteit vaker subregionaal uit te wisselen. Dit gebeurt nu incidenteel, maar zou eenvoudiger gemaakt kunnen worden door te werken met een strategische reserve op subregionaal niveau, en een grootschalige inventarisatie van grondposities van ontwikkelaars op Zuid-Limburgse schaal.

Werk met een strategische reserve op subregionaal niveau

Gemeenten in Maastricht Heuvelland en de Westelijke Mijnstreek geven signalen af dat zij plancapaciteit nu niet wegbestemmen, omdat ze bezorgd zijn deze 'kwijt' te raken en niet meer kunnen gebruiken ter compensatie van kwalitatief goede plannen (bijvoorbeeld omdat er niet direct een plan beschikbaar is). Het gaat dan met name om eenpitters. Het gevolg hiervan is dat ongewenste plancapaciteit blijft liggen totdat er een initiatief komt waarmee dit direct uitgewisseld kan worden. Hierdoor ontbreekt op (sub)regionaal niveau inzicht over welke plannen gemeenten voornemens zijn om afscheid van te nemen en hoe groot de potentiële omvang hiervan is. In subregio Parkstad wordt daarom op dit moment al gewerkt met een strategische reserve (ook wel bekend als de 'knikkerpot'). Dit is in feite een overzicht van de plannen waarvan gemeenten op termijn afscheid willen nemen. Het invoeren van een strategische reserve kan ook in andere subregio's veel inzicht verschaffen.

In Parkstad is deze strategische reserve inmiddels ook gemeentegrens overstijgend gebruikt om te voorzien in compensatie (tussen Heerlen en Kerkrade en tussen Landgraaf en Kerkrade). In deze situatie worden contracten opgesteld tussen de gemeenten en de betrokken initiatiefnemers van zowel de oude als de nieuwe plannen.

WERKING STRATEGISCHE RESERVE PARKSTAD

De plannen uit de strategische reserve kunnen zoals alle harde plannen in de programmering volgens de vigerende regels van de SVWZL worden ingezet ter compensatie van nieuwe, gewenste plannen. Men kan er ook voor kiezen de plannen uit de strategische reserve verder ongemoeid te laten en ze niet te schrappen en/of in te zetten als compensatie. Door het hanteren van een strategische reserve ontstaat er een concreter beeld over gewenste en ongewenste planvoorraad.³⁴

Daarnaast kan nog overwogen worden een houdbaarheid aan de strategische reserve te koppelen. In Parkstad is dit maximaal vier jaar (in verband met actualisatie van de regionale woonprogrammering), maar er kan ook besloten worden tot een andere termijn. Er kan bijvoorbeeld afgesproken worden dat na de houdbaarheidsdatum de strategische reserve door andere gemeenten in de subregio benut mag worden. Dit draagt bij aan de gedachte dat er op subregionale schaal de juiste woningen en kwaliteiten gerealiseerd moeten worden, en niet in iedere gemeente voor zich. Dus wanneer er in bepaalde gemeenten geen behoefte blijkt aan woningbouw kunnen buurgemeenten hiervan profiteren, en daarmee uiteindelijk de gehele subregio.

Grootschalig aanpak van verspreide plancapaciteit van ontwikkelaars op Zuid-Limburgse schaal

Op dit moment houden alle gemeenten zelf de plancapaciteit in de gaten en weten zij doorgaans goed wat de status van projecten is, wie de eigenaar of ontwikkelende partij is, hoe lang het plan al bestaat en hoe groot de kans is dat het plan (op korte termijn) tot ontwikkeling komt. Gemeenten kunnen deze kennis benutten in onderhandelingen met nieuwe partijen, of met partijen die al over plancapaciteit en

³⁴ Bron: CONCEPT Notitie 'strategische reserve' in de regionale woningmarktprogrammering, Parkstad Limburg (15 april 2020).

grondposities beschikken. Op (sub-)regionale schaal ontbreekt dit inzicht echter en discussies met ontwikkelaars worden dan ook zelden gevoerd over gemeentegrenzen heen. Vanuit portefeuilleperspectief zou het wenselijk zijn om op Zuid-Limburgse schaal in beeld te hebben welke ontwikkelaars nog grondposities hebben en welke daarvan zij nog voornemens zijn om tot ontwikkeling te brengen. Hiermee kunnen onderhandelingen over het schrappen van ongewenste plancapaciteit ook op (sub)regionale schaal gevoerd worden.

Wanneer een (grote) ontwikkelaar met meerdere plannen in de regio een nieuw plan zou willen toevoegen, kan hem gevraagd worden waarom hij niet eerst de andere plannen tot uitvoering brengt. Als hij het nieuwe plan beter vindt, kan hij dit compenseren met plannen die hij al elders in Zuid-Limburg heeft en niet tot ontwikkeling brengt. Een volgende stap zou zijn om met de grootste partijen aan tafel te gaan en te bespreken welke plannen zij nog hebben, welke zij graag uit zouden voeren en welke zij zouden willen schrappen. Door dit gesprek op Zuid-Limburgse schaal te voeren kunnen ontwikkelaars voor hen gunstige en rendabele locaties behouden (of toevoegen) en kan in ruil daarvoor in een klap ongewenste plancapaciteit ingetrokken worden.

4.9 Werk met lichte en gerichte monitoring, ook met het oog op de Omgevingswet

Gemeenten in Zuid-Limburg gebruiken de Woonmonitor momenteel vooral ter onderbouwing van gemaakte (beleids)keuzes en nog beperkt om te sturen of te anticiperen op hun woningbouw-programmering. Dit komt doordat de monitor nu veel inzichten over losse indicatoren van de woningmarkt laat zien, maar het zou een grotere meerwaarde hebben als deze indicatoren meer verbonden worden aan de transformatieopgave. Ook loopt de Woonmonitor ongeveer een jaar achter, waardoor gegevens al weer achterhaald zijn wanneer deze beschikbaar komen.

We adviseren u daarom om met een lichtere, maar wel gerichtere monitoring aan de slag te gaan. Monitoring zou kwantitatief en kwalitatief meer gekoppeld moeten worden aan de (actuele) transformatieopgave, zodat gemeenten inzicht krijgen in de gewenste of ongewenste effecten van hun keuzes over nieuwbouw/sloop/transformatie. Monitoring wordt dan meer dan alleen een foto van de huidige stand van zaken, maar krijgt ook een signalerende functie. Doen we wat we moeten doen? En hoe verhoudt dit zich tot de transformatieopgave?

In het kader van de Omgevingswet wordt het steeds belangrijker dat gemeenten beschikken over goede monitoringsystemen die continue en dynamisch de stand van zaken in beeld brengen. Ten aanzien van de woningmarkt gaat het, naast een actuele transformatieopgave, bijvoorbeeld om:

- Ontwikkeling van de woningvoorraad met verbijzondering naar kwalitatieve aspecten als woningtypen, eigendomsvormen en woonmilieus.
- Ontwikkeling van leegstand (met een verdieping op administratieve en feitelijke leegstand).
- Ontwikkeling van de planologische mogelijkheden in omgevingsplannen en omgevingsvergunningen.
- Ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen, met oog voor de onderliggende ontwikkelingen van doelgroepen zoals starters, senioren en eenpersoonshuishoudens.

Overweeg als regio (eventueel samen met de provincie Limburg) daarom de ontwikkeling van een (beperkt) aantal cruciale woningmarktindicatoren expliciet te monitoren in een regionale of provinciale woonmonitor-plus. Zo ontstaat een meer systematisch en dynamisch beeld van de knelpunten en de geboekte resultaten. We raden u aan gemeenten te verplichten de monitor aan te vullen, en om bij omgevingsplannen en visies ook (verplicht) gebruik te maken van de data in de monitor. Voorwaarde hierbij is uiteraard dat gemeenten hun eigen registratie ook op orde hebben en houden.

ENKELE ACTIES VOOR VERVOLG

We raden aan deze evaluatie te beschouwen als start van een proces om de werking van de structuurvisie verder aan te scherpen. Dit vergt tijdsinzet van betrokken overheden en andere belanghebbenden, maar is wat ons betreft zeer de moeite waard, omdat de doelstellingen van de Structuurvisie nog onverkort gelden.

- Allereerst is belangrijk raden te informeren over de resultaten van de analyse die in het kader van de evaluatie van de SVWZL zijn opgesteld. We signaleren dat er een groot verschil zit tussen feit en beeldvorming (deels fictie).
- We onderstrepen het belang van provinciale borging van de beleidsafspraken ook in de nieuwe POVI en de Verordening. Zorg dat hier geen gaten in vallen.
- Het is wezenlijk dat alle gemeenten werken met een actuele transformatieopgave, om zo ook in beeld te krijgen of delen van de beleidsafspraken in de structuurvisie (tijdelijk) opgeschort zouden kunnen worden.
- Voor de ambtelijke werkgroep op Zuid-Limburgse schaal is er werk aan de winkel in het verkennen en verder uitwerken van mogelijke versoepelingen en voor welke beleidsafspraken sprake kan zijn van opschorten, in geval van balans in de transformatieopgave.
- We pleiten voor een efficiëntieslag in de uitvoering door het opstarten van het provinciaal niveau schrappen van ongewenste (suburbane) plannen op niveau van heel Zuid-Limburg. Het gaat om plannen waar al jaren niks gebeurt en die de nieuwe aanmaak van plannen blokkeert. Gemeenten kunnen zo de beperkte menskracht gericht inzetten op de transformatieopgave en het faciliteren van kwalitatief gewenste plannen.
- Aandacht voor de beeldvorming van hoe de structuurvisie werkt, is ook nodig naar belanghebbenden: bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties en particuliere initiatiefnemers. We raden aan belanghebbenden actief te betrekken bij de transformatieopgave.

Bijlage 1: totstandkoming van de SVWZL

De SVWZL is een gezamenlijke, ruimtelijke visie op de Zuid-Limburgse woningmarkt, opgesteld door alle gemeenten in de regio. Onderlinge concurrentie tussen gemeenten werd beschouwd als onwenselijk, omdat dit zou leiden tot negatieve effecten voor de hele regio, zeker gezien de huidige en verwachte bevolkingsontwikkeling en de zeer sterke samenhang tussen de Zuid-Limburgse gemeenten in termen van verhuizingen. Een overschot aan woningen en een kwalitatieve mismatch aan woningtypen, prijssegmenten en eigendomsverhoudingen op regionaal niveau is vanuit dat perspectief niet in het gezamenlijk belang, omdat dit kan leiden tot negatieve gevolgen op de bestaande woningvoorraad, betaalbaarheid, doorstroming en leefbaarheid³⁵, zoals in de SVWZL is geformuleerd.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) biedt kader voor SVWZL

Het in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014), schetst de opgaven die er spelen op het gebied van wonen en biedt daarmee het kader voor de SVWZL. Het POL 2014 is tot stand gekomen in samenwerking met de provincie en andere betrokken partijen en bevat een integrale visie op Zuid-Limburg. De centrale ambitie is het realiseren van een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat. Hierin zijn verschillende ruimtelijke principes opgenomen, waaronder op het gebied van de Zuid-Limburgse woningmarkt, die vervolgens een plek hebben gekregen in de SVWZL. Het gaat dan onder andere om meer contrast en differentiatie tussen woonmilieus (waaronder stedelijk en landelijk). Ook het belang van dynamisch voorraadbeheer blijkt hieruit, met aandacht voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

SVWZL kwam tot stand tussen december 2014 en augustus 2016 (vaststelling)

De volgende momenten worden in de SVWZL benoemd in de totstandkoming van het document:

- December 2014: tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg (10 december) is een notitie ten behoeve van de procesinrichting en procesplanning van de SVWZL vastgesteld. Ook is er tijdens dit bestuurlijk overleg een inhoudsopgave voor de SVWZL vastgesteld. Onderdeel hiervan waren de vijf thema's: bestaande (particuliere) woningvoorraad, inperken planvoorraad, mismatch koop/huur, wonen en zorg en bijzondere doelgroepen/nichemarkten.³⁶ Hierna zijn de (destijds) achttien gemeenten, samen met de Provincie Limburg als procesbegeleider, gestart met de voorbereidingen van de SVWZL.
- Januari tot en met maart 2015: in deze periode heeft een eerste ambtelijke verkenning plaatsgevonden over de vijf thema's die bestuurlijk zijn vastgesteld. Vervolgens zijn eerste conceptteksten geschreven. Hiervoor was vanuit de werkgroep wonen Zuid-Limburg telkens een ambtenaar aangesteld die een voorzet deed voor de tekst. Deze tekst werd rondgestuurd aan circa 10 ambtenaren van gemeenten en provincie Limburg. Vervolgens werden deze teksten besproken en gezamenlijk aangepast. Op 20 maart 2015 zijn deze voorgelegd aan het BO Wonen Zuid-Limburg.
- April 2015: op basis van de verkenning en eerste conceptteksten zijn in een gezamenlijke raadsconferentie de gemeenteraadsleden van alle achttien gemeenten geïnformeerd over de nagestreefde inhoud van de SVWZL. Ook is de concept SVWZL ambtelijk en bestuurlijk aan alle gemeentelijke betrokkenen voorgelegd ter bespreking. Daarna volgde een eerste conferentie voor marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Deze twee bijeenkomsten hadden een informerend karakter.

³⁵ Bron: Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, 16 augustus 2016.

³⁶ Bron: Notitie t.b.v. de procesinrichting structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, ambtelijke werkgroep Wonen Zuid-Limburg (28 november 2014).

- Mei en juni 2015: door de ambtelijke werkgroep Wonen Zuid-Limburg zijn de laatste puntjes op de i gezet. Zo werd het concept geredigeerd, op basis van de ingebrachte punten tijdens de bijeenkomsten in april en mei. Ook werden een uniform college- en raadsvoorstel opgesteld, collega-ambtenaren geïnformeerd en een overzicht opgesteld van college- en raadsbehandeling in de hierop volgende periode. Op 13 mei 2015 heeft het BO Wonen Zuid-Limburg een geactualiseerde notitie vastgesteld.
- Juli tot en met september 2015: vanuit de subregio's zijn gedurende de zomermaanden gezamenlijke inhoudelijke reacties ingebracht. Het BO Wonen Zuid-Limburg heeft op 24 september 2015 besloten de concept SVWZL in de colleges van alle gemeenten te agenderen.
- September tot en met december 2015: in alle colleges wordt de SVWZL behandeld. Ook worden voorbereidingen getroffen om de SVWZL ter inzage te leggen in het begin van 2016.
- Januari tot en met mei 2016: de SVWZL ligt ter inzage (6 januari tot en met 16 februari). In deze periode worden ook diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd voor raadsleden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Hierna worden zienswijzen beantwoord, en wordt de Nota met Reacties door het BO Wonen Zuid-Limburg vastgesteld (26 mei 2016).
- Hierna is de SVWZL via de colleges aan de achttien gemeenteraden ter vaststelling voorgelegd.

Gemeenten handelen vanaf medio 2016 al 'in de geest van de SVWZL'

In april 2016 is de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg ondertekend, door de colleges van alle gemeenten in Zuid-Limburg en de Gedeputeerde Staten van Limburg. Deze Bestuursovereenkomst bevat de regionale uitwerking van het POL 2014 voor Zuid-Limburg, ook op het thema wonen.³⁷ Uit deze Bestuursovereenkomst blijkt dat het merendeel van de Colleges van de Zuid-Limburgse gemeenten de SVWZL in ontwerp heeft vastgesteld in november en december 2015. De besluitvorming in de gemeenteraden was op dat moment voorzien voor de eerste helft van 2016. Daarnaast is overeengekomen dat partijen al direct handelen in de geest van de SVWZL, zolang deze nog niet in werking is getreden.

Na vaststelling SVWZL zijn nog een aantal notities, beleidsregels en versoepelingen geïmplementeerd

Nadat de SVWZL door de achttien gemeenten is vastgesteld, zijn nog een aantal notities, beleidsregels en versoepelingen geïmplementeerd. Dit om de werking van de SVWZL te verduidelijken of aan te scherpen. Het gaat in het kort om bijvoorbeeld:

- Notitie tijdelijke woningen (1 november 2017 vastgesteld door BO Wonen Zuid-Limburg): Voor het toevoegen van een tijdelijke woning als gevolg van een calamiteit of een verbouwing is geen compensatie als vastgelegd in de SVWZL van toepassing. Voor het toevoegen van een tijdelijke woning ter overbrugging van een tijdelijk tekort in een bepaald segment, dan wel bepaald type woning, dan wel bedoeld voor een urgente doelgroep, is geen directe compensatie als vastgelegd in de SVWZL van toepassing. Mits voldaan wordt aan genoemde voorwaarden.
- Notitie tiny houses (1 november 2017 vastgesteld door BO Wonen Zuid-Limburg): Indien een woningbouwtitel ontbreekt om een Tiny House te kunnen realiseren, dient deze toevoeging volledig te voldoen aan de compensatieregels als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- Notitie omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging (1 november 2017 vastgesteld door BO Wonen Zuid-Limburg): Indien een woningbouwtitel ontbreekt om een Tiny House te kunnen realiseren, dient deze toevoeging volledig te voldoen aan de compensatieregels als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

³⁷ Bron: Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg 2016. Bevat afspraken over de regionale uitwerking van POL 2014 voor Zuid-Limburg. Afspraken tussen colleges van Burgemeester en Wethouders van de Zuid-Limburgse gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (overeengekomen op 12 april 2016).

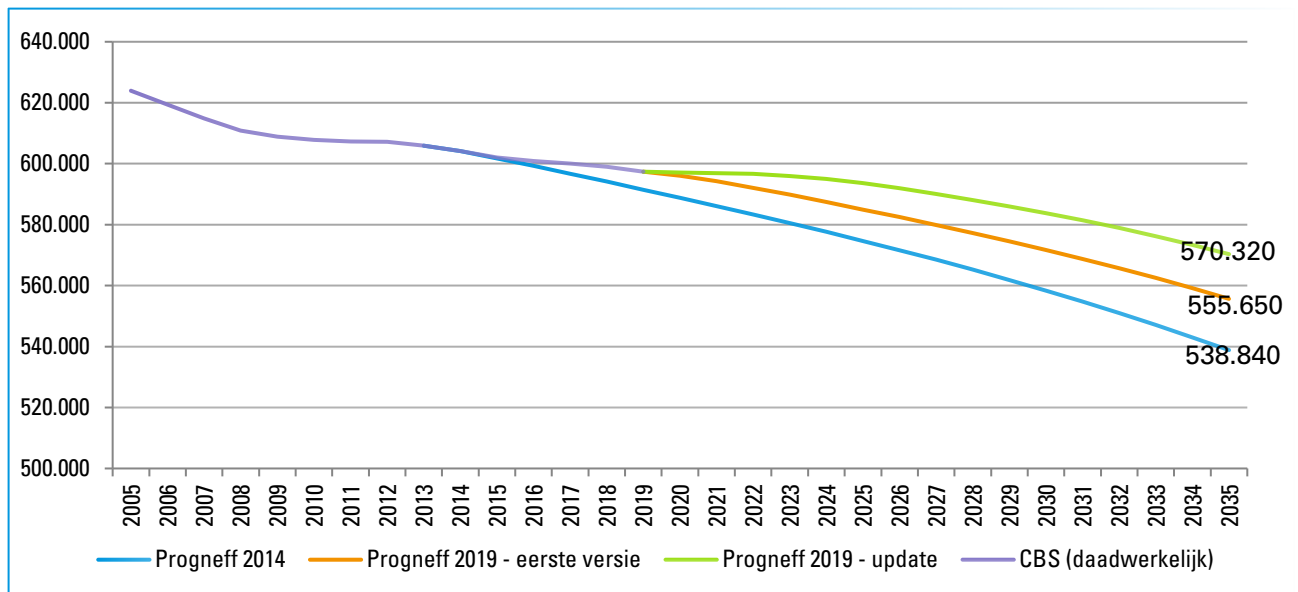
- Beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven³⁸: De beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven, kortweg financiële compensatie genoemd, is een instrument dat het college van B&W in uitzonderlijke gevallen kan inzetten. Het gaat om kleine plannen van maximaal 5 woningen, die kwalitatief zeer wenselijk zijn, maar waarbij compensatie door sloop of intrekken van plancapaciteit niet lukt. In die speciale gevallen kan de gemeente de financiële compensatie van toepassing verklaren. Is volledige compensatie door sloop echt niet mogelijk, dan kan het restant worden afgekocht met een bedrag dat gelijk is aan een percentage van de toekomstige WOZ waarde behorende bij dat woningtype (op dit moment wordt gerekend met 7%).
- Uitwerkingsnotitie beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen (21 maart 2019) vastgesteld door BO Wonen Zuid-Limburg): In de SVWZL is in beleidsafspraken IX aangegeven onder welke voorwaarden er sprake is van compensatievrij bouwen voor zorgwoningen. De SVWZL is in 2016 opgesteld, toen werd bij zorgwoningen uitgegaan van termen uit de wetgeving met betrekking tot zorg (bijvoorbeeld zorgzwaartepakketten). Inmiddels is de regelgeving op het gebied van wonen en zorg gewijzigd, waardoor de huidige definitie zorgwoningen in de SVWZL niet meer toepasbaar is en initiatieven voor zorgwoningen niet op hun juistheid getoetst kunnen worden. Daarom is afgesproken om deze definitie aan te passen en te verduidelijken.

³⁸ Bron: Beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven.

Bijlage 2: figuren op subregionaal niveau

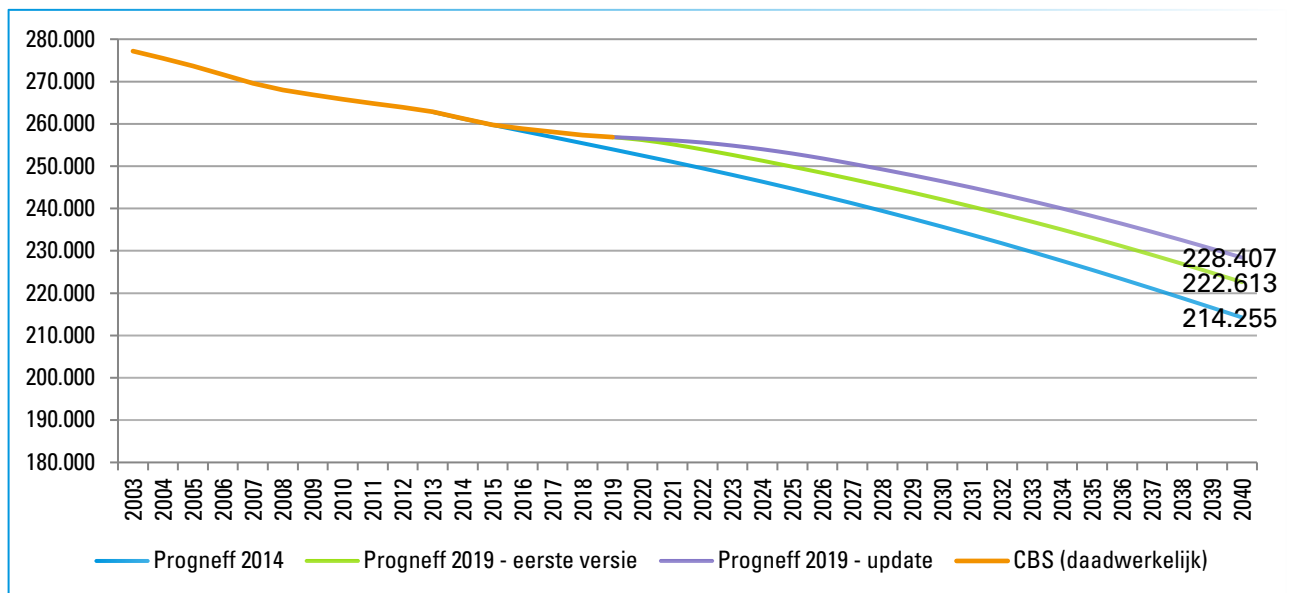
Bevolkingsontwikkeling

Figuur 20: bevolkingsontwikkeling en prognoses – Zuid-Limburg totaal



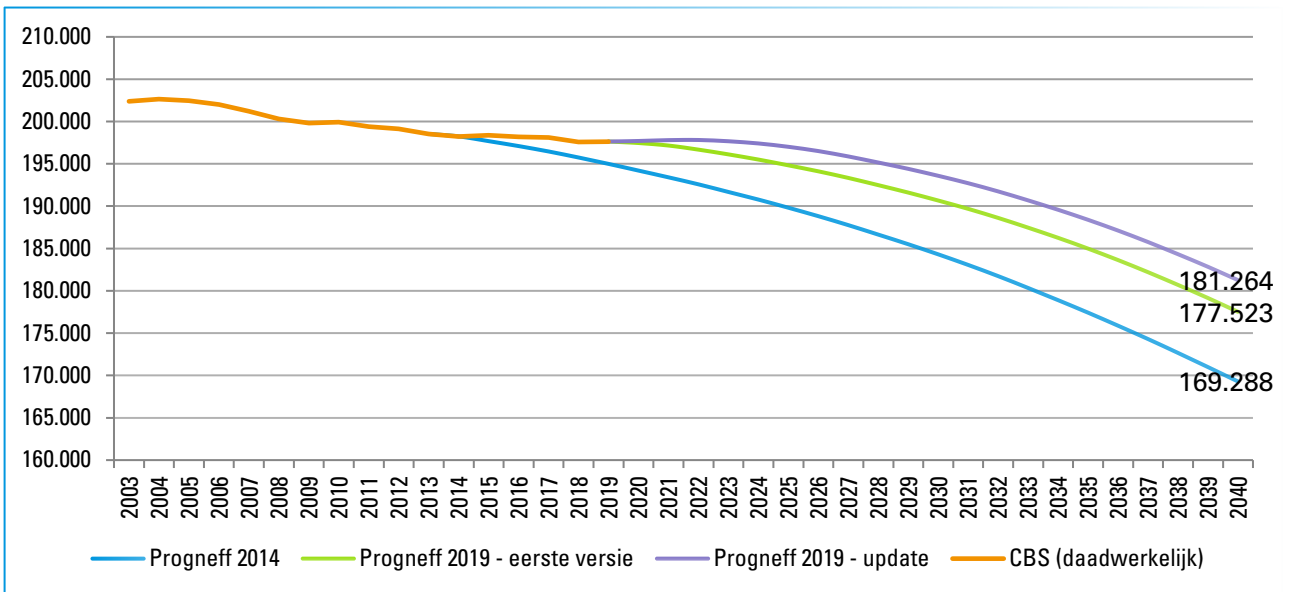
Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep.

Figuur 21: bevolkingsontwikkeling en prognoses – Parkstad



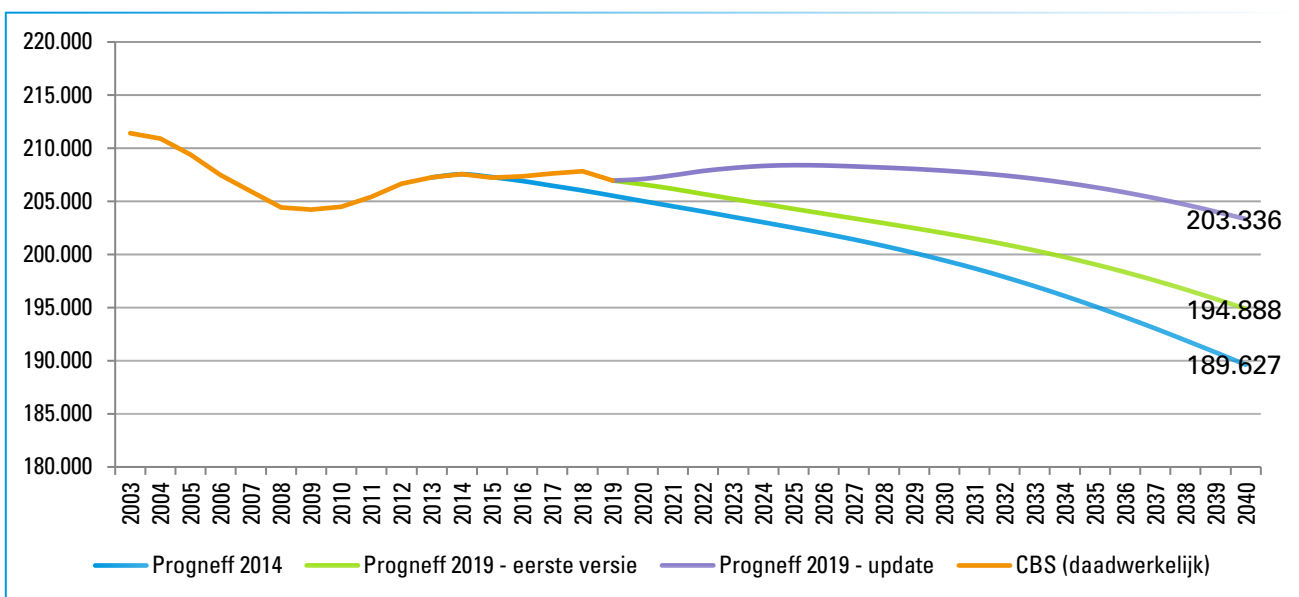
Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep.

Figuur 22: bevolkingsontwikkeling en prognoses – Westelijke Mijnstreek



Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep.

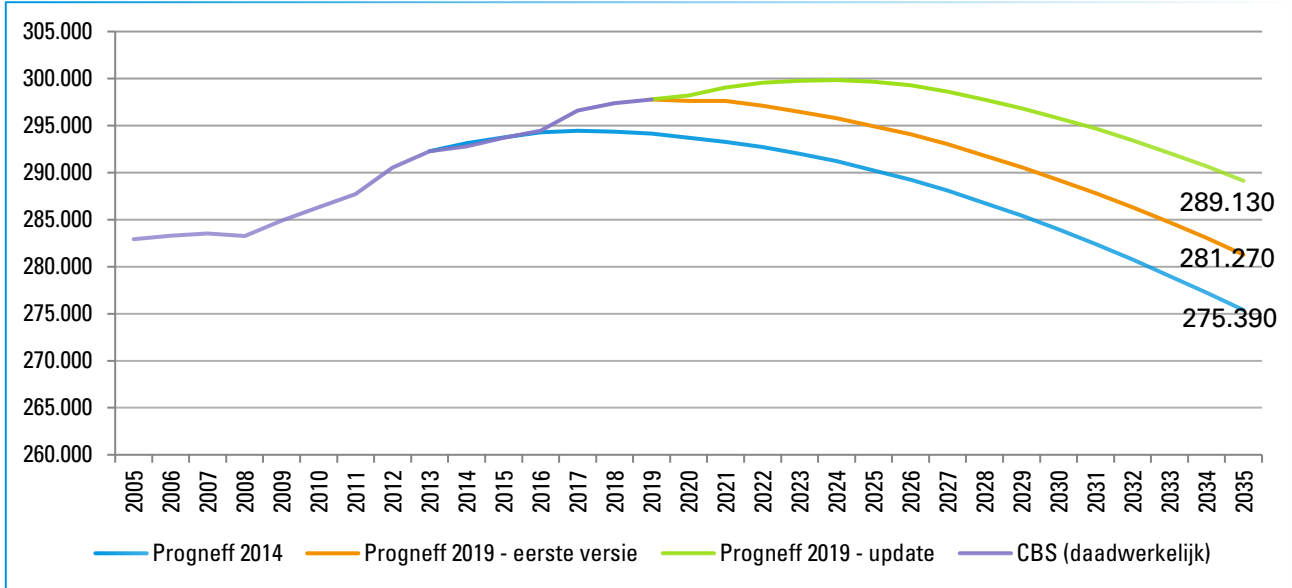
Figuur 23: bevolkingsontwikkeling en prognoses – Maastricht Heuvelland



Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep.

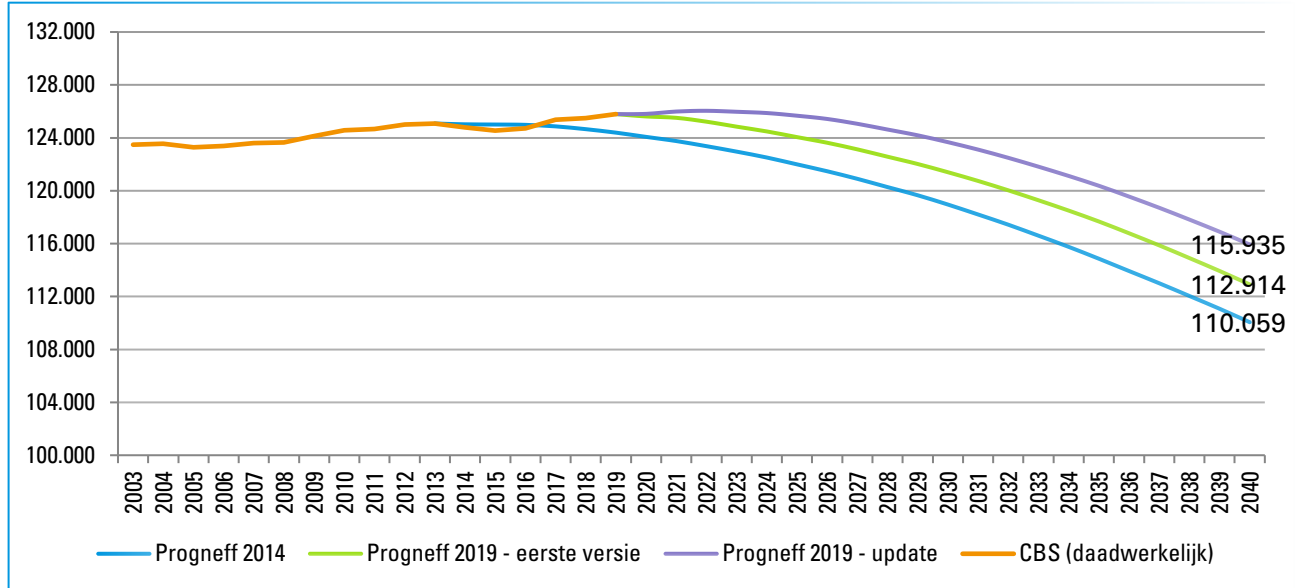
Huishoudensontwikkeling

Figuur 24: huishoudensontwikkeling en prognoses – Zuid-Limburg totaal



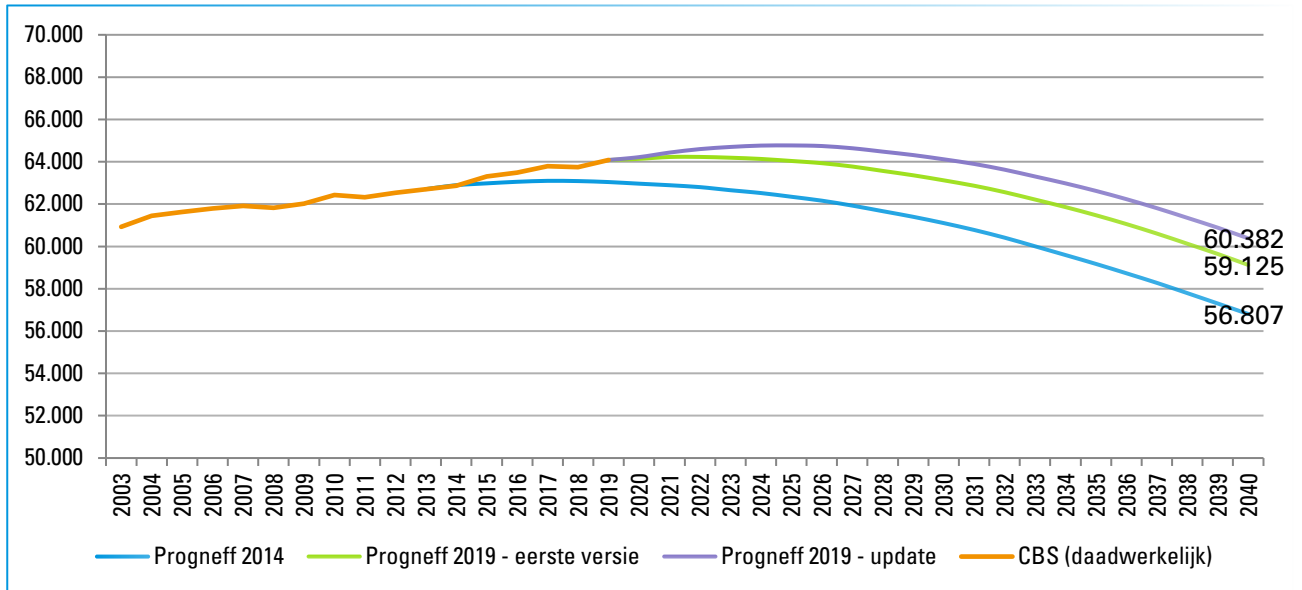
Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep.

Figuur 25: huishoudensontwikkeling en prognoses – Parkstad



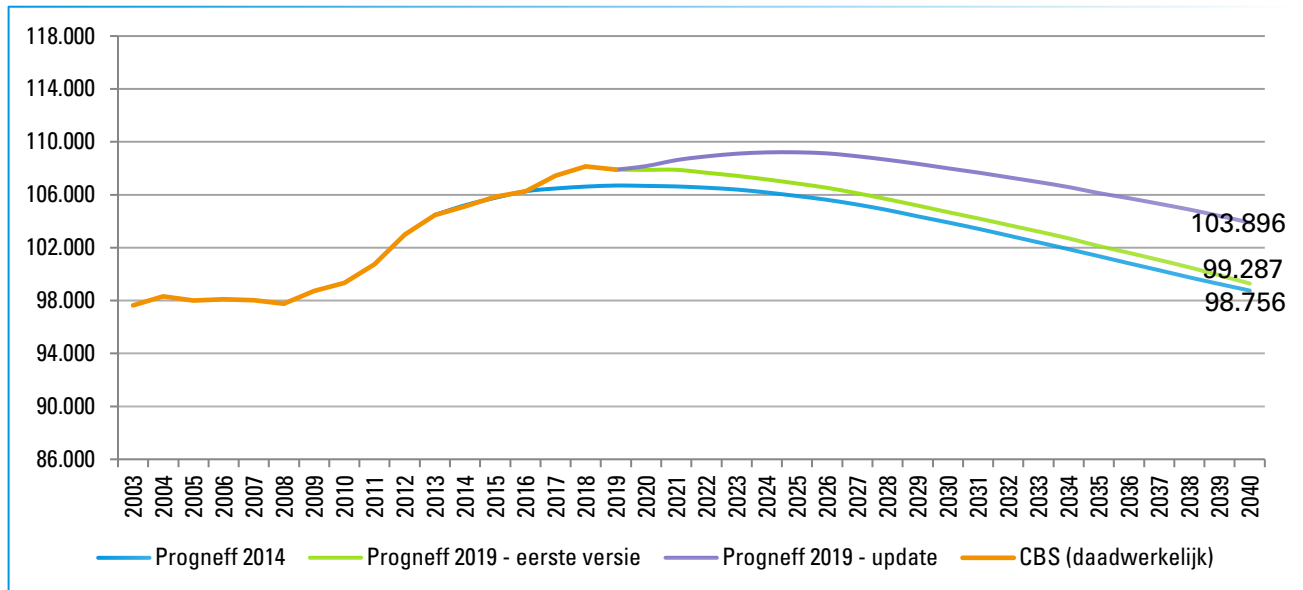
Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep.

Figuur 26: huishoudensontwikkeling en prognoses – Westelijke Mijnstreek



Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep.

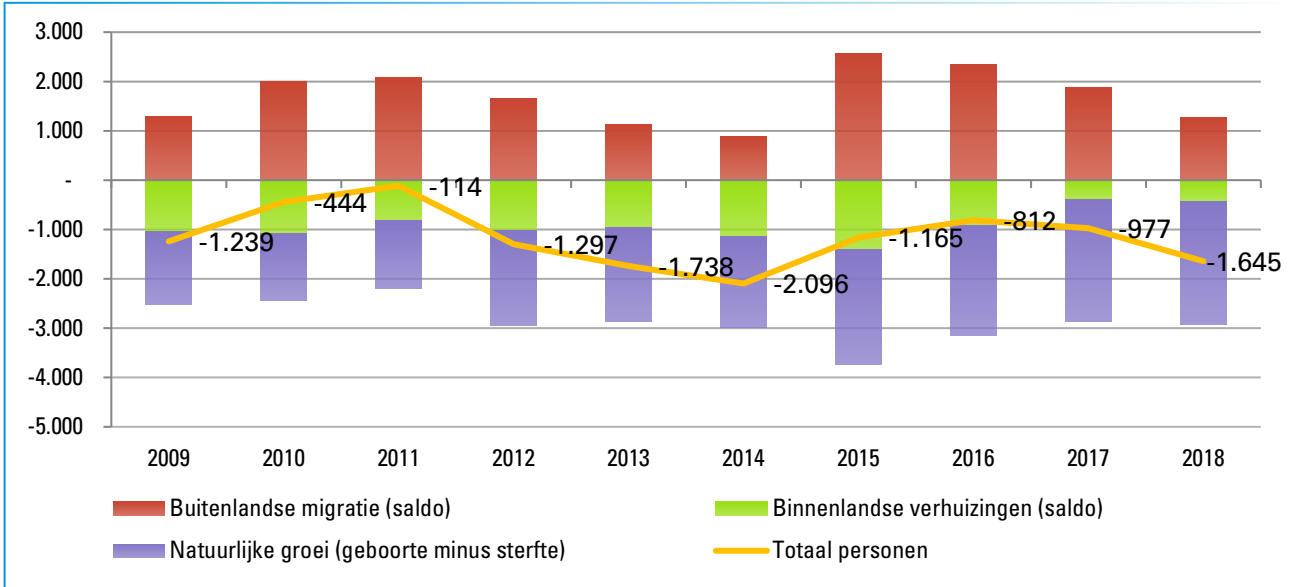
Figuur 27: huishoudensontwikkeling en prognoses – Maastricht Heuvelland



Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep.

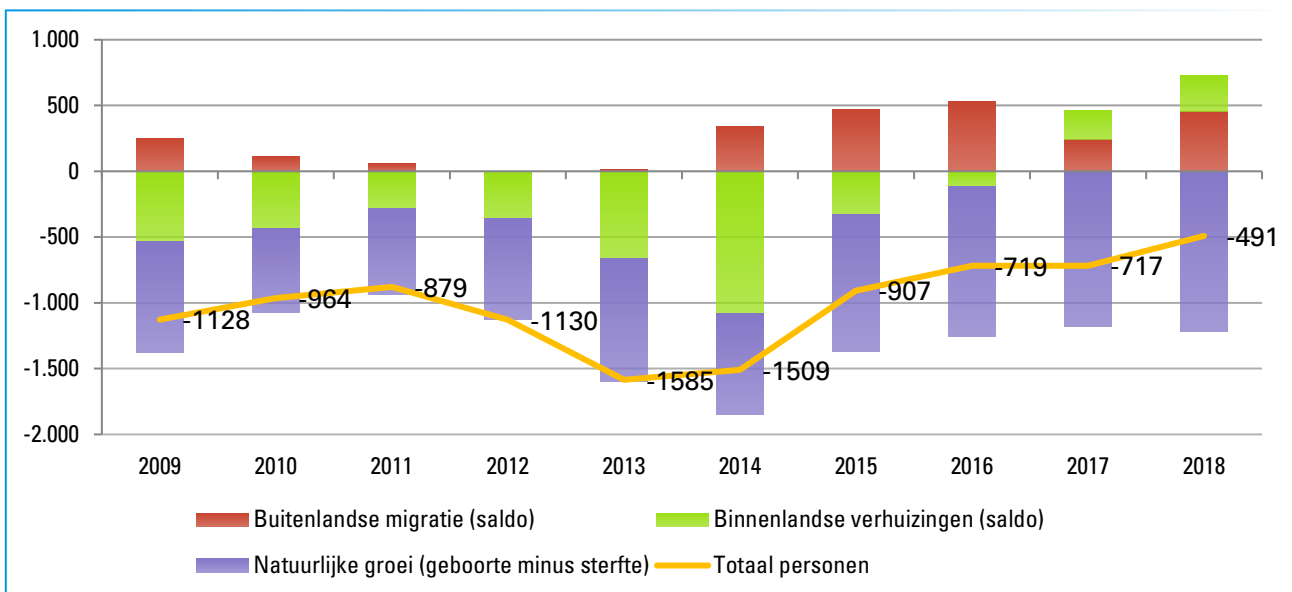
Verhuisbewegingen

Figuur 28: onderliggende ontwikkelingen demografie – Zuid-Limburg totaal



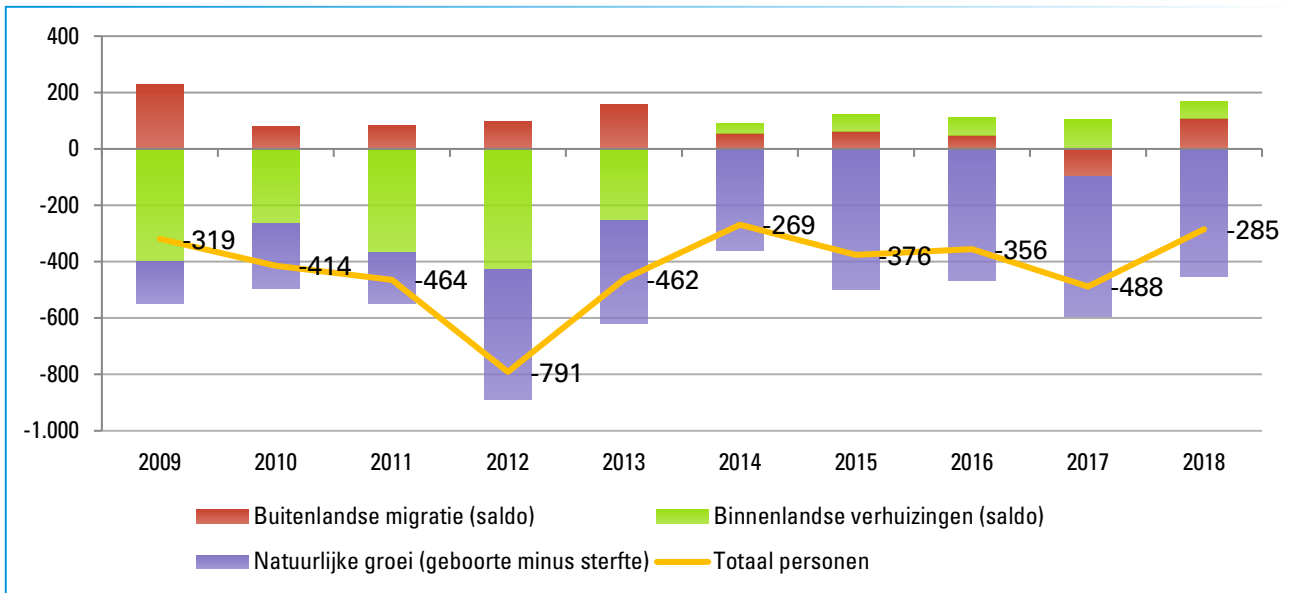
Bron: CBS (Statline, 2020), bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 29: onderliggende ontwikkelingen demografie – Parkstad



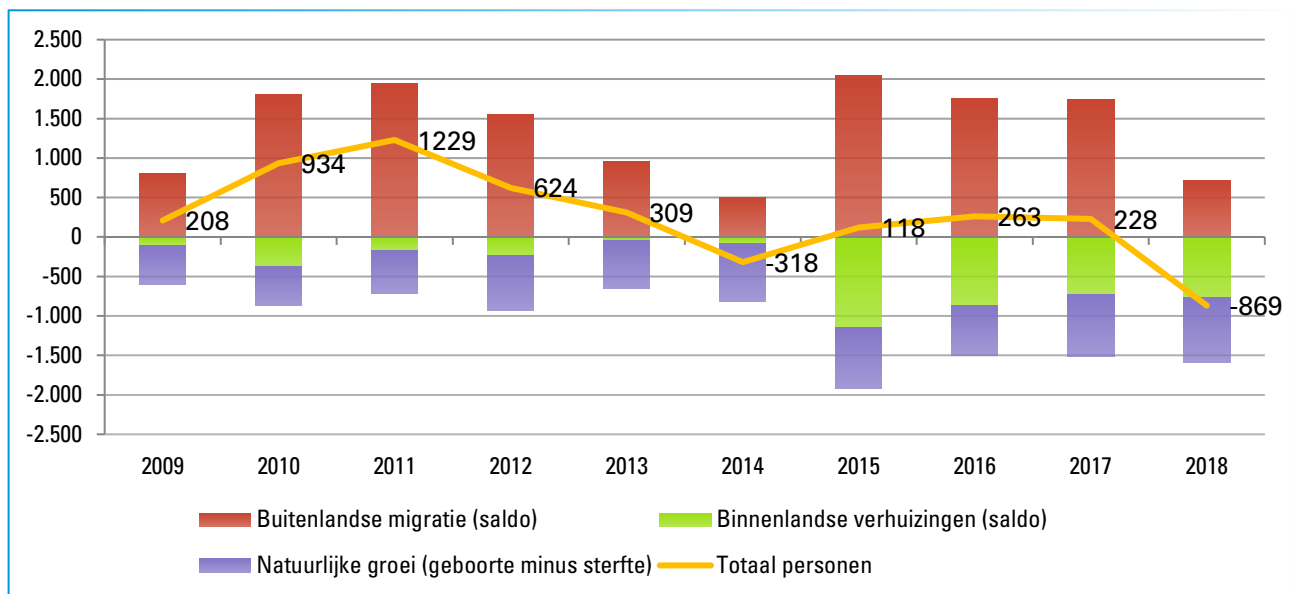
Bron: CBS (Statline, 2020), bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 30: onderliggende ontwikkelingen demografie –Westelijke Mijnstreek



Bron: CBS (Statline, 2020), bewerking Stec Groep (2020).

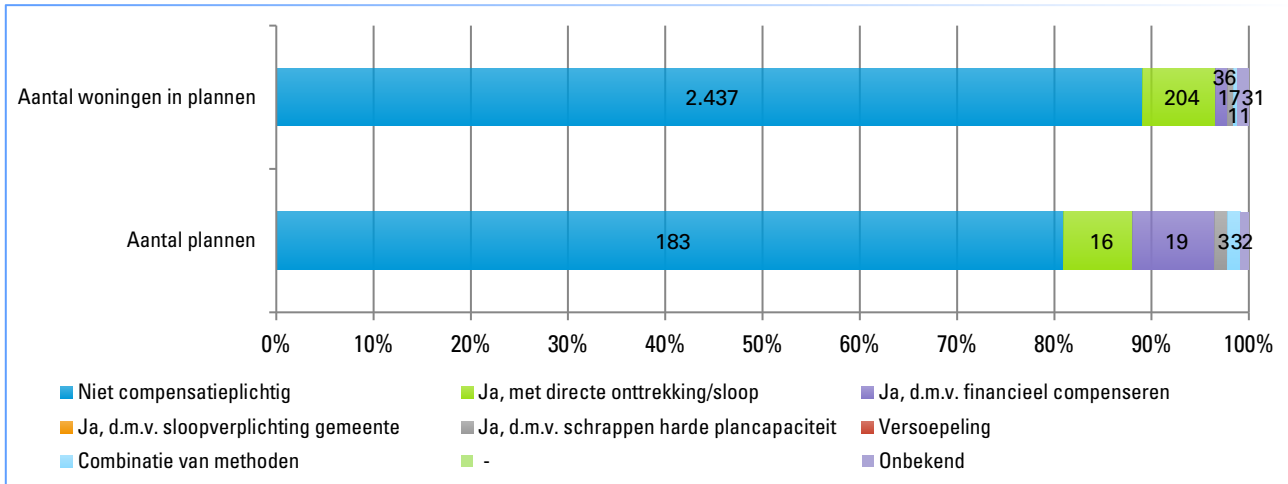
Figuur 31: onderliggende ontwikkelingen demografie – Maastricht Heuvelland



Bron: CBS (Statline, 2020), bewerking Stec Groep (2020).

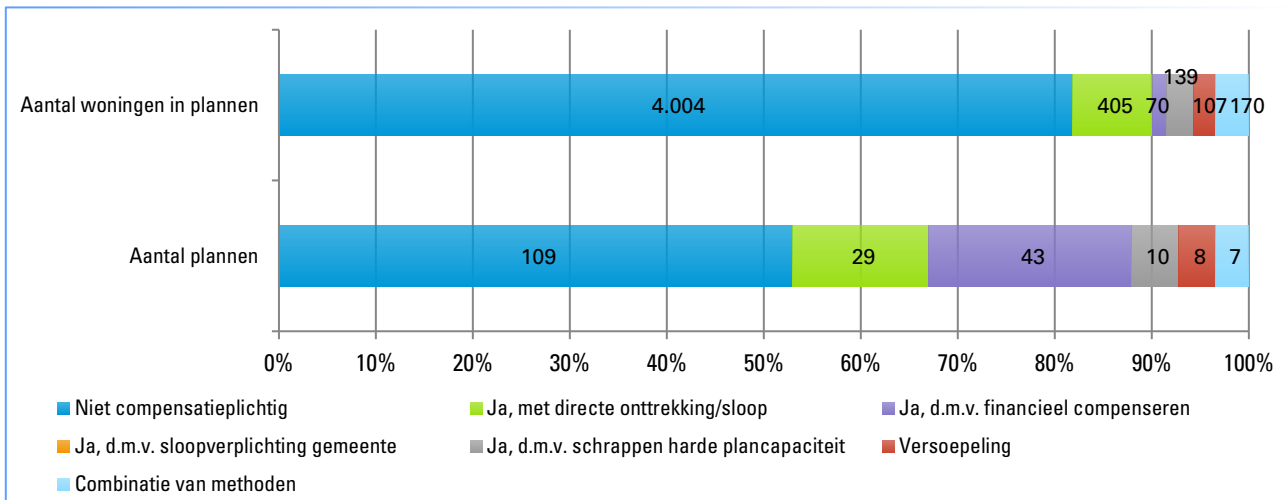
Beleidsafspraken

Figuur 32: gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen – Zuid-Limburg



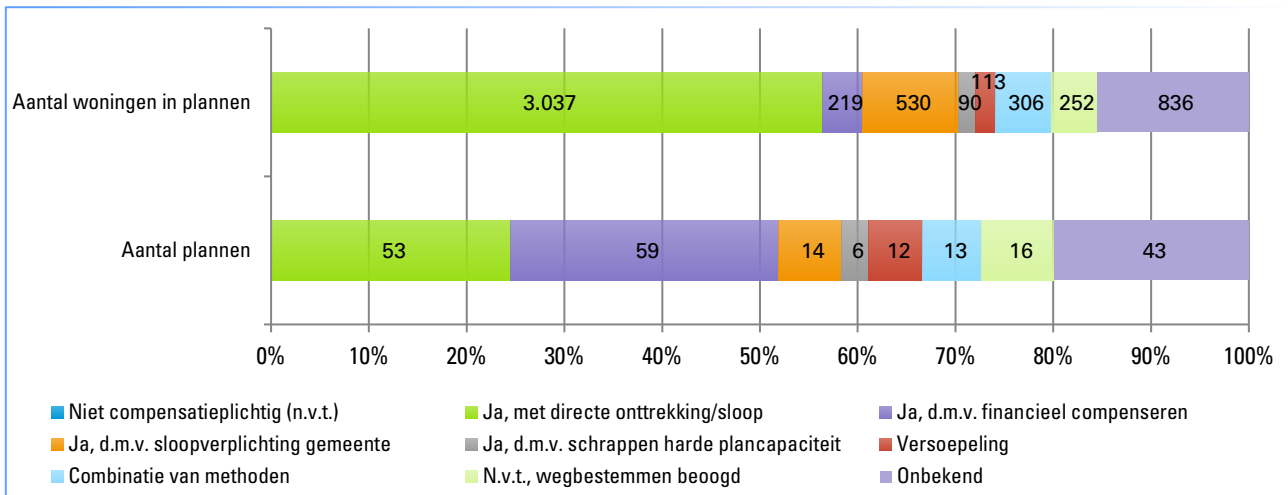
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 33: compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen – Zuid-Limburg



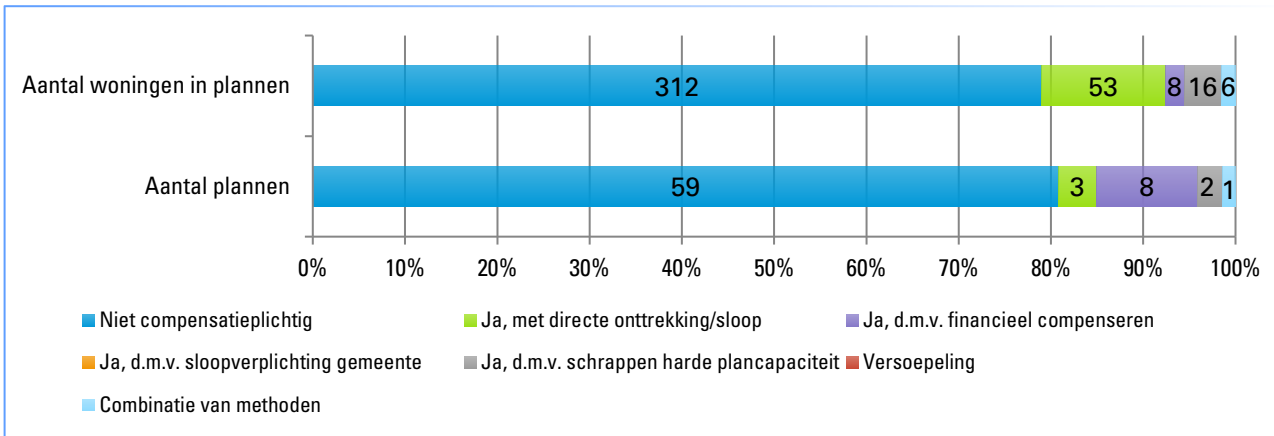
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 34: beoogde compensatie bij bestaande plannen – Zuid-Limburg



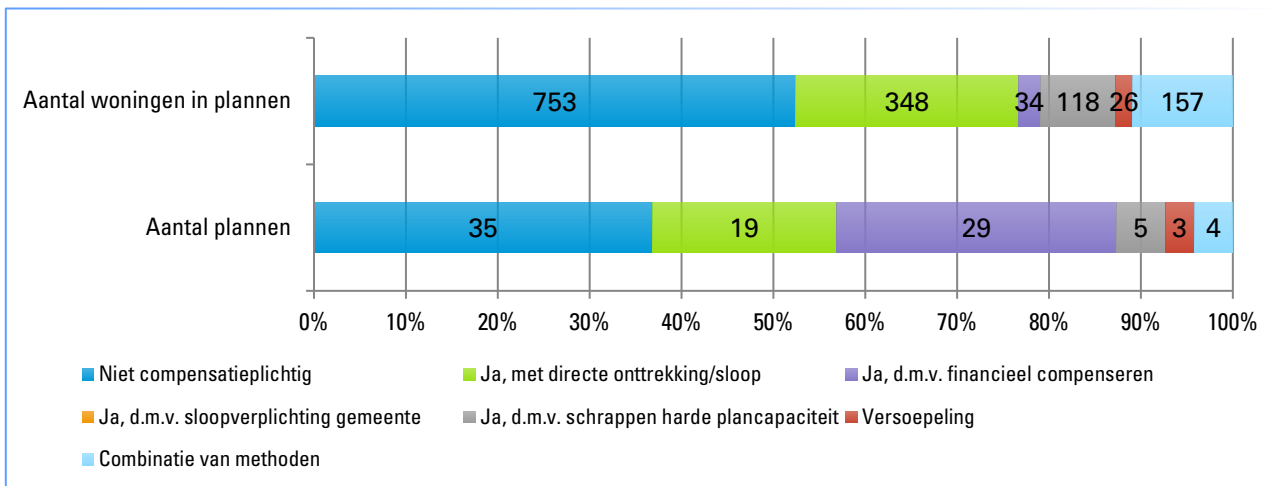
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 35: gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen – Parkstad



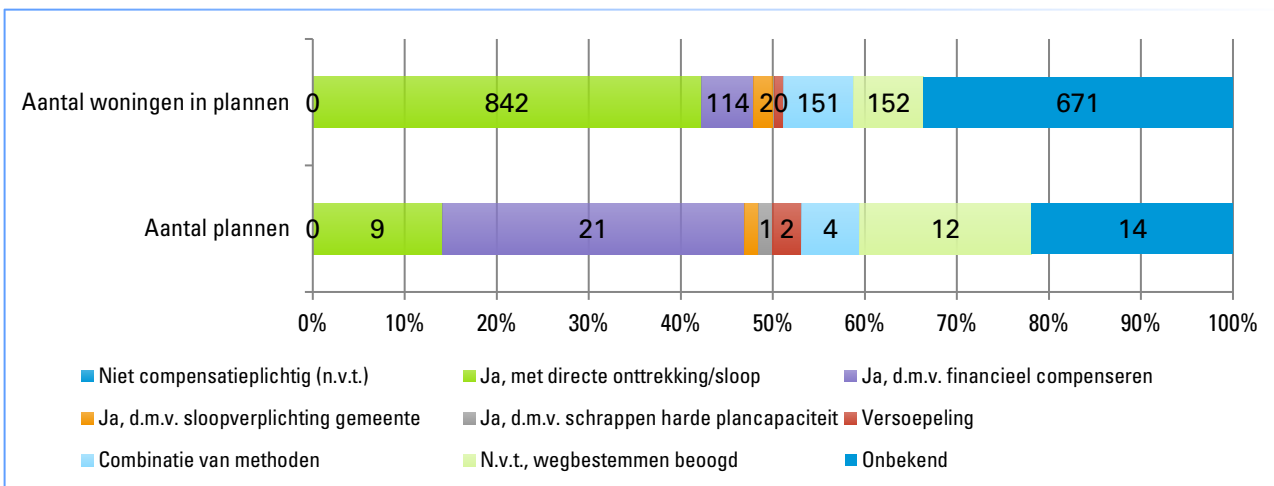
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 36: compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen – Parkstad



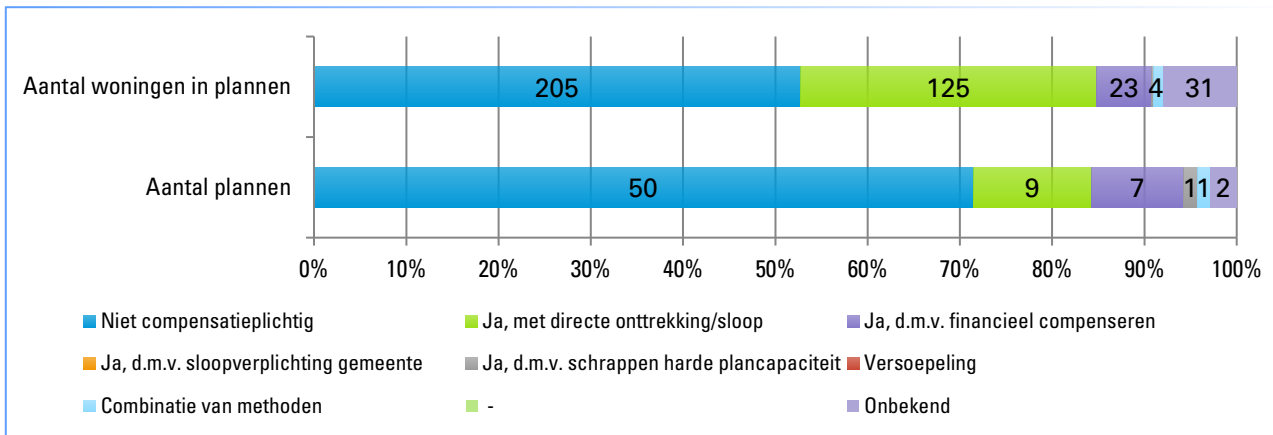
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 37: beoogde compensatie bij bestaande plannen – Parkstad



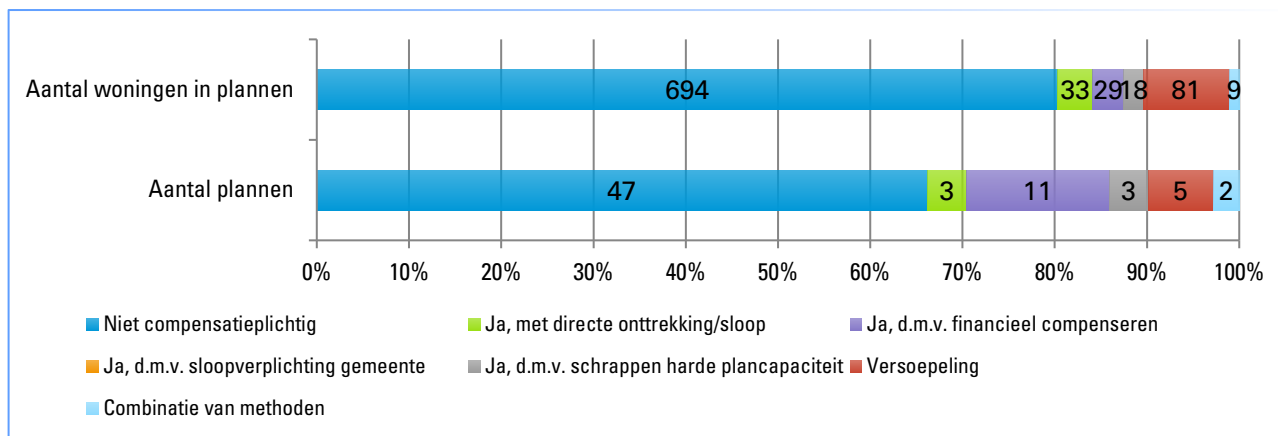
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 38: gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen – Westelijke Mijnstreek



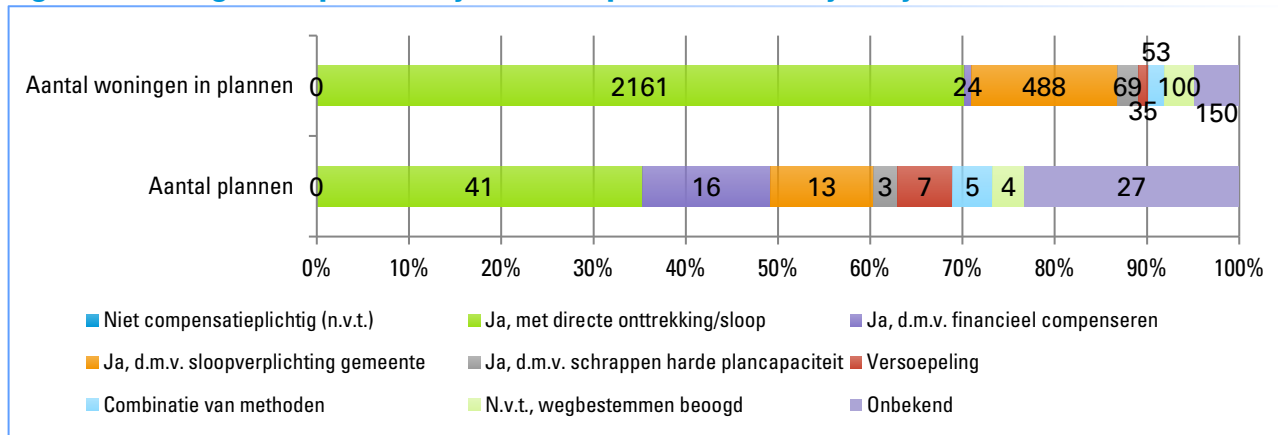
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 39: compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen – Westelijke Mijnstreek



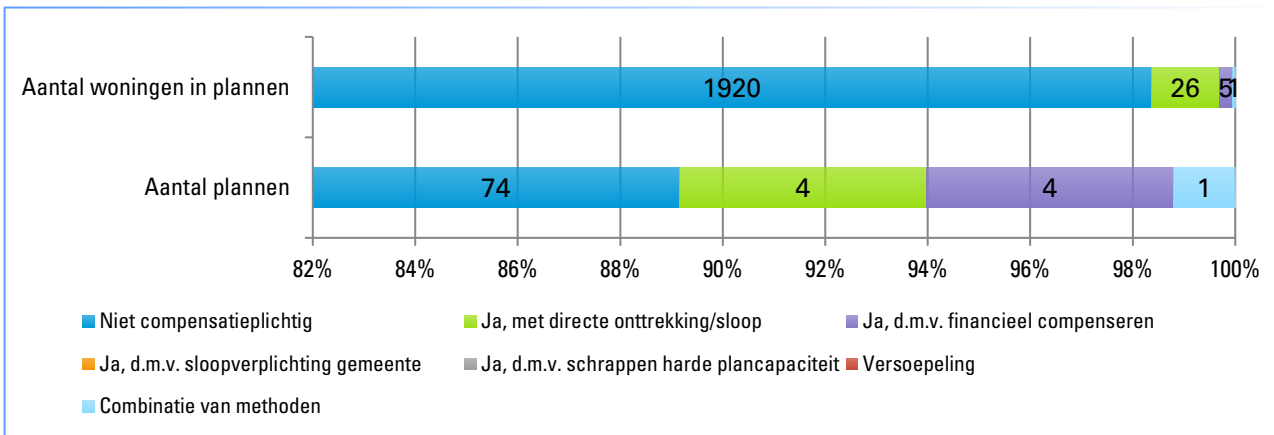
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 40: beoogde compensatie bij bestaande plannen – Westelijke Mijnstreek



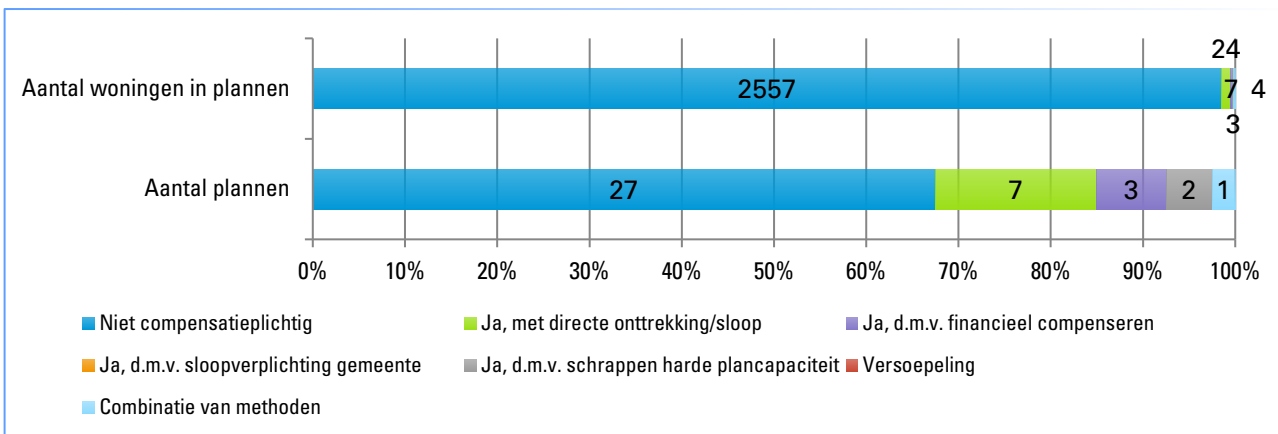
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 41: gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen – Maastricht Heuvelland



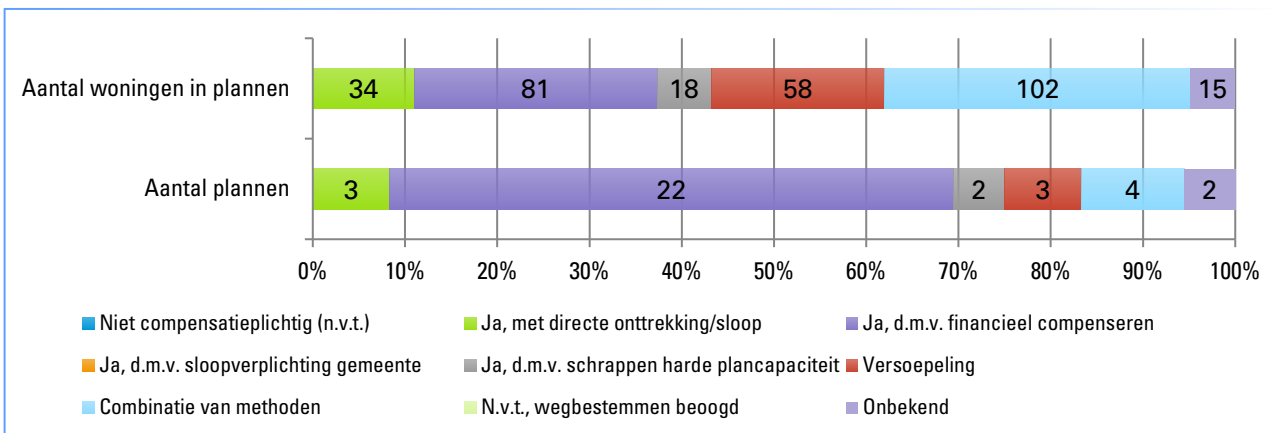
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 42: compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen – Maastricht Heuvelland



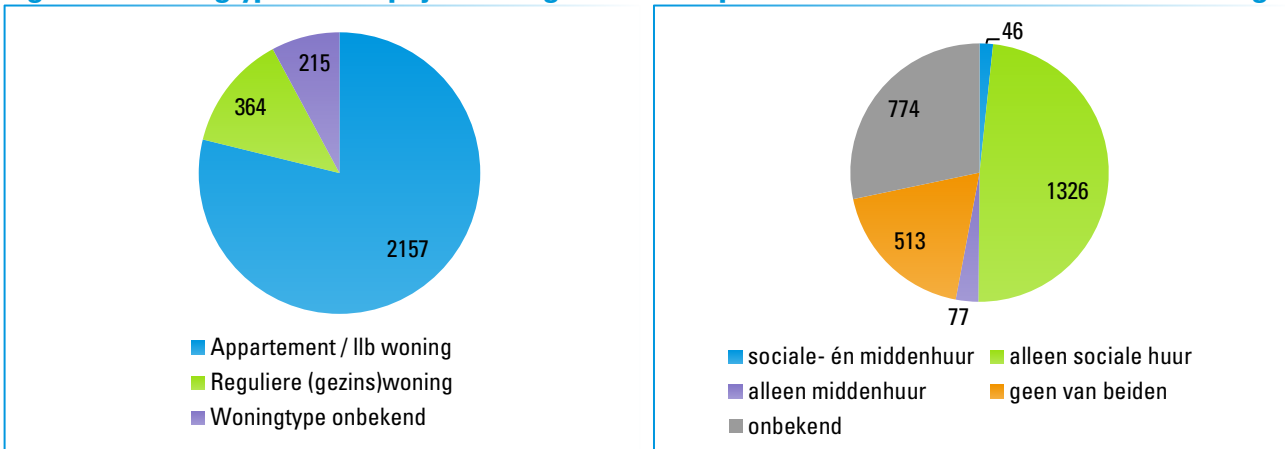
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 43: beoogde compensatie bij bestaande plannen – Maastricht Heuvelland



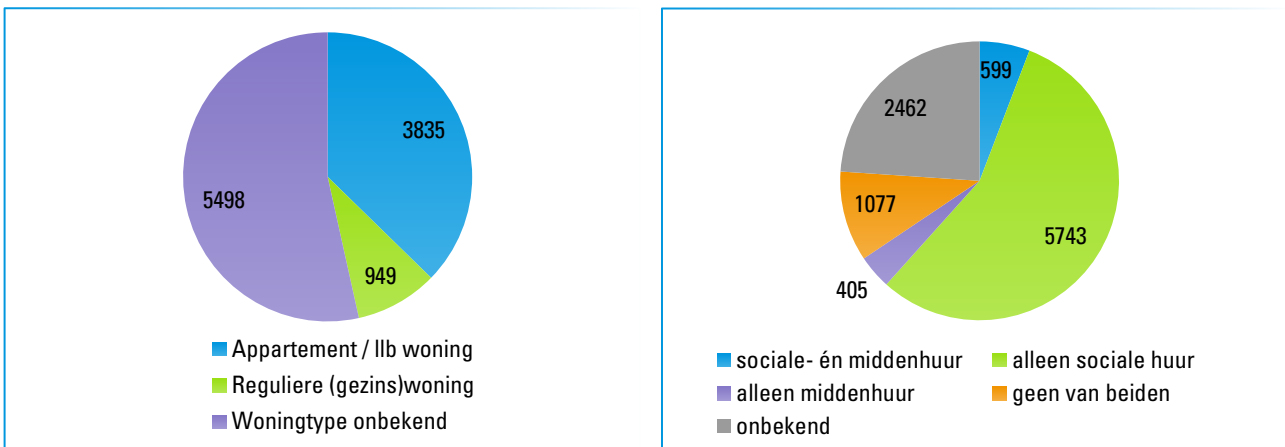
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 44: woningtype en huurprijsklassen gerealiseerde plannen sinds SWZL – totaal Zuid-Limburg



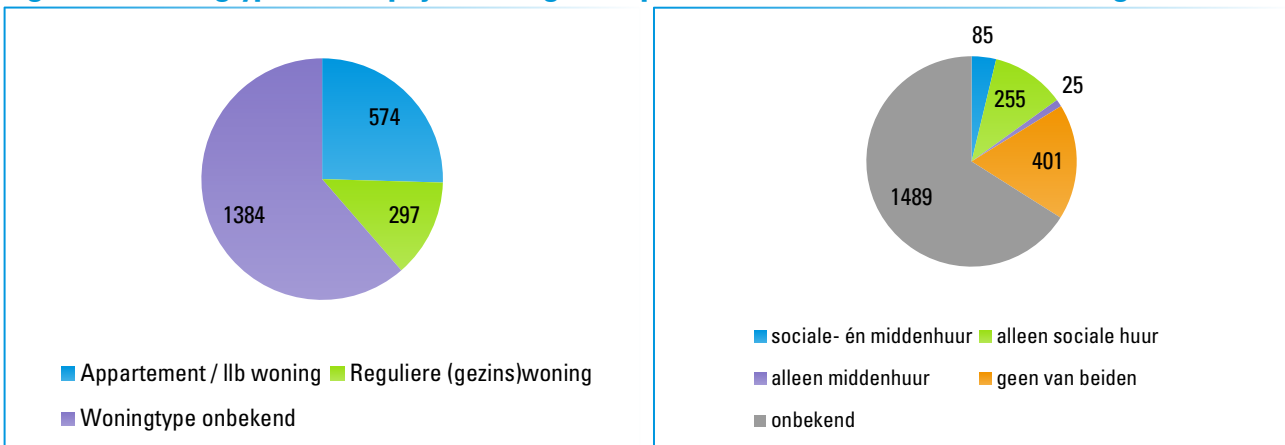
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 45: woningtype en huurprijsklassen nieuwe plannen sinds SWZL – totaal Zuid-Limburg



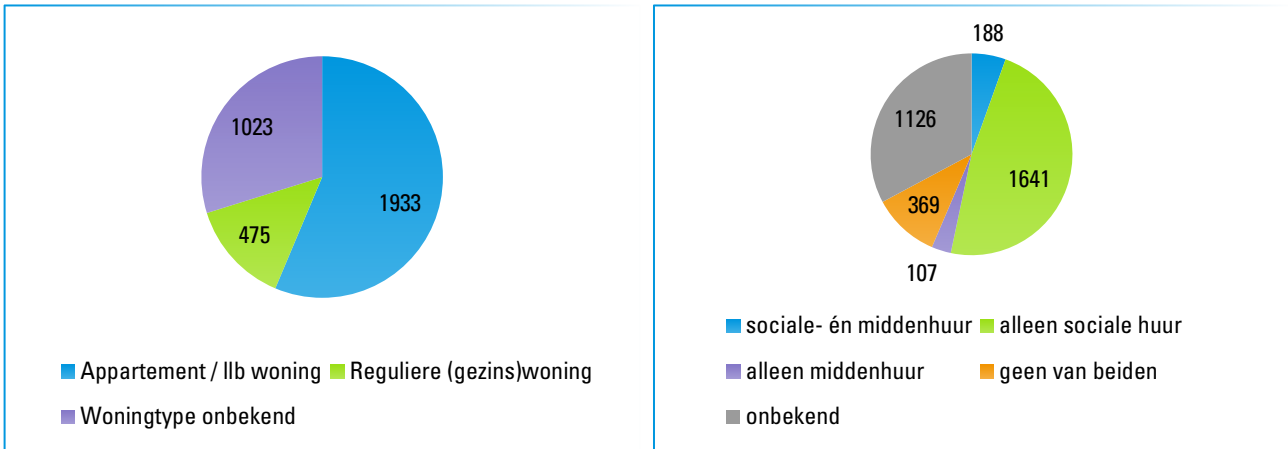
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 46: woningtype en huurprijsklassen geschrapte plannen sinds SWZL – totaal Zuid-Limburg



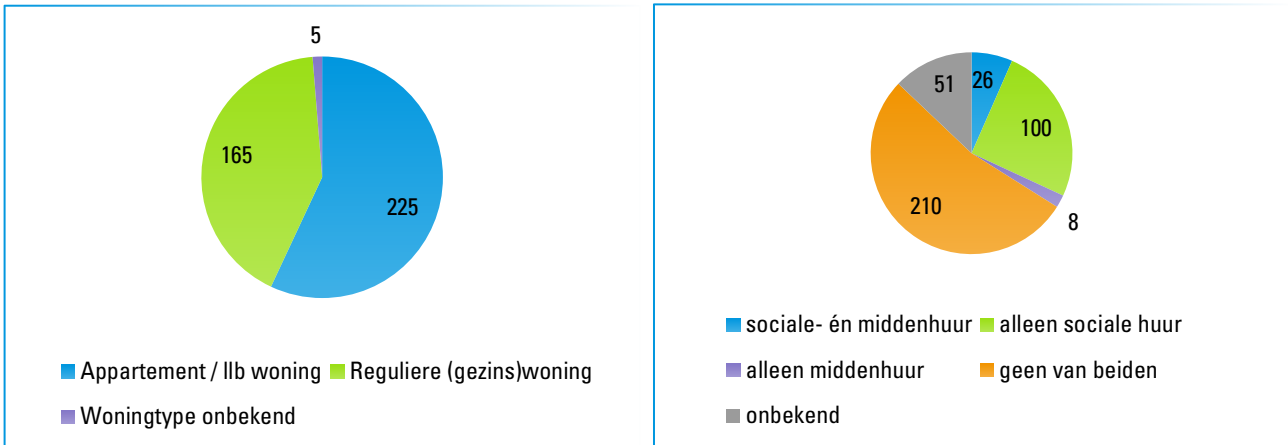
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 47: woningtype en huurprijsklassen gerealiseerde plannen sinds SWWZL – Parkstad



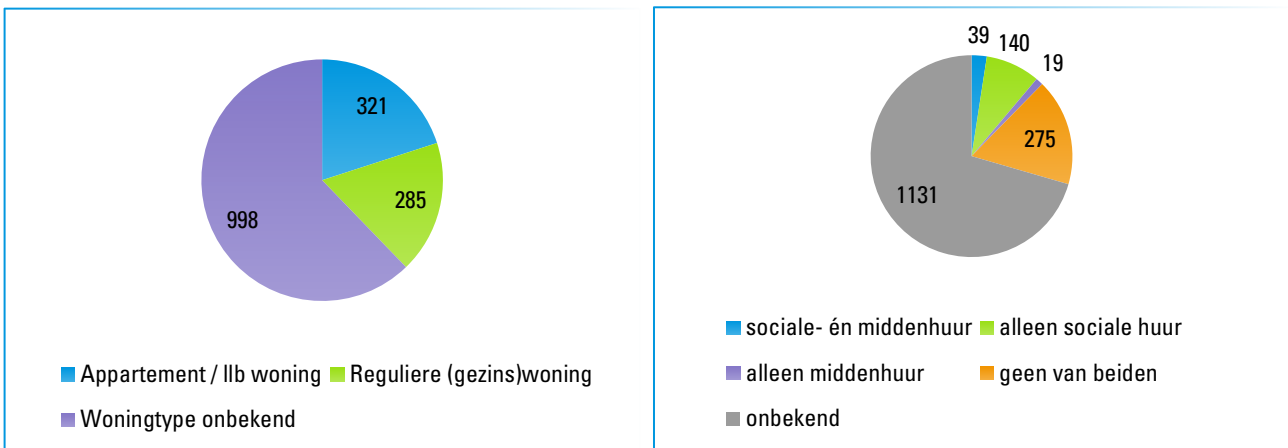
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 48: woningtype en huurprijsklassen nieuwe plannen sinds SWWZL – Parkstad



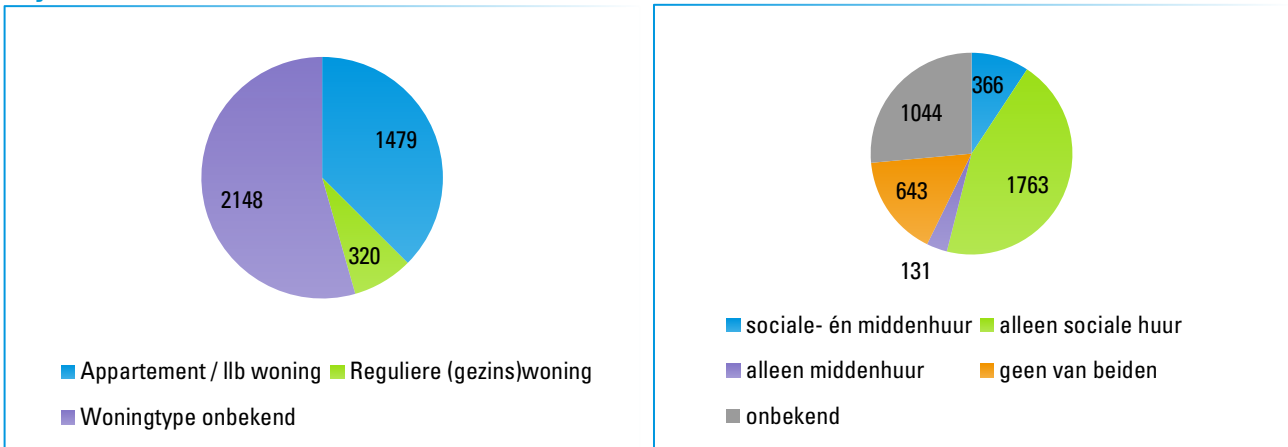
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 49: woningtype en huurprijsklassen geschapte plannen sinds SWWZL – Parkstad



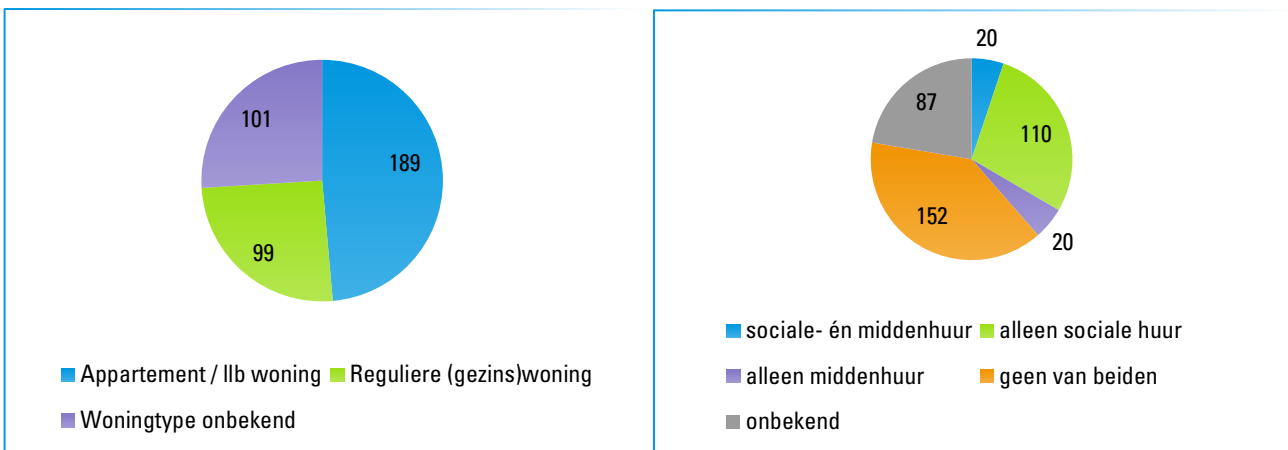
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 50: woningtype en huurprijsklassen gerealiseerde plannen sinds SWWZL – Westelijke Mijnstreek



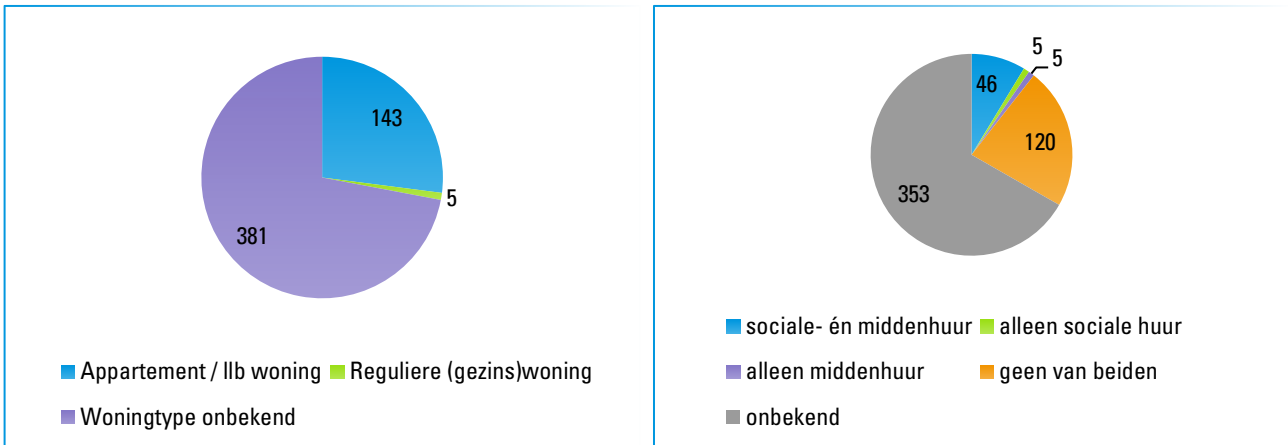
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 51: woningtype en huurprijsklassen nieuwe plannen sinds SWWZL – Westelijke Mijnstreek



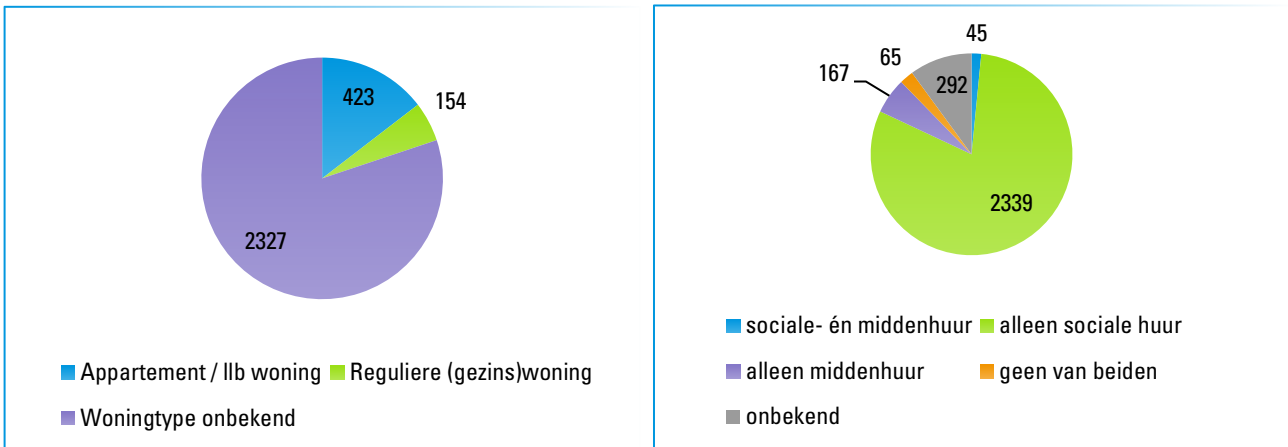
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 52: woningtype en huurprijsklassen geschrapte sinds SWWZL – Westelijke Mijnstreek



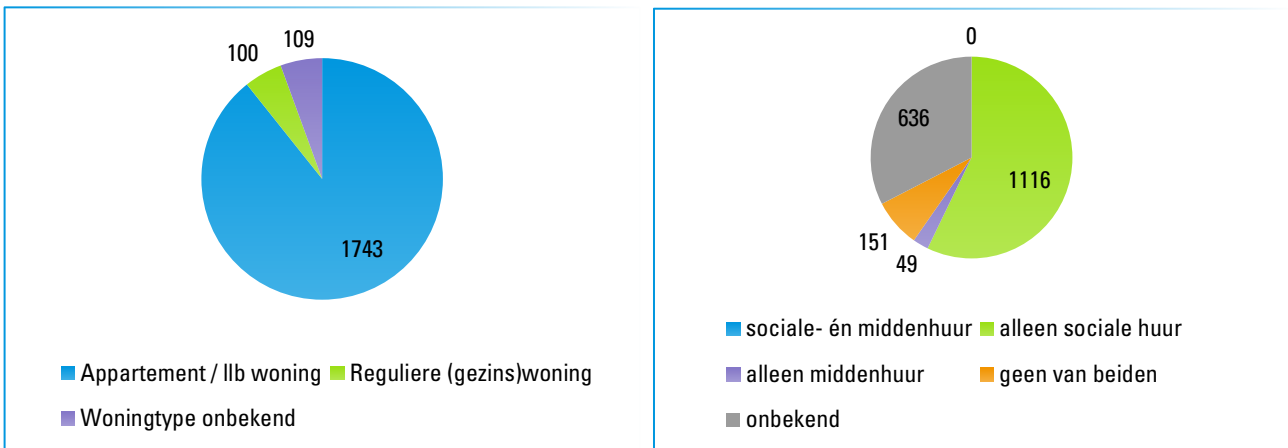
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 53: woningtype en huurprijsklassen gerealiseerde plannen sinds SWZL – Maastricht Heuvelland



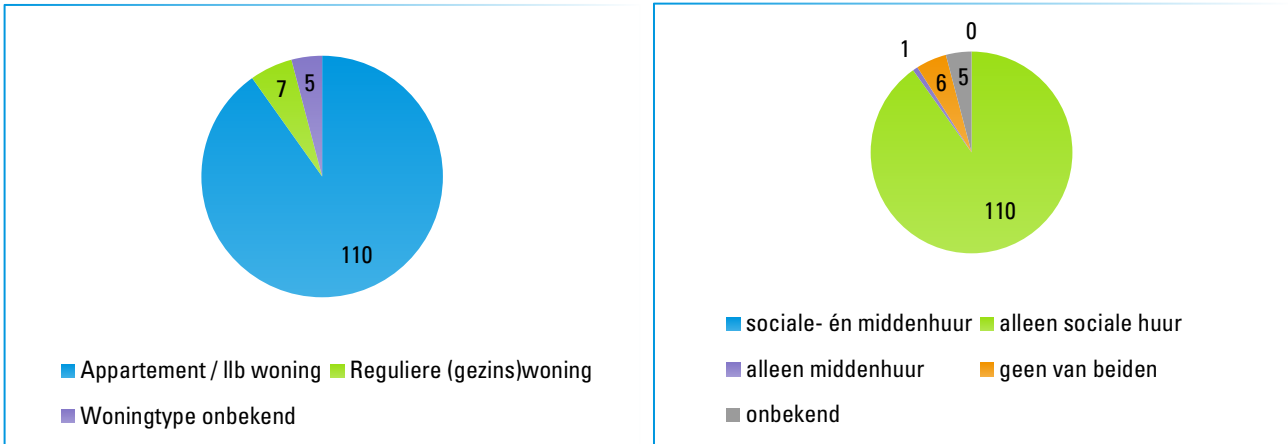
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 54: woningtype en huurprijsklassen nieuwe plannen sinds SWZL – Maastricht Heuvelland



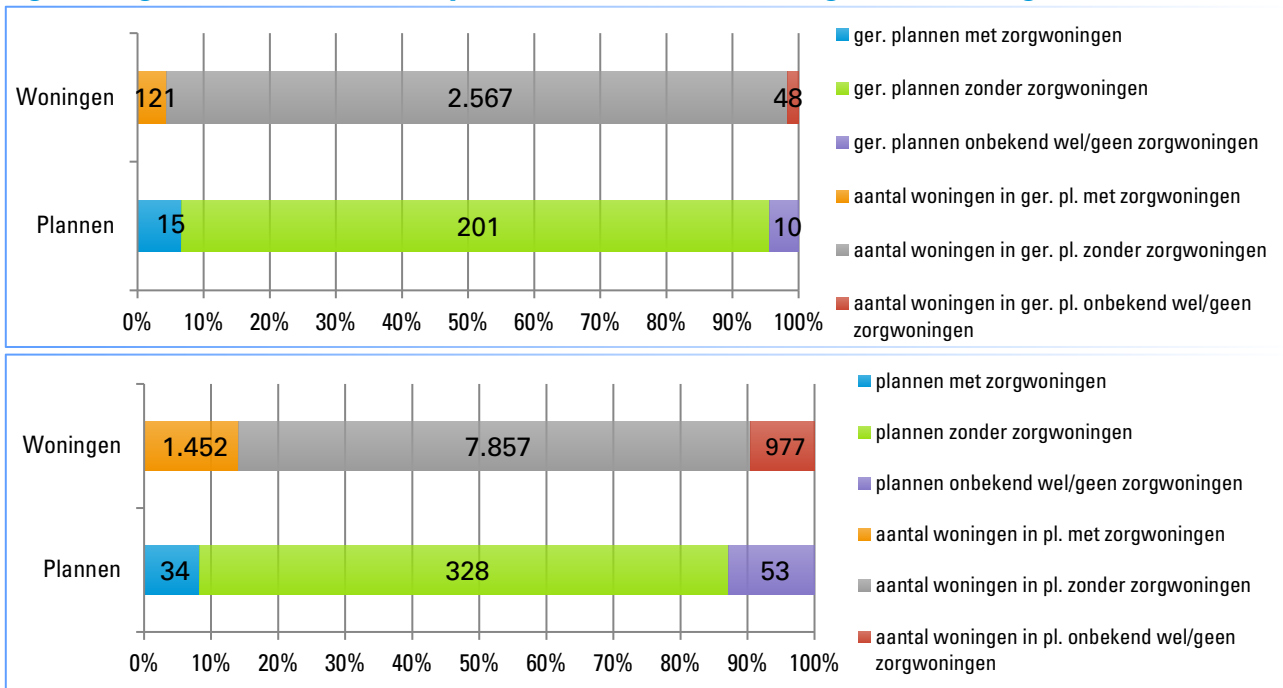
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 55: woningtype en huurprijsklassen geschrapte plannen sinds SWZL – Maastricht Heuvelland



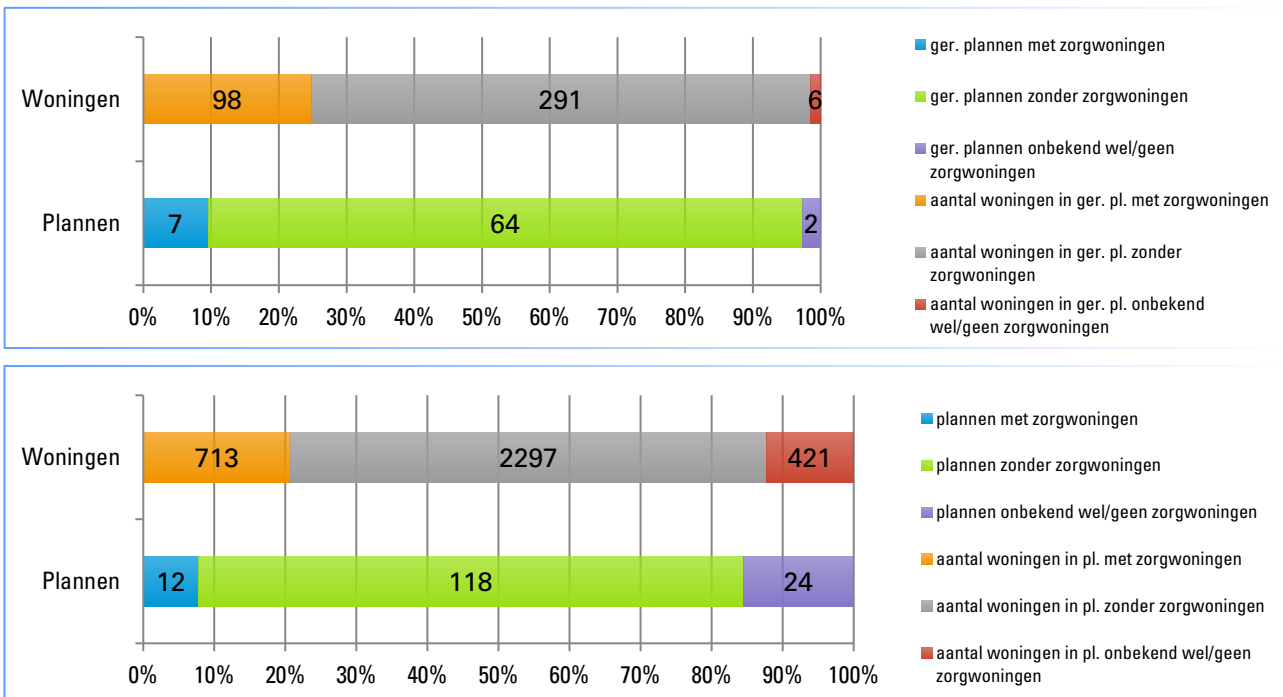
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep) * geen van beiden = geen huurwoningen, dus koop.

Figuur 56: gerealiseerde en nieuwe plannen sinds SWZL met zorg – Zuid-Limburg



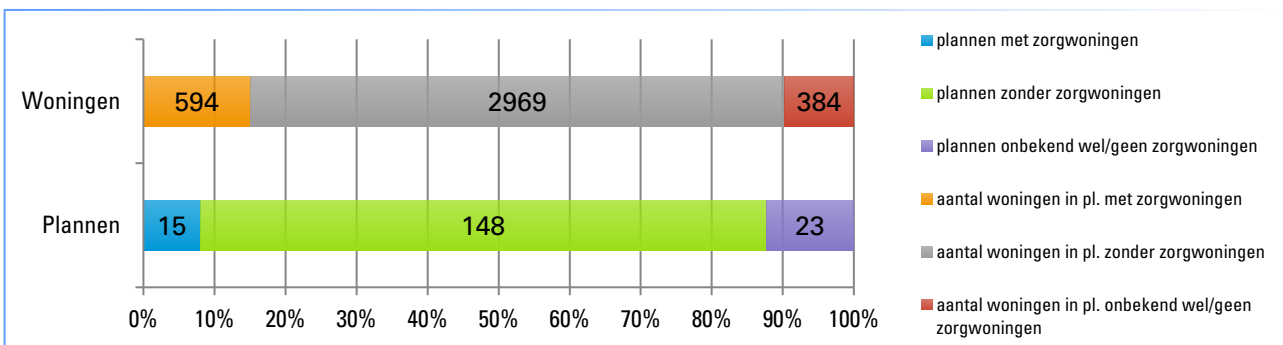
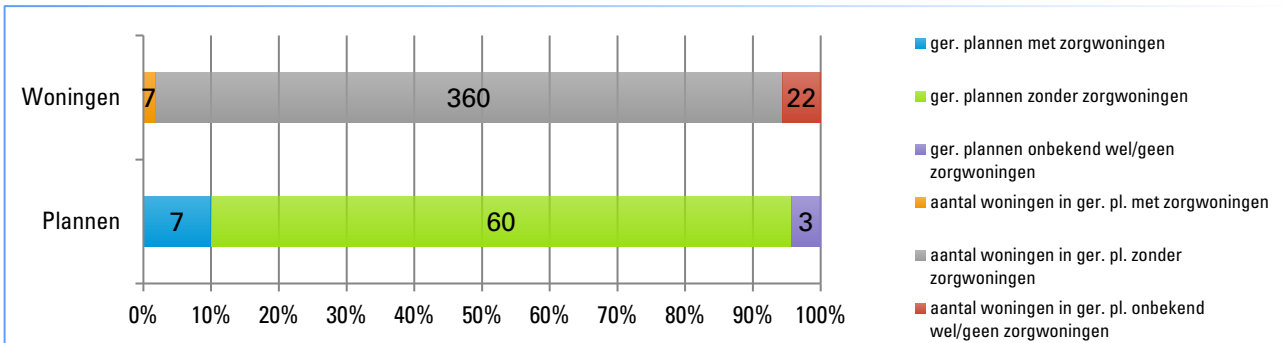
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 57: gerealiseerde en nieuwe plannen sinds SWZL met zorg – Parkstad



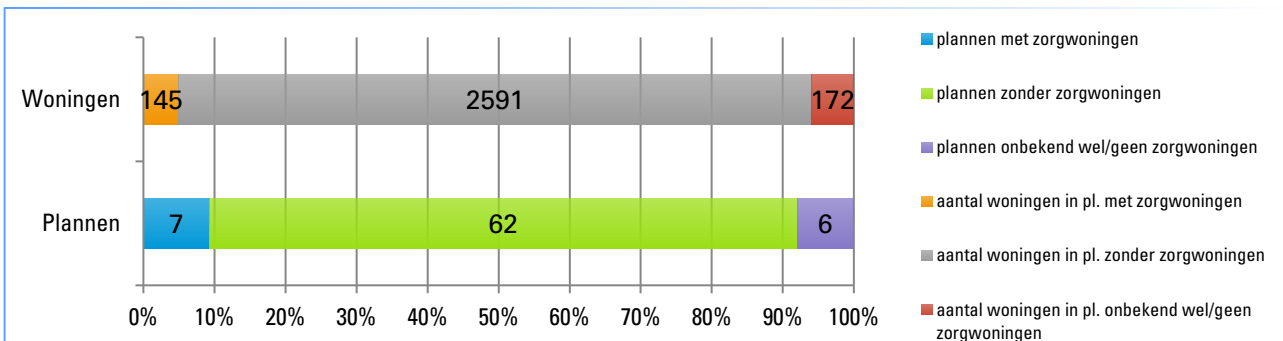
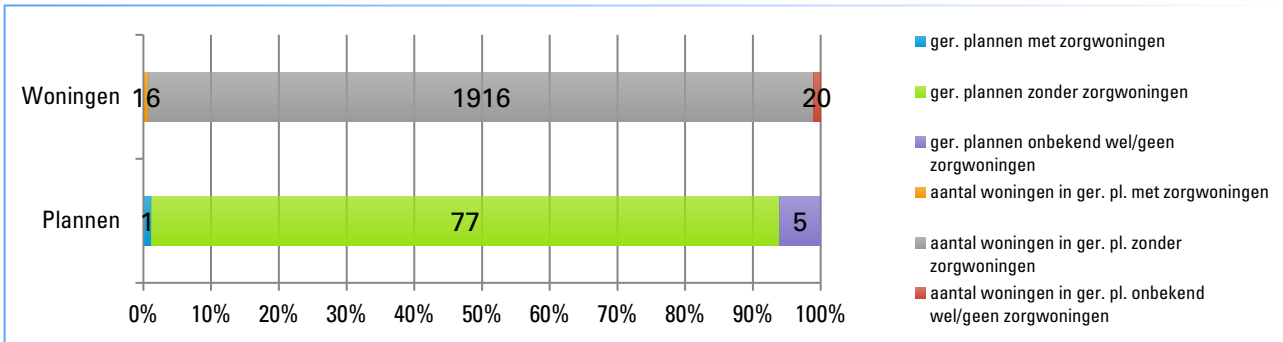
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 58: gerealiseerde en nieuwe plannen sinds SWZL met zorg – Westelijke Mijnstreek



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep)

Figuur 59: gerealiseerde en nieuwe plannen sinds SWZL met zorg – Maastricht Heuvelland

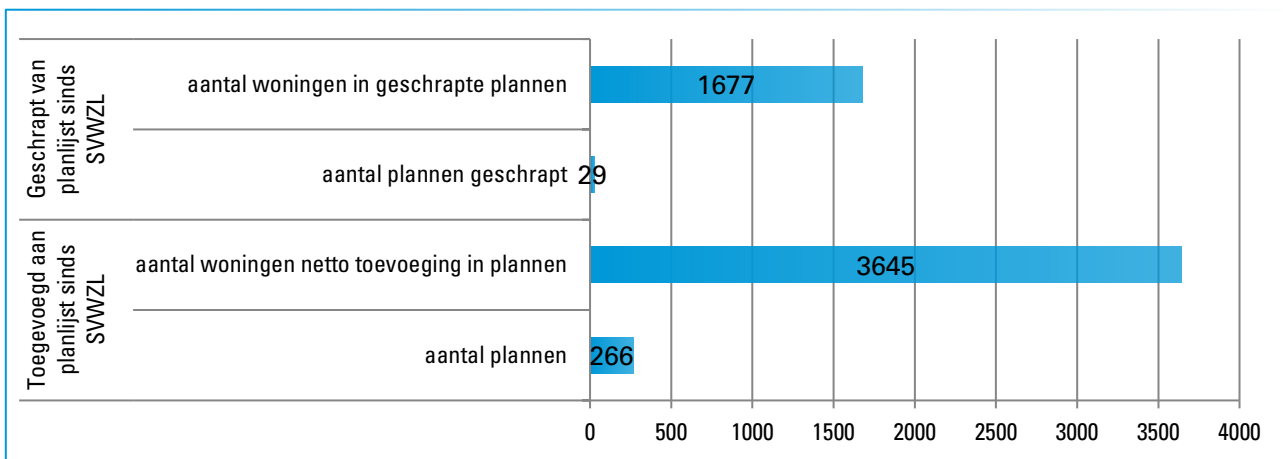


Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Bijlage 3: figuren o.b.v. stedelijkheid

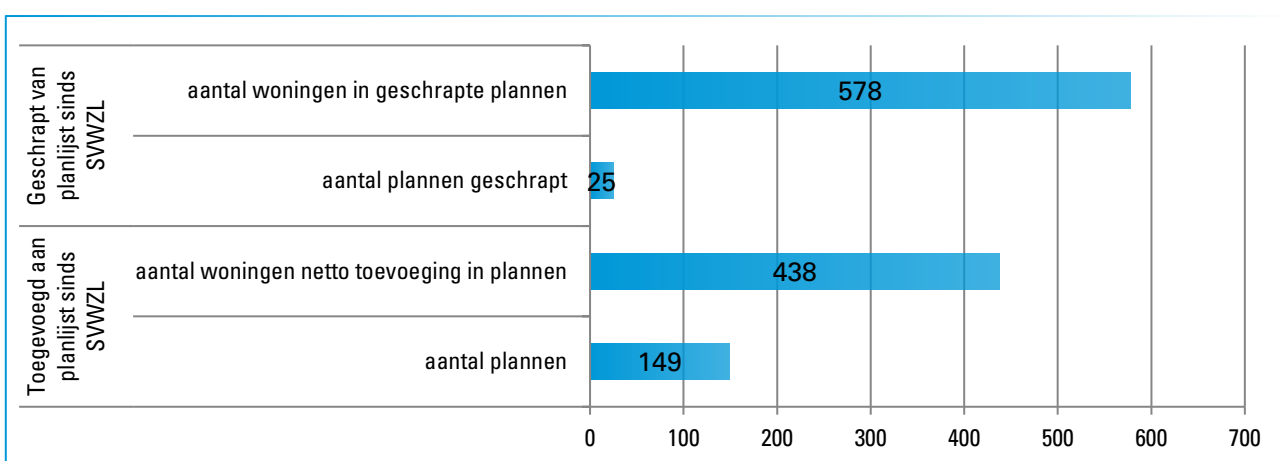
Naast analyses op subregionaal niveau, hebben we ook verschillen geanalyseerd tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten. Onder de stedelijke gemeenten rekenen we: Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Kerkrade, Landgraaf, Meerssen en Brunssum. De overige gemeenten beschouwen we in onderstaande analyses/figuren als niet-stedelijk (deze zijn deels suburbaan, deels landelijk).

Figuur 60: geschrapte en toegevoegde plannen in stedelijke gemeenten



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

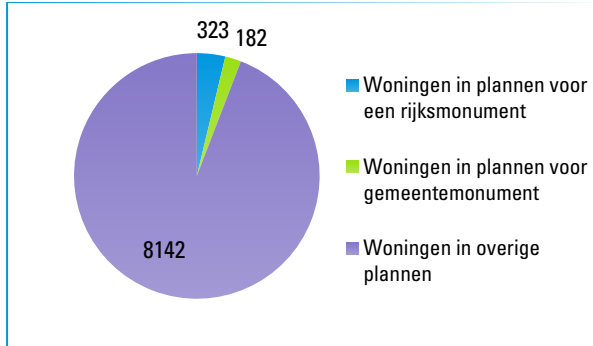
Figuur 61: geschrapte en toegevoegde plannen in niet-stedelijke gemeenten



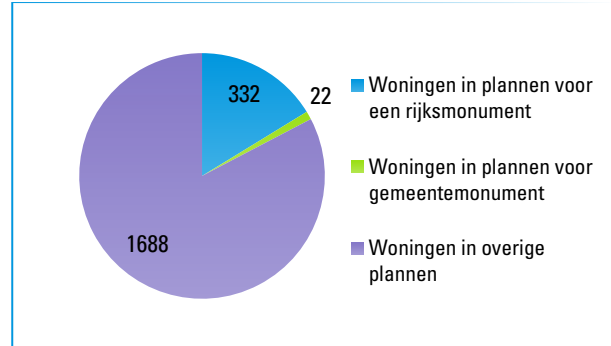
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 62: beoogde en gerealiseerde woningen in Rijksmonumenten in stedelijke gemeenten

Beoogde woningen in Rijksmonumenten



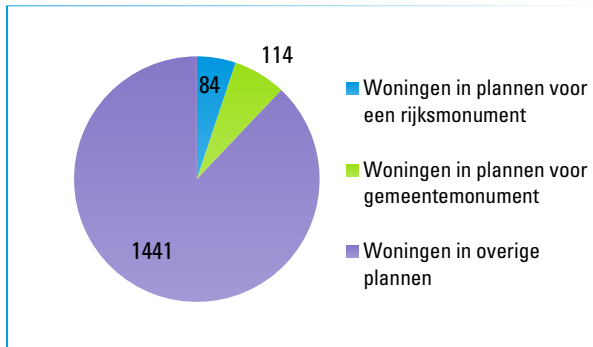
Gerealiseerde woningen in Rijksmonumenten



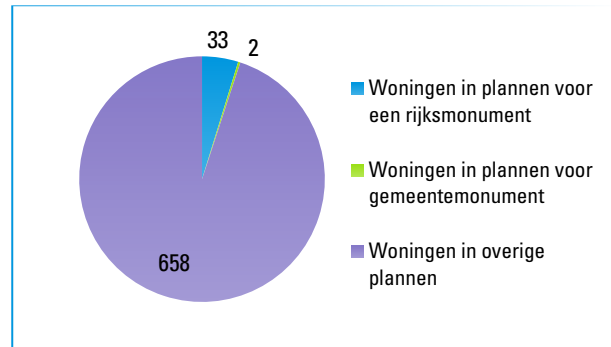
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 63: beoogde en gerealiseerde woningen in Rijksmonumenten in niet-stedelijke gemeenten

Beoogde woningen in Rijksmonumenten

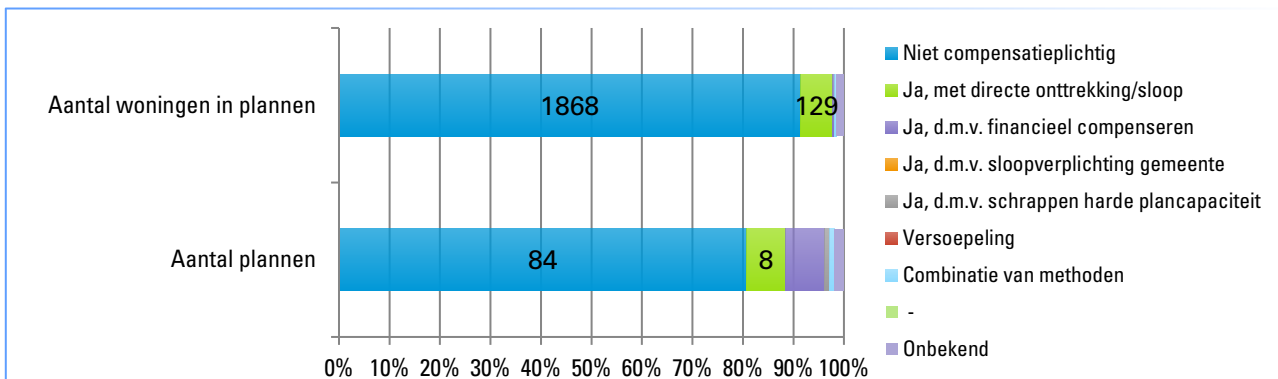


Gerealiseerde woningen in Rijksmonumenten



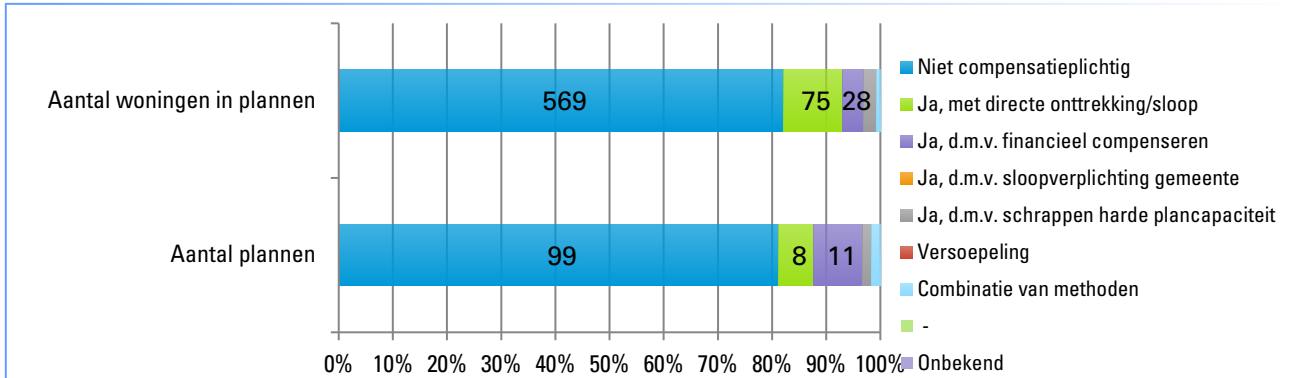
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 64: gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen in stedelijke gemeenten



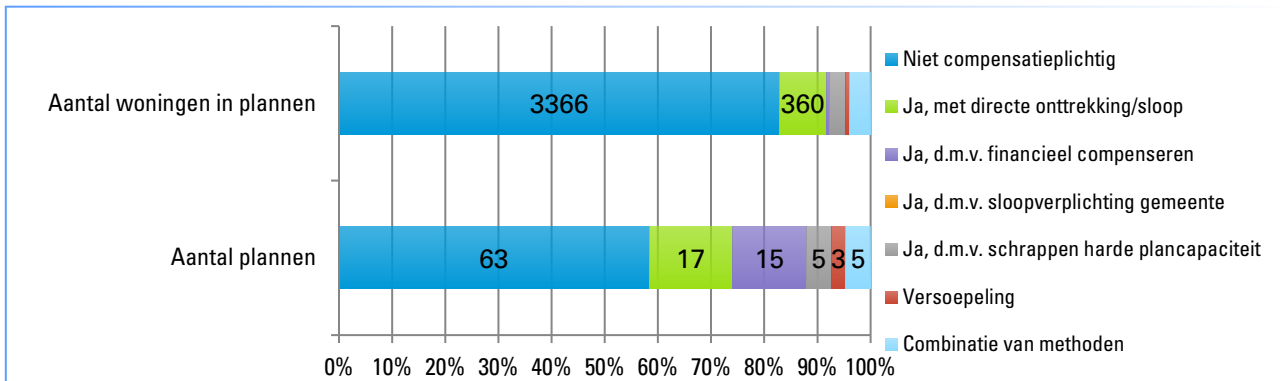
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 65: gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen in niet-stedelijke gemeenten



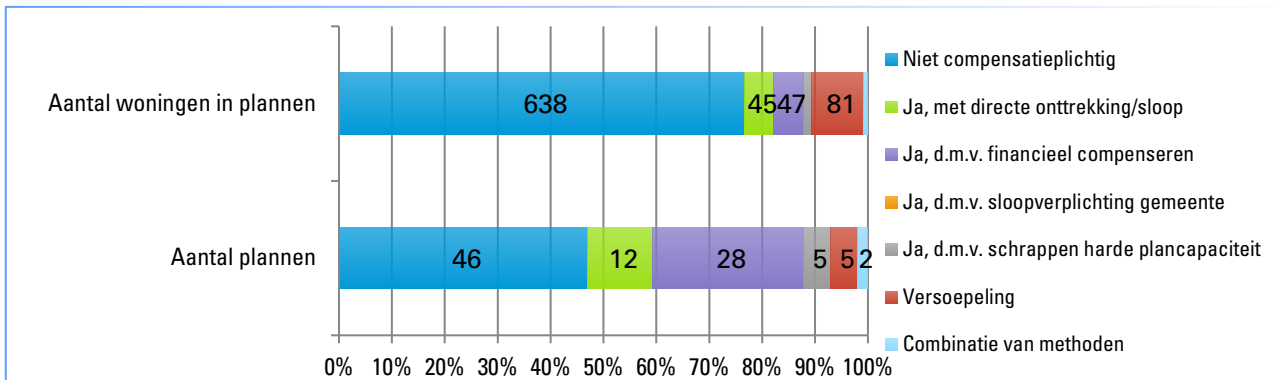
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 66: compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen in stedelijke gemeenten



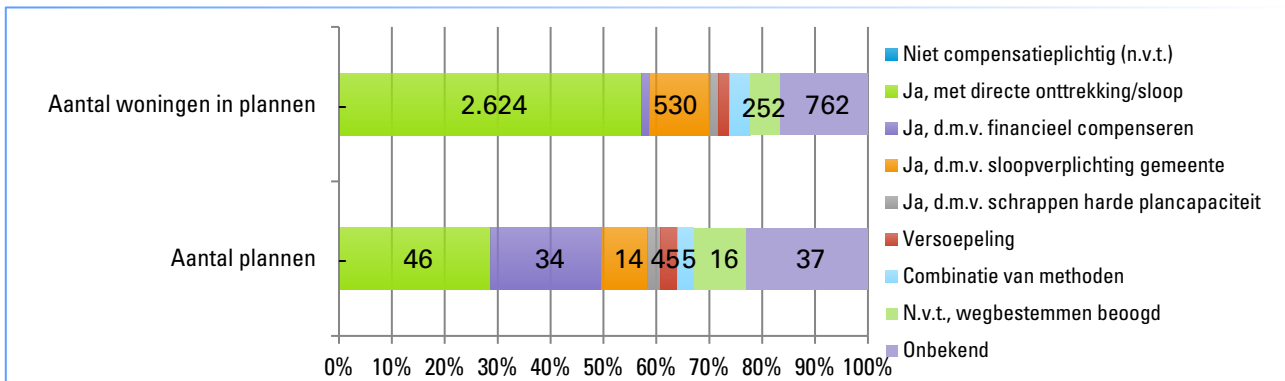
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 67: compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen in niet-stedelijke gemeenten



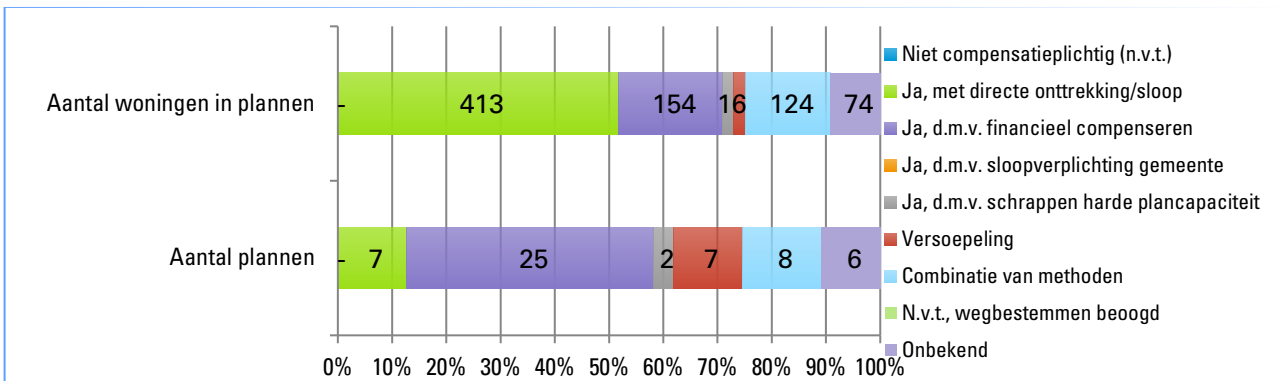
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 68: beoogde compensatie bij bestaande plannen in stedelijke gemeenten



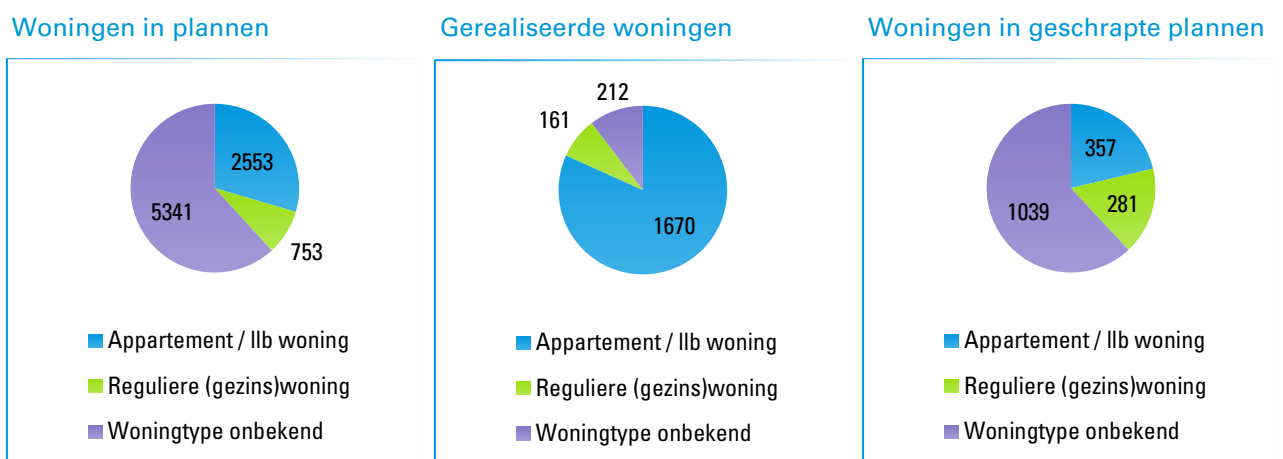
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 69: beoogde compensatie bij bestaande plannen in niet-stedelijke gemeenten



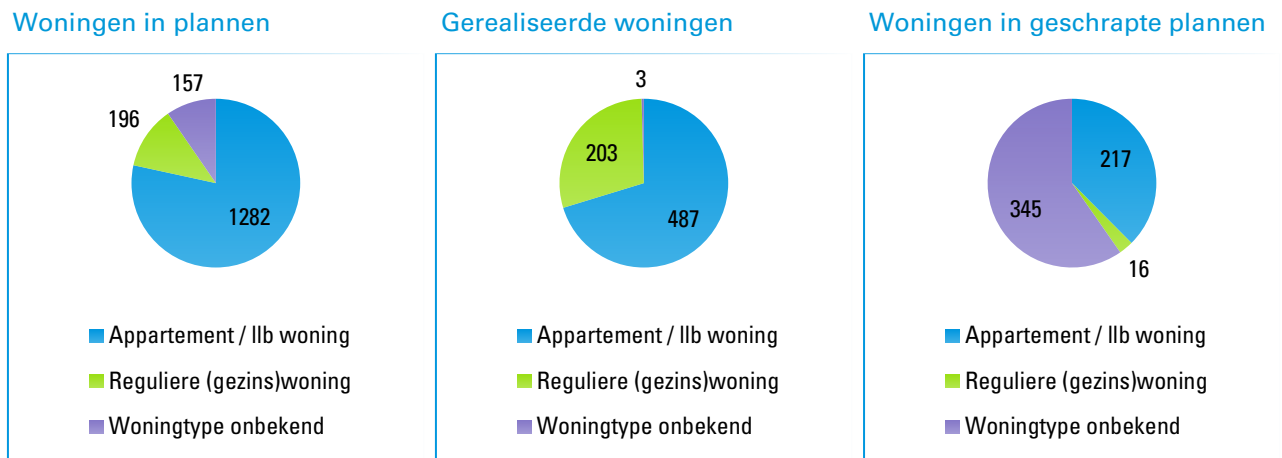
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 70: woningen naar kwalitatieve PMC's (woningtype) in stedelijke gemeenten



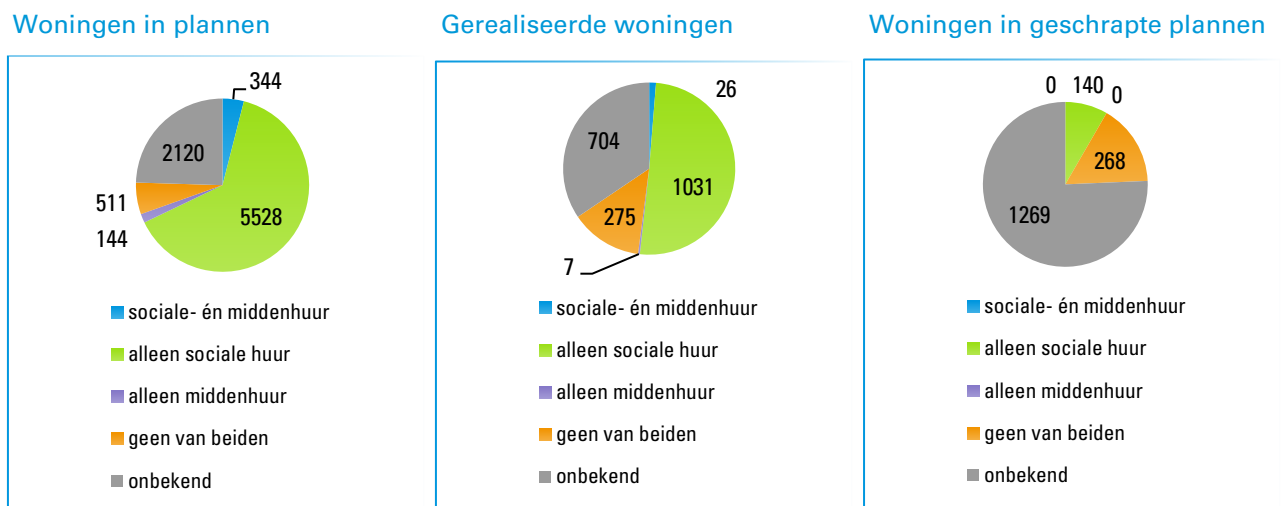
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 71: woningen naar kwalitatieve PMC's (woningtype) in niet-stedelijke gemeenten



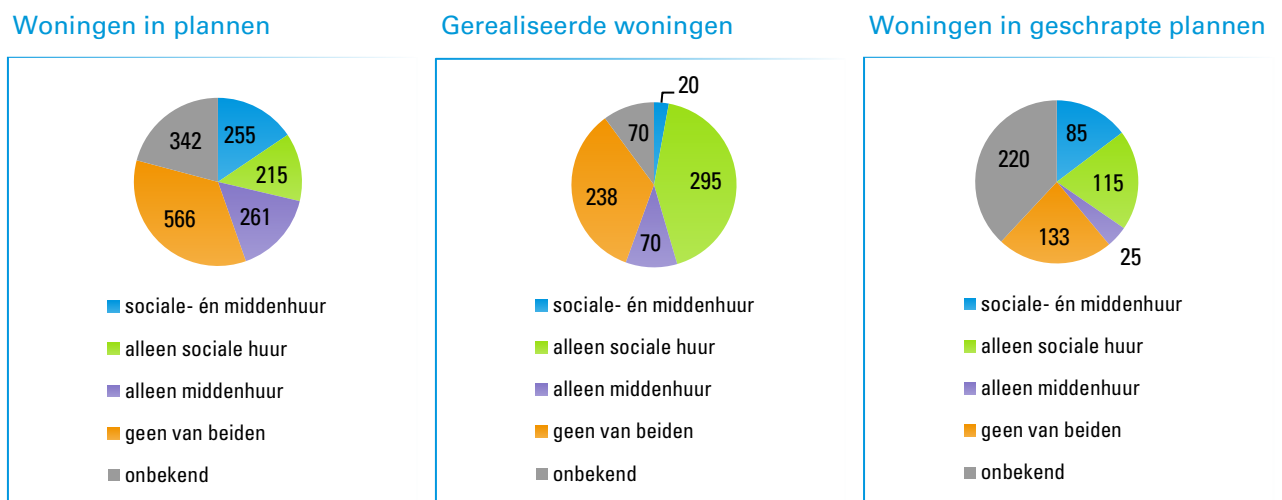
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 72: woningen naar kwalitatieve PMC's (eigendom) in stedelijke gemeenten



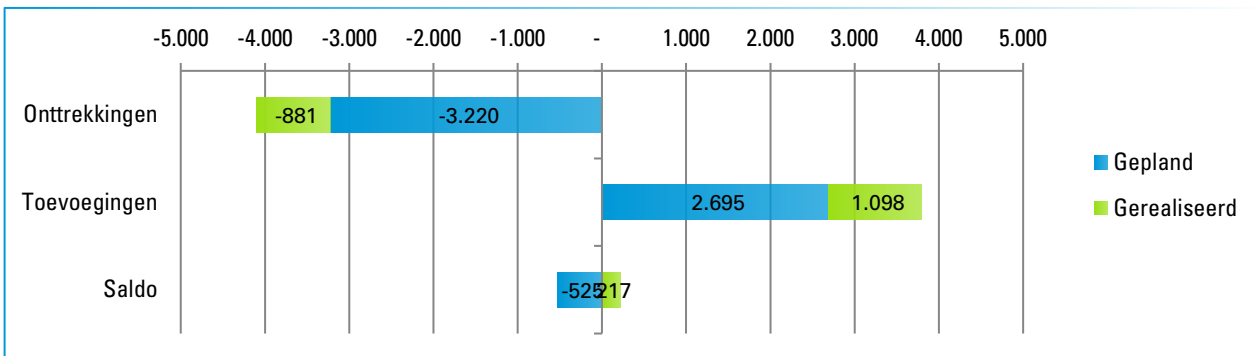
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 73: woningen naar kwalitatieve PMC's (eigendom) in niet-stedelijke gemeenten



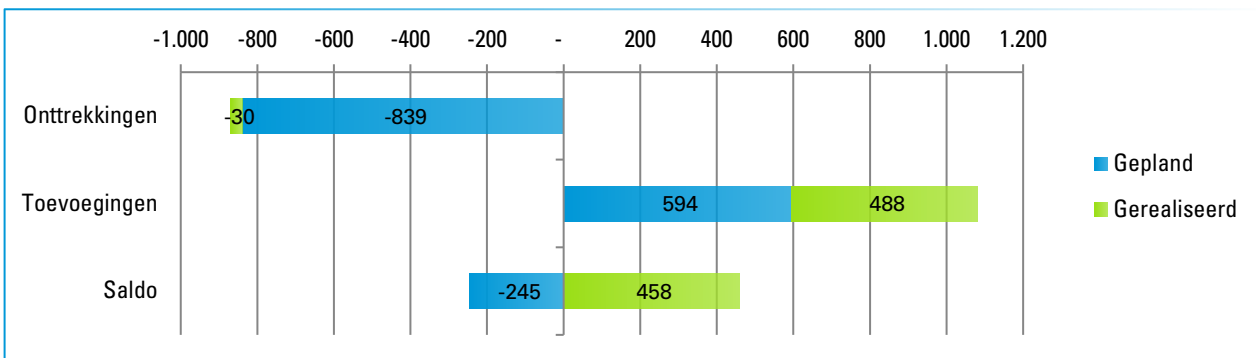
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 74: onttrekkingen en toevoegingen in suburbane woonmilieus in stedelijke gemeenten



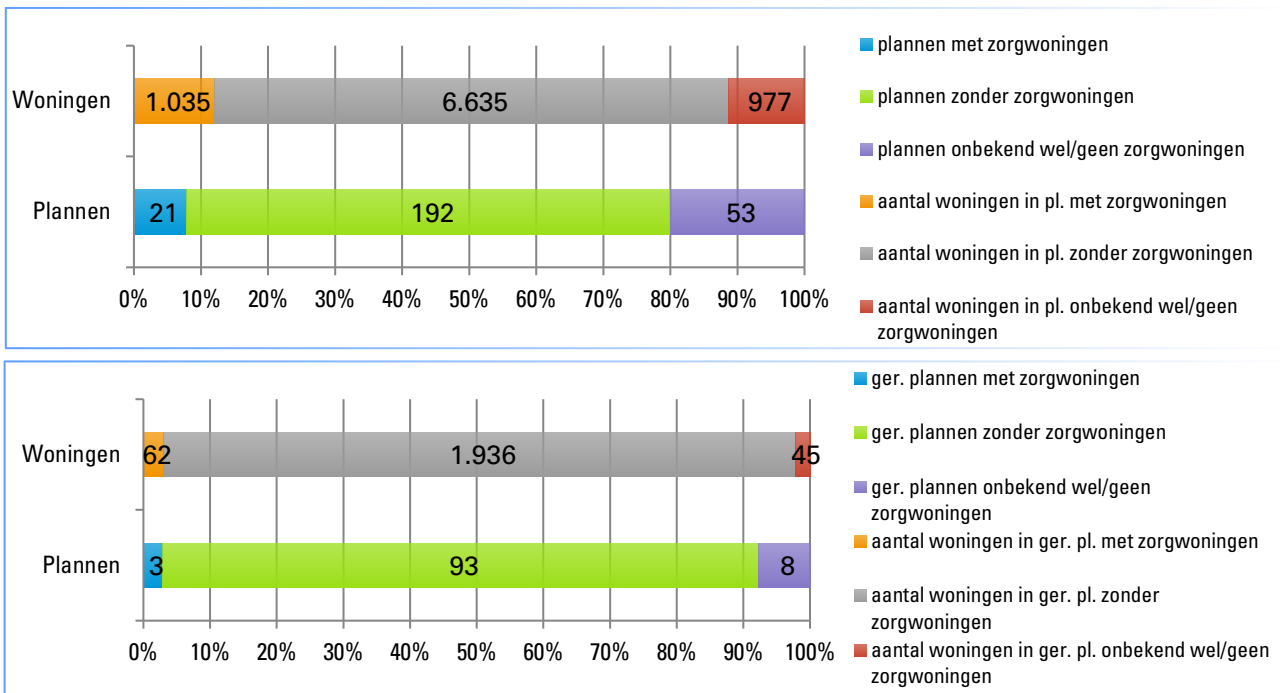
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 75: onttrekkingen en toevoegingen in suburbane woonmilieus in niet-stedelijke gemeenten



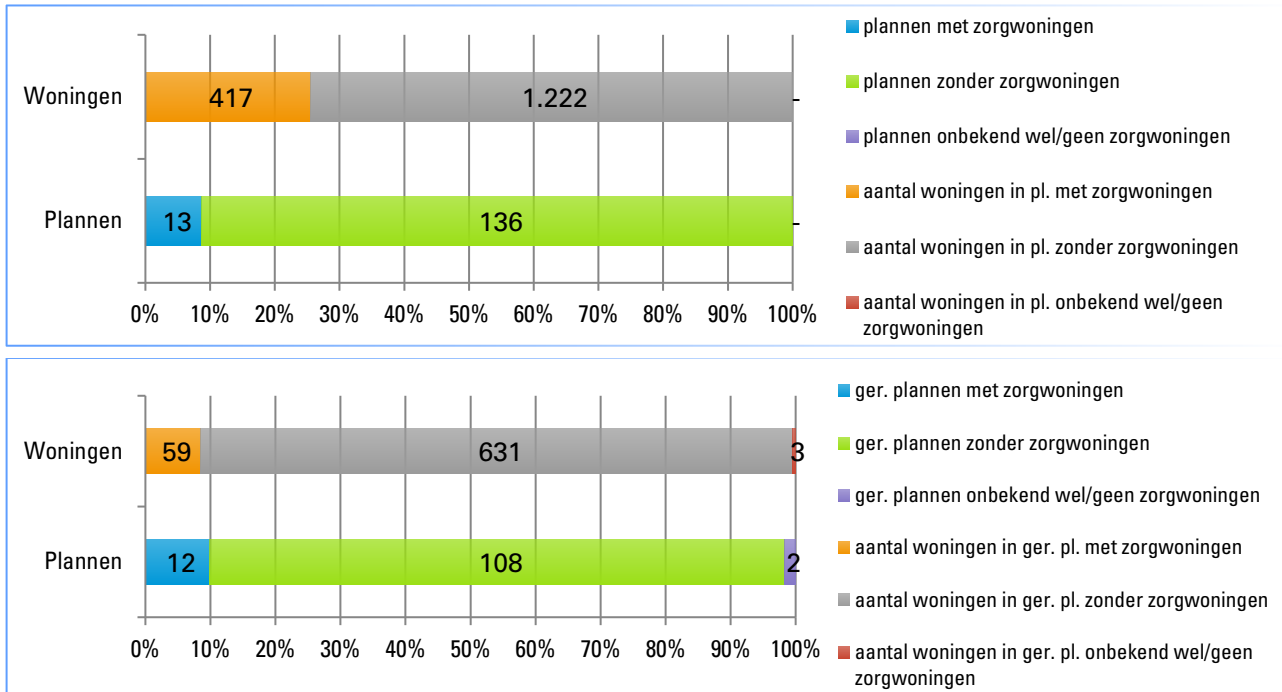
Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 76: gerealiseerde en nieuwe plannen sinds SWWZL met zorg in stedelijke gemeenten



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Figuur 77: gerealiseerde en nieuwe plannen sinds SWZL met zorg in niet stedelijke gemeenten



Bron: regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep).

Bijlage 4: factsheets per gemeente

Per gemeente is een factsheet opgesteld, om inzicht te geven in de resultaten per gemeente. Deze figuren zijn ook met de betreffende gemeente besproken tijdens de interviews.

Om de factsheets overzichtelijk en compact te houden benoemen we op hier de gebruikte bronnen:

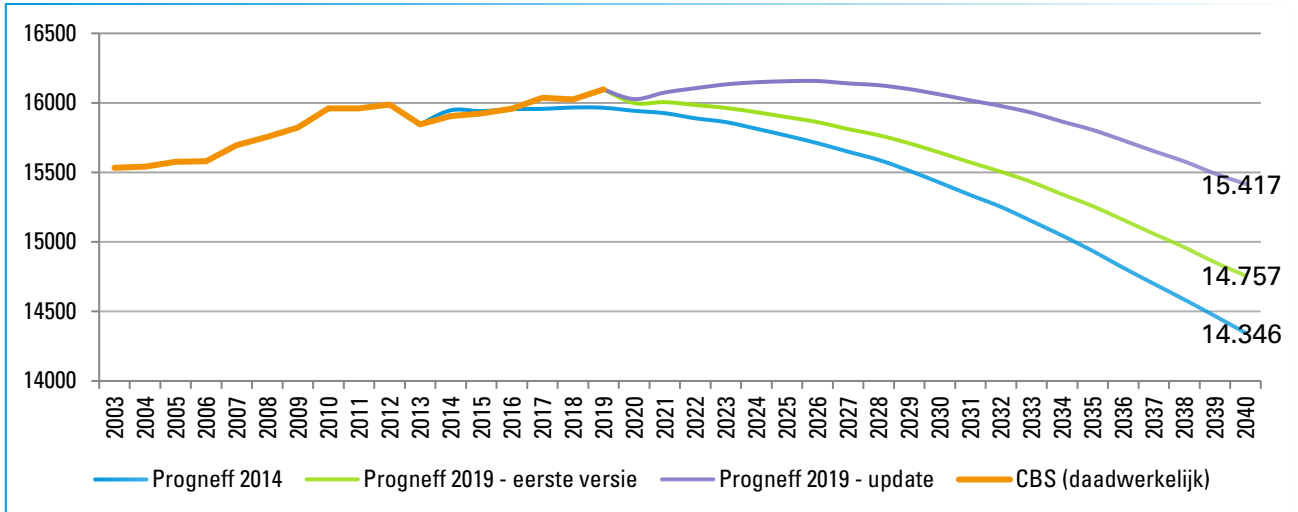
- Leegstand: Leegstandsactualisatie Zuid-Limburg (Etil 2017, daarna als indicator opgenomen in Woonmonitor provincie Limburg).
- Huishoudensontwikkeling: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep (2020).
- Bevolkingsontwikkeling: CBS (2020), Etil (2014, 2019), bewerking Stec Groep (2020).
- Ontwikkeling personen: CBS (Statline, 2020), bewerking Stec Groep (2020).
- Beleidsafpraak X: data-uitvraag Stec Groep bij alle woningcorporaties actief in de drie subregio's (Q2 2020).
- Overige beleidsafspraken: Regionale woningmarktprogrammeringen en gemeentelijke planlijsten (format Stec Groep, 2020).

4.10 Beekdaelen

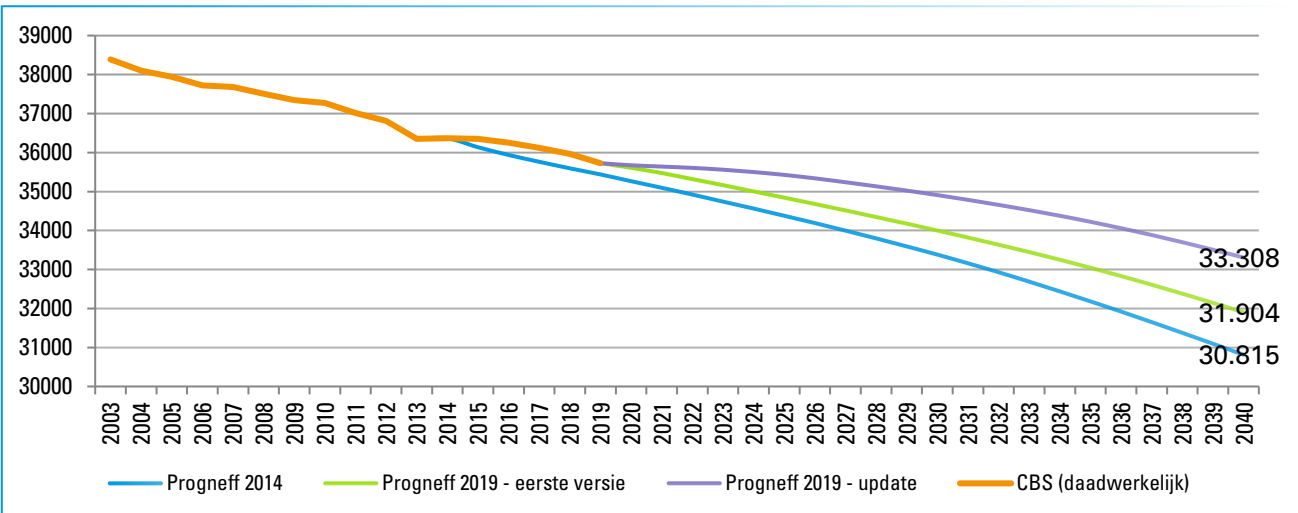
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4,7%	3,2%	3,0%	3,2%	2,9%	3,2%	3,5%	3,4%	2,7%	2,9%	3,4%

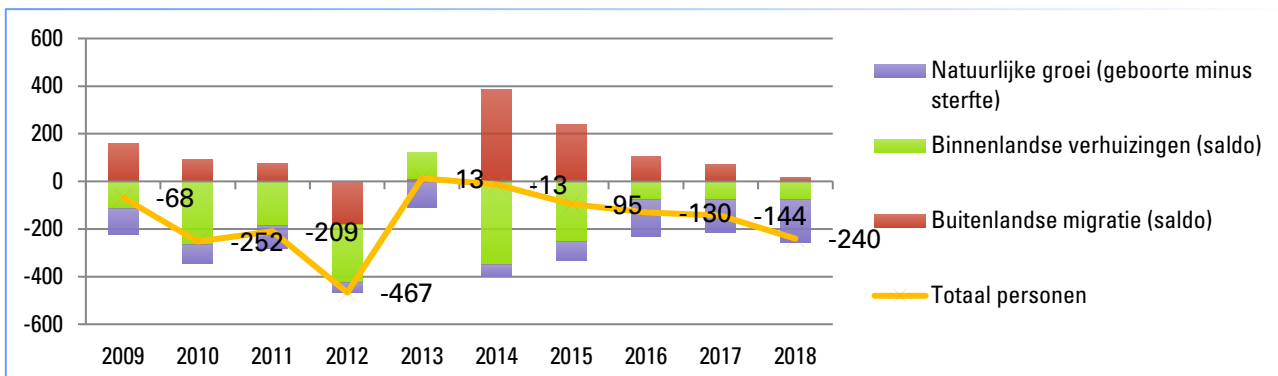
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



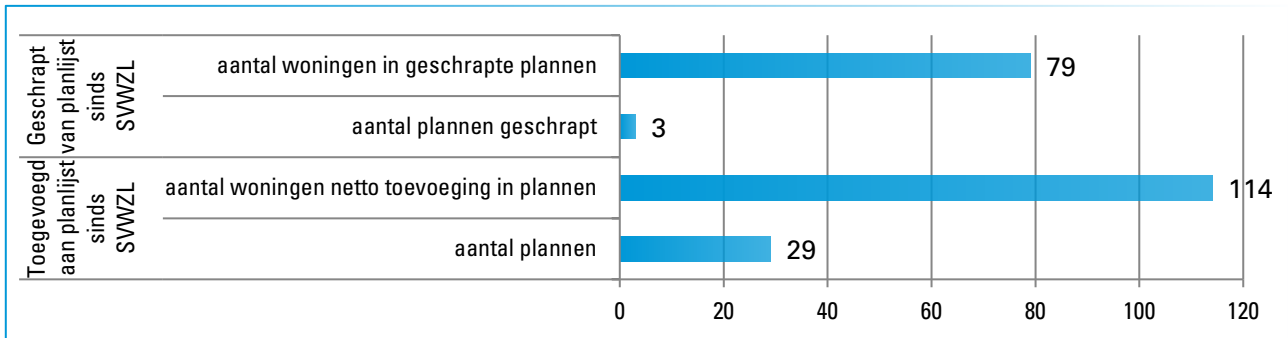
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



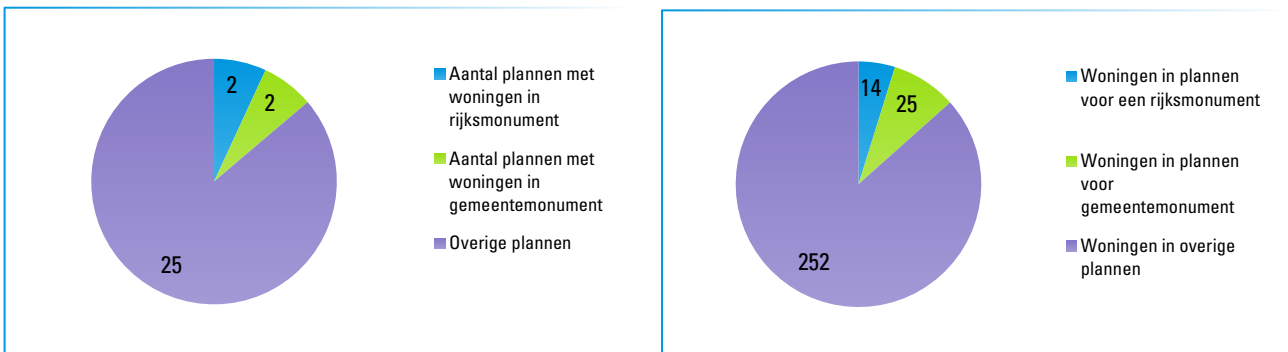
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



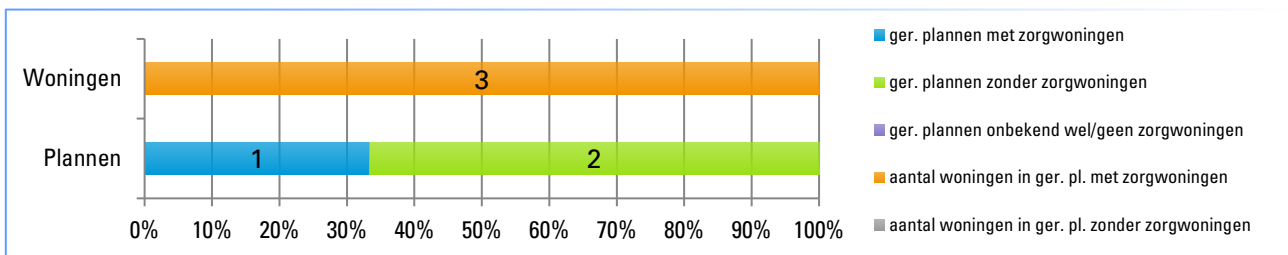
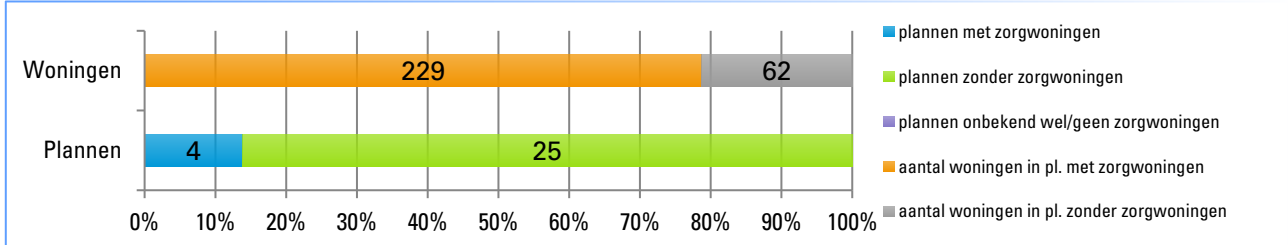
Beleidsafsprak II



Beleidsafsprak V



Beleidsafsprak IX

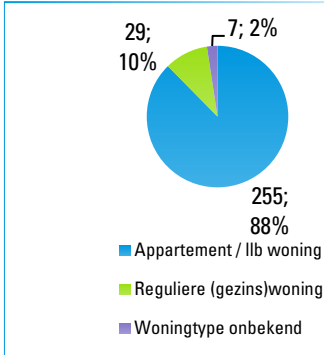


Beleidsafsprak X

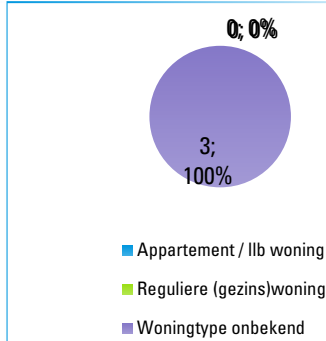
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	2.915	2.863	2.907	2.916	1
Liberalisatiegrens tot €900	72	74	68	55	-17
Totaal corporatiebezit	2.987	2.937	2.975	2.971	-16

Beleidsafsprak VI

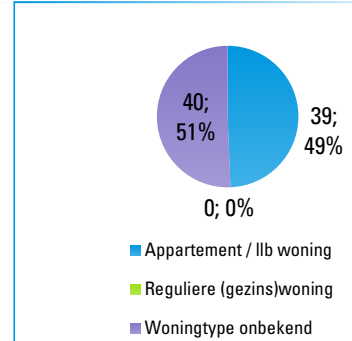
Woningen in plannen



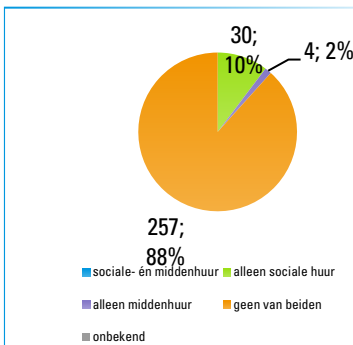
Gerealiseerde woningen



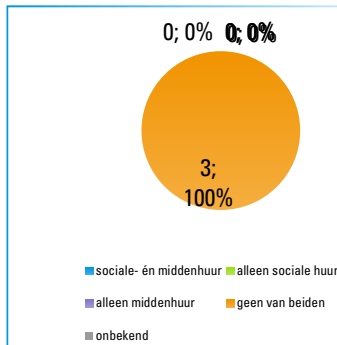
Woningen in geschrapte plannen



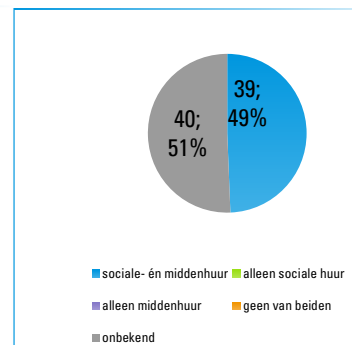
Woningen in plannen met...



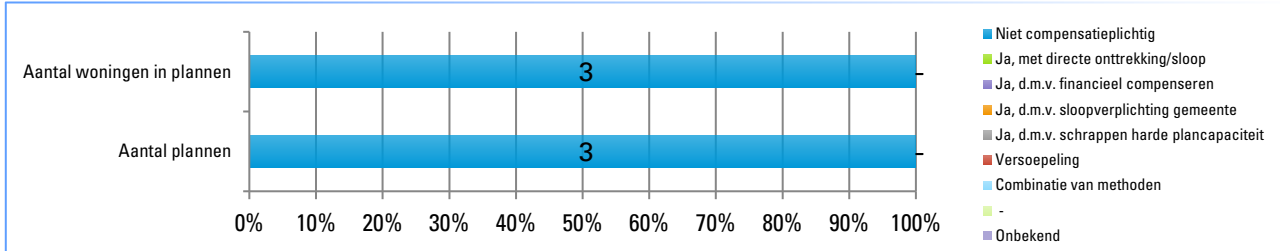
Gerealiseerde woningen in plannen met...



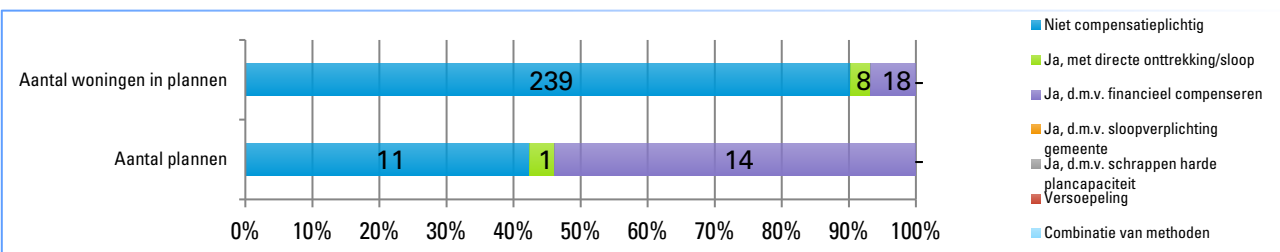
Woningen in geschrapte plannen met...



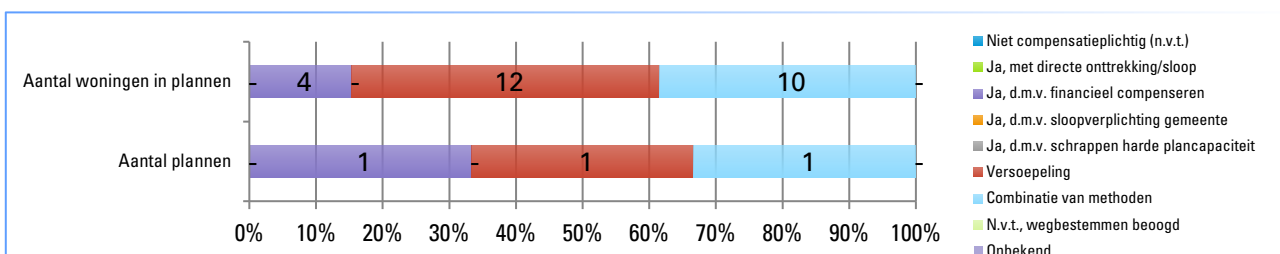
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

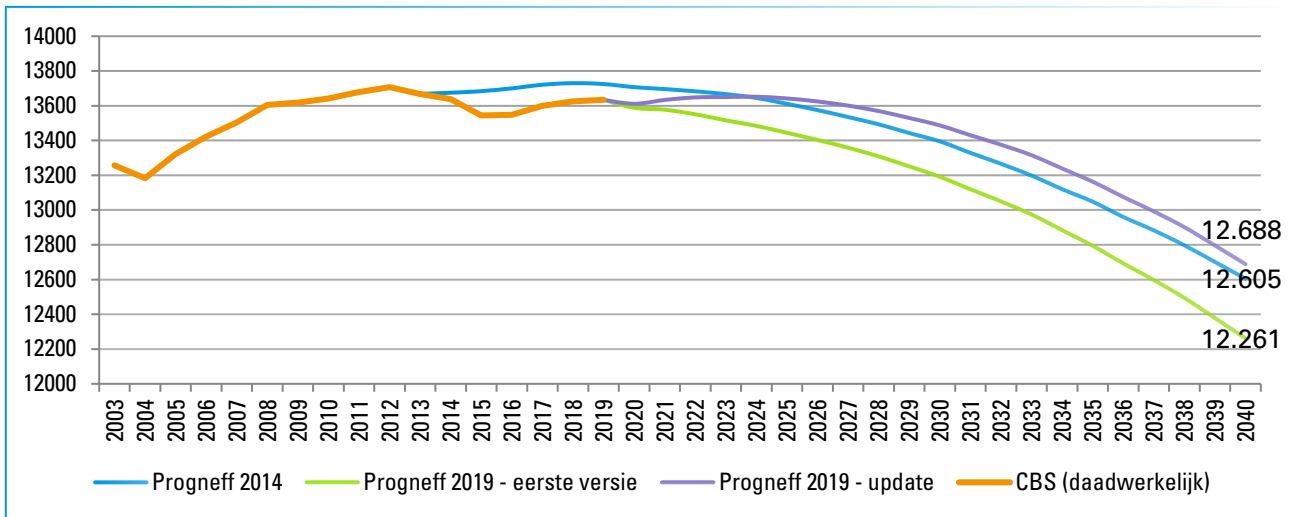


4.11 Brunssum

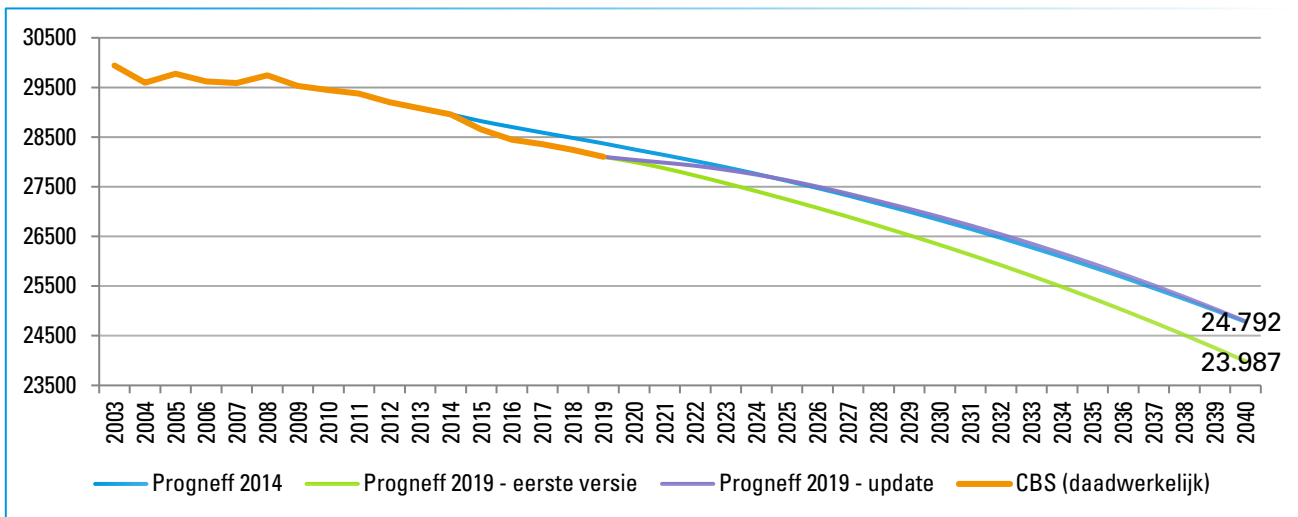
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3,9%	3,1%	3,1%	3,3%	3,2%	4,2%	4,6%	3,5%	3,1%	3,4%	3,2%

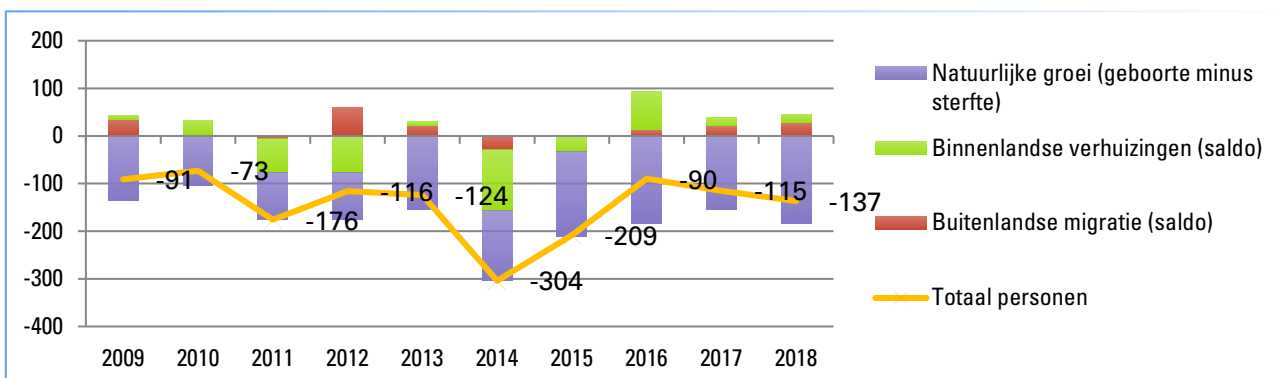
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



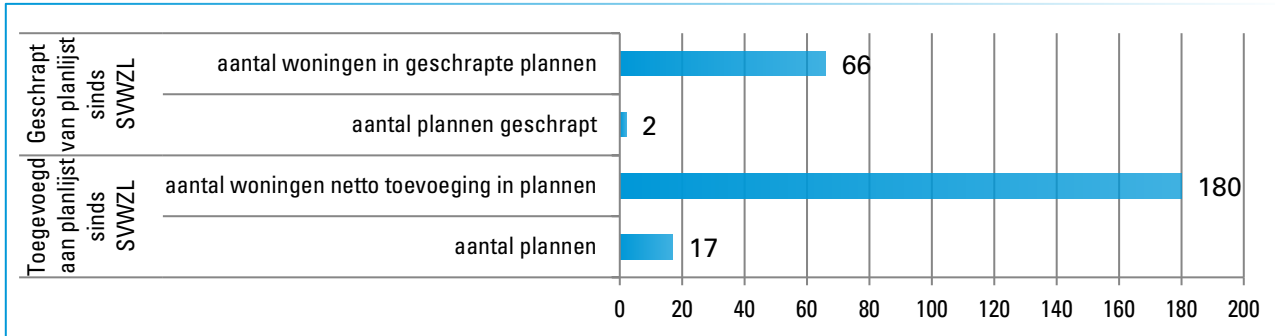
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



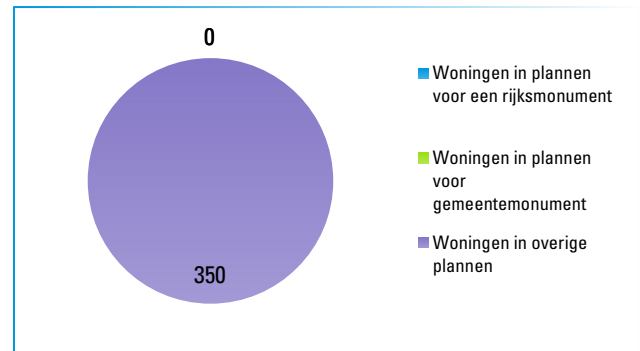
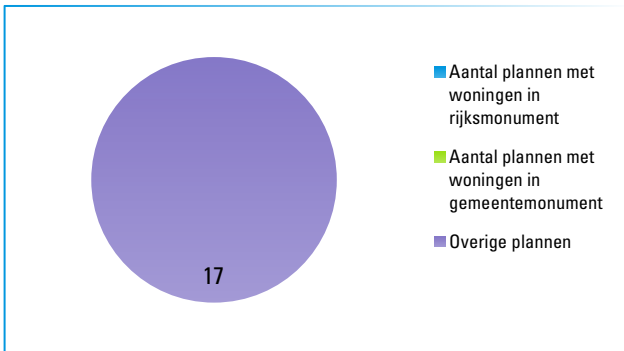
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



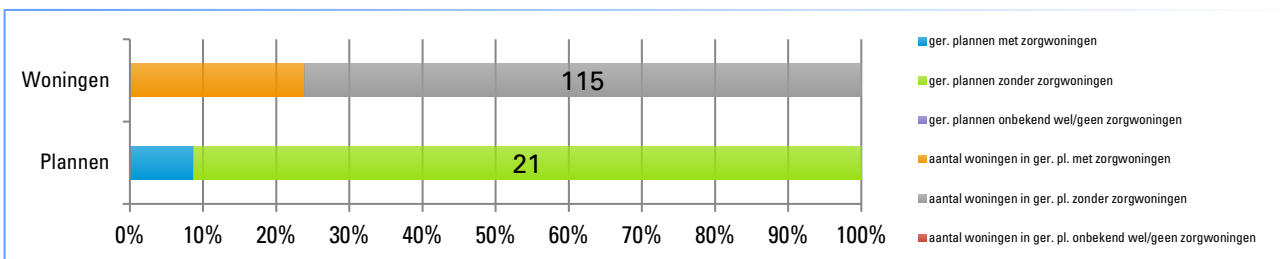
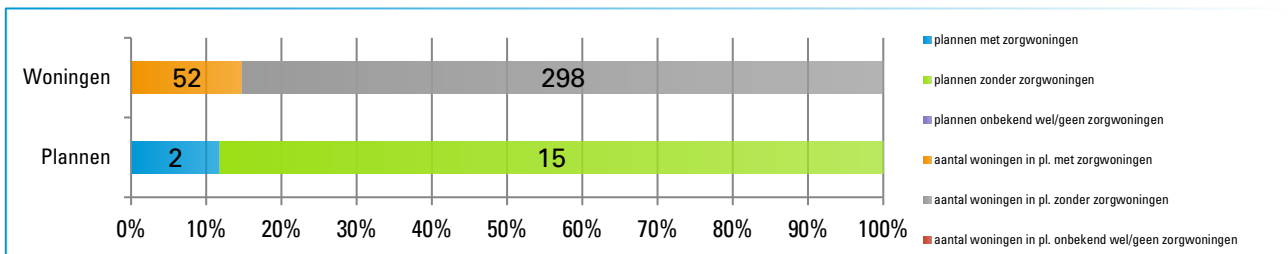
Beleidsafspraken II



Beleidsafspraken V



Beleidsafspraken IX

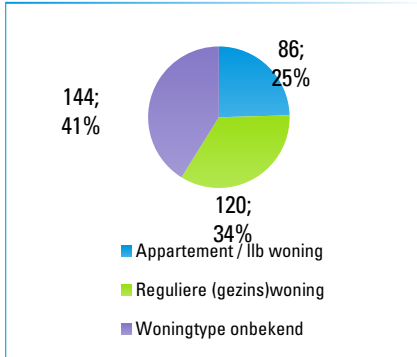


Beleidsafspraken X

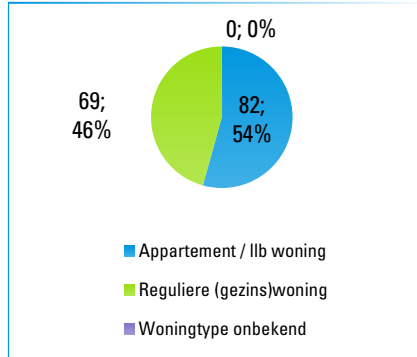
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	3.910	3.842	3.839	3.725	-185
Liberalisatiegrens tot €900	127	122	111	74	-53
Totaal corporatiebezit	4.037	3.964	3.950	3.799	-238

Beleidsafsprak VI

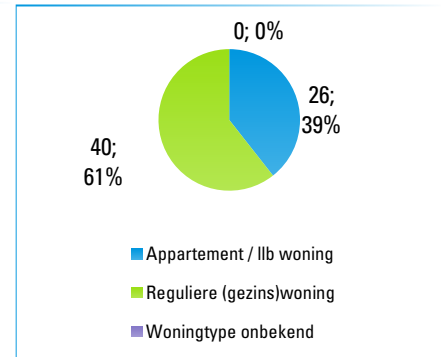
Woningen in plannen



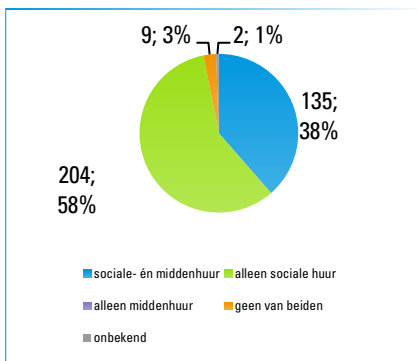
Gerealiseerde woningen



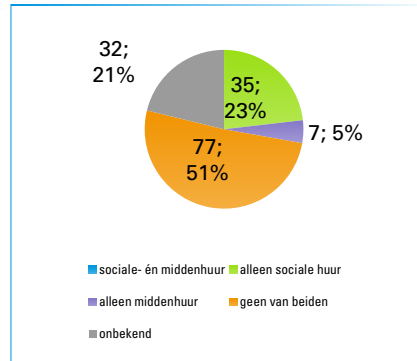
Woningen in geschrapte plannen



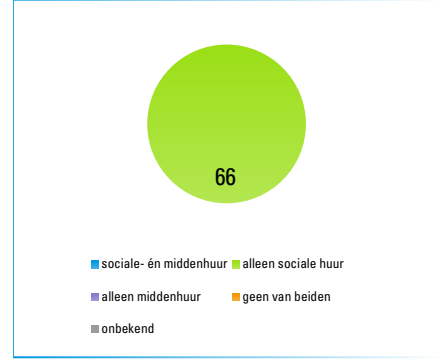
Woningen in plannen met...



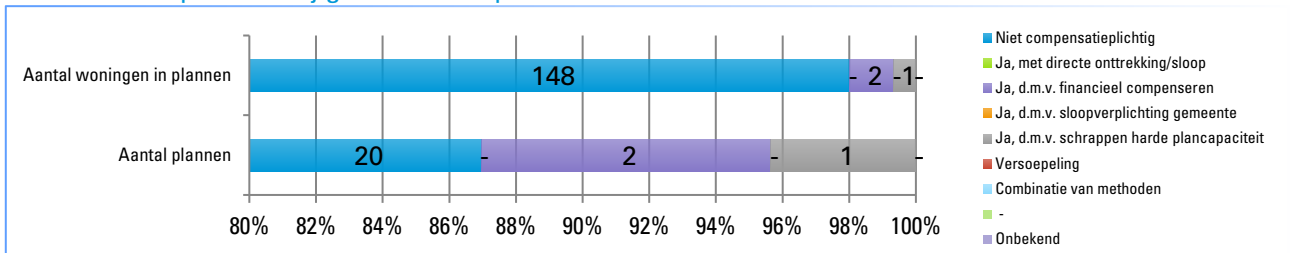
Gerealiseerde woningen in plannen met...



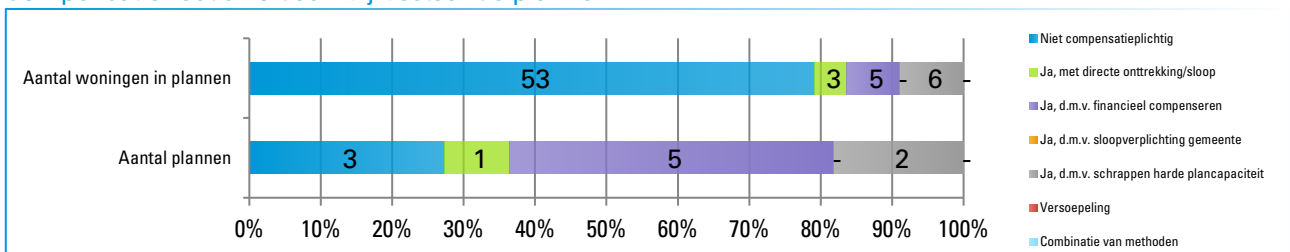
Woningen in geschrapte plannen met...



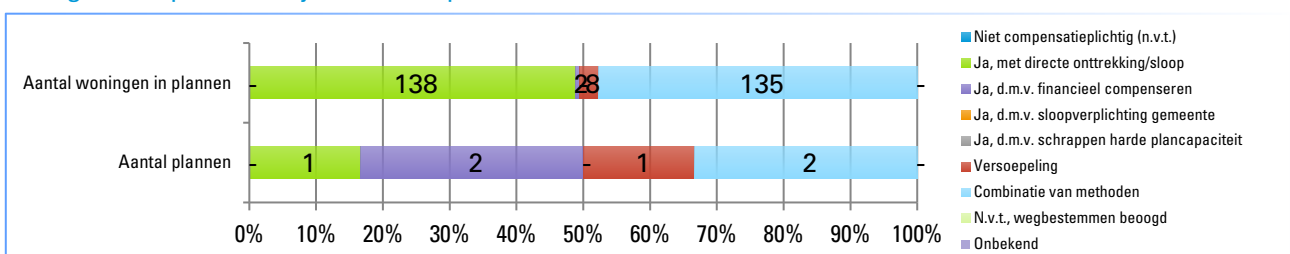
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

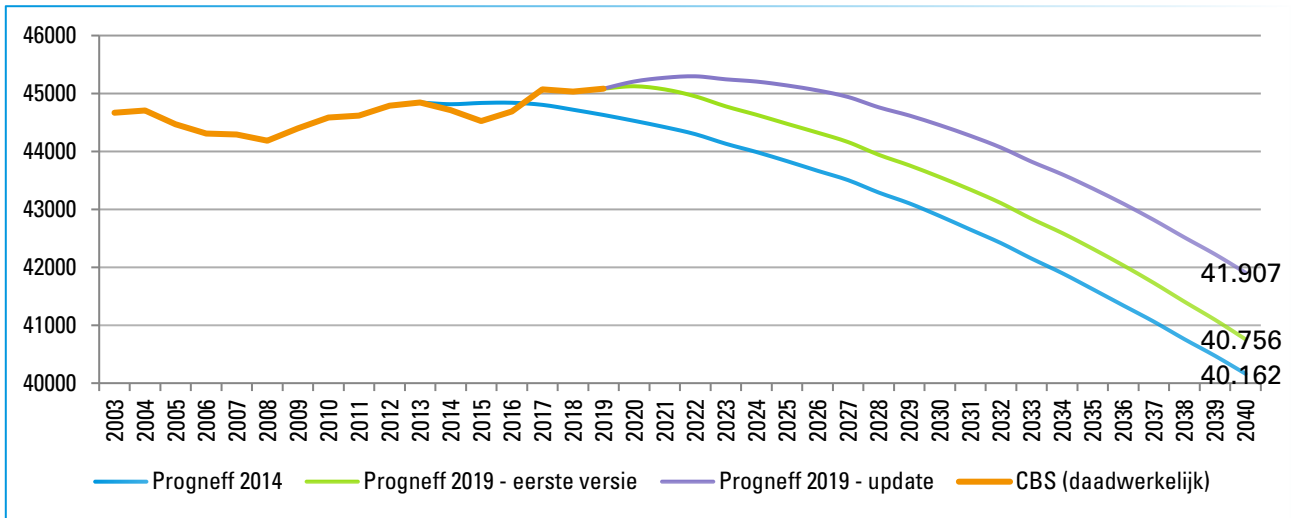


4.12 Heerlen

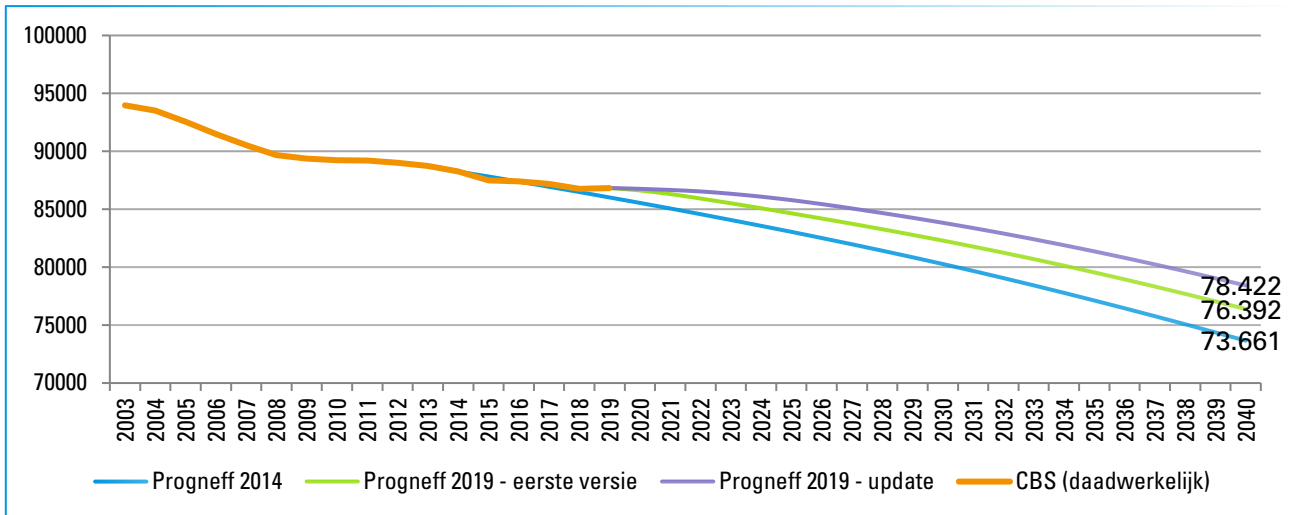
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
5,9%	5,2%	4,1%	4,3%	4,3%	4,5%	4,6%	4,2%	4,1%	3,9%	3,8%

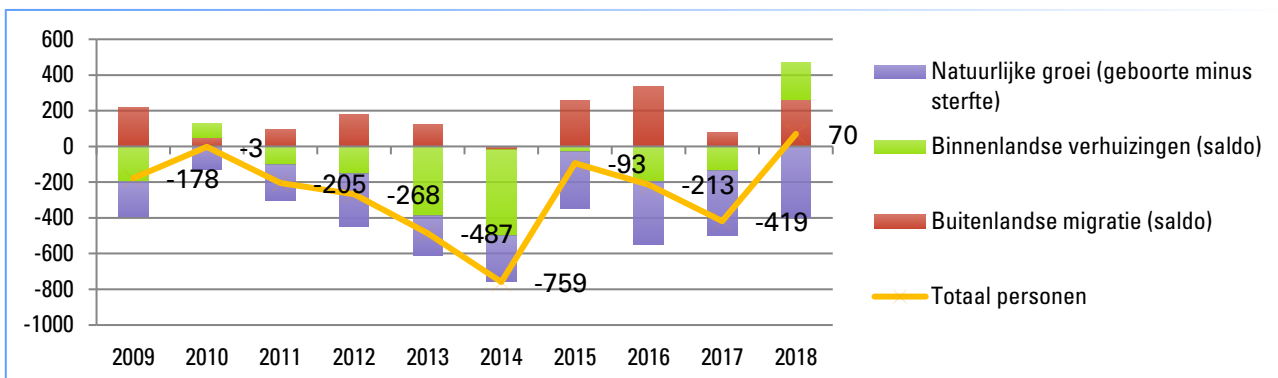
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



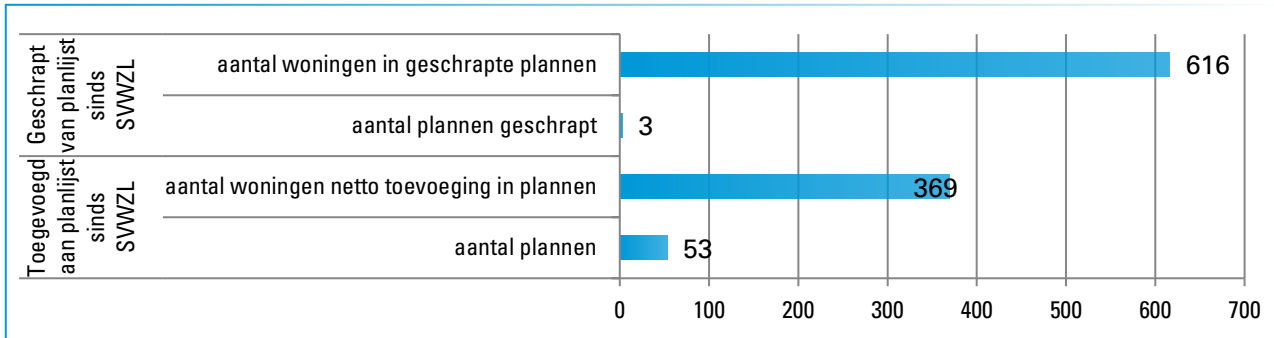
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



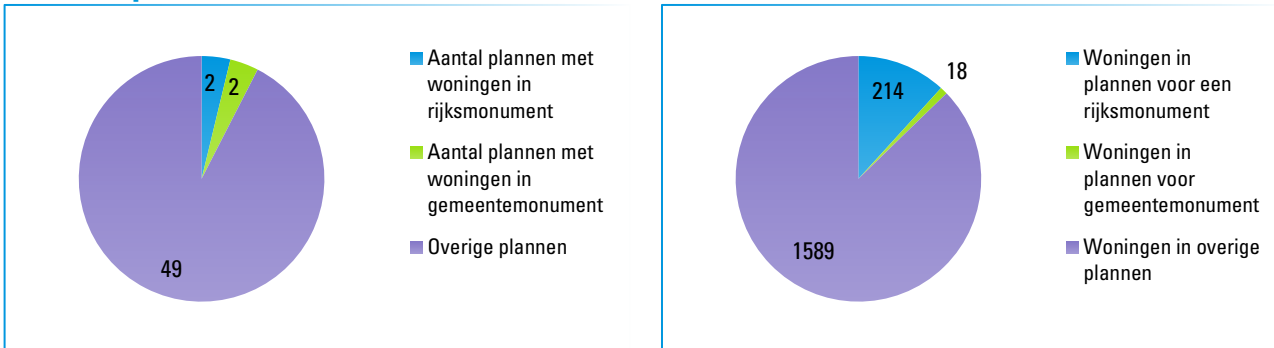
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



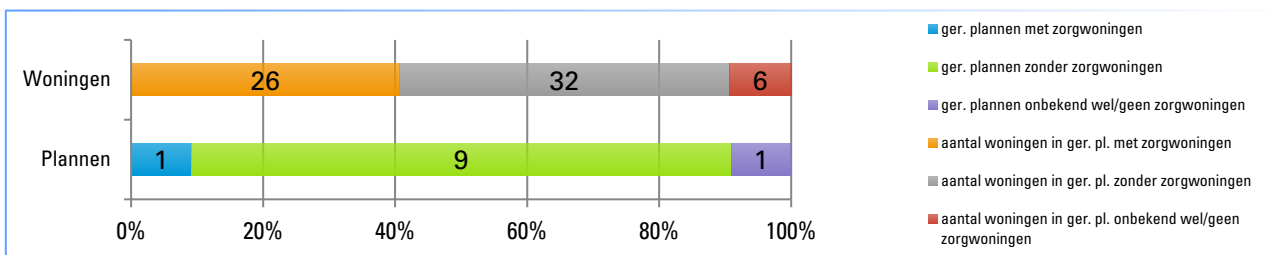
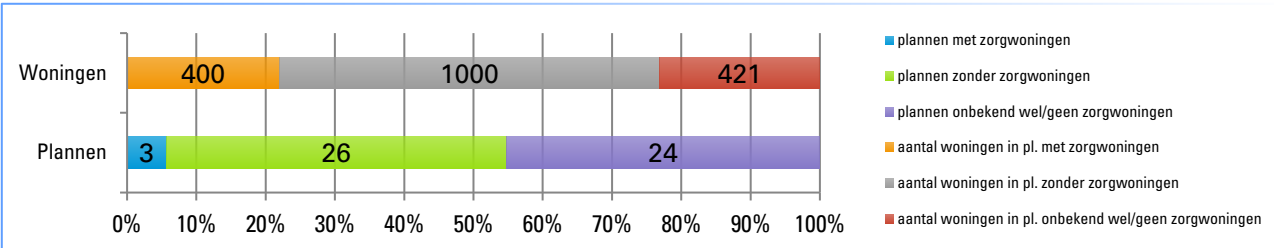
Beleidsafsprak II



Beleidsafsprak V



Beleidsafsprak IX

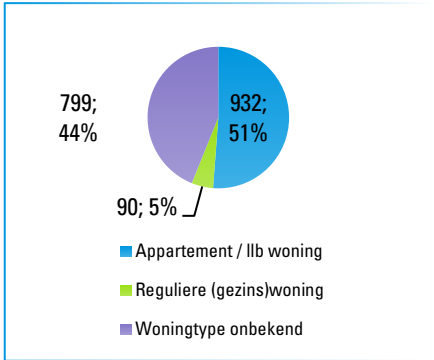


Beleidsafsprak X

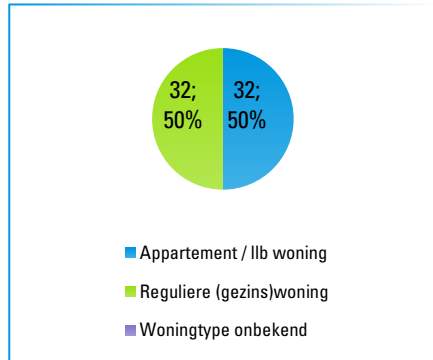
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	16.114	16.072	16.055	16.010	-104
Liberalisatiegrens tot €900	182	187	167	122	-60
Totaal corporatiebezit	16.296	16.259	16.222	16.132	-164

Beleidsafpraak VI

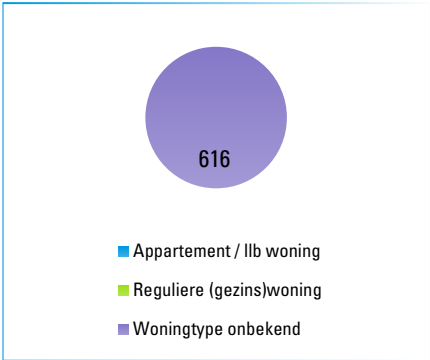
Woningen in plannen



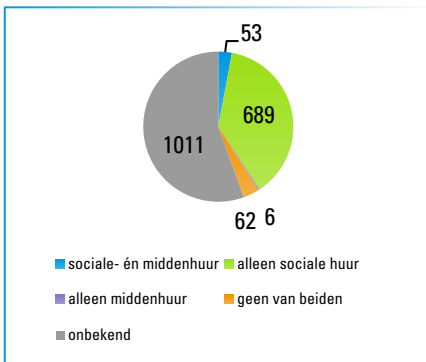
Gerealiseerde woningen



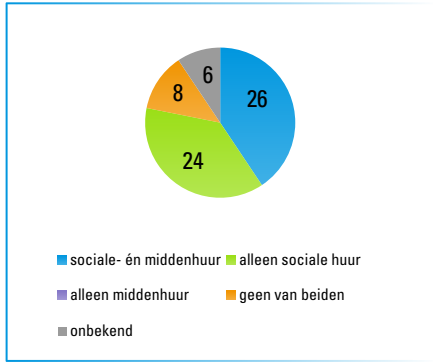
Woningen in geschrapte plannen



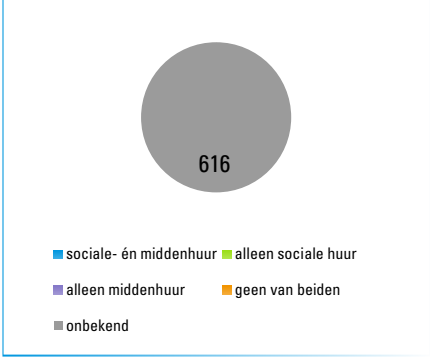
Woningen in plannen met...



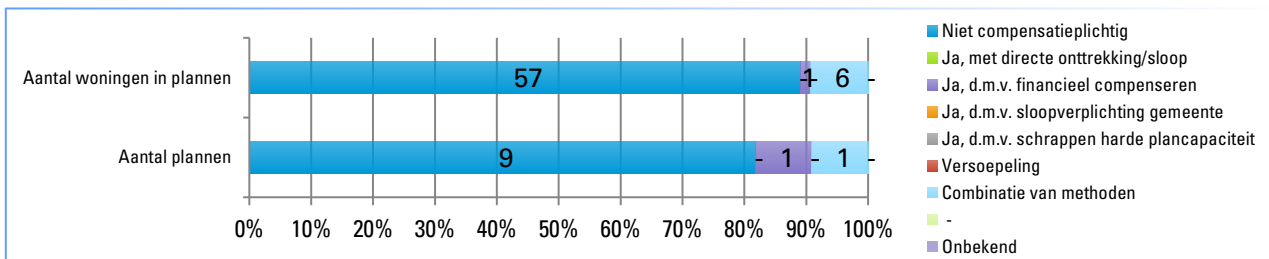
Gerealiseerde woningen in plannen met...



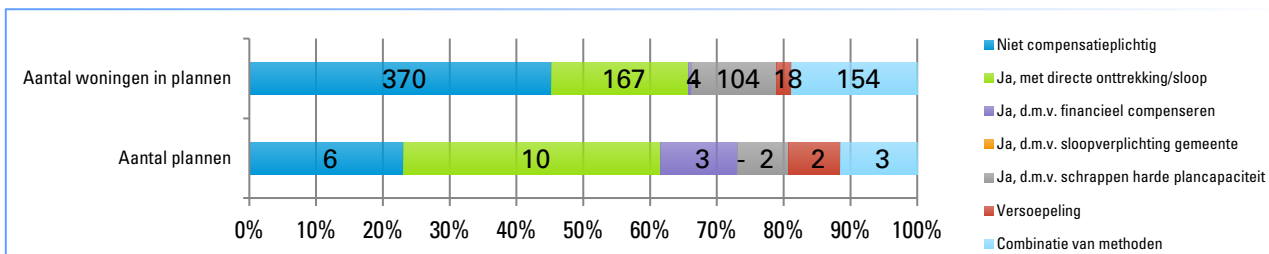
Woningen in geschrapte plannen met...



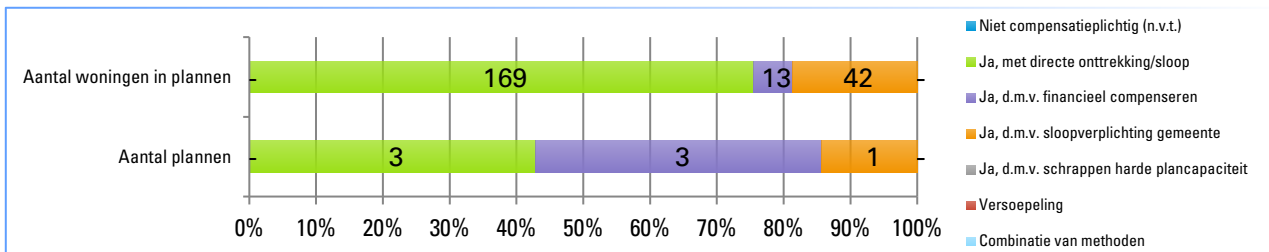
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

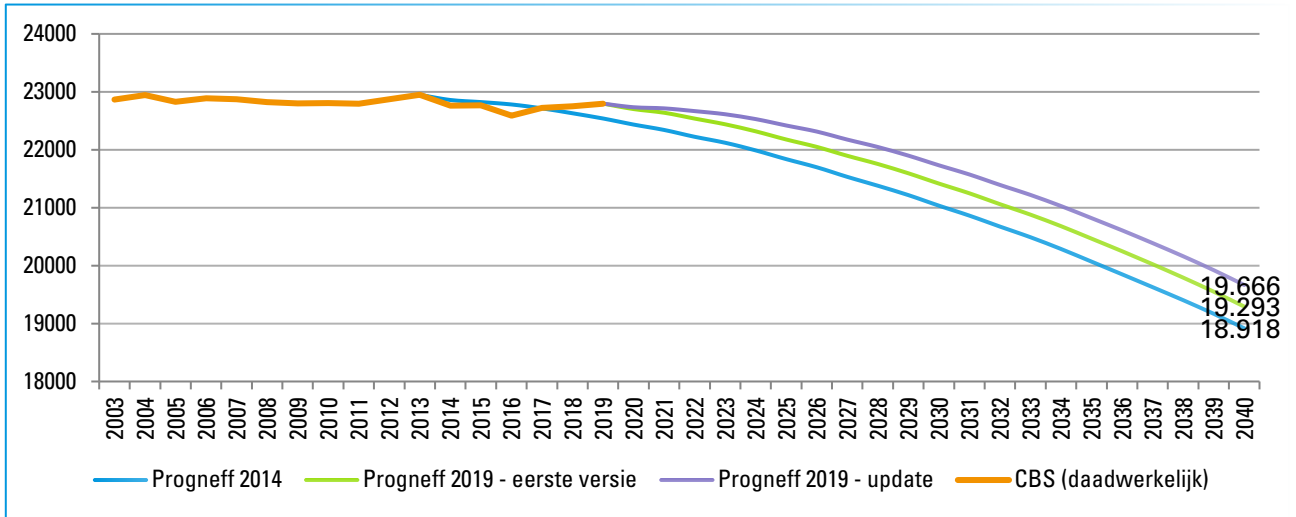


4.13 Kerkrade

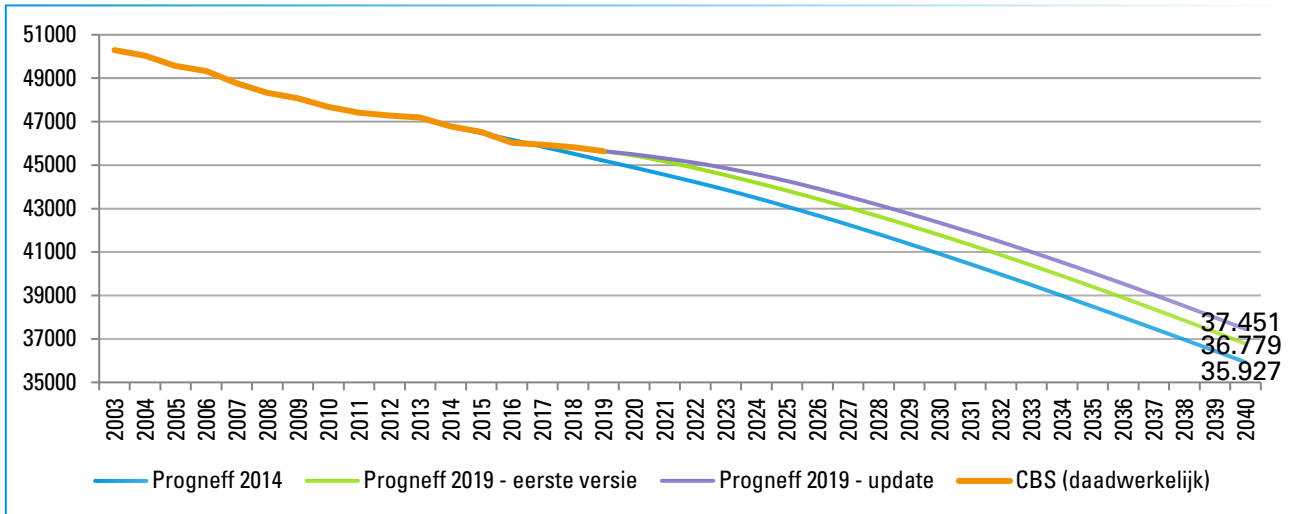
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
5,9%	5,4%	5,8%	6,2%	4,8%	5,1%	5,8%	5,8%	5,7%	4,9%	4,2%

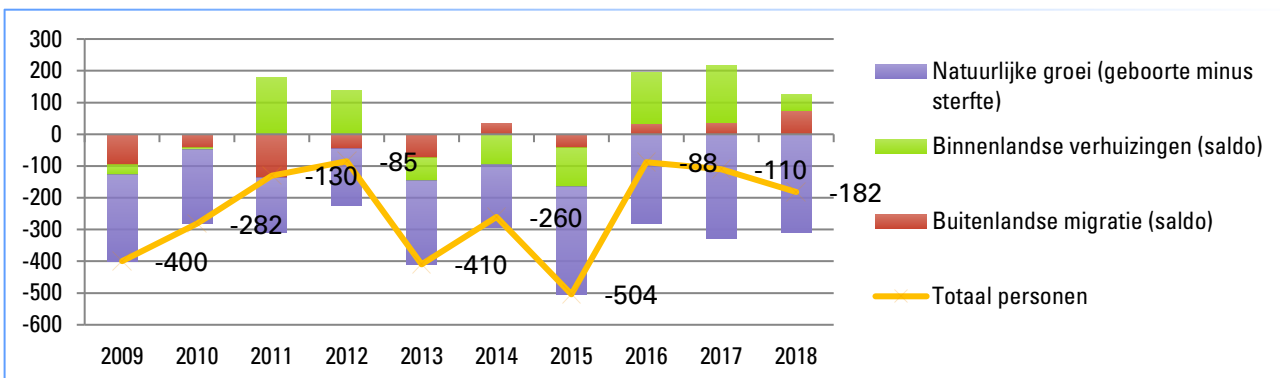
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



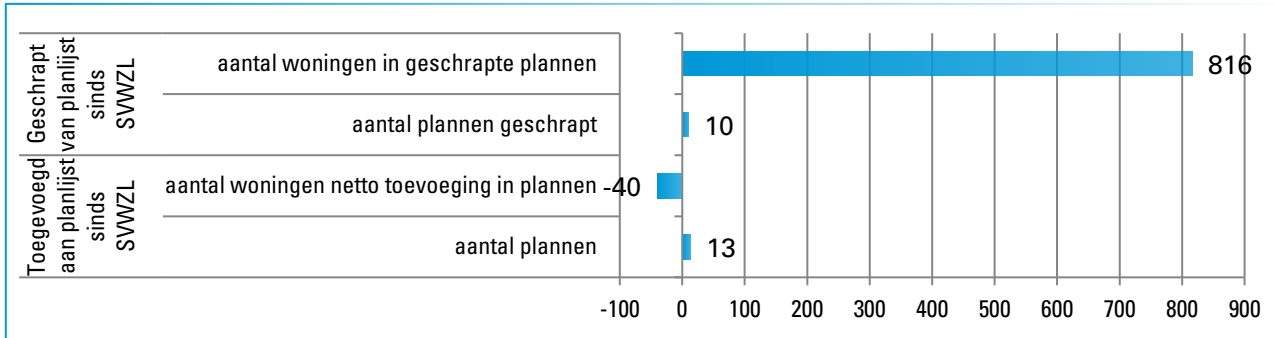
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



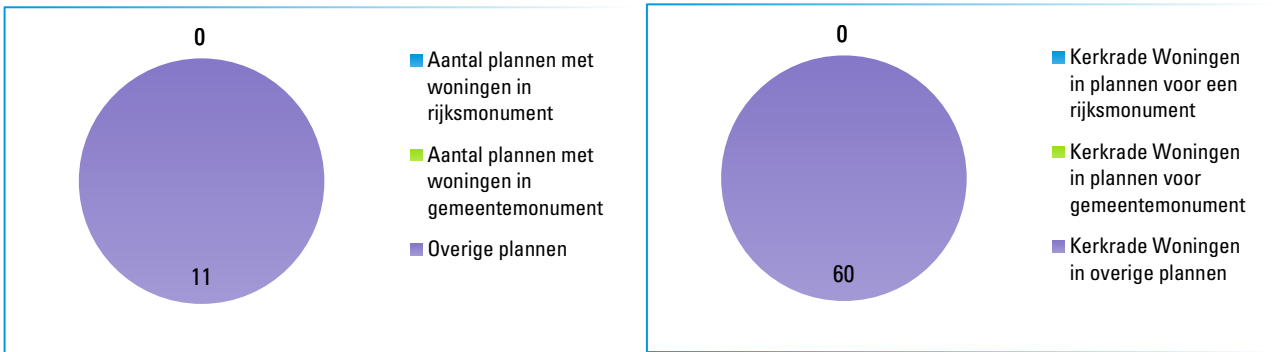
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



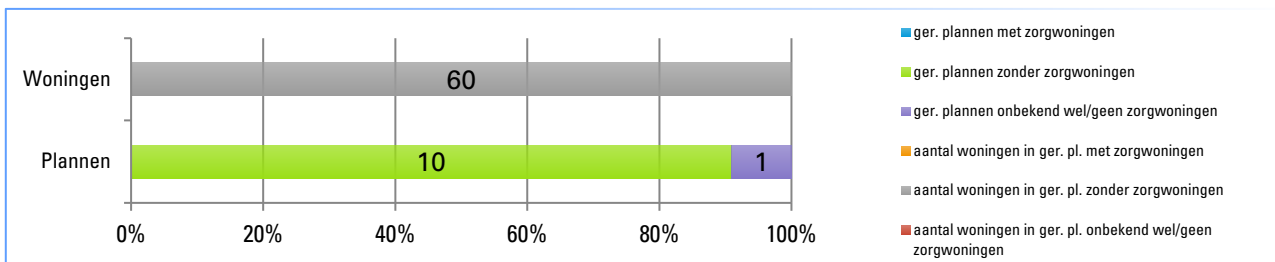
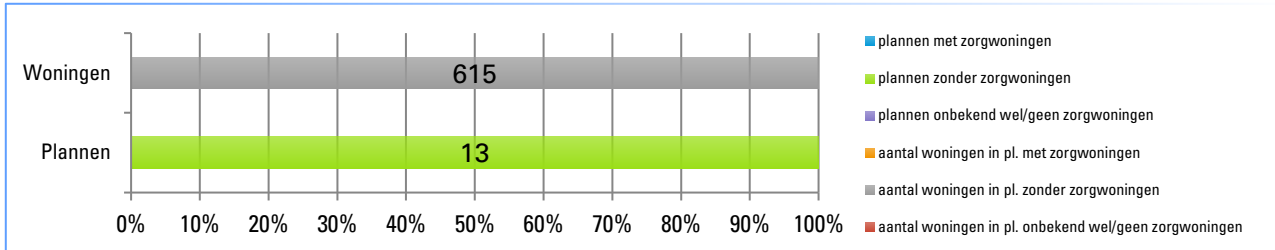
Beleidsafsprak II



Beleidsafsprak V



Beleidsafsprak IX

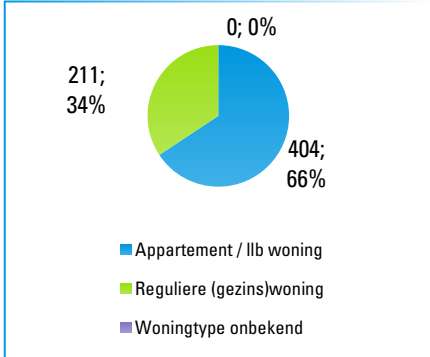


Beleidsafsprak X

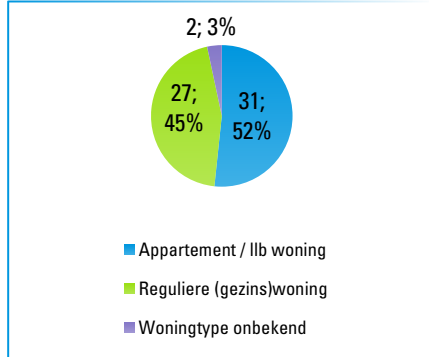
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	7.432	7.387	7.374	7.321	-111
Liberalisatiegrens tot €900	170	160	80	64	-106
Totaal corporatiebezit	7.602	7.547	7.454	7.385	-217

Beleidsafsprak VI

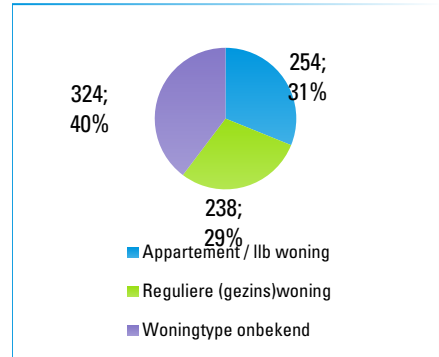
Woningen in plannen



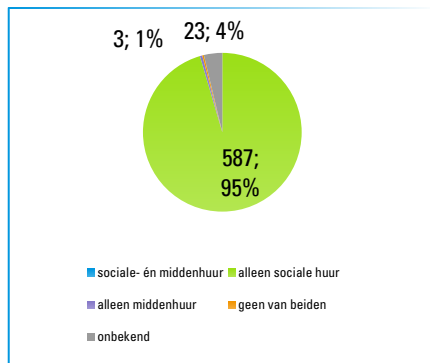
Gerealiseerde woningen



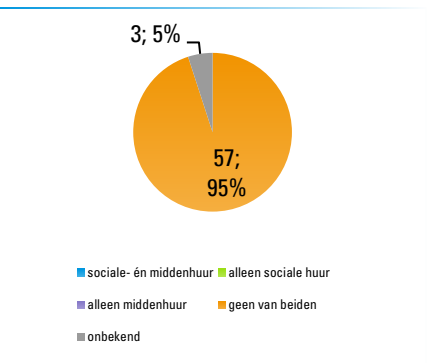
Woningen in geschrapte plannen



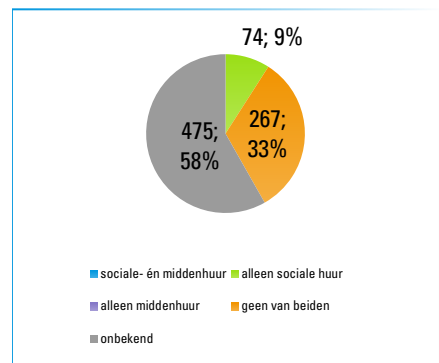
Woningen in plannen met...



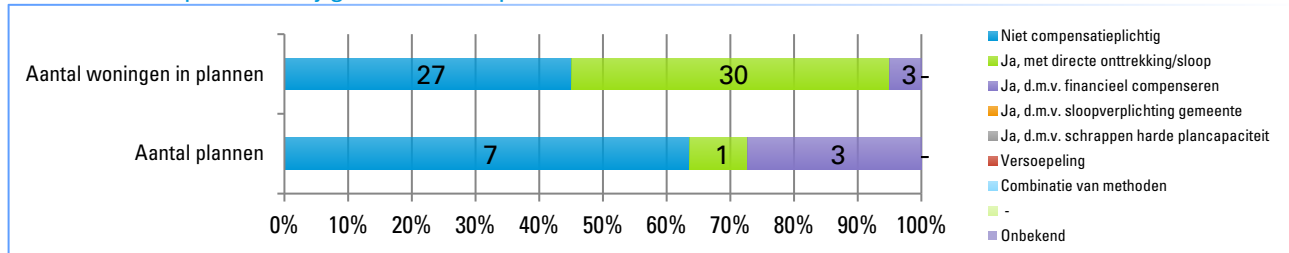
Gerealiseerde woningen in plannen met...



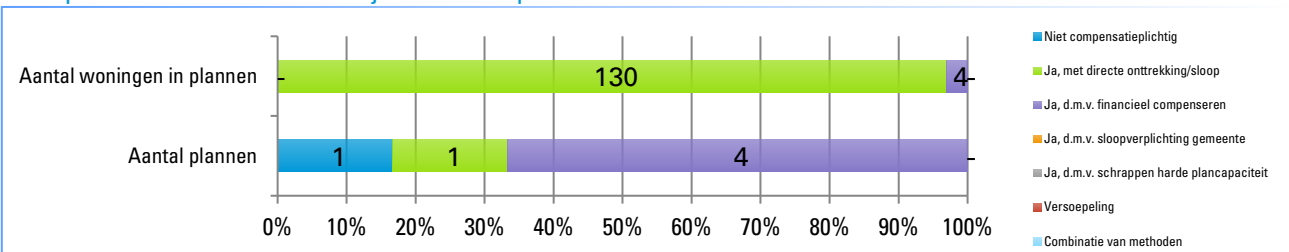
Woningen in geschrapte plannen met...



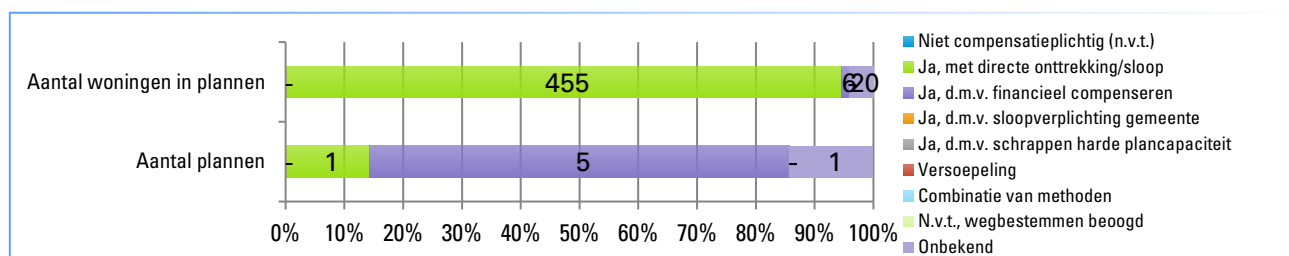
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

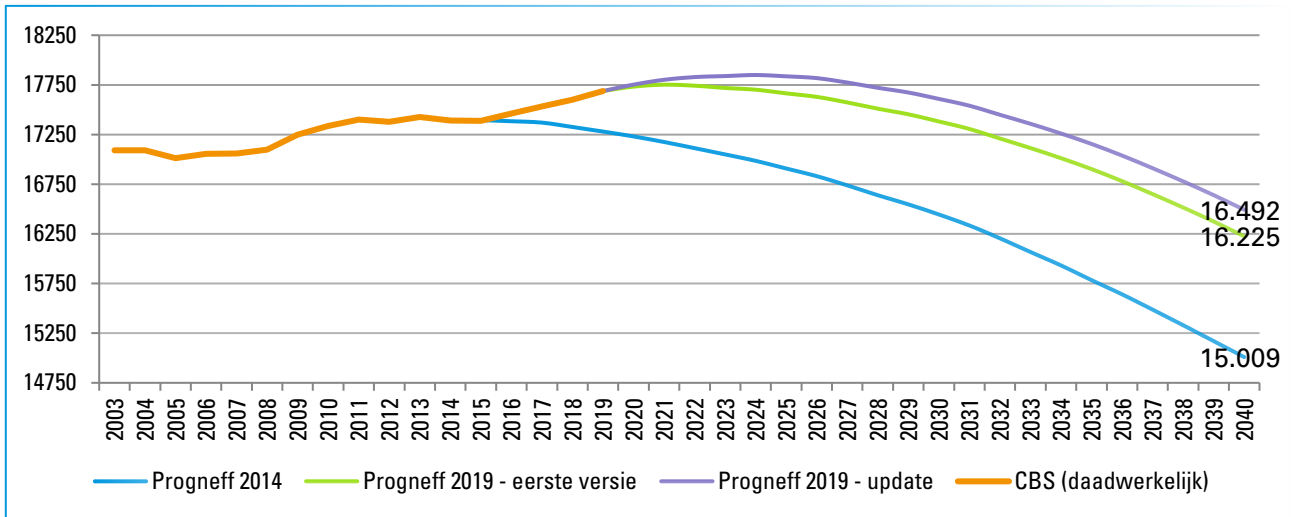


4.14 Landgraaf

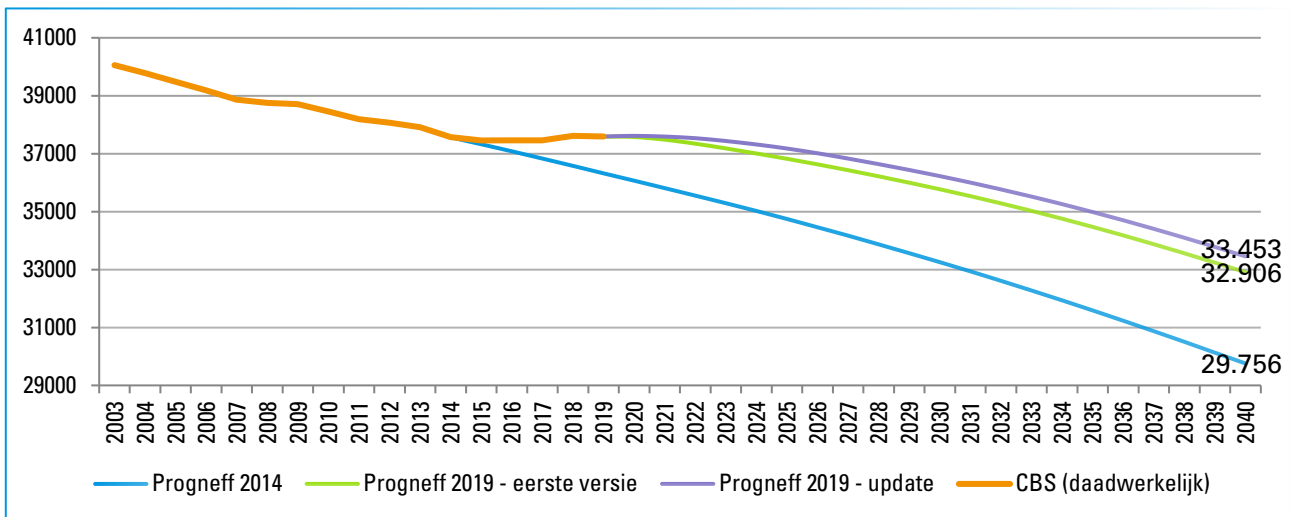
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3,7%	3,4%	3,4%	3,2%	3,3%	3,6%	2,8%	2,8%	3,0%	2,6%	2,3%

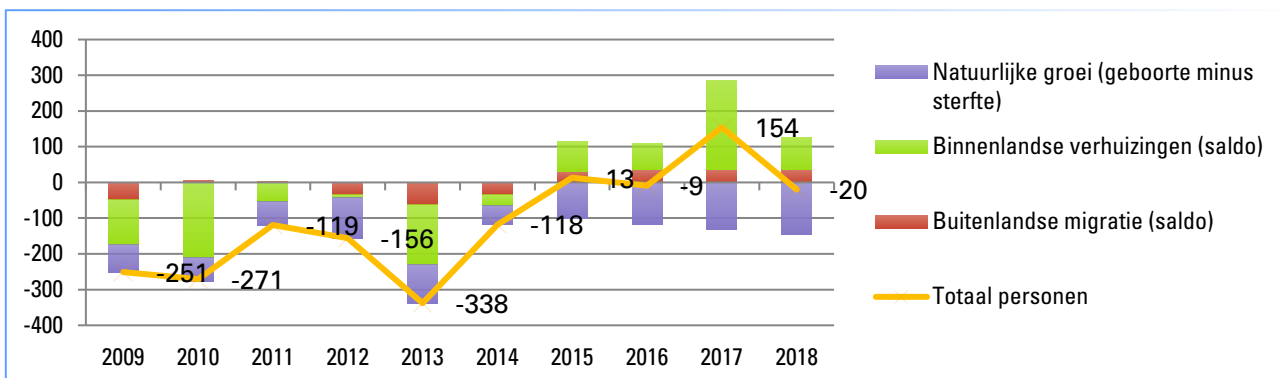
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



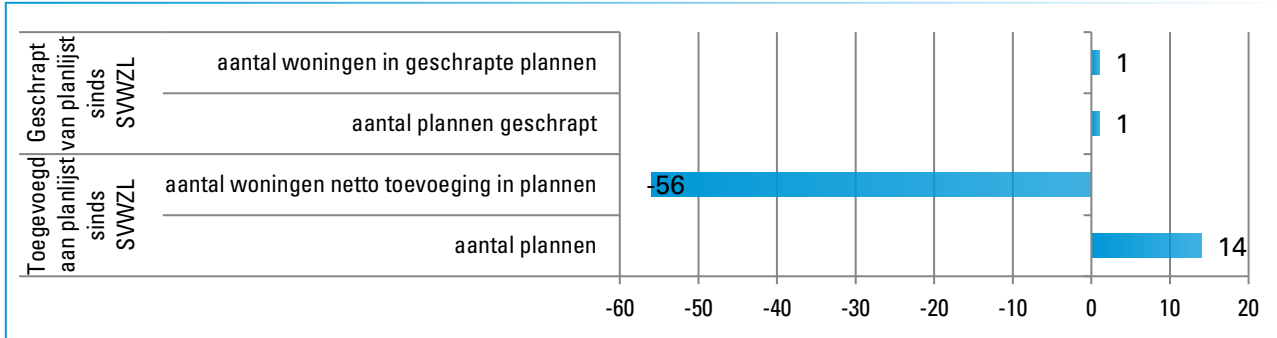
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



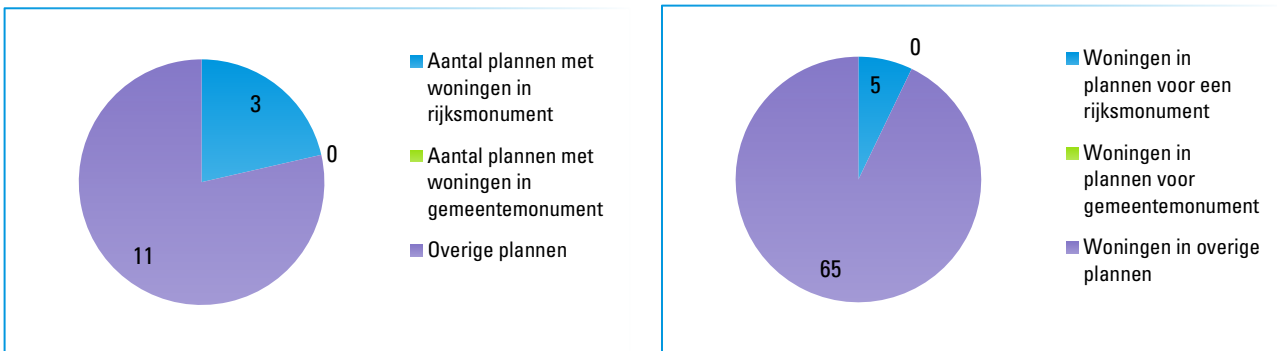
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



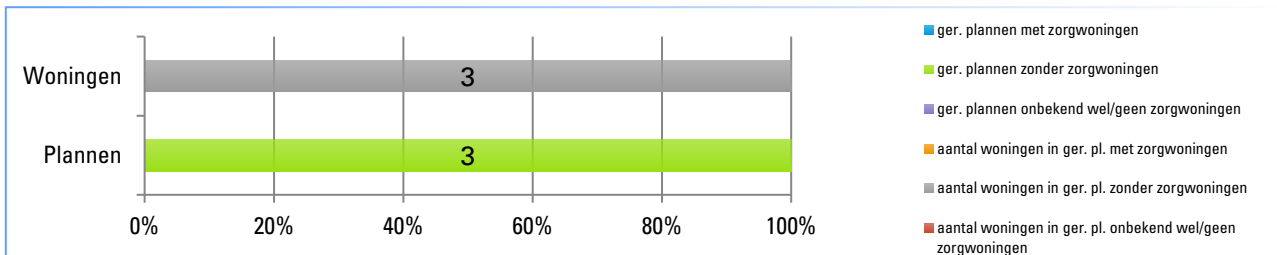
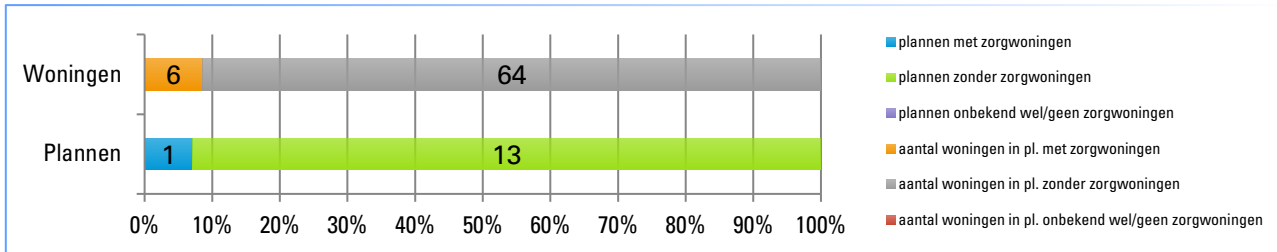
Beleidsafsprak II



Beleidsafsprak V



Beleidsafsprak IX

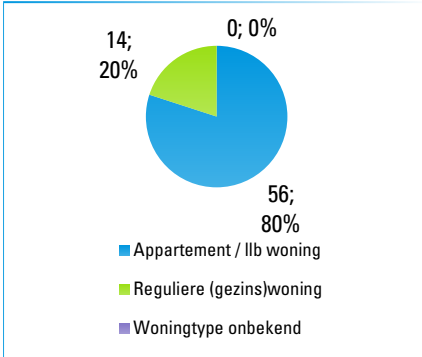


Beleidsafsprak X

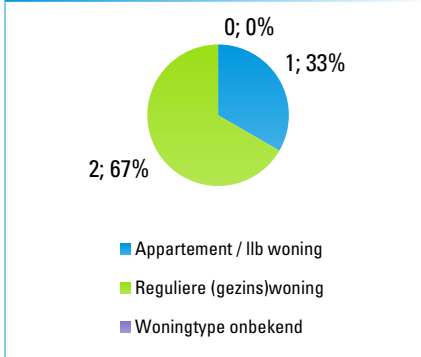
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens					
Liberalisatiegrens tot €900	4.705	4.709	4.750	4.751	46
Totaal corporatiebezit	162	161	126	108	-54
	4.867	4.870	4.876	4.859	-8

Beleidsafspraken VI

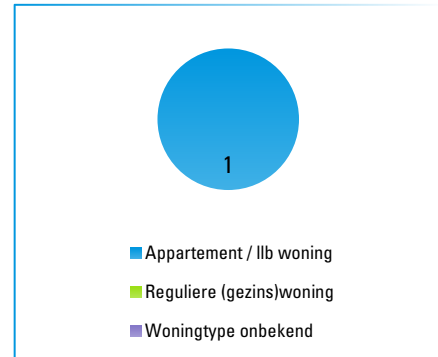
Woningen in plannen



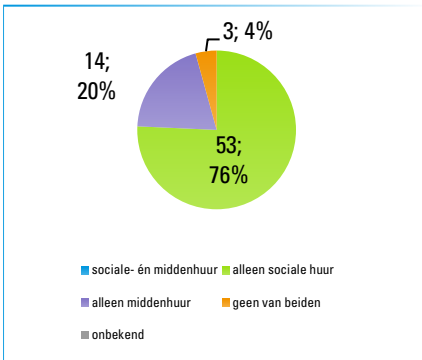
Gerealiseerde woningen



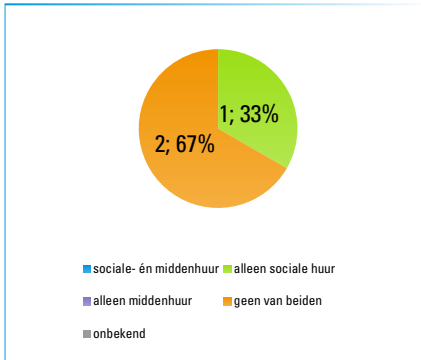
Woningen in geschrapte plannen



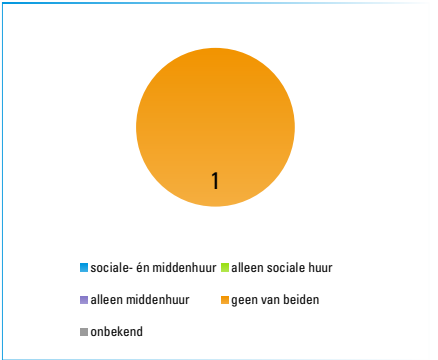
Woningen in plannen met...



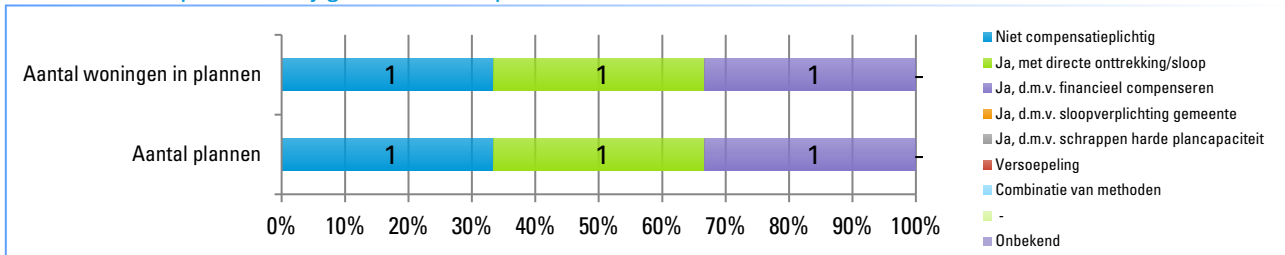
Gerealiseerde woningen in plannen met...



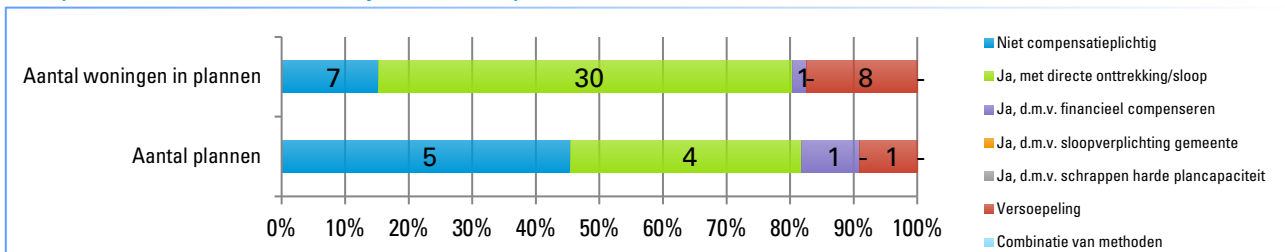
Woningen in geschrapte plannen met...



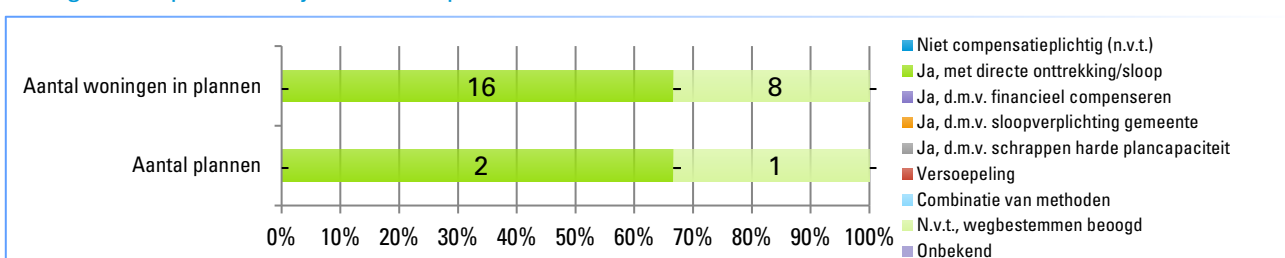
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

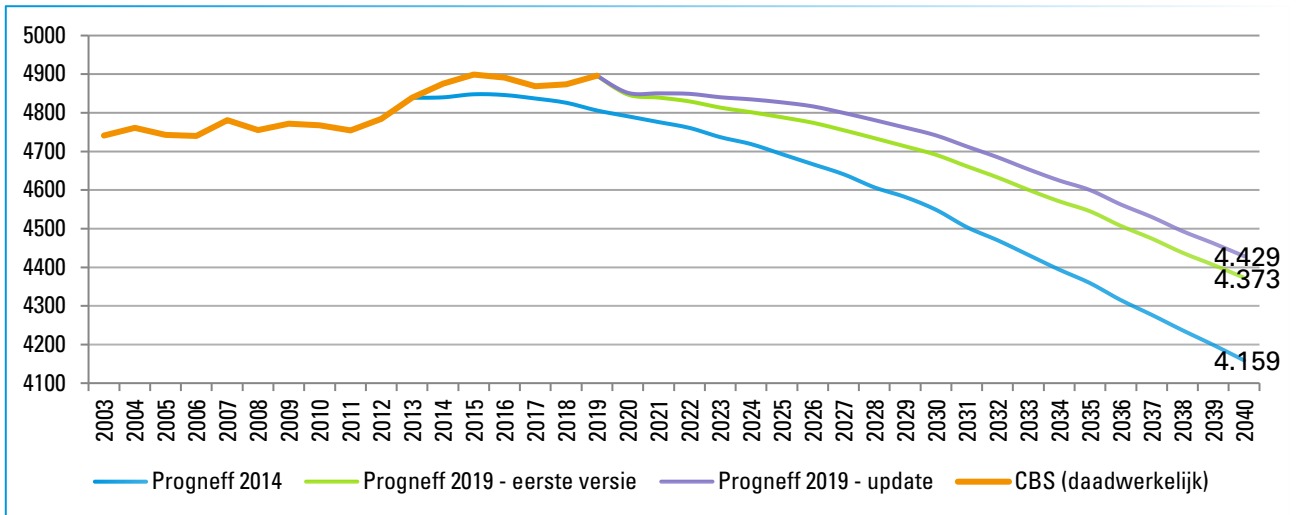


4.15 Simpelveld

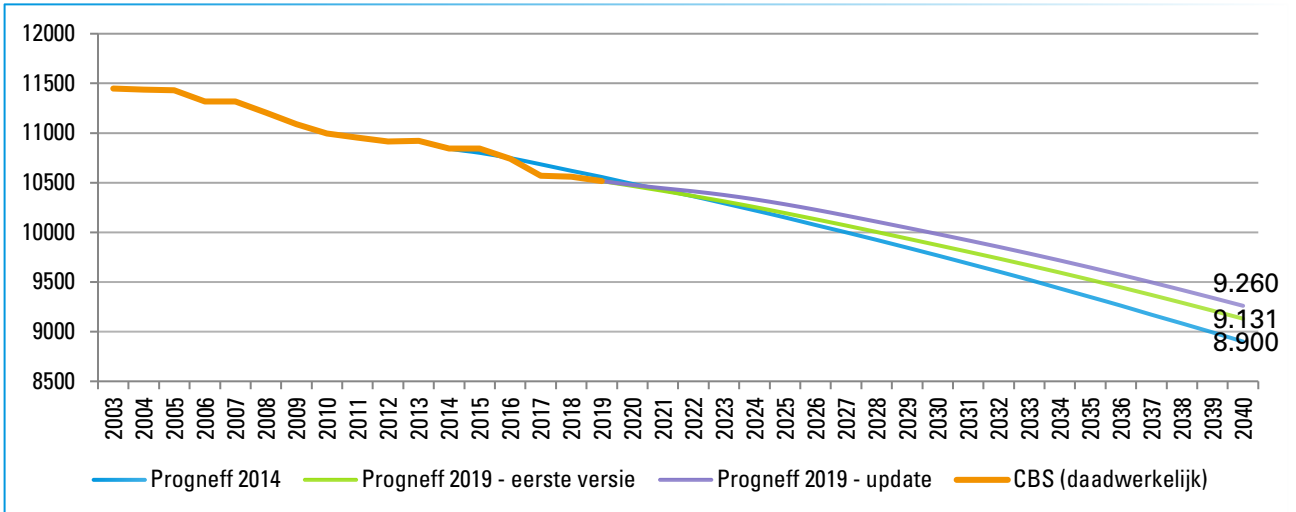
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4,5%	3,8%	3,9%	4,4%	4,0%	3,4%	3,8%	3,8%	4,3%	3,7%	3,9%

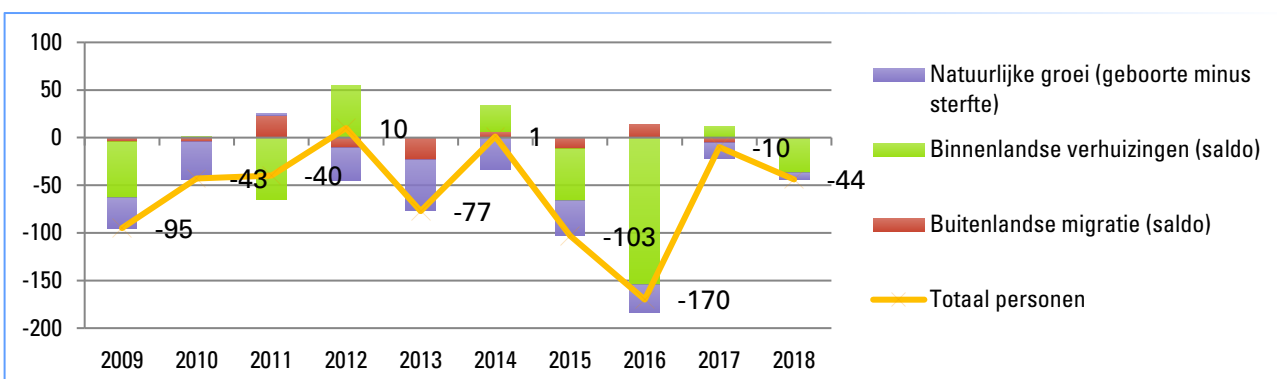
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



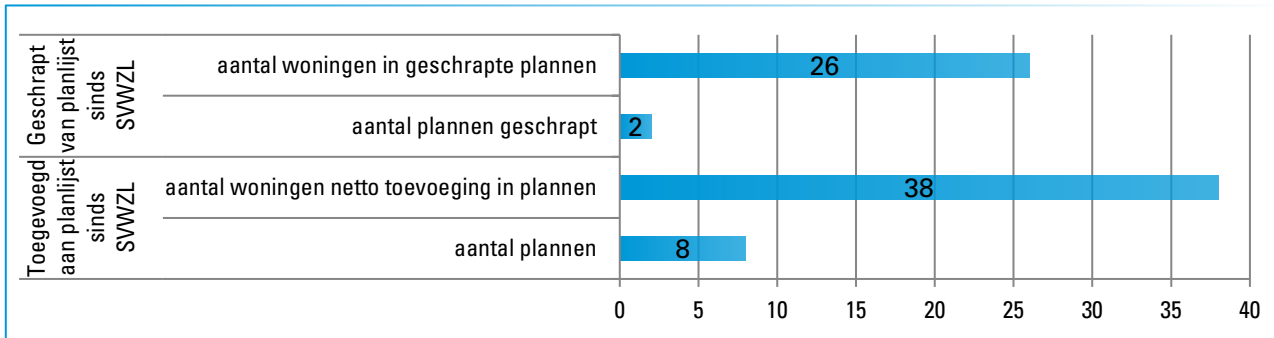
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



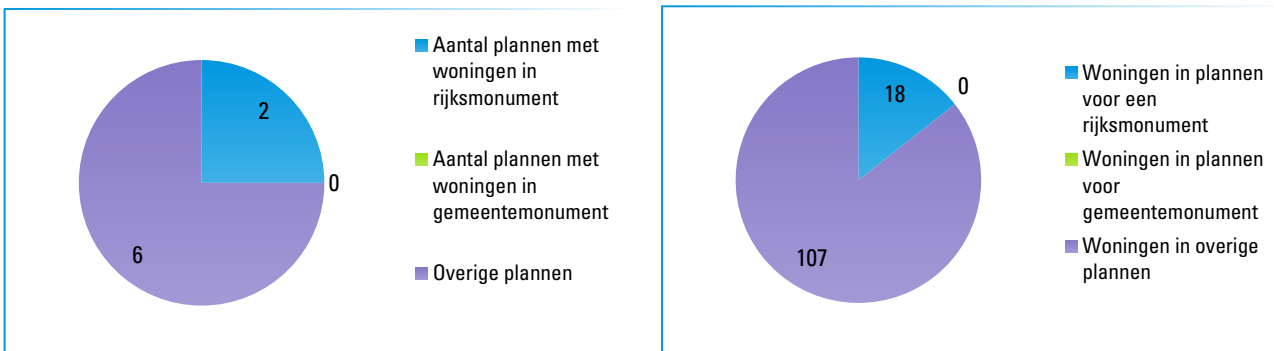
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



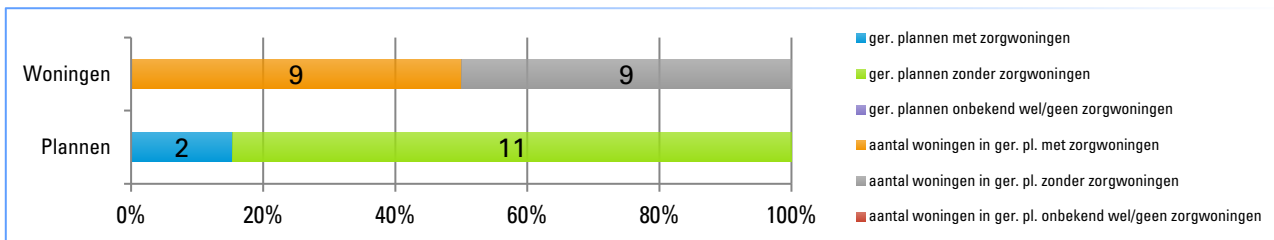
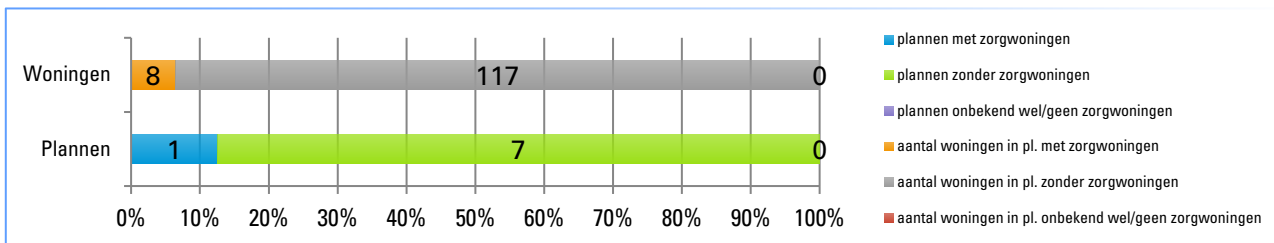
Beleidsafspraken II



Beleidsafspraken V



Beleidsafspraken IX

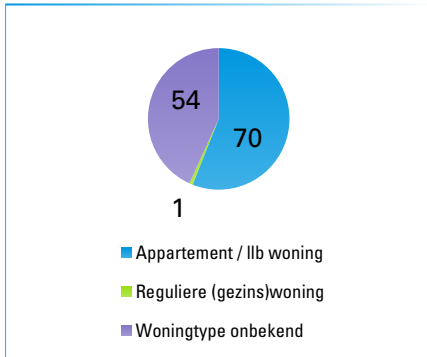


Beleidsafspraken X

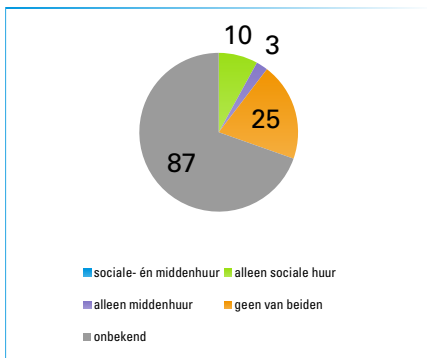
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	1.235	1.216	1.227	1.237	2
Liberalisatiegrens tot €900	59	76	64	49	-10
Totaal corporatiebezit	1.294	1.292	1.291	1.286	-8

Beleidsafsprak VI

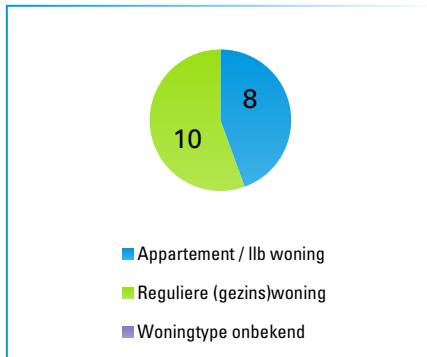
Woningen in plannen



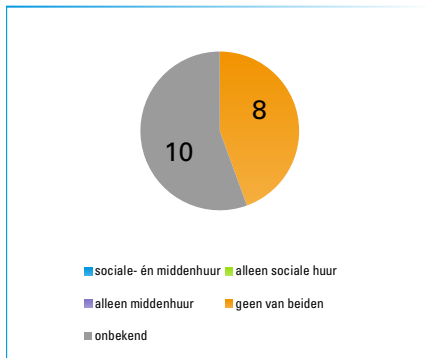
Woningen in plannen met...



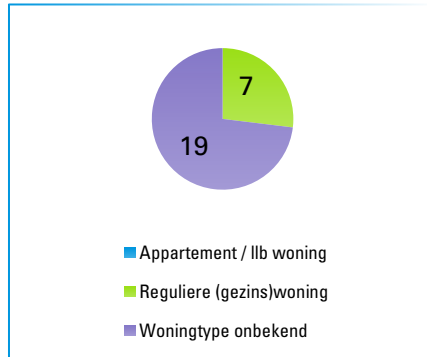
Gerealiseerde woningen



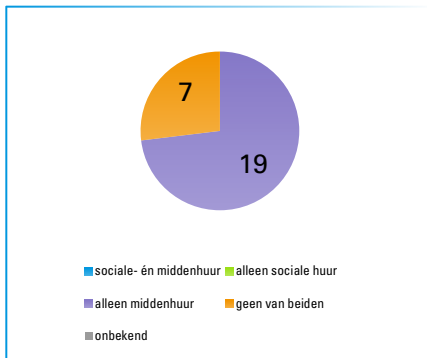
Gerealiseerde woningen in plannen met...



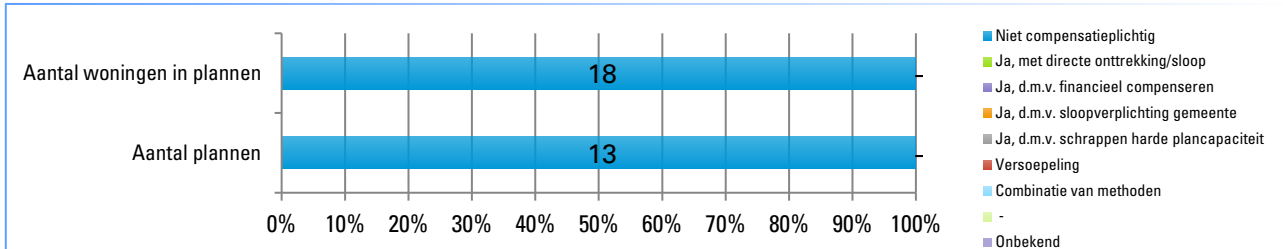
Woningen in geschrapte plannen



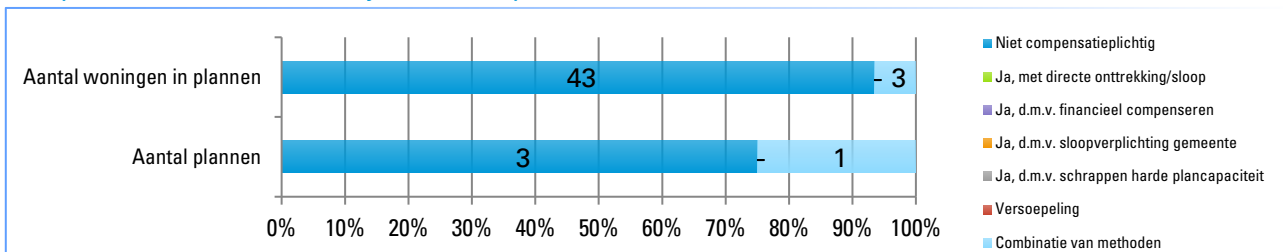
Woningen in geschrapte plannen met...



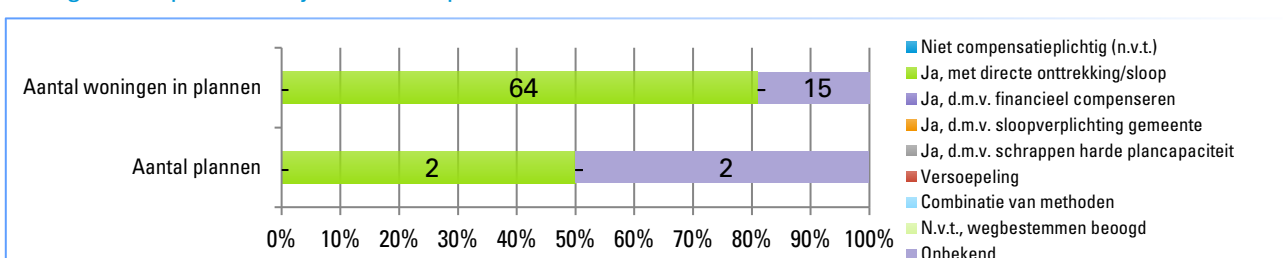
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

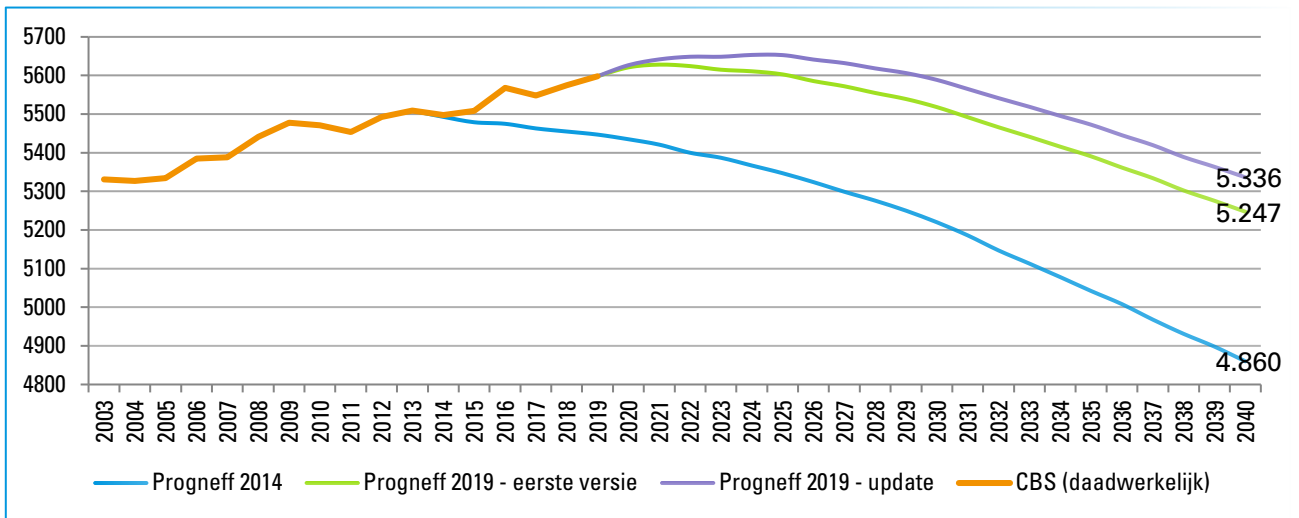


4.16 Voerendaal

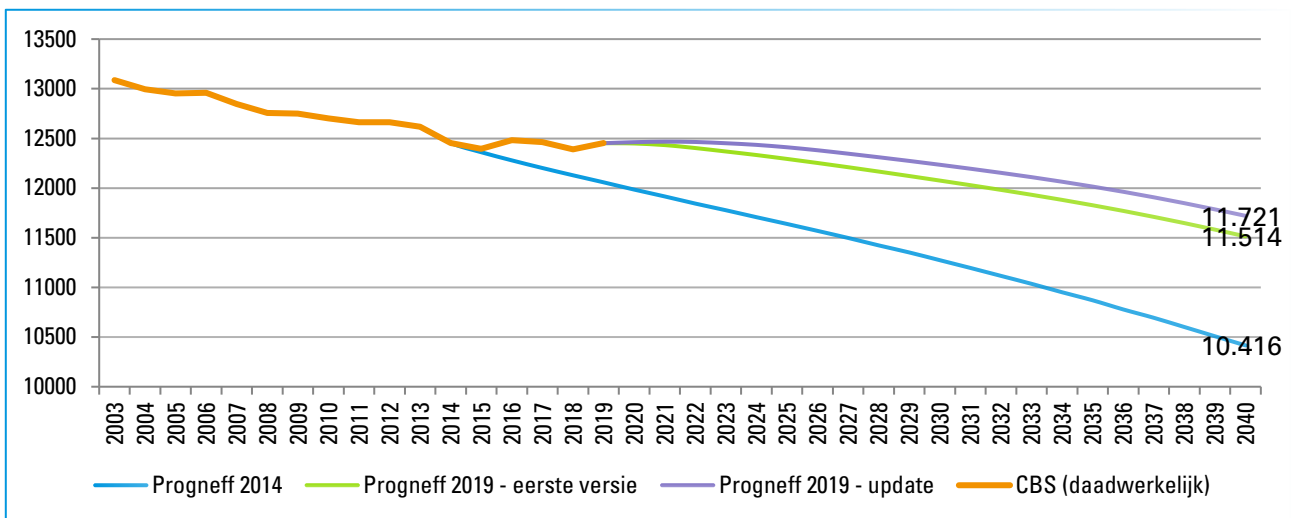
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3,2%	2,4%	2,0%	2,4%	2,3%	3,0%	3,1%	3,1%	3,0%	2,4%	2,5%

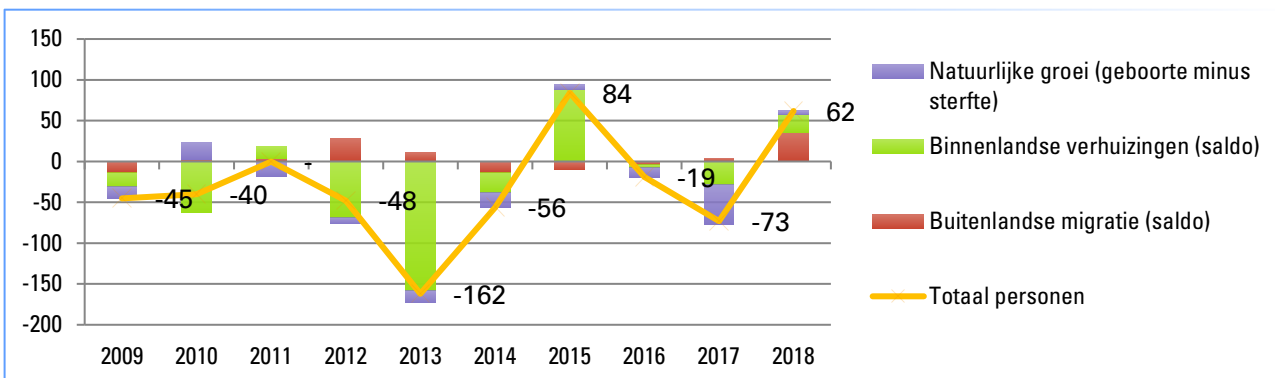
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



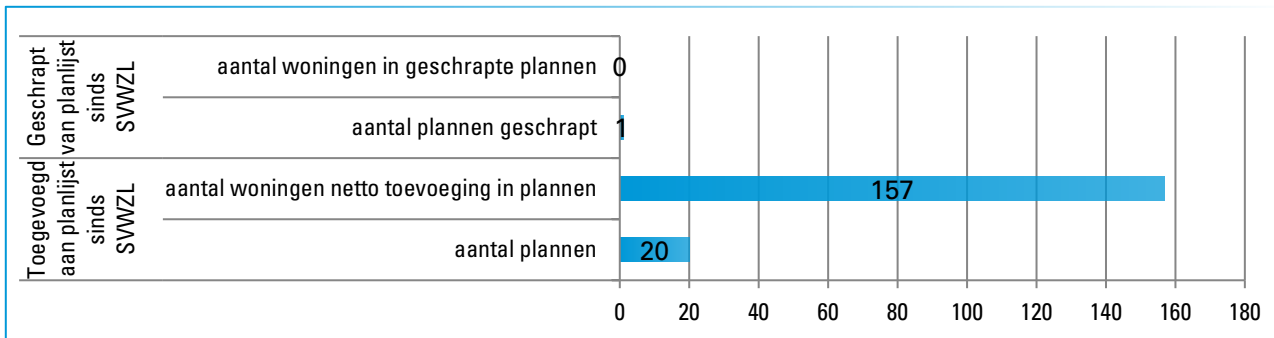
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



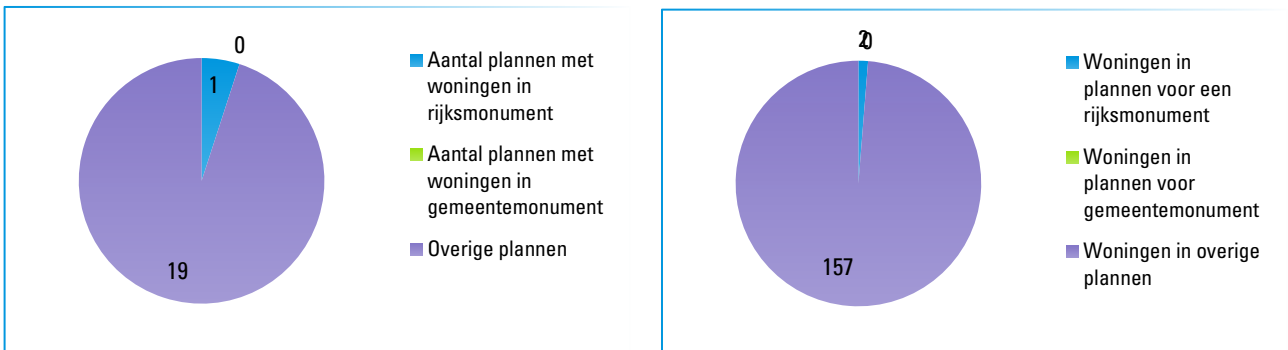
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



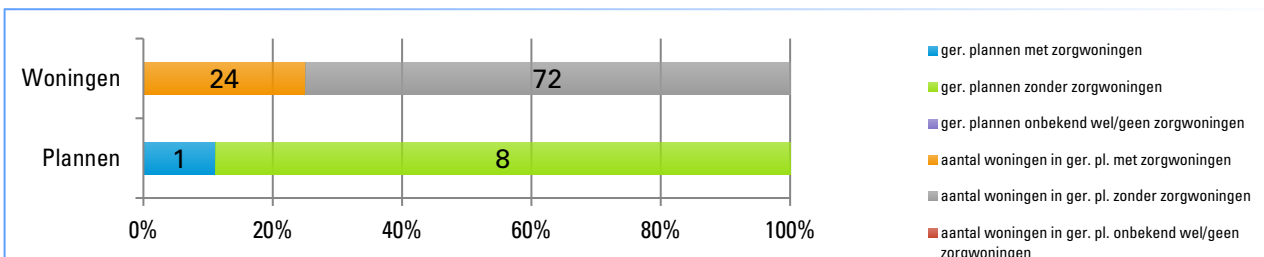
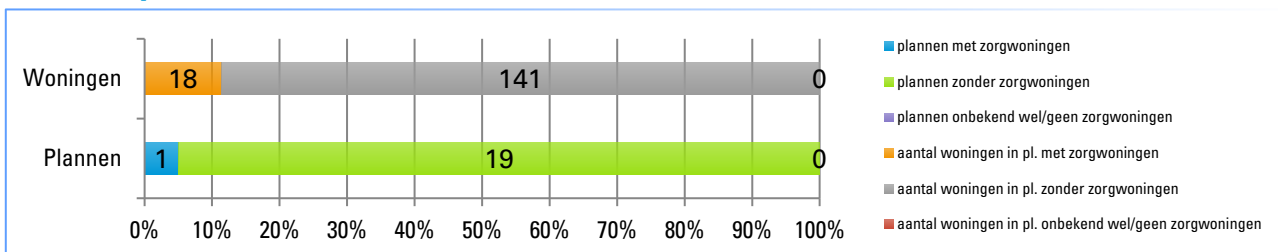
Beleidsafspraken II



Beleidsafspraken V



Beleidsafspraken IX

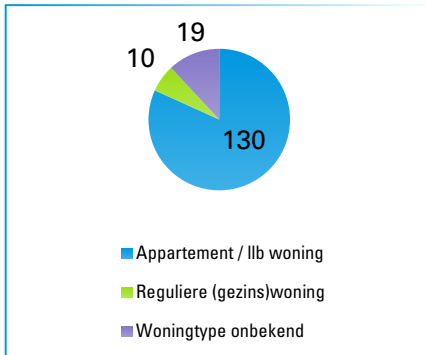


Beleidsafspraken X

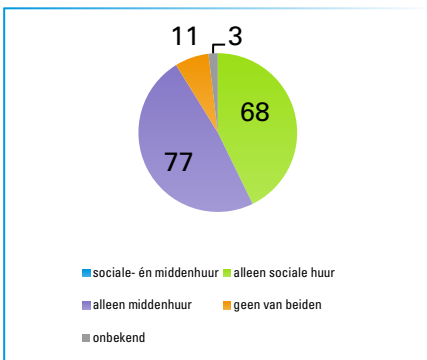
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	1.104	1.109	1.143	1.158	54
Liberalisatiegrens tot €900	54	61	41	41	-13
Totaal corporatiebezit (tot €900)	1.158	1.170	1.184	1.199	41

Beleidsafpraak VI

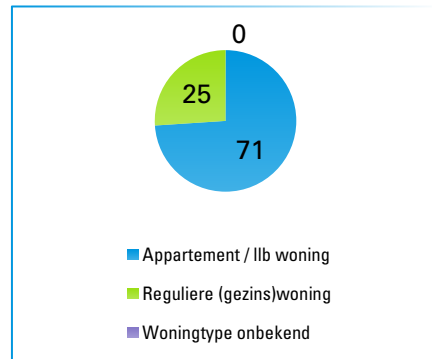
Woningen in plannen



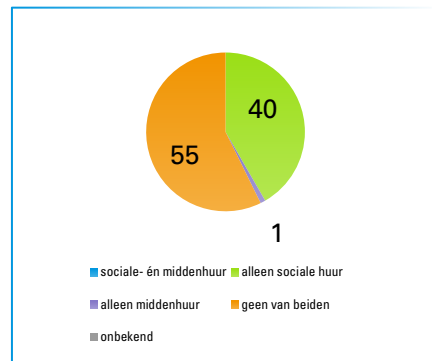
Woningen in plannen met...



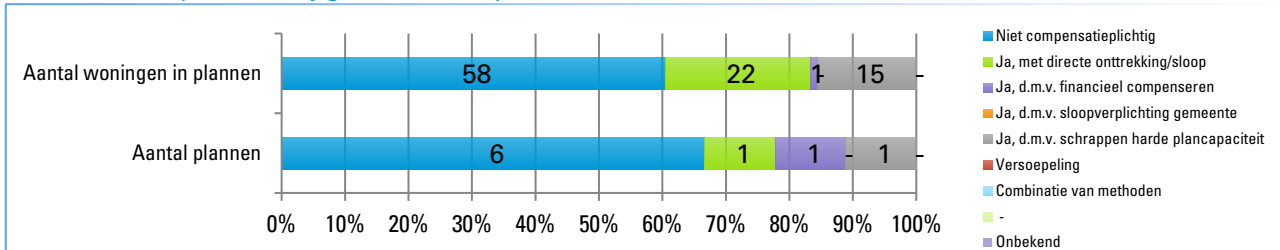
Gerealiseerde woningen



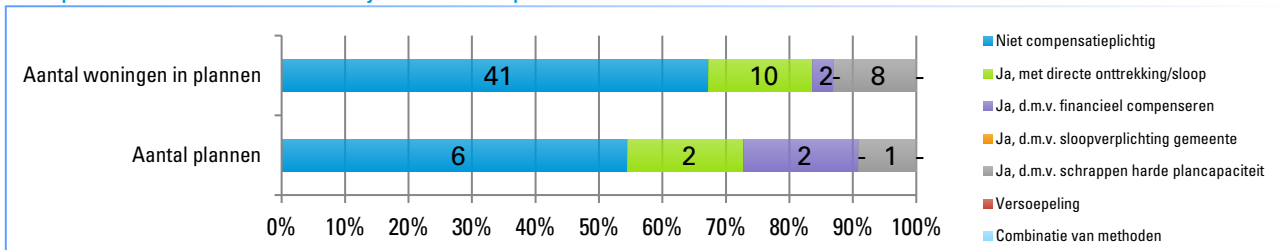
Gerealiseerde woningen in plannen met...



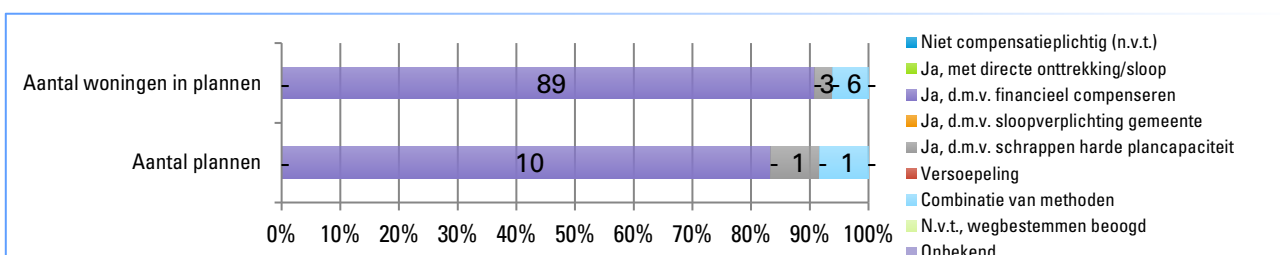
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

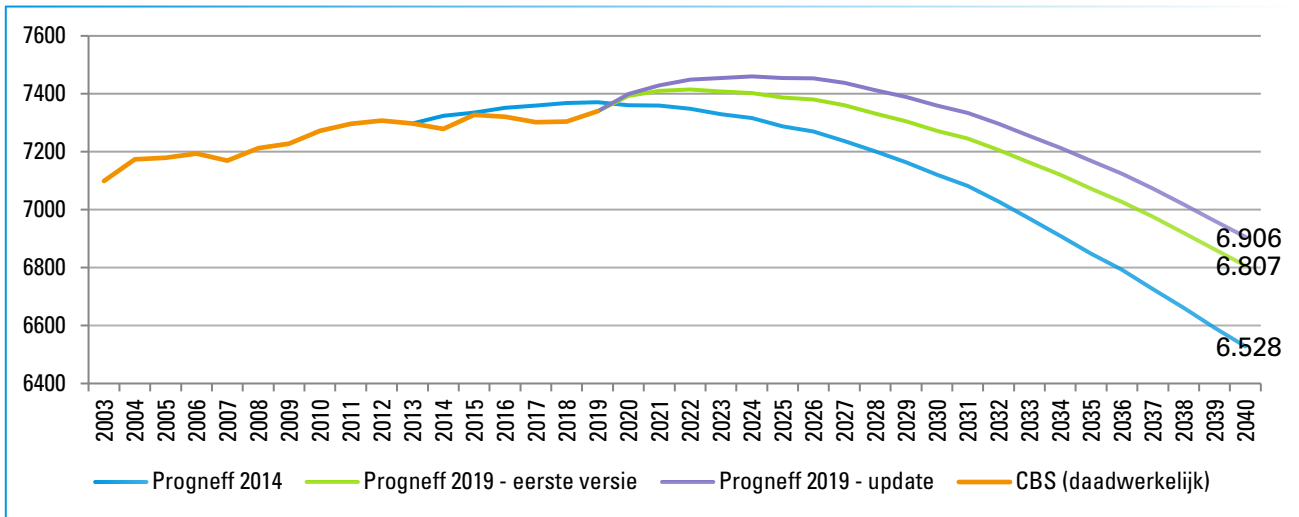


4.17 Beek

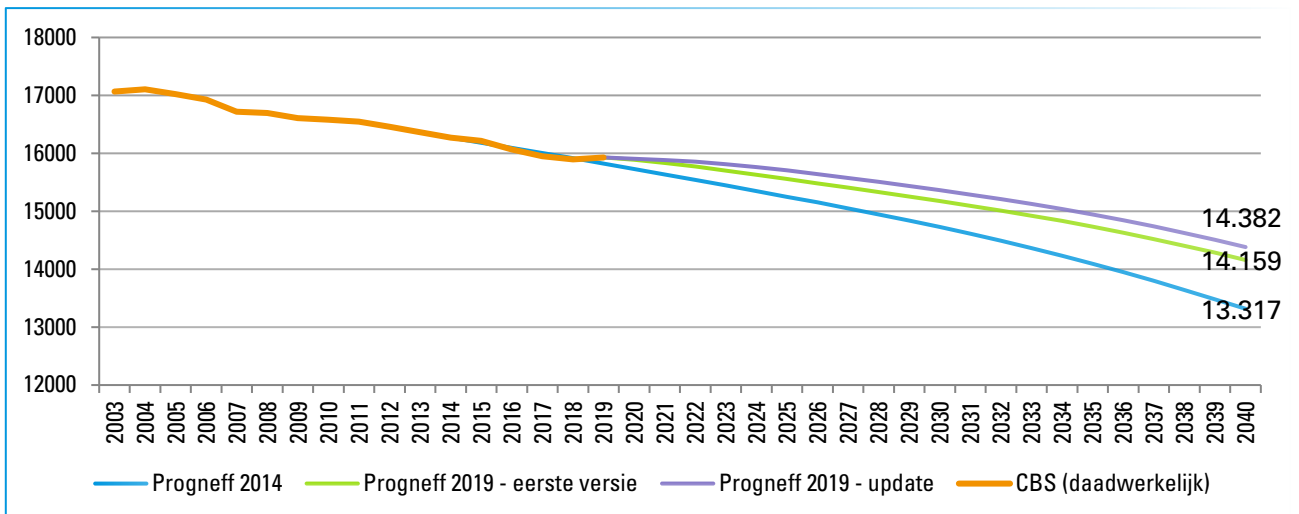
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3,0%	2,8%	3,2%	3,7%	3,9%	4,3%	3,1%	2,6%	2,7%	2,7%	2,6%

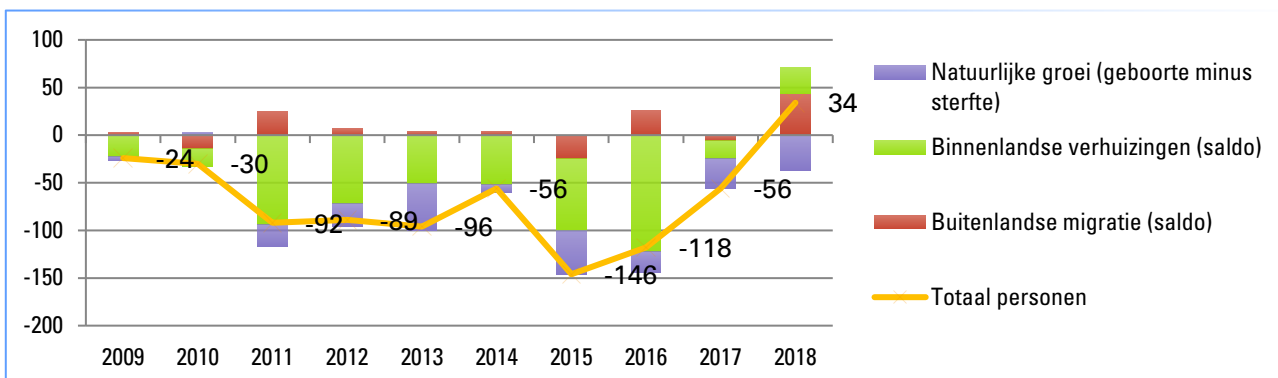
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



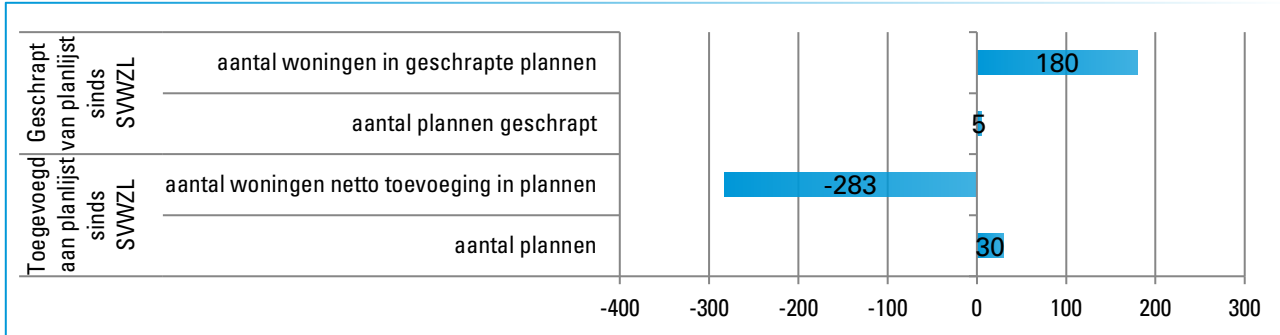
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



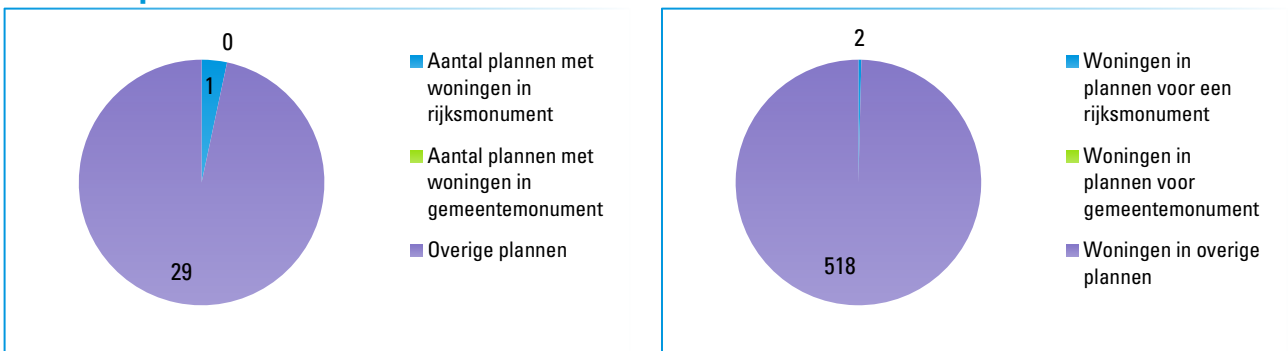
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



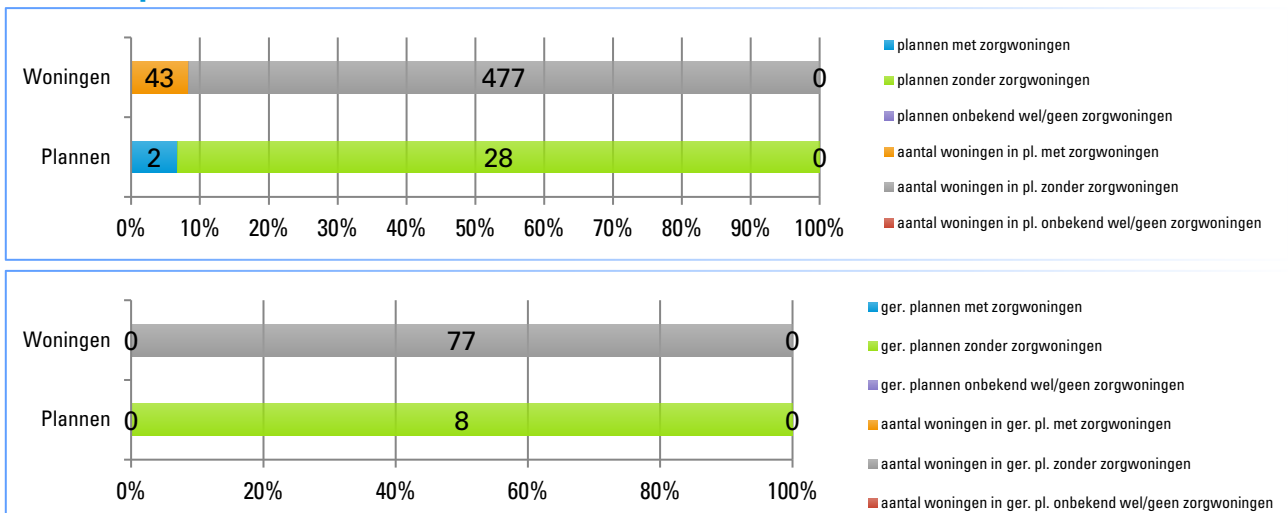
Beleidsafspraken II



Beleidsafspraken V



Beleidsafspraken IX

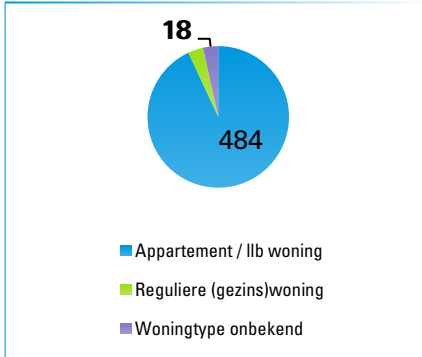


Beleidsafspraken X

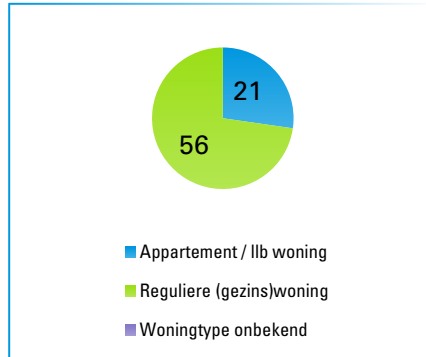
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	1.352	1.582	1.583	1.579	227
Liberalisatiegrens tot €900	28	30	35	35	7
Totaal corporatiebezit (tot € 900)	1.380	1.612	1.618	1.614	234

Beleidsafspraken VI

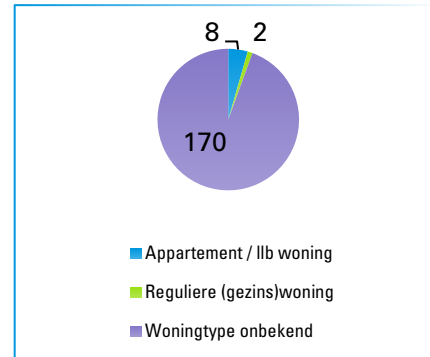
Woningen in plannen



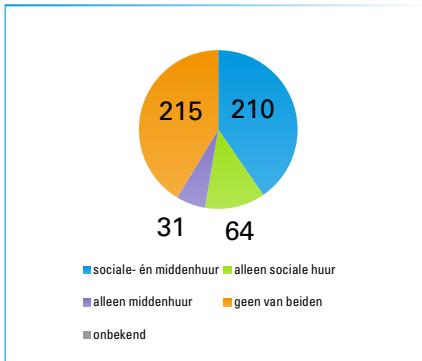
Gerealiseerde woningen



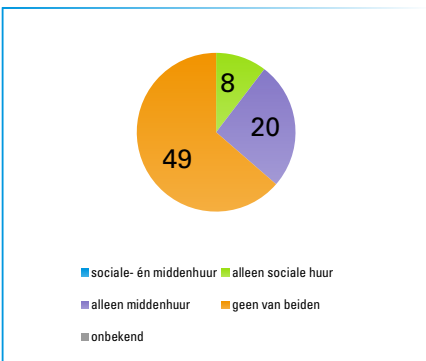
Woningen in geschrapte plannen



Woningen in plannen met...



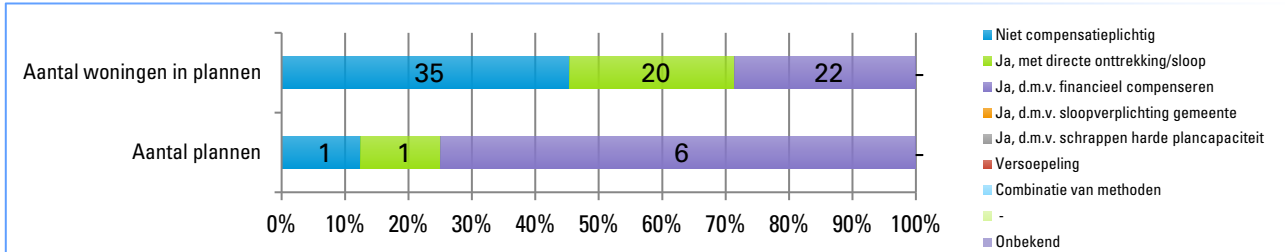
Gerealiseerde woningen in plannen met...



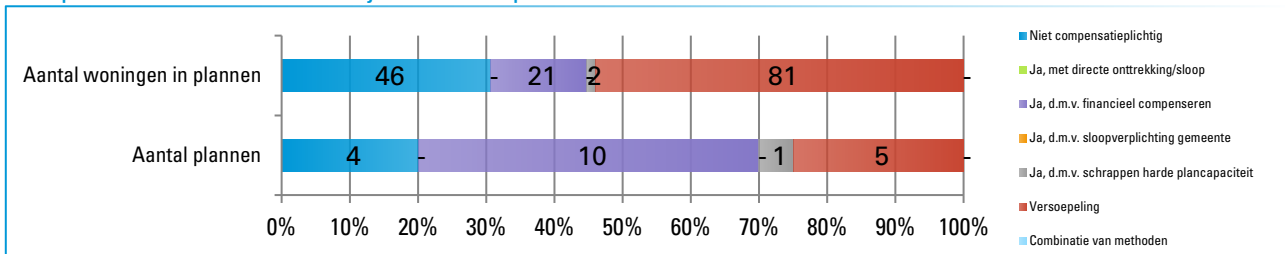
Woningen in geschrapte plannen met...



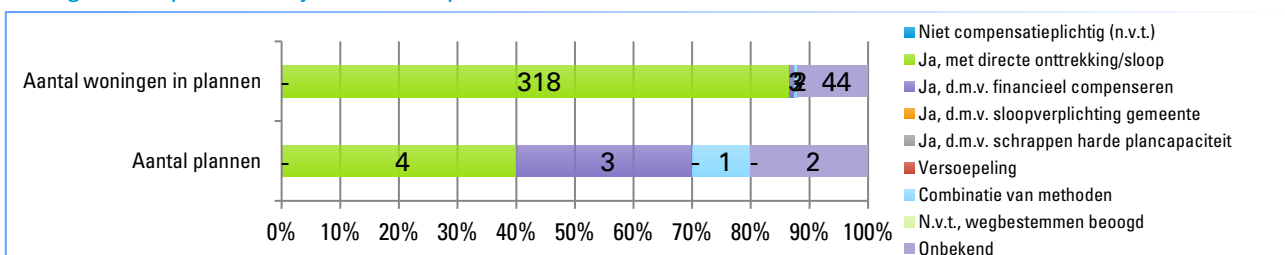
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

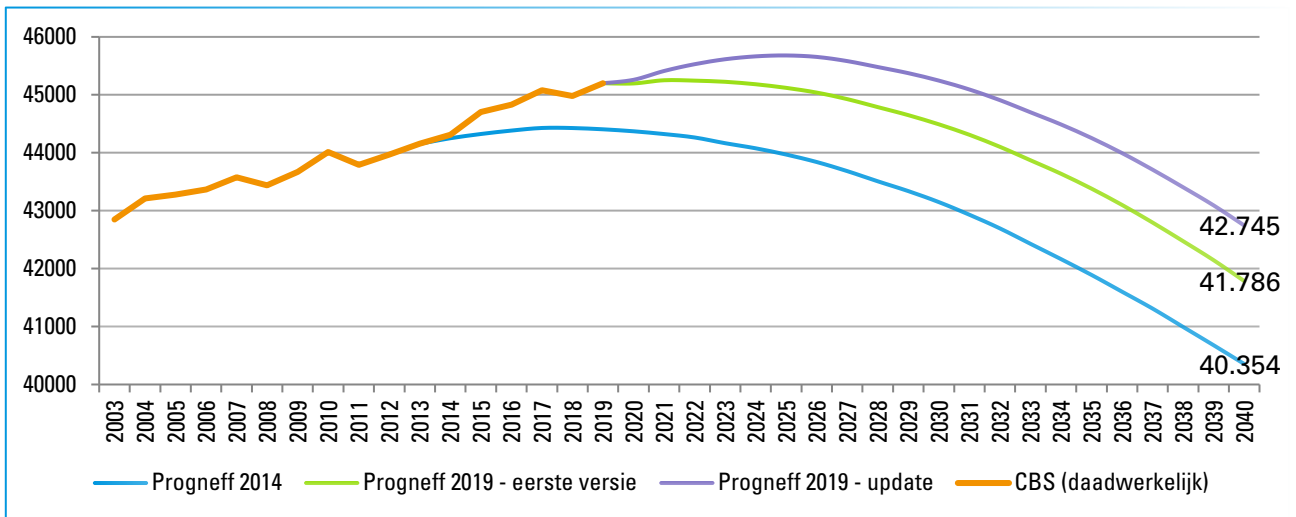


4.18 Sittard-Geleen

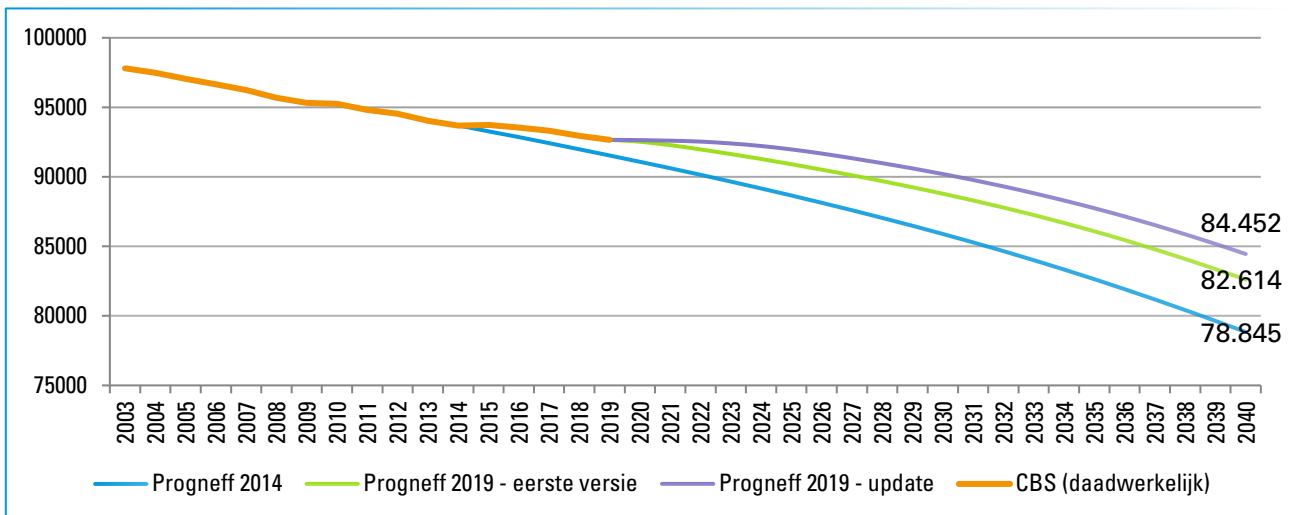
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3,5%	4,1%	3,4%	3,7%	4,5%	5,0%	4,6%	3,9%	3,9%	3,6%	3,5%

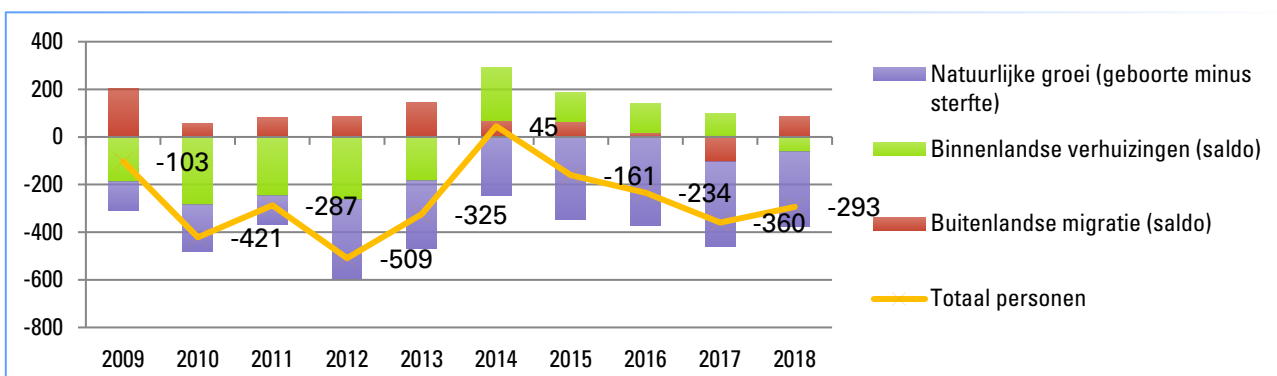
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



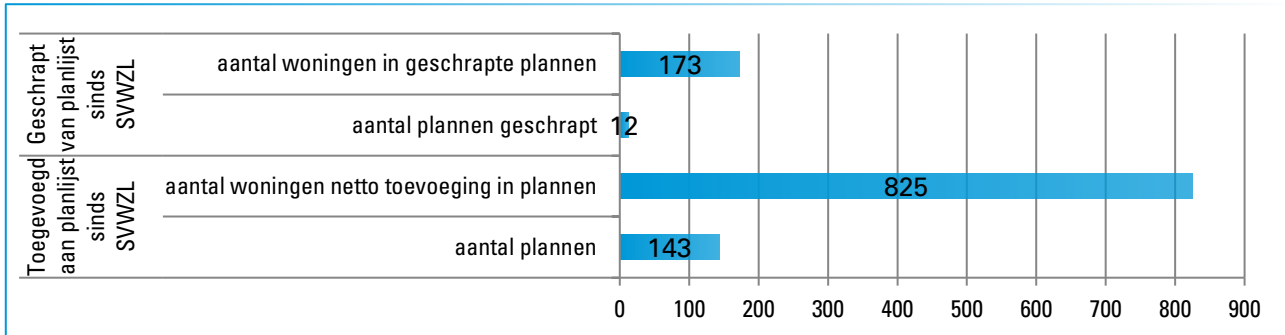
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



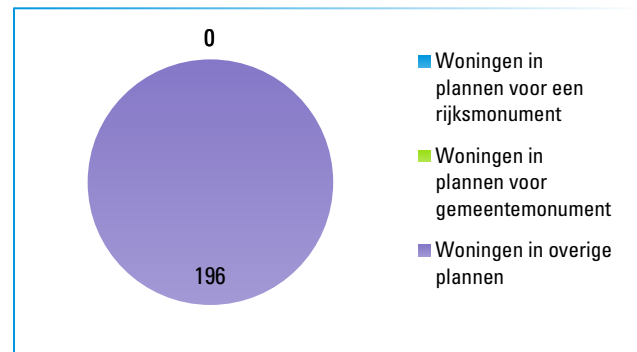
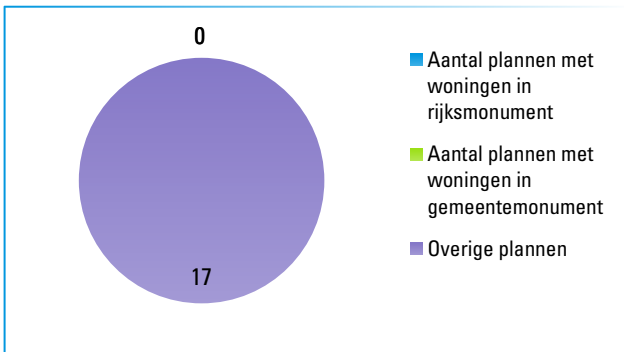
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



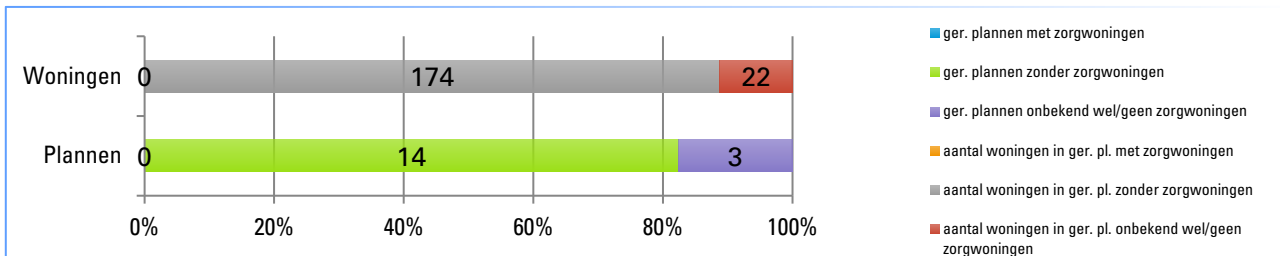
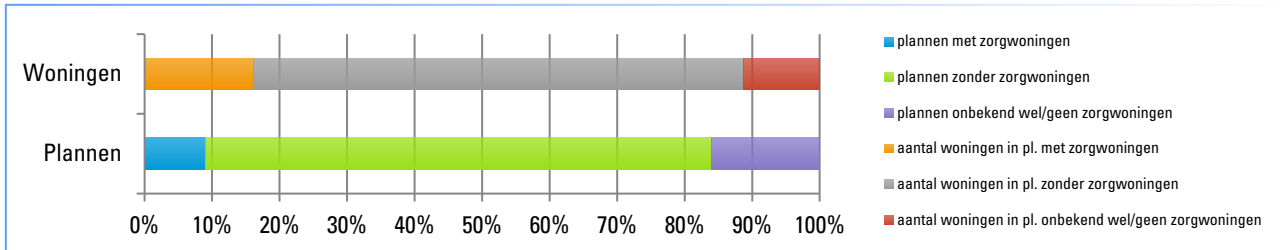
Beleidsafspraken II



Beleidsafspraken V



Beleidsafspraken IX

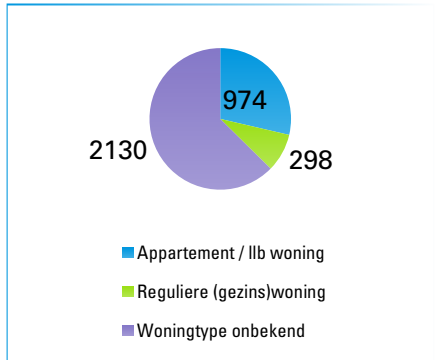


Beleidsafspraken X

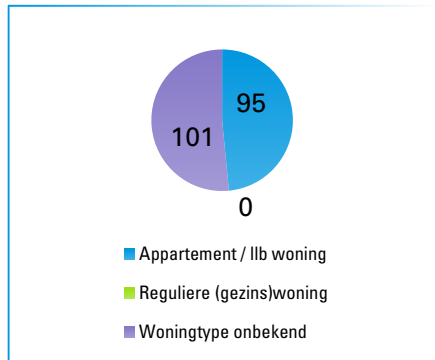
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	12.782	12.670	12.440	12.657	-125
Liberalisatiegrens tot €900	474	556	633	648	174
Totaal corporatiebezit (tot € 900)	13.256	13.226	13.073	13.305	49

Beleidsafspraken VI

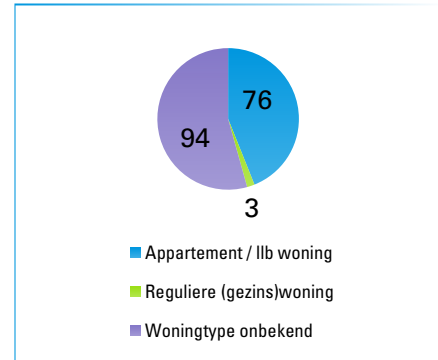
Woningen in plannen



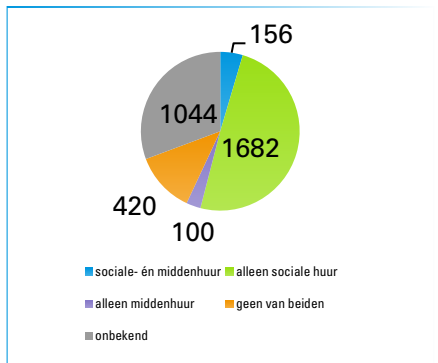
Gerealiseerde woningen



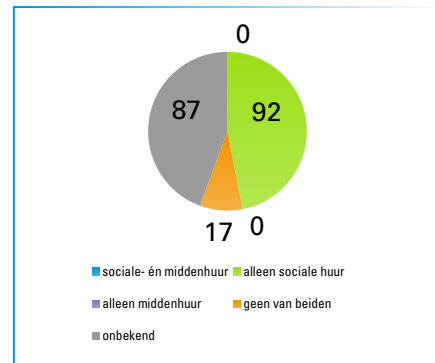
Woningen in geschrapte plannen



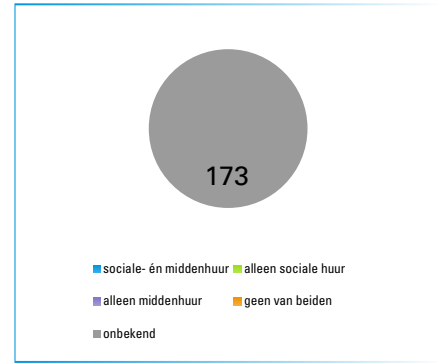
Woningen in plannen met...



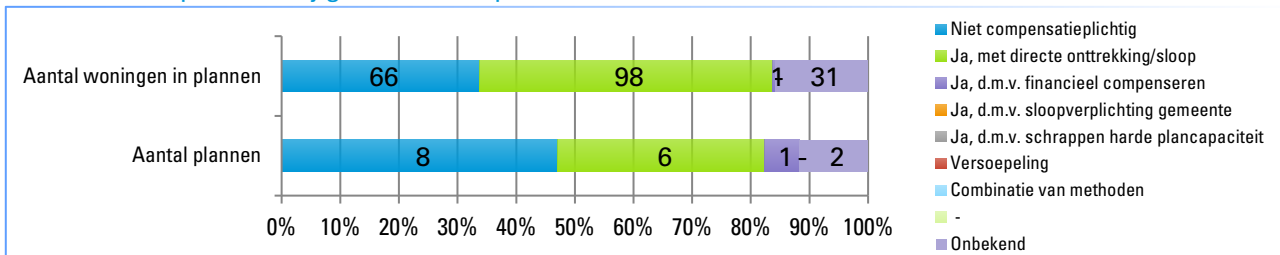
Gerealiseerde woningen in plannen met...



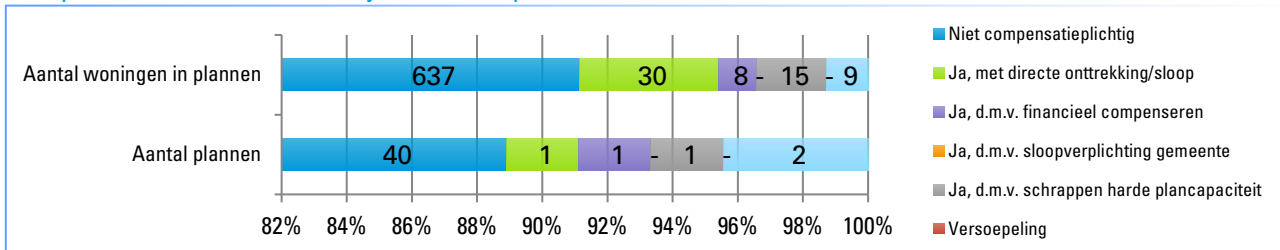
Woningen in geschrapte plannen met...



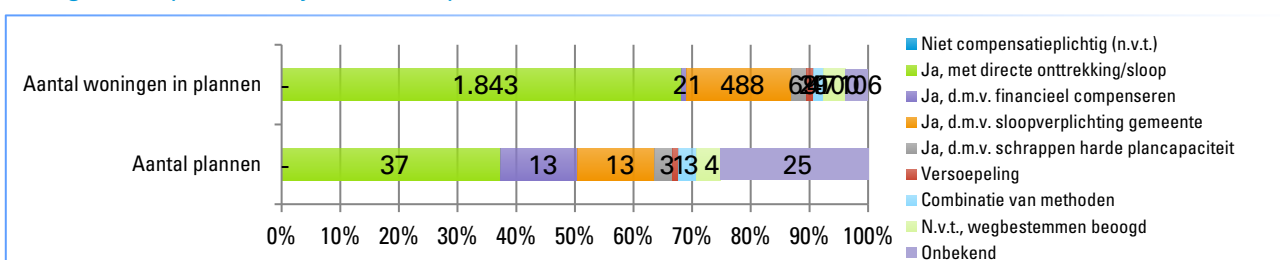
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

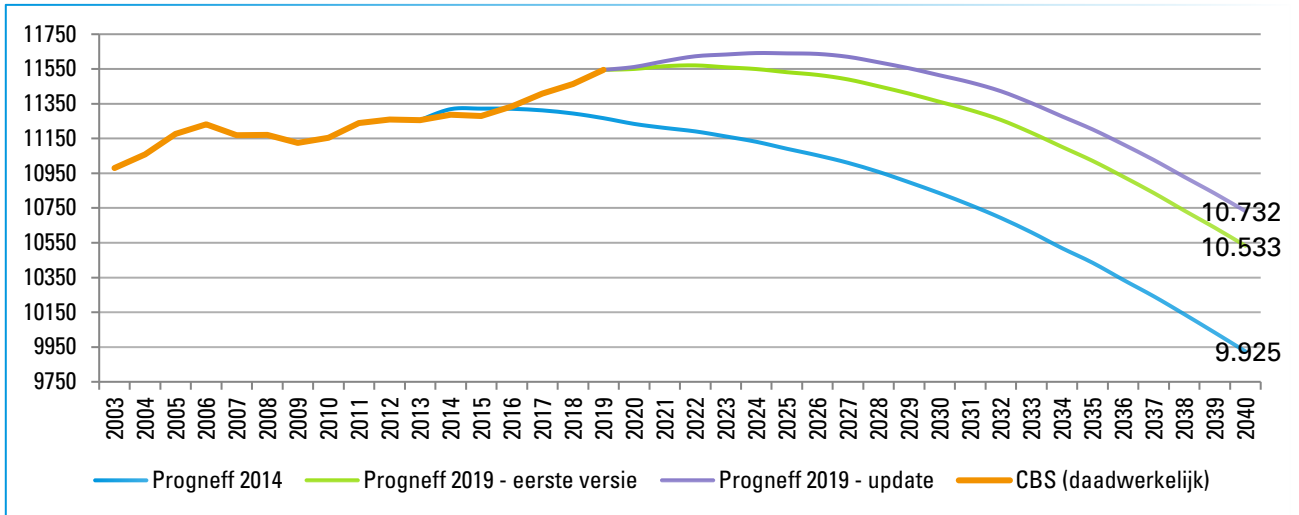


4.19 Stein

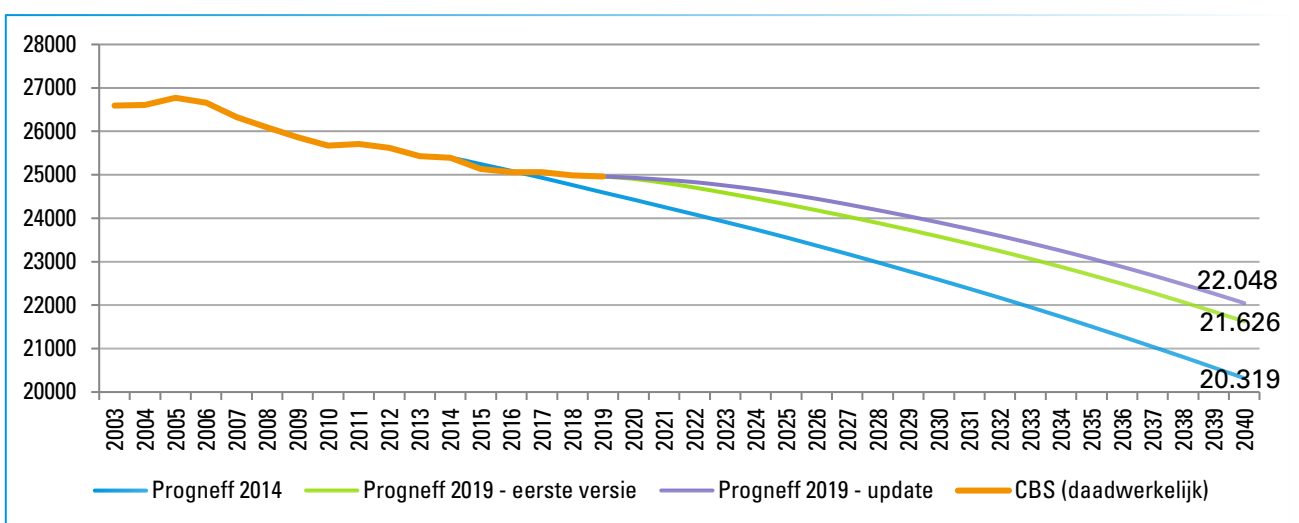
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3,2%	2,8%	3,4%	2,9%	3,0%	3,4%	3,0%	2,6%	2,5%	2,4%	2,5%

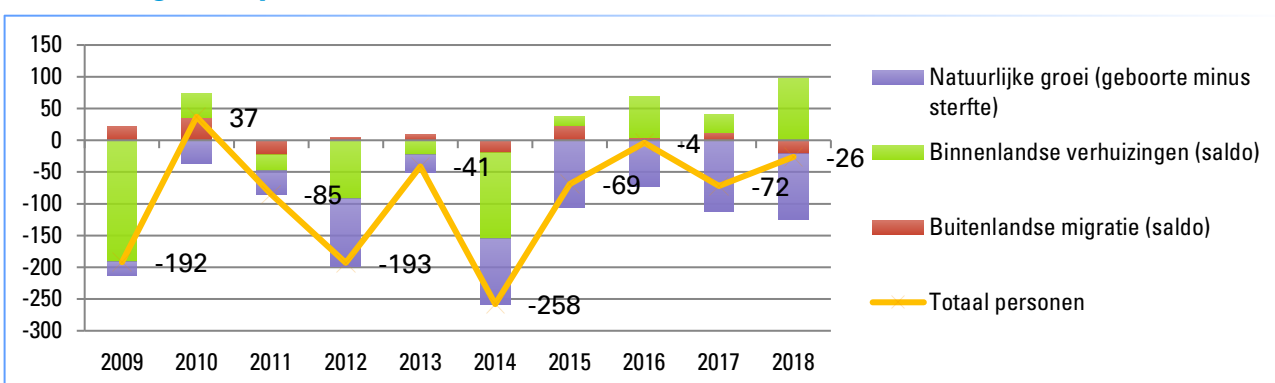
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



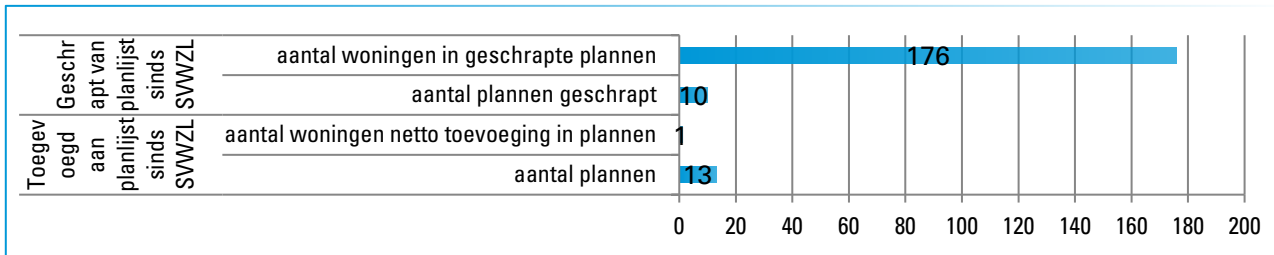
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



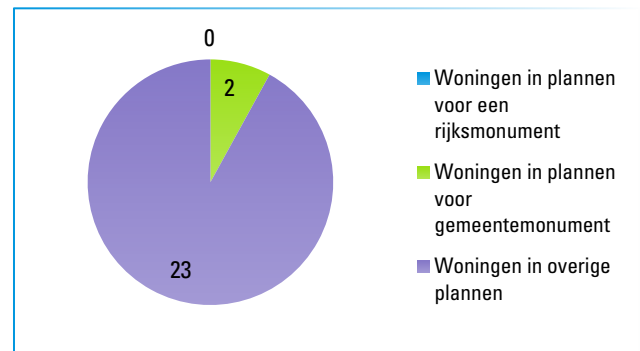
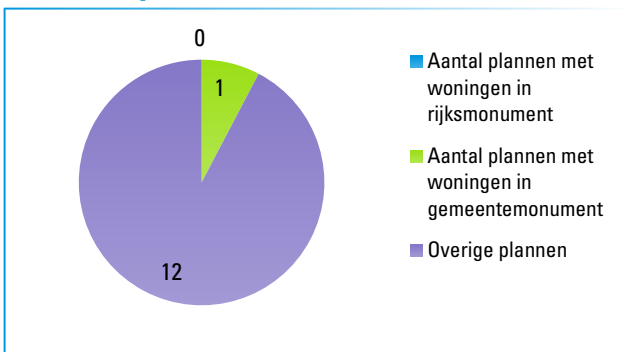
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



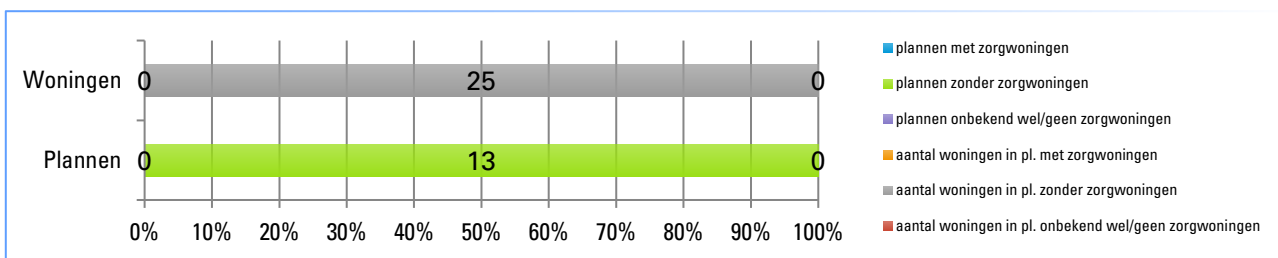
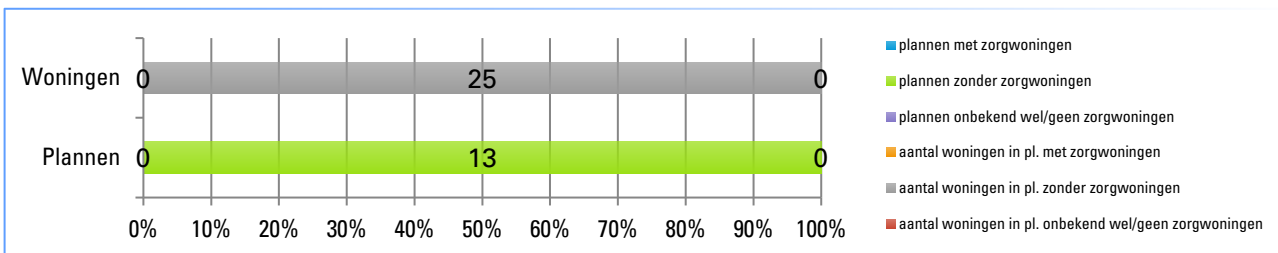
Beleidsafpraak II



Beleidsafpraak V



Beleidsafpraak IX

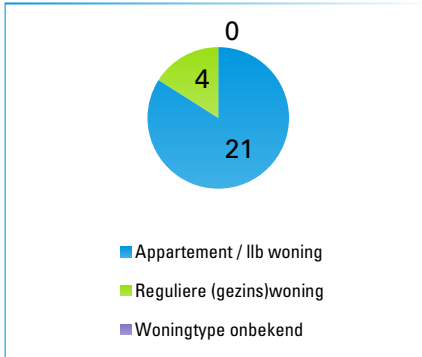


Beleidsafpraak X

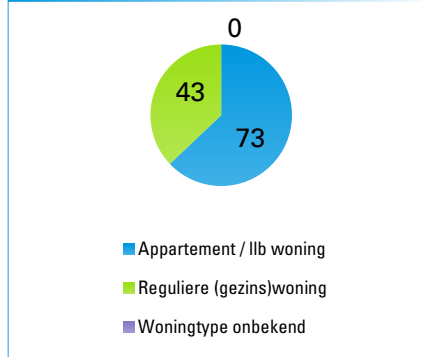
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	2.479	2.464	2.127	2.133	-346
Liberalisatiegrens tot €900	86	79	235	233	147
Totaal corporatiebezit (tot € 900)	2.565	2.543	2.362	2.366	-199

Beleidsafspraken VI

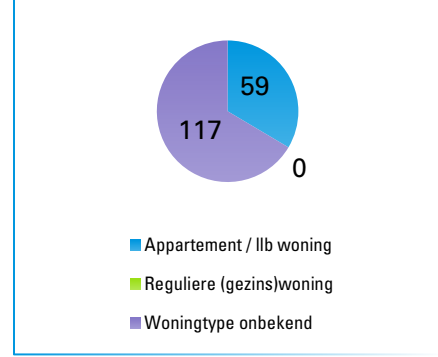
Woningen in plannen



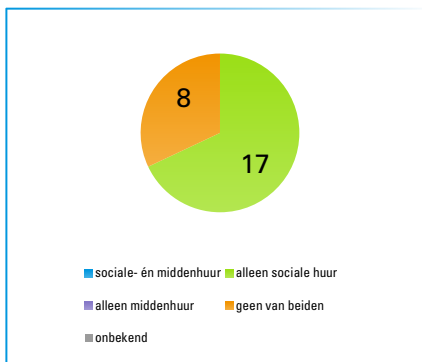
Gerealiseerde woningen



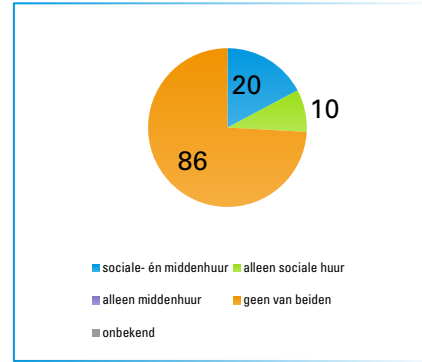
Woningen in geschrapte plannen



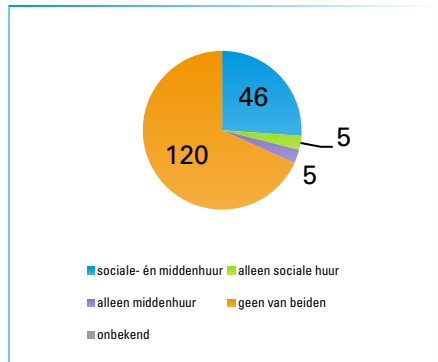
Woningen in plannen met...



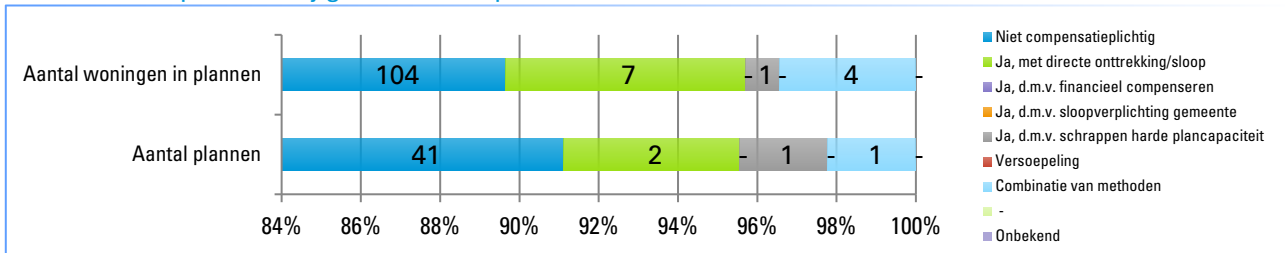
Gerealiseerde woningen in plannen met...



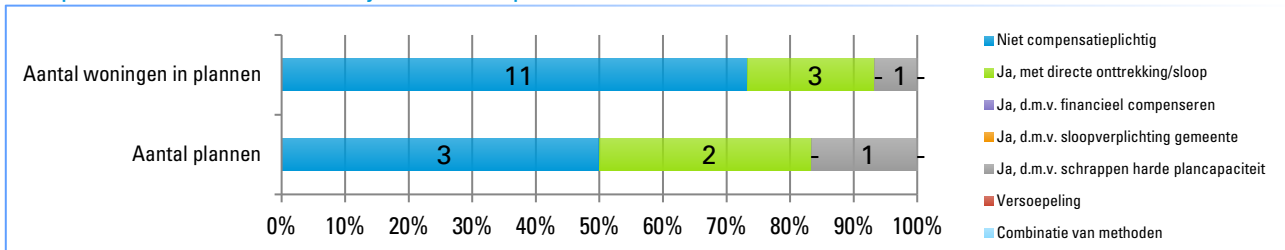
Woningen in geschrapte plannen met...



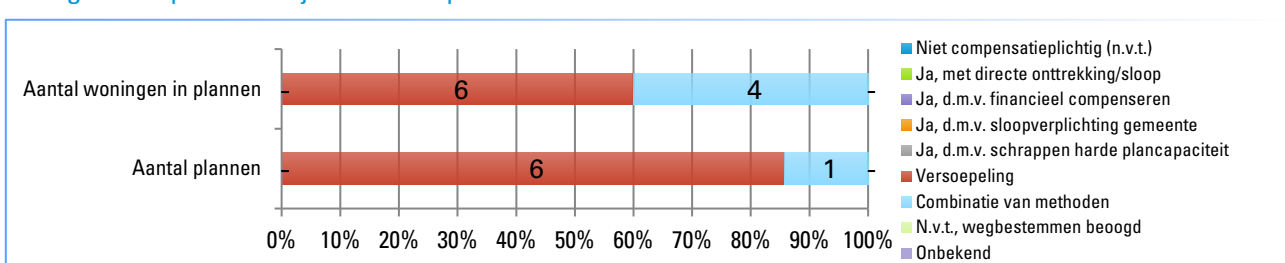
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

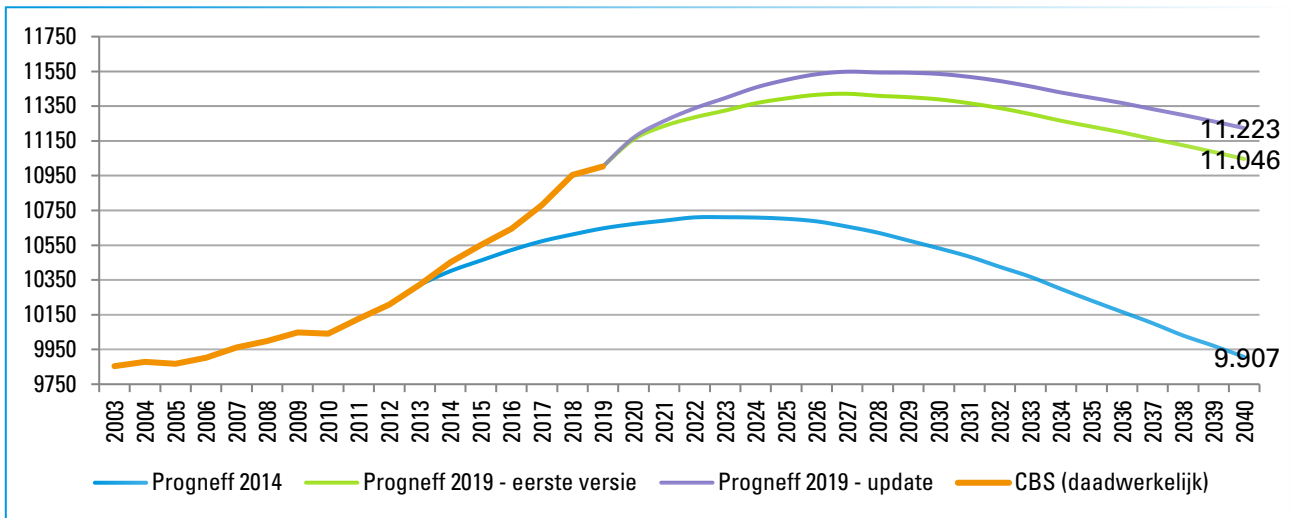


4.20 Eijsden-Margraten

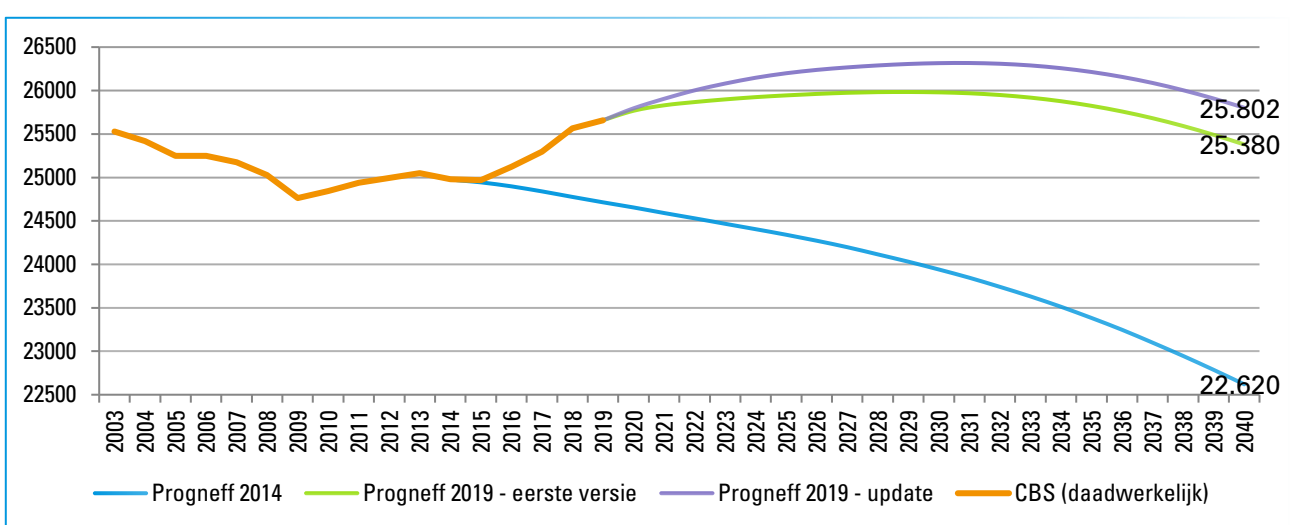
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1,7%	2,3%	2,2%	2,5%	1,9%	2,1%	2,1%	2,0%	1,8%	2,1%	2,7%

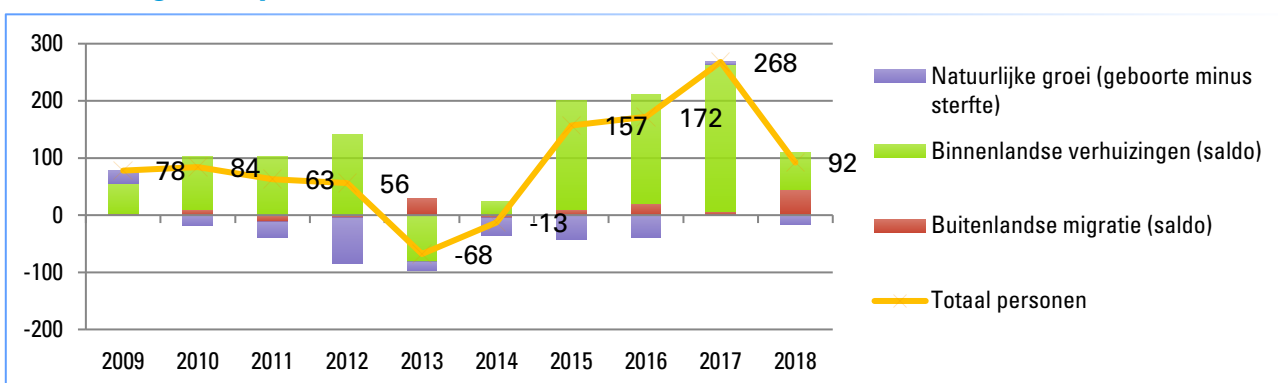
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



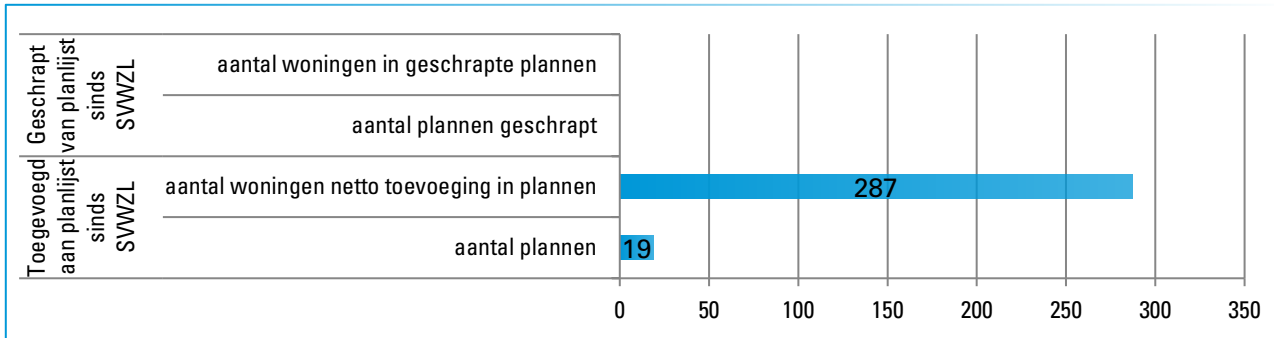
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



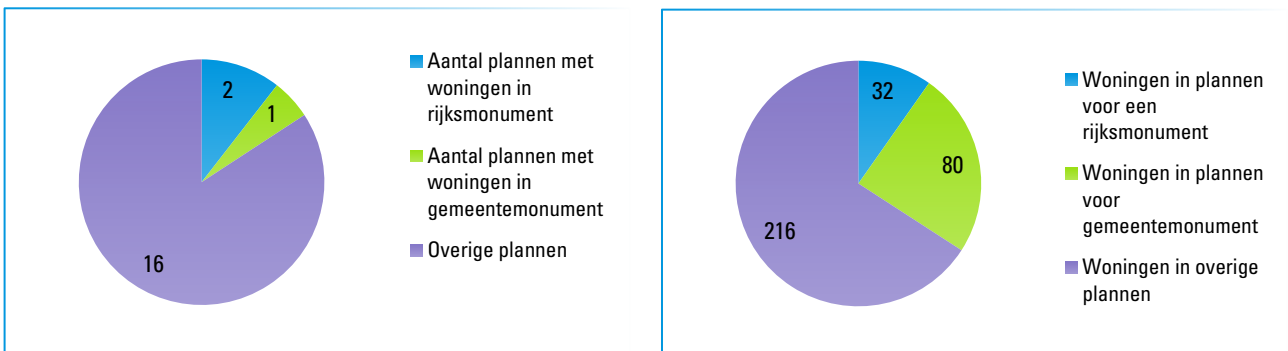
Ontwikkeling aantal personen (2009-2018)



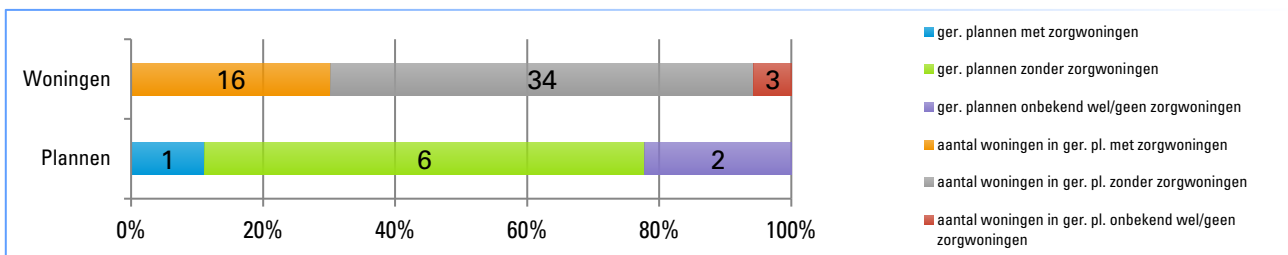
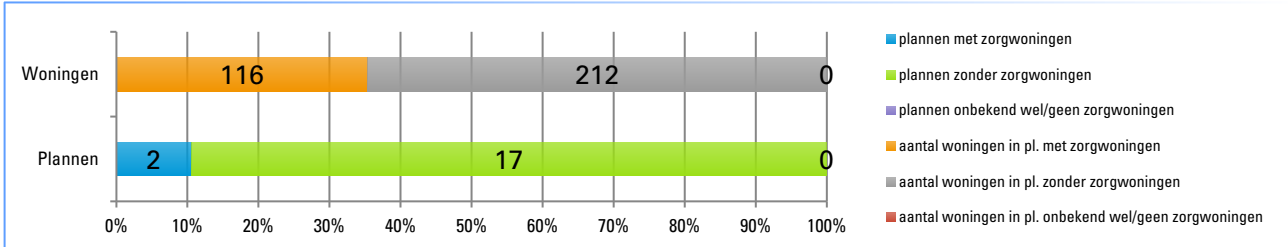
Beleidsafsprak II



Beleidsafsprak V



Beleidsafsprak IX

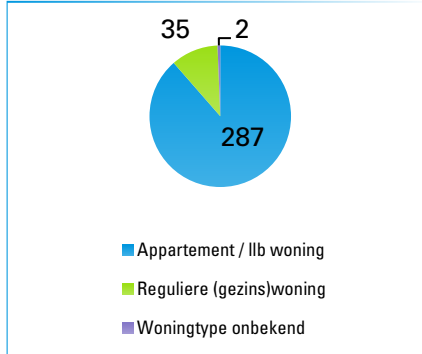


Beleidsafsprak X

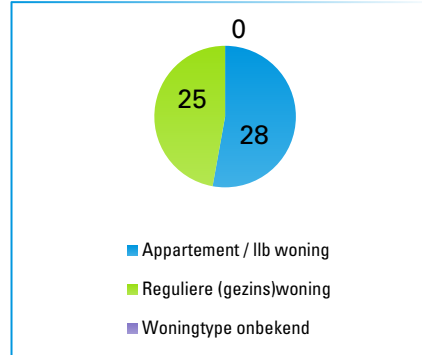
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	1.070	1.035	1.023	1.046	-24
Liberalisatiegrens tot €900	57	64	109	70	13
Totaal corporatiebezit (tot € 900)	1.127	1.099	1.132	1.116	-11

Beleidsafsprak VI

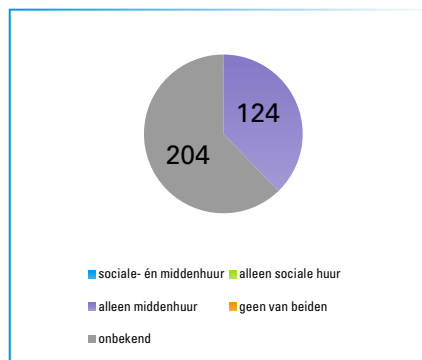
Woningen in plannen



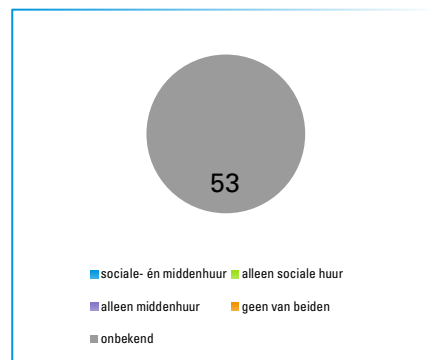
Gerealiseerde woningen



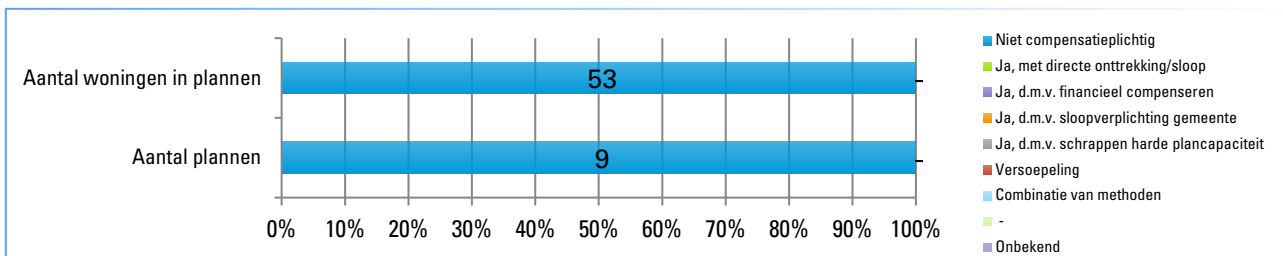
Woningen in plannen met...



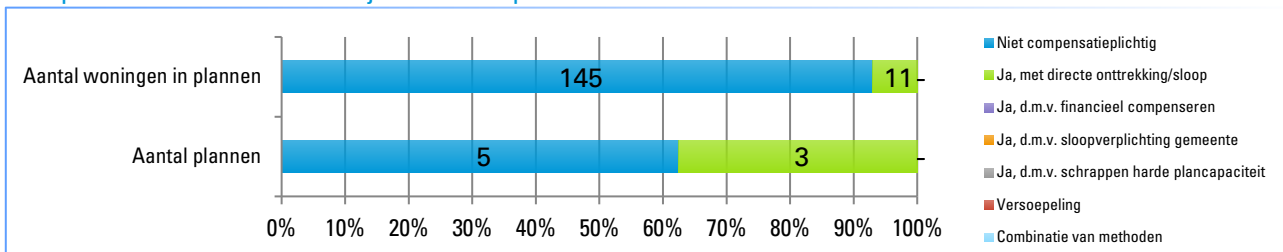
Gerealiseerde woningen in plannen met...



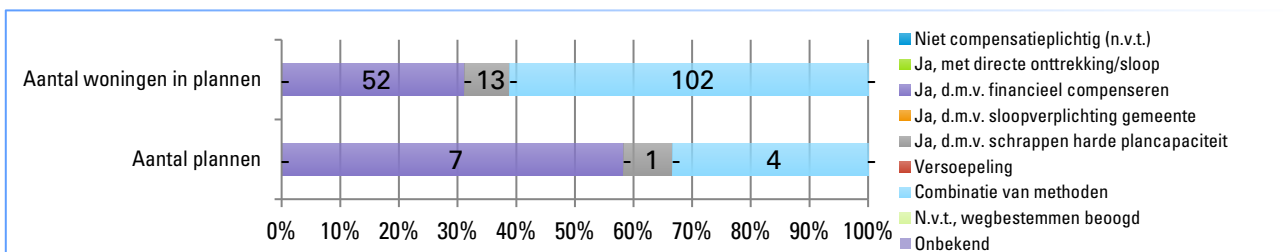
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

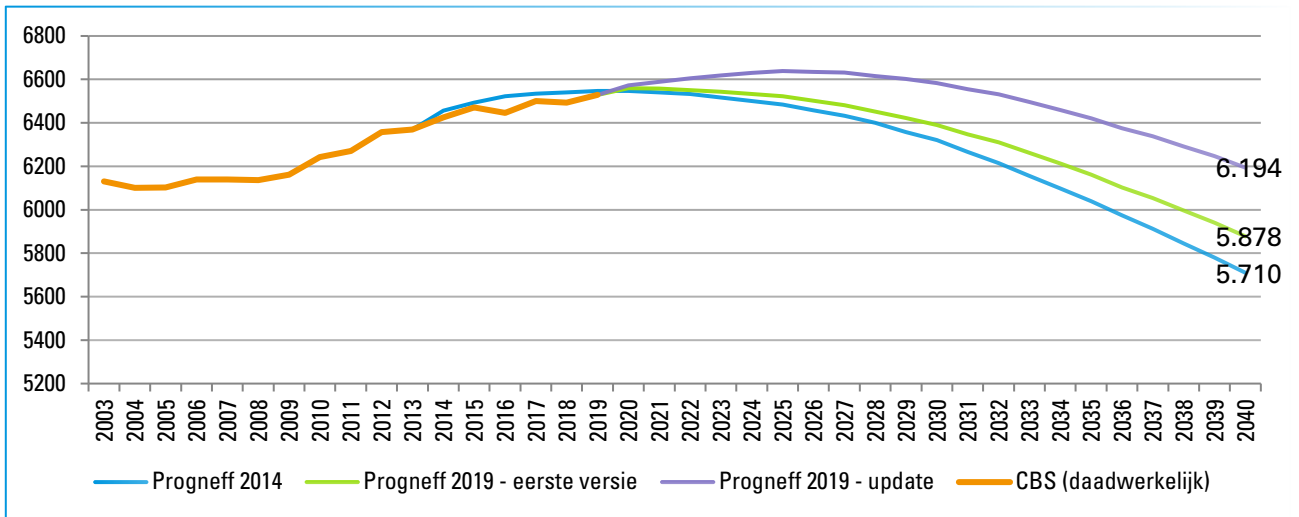


4.21 Gulpen-Wittem

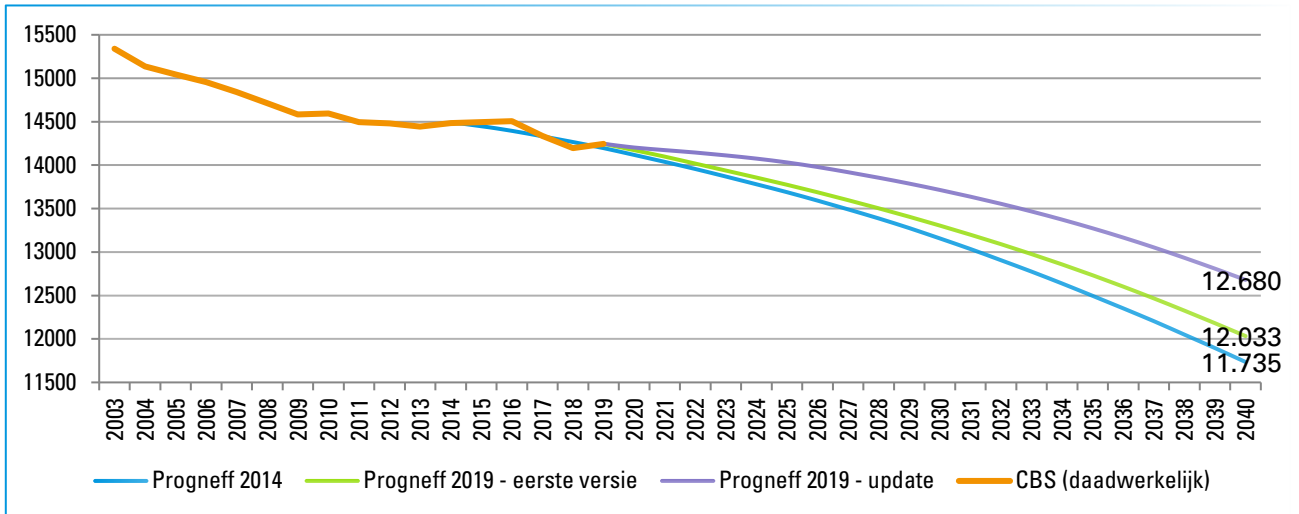
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4,7%	4,7%	4,9%	4,6%	4,6%	3,4%	4,7%	4,6%	4,2%	3,9%	3,7%

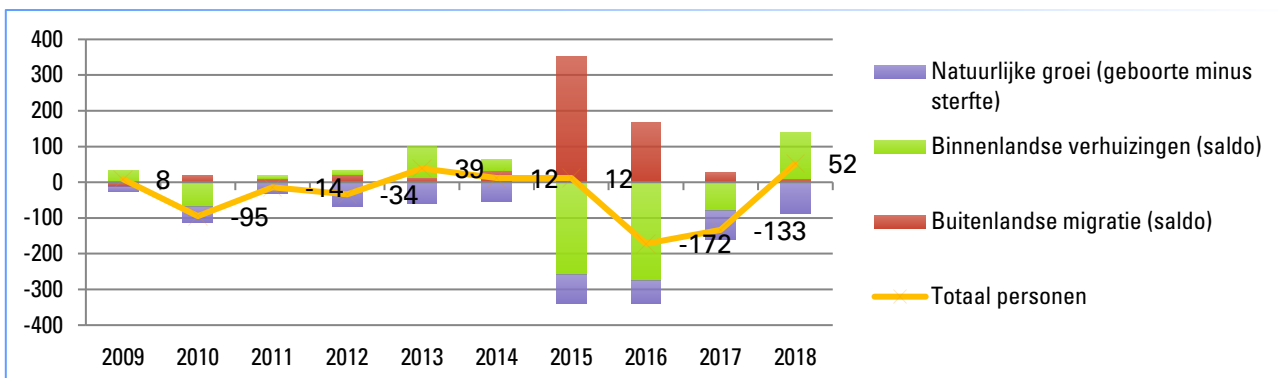
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



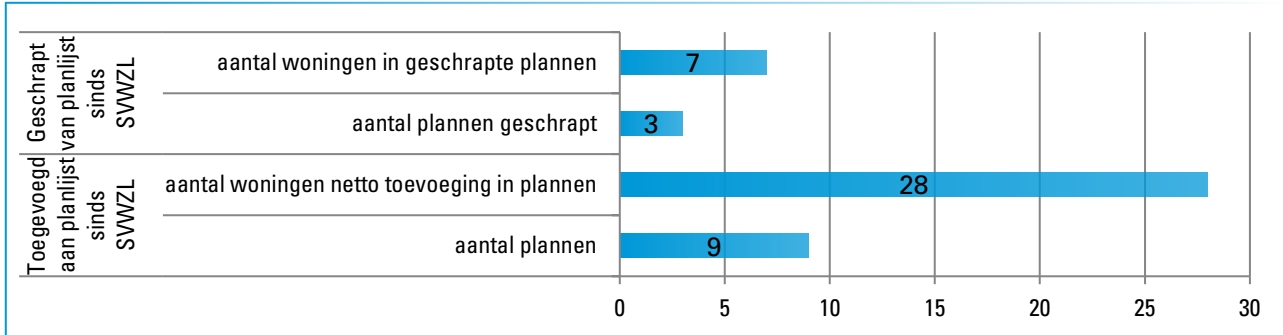
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



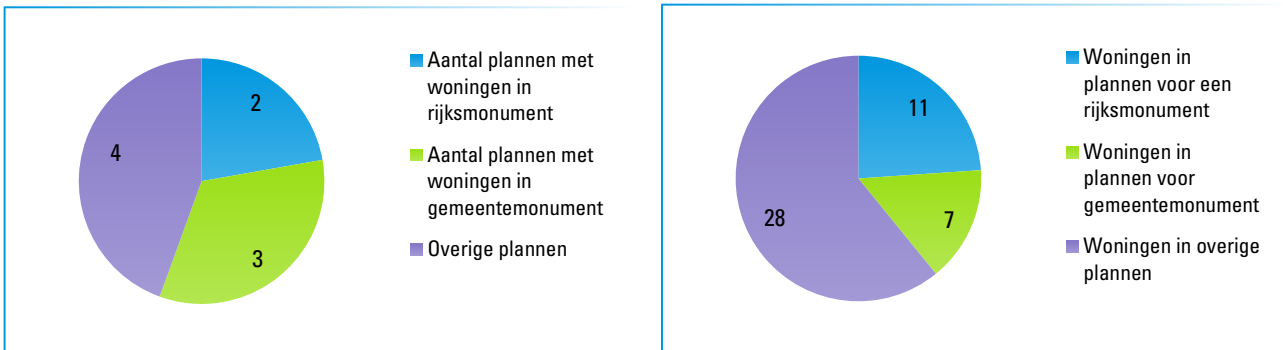
Ontwikkeling aantal personen 2009-2018



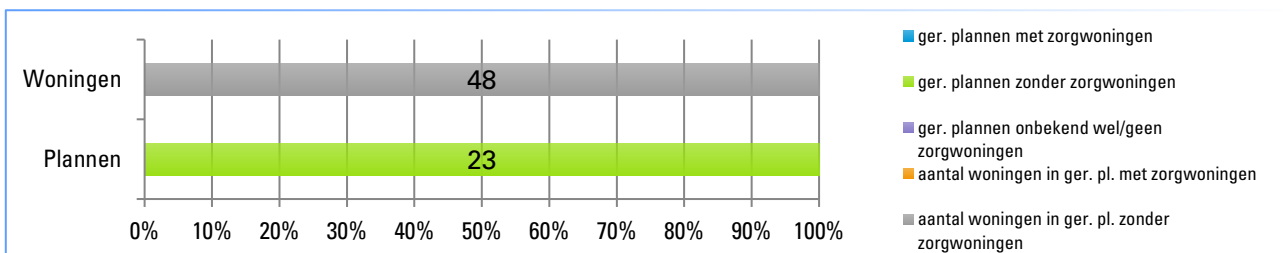
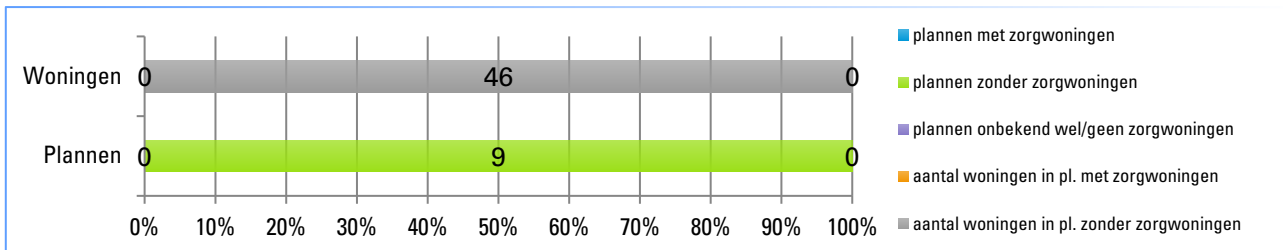
Beleidsafspraken II



Beleidsafspraken V



Beleidsafspraken IX

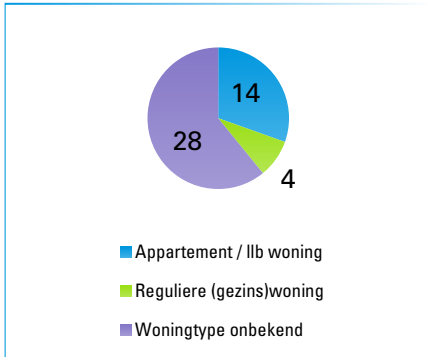


Beleidsafspraken X

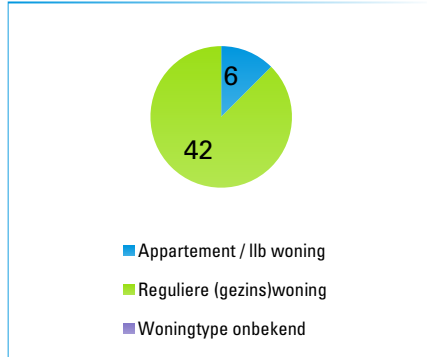
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	1.224	1.223	1.229	1.239	15
Liberalisatiegrens tot €900	46	50	44	29	-17
Totaal corporatiebezit	1.270	1.273	1.273	1.268	-2

Beleidsafspraken VI

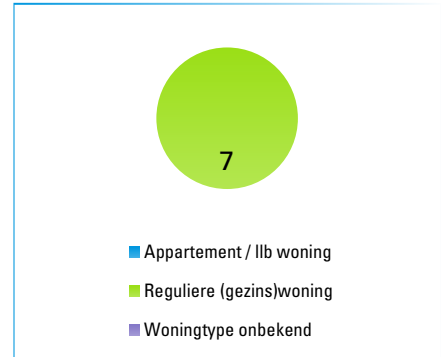
Woningen in plannen



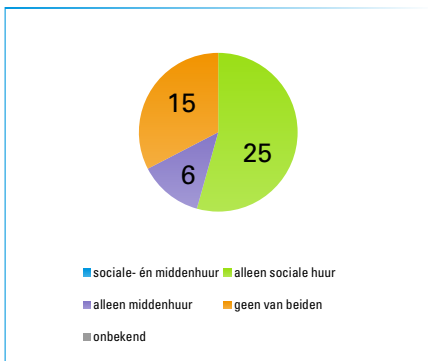
Gerealiseerde woningen



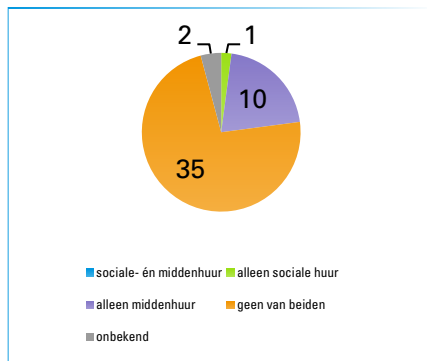
Woningen in geschrapte plannen



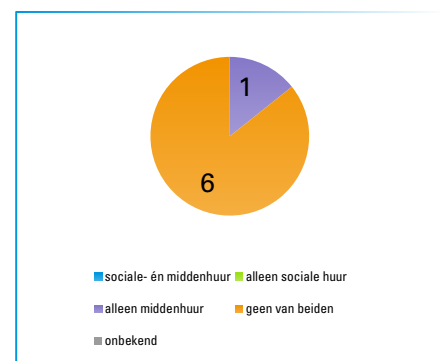
Woningen in plannen met...



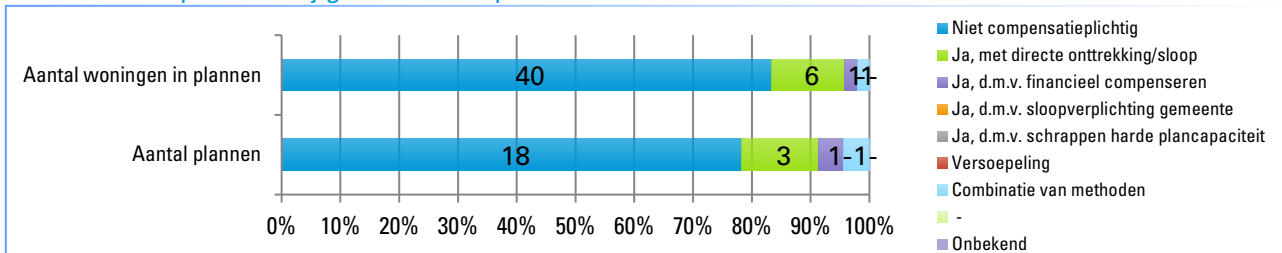
Gerealiseerde woningen in plannen met...



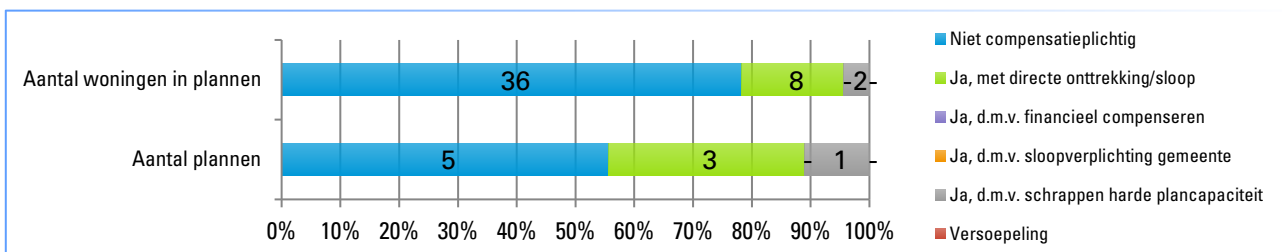
Woningen in geschrapte plannen met...



Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen

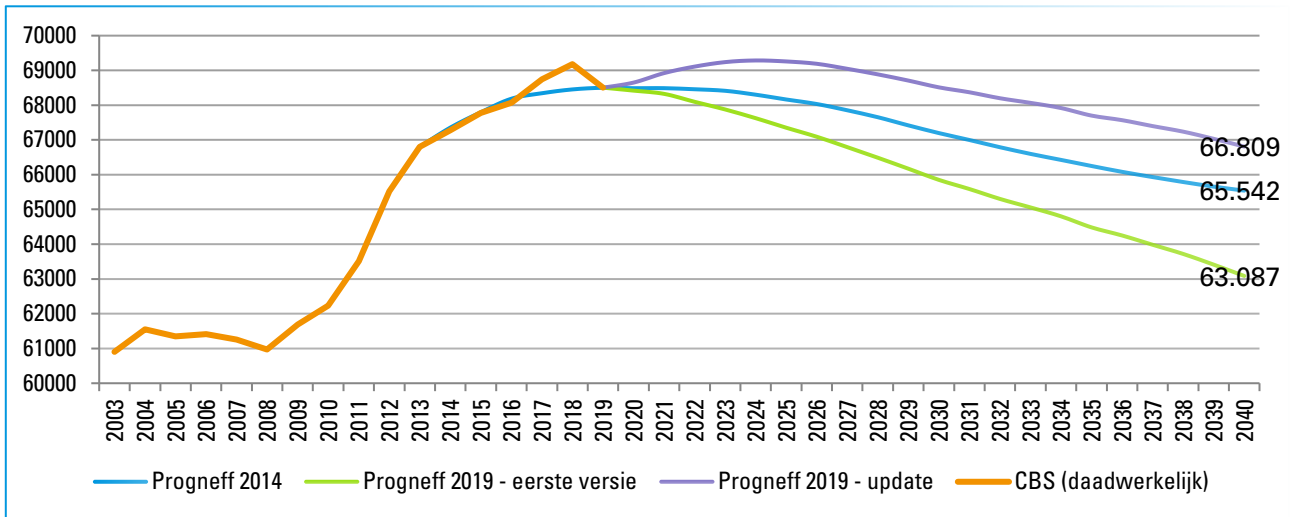


4.22 Maastricht

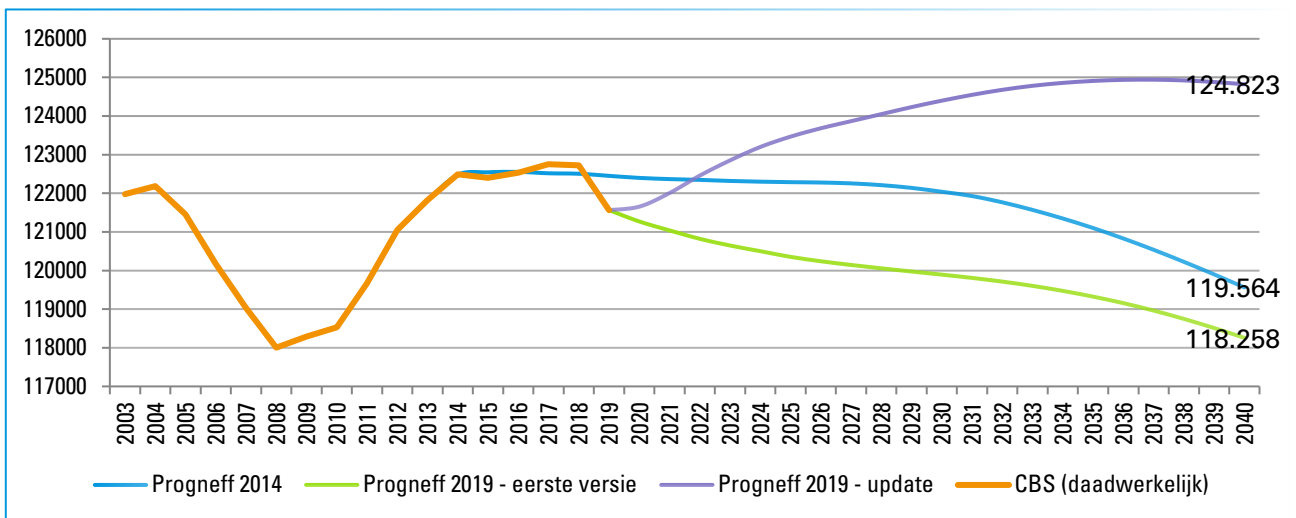
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4,1%	3,8%	3,7%	3,9%	4,4%	4,7%	4,9%	4,6%	5,2%	4,8%	4,9%

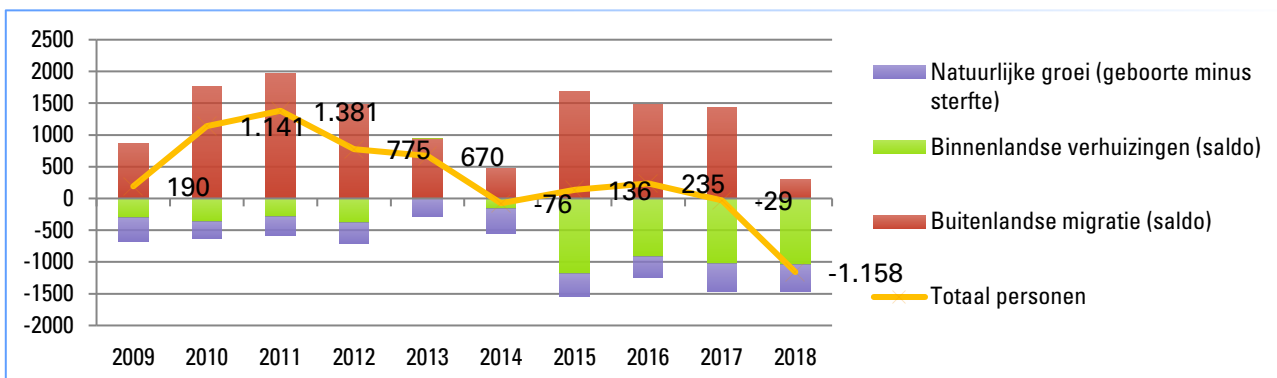
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



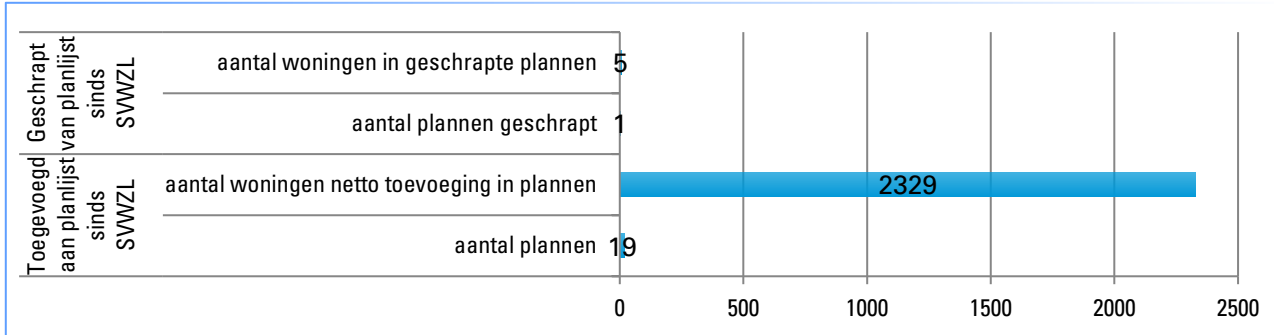
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



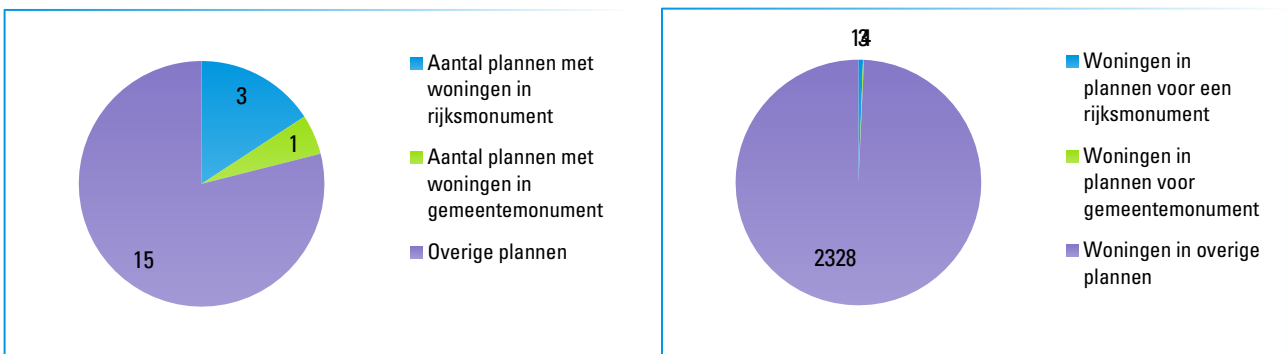
Ontwikkeling aantal personen 2009-2018



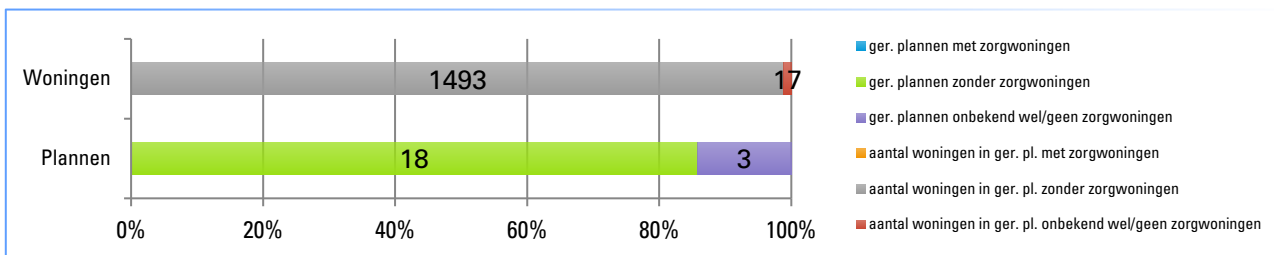
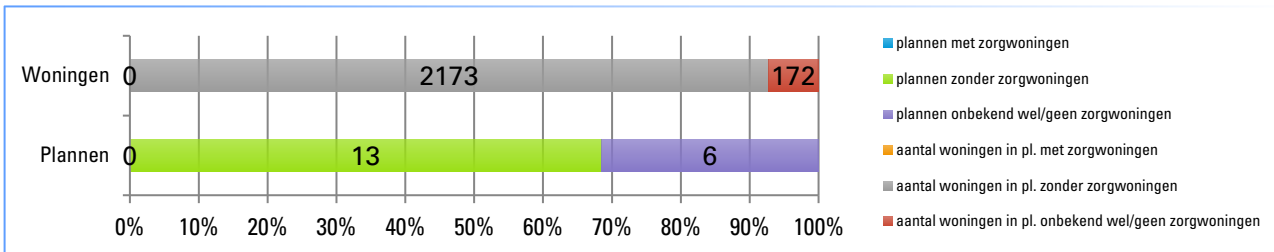
Beleidsafsprak II



Beleidsafsprak V



Beleidsafsprak IX

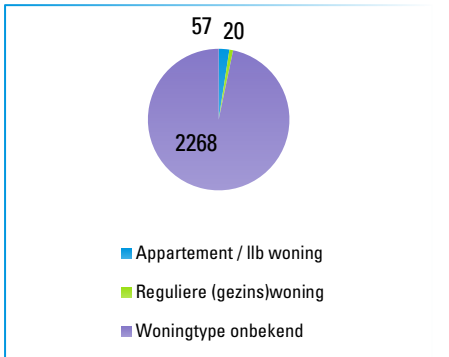


Beleidsafsprak X

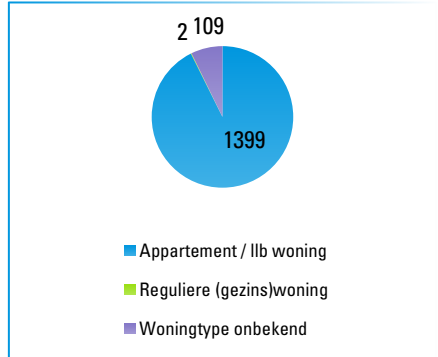
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	20.381	19.936	19.623	19.440	-941
Liberalisatiegrens tot €900	587	729	973	828	241
Totaal corporatiebezit (tot € 900)	20.968	20.665	20.596	20.268	-700

Beleidsafspraken VI

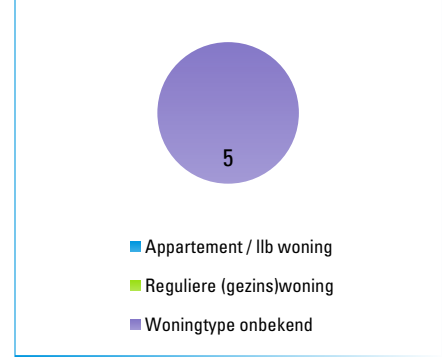
Woningen in plannen



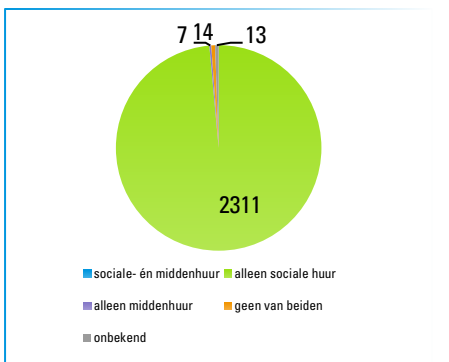
Gerealiseerde woningen



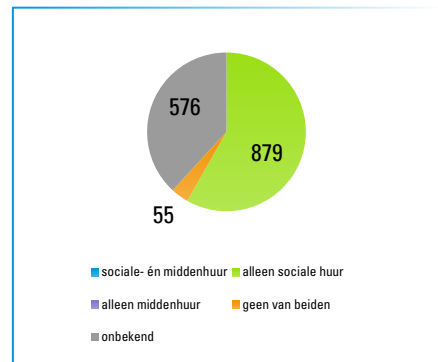
Woningen in geschrapte plannen



Woningen in plannen met...



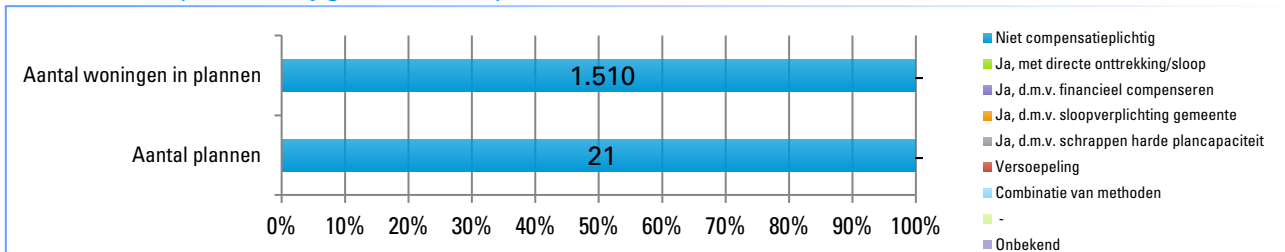
Gerealiseerde woningen in plannen met...



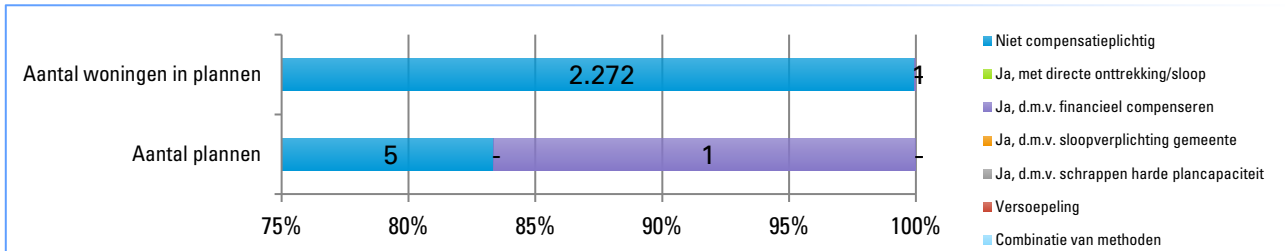
Woningen in geschrapte plannen met...



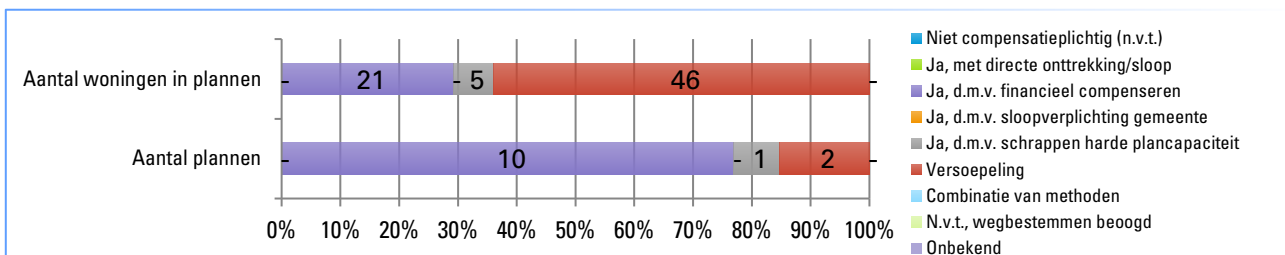
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

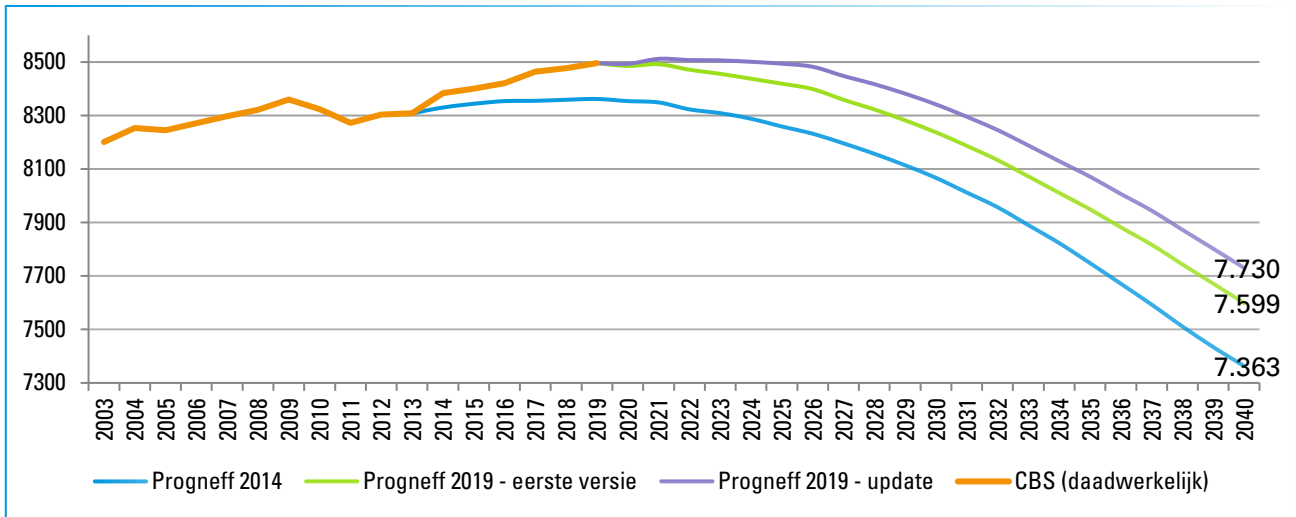


4.23 Meerssen

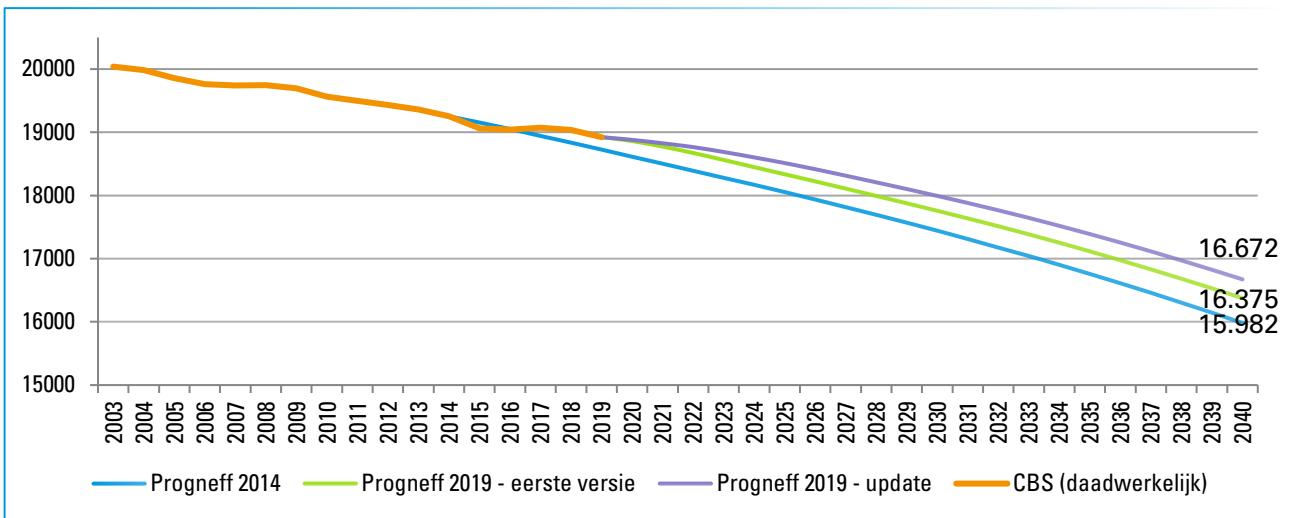
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	2,7%	2,6%	3,0%	2,8%	2,6%	2,4%	2,9%

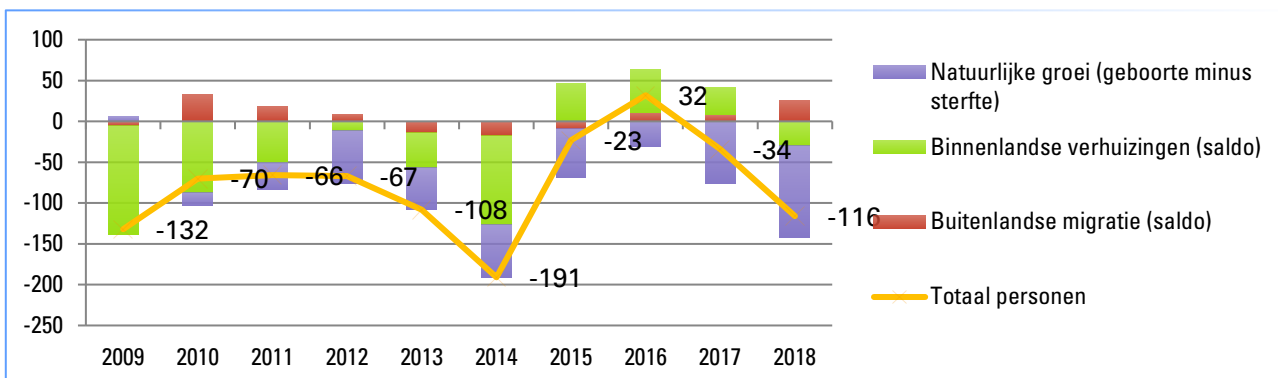
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



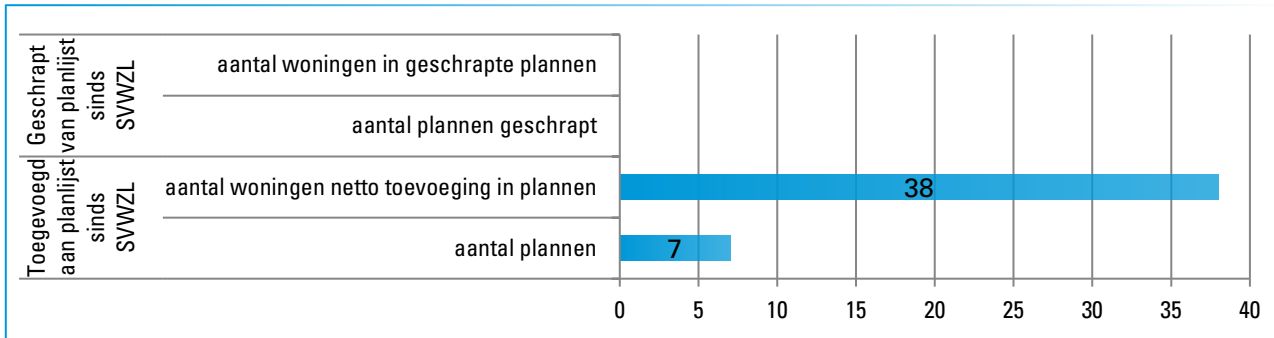
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



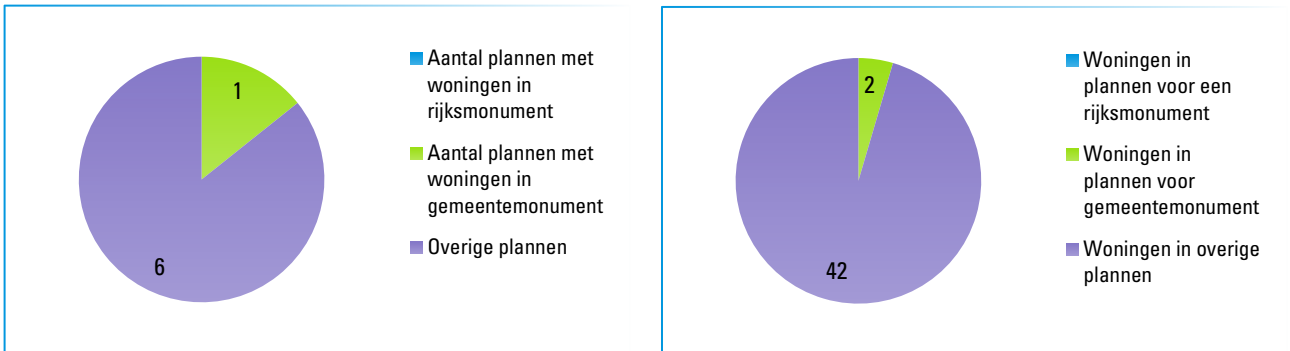
Ontwikkeling aantal personen 2009-2018



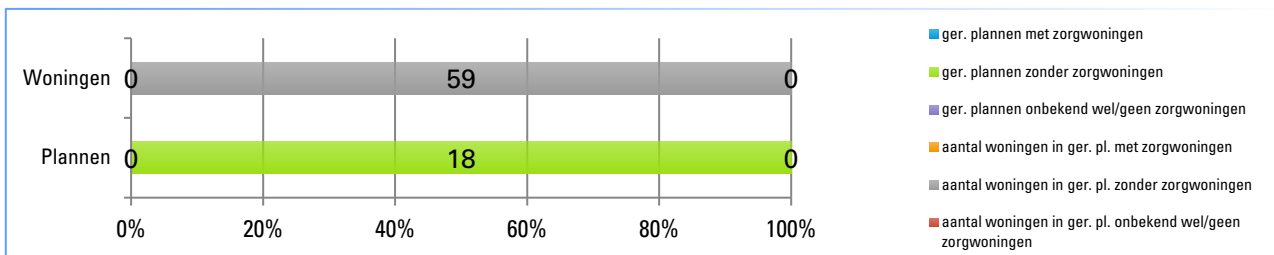
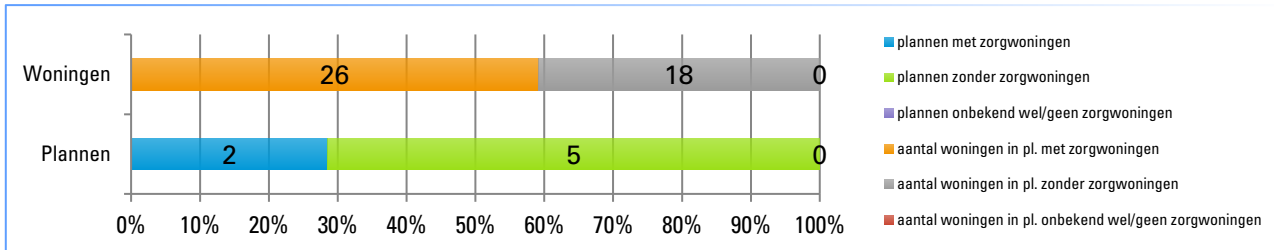
Beleidsafspraken II



Beleidsafspraken V



Beleidsafspraken IX

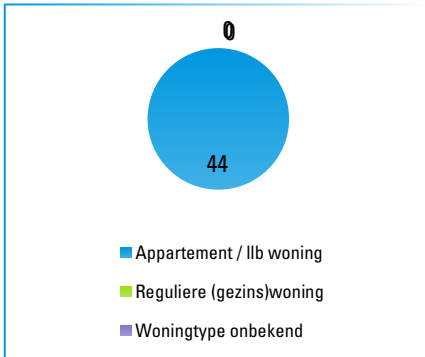


Beleidsafspraken X

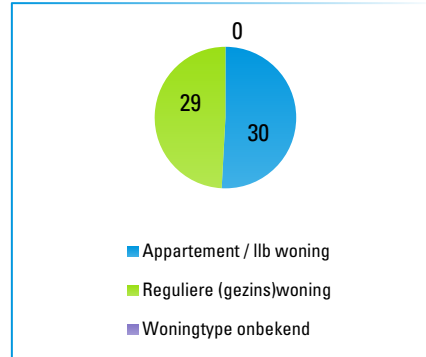
	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	1.562	1.534	1.542	1.561	-1
Liberalisatiegrens tot €900	50	51	44	38	-12
Totaal corporatiebezit (tot € 900)	1.612	1.585	1.586	1.599	-13

Beleidsafpraak VI

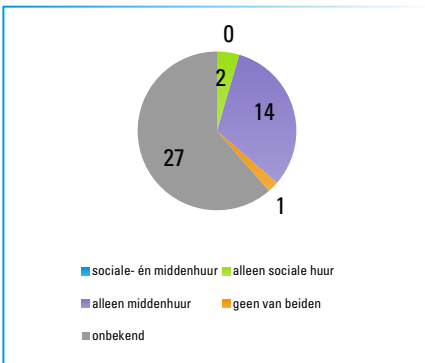
Woningen in plannen



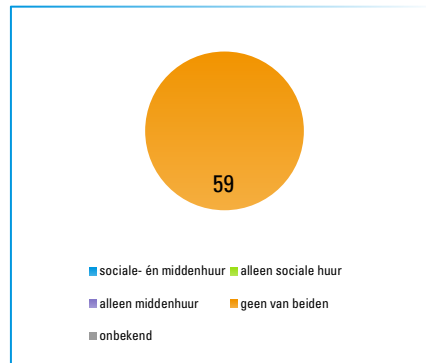
Gerealiseerde woningen



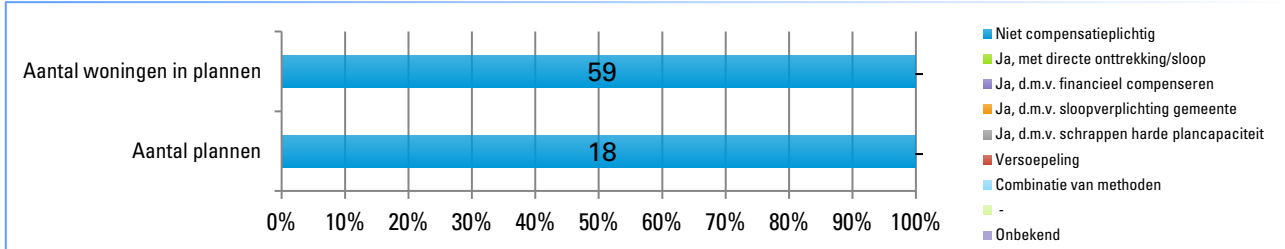
Woningen in plannen met...



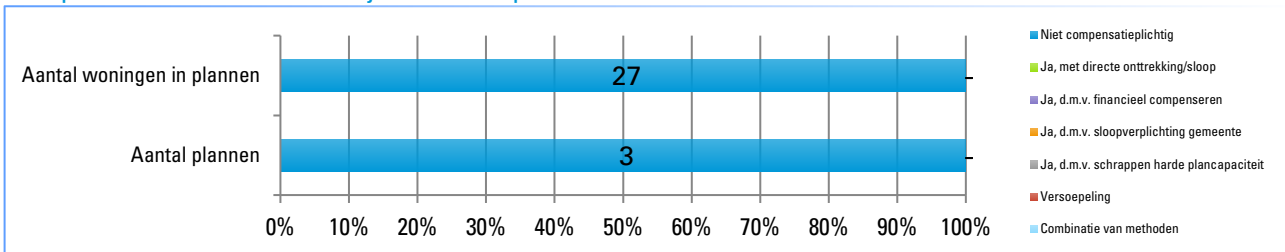
Gerealiseerde woningen in plannen met...



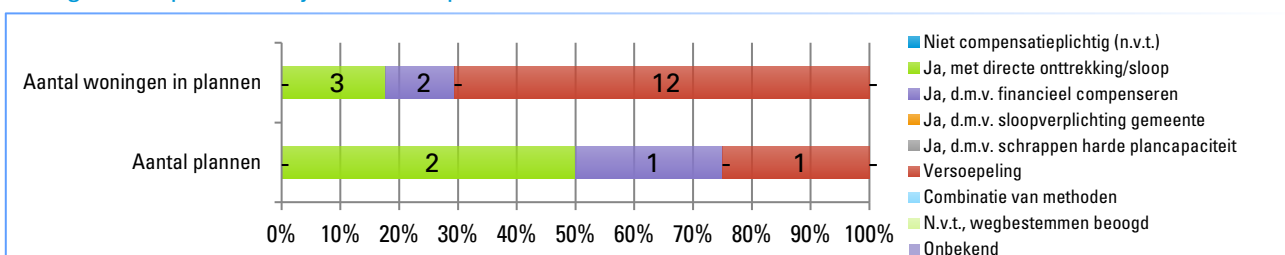
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

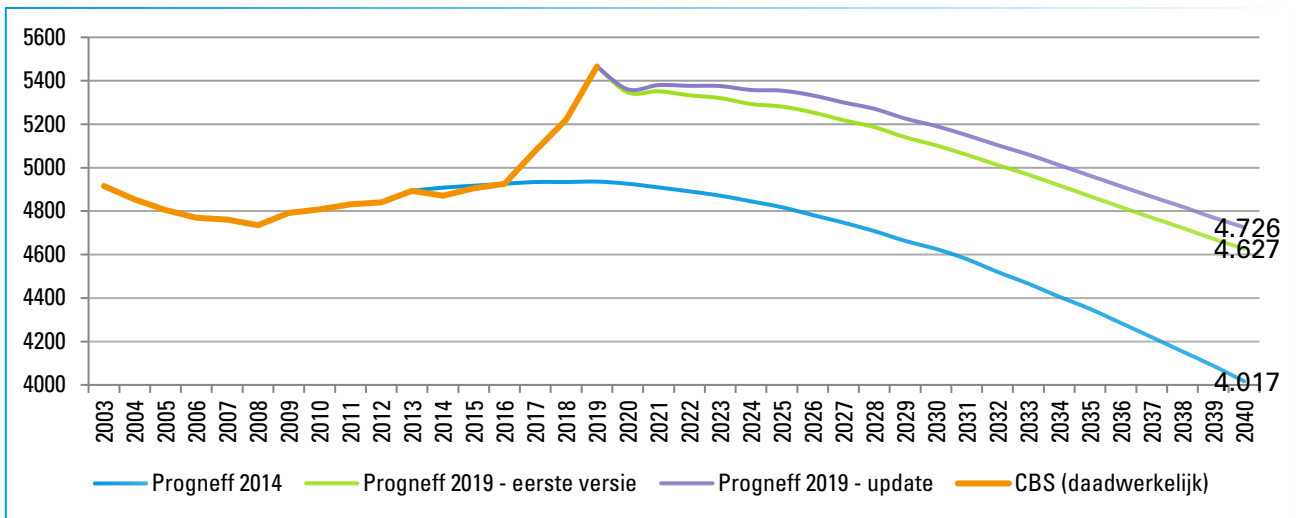


4.24 Vaals

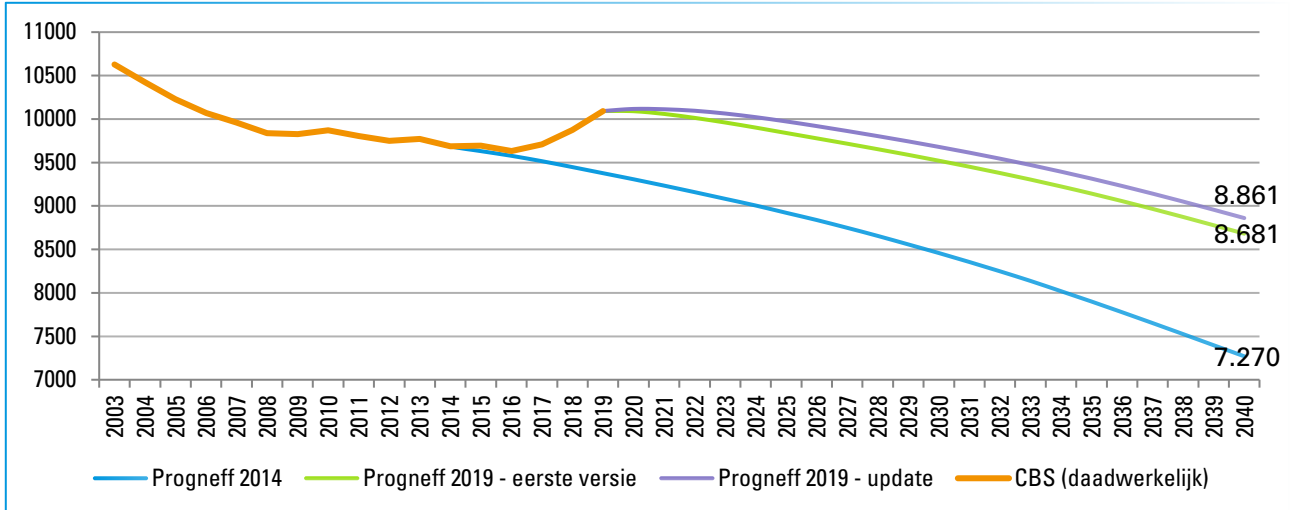
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
5,5%	5,9%	5,5%	5,9%	6,1%	6,8%	5,9%	6,1%	9,5%	4,9%	4,7%

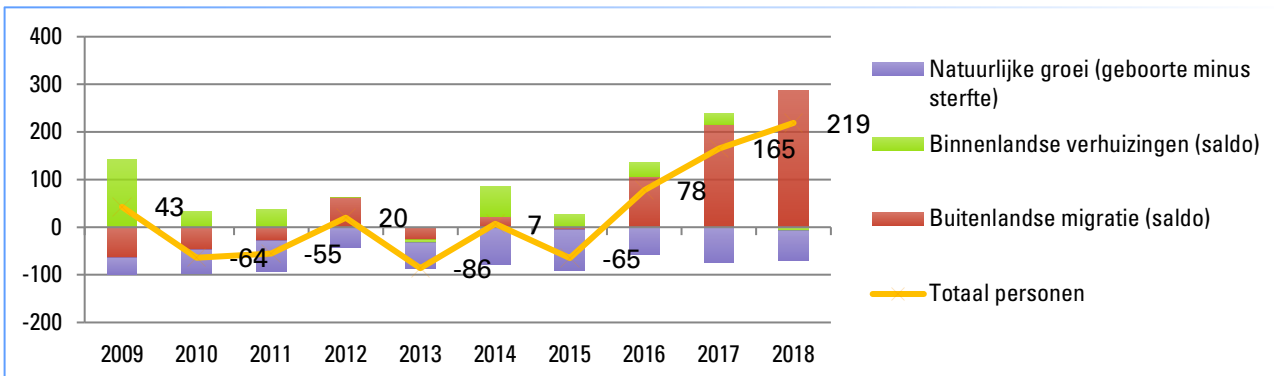
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



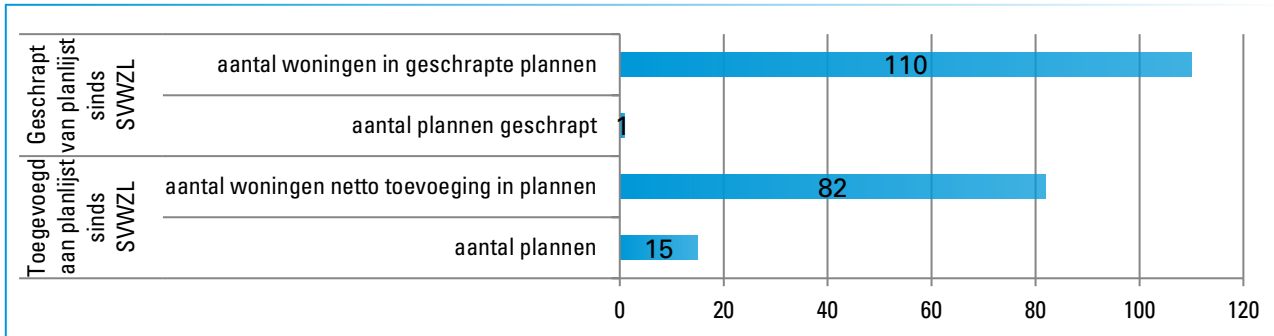
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



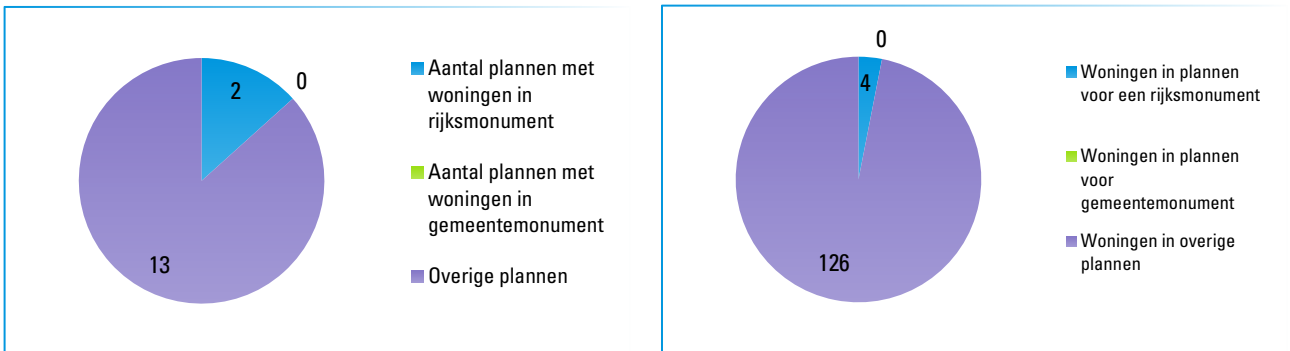
Ontwikkeling aantal personen 2009-2018



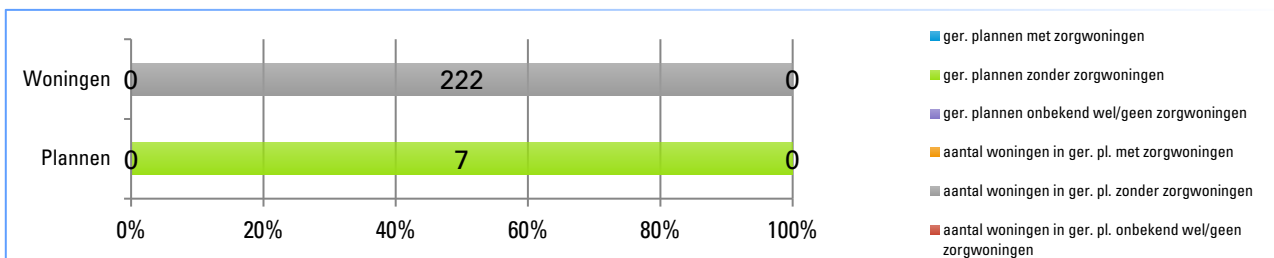
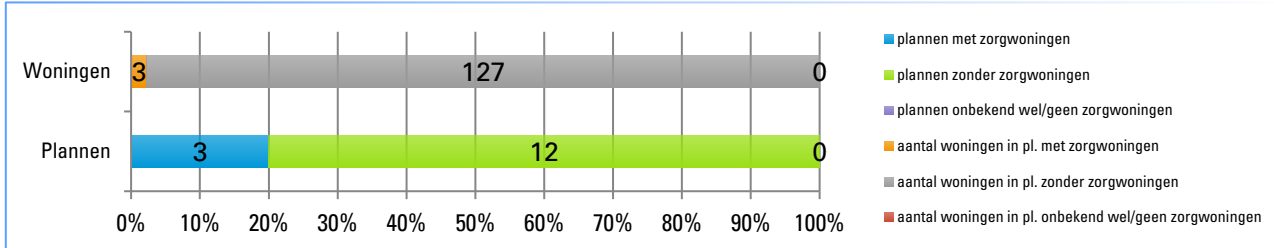
Beleidsafsprak II



Beleidsafsprak V



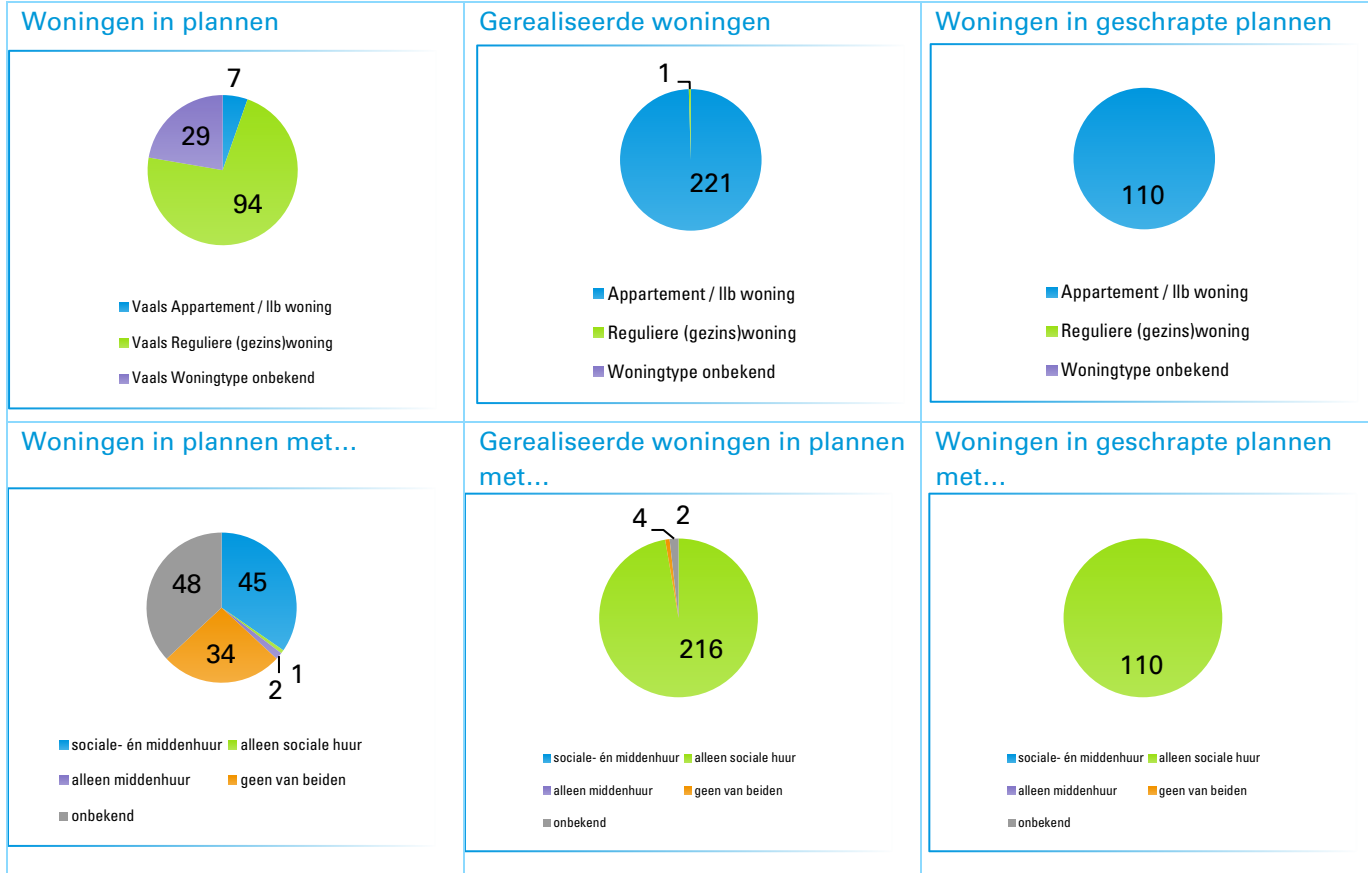
Beleidsafsprak IX



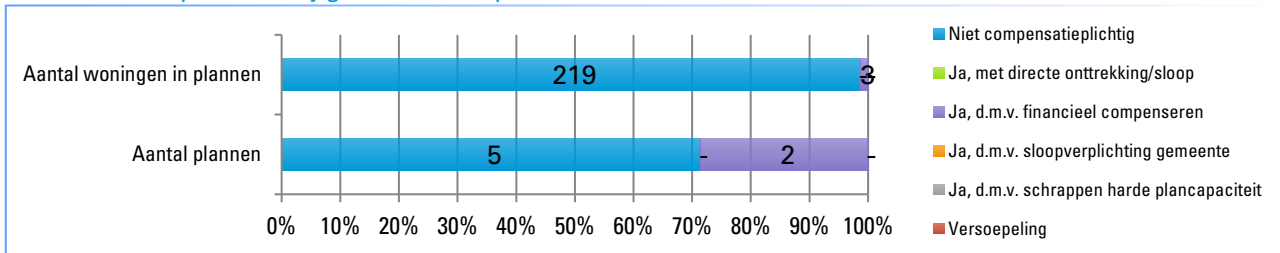
Beleidsafsprak X

	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	1.563	1.503	1.495	1.509	-54
Liberalisatiegrens tot €900	76	76	76	87	11
Totaal corporatiebezit (tot € 900)	1.639	1.579	1.571	1.596	-43

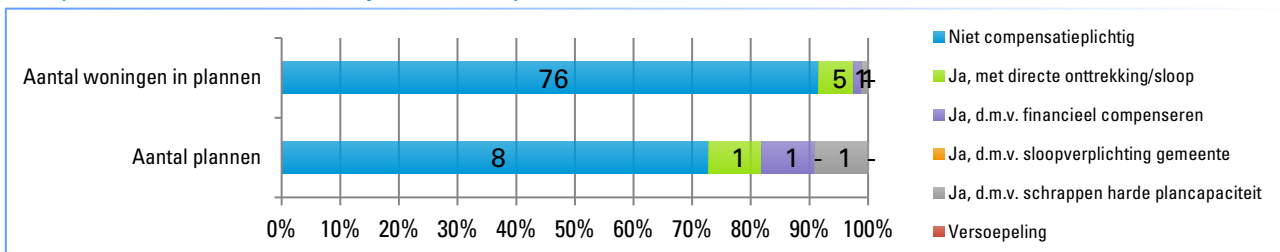
Beleidsafspraken VI



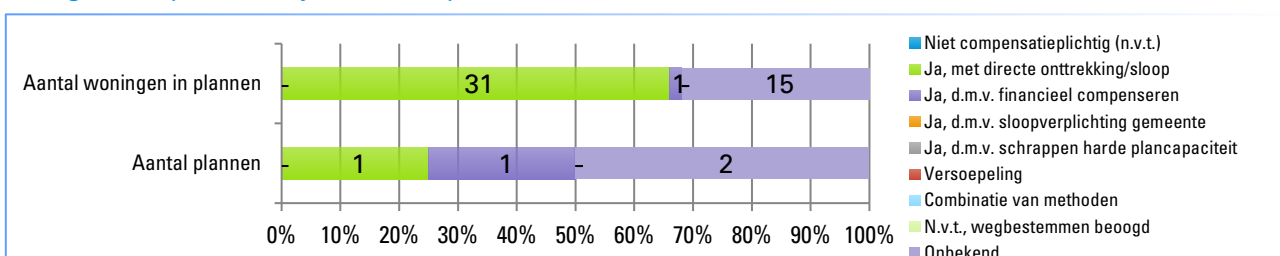
Gebruikte compensatie bij gerealiseerde plannen



Compensatie reeds voldaan bij bestaande plannen



Beoogde compensatie bij bestaande plannen

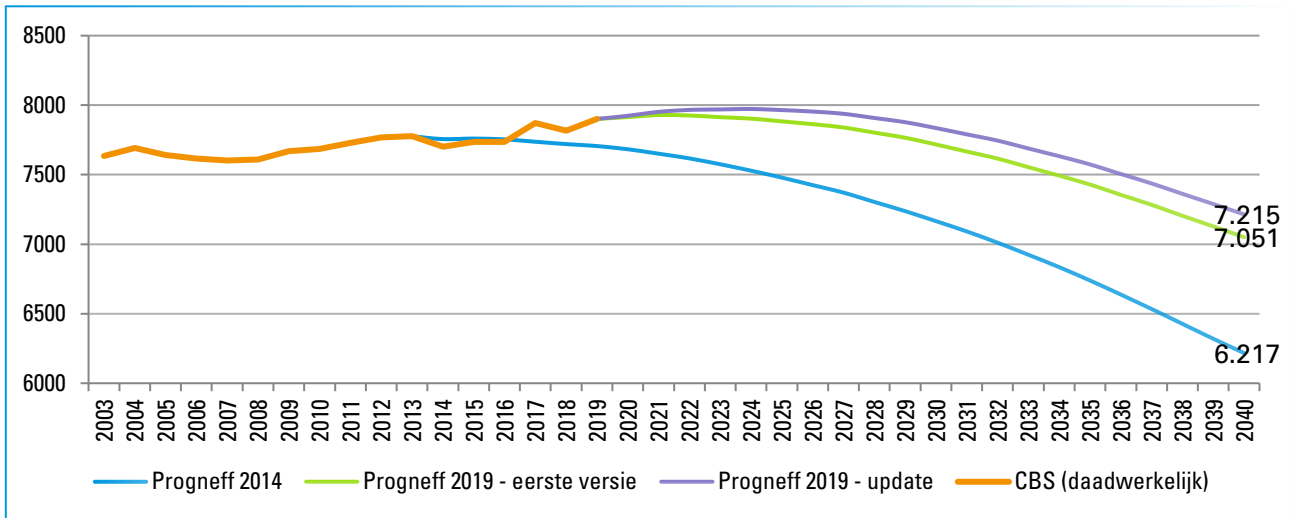


4.25 Valkenburg aan de Geul

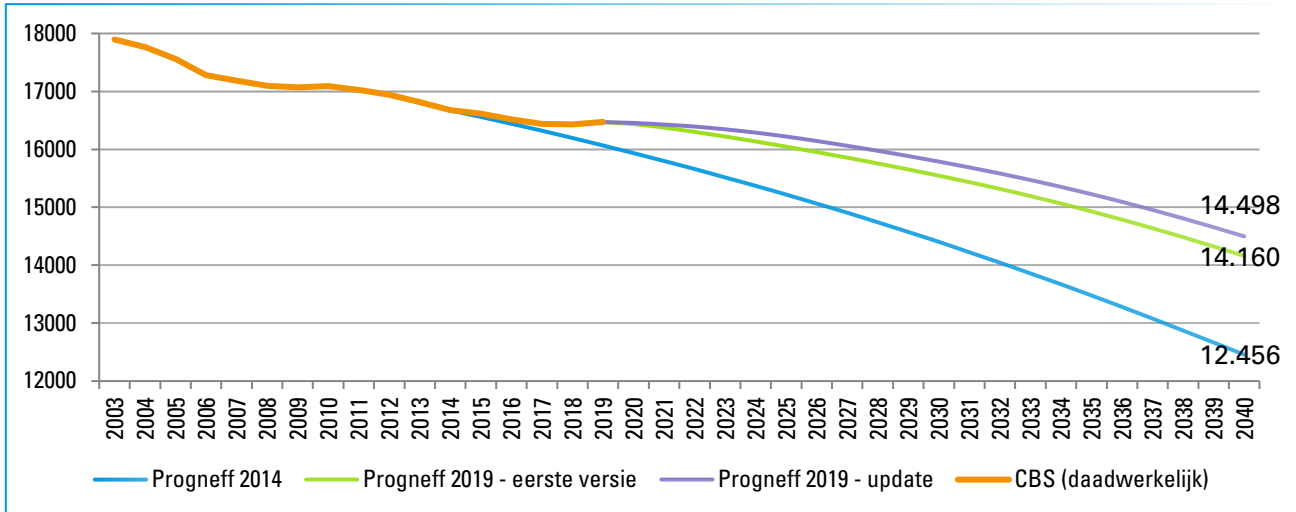
Leegstand

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
6,2%	4,2%	5,3%	4,8%	4,3%	5,3%	5,7%	6,1%	6,0%	5,5%	5,5%

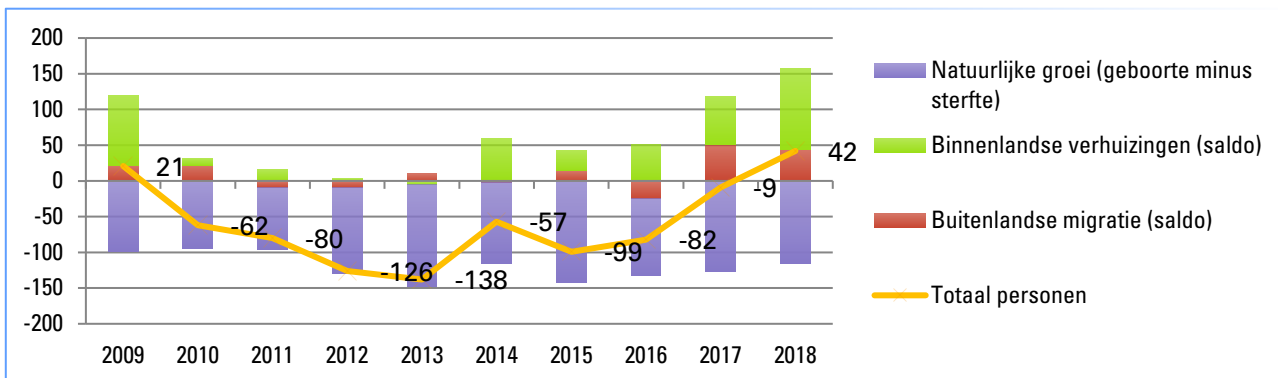
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling huishoudens



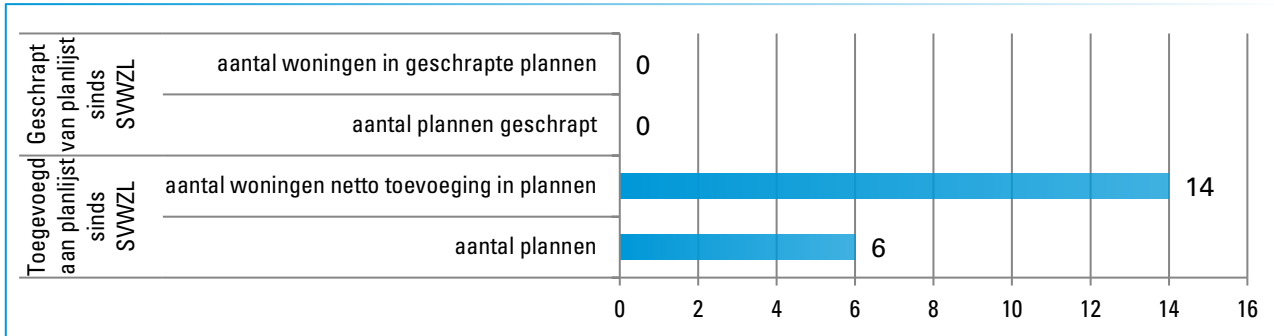
Prognosecijfers en daadwerkelijke ontwikkeling bevolking



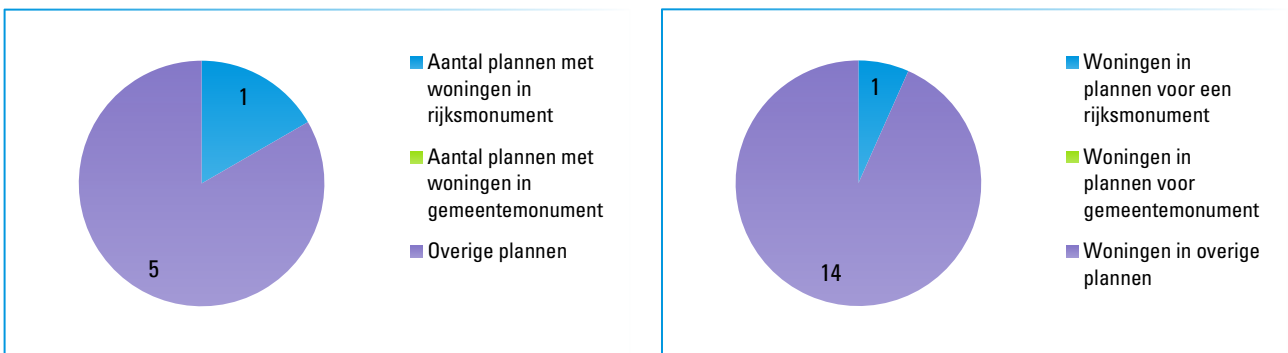
Ontwikkeling aantal personen 2009-2018



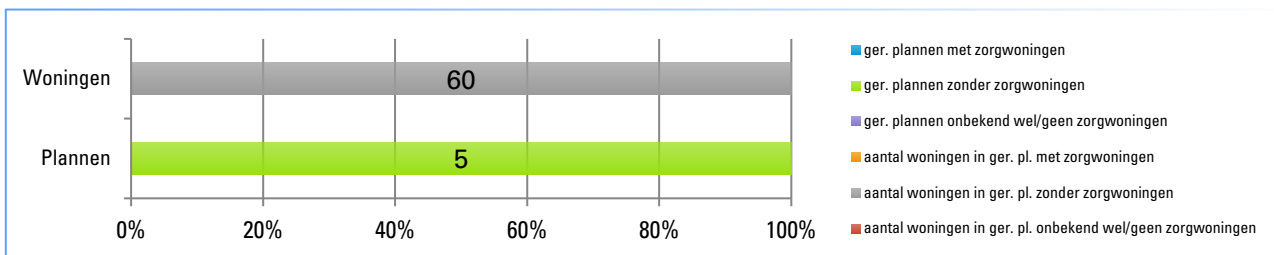
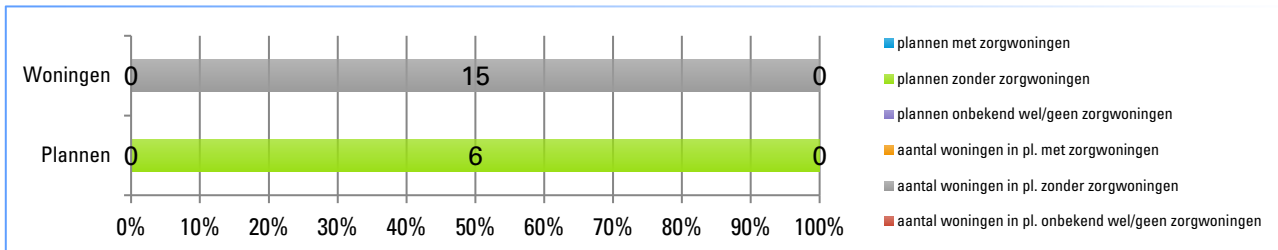
Beleidsafspraken II



Beleidsafspraken V



Beleidsafspraken IX



Beleidsafspraken X

	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	2017 - 2020
Tot liberalisatiegrens	1.492	1.477	1.475	1.466	-26
Liberalisatiegrens tot €900	13	11	27	30	17
Totaal corporatiebezit	1.505	1.488	1.502	1.496	-9

