Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 5 juli 2022 **Agendapunt 7**

Onderwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

Op 2 december 2021 bent u middels een uitgebreide raadsinformatiebrief door ons college geïnformeerd over de voorbereidingen en vorderingen om te komen tot een actualisatie van het woonbeleid. Wonen is een van de beleidsvelden dat valt onder de Samenwerking Midden-Limburg en regionaal wordt opgepakt. In 2014 en 2019 zijn regionale structuurvisies wonen vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen 2022) betreft een actualisatie van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna Structuurvisie Wonen 2018). Vooruitlopend op de vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2022, heeft u op 14 december jl. de Versnellingsagenda Wonen 2022 als lokale uitwerking vastgesteld.

De Versnellingsagenda Wonen 2022 geeft binnen de algemene kaders van de regionale structuurvisie richting aan de gewenste lokale ontwikkelingen voor de korte termijn. Woningbouw wordt hierbij optimaal ingezet voor de leefbaarheid van de kernen, het ondersteunen van specifieke doelgroepen en het versterken van sociale cohesie.

Zoals bekend, heeft het college op 30 november 2021 besloten in te stemmen met de ontwerp Structuurvisie Wonen 2022 en de inspraakprocedure op te starten. Dit ontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen en er is regionaal één zienswijze ingediend (in Echt-Susteren). Ons college heeft ingestemd met het Eindverslag inspraak en de nu ter besluitvorming voorliggende Structuurvisie Wonen 2022.

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om de Structuurvisie Wonen 2022 vast te stellen en de Structuurvisie Wonen 2018 in te trekken. Een soortgelijk raadsvoorstel wordt in de maanden juni/juli in alle Midden-Limburgse gemeenteraden ter besluitvorming voorgelegd.

Actualisatie woonbeleid

De Structuurvisie Wonen 2022 betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018, de visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Er is ruimte voor nieuwe lokale ontwikkelingen.
De Structuurvisie Wonen 2022 bevat instrumentarium om deze opgaven te bereiken. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt met concrete maatregelen vanuit het duurzaamheidsbeleid / de transitievisie warmte opgepakt.
De Structuurvisie bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst meer uitgewerkt lokaal beleid vaststellen. In Leudal geeft de Versnellingsagenda Wonen 2022 (of een opvolger daarvan) richting aan de gewenste ontwikkelingen voor de kortere termijn. Daarnaast is er actueel en specifiek beleid voor het huisvesten van internationale werknemers en andere kamerbewoners.

Inspraakprocedure

De ontwerp Structuurvisie Wonen 2022 heeft van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn bestond de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ontvangen in de gemeente Echt-Susteren. De zienswijze heeft betrekking op een specifieke lokale situatie en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. De provincie Limburg heeft bij schrijven d.d. 11 januari 2022 laten weten dat de structuurvisie is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is om ten aanzien van deze structuurvisie een zienswijze in te dienen.

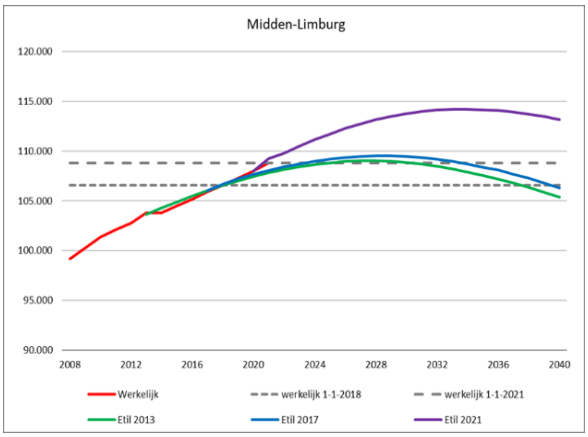
Via ambtshalve wijzigingen is een actualisatie naar 1 januari 2022 doorgevoerd. Dit was nodig omdat de ontwerp structuurvisie nog uitging van 1 januari 2021. De tabellen en cijfers met betrekking tot planrealisaties, planvoorraad en aantal inwoners zijn aangepast, inclusief bijbehorende teksten. Ook zijn de bijlagen per gemeente hierop aangepast.

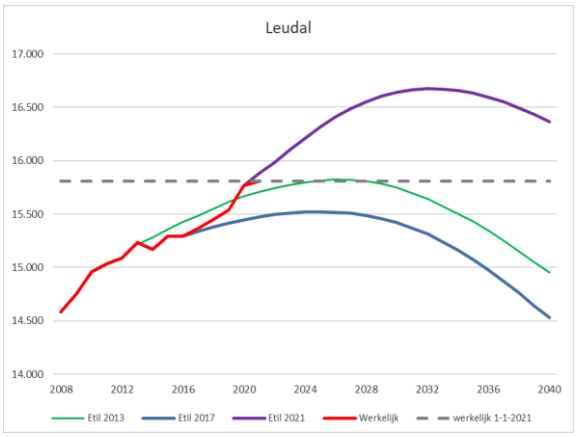
Het Eindverslag inspraak en de ingediende zienswijze / reactie is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Inhoud Structuurvisie Wonen
In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt eerst teruggeblikt op de daadwerkelijke ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021. Daarna wordt ingegaan op de koers voor 2022 en verder. De structuurvisie bevat de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, het instrumentarium voor regie op de woningmarkt en een uitvoeringsparagraaf. Tenslotte is per gemeente een bijlage toegevoegd.

Wonen is een actueel thema. Het is de uitdaging om de komende jaren voldoende woningen en de juiste woningen op de juiste plaats toe te (blijven) voegen. Er zijn regionale verschillen.

Het aantal huishoudens in de regio is de afgelopen 3 jaar (2018 t/m 2020) met 2,1% (2.223) toegenomen. Het aantal huishoudens per 1-1-2022 wordt in de loop van 2022 bekend. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. De prognoses van Etil 2021 laten een grotere groei zien van het aantal huishoudens ten opzichte van de prognoses uit 2017. In enkele gemeenten vlakt de groei langzaam af en nadert de huishoudentop. De regio groeit vanaf 1-1-2021 nog met 5.387 huishoudens tot de top van 114.201 huishoudens in 2034 wordt bereikt. In Leudal laat de prognose Etil 2021 een aanzienlijk grotere groei zien (+870 ten opzichte van 1-1-2021) en een top die verschuift naar 2032.





Afgelopen 4 jaar, 2018 t/m 2021, zijn in de regio netto 3.377 woningen gebouwd (844 per jaar). Daarmee is de productie flink opgeschroefd ten opzichte van de periode 2014 t/m 2017, toen jaarlijks gemiddeld netto 468 woningen zijn gerealiseerd. Leudal laat meer dan een verdubbeling zien van de gemiddelde jaarlijkse productie, namelijk van 46 woningen (2014 t/m 2017) naar 101 woningen (2018 t/m 2020).

Leudal zet de komende jaren nog ambitieuzer in op de realisatie van 125-150 woningen per jaar.
Op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties zijn in de structuurvisie nieuwe afspraken gemaakt per gemeente over het gemiddeld aantal te realiseren woningen. Er zijn geen afspraken gemaakt over het reduceren van de planvoorraad door het schrappen van plannen. De focus ligt op bouwen.

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

	afspraak 1: aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)	**top in jaar (Etil 2021)**	**afspraak 2: aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etil 2021)**	**ambitie jaarlijks te realiseren aantal woningen tot en met 2025**	**planvoorraad 1-1-2022**
Echt-Susteren	339	2029	295	100-125	624
Leudal	870	2032	603	125-150	435
Maasgouw	168	2026	168	75-100	504
Nederweert	453	2036	265	75-100	525
Roerdalen	68	2025	67	75-100	486
Roermond	3.244	2043	1.432	325-350	2.588
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.745
Midden-Limburg	**5.387**	**2034**	**3.459**	**975-1.150**	**6.907**

In de Structuurvisie Wonen 2022 is geconstateerd dat er specifieke regionale opgaven c.q. speerpunten zijn – waarbij verschillen per gemeenten kunnen optreden - ten aanzien van:

- het vergroten van het aantal huurwoningen;
- het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen;
- de huisvesting van statushouders conform de taakstelling;
- het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt;
- het realiseren van (nieuwe) woonvormen in het kader van wonen met zorg;
- het uitbreiden van de capaciteit short stay huisvesting voor internationale werknemers;
- kansen in de transformatie van leegstaand (commercieel en maatschappelijk) vastgoed en in herstructurering van locaties met kwaliteitsarme bebouwing;
- het toekomstbestendig maken en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- de bewoning van recreatiewoningen; vastgelegd is dat permanente bewoning niet wenselijk is.

Per gemeente is een bijlage toegevoegd met de ontwikkeling van het aantal inwoners, het aantal huishoudens en de prognose, een lokale uitvoeringsstrategie op hoofdlijnen en de planvoorraadlijst per 1-1-2022. Voor Leudal sluit de lokale uitwerkingsparagraaf aan bij de uitgangspunten van de vastgestelde Versnellingsagenda Wonen 2022.

De roep om passende woningen is groot. De Structuurvisie Wonen 2022, vertaald in lokale uitwerkingen, legt meer nadruk op het tegemoetkomen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Leudal heeft hiervoor een kwantitatieve groeiambitie uitgesproken om jaarlijks 125-150 woningen te realiseren. Deels zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad, deels zijn deze straks het resultaat van nieuwe ontwikkelingen via (onderdelen van) de Versnellingsagenda Wonen.

Onder de kapstok van de regionale Structuurvisie Wonen 2022 en de lokale Versnellingsagenda Wonen is woningbouw in alle kernen mogelijk, waarbij nieuwe bouwmogelijkheden gericht worden ingezet in het belang van de leefbaarheid van de kernen, om specifieke doelgroepen te ondersteunen en om het aandeel betaalbare (huur)woningen te vergroten. Ook wordt extra ingezet op (burger)initiatieven die bijdragen aan de sociale cohesie en onderlinge verbondenheid. Daarnaast wordt – zoals eind 2021 vastgelegd in de prestatieafspraken - momenteel via het 'Totaalplan bouwen in kleine kernen' samen met de corporaties onderzocht op welke wijze gezamenlijk een impuls kan worden gegeven aan de realisatie van betaalbare (huur)woningen in de kleinere kernen van Leudal.

Relatie met Nationale Woon- en Bouwagenda
De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft onlangs de ambitie uitgesproken om in de periode tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen in Nederland. Hiertoe is een Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) opgesteld. In Limburg wordt op basis van de harde plannen een woningtekort van 3.800 woningen verwacht begin 2031. Het rijk verwacht een bod van de provincies/regio's om te komen tot versnelling van de realisaties van betaalbare (huur)woningen en het stimuleren van een snellere bouw voor aandachtsgroepen. De komende maanden wordt een en ander nader met de provincie (en met de corporaties) besproken en uitgewerkt. Dit moet uiteindelijk leiden tot regionale woondeals, die gepaard kunnen gaan met financiële ondersteuning.

De ambitie en uitgangspunten van de regionale structuurvisie en onze lokale Versnellingsagenda Wonen sluiten aan bij de ambitie van het rijk (gerichte aandacht voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van passende woningen). Vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2022 vormt geen belemmering voor het te doorlopen traject in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda. De concrete uitwerking volgt een separaat besluitvormingstraject.

Rol van betekenis Structuurvisie Wonen 2022
In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt de gewenste ontwikkelrichting op het gebied van het beleidsveld 'Wonen' vastgelegd. Dat gebeurt om verschillende redenen:

- De Woningwet uit 2015 vraagt van de gemeenten dat zij aangeven welk beleid zij voeren zodat corporaties hun inzet daarop kunnen richten en een bod kunnen doen als basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties.
  De Structuurvisie Wonen 2022 voorziet daarin. De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet. Deze verplichting blijft daarmee van toepassing, ook na de invoering van de Omgevingswet.
- In het kader van ruimtelijke ordeningsprocedures dient de gemeente voor (onder andere) woningbouwplannen een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te geven. De Structuurvisie Wonen 2022 geeft daarvoor een kwantitatief kader, op basis van de prognoses Etil 2021. Daarnaast zijn de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek uit 2018 nog steeds actueel voor wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte.
- De provincie heeft in 2021 de Provinciale Omgevingsvisie (hierna POVI) vastgesteld. De POVI beoogt dat regio's via een structuurvisie afspraken maken over de woningbouw als uitwerking van de POVI. Gemeenten en Provincie maken per regio bestuursafspraken hierover. Nu de POVI is vastgesteld start dit traject op korte termijn. Deze afspraken vervangen de afspraken op grond van het POL 2014.

Indien een gemeenteraad de Structuurvisie Wonen 2022 niet vaststelt, ontbreekt voor die betreffende gemeente het referentiekader om bestemmingsplannen te kunnen beoordelen. Voor ruimtelijke plannen geldt daarnaast de provinciale Omgevingsverordening. Krachtens de provinciale Omgevingsverordening dient voor de vaststelling van ieder ruimtelijk plan regionale afstemming te hebben plaatsgevonden met betrekking tot de woningvoorraadontwikkeling. De provinciale Omgevingsverordening bevat een bepaling dat een ruimtelijk plan niet voorziet in de toevoeging van woningen anders dan in overeenstemming met de regionale structuurvisie. Concreet betekent dit dat de regionale structuurvisie nodig is om nieuwe woningbouwplannen te kunnen ontwikkelen. Bij de regionale afstemming (van woningbouwplannen met meer dan 10 woningen) heeft een gemeente geen vetorecht. Uiteraard speelt in de beoordeling van de provincie Limburg ook mee of er ruimtelijk gezien andere provinciale belangen in het geding zijn dan alleen de belangen op het terrein van wonen.

De Structuurvisie Wonen 2022 wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Dit is belangrijk omdat de (potentiële) plancapaciteit in de regio nog groter is dan de resterende behoefte en teruggebracht dient te worden van 6.907 woningen tot 5.387 woningen (1.520 woningen). De overcapaciteit was 2.184 op 1-1-2018. Voorzienbaarheid blijft voorwaarde om onbenutte bouwtitels te kunnen schrappen zonder risico op planschade.
In Leudal is de planvoorraad de afgelopen jaren fors teruggebracht, netto zijn 240 woningen uit de planvoorraad geschrapt sinds 2018. Daarnaast zijn veel woningen gerealiseerd. In combinatie met de gunstigere prognoses (Etil 2021) is er nu op gemeentelijk niveau geen sprake van overcapaciteit.

De huidige planvoorraad biedt ruimte om gericht nieuwe bouwmogelijkheden toe te voegen. Eind dit jaar zullen wij u – in het kader van de evaluatie en vaststelling van de Versnellingsagenda Wonen voor 2023 – een voorstel doen voor de verdere verruiming van de kaders voor het toevoegen van passende woningbouwinitiatieven.

Gemeenteraden stellen de kaders vast, de colleges voeren uit
In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt door de gemeenteraad het volkshuisvestelijk beleidskader voor de komende jaren bepaald. De opgaven worden door ons college opgepakt en waar nodig in lokale uitwerkingen gespecificeerd. De structuurvisie biedt tevens het kader voor de (regionale en lokale) prestatieafspraken met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen.

Met de vaststelling van de regionale structuurvisie worden ook de lokale bijlagen vastgesteld. Voor Leudal sluit de lokale uitvoeringsparagraaf aan bij de vastgestelde Versnellingsagenda Wonen 2022. Niet elke gemeente heeft al dergelijk lokaal beleid. Mocht een of meerdere gemeente(n) bij de vaststelling van de structuurvisie overgaan tot aanpassing van de eigen lokale bijlage, dan wordt deze aanpassing geacht deel uit te maken van dit besluit (mits passend binnen de regionale afspraken).

De Structuurvisie Wonen 2022 wordt jaarlijks gemonitord. U ontvangt jaarlijks een verslag over de woningbouwrealisaties en de actualisatie van de planvoorraadlijst. Na 4 jaar (in 2026) vindt herijking plaats.

Financiële paragraaf
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dit is met de financieel adviseur afgestemd.

Inkoopparagraaf
n.v.t.

Personele paragraaf
n.v.t.

Communicatieparagraaf
Wonen raakt diverse beleidsterreinen. Interne afstemming heeft o.a. plaatsgevonden binnen de teams Ontwikkeling en Samenleving. Lokaal en regionaal heeft integrale afstemming tussen de werkvelden van SML plaatsgevonden. De Structuurvisie Wonen 2022 is voorbereid in het ambtelijk overleg Wonen Midden-Limburg en voorgelegd aan het bestuurlijk overleg Wonen Midden-Limburg, waarin de portefeuillehouders Wonen van de zeven gemeenten alsmede de gedeputeerde Wonen van de provincie Limburg deelnemen.

Op 19 oktober 2021 is een presentatie gehouden in de Commissie Fysiek over het (nieuwe) woonbeleid. Daarin zijn de belangrijkste uitgangspunten van de (ontwerp) Structuurvisie Wonen 2022 en de Versnellingsagenda Wonen 2022 gepresenteerd. Op 2 december 2021 bent u via een raadsinformatie-brief geïnformeerd over de inhoud van de ontwerp structuurvisie en de start van de inzage procedure. De Structuurvisie Wonen 2022 wordt jaarlijks gemonitord en de planlijsten per 1 januari geactualiseerd. U wordt hierover jaarlijks geïnformeerd.

Op 23 februari 2022 zijn de dorpsplatforms via een online themasessie wonen op hoofdlijnen geïnformeerd over de actualisatie van het woonbeleid en de bouwmogelijkheden via de vastgestelde Versnellingsagenda Wonen 2022.

Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 139 en 140 van de Gemeentewet wordt van de vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2022 (na vaststelling door de zeven Midden-Limburgse gemeenteraden) kennisgegeven in het elektronisch Gemeenteblad. De structuurvisie is verder digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)
1. (concept) raadsbesluit
2. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025
3. Eindverslag inspraak, inclusief reactie/zienswijze:
   - reactie provincie Limburg, gericht aan alle gemeenten
   - zienswijze burger uit Susteren, gericht aan de gemeente Echt-Susteren

Heythuysen, 10 mei 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De locoburgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts P.H.G.Verlinden