De Gemeenteraad
Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 6 juli 2022
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/108931-D - 128263
Datum B&W-verg.: dinsdag 17 mei 2022

Portefeuillehouder(s): P.H.J. Pustjens

Onderwerp
Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Samenvatting
De voorliggende Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (verder Structuurvisie Wonen 2022) betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021. De visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. De focus ligt op het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De Structuurvisie Wonen 2022 bevat instrumentarium om deze opgaven te bereiken. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouw-opgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt met concrete maatregelen vanuit het duurzaamheidsbeleid / de transitievisie warmte opgepakt. Binnen de regionale kaders is ruimte voor nieuwe lokale ontwikkelingen. Per gemeente is een bijlage toegevoegd met een lokale uitwerkingsparagraaf.

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. Echt-Susteren heeft hiervoor een kwantitatieve groeiambitie uitgesproken om jaarlijks 100 -125 woningen te realiseren. Deels zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad, deels zijn deze straks het resultaat van nieuwe ontwikkelingen. Woningbouw is 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.

Voorstel
1. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vast te stellen, waarbij een eventuele aanpassing die een of meerdere gemeente(n) met de vaststelling van de regionale structuurvisie doorvoert in de eigen lokale bijlage, onderdeel uitmaakt van dit besluit (mits passend binnen de regionale afspraken);
2. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 in te trekken;
3. Kennis te nemen van het Eindverslag Inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijze op de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025;
4. Te bepalen dat de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 in werking treedt de dag na de bekendmaking.

Inleiding
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).

Het college heeft 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, binnen onze gemeente. Ons college heeft in haar vergadering van 17 mei 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.

Inhoudelijke toelichting
De Structuurvisie Wonen 2022 betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021, 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. Deze lokale uitwerking voor de gemeente Echt-Susteren zal op korte termijn aan uw raad worden voorgelegd.

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 regionaal één zienswijze ingediend door een inwoonster van de kern Susteren. De zienswijze heeft betrekking op een specifieke lokale situatie en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Het Eindverslag Inspraak inclusief de ingediende zienswijze, dat als bijlage is bijgevoegd, geeft u hierover meer informatie. De provincie Limburg heeft bij brief van 11 januari 2022 laten weten dat de visie 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 doorgevoerd naar 1 januari 2022. 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.

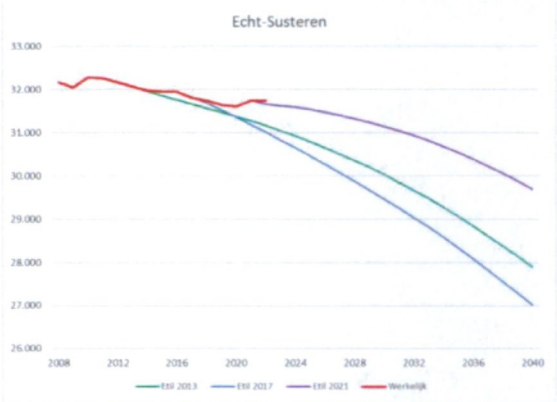
Inhoud Structuurvisie Wonen
In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt eerst teruggeblikt op de daadwerkelijke ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021. Daarna wordt ingegaan op de koers voor 2022 en verder. De structuurvisie bevat de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, het instrumentarium voor 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. In het navolgende worden deze kort beschreven. Voor meer uitgebreide informatie verwijzen wij u naar bijgevoegde Structuurvisie Wonen 2022.

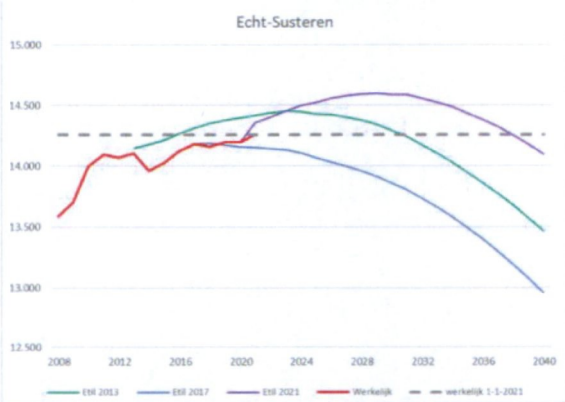
Aantal huishoudens
Het aantal huishoudens in de regio is de afgelopen 3 jaar (2018 t/m 2020) met 2,1% (2.223) toegenomen. Het aantal huishoudens per 1-1-2022 wordt in de loop van 2022 bekend. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. De prognoses van Etil 2021 laten een grotere groei zien van het aantal 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.

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose Echt-Susteren
Het aantal inwoners in Echt-Susteren bedraagt op 1-1-2022 31.730, nagenoeg eenzelfde aantal inwoners als in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.
Het aantal huishoudens bedraagt op 1-1-2021 14.261, dit is een stijging van 99 huishoudens vanaf 2018. De werkelijke groei van het aan huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 339 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 1.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 1.2: huishoudensontwikkeling

Woningbouw
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.

Echt-Susteren zet de komende jaren ambitieus in op de realisatie van 100-125 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. De afspraak wordt gecontinueerd dat nieuwe plannen voor 10 of meer woningen regionaal worden afgestemd.

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.

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 sluiten aan bij de ambitie van het rijk (gerichte aandacht voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van passende woningen). Het vaststellen 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.

De Structuurvisie Wonen 2022 wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Voorzienbaarheid blijft voorwaarde om onbenutte bouwtitels te kunnen schrappen zonder risico op planschade, mocht een gemeente hiertoe wensen over te gaan.

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 de lokale uitwerking 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. Niet elke gemeente heeft al een 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).

Financiële toelichting
Het vaststellen van de Structuurvisie Wonen 2022 heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Juridische toelichting
Op 17 november 2021 is het Gemeenteblad kennis gegeven van de voorbereiding van de structuurvisie op grond van artikel 1.3.1 Bro. De Structuurvisie Wonen 2022 heeft gedurende een periode van 6 weken, van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegen en er is de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen. Hiervan is regionaal gebruik gemaakt door één inwoonster van de kern Susteren. Het college neemt een besluit over de zienswijze. De raad stelt de Structuurvisie Wonen 2022 vast. Tegen de vastgestelde visie staat geen beroep open.

Duurzaamheid / Cittaslow
In de gemeente Echt-Susteren wonen en werken we op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. Binnen de gemeente Echt-Susteren wordt hard gewerkt aan de transitie van het centrum van de kern Echt en de kern Susteren. Samen met woningcorporatie en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren.
Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.
Naast de transitie van beide centra wordt ook aandacht besteed aan het realiseren van woningbouw binnen de overige kernen van de gemeente. Dat kan door nieuwbouw c.q. herstructurering, denk hierbij aan het opvullen van lege plekken in linten of het herinrichten van rotte plekken. Dat kan ook door transitie van bestaande bouw. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat panden die hun functie (dreigen te) verliezen niet verloederen maar worden verbouwd voor (toekomstige) inwoners. Op die manier wordt de leefbaarheid binnen de kernen op peil gehouden en een thuis geboden voor (toekomstige) inwoners.

Risico's
Situatie indien een gemeenteraad de structuurvisie niet vast stelt.
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.

Burgerparticipatie
Wonen raakt diverse beleidsterreinen. 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.
De ontwerp Structuurvisie heeft ter inzage gelegen.

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.

Bijgevoegde stukken
- Raadsbesluit
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025
- Eindverslag inspraak, inclusief reactie/zienswijze:
  * reactie provincie Limburg, gericht aan alle gemeenten
  * zienswijze burger uit Susteren, gericht aan de gemeente Echt-Susteren

Ter inzage liggende stukken
Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris voorzitter