gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025**
Zaaknummer: **150519-2021**
Datum: **16 augustus 2022**

Inleiding

In dit voorstel wordt voorgesteld de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (verder; Structuurvisie Wonen 2022) vast te stellen.

Waarom een regionale structuurvisie wonen?

Alvorens in te gaan op de hoofdlijnen van de Structuurvisie Wonen 2022 wordt kort de rol en betekenis van deze Structuurvisie toegelicht. In deze Structuurvisie Wonen 2022 wordt de gewenste ontwikkelingsrichting 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 voert 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. De verplichting om afzonderlijk woonbeleid op te stellen 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 op 1 oktober 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 op. Deze afspraken vervangen de afspraken op grond van het POL 2014. De regioparagraaf van Midden-Limburg maakt onderdeel uit van de POVI. Een van de opgaven is werken aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Hierbij heeft Midden-Limburg de ambitie om een gedeelte van de woningbouw-opgave van Zuid-Oost-Brabant in te vullen.

De Structuurvisie wonen 2022 op hoofdlijnen.

De Structuurvisie Wonen 2022 bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst lokaal woonbeleid vaststellen.

Wonen is een actueel thema. Wonen is een van de beleidsvelden die valt onder de Samenwerking Midden-Limburg en regionaal wordt opgepakt. De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert maken samen woonbeleid. In 2014 is voor de eerste keer op Midden-Limburgs niveau woonbeleid vastgesteld (2014 t/m 2017, gebaseerd op de prognose Etil 2013), In 2019 is dit voor de tweede keer gebeurd (2018 t/m 2021, gebaseerd op de prognose Etil 2017).

De Structuurvisie Wonen 2022 is in eigen beheer opgesteld. De Structuurvisie Wonen 2022 betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018, de visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. In de Structuurvisie Wonen 2022 is een terugblik van de regio opgenomen, waarin wordt ingegaan op de daadwerkelijke ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021. Daarnaast wordt ingegaan op de koers voor 2022 en verder, op de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, op instrumenten voor regie en op een uitvoeringsparagraaf.

Het is de uitdaging de komende jaren voldoende woningen en de juiste woningen op de juiste plaats toe te voegen. Er zijn regionale verschillen. Het aantal huishoudens in de regio is de afgelopen 3 jaar (2018 tot en met 2020) met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. In enkele gemeenten vlakt de groei langzaam af en nadert de top van het aantal huishoudens. Het is zaak de ambities de komende periode wederom waar te maken. Er worden geen afspraken gemaakt over het terugdringen van de planvoorraad, gelet op de omstandigheden. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid/de energietransitie opgepakt.

De Structuurvisie Wonen 2022 legt ten opzichte van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 daarbij meer nadruk op de het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt daarom ook de ambitie uitgesproken meer woningen te realiseren dan op grond van de toename van het aantal huishoudens nodig is.

De ambities voor de gemeente Roermond en lokale uitwerking

In 2020 bleek dat de actuele huishoudenprognose voor de gemeente Roermond een aanzienlijk grotere groei van het aantal huishoudens liet zien dan in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 is opgenomen. De huishoudenprognose van de provincie van september 2021 heeft dat bevestigd. Daarom is besloten op de voorliggende Structuurvisie wonen 2022 te anticiperen met aanvullende woningbouwplannen. Wij verwijzen hiervoor naar de raadsinformatiebrieven van 26 januari en 9 november 2021. In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt deze groeiambitie vastgelegd. Dit zal lokaal worden uitgewerkt.

In de Structuurvisie Wonen 2022 is voor de gemeente Roermond aangegeven dat tussen 1 januari 2021 en de huishoudentop in 2043 (het moment waarop volgens de meest actuele prognose het aantal huishoudens gaat afnemen) het aantal huishoudens toeneemt met 3.244. In 2021 zijn 263 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarmee nog een groei van het aantal woningen van 2.981 (3.244 minus 263) is voorzien. De planvoorraad is per 1 januari 2022 2.588 woningen groot,

aanzienlijk kleiner dan de voorziene toename van het aantal huishoudens. Dit verschil is per 1 januari 393 (2.981 ten opzichte van 2.588). In de Structuurvisie Wonen 2022 is voor de periode 2021 tot en met 2025 aanvullend op de toename van het aantal huishoudens een extra woningbouwambitie opgenomen van in totaal 193-318 woningen. Dat leidt tot een beoogde groei van het aantal woningen in de periode 2021-2025 van 325-350 per jaar. Omdat de planvoorraad kleiner is dan de woningbehoefte én vanwege de aanvullende woningbouwambitie dient de planvoorraad ten opzichte van 1 januari 2022 aangevuld te worden met plannen passend in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2018. Dit gaat dus om 586 tot 711 woningen.

Voorgesteld wordt de in de Structuurvisie wonen 2022 opgenomen Lokale paragraaf Roermond (pag. 64) aan te vullen met de volgende tekst: "De lokale uitwerking zal in eerste instantie plaatsvinden door de opstelling van een quick scan, waarin de mogelijkheden voor versnelling van woningbouw in beeld worden gebracht, resulterend in een plan van aanpak voor uitvoering. Daarna zal worden bekeken hoe een lokale woon(zorg)visie wordt opgesteld, mede met het oog op de door het rijk per 2024 voorziene verplichting voor gemeenten een woonzorgvisie op te stellen." Deze aanpassing is onderdeel van het bijgevoegde concept raadsbesluit (bijlage 3).
De raden van individuele gemeenten in Midden-Limburg kunnen de lokale paragraaf aanpassen, mits passend binnen de regionale afspraken. Bovenstaande aanpassing past binnen de regionale afspraken.

Het in de vorige alinea opgenomen voorstel betekent in ieder geval dat de in de begroting voor 2022 opgenomen opstelling van de lokale woonvisie niet in 2022 plaatsvindt.

Argumenten

In het Eindverslag inspraak is de ingekomen zienswijze kort samengevat en wordt daarop een reactie gegeven.

Er is één zienswijze ontvangen in de gemeente Echt-Susteren. De zienswijze heeft betrekking op een specifieke lokale situatie.

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 heeft een actualisatie naar 1 januari 2022 plaats gevonden. 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. Ook zijn de bijlagen per gemeente hierop aangepast. Het aantal huishoudens per gemeente per 1-1-2022 is niet aangepast, dit wordt in de loop van 2022 bekend.

Het Eindverslag inspraak is vastgesteld. Dit verslag is vermeld in bijlage 1.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening
De Structuurvisie wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Met de vaststelling wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Dit is belangrijk omdat de (potentiële) plancapaciteit nog groter is dan de resterende behoefte en teruggebracht dient te worden van 6.907 woningen tot 5.387 woningen (1.520 woningen teveel). De overcapaciteit was 2.184 op 1-1-2018. Voor de gemeente

Roermond is er momenteel geen overcapaciteit.

De prognoses van Etil 2021 laten een grotere groei zien van het aantal huishoudens ten opzichte van de prognoses uit 2017.
De regio zou op grond van de prognose Etil 2017 vanaf 1-1-2018 nog groeien met 2.791 huishoudens tot de top van 109.499 huishoudens die in 2029 zou worden bereikt. De regio groeit op grond van de prognose Etil 2021 vanaf 1-1-2021 nog met 5.387 huishoudens tot de top van 114.201 huishoudens die in 2034 wordt bereikt. In alle gemeenten is de groei groter, al zijn er verschillen in de omvang.

Afgelopen 4 jaar, 2018 t/m 2021, zijn 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.

Het aantal huishoudens in de regio is in 3 jaar tijd gegroeid met 2.223, van 106.591 huishoudens per 1 januari 2018 tot 108.814 huishoudens per 1 januari 2021 (bron: CBS). In alle gemeenten is het aantal huishoudens toegenomen, te weten in Echt-Susteren +99, Leudal +358, Maasgouw +266, Nederweert +158, Roerdalen +91, Roermond +624, Weert +627.

Er zijn nieuwe afspraken gemaakt over de planrealisaties.
Op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties zijn nieuwe afspraken gemaakt per gemeente. Er zijn geen afspraken gemaakt over het reduceren van de planvoorraad door het schrappen van plannen. Verder heeft elke gemeente een ambitie geformuleerd. De afspraken zijn in onderstaande tabel weergegeven.

	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 2021 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**

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

Er zijn specifieke regionale opgaven.
In de Structuurvisie Wonen 2022 is geconstateerd dat er specifieke regionale opgaven zijn, waarbij verschillen per gemeente kunnen optreden:

- Het vergroten van het aantal huurwoningen.
- De uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen.
- De huisvesting van statushouders conform de taakstelling.
- Er ligt een flinke opgave in het realiseren van (nieuwe) woonvormen in het kader van wonen met zorg.
- De capaciteit short stay voor internationale werknemers dient uitgebreid te worden.
- Er liggen kansen in de transformatie van leegstaand (commercieel) vastgoed en in herstructurering van locaties met kwaliteitsarme bebouwing.
- Er ligt een opgave in het toekomstbestendig maken en in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Verder zijn de volgende constateringen van toepassing:

- Voor koopstarters wordt het moeilijker om een start op de woningmarkt te maken.
- Vastgelegd is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet wenselijk is.

De gemeenten kunnen op basis van de Structuurvisie wonen 2022 regie voeren
Een aantal instrumenten is beschikbaar om regie te voeren. Dit zijn onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking, het herzien of wijzigen van bestemmingsplannen, het intrekken van omgevingsvergunningen, de ontbinding of herijking van overeenkomsten, de prestatieafspraken en monitoring. Overigens blijft het opstellen van een woonvisie ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet nodig, aangezien de Woningwet niet op gaat in de Omgevingswet. De ruimtelijke gevolgen van het woonbeleid dienen uiteraard verankerd te worden in een Omgevingsvisie, wanneer de Omgevingswet in werking is getreden.

Kanttekeningen en risico's

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. Een gemeente heeft 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.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Er zijn geen directe financiële en personele gevolgen. De in de Structuurvisie Wonen 2022 opgenomen woningbouwambities zullen getoetst worden aan de beschikbare c.q. benodigde personele capaciteit. In beeld zal worden gebracht welke capaciteit nodig is voor de woningbouwambitie, wat tot gevolg kan hebben dat het tempo van de gestelde ambitie wordt verlaagd.

Tegen de vastgestelde Structuurvisie Wonen 2022 staat geen beroep open.

Uitvoering en evaluatie

De Structuurvisie Wonen 2022, wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden en dient als kader voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van passend en minder passende (ontwikkel)initiatieven en waar nodig of wenselijk als kader voor de lokale uitwerking.

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Structuurvisie Wonen 2022 en de daaruit voortvloeiende inzet van instrumentarium voor zover dat binnen haar bevoegdheden ligt. De Structuurvisie Wonen 2022 wordt jaarlijks gemonitord, waarbij ook de planvoorraad wordt geactualiseerd. Jaarlijks wordt per gemeente door het college van burgemeester en wethouders verantwoording afgelegd aan de raad aan de hand van een monitoring van de gemaakte afspraken. Na 4 jaar (2026) vindt herijking plaats.

Wonen Limburg en Wonen Zuid hebben per e-mail een positieve reactie gestuurd op de ontwerp structuurvisie en aangeboden graag hun rol te pakken in de groeiende behoefte aan sociale (en midden) huurwoningen. Een en ander wordt verder inhoudelijk meegenomen in de lokale uitwerking.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft 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 opgesteld. In Limburg wordt op basis van de harde plannen een woningtekort van 3.800 woningen verwacht in 2031. Het rijk verwacht een bod van de regio's/provincies om te komen tot versnelling van de realisaties en het stimuleren van een snellere bouw. De komende maanden wordt een en ander nader met de provincie besproken. Dit moet uiteindelijk leiden tot woondeals, die gepaard kunnen gaan met financiële ondersteuning. De ambitie zoals opgenomen in de structuurvisie past bij de ambitie van het rijk. Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen.

Communicatie en participatie

Op 17 november 2021 is het Gemeenteblad kennis gegeven van de voorbereiding van de Structuurvisie wonen 2022 op grond van artikel 1.3.1 Bro.

De Structuurvisie Wonen 2022 is gedurende een periode van 6 weken, van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad. De ontwerp Structuurvisie Wonen 2022 is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzage termijn bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 van de Bekenmakingswet 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Na vaststelling door de gemeenteraad zal ook een (regionaal) persbericht worden verspreid.

Voorstel

In het voorgestelde concept raadsbesluit is opgenomen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vast te stellen en de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 in te trekken.

Met de vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2022 worden ook de lokale bijlagen vastgesteld.

Daarom is in het concept raadsbesluit opgenomen dat -indien een of meerdere gemeente(n) overgaan tot aanpassing van de eigen lokale bijlage- deze aanpassing geacht wordt deel uit te maken van het vaststellingsbesluit (mits passend binnen de regionale afspraken).

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. J.W.A. Kradolfer (a.i.)	M.J.D. Donders – de Leest

Ter inzage:
Bijlage(n):
Bijlage 1; Eindverslag inspraak.
Bijlage 2; Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 met bijlagen.
Bijlage 3; concept raadsbesluit