

## Raadsnota

Raadsvergadering de dato 9 december 2019

Onderwerp: Vaststellen woonvisie Valkenburg aan de Geul 2020-2025

Aan de gemeenteraad,

### 1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

---

Voor u ligt, ter besluitvorming, de Woonvisie Valkenburg aan de Geul 2020-2025 met als titel **'Wonen op maat door maatwerk. Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor nu en de toekomst'**. Als opzet is gekozen voor een kort en bondig visiedocument (Bijlage 1), bestaande uit vijf hoofdstukken. Zie de leeswijzer in het visiedocument voor meer informatie. Het kort en bondige visiedocument wordt ondersteund en onderbouwd door een aantal onderzoeken, analyses en hulpmiddelen. Het betreft onder meer:

- Onderzoek en analyse ten behoeve van lokale woonvisie gemeente Valkenburg aan de Geul met daarin relevante regelgeving, demografie, woningmarkt, sociaaleconomisch profiel, doelgroepen, beleidsthema's en verslagen van de bijeenkomsten in het kader van deze woonvisie (InnDev - oktober 2019, Bijlage 2);
- Onderzoek doorstroomeffecten woningmarkt gemeente Valkenburg aan de Geul (InnDev - augustus 2019, Bijlage 3);
- Analyse en Programmering Wonen en Zorg gemeente Valkenburg aan de Geul (PCkwadraat - december 2018, Bijlage 4);

Deze onderzoeken en analyses zijn digitaal beschikbaar als separate bijlagen. Deze bijlagen vormen de onderleggers van onze woonvisie en zorgen voor een diepgaander begrip van de visie. Daarnaast geven deze onderleggers de nodige informatie en achtergronden voor de verdere uitwerking en implementatie van de woonvisie.

In de lokale woonvisie staat het gemeentelijk beleid centraal op het gebied van huisvesting van de verschillende in onze gemeente voorkomende doelgroepen rekening houdend met de prognoses van de demografische ontwikkelingen en de relevante ontwikkelingen op de woningmarkt. De grootste uitdaging voor onze gemeente ligt in het samen met alle betrokken partijen vinden van oplossingen die de huidige woningmarkt weer op gang trekken. Dit is het centrale speerpunt van onze woonvisie. De oplossingsrichtingen houden rekening met de mogelijke krimp-scenario's in de toekomst waarbij de relevante werkelijke ontwikkelingen in relatie tot de woningbehoefte blijvend worden gemonitord. De uitdaging is ervoor te zorgen dat de korte termijn oplossingen, die moeten zorgdragen voor meer ontspanning en ruimte op de woningmarkt, ook de lange termijn doelen ten goede komen.

Deze centrale visie is in hoofdstuk 5 van de woonvisie uitgewerkt in zes speerpunten (Onderscheid korte en lange termijn, Betaalbaarheid/ beschikbaarheid, Primair huishoudens structureel in zelfstandige woning/ tijdelijke huisvesting, Focus op bestaande woningvoorraad en vastgoed, Onderscheid stadskern en overige kernen, Ontwikkelen aanpak verduurzaming/ levensloopbestendigheid). Voor uitgebreidere informatie over de verschillende speerpunten verwijzen wij kortheidshalve naar hoofdstuk 5, blz. 9 (Wat willen we op hoofdlijnen) van de woonvisie.

Verderop in hoofdstuk 5 is beschreven hoe we de speerpunten willen realiseren. Ingegeven door de demografische ontwikkelingen gaan we uit van een transformatievisie. De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad op vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid. Daarnaast hebben we te maken met een vastgelopen woningmarkt. Op de korte termijn is het van belang schuifruimte realiseren om de doorstroming weer op gang te brengen van met name mensen van boven de 55+. Zodat door die doorstroming ook weer voldoende woningen beschikbaar komen voor de andere doelgroepen zoals jongere doorstromers en starters. We gaan in eerste instantie kijken naar de herbestemmingsmogelijkheden van bestaand vastgoed. Ook vastgoed dat momenteel voor andere functies wordt gebruikt, onderzoeken we op de mogelijkheden van omzetting naar een woonfunctie. De herbestemming van vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt prioriteit. We denken daarbij aan scholen en overig maatschappelijk vastgoed, verouderde hotels, monumentale panden, karakteristieke boerderijen. Ook sloop en nieuwbouw of de juiste nieuwbouw op harde plancapaciteit past in onze transformatievisie. Nieuwbouw (op onbebouwde terreinen die geen woonbestemming hebben) is pas een alternatief als herbestemming of transformatie niet mogelijk of haalbaar is. Indien nodig zoeken we de oplossing in tijdelijke huisvesting (flexwonen). De woonoplossingen zijn kernspecifiek en komen in eerste instantie ook tegemoet aan de kerngebondenheid. Het ligt voor de hand de kernen nauw te betrekken bij mogelijke ontwikkelingen. Qua plancapaciteit zoeken we de ruimte op binnen de bestaande plancapaciteiten en afspraken die we hebben gemaakt in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van de mogelijkheden die worden geboden door de tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL, die is vastgesteld door uw gemeenteraad op 30 september 2019. Voor de concrete beschrijving van hoe we de speerpunten willen realiseren verwijzen we korthedshalve naar hoofdstuk 5, blz.9 (Hoe gaan we dat doen?) van de woonvisie.

Eenzijds is de woonvisie dus kader stellend (bevoegdheid raad), anderzijds uitvoerend (bevoegdheid college). De gemeenteraad geeft met de woonvisie onder andere de kaders aan waarbinnen elk jaar prestatieafspraken worden gemaakt samen met de huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties. Ook andere marktpartijen kunnen de woonvisie gebruiken om inzicht te krijgen in de gemeentelijke visie op wonen in Valkenburg aan de Geul.

In deze nota wordt aan uw raad voorgesteld om:

- De woonvisie Valkenburg aan de Geul 2020-2025 vast te stellen;
- De regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2012-2020 die uw raad heeft vastgesteld op 5 november 2012 in te trekken;
- Het budget voor het project 'Veilig, Verantwoord en Duurzaam Wonen' en het resterende budget van de lokale woonvisie (in het verlengde van het doel waarvoor deze middelen destijds zijn gevoteerd) beschikbaar te stellen om de acties die voortvloeien uit de door uw raad vastgestelde visie te kunnen uitvoeren op basis van het door ons college begin 2020 vast te stellen actieplan (zie voor meer informatie over dit besluitpunt paragraaf 8 Financiën).

## **2. Situatie / Aanleiding / Probleem**

Het landelijk woonbeleid zet in op en geeft de kaders voor een versterking van de gemeentelijke regierol. Op grond van de Woningwet is het woonbeleid van de gemeente sturend voor het handelen van marktpartijen, waaronder de woningcorporaties. Voorwaarde voor een effectieve sturing is dat

de gemeente haar visie geeft op het gewenste woonbeleid en de bijdrage van diverse partijen aan de uitvoering daarvan. Met de voorliggende eerste lokale woonvisie van onze gemeente wordt daaraan invulling gegeven. Een woonvisie is niet wettelijk verplicht. Maar zonder een woonvisie kan een corporatie niet worden verplicht tot het maken van prestatieafspraken over het uitvoeren van gemeentelijk woonbeleid. De woningcorporaties dienen op basis van de lokale woonvisie jaarlijks voor 1 juli een bod in voor de prestatieafspraken voor het jaar erna. Door deze lokale woonvisie nu vast te stellen voldoen we aan de verplichting uit de Woningwet en kunnen de woningcorporaties in 2020 ook een gericht bod doen dan tot nu toe het geval was. Daarnaast vormt de Woonvisie het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe we als gemeente samen met onze partners in het wonen de opgaven op de woningmarkt gaan aanpakken.

De lokale woonvisie betreft een sturingsinstrument gebaseerd op kwalitatieve beleidsuitgangspunten. In deze woonvisie gaat het dan ook niet over een bouwprogramma of aantal te bouwen woningen maar gaat het om het formuleren van beleidsuitgangspunten voor de prioritaire doelgroepen (voor welke doelgroepen hebben we op het gebied van wonen/volkshuisvesting een opgave en hoe kunnen we dat faciliteren) en bijbehorende woningkwaliteiten (duurzaam, type woning etc.). De ruimtelijke kaders en de afspraken over de kwantitatieve invulling liggen voornamelijk vast in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg.

### **3. Relatie met bestaand beleid**

De afgelopen periode is een aantal nieuwe (beleids)regels vastgesteld zoals de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) en de het Provinciaal Omgevingsplan en de Omgevingsverordening Limburg waarmee in deze woonvisie rekening is gehouden.

De afgelopen jaren is het zorgstelsel grondig herzien. Daarbij is in 2015 (decentralisatie) een aantal taken overgeheveld naar de gemeente. Daarnaast is een beleid ingezet waarbij intramurale zorgcapaciteit fors is afgebouwd. Dit geldt bijvoorbeeld voor verzorgingshuizen en long stay bedden in de Geestelijke Gezondheidszorg. Het is de bedoeling dat deze kwetsbare doelgroepen via een inclusief beleid van onder meer de gemeente een plek vinden in de eigen omgeving. De impact voor wonen is groot en daarbij heeft de gemeente specifieke verantwoordelijkheden toegewezen gekregen. Eind 2018 is met het onderzoek “Analyse & Programmering Wonen en Zorg” (PCKwadraat) de impact van deze ontwikkelingen voor onze gemeente inzichtelijk gemaakt. Op basis van deze rapportage is beleid voor wonen en zorg geformuleerd in de Lokale Woonvisie. De volledige rapportage is als separate bijlage (Bijlage 4) beschikbaar als onderdeel van de Lokale Woonvisie.

Ook zijn er actuele regionale en lokale ontwikkelingen en thema's die van invloed zijn op de woningmarkt zoals de demografische situatie, extramuraliseringsopgave, maatschappelijke zorg, toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking etc. die in deze woonvisie een plek krijgen. Wat betreft de gewenste woningkwaliteiten wordt in de lokale woonvisie de samenhang gezocht met duurzaamheid zowel op het vlak van levensloopbestendigheid als op het energetische vlak. De woonvisie zal één van de bouwstenen zijn van de toekomstige Omgevingsvisie en de wijze van participatie bij het uitwerken van concrete projecten o.b.v. de woonvisie zal vanaf 2021 ook 'omgevingswetproof' moeten zijn.

Er ligt in deze woonvisie dus nadrukkelijk een relatie met het Sociaal Domein, onze opgaven op het gebied van duurzaamheidsbeleid en het project implementatie Omgevingswet.

#### **4. Gewenst beleid en mogelijke opties**

---

De lokale woonvisie heeft vier hoofdfuncties:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader bevat;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van de relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning en leefbaarheid); In de uitwerking legt de woonvisie de nodige verbindingen tussen diverse beleidsterreinen, zowel fysiek als sociaal;
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Tevens is van belang om te vermelden dat deze woonvisie ook antwoord geeft c.q. invulling geeft aan de gewenste transformatieopgave (nodig om een gezonde woningmarkt te behouden die uiteindelijk ook leidt tot een optimaal woon- en leefklimaat).

#### **5. Samenwerking**

---

Om de lokale woonvisie tot uitvoering te kunnen brengen moeten we samenwerken met vele partijen. Als gemeente zijn we immers slechts een schakel in de gehele keten. De taak tot het vaststellen van beleid ligt primair bij de overheid maar de daadwerkelijke uitvoering zal grotendeels door andere partijen moeten worden opgepakt. Zeker de corporaties spelen daarin een belangrijke rol. Maar ook zorginstellingen, projectontwikkelaars, onze inwoners (huurders van woningen en eigenwoningbezitters), huurdersverenigingen, zelfsturingsgroepen, makelaars, bankwezen etc.

#### **6. Aanbestedingen**

---

N.v.t.

#### **7. Duurzaamheid**

---

Er ligt in de woonvisie en het actieprogramma dat daarop volgt nadrukkelijk een relatie met onze opgaven op het gebied van duurzaamheidsbeleid. Wat betreft de gewenste woningkwaliteiten wordt in de lokale woonvisie de samenhang gezocht met duurzaamheid zowel op het vlak van levensloopbestendigheid als op het energetische vlak.

#### **8. Financiën**

---

De gemeenteraad heeft in €35.000,- beschikbaar gesteld voor het opstellen van de lokale woonvisie. Van dit budget resteert op dit moment nog een bedrag van €11.285,-.

Voor het uitvoeren van de acties die voortvloeien uit de woonvisie wordt dekking gezocht binnen de middelen opgenomen in de begroting. Er worden op dit moment dus geen aanvullende middelen gevraagd. Eventuele extra financiële middelen nodig voor de uitvoering van de acties op het gebied van onze lokale woonambities nemen we mee in de begrotingscyclus.

Er is één financieel aspect waarvoor we nu wel reeds een besluit van uw raad vragen. Een aantal jaren geleden is een bedrag van €75.000,- beschikbaar gesteld voor het project 'Duurzaam, Veilig en Verantwoord Wonen'. Dit bedrag is nog beschikbaar.

De beschreven speerpunten en de aanpak daarvan moeten worden vastgelegd in een concreet actieplan. In het visiedocument op hoofdlijnen is op de laatste pagina een overzicht opgenomen van de acties op hoofdlijnen. Het vaststellen van het concrete actieplan waarbij prioritering in de tijd plaatsvindt evenals adressering (wie is “probleemeigenaar” en wie geeft de invulling aan de uitvoering) is de bevoegdheid van ons college. Dit actieplan is een dynamisch document dat jaarlijks wordt vastgesteld en dat wordt vertaald in de teamplannen van de verschillende teams binnen onze organisatie. Op dit moment is een eerste concept beschikbaar van het actieplan dat u desgewenst kunt inzien via de griffie. De acties hebben onder andere betrekking op het aan de slag gaan met:

- het (samen met betrokken partijen) omvormen van slechte plannen naar goede plannen;
- het actief intrekken van vergunningen voor slechte plannen die niet (kunnen) worden omgevormd;
- het proces met de kernen om in- en doorstroom te bevorderen door het realiseren van kwalitatief goede woningbouwplannen;
- het in kaart brengen van de leegstand;
- het onderzoeken van de mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- het onderzoeken van de mogelijkheden voor het invoeren van een starterslening
- het onderzoeken van de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting ( in overleg met de kernen en andere stakeholders) en andere vernieuwingsinitiatieven (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed zoals hotels en agrarische bebouwing) en
- het (laten) opzetten en actueel houden van een monitoringsysteem: in de Woonvisie zijn verschillende woningmarkt cijfers en prognoses opgenomen als uitgangspunt voor het woonbeleid. Om te waarborgen dat deze cijfers actueel blijven moeten deze periodiek worden gemonitord en indien nodig geactualiseerd. Eén van de actiepunten is dan ook het (laten) uitwerken van een geschikt monitoringsysteem, indien mogelijk in regionaal verband. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan het monitoren van gegevens op het gebied van huishoudensontwikkeling, migratie, aantallen gerealiseerde (zorg)woningen, inclusief kwaliteit (woonmilieu, type, prijssegment), harde en zachte plancapaciteit, inclusief kwaliteit, planning en fasering; reductie van geplande woningen (plannen die zijn teruggebracht of geschrapt).

Binnen de reguliere taken van het team Fysiek en Economische Ontwikkeling kunnen niet alle acties actief en met de gewenste snelheid worden opgepakt, enerzijds vanwege het ontbreken van voldoende capaciteit en anderzijds vanwege het ontbreken van specifieke kennis. Voor een aantal acties is externe advies of inhuur noodzakelijk. Daarom stellen wij uw raad voor om het resterende budget van de lokale woonvisie (€11.285,-) en het budget voor het project ‘Veilig, Verantwoord en Duurzaam Wonen’ (€75.000,-) beschikbaar te stellen aan ons college om op basis daarvan het actieprogramma te kunnen uitvoeren. Eventuele extra financiële middelen nodig voor de uitvoering van het actieprogramma nemen we mee in de eerstvolgende begrotingscyclus.

## **9. Communicatie**

---

De woonvisie zal, na vaststelling, officieel bekend worden gemaakt via de gebruikelijke kanalen en daarnaast zal de woonvisie digitaal raadpleegbaar zijn via onze website. De mensen die in het proces van de totstandkoming van deze woonvisie betrokken zijn geweest, zullen persoonlijk in kennis worden gesteld van uw besluit. Daarnaast willen we, na vaststelling door uw raad, een zogenaamde infographic laten maken waarbij de woonvisie in één oogopslag wordt uitgelegd. Deze zal dan ook de kaft vormen van de Valkenburgse woonvisie en op de website worden geplaatst.

## 10. Afwegingen en Advies

---

Reden om de Woonvisie Valkenburg aan de Geul 2020-2025 met als titel '**Wonen op maat door maatwerk**. Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor nu en de toekomst' vast te stellen is omdat deze, d.m.v. diverse kaderstellende doelen en bijhorende acties, bijdraagt aan het realiseren van een passende woning en een goed thuis voor iedereen in Valkenburg aan de Geul.

De lokale woonvisie is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig proces waarbij bijeenkomsten zijn georganiseerd met kernoverleggen, starters op de woningmarkt, de gemeenteraad, beleidsambtenaren en marktpartijen zoals woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars en banken. Uit deze bijeenkomsten is gebleken dat de verschillende partijen zich herkennen in de beschreven speerpunten en dat sprake is van voldoende draagvlak om samen mee aan de slag te gaan.

Wij adviseren uw raad:

- De woonvisie Valkenburg aan de Geul 2020-2025 met als titel '**Wonen op maat door maatwerk**. Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor nu en de toekomst' vast te stellen;
- De regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2012-2020 die uw raad heeft vastgesteld op 5 november 2012 in te trekken;
- Het budget voor het project 'Veilig, Verantwoord en Duurzaam Wonen' en het resterende budget van de lokale woonvisie (in het verlengde van het doel waarvoor deze middelen destijds zijn gevoteerd) beschikbaar te stellen om de acties die voortvloeien uit de door uw raad vastgestelde visie te kunnen uitvoeren op basis van het door ons college begin 2020 vast te stellen actieplan (zie voor meer informatie over dit besluitpunt paragraaf 8 Financiën).

## 11. Bijlagen

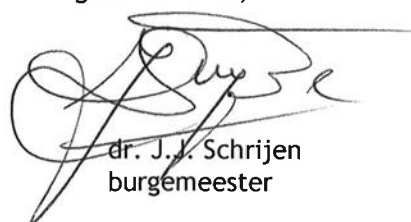
---

- Bijlage 1: Woonvisie 2020-2025: Wonen op maat door maatwerk. Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor nu en de toekomst';
- Bijlage 2: Onderzoek en analyse ten behoeve van lokale woonvisie gemeente Valkenburg aan de Geul (InnDev - oktober 2019);
- Bijlage 3: Onderzoek doorstroomeffecten woningmarkt gemeente Valkenburg aan de Geul (InnDev - augustus 2019);
- Bijlage 4: Analyse en Programmering Wonen en Zorg gemeente Valkenburg aan de Geul (PCKwadraat -december 2018).

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,



B.F.H. Mennens  
algemeen directeur/gemeentesecretaris



dr. J.J. Schrijen  
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 5 november 2019;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 19 november 2019;

Gelet op het feit dat het vaststellen van de Woonvisie behoort tot de kaderstellende bevoegdheid van de raad.

**Besluit:**

- De woonvisie Valkenburg aan de Geul 2020-2025 met als titel 'Wonen op maat door maatwerk. Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor nu en de toekomst' inclusief bijlagen vast te stellen (bijlagen 1 tot en met 4).
- De regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2012-2020 die uw raad heeft vastgesteld op 5 november 2012 in te trekken.
- Het budget voor het project 'Veilig, Verantwoord en Duurzaam Wonen' en het resterende budget van de lokale woonvisie (in het verlengde van het doel waarvoor deze middelen destijds zijn gevoteerd) beschikbaar te stellen om de acties die voortvloeien uit de door uw raad vastgestelde visie te kunnen uitvoeren op basis van het door ons college begin 2020 vast te stellen actieplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9 december 2019.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,  
griffier



dr. J.J. Schrijen,  
voorzitter

