

**Raadsvergadering
12-07-2022**

Documentnummer:

Zaaknummer: Z/22/020728

**Voorstel tot vaststelling Structuurvisie Wonen Midden-Limburg
2022-2025**

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 vast te stellen; 2. de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 in te trekken; 3. met de vaststelling van deze regionale structuurvisie ook de lokale paragrafen vast te stellen. Mocht een of meerdere gemeente(n) bij de vaststelling overgaan tot aanpassing van de lokale paragraaf (passend binnen de regionale afspraken), dan wordt deze aanpassing geacht deel uit te maken van dit besluit.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> 1 Bijlage 1 Eindverslag inspraak; 2 Bijlage 2 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025; <u>Ter inzage:</u> <i>dit zijn documenten die alleen voor raad/commissie/college en MT beschikbaar zijn.</i>

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*



Toelichting

Voorstel tot vaststelling Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Inleiding:

Op het gebied van wonen wordt al jaren regionaal samengewerkt binnen de programmalijn Wonen van Samenwerking Midden-Limburg (SML-Wonen). Daarom wordt een soortgelijk voorstel momenteel ook in de overige zes regiogemeenten voorbereid, zodat de structuurvisie in juni/juli aan alle gemeenteraden ter vaststelling kan worden aangeboden.

De structuurvisie is in eigen beheer opgesteld en start met een terugblik waarin wordt ingegaan op de ontwikkelingen en behaalde resultaten in de periode 2018 tot en met 2021. Daarnaast worden de koers voor 2022 en verder, de kwantitatieve en kwalitatieve kaders en de instrumenten voor regie toegelicht.

Wonen is een actueel en -op dit moment- veelal beladen thema waarbij het vooral een uitdaging wordt om de komende jaren voldoende, kwalitatief juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste locatie te realiseren. Bovendien heeft Midden-Limburg de ambitie om een gedeelte van de woningbouwopgave van Zuid-Oost-Brabant in te vullen.

In Midden-Limburg vinden al geruime tijd een aantal demografische veranderingen plaats die invloed hebben op de woon- en leefomgeving. Om die reden is Midden-Limburg door het Rijk aangewezen als anticipeerregio.

Het aantal huishoudens is in de regio de afgelopen 3 jaar (2018 tot en met 2020) nog met 2,1% (2.223 gezinnen) toegenomen waarbij alle gemeenten (nog) een groei laten zien. Wel vlakt deze groei al in enkele gemeenten af en komt de top van het aantal huishoudens in zicht. Mede gezien de verschillen binnen de regio wordt het een behoorlijke opgave om alle woonambities de komende periode waar te maken. Gelet op de huidige omstandigheden op de woningmarkt worden verder geen afspraken gemaakt over het terugdringen van de planvoorraad.

De voorliggende structuurvisie betreft -onder andere op verzoek van de 7 portefeuillehouders- een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018-2021, de visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. Binnen de kaders is ruimte voor nieuwe, lokale ontwikkelingen. De structuurvisie 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 en de transitievisie warmte opgepakt. De Structuurvisie bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst en meer uitgewerkt lokaal beleid vaststellen.

Nieuwe afspraken over 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. De focus ligt op bouwen. Elke gemeente heeft een ambitie geformuleerd over het gemiddeld jaarlijks aantal te realiseren woningen; voor Maasgouw bedraagt dit aantal 75-100 woningen.

Specifieke opgaven.

In hoofdstuk 3 van de structuurvisie worden de specifieke regionale opgaven c.q. speerpunten toegelicht ten aanzien van:

- het verbeteren van de positie van starters en 1- en 2-persoonshuishoudens op de woningmarkt;
- het vergroten van het aantal huurwoningen;
- 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;
- het uitbreiden van het aantal woonwagendplaatsen;

- de huisvesting van statushouders conform de wettelijke taakstelling;
- het realiseren van (nieuwe) woonvormen in het kader van wonen met zorg;
- het uitbreiden van de capaciteit ten behoeve van de short-stayhuisvesting voor internationale werknemers;
- het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen.

Gemeentelijke bijlage.

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. Zoals aangegeven sluit de lokale uitvoeringsparagraaf aan bij de uitgangspunten van de vastgestelde Versnellingsagenda Wonen 2022. Ten opzichte van de ontwerp structuurvisie is de uitvoeringsparagraaf niet gewijzigd. Wel is de planvoorraadlijst geactualiseerd naar de stand van zaken per 1-1-2022.

De gemeenten voeren regie.

Om regie op de woningmarkt te kunnen voeren zijn een aantal instrumenten beschikbaar. 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, prestatieafspraken en monitoring.

Overigens blijft het opstellen van een toekomstige woonvisie ook na een eventuele 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.

De roep om meer woningen is vanuit de samenleving groot. De structuurvisie, vertaald in lokale uitwerkingen, legt meer nadruk op het tegemoetkomen aan deze groeiende woningbehoefte met het juiste, kwalitatieve aanbod. Woningbouw blijft in alle kernen mogelijk, waarbij nieuwe bouwinitiatieven 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.

Het college neemt een besluit over het 'Eindverslag inspraak' terwijl de raad de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 vast stelt en daarmee tevens het college verantwoordelijk maakt voor het uitvoeren van de structuurvisie.

Beslispunten:

1. de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 vast te stellen;
2. de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 in te trekken;
3. met de vaststelling van deze regionale structuurvisie ook de lokale paragrafen vast te stellen. Mocht een of meerdere gemeente(n) bij de vaststelling overgaan tot aanpassing van de lokale paragraaf (passend binnen de regionale afspraken), dan wordt deze aanpassing geacht deel uit te maken van dit besluit.

Argumenten:

- 1.1 Met de vaststelling van deze structuurvisie is het volkshuisvestelijk beleid voor de komende vier jaren bepaald en
- 3.1 kunnen met behulp van de door het college vast te stellen lokale uitwerking de diverse opgaven worden opgepakt.

Kanttekeningen:

1.1 Situatie indien een gemeenteraad de structuurvisie niet vast stelt.

Indien een gemeenteraad de structuurvisie niet vaststelt, ontbreekt voor die betreffende gemeente het referentiekader om bestemmingsplannen te kunnen beoordelen. Bovendien moet op grond van de provinciale Omgevingsverordening voor de vaststelling van ieder ruimtelijk plan regionale afstemming hebben plaatsgevonden met betrekking tot de woningvoorraadontwikkeling.

De provinciale Omgevings-verordening 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.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

De provincie heeft op 1 oktober 2021 de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. De POVI beoogt dat de regio's via een structuurvisie afspraken maken over het woningbouwbeleid als uitwerking van de POVI. De regioparagraaf van Midden-Limburg maakt hiervan onderdeel uit.

Een van de opgaven is werken aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Gemeenten en provincie maken hier per regio bestuursafspraken over; dit traject start op korte termijn waarbij de nieuwe afspraken de afspraken op grond van het POL 2014 vervangen.

Communicatie:

Op 17 november 2021 is het Gemeenteblad kennis gegeven van de voorbereiding van de structuurvisie op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

De structuurvisie heeft gedurende een periode van 6 weken, van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegen en de daarmee samenhangende bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Aan alle woningcorporaties die in Midden-Limburg actief zijn, is een exemplaar van de conceptvisie ter reactie toegezonden

Woningcorporatie Wonen Limburg heeft per e-mail laten weten kennis te hebben genomen van de ontwerp structuurvisie en dat zij geen behoefte hebben om een zienswijze in te dienen.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt een zakelijke kennisgeving van de vaststelling geplaatst in het Gemeenteblad. Dit gebeurt na vaststelling in alle zeven regiogemeenten. De Structuurvisie treedt de dag na publicatie in werking.

Verder wordt het vaststellingsbesluit op de gebruikelijke wijze onder de aandacht gebracht via lokale en regionale media.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden.

Planning en uitvoering:

De structuurvisie wordt jaarlijks gemonitord waarbij verslag wordt gedaan van de voortgang van zowel de voorgenomen woningbouwplannen (de plancapaciteit) als het aantal gerealiseerde woningen. De raad wordt hierover geïnformeerd via de raadswerkgroep Wonen. Binnen SML-Wonen is het voornemen uitgesproken om in 2023 een nieuw woningmarktonderzoek te laten plaatsvinden. Vervolgens vindt in 2026 een actualisatie van de structuurvisie plaats dan wel wordt ervoor gekozen om een volledig nieuwe visie op te laten stellen.

Bijlagen:

1. Bijlage 1 Eindverslag inspraak;
2. Bijlage 2 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025, incl. lokale uitvoeringsparagraaf.

Team: Fysiek Domein