

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas houdende regels omtrent de regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 juli 2020, gemeentebladnummer 2020.072;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vast te stellen.
2. De regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg d.d. 5 april 2016 in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 september 2020.

De raad voornoemd,

De voorzitter,
drs. R.F.I. Palmen

De griffier,
mr. R.J.M. Poels

SAMENVATTING

Voor u ligt een nieuwe regionale woonvisie voor Noord-Limburg. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie kijken we eerst terug naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn? We zien dat 'het wonen' steeds meer verweven is met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. Verder spreken we uit dat we als regio de samenwerking en afstemming blijven voortzetten. Dit doen we samen met al onze partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) en met lef en ambitie om de juiste dingen te doen voor Noord-Limburg.

In hoofdstuk 2 (analyse: trends en ontwikkelingen) laten we zien wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking.

In deze visie leggen we dan ook nadrukkelijker de link tussen onze (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. Hoewel het verleidelijk is vooral over nieuwbouw te spreken, blijkt uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van onze woningvoorraad, dat onze aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad.

Ten slotte zijn er ook allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen we werken beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij maar aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad** | Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. We constateren dat de samenstelling van onze bevolking verandert. We worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in onze bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die we toevoegen dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij kijken we nog meer dan voorheen naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de

doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.

- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt** | We zien in onze regio verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren komen. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook woonwagengebouwen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

In het laatste hoofdstuk is het uitvoeringsprogramma opgenomen. Hierin is samenvattend weergegeven welke acties we in de regiovisieperiode willen oppakken.

HOOFDSTUK 1. CONTEXT HUIDIGE VISIE

1.1 SAMENWERKING

Met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg in 2016 hebben de 8 regiogemeenten voor het eerst een gezamenlijke visie en koers vastgelegd op het gebied van wonen. Hierbij is destijds gekozen voor een structuurvisie, deze is zelfbindend. Door middel van bestuursafspraken en de Omgevingsverordening Limburg is ook de provincie aangehaakt bij de vastgestelde koers.

Hierbij was het besef dat er een gezamenlijke opgave ligt, die verder gaat dan de gemeentegrenzen. Dit heeft zich geuit in afspraken over afstemming van bijvoorbeeld woningbouwinitiatieven en het terugbrengen van de overcapaciteit aan woningbouwplannen. Doel daarvan was om te voldoen aan de landelijke en wettelijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening. Niet vanuit wantrouwen, maar vanuit de wil om samen te komen tot goede oplossingen voor Noord-Limburg. Het wonen houdt immers niet op bij de gemeentegrenzen.

Ook met deze nieuwe woonvisie wil de regio Noord-Limburg samenwerken vanuit vertrouwen in elkaar. En gezamenlijk pakken we met lef en ambitie de diverse opgaven aan. Dit keer niet in de vorm van een structuurvisie, dit instrument verdwijnt immers met de nieuwe Omgevingswet. We gaan voor een regionale visie op hoofdlijnen. Het geeft ons richting in de komende 4 jaar en vormt de basis voor lokale uitwerkingen.

Onze opgaven gaan nadrukkelijk niet alleen over het bouwen van nieuwe woningen. Juist de aanpak van de bestaande woningvoorraad en herstructurering, de opgaven rondom bijzondere doelgroepen (denk hierbij aan bijvoorbeeld internationale werknemers die hier willen blijven, uitstroom vanuit ggz-instellingen) en de energietransitie/verduurzaming vragen om oplossingen. Cruciaal is niet alleen samenwerking tussen gemeenten onderling, maar juist ook de samenwerking met onze partners. Zeker nu wonen meer en meer domeinoverstijgend is. De woning kan immers een middel zijn om de kwaliteit van leven te vergroten. Dat past bij de ambitie van Noord-Limburg om de gezondste regio te zijn. Het huis moet een thuis voor iedereen zijn. Nu en in de toekomst. De huidige kwaliteitsvragen naar een woning zijn onder meer gericht op levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Een passende woningvoorraad is van belang voor het ruimtelijke, economische - én sociale domein. We staan samen aan de lat om te zorgen voor de juiste woning, op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Hierbij kijken we ook naar het Rijk en onderzoeken we de mogelijkheden van het maken van een woondeal Noord-Limburg. Denk hier bijvoorbeeld aan het verkennen van meer experimenteerterruimte bij woningtoewijzingen.

Ook kijken we hierbij naar de corporaties en de mogelijkheden om regionaal meer samen te werken, bijvoorbeeld door middel van regionale (thematische) prestatieafspraken.

De samenwerking met de provincie blijft ook belangrijk. In eerste instantie volgens de huidige systematiek van bestuursafspraken en Omgevingsverordening. Later wellicht in een andere vorm, passend bij de Omgevingswet. De bestuursafspraken moeten in ieder geval aangepast worden aan de nieuwe realiteit van deze regionale woonvisie. We zoeken ook de afstemming en verbinding met andere provinciale kaders en regelingen. Denk hierbij aan de Limburgse Agenda Wonen, het Stimuleringsregeling Wonen, het Kader Kwaliteit in Limburgse Centra, de regeling Duurzaam Thuis, de provinciale agenda circulaire woningbouw, het Uitvoeringskader Sociale Agenda en het Beleidskader Veiligheidsagenda Limburg.

- **Positie Mook en Middelaar binnen de regio Noord-Limburg** | De gemeente Mook en Middelaar neemt binnen de regio Noord-Limburg een bijzondere positie in. Mook en Middelaar is immers ook onderdeel van de regio Arnhem Nijmegen en is lid van het gemeenschappelijk orgaan dat door deze regio wordt gevormd. Eén van de resultaten van deze samenwerking zijn afspraken

met betrekking tot het beleidsveld wonen in de zogenaamde woonagenda's. De laatste woonagenda, 'woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027', is ondertekend in 2017. De subregio Nijmegen en omstreken wordt gevormd door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen. De gemeente Mook en Middelaar streeft ernaar om de woonafspraken die in de subregio Nijmegen en omstreken zijn gemaakt, overeen te laten komen dan wel aanvullend te laten zijn met de afspraken die in Noord-Limburg worden gemaakt. Om sturing of richting te geven aan het woningbouwprogramma wordt binnen de regio Nijmegen en omstreken gewerkt met de Primos-prognose. Deze prognose vormt voor de gemeente Mook en Middelaar een belangrijke leidraad. De gemeente Mook en Middelaar hecht veel waarde aan de gemaakte afspraken binnen de subregio Nijmegen en omstreken. Mook en Middelaar ziet graag dat deze afspraken terugkomen in de woningbouwafspraken die op termijn met de regio Noord-Limburg worden gemaakt. De 'woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027' is als bijlage I bij deze visie gevoegd.

- **Woondeal regio Arnhem – Nijmegen** | Op 4 maart 2020 is de woondeal ondertekend door de gemeenten Arnhem en Nijmegen, de regio Arnhem – Nijmegen (18 gemeenten), de provincie Gelderland en het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Ook de gemeente Mook en Middelaar heeft deze woondeal ondertekend. De woondeal heeft als doel om snel meer woningen te bouwen in de regio Arnhem – Nijmegen. De regio is de afgelopen jaren snel gegroeid en de prognoses laten zien dat deze groei zich zal doorzetten en dat de woningtekorten oplopen. De woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. De woondeal is het startpunt van een langjarig samenwerkingstraject tussen de partijen. Het is de bedoeling dat de afspraken in de woondeal op termijn terugkomen in de verschillende woonagenda's van de regio Arnhem – Nijmegen.

1.2 TERUGBLIK

In 2014 zijn we gestart met het opstellen van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De structuurvisie vormde een regionale uitwerking van het POL 2014. In het POL 2014 is het begrip dynamisch voorraadbeheer geïntroduceerd. Voor wonen betekende dit, dat de regio de opdracht meekreeg de woningbouwprogrammering in balans te brengen met de woningbehoefte. Hierbij lag de nadruk vooral op de kwantitatieve opgave.

Logisch ook, we waren net aan het oprabbelen uit de crisis op de woningmarkt, waarbij initiatieven jarenlang hadden stilgelegen. Dat afgezet tegen de demografische ontwikkeling van de regio, voorzagen we op termijn een afname van het aantal huishoudens. Hierdoor was er een grote disbalans ontstaan tussen wat geprogrammeerd was aan nieuwbouwplannen en wat we naar verwachting nodig zouden hebben. Binnen deze context is de regio aan de slag gegaan met de structuurvisie wonen. Belangrijke pijler was dan ook de kwantitatieve balans terug te vinden. Dit heeft geleid tot het uitgangspunt om een deel van de overcapaciteit aan nieuwbouwplannen te schrappen. Hierbij is ook verankerd dat er ruimte blijft voor het toevoegen van nieuwe kwalitatief goede woningbouwinitiatieven.

1.3 AFSPRAKEN VORIGE VISIE EN WAT IS ERVAN TERECHT GEKOMEN?

In de regionale structuurvisie van 2016 is een regionaal actieprogramma opgenomen. Het voert te ver om het gehele actieprogramma hier op te nemen. De belangrijkste afspraken zijn gemaakt binnen de pijler 'woningmarkt in balans'. Het gaat daarbij om het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen met 40% tot 2020. Hieronder het resultaat, uitgedrukt in aantal woningen.

Gemeente	Opgave structuurvisie 2016	Gerealiseerd (bruto)
Beesel	52	120
Bergen	109	188
Gennep	120	250
Horst aan de Maas	0	0
Mook en Middelaar	150	230
Peel en Maas	156	212
Venlo	538	554
Venray	105	402

Reductie van plancapaciteit, uitgedrukt in aantal woningen.

Alle gemeenten hebben deze afspraak voortvarend opgepakt en het is gelukt om aan de regionale reductieopgave te voldoen. Dit heeft ertoe geleid dat ruimte is ontstaan voor kwalitatief goede bouwplannen op de juiste plek. Deze afspraak heeft er ook voor gezorgd dat het 'goede gesprek' met ontwikkelende partijen over het toevoegen van de juiste kwaliteit/woonsegment vaker wordt gevoerd. Dat maakt dat de afspraken over de aanvullende reductie van plancapaciteit in een ander licht moeten worden gezien, dit is in Hoofdstuk 3 (Wat zijn onze opgaven?) nader uitgewerkt.

Aansprekende projecten

Binnen de periode van de structuurvisie is een groot aantal projecten tot realisatie gekomen. Langlopende projecten, maar ook nieuwe bouwplannen met de juiste kwaliteit zijn aan de Noord-Limburgse woningvoorraad toegevoegd. Het voert te ver om al deze plannen te benoemen. Hieronder per gemeente een of meerdere woningbouwplannen waar we trots op zijn en die echt iets hebben toegevoegd.

- **Beesel** | In de kern van het dorp Beesel is een woningbouwplan gerealiseerd op een voormalige bedrijfskavel met een tuinbouwloods. De bedrijfsbestemming is daarmee getransformeerd naar een woongebied. Ter plekke zijn inmiddels 8 nieuwe woningen gerealiseerd. De bestemmingen 'bedrijf' en 'verkeer' hebben hier nu plaatsgemaakt voor een aantal nieuwe levensloopbestendige en starterswoningen. Beide woonproducten hebben de doorstroming op de woningmarkt binnen deze kern bevorderd.



Offenbeek.

- **Bergen** | Woningcorporatie Destion heeft de afgelopen jaren verschillende nieuwbouwprojecten gerealiseerd bestaande uit zogenaamde 'multiwoningen' (nultredenwoningen). Onder meer op locaties waar voorheen woonsegmenten stonden die niet meer geschikt waren voor de doelgroepen die de corporatie de komende jaren huisvest. Door het bouwen van 'multiwoningen' wordt heel goed ingespeeld op de behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor 1- en 2-persoons huishoudens (jongeren, jonge huishoudens en senioren).



Multifunctionele woningen Destion in Nieuw Bergen

- **Gennep** | Een mooi voorbeeld is een bouwplan waarbij detailhandel wordt getransformeerd naar horeca voor een aantrekkelijke werking in het centrum. Op de verdieping komen 2 appartementen voor starters. De locatie is uiterst geschikt voor horeca, omdat horecaondernemers zo van elkaars nabijheid kunnen profiteren. Op deze wijze ontstaat er meer synergie in het centrum. Tevens gaat deze locatie als een schakelfunctie fungeren: de aangemerkte deelgebieden in het centrum lopen beter in elkaar over, wat de doorloop in het centrum bevordert. De realisatie van appartementen voor starters sluit aan bij de woonbehoefte en de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast wordt een leegstaande bakkerij gesloopt en komen er sociale huurappartementen voor starters voor in de plaats terug. Op deze locatie worden ook levensloopbestendige koopwoningen gerealiseerd. Beide woonproducten bevorderen de doorstroming op de woningmarkt in een van de kleinere kernen.



Horeca en appartementen in Spoorstraat

- **Horst aan de Maas** | Samen met de corporatie, een zorgpartner en een ontwikkelaar is in Horst woongebied Hof te Berkel gerealiseerd. Dit betrof een oud zorglandschap dat is omgezet in een modern woongebied waar jong en oud, starter en senior door elkaar wonen. Daarnaast is recent een voormalig kantoorgebouw in Horst omgezet naar wooneenheden voor starters op de woningmarkt. In Sevenum is een monumentale boerderij herbestemd naar een woonhof met 10 woningen. Het betreft een woonhof waarbij onder andere de tuin gedeeld is en waar een sterke sociale samenhang heerst.



Hof te Berkel

- **Mook en Middelaar** | In het centrum van Mook is een nieuw woonzorg-complex gebouwd door Zorggroep Zuid Gelderland (ZZG). Een dergelijke zorgvoorziening was er nog niet in de gemeente. Ouderen met een zorgbehoefte moesten tot voor kort verhuizen naar een locatie buiten de gemeente. Het bijzondere aan het woonzorgcomplex is de combinatie tussen een deel waar 24-uurszorg geleverd wordt en een deel waar zorg op maat kan worden geleverd, het zogenaamde wonen met een plus. Een ander noemenswaardig project is de realisatie van de woonwijk Sterrenschans in Molenhoek. Dit project is een goed voorbeeld van succesvol herprogrammeren. In overleg met de ontwikkelaar is hier via een wijzigingsprocedure het oorspronkelijke plan met veel dure koopwoningen omgezet naar een plan met middendure koopwoningen.



Mookerhof aan het Mookerplein

- **Peel en Maas** | In de kern van Helden wordt een groot horecapand (een voormalige discotheek) omgezet tot wooneenheden voor starters en ouderen. Het gaat om woningen zowel in de sociale huur als de middenhuur. Daarnaast wordt in het centrum van Panningen, vlak bij diverse voorzieningen, een voormalige VMBO-school omgezet in een zorgcentrum voor mensen met dementie. Op het terrein komen ook sociale huurwoningen.



Het prieeltje in Helden

- **Venlo** | In de binnenstad van Venlo is de voormalige leegstaande puddingfabriek getransformeerd naar woningen. Dit is een voorbeeld van een cultuurhistorisch waardevol pand dat door de transformatie naar woningen weer een nieuwe functie heeft gekregen. Bovendien wordt zo een bijdrage geleverd aan de doelstelling het centrum van Venlo te verlevendigen.



*Interieur van woning in puddingfabriek.
(foto: Peter de Ronde, studio Zebra)*

- **Venray** | In Venray is het voormalig verzorgingstehuis Schuttersveld getransformeerd tot een bruisend complex waar wonen en maatschappelijke functies samengaan. De 35 appartementen in 3 verschillende groottes zijn verdeeld over 2 verdiepingen. Deze worden verhuurd met tijdelijke huurcontracten. Het complex heeft hierdoor voor de duur van 10 jaar een nieuwe functie gekregen. In het kerkdorp Castenray is de leeggekomen basisschool getransformeerd tot een kleinschalig wooncomplex (5 huurappartementen) voor zorgbehoevende (dorps)bewoners. Dit initiatief is geheel door particulieren ontwikkeld.



Centrum van Venray

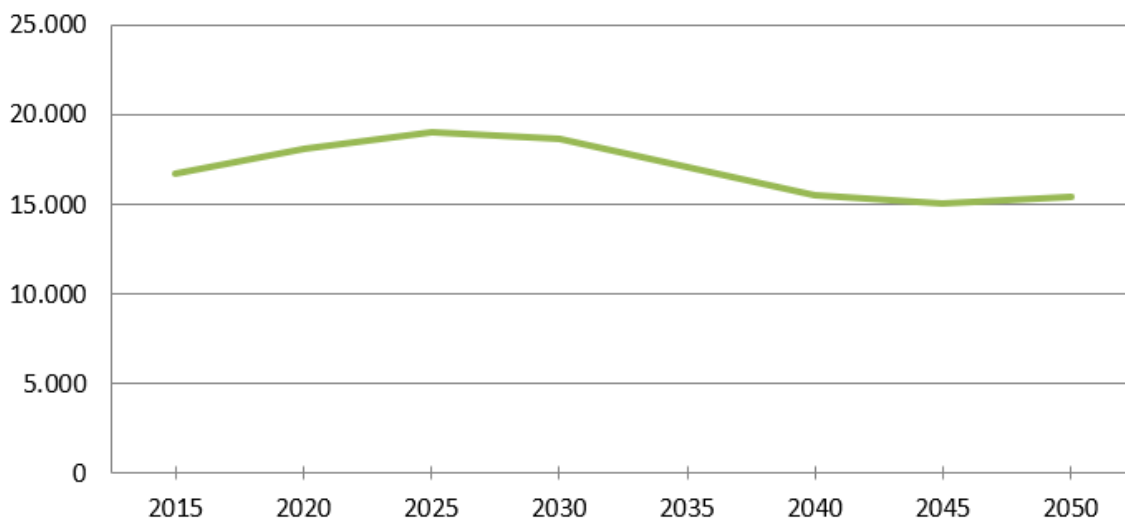
In bijlage II is een uitgebreidere evaluatie van het regionaal actieprogramma opgenomen.

1.4 EN NU EEN NIEUWE VISIE...

De crisis op de woningmarkt lijkt ver achter ons te liggen, al is het nu moeilijk te voorspellen welke impact de maatregelen rondom het coronavirus op de woningmarkt zullen hebben. Zeker op de middellange en lange termijn is dit nog niet duidelijk. Voor de korte termijn lijkt het erop dat het coronavirus nauwelijks invloed heeft op de woningmarkt. In sommige delen van het land is sprake van een oververhitting van de woningmarkt. Er wordt zelfs gesproken van woningnood. Ook in onze regio ziet de woningmarkt er anders uit dan in 2014. Woningen worden over het algemeen sneller verkocht en nieuwbouwprojecten komen weer van de grond. Betekent dit dat er in de afgelopen jaren 'fout' beleid is gevoerd? Nee, het onderstreept nog extra dat we moeten kiezen voor de juiste woning op de juiste plek. Want ook in deze tijden van hoogconjunctuur zijn er woningen die men aan de straatstenen niet kwijt

kan raken. Ook blijven huizen in bepaalde (hoge) prijssegmenten achter in de verkopen. Hieruit valt af te lezen dat de veranderingen in de demografische bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens, vergrijzing) effect hebben op de woningmarkt.

Want wat niet wezenlijk anders is dan bij de vorige visie, is onze demografische ontwikkeling. Met name de vergrijzing blijft een fenomeen waar we mee te maken hebben. Ook een einde aan de huishoudensgroei blijft voor de meeste gemeenten in onze regio aan de orde. De ontgroening lijkt in de huidige prognosemodellen voornamelijk tussen 2030 en 2040 een rol te gaan spelen, maar is minder ingrijpend dan voorheen. Vooral nog neemt het aantal particuliere huishoudens in de categorie tot 35 jaar regionaal nog circa 5 jaar toe, waarna een afname inzet die vanaf 2040 lijkt te stabiliseren. In figuur 1 is dit ook heel duidelijk te zien.



Figuur 1: Jongere huishoudens | ontwikkeling huishoudens tot 35 jaar (Progneff 2019 Update)

In vergelijking met eerdere prognoses lijkt de huishoudenspiek wel later te komen. De trend blijft echter vergelijkbaar. De hiervoor geschetste ontwikkelingen op de woningmarkt (snelle verkoop woningen en afnemend aanbod) hebben niets te maken met de behoefte aan woningen op de langere termijn, maar is vooral het gevolg van markteconomische omstandigheden (onder andere de lage rentestand en het inhaaleffect vanuit de crisis). Ook de mismatch tussen vraag en aangeboden kwaliteit van de woning is hier debet aan. Daar wordt later in deze visie verder op ingegaan (paragraaf 3.1).

Voor een aantal regiogemeenten geldt hierbij ook dat de invloed van internationale werknemers die zich hier permanent of voor langere tijd vestigen groter wordt. Wat de effecten hiervan precies zijn voor de langere termijn is niet precies te voorspellen. Het ligt echter voor de hand dat deze effecten op de een of andere manier merkbaar worden op de woningmarkt. Daar moeten we dan op inspelen. Daarnaast zijn de gevolgen merkbaar van de 'woningnood' in de Randstad. Makelaars en ontwikkelaars signaleren een trek vanuit het westen van het land (files, hoge huizenprijzen), naar het oosten (rust, ruimte en betere prijs-kwaliteitverhouding voor woningen). Ook is er sprake van een overloop uit stedelijke gebieden zoals Nijmegen en Eindhoven naar onze regio (zie ook bijlage III met hierin de samenvattingen van de bijeenkomsten met raadsleden en stakeholders).

Dit alles pleit ervoor om de vraagstukken en opgaven waar we voor staan minder vanuit de aantallen aan te vliegen. Het is veel meer een kwalitatief vraagstuk geworden. Vanuit deze context moet deze nieuwe visie dan ook gezien worden.

HOOFDSTUK 2. ANALYSE: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

2.1 ANALYSE EN ONDERZOEK

2.1.1 Demografische ontwikkeling

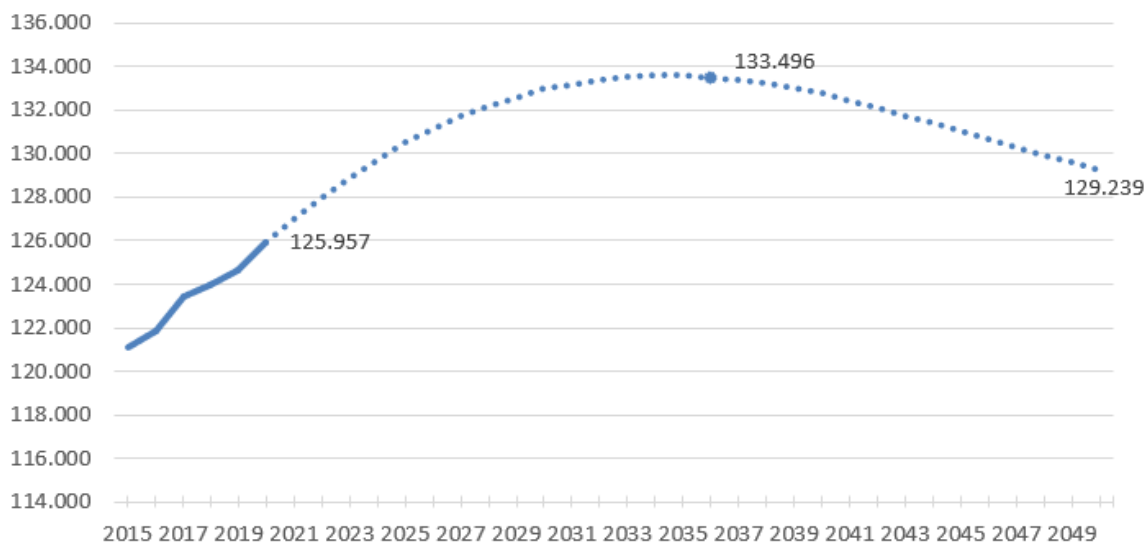
Een belangrijke onderlegger voor woonbeleid vormt de bevolkingsprognose en dan met name de huishoudensontwikkeling. Deze ontwikkeling bepaalt immers hoeveel woningen er nodig zijn om alle huishoudens te huisvesten. Daarnaast geeft de ontwikkeling van de bevolking (naar leeftijd en samenstelling) ook aanwijzingen hoe de kwalitatieve behoefte eruit kan zien.

In de vorige (structuur)visie wonen is gewerkt met Progneff (het prognosemodel van E'til). Dit blijven we doen, al worden de prognosecijfers in deze visie anders benaderd. Progneff¹ gebruiken we als referentieprognose, wetende dat ook het CBS en ABF prognoses maken. Er bestaan behoorlijke verschillen tussen de prognoses, die per gemeente heel verschillend kunnen uitpakken. In grote lijnen blijft de huishoudensontwikkeling echter hetzelfde. Er is nu sprake van een lichte groei en hierna zal het aantal huishoudens langzaam afnemen.

Om te voorkomen dat de aantallen uit de beschikbare prognoses de boventoon (blijven) voeren in een discussie over toe te voegen woningbouwplannen, stellen we de kwantitatieve opgave ten dienste van de kwalitatieve. Niet het aantal benodigde woningen is leidend, maar de beschikbaarheid van de juiste woningen om aan de duurzame behoefte te voldoen. In paragraaf 3.1 wordt dit verder uitgewerkt. Maar eerst gaan we nader in op onze particuliere huishoudensontwikkeling².

Ontwikkeling van de huishoudens

Regionaal laten de prognoses zien dat het aantal huishoudens de komende jaren nog zal toenemen: op het hoogtepunt in 2036 heeft Noord-Limburg bijna 133.500 huishoudens, tegenover bijna 126.000 huishoudens in 2020 (zie figuur 2). De groei bedraagt hiermee de komende 16 jaar nog ruim 7.500 huishoudens (6%).



Figuur 2: ontwikkeling huishoudens tot 2050 (Progneff 2019 update)

Voor elke gemeente in de regio Noord-Limburg komt er echter een moment dat de groei van het aantal huishoudens eindigt en over gaat in een huishoudensafname. Dit wordt een kantelpunt genoemd. Voor onze regio als geheel ligt dit kantelpunt rond het jaar 2036. Zo'n kantelpunt zien we ook terug in de gegevens van de inwoneraantallen. Beide kantelpunten vallen niet op hetzelfde moment.

Per regiogemeente zien we dat het 'eigen' kantelpunt afwijkt van het regionale kantelpunt. Er zijn gemeenten waar vanaf 2031 het aantal huishoudens naar verwachting afneemt en er zijn gemeenten waar dit later verwacht wordt. In figuur 3 worden deze kantelmomenten getoond.

1) We maken hierbij gebruik van de update van Progneff 2019. Door gewijzigde aannames in de kernprognoses van CBS voor geboorte, sterfte en migratie wordt een veel grotere groei van het inwonerstal van Nederland verwacht. Vanwege dit uitzonderlijk grote effect van de gewijzigde aannames op de verwachte bevolkingsontwikkeling is E'til in het kader van de provinciale onderzoeksprogrammering verzocht de regionale prognose 2019 direct te actualiseren. Deze nieuwe prognoses zijn gebruikt voor deze regionale woonvisie. De gegevens zijn raadpleegbaar op <https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/woononderzoek/>

2) In de bevolkingsstatistiek wordt gebruik gemaakt van de termen **particuliere** en **institutionele huishoudens**. Institutionele huishoudens zijn één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en daar **bedrijfsmatig** worden voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Ook de huisvesting vindt bedrijfsmatig plaats.

Denk aan instellingen zoals verpleeg-, en verzorgingshuizen, instellingen voor geestelijke gezondheidszorg en gehandicapten, verslavingszorg en daklozenopvang, internaten, kloosters, gevangenissen, kazernes, en asielzoekerscentra, waarin de personen in principe voor langere tijd (zullen) verblijven. In deze visie worden sec de **particuliere** huishoudens bedoeld, daar waar alleen de term huishouden of huishoudens vermeld wordt.



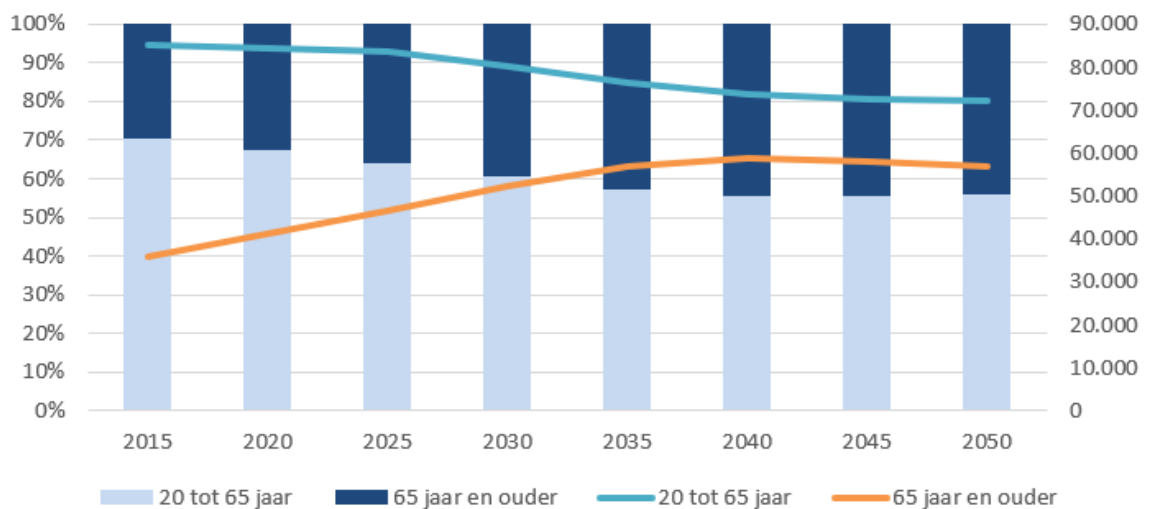
Figuur 3: kantelpunten in de huishoudensontwikkeling (Progneff 2019 update)

Het is goed zichtbaar dat de kleinere gemeenten eerder met een terugloop in het aantal huishoudens te maken krijgen dan de grotere gemeenten. Voor met name de noordelijk gelegen gemeenten als Mook en Middelaar, Gennepe en in mindere mate Bergen is nog de vraag wat het effect van de ontwikkelingen in de regio Nijmegen en het Land van Cuijk met zich mee zullen brengen. Nijmegen is onverminderd populair en de huizenprijzen lopen ook daar verder op. Het is niet ondenkbaar dat er een overloopeffect zichtbaar wordt vanuit deze regio naar de noordelijkste gemeenten van Noord-Limburg. Dit kan de huishoudensontwikkeling uiteraard beïnvloeden. Ook vanuit de regio Eindhoven kan eenzelfde effect optreden.

Hoe ziet de verdeling van de huishoudens er nu eigenlijk uit? De huishoudens kunnen we verdelen naar leeftijdscategorie en naar type huishouden. Op beide onderdelen zullen we hierna in gaan, te beginnen met de leeftijdscategorieën.

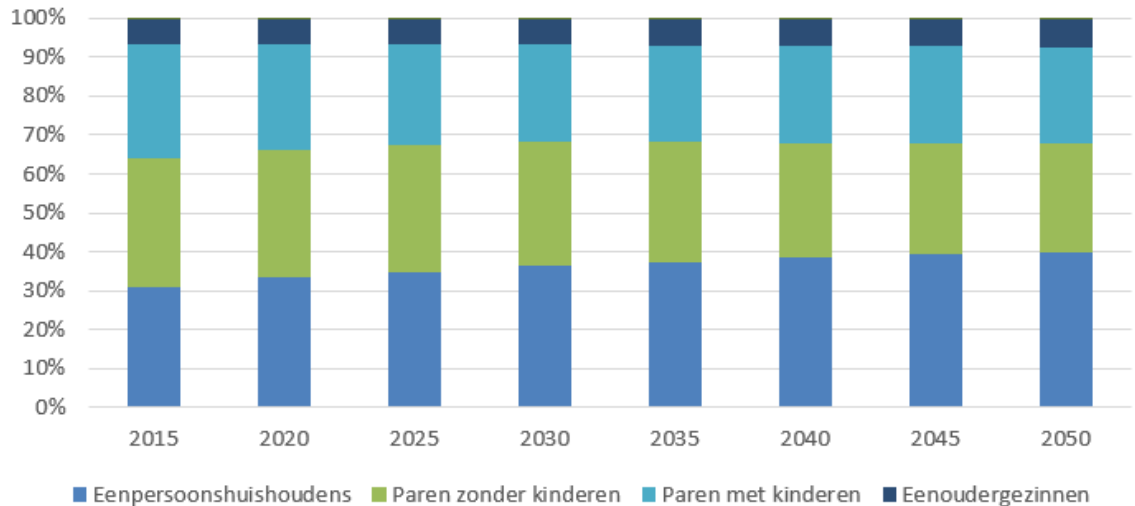
Voor het overzicht hierna is gebruik gemaakt van drie leeftijdscategorieën, te weten onder de 20 jaar, tussen 20 en 65 jaar en de laatste groep bevat de huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder. De groep huishoudens in de leeftijd onder de 20 jaar is op regionale schaal verwaarloosbaar klein (zo'n 0,3%). Die zien we in de grafiek ook niet terug.

De aansluitende twee groepen zijn daarentegen, logischerwijs, een stuk groter. De verschuiving in de leeftijdsgroepen is in figuur 4 duidelijk zichtbaar, zowel procentueel (staafgrafiek, linker-as) als absoluut (lijngrafiek, rechter-as). De groep ouderen neemt vanaf 2020 tot en met 2050 toe met ruim 36% (in aantallen een groei van ruim 15.500 huishoudens). In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 20 tot 65 jaar met zo'n 15% af (oftewel een afname van bijna 12.500 huishoudens).



Figuur 4: verdeling van de huishoudens op basis van leeftijd (Progneff 2019 update)

Huishoudens worden niet alleen naar leeftijd ingedeeld, maar ook naar type. Een huishouden kan verschillend van samenstelling zijn: alleenstaand of een paar, met of zonder kinderen. Ook hier zien we in toenemende mate trends terug. In figuur 5 is de ontwikkeling van de huishoudens naar type weergegeven. Bewust is gekozen voor een relatieve vergelijking, een overzicht in absolute aantallen kan vertekend werken omdat het totaal aantal huishoudens ook verandert.



Figuur 5: particuliere huishoudens naar type (Progneff 2019 update)

In figuur 5 is duidelijk zichtbaar dat de groep eenpersoonshuishoudens de enige groep is die nog groter zal worden in de toekomst. In 2050 is de verwachting dat deze groep 40% van het totaal aantal huishoudens beslaat, waar dat in 2020 nog maar 1/3 is. Dat betekent een groei van ruim 20%.

In aantallen gaat het om een groei van ruim 9.600 huishoudens ten opzichte van 2020 tot bijna 52.000 huishoudens 30 jaar later.

De overige groepen zullen, zoals ook in figuur 5 zichtbaar is, kleiner worden.

De belangrijkste conclusies op een rij:

- Het aantal huishoudens neemt voor de regio nog toe tot circa 2036.
- Na 2036 volgt er een afname in het aantal huishoudens.
- Er is een toename in het aandeel 65+-huishoudens.
- We zien een toename in het aandeel 1-persoonshuishoudens.

2.1.2. Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om dit inzicht te verschaffen (zie bijlage IV). De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van onze regio. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Onderstaand worden de regionale conclusies weergegeven. Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

Belangrijkste conclusies uit de analyses

1. **De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000³, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep** | Om inzicht te krijgen in de sterke en zwakke segmenten van de regionale woningvoorraad is ook een koppeling met de huishoudensontwikkeling noodzakelijk. De huishoudenssamenstelling bepaalt immers (deels) de vraag naar de verschillende woningsegmenten.

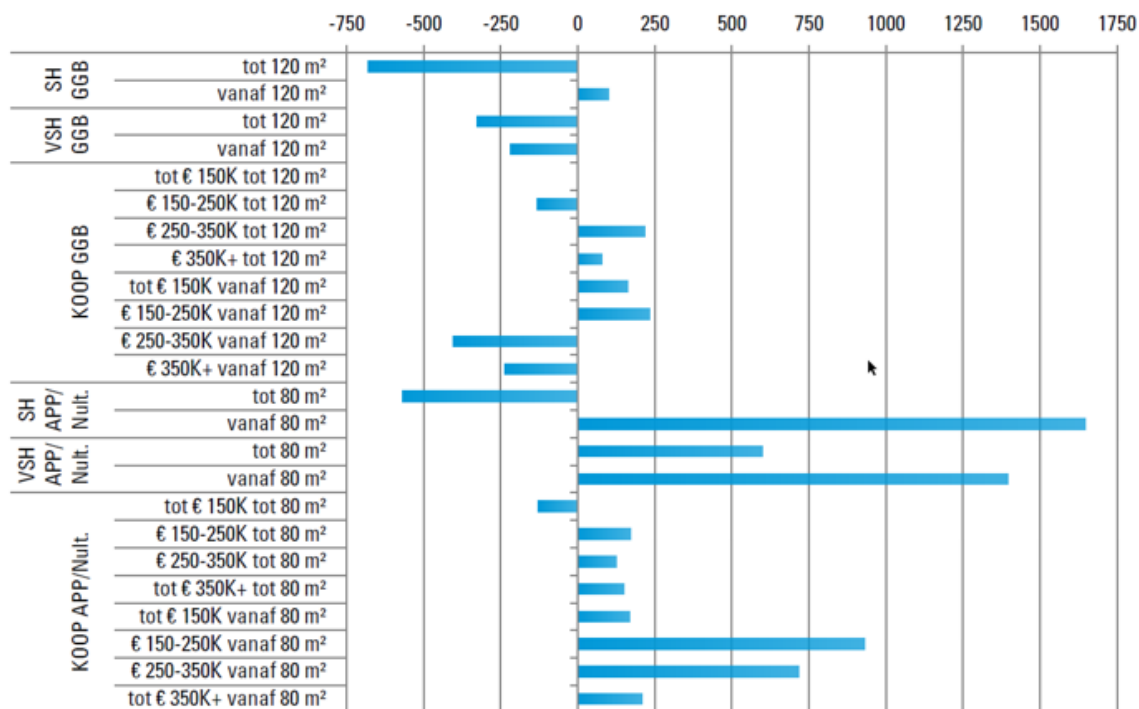
3) In de Stec-rapportage is gewerkt met Progneff 2018, deze gegevens kunnen afwijken van Progneff 2019 update. De trend is echter hetzelfde in beide prognoses.

De groei van het aantal huishoudens zit op regionaal totaalniveau volledig in de 65+ groep. De overige doelgroepen krimpen, waarbij vooral het aantal alleenstaanden en stellen relatief hard daalt.

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 re- latief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 re- latief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	10.850	-1.065	-10%	-3.240	-30%
Gezinnen	42.260	-1.390	-3%	-2.065	-5%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	31.810	-3.685	-12%	-8.680	-27%
Alleenstaanden & stellen 65+	37.410	+10.460	+28%	+18.170	+49%
Overig	530	+635	+120%	+755	+142%
Totaal	122.860	+4.955	+4%	+4.940	+4%

Tabel 1: huishoudensontwikkeling Noord-Limburg, bewerking Stec -rapport 2019

- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment** | Als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar verwachten we overschotten in het niet-nultreden reguliere woonsegment (ruim 1.100 woningen de komende 10 jaar). Oudere huishoudens stromen deels door naar een nultredenwoning en de groep die interesse heeft in de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt steeds kleiner (starters). Het gaat overwegend om overschotten van reguliere grondgebonden huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen die niet 'op de juiste plek' liggen en ruime, (veelal verouderde) (te) dure, grondgebonden en niet-levensloopbestendige koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen. Voor de overige woningen zien we op termijn risico's op leegstand en verloedering. Dit gaat op voor het relatief meest kwetsbare deel van de woningvoorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze woonsegmenten zal de risico's voor de bestaande woningvoorraad in deze woonsegmenten verder vergroten. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht relatief groot. De komende 10 jaar gaat het om een theoretische behoefte aan ruim 5.400 nultredenwoningen. Goed om hierbij te beseffen is dat het in deze analyse gaat over een verschuiving van de behoefte over een periode van 10 jaar. Dit is wat anders dan de vraag van vandaag. In segmenten waar nu wel een behoefte waarneembaar is, kan een verschuiving naar een overschot optreden. Denk hierbij aan kleine sociale huurappartementen. Daar is nu wel vraag naar, maar op termijn gaat hier een overschot ontstaan (zie figuur 6).



Figuur 6: theoretische tekorten en overschotten woningvoorraad | Bron: WoON2015, WoON2018, Progneff (2018), bewerking Stec Groep (2019)

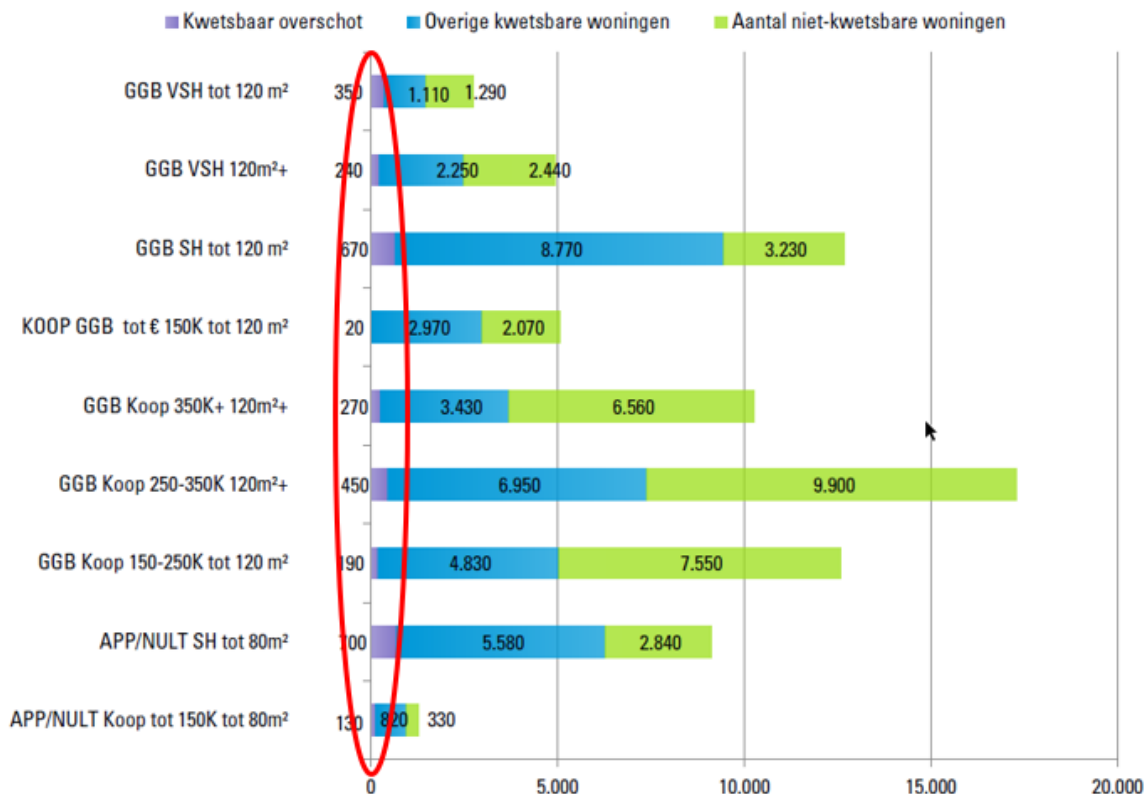
In figuur 6 zien we in een totaaloverzicht voor de regio waar een theoretisch tekort en waar een theoretisch overschot in de woningvoorraad ontstaat. Links van de 0 staat het type woning waarvan een overschot is te verwachten (sociale huur tot 120 m²) en rechts van de 0 staat het type woning waaraan een tekort is (vrije sector huurwoningen en appartementen/nultredenwoningen).

Samenvatting

Hoewel het gaat om een theoretisch rekenmodel zijn voor de regio een aantal lijnen te destilleren, die uiteraard lokaal kunnen afwijken:

- We constateren een sterke behoefte aan meer nultredenwoningen, in alle segmenten en oppervlakteklassen.
- We constateren weinig behoefte aan kleine koopappartementen op een 'verkeerde' locatie (bijvoorbeeld ver van voorzieningen) en zonder lift.
- Het geconstateerde theoretisch overschot aan sociale grondgebonden huurwoningen lijkt vooral in het kleinere woonsegment te zitten. Het betreft vooral een kwaliteitsvraag.
- Voor reguliere (niet-nultreden) grondgebonden koopwoningen ontstaat vooral een overschot in de grotere oppervlakteklassen en duurdere woningen. Dit overschot wordt deels veroorzaakt door de sterk vergrijzende bevolking. Oudere huishoudens verruilen veelal hun reguliere (niet-nultreden) grondgebonden woning voor een nultredenwoning, terwijl de doelgroep die normaal gesproken doorstroomt naar deze vrijkomende woningen, kleiner wordt. Een belangrijke oplossing is het levensloopgeschikt maken van (een deel van) deze woningen. Ouderen kunnen dan in hun huidige woning en in de voor hen bekende omgeving, blijven wonen.

3. **Ruim 3.000 woningen bevinden zich in kwetsbare woonsegmenten waar ook theoretische overschotten in dreigen te ontstaan** | De analyse van de bestaande woningvoorraad geeft ook inzicht in de ligging van kwetsbare woonsegmenten. Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit de analyse van de bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol. Voor de minst presterende woningen binnen deze voorraad bestaat het hoogste risico op leegstand en achteruitgang (in figuur 7 de parse kleur in het staafdiagram, rood omcirkeld).



Figuur 7: Kwetsbaarheid woningvoorraad | Bron: analyses Stec Groep (2019)

Op het totaal aantal woningen van Noord-Limburg gaat het indicatief om zo'n 3.000 stuks. Het gaat vooral om reguliere (niet-nultreden) grondgebonden huurwoningen, (midden)dure reguliere grondgebonden koopwoningen (250K+, 120 m²) en kleine goedkope appartementen zonder lift in de koop- en huursector. Ook van andere types productmarktcombinaties is een deel van de woningen kwetsbaar. Bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende leefomgeving. Ook hier zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad. Deze zijn door de huidige aanhoudende marktdruk minder urgent.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Naast de analyses die zijn uitgevoerd op de bestaande woningvoorraad en inzicht in de huishoudensprognose, kunnen we nog een aantal trends en ontwikkelingen onderscheiden die gevolgen hebben voor het thema wonen.

- Langer zelfstandig thuis wonen** | Als gevolg van veranderingen in de zorg worden ouderen gestimuleerd zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. In de eigen woning of in een passende woning in de vertrouwde omgeving. Allerlei digitale hulpmiddelen en thuiszorg maken dit mogelijk. Keerzijde van deze trend is dat de doorstroming op de woningmarkt niet optimaal is, doordat ouderen langer in de eigen woning blijven wonen. En als ouderen wel willen verhuizen, is het niet altijd vanzelfsprekend dat er passende woningen beschikbaar zijn die aansluiten op de behoefte.
- Extramuralisering van de zorg** | Naast de reguliere instroom op de woningmarkt is er de laatste jaren sprake van extra instroom vanuit de zorg. Het gaat dan om mensen die eerst in een zorginstelling verbleven (GGZ-patiënten, verstandelijk, dan wel lichamelijk gehandicapten, daklozen, mensen met onbegrepen gedrag et cetera) die uitstromen naar reguliere woningen. Deze mensen hebben vaak een goedkope sociale huurwoning nodig, waardoor dit woonsegment minder beschikbaar komt voor starters en andere doelgroepen die eveneens afhankelijk zijn van de sociale woningmarkt. Ook heeft de instroom van deze doelgroep in de wijken effect op de leefbaarheid. In wijken waar veel sociale huurwoningen staan, neemt het aantal kwetsbare mensen in de buurt

toe. De sociale problematieken in deze buurten stijgt daarmee. Regionaal⁴ zijn afspraken gemaakt en is een Transferpunt opgericht dat dit coördineert. Samen met woningcorporaties en zorgorganisaties wordt op deze manier gewerkt aan een zo optimaal mogelijke spreiding van deze doelgroep over alle gemeenten en alle wijken.

- c) **Het ontstaan van eenzijdige wijken in de sociale huursector** | Deze trend hangt nauw samen met de trend die we hiervoor hebben beschreven. Door diverse veranderingen in de Woningwet en veranderingen in de zorg ontstaat er steeds meer een eenzijdige sociale huurwijk bestaande uit de zwakkeren uit de samenleving. In wijken met veel huurwoningen zijn er dan ook steeds minder mensen die hun burens met problemen kunnen ondersteunen.
- d) **Instroom internationale werknemers** | Deze doelgroep is nodig om de Limburgse economie draaiende te houden. Waar zij 'vroeger' een paar maanden seizoensarbeid kwamen doen, veelal in de agrarische sector, komen ze nu vaak jaarrond werken en draaien ze in diverse sectoren mee. Dit betekent dat de huisvesting belangrijker wordt. Naast het feit dat er in alle gemeenten wordt geïnvesteerd in goede short-stay-voorzieningen, zien we dat deze mensen zich ook permanent of voor langere tijd in onze regio vestigen. Zij vinden hun plek in de reguliere woningvoorraad, als koper, dan wel huurder.
- e) **Verduurzaming van de bestaande voorraad** | In de internationale Klimaatafspraken van Parijs is in 2015 afgesproken dat de opwarming van de aarde wordt beperkt tot minder dan 2 graden Celsius ten opzichte van het pre-industriële tijdperk. Het streven is om de opwarming beperkt te houden tot 1½ graad. Deze opgave is vertaald in een nationaal Klimaatakkoord, met een behoorlijke opgave voor de regio en de individuele gemeenten. Deze grote opgave heeft weliswaar zijn weerslag op het wonen, maar die wordt niet verder uitgewerkt in deze regionale woonvisie. Belangrijkste reden hiervoor is dat de energie- en warmtetransitie via andere (regionale) sporen worden opgepakt, namelijk de Regionale Energiestrategie Noord- en Midden-Limburg (RES) en de Transitievisie Warmte. Deze laatstgenoemde is een lokale visie die iedere gemeente moet opstellen. Belangrijk in deze 2 trajecten is dat ze dynamisch zijn. Oplossingen die nu voor de hand liggen, kunnen over 5 jaar achterhaald zijn. Vraagstukken waar nu nog geen oplossing voor is, kunnen door voortgang van technieken in de toekomst wel opgepakt worden. Daarom geldt dat de RES iedere 2 jaar wordt herzien en de Transitievisie Warmte iedere 5 jaar (er zijn regiogemeenten waar deze gelijklopend met de RES iedere 2 jaar wordt herzien).

De RES Noord- en Midden-Limburg geeft uitgangspunten voor de volgende thema's:

- Energiebesparing
- Grootschalige opwekking van duurzame elektriciteit
- Warmtetransitie
- Communicatie & participatie

Naast het opstellen van een RES is in het Klimaatakkoord ook opgenomen dat gemeenten uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte vastgesteld moeten hebben. Op wijkniveau wordt er bekeken welke warmtevoorziening het meest geschikt is. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om zowel collectieve als individuele maatregelen te treffen. Ook worden er linken gelegd met woningcorporaties en netwerkbeheerder om te bezien hoe hun onderhoudsplannen gekoppeld kunnen worden aan de Transitievisie Warmte. Op basis van de kennis van nu wordt gekeken in welke wijken een start wordt gemaakt met het zoeken naar een alternatief voor aardgas. Hierbij begint het overal met energiebesparing. Zowel op landelijk niveau, als op niveau van de regio en de gemeente wordt gekeken naar financieringsinstrumenten om te komen tot een betaalbare transitie.

- f) **Klimaatadaptatie** | Ons klimaat verandert. Het is vaker extreem heet weer en er valt vaker veel neerslag in een kort tijdsbestek. Dit heeft effect op onze woonwijken. In plaats van alleen maar te focussen op inbreiding voor uitbreiding, is het wellicht verstandig om mogelijke inbreidingslocaties niet zonder meer in te vullen met woningbouw. Locaties die daar geschikt voor zijn, kunnen misschien beter omgezet worden naar groen en water. Het realiseren van meer groen, schaduw-

4) Noord-Limburg vormt hierbij een regio samen met Midden-Limburg. Uitzondering hierop is Mook en Middelaar, hier wordt samengewerkt met regio Nijmegen en omstreken.

plekken en waterbuffers heeft een positief effect op zowel hitte als neerslag. Gezocht moet worden naar mogelijkheden voor gedeeld ruimtegebruik. Een waterberging kan bijvoorbeeld ook een natuurlijke speeltuin zijn. Ook woningen zelf kunnen een bijdrage leveren. Daken kunnen dienen als waterberging door er sedum op te leggen. Daken en gevels kunnen witgeverfd worden zodat ze warmte niet absorberen, maar reflecteren. Als regiogemeenten kunnen we individuele inwoners stimuleren om die keuzes te maken die bijdragen aan een betere omgevingskwaliteit. Als regio werken we hierbij samen met het waterpanel Noord om onze leefomgeving klimaatbestendig te maken. Het is daarbij van belang dat gemeenten in beeld brengen welke locaties voor welke maatregelen geschikt zijn. Dit wordt verder lokaal uitgewerkt.

- g) **Leegkomend vastgoed** | Elke gemeente kampt in meer- of mindere mate met bestaand vastgoed dat vrijkomt. Hetzij vastgoed van particulieren (winkels en kantoorgebouwen die vrij komen), gemeentelijk vastgoed (scholen, gymzalen en wijkgebouwen), zorgvastgoed als gevolg van ambulantisering of religieus vastgoed. Een woonfunctie kan een oplossing zijn voor transformatie van dit bestaande vastgoed, maar is dat niet altijd. Vaak liggen deze leegkomende panden op cruciale plekken in de kernen. Herinvulling van deze plekken is daarom van belang. Dit thema wordt nadrukkelijk gezien als koppelkans, zoals omschreven in het kader Kwalitatieve richtlijn (paragraaf 3.1).
- h) **Behoeftte aan andersoortig wonen** | De tijd van het rijtjeshuis of de 2-onder-1-kapwoning is voorbij. Mensen hebben verschillende wensen en willen ook op verschillende manieren met elkaar samenleven. Zo blijkt dat de ouderenzorg steeds ingewikkelder wordt en het steeds meer op de mensen zelf aankomt. Dat zorgt ervoor dat ouderen zich verenigen en samen woningbouwinitiatieven ontwikkelen of met meerdere generaties in 1 woning willen wonen. Er komen steeds vaker initiatieven voor hofjes binnen, maar ook voor het transformeren van bestaande panden in enkele appartementen.

We zien op kleine schaal een stroming in de samenleving ontstaan waarbij mensen zich steeds meer bewust zijn van verduurzaming en mensen zich minder hechten aan materialisme. Zo kopen zij bijvoorbeeld geen auto, maar wordt deze gedeeld. Ze kopen geen woning, maar huren er een. Zo zijn ze vrij om te gaan en te staan waar ze willen. In het kader van 'ontspullen' neemt ook de interesse in tiny houses toe. Een oplossing om goedkoop en duurzaam te wonen.

Dit betekent dat er in de toekomst wellicht anders gekeken kan worden naar de inrichting van onze openbare ruimte. Denk hierbij aan minder ruimte voor auto's in het openbare gebied. Die ruimte kan dan bijvoorbeeld geschikt worden gemaakt voor groen. Het gaat (op dit moment) nog om een beperkte groep mensen die hun leven op deze wijze inrichten.

HOOFDSTUK 3. WAT ZIJN ONZE OPGAVEN?

In het vorige hoofdstuk zagen we hoe onze bevolking zich ontwikkelt, hoe zich dit verhoudt tot de bestaande woningvoorraad en met welke trends en ontwikkelingen we te maken hebben. Binnen deze context is een aantal opgaven te onderscheiden. In dit hoofdstuk benoemen we deze opgaven en geven we aan welke koers we in Noord-Limburg willen varen. Voor een deel gaat het dan om het benoemen van de opgaven die lokaal verder uitgewerkt moeten worden. Uiteraard zijn er ook zaken die we regionaal herkennen en gezamenlijk oppakken.

3.1 KWALITATIEF VRAAGSTUK- MISMATCH WONINGVOORRAAD EN TOEKOMSTIGE BEVOLKINGSSAMENSTELLING

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van onze bevolking, zien we ook de woonbehoefte kwalitatief veranderen. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nulredenwoningen en appartementen. We zien een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zowel in de huur- als de koopsector. Het Stec-rapport over de bestaande voorraad onderschrijft deze opgave. Het is dan ook niet verstandig om bij nieuwbouw fors in te zetten op de realisering van reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebonden woningen. Bestaande woningen in dit segment, die in slechte staat van onderhoud verkeren of moeilijk levensloopbestendig te maken zijn, zullen op den duur onverkoopt worden. Als regio achten we het onverstandig om de toekomstige rekening, door de bouw van nog meer van hetzelfde, op deze wijze neer te leggen bij huidige woningeigenaren. Daaruit volgt dat we als regiogemeenten terughoudend

staan ten opzichte van bijvoorbeeld traditionele Ruimte voor Ruimte woningen, omdat deze woningen over het algemeen niet meer aansluiten op de woonbehoefte van morgen.

Voor Ruimte voor Ruimte geldt dat de provincie een verbreding heeft gemaakt in de regeling. Er wordt ook ruimte geboden voor andere woonvormen die beter aansluiten bij de behoefte. Ook is er een mogelijkheid om andere verdienmodellen te verkennen. De regio onderschrijft deze verbreding. Zo ontstaan er mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte in te zetten voor de kwalitatieve woonopgaven van de regio. Vragen vanuit de provincie om in het kader van Ruimte voor Ruimte woningbouw mogelijk te maken, zullen in de regio kwalitatief beoordeeld worden op eenzelfde wijze waarop ook andere woningbouwplannen beoordeeld worden. Uitgangspunt is immers dat de woningen die toegevoegd worden ook moeten voorzien in een woonbehoefte. Nu en in de toekomst.

Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen bewerkstelligen we de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt. Ter illustratie, ouderen stromen van grote gezinswoningen door naar nultredenwoningen. Gezinnen kunnen hierdoor een volgende stap maken in hun wooncarrière en laten op hun beurt starterswoningen achter die bewoond kunnen worden door nieuwe starters. Dat wil niet zeggen dat we onze ogen sluiten voor de vraag van vandaag. Bepaalde doelgroepen die nu niet bediend worden, willen we wel faciliteren. Het is de kunst om dat op een zodanige manier te doen dat dit niet tot een mismatch in de toekomst leidt. In paragraaf 3.3 gaan we hier verder op in.

Koers voor Noord-Limburg

Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Om richting te geven aan de benodigde aantallen maken we nog steeds gebruik van huishoudensprognoses. Als referentieprognose wordt Progneff (E'til) gebruikt. Prognoses zijn ingewikkelde rekenmodellen, waarin vele variabelen meegewogen worden. Trends als geboorte en sterfte zijn relatief eenvoudig te voorspellen. Immigratie en emigratie zijn al wat minder goed in te schatten. Zo zijn er nog diverse andere ingrediënten die ervoor kunnen zorgen dat prognoses kunnen fluctueren. Als de input verandert, verandert de uitkomst ook. Prognoses geven daarom richting aan de toekomst. Het is dus een kwestie van balans zoeken tussen richting geven en flexibel blijven. Een goede onderbouwing van de woningbehoefte blijft leidend.

Daarom kiezen we er in de regio voor om te werken met een kwalitatieve richtlijn. Hiermee bedoelen we dat Progneff de basis vormt, maar dat (indien kwalitatief wenselijk) er ruimte blijft om de 'goede dingen' te blijven realiseren. Dit is geen vrijbrief om ongebreideld woningbouwplannen toe te voegen. In de regio hebben we uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen (ook Ruimte voor Ruimte plannen worden hieraan getoetst). Als verfijning hierop werken de gemeenten momenteel al met een lokaal afwegingskader woningbouw (of een vergelijkbaar toetsingsinstrument). Hieronder worden de nieuwe regionale uitgangspunten weer gegeven.

UITGANGSPUNTEN VOOR DE KWALITATIEVE RICHTLIJN

- **Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen** | Gelet op de toekomstige samenstelling van onze bevolking streven we ernaar om woningen dichtbij voorzieningen te realiseren. Gezien de grote druk op het buitengebied vanuit andere ruimtevragers (agrarische sector, energieproductie, toerisme en recreatie, klimaat en natuur) kan een woonfunctie daar belemmerend werken.
- **Koppelkansen** | Het realiseren van woningen kan een middel zijn om anderen opgaven aan te pakken, denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden et cetera. Het ligt daarom voor de hand om deze plekken voorrang te geven. Woningbouw staat hierbij in het teken van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving, maar is hier nadrukkelijk niet de enige oplossingsrichting.
- **Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot** | Onder andere de analyses van de Stec Groep over de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, geven ons inzicht in de kwetsbare woningoverschotten. Nieuwe woningbouwplannen mogen onze opgave in de aanpak van deze kwetsbare woonsegmenten niet verder vergroten.
- **Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte** | Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.
- **We streven sociaal duurzame woonconcepten na** | Woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar' hebben een pré. Veranderingen in de zorg vragen om een andere kijk op het thema wonen in relatie tot leefbaarheid. Hierbij hebben we ook oog voor de spreiding van doelgroepen dat gemengde wijken bevordert.
- **We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn** | Denk hierbij onder andere aan doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, energetische

kwaliteit, mobiliteit, circulair bouwen, gezonde leefomgeving en gebruik duurzame bouwmaterialen.

Samenvattend

We spreken regionaal af, dat bij onze opgave- die vooral kwalitatief van aard is- de prognoses volgens Progneff dienen als referentie. We blijven hier de afspraak hanteren, dat plannen van meer dan 10 woningen regionaal worden afgestemd.

Kwantitatieve reductieopgave

In de vorige regionale woonvisie was opgenomen dat 40% van de overcapaciteit aan bouwplannen gereduceerd zou worden voor 2020. Daar is regionaal aan voldaan. De reductieopgave van 2020 tot 2030 zou de resterende overcapaciteit aan woningbouwplannen zijn.

In de huidige context stellen we de kwantitatieve opgave ten dienste van de kwalitatieve. Wij realiseren ons dat er een moment komt dat de huishoudensontwikkeling niet meer toeneemt en daarna afneemt. Door selectief te zijn in het toevoegen van nieuwe plannen en die te enten op de duurzame behoefte, voorkomen we dat overmatige nieuwbouw gaat leiden tot leegstand 'na het piekmoment'.

Het wil dus niet zeggen dat er geen reductie meer nodig is, maar dat deze vooral kwalitatief is. Plannen die niet aansluiten op de toekomstige woningbehoefte moeten nog steeds daarop aangepast worden (ook daarvoor is de kwalitatieve richtlijn leidend). Het blijft essentieel om goed te monitoren hoe de huishoudens zich in de toekomst blijven ontwikkelen. Een en ander moet niet teveel uit de pas lopen.

3.2 LIEFDE VOOR DE BESTAANDE VOORRAAD

De groei in huishoudens, die zich vertaalt in een nieuwbouwvraag, weegt qua omvang niet op tegen de bestaande voorraad aan woningen. Deze bestaande woningvoorraad verdient onze liefde en aandacht. Hier liggen namelijk kansen voor de invulling van de ervaren kwalitatieve woonbehoefte. Daarom kijken we naar de potentie die woningen hebben om onder andere verduurzaamd en levensloopbestendig of anderszins toekomstbestendig te worden gemaakt. Gemeenten kunnen tevens door het opknappen en anders inrichten van de openbare ruimte (of dit door een buurt te laten doen) de aantrekkelijkheid van wijken vergroten. Zo ontstaan ook koppelkansen om de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. De bestaande voorraad vormt een uitdaging. Gemiddeld is in Noord-Limburg zo'n 64% van de woningen in bezit van particuliere woningeigenaren. De vrijesectorhuur is goed voor zo'n 11% van de totale woningvoorraad. De resterende 25% van de woningen is corporatiebezit. Voor individuele gemeenten kan afwijking van dit gemiddelde aan de orde zijn. Gemeengoed is dat het overgrote deel van de woningen in particuliere handen is.

Gemeenten kunnen met prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen sturen op de kwaliteit van sociale huurwoningen. Corporaties hebben een verplichting hun bezit te verduurzamen. We zien dan ook dat corporaties een grote bereidheid hebben om de eigen woningvoorraad te verduurzamen. Hierin kunnen zij snelle slagen slaan. Deze sturing ontbreekt echter bij particulier bezit. Gemeenten kunnen particuliere woningeigenaren verleiden tot het doen van investeringen. Dit door bijvoorbeeld in beeld te brengen welke positieve gevolgen de investeringen hebben op het huidige energieverbruik en de toekomstige verkoopbaarheid van hun woning. Dit kan in samenwerking met makelaars en andere deskundigen op de woningmarkt. Daarnaast bieden corporaties dikwijls de mogelijkheid aan particulieren in de omgeving om aan te sluiten op het moment dat corporatiebezit wordt verduurzaamd.

Koers voor Noord-Limburg

Als regio onderkennen we deze opgave en kijken we nog nadrukkelijker of er sprake is van de juiste kwaliteit woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Toekomstbestendigheid en in sommige gevallen flexibiliteit staan hierbij voorop. Voor woningen in de bestaande voorraad (in de wijken, maar ook in het buitengebied) onderzoeken we of het instellen van een fonds ons kan helpen in deze transformatieopgave. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van goede praktijkvoorbeelden en kan het van belang zijn om de samenwerking met (uiteenlopende) marktpartijen te intensiveren. In de prestatieafspraken die gemaakt worden met woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen proberen we kwaliteitsverbeteringen van de bestaande woningvoorraad mogelijk te maken. Zowel op het gebied van energetische duurzaamheid als op het gebied van het levensloopbestendig maken van een woning. Bij het particuliere woningbezit zal voor de kwalitatieve opwaardering worden ingezet op bewustwording.

3.3 KWANTITATIEF VRAAGSTUK OP DE LANGE TERMIJN: WAT TE DOEN NA DE HUISHOUDENSPIEK?

De nieuwste huishoudensprognoses geven een gunstiger beeld voor Noord-Limburg dan de prognoses uit de vorige regionale woonvisie. De trend blijft echter hetzelfde. We zitten nu in een fase dat het aantal huishoudens nog groeit. Rond 2036 komt een kantelpunt en zal het aantal huishoudens langzaam

afnemen. Hier vormt zich een dilemma. We hebben nu meer woningen nodig om onze huishoudensgroei te faciliteren, maar we weten dat we een deel van de woningvoorraad op termijn niet meer nodig hebben. Niets toevoegen is geen optie, dan weten we immers zeker dat we onvoldoende woningen hebben. Ook vanuit het perspectief van het toevoegen van kwaliteit is niets toevoegen geen optie. Nieuwbouwwoningen zijn immers veel energiezuiniger en voldoen over het algemeen veel beter aan de behoefte van de toekomst. Bovendien geeft het bouwen van nieuwbouwwoningen mogelijkheden om te sturen op het gewenste type en kwaliteit van de woning. Ook kan het toevoegen van nieuwbouwwoningen in het juiste woonsegment zorgen voor het vergroten van de aantrekkelijkheid om in een bepaalde kern te gaan wonen. Bijvoorbeeld ouders die doorstromen naar een nulredenwoningen en kinderen die dan vervolgens de ouderlijke woning kopen.

De crux zit dan ook in de bestaande woningvoorraad. In de bestaande voorraad zitten woningen die weinig toekomstwaarde hebben (zie paragraaf 2.1.2). Op termijn zou het goed zijn om deze woningen uit de voorraad te halen. Dit is uiteraard makkelijker gezegd dan gedaan. Voor sociale huurwoningen geldt dat met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt kunnen worden over sloop en het (gedeeltelijk) terugbouwen van nieuwe woningen.

Het vraagstuk beperkt zich echter niet tot de sociale huursector. Juist in de particuliere voorraad zullen op termijn woningen moeten verdwijnen. Met particuliere eigenaren is het een stuk lastiger afspraken te maken over de sloop van een woning. Daarbij is het niet alleen een opgave voor het stedelijk gebied, maar speelt dit ook in het buitengebied. Hiervoor zal nieuw instrumentarium ontwikkeld moeten worden. Het is van belang dat overheden zich hier nu al verantwoordelijk voor voelen en starten met het ontwikkelen van instrumenten én praktijkexperimenten.

Naast de rol die de bestaande woningvoorraad in dit vraagstuk kan spelen, zijn er mogelijkheden om tijdelijke woonvormen toe te voegen. Tijdelijke woningen kunnen makkelijk worden weggehaald of worden verplaatst op het moment dat ze niet meer nodig zijn. In de regio is al ervaring opgedaan met tijdelijke woonconcepten. Tijdelijke woningen worden gezien als een aanvulling op het reguliere woningaanbod om doelgroepen snel onderdak te kunnen bieden. Hierbij is de termijn van 10 jaar voor tijdelijkheid niet langer maatgevend. De positieve ervaringen willen we graag verder uitbreiden en met elkaar delen.

Corporaties geven aan dat dit instrument ook beperkingen kent (onder andere verhuurtermijn van 2 of vijf 5, afhankelijk van de doelgroep) en dat dit instrument vooral een oplossing biedt voor specifieke doelgroepen. Ook lijkt de prijs-kwaliteitverhouding een belemmering.

Koers voor Noord-Limburg

We verkennen samen met de provincie de mogelijkheden ten aanzien van het ontwikkelen van instrumentarium om op termijn woningen uit de bestaande voorraad te halen. Enerzijds omdat ze niet meer nodig zijn (na het bereiken van de huishoudenspiek) en anderzijds om ook na de huishoudenspiek ruimte te maken voor de toevoeging van kwalitatief goede woningen. Ook zetten we in op het faciliteren en stimuleren van tijdelijke en experimentele woonvormen waarmee we kunnen inspelen op de periode ná de huishoudenspiek. Daarbij proberen we de huidige positieve ervaringen verder te ontwikkelen en verkennen we op welke manier belemmeringen kunnen worden weggenomen om dit instrument succesvoller te maken. Hierbij kijken we ook naar een mogelijke samenwerking met het Rijk.

3.4 HUISVESTING VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN

3.4.1 Woonwagendbewoners

Op 12 juli 2018 heeft het Rijk het Beleidskader gemeentelijke woonwagend- en standplaatsenbeleid vastgesteld. De kern van deze visie betreft het tegengaan van discriminatie, het beschermen en waarborgen van de culturele rechten van Roma, Sinti en woonwagendbewoners en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Om invulling te geven aan de visie van het Rijk is een eerste stap van gemeenten om een inventarisatie uit te voeren naar de behoefte aan standplaatsen per gemeente. In Limburg is deze inventarisatie in 2019/2020 door de Limburgse gemeenten gezamenlijk opgepakt met ondersteuning van de provincie Limburg (zie bijlage V). Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat er in de Noord-Limburgse gemeenten een woonbehoefte bestaat aan 39 aanvullende standplaatsen.

We realiseren ons dat de woonbehoefte uit het onderzoek geen compleet beeld geeft is. Immers, niet alle woonwagendbewoners en belangstellenden uit de doelgroep hebben de vragenlijst ingevuld. Lokaal hebben gemeenten inzichtelijk hoeveel personen zich bij de corporatie hebben ingeschreven met een voorkeur voor een standplaats. Ook deze personen dienen te worden geschaard onder de woonbehoefte. Besloten is om geen provinciale of regionale wachtlijst bij te houden.

Woonwageneigenaren hebben in het onderzoek aangegeven het liefste in de eigen gemeente gehuisvest te worden of in een gemeente waar ze van oudsher binding mee hebben. Een provinciale of regionale wachtlijst sluit niet aan bij de voorkeur van de doelgroep. Lokaal zullen gemeenten indien nodig de woonbehoefte vertalen naar beleid en een bijbehorende woningbouwprogrammering. Hier komen enkele afwegingen bij kijken. Zijn er geschikte locaties voorhanden? Wat is de omvang van de bestaande wachtlijst? Hoe zit het met de doorstroming bij bestaande standplaatsen? Hoe lang staan reguliere woningzoekenden voor sociale huurwoningen op de wachtlijst en hoe vertaalt dit zich naar een wachtlijst voor standplaatsen? Is de corporatie bereid om meer standplaatsen te realiseren? Regionaal zullen ervaringen en goede praktijkvoorbeelden worden uitgewisseld.

Koers voor Noord-Limburg

Gemeenten hebben de lokale woonbehoefte aan standplaatsen in beeld laten brengen. Deze woonbehoefte wordt indien nodig vertaald naar lokaal beleid en naar het woningbouwprogramma. Hierbij dienen verschillende afwegingen meegenomen te worden. Regionaal worden ervaringen en praktijkvoorbeelden uitgewisseld.

3.4.2 Internationale werknemers

Arbeidsmigratie is een fenomeen van alle tijden en ook in Limburg een bekend verschijnsel. De afgelopen 15 jaar zijn veel internationale werknemers naar Noord-Limburg gekomen. Zij zijn een belangrijk en vast onderdeel geworden van de Limburgse economie. Als tijdelijke arbeidskracht voor seizoensarbeid en in andere sectoren zoals de logistiek en de maakindustrie. Naast deze economische invalshoek biedt de komst van internationale werknemers kansen op het gebied van leefbaarheid en demografie. Als regio Noord-Limburg hebben we dan ook de ambitie om deze doelgroep te binden en te boeien voor een langere periode. Het biedt namelijk ook kansen voor bijvoorbeeld de leefbaarheid in kleine kernen.

Voorzieningen en verenigingen kunnen profiteren van de komst van deze nieuwe bewoners. In de reguliere woningmarkt moeten we dan ook rekening houden met de instroom van deze doelgroep (long-stay). Randvoorwaarde daarbij is dat deze doelgroep onderdeel wordt van onze samenleving. Dit gaat verder dan alleen het bieden van de juiste woning. Het gaat vooral om het creëren van een 'warm welkom' (wegwijs maken in voorzieningen, verenigingsleven en dergelijke). Daarnaast moeten we onze ogen niet sluiten voor de gevoelens van sommige burgers, die de komst van internationale werknemers zien als een bedreiging. Het laten zien aan onze inwoners wat internationale werknemers betekenen voor de regio, kan helpen bij de acceptatie van internationale werknemers.

Het is lastig te voorspellen om hoeveel mensen het gaat. Daarom is het van belang om te monitoren hoe deze instroom verloopt en of deze instroom permanent is. De stuurgroep internationale werknemers heeft daarom onderzoek uit laten voeren naar internationale werknemers⁵ op de woningmarkt. In bijlage VI is de eindrapportage bijgevoegd. Uit de rapportage lijkt dat er zeker een vraag te verwachten is van internationale werknemers. Er komt zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve vraag naar voren die moet worden afgezet tegen de bestaande woningvoorraad en de bestaande woningbouwprogrammering. Op het moment dat de bestaande woningvoorraad onvoldoende ruimte biedt om deze doelgroep te huisvesten, bijvoorbeeld door een aanvullende vraag naar sociale huur en goedkope koop, dan biedt de kwalitatieve richtlijn iedere gemeente de mogelijkheid om voor deze doelgroep aanvullend passende huisvesting te realiseren.

Bij het onderzoek hoort de kanttekening dat er geen uitspraken gedaan worden op gemeenteniveau. Het blijft maatwerk en de opgave per gemeente kan verschillen.

Koers voor Noord-Limburg

De regio wil internationale werknemers binden en boeien. Gemeenten hebben de mogelijkheid om het regionale beleid te vertalen in lokaal beleid. Hierbij wordt niet alleen de volkshuisvestelijk uitdaging meegenomen, maar wordt ook rekening gehouden met de sociale kant van het vraagstuk (onder andere integratie). Regionaal worden ervaringen en goede praktijkvoorbeelden uitgewisseld in de daarvoor opgerichte ambtelijke werkgroep.

3.4.3 Woonurgenten⁶

Er is een toenemende spanning waarneembaar op de sociale huurwoningmarkt en een groeiende sociale druk in de wijken en de woonomgeving. Steeds meer woonurgenten vinden moeilijk hun weg op

5) Hierin zitten onder andere provincie Limburg, gemeenten, LLTB, Ondernemend Limburg

6) Onder woonurgenten verstaan wij: categorie mensen die dringend en op korte termijn woonruimte nodig hebben (al dan niet tijdelijk) en daar niet zelf in kunnen voorzien (ook wel spoedzoekers genoemd). Daaronder vallen onder meer: gescheiden personen, slachtoffers van huiselijk geweld, personen die uitstromen vanuit beschermd wonen trajecten, vergunninghouders en internationale werknemers die zich hier definitief willen vestigen

de woningmarkt. Voor de sociale sector geldt dat, afhankelijk van de woningcorporatie, alleen bij specifieke noodgevallen een urgentieverklaring wordt verkregen. Denk dan aan medische of sociale urgentie.

De huisvesting van woonurgente kan ook leiden tot een eenzijdige en problematische samenstelling van de wijken. Voor een mogelijke oplossingsrichting dient nadrukkelijk de verbinding gelegd te worden met tijdelijke woonconcepten en het streven naar een betere spreiding van de doelgroep over de gemeente.

Koers voor Noord-Limburg

De regiogemeenten maken lokaal met corporaties en de huurders afspraken rondom dit thema. Hierbij dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de spreiding van de doelgroep in de wijken en buurten. De mogelijkheden van tijdelijke woonconcepten worden verkend indien de doelgroep in de reguliere woningvoorraad niet snel genoeg gehuisvest kan worden.

3.4.4 Zorgdoelgroepen

De rijksoverheid heeft in april 2013 een plan voor de hervorming van de langdurige zorg gepresenteerd. Voor de GGZ (geestelijke gezondheidszorg) gaat het daarbij onder andere om de extramuralisering van de zorg voor mensen met een psychische aandoening die nu nog in een beschermende woonvorm verblijven. Op die manier blijft deze kwetsbare doelgroep dicht bij het eigen netwerk, wat de zorg en begeleiding ten goede komt. Zowel het beschermd wonen (Beschermd Thuis) als het begeleid wonen zal steeds meer in de wijk gaan plaatsvinden. Onder beschermd wonen verstaan we de intensieve zorg van een cliënt met psychosociale problemen. De zorgverlener is altijd aanwezig of oproepbaar en kan ook buiten de geregelde tijden bij de cliënt langskomen. Het kenmerk van beschermd wonen is dat de cliënt 24/7 ondersteuning in de nabijheid heeft. Bij het beschermd wonen, kan er een keuze worden gemaakt om in een verblijf van een zorgaanbieder in te trekken of gebruik te maken van beschermd wonen zonder verblijf. Zorg en wonen blijven daarbij gescheiden. Onder begeleid wonen verstaan we ambulante zorg waarbij de zorgverlener naar de patiënt met psychosociale problemen komt. Deze zorg is extramuraal; de patiënt woont niet in een instelling. De begeleiding aan huis kan in combinatie zijn met een regelmatig bezoek aan een zorginstelling voor een behandeling of gesprek.

Voor de huisvesting van deze doelgroep is de gemeente afhankelijk van corporaties. Een goede samenwerking tussen de beleidsterreinen wonen en zorg is hierbij van groot belang. Corporaties willen graag meer gevoel krijgen bij de omvang van de hiervoor genoemde doelgroep. De regiogemeenten gaan deze informatie vroegtijdig delen met de corporaties opdat hiermee rekening gehouden kan worden in het toewijzingsbeleid. Een goede spreiding van de zorgdoelgroep in de wijken vormt hierbij een pré. De taak van een woningcorporatie verschuift door de komst van bijzondere doelgroepen van primair het huisvesten naar huisvesten met een plus. Woningcorporaties krijgen steeds vaker ook een signalerende functie. De corporatie en omwonenden kunnen aan de bel trekken bij zorginstellingen, gemeenten en politie wanneer er zich bijvoorbeeld overlast gevende situaties voordoen. Een proactieve houding vanuit de woningcorporaties kan bijdragen aan het preventief oplossen van uiteenlopende problematiek. Ook vanuit de huurdersbelangenvereniging kan een signalerende functie uitgaan. In de prestatieafspraken kunnen hier met de corporaties en huurders afspraken over worden gemaakt. Het toewijzingsbeleid is hierbij een (regionaal) aandachtspunt.

Koers voor Noord-Limburg

De regiogemeenten⁷ maken met corporaties en de huurders afspraken rondom de huisvesting van personen die beschermd of begeleid wonen (transferpunt). Gemeenten leveren hiervoor vroegtijdig cijfers aan over de omvang van de doelgroep. De corporaties spelen een belangrijke rol in de huisvesting van deze doelgroep. Bij het toewijzingsbeleid dient de nadruk te liggen op een goede spreiding van de doelgroep in de buurten en wijken. Corporaties krijgen door de komst van deze doelgroep een signalerende functie, waarbij vroegtijdig het gesprek met de zorginstelling, gemeente en politie wordt aangegaan. Bij overlast wordt vroegtijdig het gesprek met de zorginstelling, gemeente en politie aangegaan. De eindverantwoordelijkheid ligt echter niet bij de corporaties. Na signalering moet een begeleidingstraject opgezet worden, de coördinatie hiervan ligt bij de gemeenten. Daarbij is een goede samenwerking tussen het sociale domein en het ruimtelijke/fysieke domein essentieel. Ook het werken aan nieuwe huisvestingsvormen voor deze doelgroepen kan een oplossingsrichting vormen.

7) Mook en Middelaar werkt rondom dit thema samen met de regio Rijk van Nijmegen.

3.4.5 Ouderen

Door de transitie in de zorg komen ouderen met een lichte zorgvraag niet meer in aanmerking voor een verblijf in een zorginstelling. Ook ouderen met een zwaardere zorgvraag worden geacht langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Door in te zetten op bewustwording, kan de desbetreffende doelgroep gewezen worden op het belang van preventieve maatregelen. Die kunnen in huis getroffen worden zodat het langer zelfstandig wonen mogelijk wordt. Vooral corporaties kunnen hun oudere huurders tegemoet komen door bestaande woningen waar mogelijk levensloopbestendig te maken. Met gemeenten kunnen Wmo-convenanten worden gesloten waaruit ieders verantwoordelijkheid blijkt. Duidelijk mag zijn dat de veranderende woonbehoefte van ouderen niet opgelost/opgevangen kan worden door enkel bij nieuwbouw in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woonconcepten.

Naast het levensloopbestendig maken van woningen, is het van belang om te kijken naar de mogelijkheden van (pré) mantelzorg. Maar ook naar de sociale omgang in de wijk en het naar elkaar omzien. Bijvoorbeeld de aanpak van eenzaamheid. Daarnaast spelen ook voorzieningen in de nabijheid een rol of mensen al dan niet langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De regiogemeenten wisselen op dit gebied ervaringen en goede voorbeelden uit. Daarnaast wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande regelingen van onder andere de provincie Limburg, denk aan de regeling 'Duurzaam Thuis'. En wordt gekeken naar de mogelijkheden die de landelijke Taskforce Wonen en Zorg gaat bieden.

Bij het realiseren van nieuwbouw wordt nadrukkelijk gekeken dat het ten behoeve van deze doelgroep is. Hiermee wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Koers voor Noord-Limburg

De regiogemeenten zetten bij nieuwbouw bij voorkeur in op levensloopbestendige of anderszins toekomstbestendige bouw. Met woningcorporaties en diens huurders worden afspraken gemaakt over het levensloopbestendig maken van de bestaande sociale woningvoorraad. Met onder andere lokale Wmo-convenanten kunnen specifieke afspraken worden gemaakt tussen de gemeente enerzijds en de corporatie anderzijds. Bij de particuliere woningbouw wordt ingezet op bewustwording. Zo worden onder andere bestaande (provinciale)regelingen die inspelen op het levensloopbestendig maken van een woning onder de aandacht gebracht. En kijken we nadrukkelijk of en hoe we kunnen aansluiten bij de mogelijkheden van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.

3.4.6 Starters

Een veel gehoord geluid vanuit de samenleving is dat starters op dit moment moeilijk aan een woning komen. Starters hebben het moeilijk op de koopmarkt, onder andere doordat er veel gewerkt wordt met flexibele en tijdelijke arbeidscontracten en de aangescherpte hypotheekbehoefte. Alle Noord-Limburgse gemeenten bieden de starterslening aan. Dit geeft starters op de woningmarkt meer mogelijkheden om hun eerste huis te kunnen kopen. Toch biedt dit niet altijd een oplossing. Dit heeft ook te maken met het huidige beperkte aanbod van woningen met een startersprijs.

Ook op de (sociale) huurmarkt hebben starters het moeilijk. Ze zijn zich er vaak niet van bewust dat ze zich tijdig bij een corporatie als woningzoekende moeten laten registreren. Daarnaast zien we dat het aanbod voor jongeren op de (sociale) huurmarkt beperkt is. Dit geldt zeker voor kwetsbare jongeren in begeleid of beschermd wonen trajecten.

Daartegenover staat dat, zowel voor de huur als de koopmarkt, de verwachtingen van de starter niet altijd reëel zijn of aansluiten bij hun (financiële) mogelijkheden.

Om ontgroening tegen te gaan, realiseren gemeenten in sommige gevallen flexibele woonconcepten die ook voor starters betaalbaar zijn. Ten aanzien van corporatiebezit kan gestuurd worden op het toewijzingsbeleid. Duidelijk moet eerst zijn hoeveel jongeren er daadwerkelijk actief woningzoekend zijn. Met actief woningzoekend bedoelen we dat de starter minimaal 1 keer per jaar op een woning reageert. Een bijzondere groep starters vormen studenten. Zij hebben hun eigen specifieke woonwensen. In de regio speelt Venlo als centrumstad, met haar (hoger) onderwijsvoorzieningen, een grote rol in het bieden van passende huisvesting voor studenten. Met name het centrumstedelijk woonmilieu is aantrekkelijk voor deze doelgroep.

Koers voor Noord-Limburg

Het realiseren van starterswoningen zet maar een klein stapje in de doorstroming. Daarnaast zijn starterswoningen vaak alleen bij aanvang starterswoningen, bij verkoop zijn ze niet meer beschikbaar in de prijs categorie van de starters. Daarom zetten we vooral in op het realiseren van passende en voldoende woningen voor ouderen, zodat woningen in de bestaande voorraad die nu door de oudere doelgroep worden bewoond, vrijkomen voor de starter. Om de acute vraag van vandaag te faciliteren

kan het nodig zijn om op beperkte schaal toch woningen toe te voegen die geschikt zijn voor starters. De behoefte van starters aan een eigen woning komt immers wel sterk naar voren uit gesprekken met professionals en jongeren. Idealiter zijn deze ook toekomstbestendig of werken we met tijdelijke woonvormen. Ook worden desgewenst afspraken in de prestatieafspraken met de corporaties gemaakt over voldoende en passende woningen voor deze doelgroep. Verdere mogelijkheden zijn splitsing van bestaand vastgoed en specifiek toewijzingsbeleid voor jongeren. Denk daarnaast ook aan CPO-projecten waarbij jongeren maximaal inbreng krijgen bij de door hen gewenste woningbouw. We blijven ook gebruik maken van de starterslening.

3.4.7 Economische dak- en thuislozen

Eind augustus 2019 kwam het CBS met alarmerende cijfers: het aantal daklozen is in 10 jaar tijd meer dan verdubbeld naar bijna 40.000 landelijk gezien. Hierbij is echter alleen gekeken naar erkende daklozen, oftewel die personen die als dakloos staan geregistreerd. We verwachten dat een veel grotere groep niet in beeld is. Het gaat hierbij om mensen die noodgedwongen voor langere tijd bij vrienden op de bank slapen, in de auto overnachten, of verblijven op vergeten plekken zoals vakantieparken, tuinhuisjes of illegale pensions. Het gaat hierbij onder meer om gescheiden mensen, ex-gedetineerden, illegalen, internationale werknemers of mensen die onder de radar willen blijven. Vaak gaat het om mensen met een inkomen, maar niet van dien aard dat ze iedere dag een hotel kunnen betalen om in te verblijven. Al deze mensen lukt het niet om via de reguliere weg toegang te vinden tot de woningmarkt. Deze mensen, die zich bevinden aan de onderkant van de woningmarkt, zijn de dupe van de huidige woningmarkt. Deze doelgroep is gebaat bij de toevoeging van tijdelijke woonconcepten die klein, sober of zelfs onzelfstandig zijn. Het betreft hierbij een vraagstuk dat integraal aangevlogen dient te worden, ook vanuit de zorghoek.

Koers voor Noord-Limburg

Regionaal wordt in beeld gebracht wat de omvang is van de doelgroep, voor zover dit mogelijk is. Met deze gegevens in handen kunnen specifieke afspraken worden gemaakt met woningcorporaties en huurders. Gedacht dient te worden aan (tijdelijke) betaalbare, kleine en sobere woonoplossingen.

3.4.8 Vergunninghouders

Op 1 juli 2017 is de wettelijke voorrangregeling voor de huisvesting van vergunninghouders komen te vervallen. Gemeenten zijn echter nog steeds gebonden aan een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Aangezien gemeenten zelf geen woningen in bezit hebben, zijn ze voor de huisvesting van deze doelgroep en het voldoen aan de opgelegde taakstelling afhankelijk van corporaties. Het huisvesten van vergunninghouders maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken die met de woningcorporaties worden gemaakt.

Koers voor Noord-Limburg

De regiogemeenten blijven voor hun taakstellingen aan zet en maken voor de huisvesting van de doelgroep prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurders. Deze worden jaarlijks geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd.

3.5 THUIS IN JE HUIS, STRAAT, BUURT EN WIJK

Gemeenten staan samen met inwoners, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en bedrijven en andere overheden aan de lat om zorg te dragen voor een goede leefbaarheid. Juist omdat we te maken met zoveel verschillende doelgroepen (zie voorgaande paragraaf) die allemaal hun plekje moeten zien te vinden in onze woningvoorraad. Iedereen moet zoveel mogelijk mee kunnen doen: een inclusieve samenleving.

- a) **Op individueel niveau: inzetten op preventieve samenwerking** | Meer dan eerdere jaren willen we inzetten op preventie. Dat doen we door middel van informeren, bewustwording creëren, coachen, begeleiden, ondersteunen, stimuleren en waar nodig en mogelijk subsidiëren. Hier ligt mogelijk ook een rol voor het onderwijs. Wij willen als regio de inwoner helpen die vragen heeft over het levensloopbestendig wonen, zodat diegene ermee aan de slag kan.
- b) **Op woningniveau: passende woningvoorraad** | Ouderen wonen vaak in te grote huizen of woningen die niet levensloopbestendig (te maken) zijn. Soms wonen mensen in een woning met te hoge woonlasten, waardoor er geldproblemen ontstaan. Tegelijkertijd zijn er veel jongeren die geen goede plek kunnen vinden om te wonen. De opgave is om vraag en aanbod beter in evenwicht

te brengen. De oplossing hiervoor ligt voor het overgrote deel binnen de aanpassing van de bestaande woningvoorraad

- c) **Op straatniveau: goede woonomgeving** | Een goede woonomgeving is toegankelijk voor alle doelgroepen. De openbare ruimte dient hiervoor schoon, heel en veilig te zijn. Een goede openbare ruimte is toegankelijk ingericht met het oog op een inclusieve samenleving waar iedereen mee kan doen. Bij infrastructurele projecten dient er aandacht te zijn voor verbeteringen in de toegankelijkheid. Denk daarbij aan het oplossen van hoogteverschillen tussen de openbare ruimte en de toegang van de woning of kan er rekening gehouden worden met stoepen die breed genoeg zijn om elkaar te kunnen passeren. Zomaar enkele voorbeelden uit de praktijk. Laten we er samen verder uitvoering aan geven.
- d) **Op buurt-/wijkniveau: balans in de wijk** | Opgave voor de toekomst is om te werken aan wijken die in balans zijn. Leefbaarheid op wijkniveau kent diverse invalshoeken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een gedifferentieerd woningaanbod of de aanwezigheid van voorzieningen voor verschillende mensen.

Koers voor Noord-Limburg

Als regiogemeenten zijn we ons ervan bewust dat we samen met inwoners, woningcorporaties, onderwijs, maatschappelijke instellingen (zoals zorg- en welzijnsorganisaties) en bedrijven aan de lat staan om de leefbaarheid te bewaken. Het gezamenlijke doel is om de leefbaarheid te behouden of waar nodig te versterken. Samenwerking en het maken en samen uitvoering geven aan (prestatie-) afspraken is daarbij van groot belang en daar zit ook de kracht. Daarnaast zijn de prestatieafspraken ook een goed middel om gezamenlijk te kunnen sturen op, en te werken aan het thema leefbaarheid. Ten slotte zullen gemeenten bij hun uitvoeringsprojecten steeds meer oog moeten hebben op de toegankelijkheid om zo voor ieder een passend thuis en woonomgeving te kunnen bieden.

3.6 SOCIALE HUURSECTOR EN TOEWIJZINGSBELEID CORPORATIES

De regio Noord-Limburg valt in zijn geheel binnen de woningmarktregio Limburg. Dit betekent dat alleen de corporaties die hun kernvoorraad hebben binnen deze regio sociale woningbouw mogen realiseren. In Noord-Limburg zijn de volgende corporaties actief: Destion, Wonen Limburg, Woonwenz, Antares, Woongood2- Duizend (per 01-07-2020 Nester), Woonzorg Nederland en Mooiland (al behoren deze 2 laatsten niet tot de woningmarktregio Limburg).

In de voorgaande paragrafen zijn de corporaties al regelmatig aan bod gekomen. Dit onderstreept welke belangrijke rol zij hebben op de woningmarkt. Primair staan de woningcorporaties aan de lat voor sociale huurwoningen. Dit zijn goedkopere huurwoningen tot de liberalisatiegrens⁸ voor mensen met een smalle beurs. Hoewel er ook sociale huurwoningen in particulier bezit zijn (of bij beleggers), is het overgrote deel in eigendom van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet een huurder aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo mag het inkomen⁹ bijvoorbeeld niet te hoog zijn. Naast de mensen met een kleine beurs worden sociale huurwoningen ook ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders en personen vanuit het begeleid en beschermd wonen (zie paragraaf 3.4).

De afgelopen jaren is er vanuit de rijksoverheid veel veranderd voor de woningbouwcorporaties. Zo mogen corporaties sinds de gewijzigde Woningwet (2015) in principe alleen nog maar sociale huurwoningen bouwen. Het bouwen in andere segmenten, zoals middendure huur is nog steeds mogelijk, maar nu onder strikte voorwaarden. Daarnaast zijn corporaties getroffen door verschillende maatregelen, zoals de verhuurdersheffing en de ATAD. Hierdoor vloeit veel kapitaal weg uit de sociale huursector en is de financiële positie van veel corporaties verslechterd. Verder maken de stijgende bouwkosten, de wens naar sociale nultredenwoningen en het feit dat veel corporaties geen grondposities hebben, de nieuwbouwpoging alleen maar lastiger.

De regio Noord-Limburg vindt het belangrijk dat er voor de genoemde groepen voldoende huurwoningen beschikbaar zijn en dat de wachttijden niet te lang zijn. De behoefte aan sociale huurwoningen verschilt per gemeente en vaak ook per kern. Elke gemeente zal op basis van de eigen behoefte sturen op het aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente.

8) De maximale huurprijzen die horen bij de sociale huursector worden jaarlijks geïndexeerd.

9) Ook de inkomensgrenzen kunnen geïndexeerd worden.

Daarnaast verkopen corporaties ook sociale huurwoningen. Dit heeft enerzijds een positief effect, omdat zo ook goedkope koopwoningen beschikbaar komen (deze zijn bijvoorbeeld interessant voor koopstarters), maar anderzijds neemt de sociale huurvoorraad hier ook mee af. Goed inzicht bij gemeenten in het verkoopbeleid van de corporaties draagt bij aan een gezamenlijke strategie om voldoende huisvesting voor de verschillende doelgroepen te realiseren.

Toewijzingsbeleid

De woningcorporaties binnen de regio hanteren hun eigen toewijzingsbeleid of zijn aangesloten bij het gezamenlijke regionale aanbodsysteem Thuis in Limburg. Binnen de mogelijkheden van het toewijzingsbeleid kunnen corporaties sturen op leefbaarheid. De gemeenten kunnen op hun buurt sturen op het toewijzingsbeleid met de prestatieafspraken die zij maken met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Uit paragraaf 3.4 blijkt al dat veel doelgroepen afhankelijk zijn van de corporaties voor hun huisvesting. Bijzonder voor Noord-Limburg is hierbij ook de groep internationale werknemers die zich permanent vestigen. Zij doen een groot beroep op de sociale huursector. Met al die verschillende doelgroepen kan de leefbaarheid onder druk komen te staan met het huidige toewijzingsbeleid, waar vanuit de rijksregelgeving weinig ruimte is voor de corporaties om te sturen op doelgroepen. Met name het inkomen is leidend.

Een andere mogelijkheid is de huisvestingsverordening of een doelgroepenverordening waarmee publiekrechtelijk op woningbouwcategorieën kan worden gestuurd. Voorwaarde voor het hebben van een huisvestingsverordening is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van schaarste, lokaal en regionaal. Het is ook mogelijk om als regio gezamenlijk een huisvestingsverordening op te stellen, met hierbij de kanttekening dat de eerder genoemde schaarste binnen 4 jaar opgelost moet zijn. Het is dus een tijdelijke maatregel en geen instrument dat zomaar ingezet kan worden.

In de eerste instantie blijven we in de regio Noord-Limburg de vinger aan de pols houden ten aanzien van schaarste op de sociale woningmarkt. Los hiervan wil de regio samen met de corporaties bezien waar we hen kunnen ondersteunen in het toewijzingsbeleid. Dit omdat het toewijzingsbeleid een bijdrage zou moeten leveren aan de leefbaarheid in de kernen en wijken. In dit kader zou (samen met de provincie) ook gekeken kunnen worden of met het Rijk afspraken over maatwerk in de regels voor de toewijzing mogelijk zijn. Dit zou onderdeel uit kunnen maken van het verkennen van een woondeal met het Rijk.

Koers voor Noord-Limburg

Sturen op de sociale huurmarkt is vooral een samenspel tussen woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeenten. Op gemeenteniveau wordt gekeken of de voorraad sociale huurwoningen voldoende is, of dat moet worden toegevoegd. Hierbij bestaat bij gemeenten grote behoefte aan inzicht in de verkoopstrategieën van corporaties. Om samen op te kunnen trekken en tot een optimale samenwerking te komen is het delen van informatie van belang. De prestatieafspraken zijn hiervoor het geëigende instrument.

We onderzoeken de mogelijkheden van het maken van een woondeal met het Rijk, maatwerk rondom het toewijzingsbeleid is een van de thema's die hier onderdeel van uit zou moeten maken.

3.7 MIDDENHUUR

In onze regio ligt de nadruk sterk op de koopsector. Voor Noord-Limburg geldt dat 65% van de woningvoorraad in het koopsegment zit, 25% is sociale huur en 11% particuliere huur. Bij deze 11% particuliere huur moet de kanttekening gemaakt worden dat alles hieronder valt, van huurwoningen van grote beleggers, tot woningen van particulieren die tijdelijk hun woning verhuren. Binnen de huursector zijn de meeste woningen dus van de woningcorporaties. Dit betekent dat mensen die niet willen of kunnen kopen, en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, weinig alternatieven hebben in Noord-Limburg. Daarnaast bestaan binnen de regio grote verschillen (tabel 2)

	Koop woningen	Corporatie woningen	Overige huurwoningen	Onbekend	Totaal
Venlo	58,4%	29,2%	12,0%	0,4%	46.276
Venray	61,6%	27,4%	10,5%	0,5%	18.706
Peel en Maas	72,0%	21,0%	7,0%	0,1%	18.001
Horst a/d Maas	75,9%	15,8%	7,3%	1,0%	17.256
Gennep	64,2%	23,4%	11,8%	0,6%	7.324
Beesel	65,7%	28,8%	5,3%	0,2%	5.911
Bergen	69,0%	24,6%	6,3%	0,1%	5.594

Mook en Midde- laar	73,5%	17,2%	8,2%	1,1%	3.544
------------------------	-------	-------	------	------	-------

Tabel 2: Verhouding koop- huur, CBS Statline

In het verleden was het vrijwel ontbreken van vrijesectorhuur niet zo'n probleem. Maar met stijgende huizenprijzen en de strengere toewijzingscriteria die corporaties sinds 2011 moeten hanteren, is er een groep huishoudens die afhankelijk is geworden van de vrije sector. Daarnaast zijn er ook mensen die wel een woning kunnen kopen, maar dit niet willen. Zij willen de verantwoordelijkheid van een koopwoning niet (meer) of kiezen voor de vrijheid die een huurwoning met zich meebrengt. Kortom er zijn diverse redenen om aan te nemen dat de behoefte aan vrijesectorhuur aanwezig is en blijft in Noord-Limburg. Hierbij ligt de nadruk op het middensegment. Er is geen landelijke eenduidige definitie van middenhuur. Als ondergrens kan de liberalisatiegrens van de sociale huursector worden gehanteerd (> € 737,- /prijs per 01-07-2019). Als bovengrens wordt vaak circa € 1.000,- gebruikt.

De constatering dat er een zekere behoefte is aan middenhuurwoningen verdient nog een nadere specificering. In de regio is het vraagstuk niet in alle gemeenten hetzelfde. In de meer stedelijke gemeenten Venlo en Venray zijn er voldoende partijen die willen investeren in middenhuur. Het gaat hierbij met name om lokale particuliere investeerders en niet zozeer om grote landelijke partijen. Daarnaast zijn ook sommige woningcorporaties bereid om in deze stedelijke kernen te investeren in middenhuur. In de kleinere gemeenten zien we een behoefte aan middenhuur, waaraan momenteel nog onvoldoende tegemoet wordt gekomen.

In de overige gemeenten is de bereidheid van particuliere investeerders om te investeren in dit segment maar zeer beperkt. Hier geldt ook dat landelijke spelers geen rol pakken, maar ook de meeste corporaties zien voor zichzelf hierin geen rol weggelegd. Lokale particuliere investeerders blijven dan nog over om het aanbod te vergroten in dit segment. Vraag hierbij is of dit voldoende soelaas biedt om te komen tot een concrete uitbreiding van het middendure huursegment. Daarnaast constateren we dat met name de grote landelijke beleggers een deel van hun bezit uitponden waardoor de voorraad middenhuur woningen afneemt.

Naast aandacht voor 'blinde vlekken' voor middenhuur in de regio, moet er ook aandacht zijn voor de prijs-kwaliteitverhouding in het middensegment. Het is niet ongebruikelijk dat voor kleine studio's de hoofdprijs gevraagd wordt. Woningen die boven de liberalisatiegrens vallen, zijn niet beschermd met een jaarlijks vastgestelde maximale huurprijsverhoging en vallen niet binnen het puntentellingssysteem van BZK. Hiermee is het voor verhuurders mogelijk forse bedragen te vragen voor relatief kleine woningen. Dit komt de betaalbaarheid van vrijesectorhuur niet ten goede.

Koers voor Noord-Limburg

We constateren dat er een opgave ligt om het aantal middenhuur woningen te vergroten. Daarom onderzoeken we de mogelijkheden om regionale 'mandjes' te maken, waarbij de mogelijkheden om te bouwen op aantrekkelijke locaties worden gekoppeld aan het bouwen op minder voor de hand liggende locaties. Om de bouw van middenhuurwoningen te kunnen stimuleren, wordt door de provincie gekeken om hiervoor het Stimuleringsregeling Wonen mede in te richten (bijvoorbeeld door leningen, garantstellingen en subsidies) als onderdeel van de nieuwe Limburgse Agenda Wonen. Ook kan een gemeente zelf een project realiseren, al dan niet met provinciale middelen (cofinanciering uit bijvoorbeeld het Kader Kwaliteit in Limburgse Centra).

3.8 LEEFBAARHEID IN KLEINE KERNEN

Onze regio kent veel kleine kernen. En juist in deze kernen is de vergrijzing over het algemeen sterk. Hierbij is vaak sprake van een dubbele vergrijzing. Dubbele vergrijzing is het verschijnsel dat niet alleen de groep ouderen een relatief groter aandeel vormt van de bevolking, maar dat tevens de gemiddelde leeftijd steeds hoger komt te liggen, waardoor de vergrijzing op twee manieren toeneemt. Dit heeft ook zeker te maken met het wegtrekken van jongeren uit de kleine kernen. Het betekent bijna ook altijd een afname van jonge gezinnen. De ontgroening is daarmee een feit. Dit kan de leefbaarheid in de kernen onder druk zetten.

Daartegenover staat dat in kleine kernen vaak sprake is van een hechte gemeenschap. Door het realiseren of in stand houden van een fysieke ruimte waar inwoners van de kern elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en dus aan de gezamenlijke zin van een kern. Vaak gaat het om kleinschalige voorzieningen.

Uiteindelijk gaat het dus om behouden van de gemeenschappen. Woningbouw kán daar een bijdrage aan leveren, het is echter maar een radertje in dat hele stuk. Daarom willen we woningbouw in kleine kernen niet op slot zetten. Het op kleine schaal toevoegen van nieuwe woningen kan er al voor zorgen dat er zich jonge mensen in zo'n kern vestigen (bijvoorbeeld door een CPO-project). Hiermee kan de

leefbaarheid in een kern weer een extra impuls krijgen. Echter heeft woningbouw die bijdraagt aan doorstroming een grotere impact. Door de juiste woningen (denk aan levensloopbestendige woningen) toe te voegen aan de voorraad, komen bestaande woningen vrij voor starters en/of (jonge) gezinnen. Bij nieuwbouw is het dus essentieel de toekomstbestendigheid van die woningen in het oog te houden. Daar staat tegenover dat door de vergrijzing en ontgroening de kans groter wordt, dat bestaand vastgoed (anders dan woningen) leeg komt te staan. Dit biedt, daar waar die locaties geschikt zijn, ook mogelijkheden tot nieuwe wooninitiatieven van de juiste kwaliteit.

Koers voor Noord-Limburg

Door een sterke vergrijzing in kleine kernen kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Woningbouw kan nooit alleen de oplossing zijn voor leefbaarheidsvraagstukken. Op kleine schaal woningbouw toevoegen blijft mogelijk. De toevoeging van woningen is vooral gericht op het bevorderen van de doorstroming.

HOOFDSTUK 4. UITVOERINGSPROGRAMMA

In het voorgaande hoofdstuk is op de diverse thema's de koers voor Noord-Limburg uitgezet. Hier is beschreven wat we gaan doen. In dit hoofdstuk wordt dit samengevat in een tabel. Dit maakt snel duidelijk wat we in de komende periode gaan doen.

3.1 Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling		
De regionale kwalitatieve richtlijnen zijn leidend om woningbouwplannen te toetsen.	2020-2024	regionaal
Lokaal worden deze nader uitgewerkt in een lokaal afwegingskader of vergelijkbaar instrument.	2020-2024	lokaal
Initiatieven groter dan 10 woningen worden regionaal afgestemd.	2020-2024	regionaal
We screenen onze planvoorraad en passen deze, indien nodig aan, aan de kwalitatieve woonbehoefte.	2020- 2024	lokaal

3.2 Liefde voor de bestaande voorraad		
Mede op basis van het Stec-onderzoek onderzoeken we de mogelijkheden van transformatie van de bestaande woningvoorraad.	2021-2022	regionaal
We maken prestatieafspraken met de corporaties over aanpak en verbetering bestaande woningvoorraad.	2020-2024	lokaal
We zetten ons in om bewustwording te creëren bij de particuliere woningbezitter over levensloopbestendigheid en duurzaamheid.	2020-2024	regionaal/lokaal

3.3 Kwalitatief vraagstuk op de lange termijn: wat doen we na de huishoudenspiek?		
We verkennen het instrumentarium om kwetsbare woningen op termijn uit de voorraad te halen (zie 3.2).	2021-2022	regio/provincie
We faciliteren en stimuleren tijdelijke en experimentele woonvormen.	2020-2024	lokaal

3.4 Huisvesting voor specifieke doelgroepen		
Woonwagenbewoners		
De woonbehoefte voor woonwagenbewoners wordt, indien nodig, vertaald naar lokaal beleid en naar het woningbouwprogramma. Regionaal worden ervaringen en praktijkvoorbeelden uitgewisseld	2021-2022	lokaal
Internationale werknemers		

Goede voorbeelden van huisvesting van internationale werknemers worden uitgewisseld.	2020-2024	regio
Woonurgenten		
We verkennen tijdelijke woonconcepten voor deze doelgroep.	2020-2024	regio/lokaal
Ouderen		
Bestaande regelingen provincie breder onder de aandacht brengen. Samen met Provincie Limburg werken we aan het beter onder de aandacht brengen van provinciale regelingen om woningen te verduurzamen of levensloopbestendig te maken. Denk daarbij aan Duurzaam Thuis.	2021-2024	regio/lokaal/provincie
Samen met de provincie verkennen we de mogelijkheden om gebruik te maken van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.	2021-2022	regio
Starters		
Op beperkte schaal toevoegen van nieuwbouw voor starters	2020-2024	lokaal
De gemeenten in Noord-Limburg blijven zich inzetten van de starterslening	2020-2024	lokaal
Economische dak- en thuislozen		
We brengen de omvang van deze doelgroep in beeld en maken we, indien nodig, prestatieafspraken met de corporaties over deze doelgroep	2020-2024	Regio/lokaal
Vergunninghouders		
We blijven aan zet voor onze taakstellingen in onze gemeenten	2020-2024	lokaal

3.5 Thuis in je huis, straat, buurt en wijk		
In de prestatieafspraken met de corporaties heeft leefbaarheid een plek	2020-2024	lokaal
Alle gemeenten hebben oog voor leefbaarheid en betrekken hier alle relevante partijen bij	2020-2024	lokaal

3.6 Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties		
In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad	2020-2024	lokaal
In de prestatieafspraken nemen we op dat de corporaties inzicht geven in hun verkoopstrategie en de (energetische) kwaliteit van deze woningen.	2020-2024	lokaal
We monitoren samen met de corporaties in hoeverre er sprake is van knelpunten op de sociale huurmarkt	2020-2024	regio
We onderzoeken een woondeal met het Rijk (toewijzingsbeleid zou hier aan bod moeten komen) We onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van een doelgroepenverordening	2021	regio/ provincie

3.7 Middenhuur		
We onderzoeken de mogelijkheden van een regionaal mandje om middenhuur te stimuleren	2022	regio/provincie
We maken gebruik van de mogelijkheden van landelijke en provinciale regelingen en instrumenten om middenhuur te stimuleren.	2020-2024	regio/lokaal/provincie

3.8 Leefbaarheid kleine kernen		
---------------------------------------	--	--

Woningbouw in kleine kernen richten we vooral op doorstroming	2020-2024	lokaal
---	-----------	--------

BIJLAGEN

- I. Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027
- II. Beknopte evaluatie actieprogramma regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg
- III. Samenvattingen bijeenkomsten raadsleden en stakeholders
- IV. Stec-rapportage Noord-Limburg: Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld
- V. Behoeftetepeiling woonwagendstandplaatsen provincie Limburg
- VI. Onderzoek internationale werknemers in Limburg

BIJLAGE I
WOONAGENDA SUBREGIO NIJMEGEN EN OMSTREKEN 2017 – 2027

**BIJLAGE II
EVALUATIE ACTIEPROGRAMMA REGIONALE STRUCTUURVISIE WONEN NOORD-LIMBURG****Evaluatie actieprogramma
regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg**

De regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg 2016-2019 kent een uitgebreid actieprogramma. Per pijler van de visie zijn acties opgenomen. De belangrijkste afspraken zijn hieronder weergegeven en hierbij is vermeld hoe de acties zijn opgepakt.

Harde plannen die binnen 5 jaar niet tot uitvoering komen, worden heroverwogen:

- Samen met de provincie is in de eerste helft van 2020 geïnventariseerd of er plannen in aanmerking komen voor een 'veegactie' vanuit de provincie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een Provinciaal inpassingsplan om locaties weg te bestemmen die niet tot ontwikkeling komen. In de meeste gevallen leidt dit niet tot een provinciale actie om locaties weg te bestemmen.

Nieuwe initiatieven van meer dan tien woningen worden regionaal afgestemd:

- Wordt toegepast. Het Bestuurlijk Overleg Wonen heeft hierbij ook de werkwijze afstemming woningbouwinitiatieven vastgesteld. Daarnaast worden ook initiatieven voor zorgwoningen (met een maatschappelijke bestemming) regionaal gedeeld.

In 2016 heeft de regio een woningmarktonderzoek uit laten voeren:

- Het woningmarktonderzoek is in 2016 uitgevoerd en afgerond. Deze is door iedere gemeente lokaal verder uitgewerkt.

In 2016 zijn alle woningbouwplannen tegen het licht gehouden aan de hand van het (lokaal) afwegingskader:

- Dit is niet geheel afgerond in 2016. Ook in 2017 hebben deze werkzaamheden plaatsgevonden.

BIJLAGE III
SAMENVATTINGEN BIJENKOMSTEN RAADSLEDEN EN STAKEHOLDERS

BIJLAGE IV
STEC-RAPPORTAGE NOORD-LIMBURG: OPGAVEN EN AANPAK BESTAANDE WONINGVOORRAAD
IN BEELD

BIJLAGE V
BEHOEFTEPEILING WOONWAGENSTANDPLAATSEN PROVINCIE LIMBURG

**BIJLAGE VI
ONDERZOEK INTERNATIONALE WERKNEMERS IN LIMBURG**