

## Woonvisie 'Leefbare en vitale kernen'

### De gemeenteraad besluit:

De Woonvisie 'Leefbare en vitale kernen' d.d. 11 mei 2021 bij te stellen op het punt van woningbouwontwikkelingen in alle kernen van de gemeente Meerssen mogelijk te maken.

### Samenvatting

#### VOOR U LIGT DE WOONVISIE VOOR DE GEMEENTE MEERSSEN

Het doel van deze woonvisie is dat inwoners goed kunnen wonen in Meerssen, zowel jong als oud. We maken de woonwensen en woningbehoeften van onze inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk. Dit doen we met aandacht voor de bestaande woningvoorraad, met nieuwbouw gericht op kwalitatieve behoeften en doorstroming, en met een actieve aanpak van woningtypes waar in de toekomst geen of onvoldoende behoefte aan is. We staan open voor instroom van huishoudens van buiten. We monitoren ontwikkelingen en sturen bij wanneer dat nodig of wenselijk is. Zo blijft het prettig wonen in Meerssen voor iedereen!

In deze woonvisie komen een aantal belangrijke thema's en uitgangspunten terug. Dit zijn de thema's waar we ons de komende jaren voor inzetten. Uiteraard monitoren we de ontwikkelingen periodiek en sturen onze ambities en acties bij als actuele inzichten hierom vragen. De belangrijkste thema's op hoofdlijnen:

- Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de gemeente de komende tien jaar stabiliseren, of zelfs lichtelijk afnemen. Hierdoor is beperkt behoefte aan kwantitatieve toevoeging van woningbouw vanuit de eigen bevolking. We monitoren zorgvuldig of er instroom is vanuit de regio. Bijvoorbeeld inwoners uit Maastricht met de wens om een grondgebonden koopwoning te hebben. Omdat de regiogemeenten en ook Maastricht in huishoudensomvang dalen, gaat het met name om een kwalitatieve woonvraag gericht op bijvoorbeeld grondgebonden koopwoningen.
- Meerssen heeft te maken met een demografische transitie. Er is sprake van een ouder wordende bevolking, wat leidt tot kwalitatieve woonbehoefte, waaronder meer levensloopbestendige woningen.
- Toekomstbestendigheid en verduurzaming, vooral van de bestaande (particuliere) woningvoorraad.
- Aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, zowel in de (sociale) huur als in de koop, voor (her)starters, maar ook voor bijzondere doelgroepen.
- Aandacht voor wonen en zorg (levensloopbestendig, extramuraal maar ook intramuraal), zowel bij nieuwbouw als in bestaande voorraad.
- Nieuwbouw die kwalitatief voorziet in de juiste segmenten en op de juiste plekken, met een duidelijke kwaliteitsimpuls, en conform afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte'.

### De bestaande woningvoorraad is het vetrekpunt van de woonvisie

We nemen de bestaande woningvoorraad in onze gemeente als uitgangspunt voor deze woonvisie. Immers, van de benodigde woningen in 2030 en 2040, is op dit moment al circa 95% gebouwd. Hier dienen we zorgvuldig mee om te gaan, zodat ze aan blijft sluiten op de woonbehoeften van onze inwoners. Dit is zeker voor Meerssen - en Zuid-Limburg als geheel - belangrijk, omdat het aantal inwoners en huishoudens op basis van autonome groei op termijn zal afnemen. Mogelijke extra woonbehoefte komt eigenlijk alleen voort uit verhuisbewegingen. Dat is geen automatisch gegeven. Dit houden we daarom secuur bij zodat we hierop kunnen inspelen wanneer het zich voordoet, en dat we de nieuwbouw enkel uit kwalitatieve overwegingen laten plaatsvinden.



Naar verwachting daalt het aantal huishoudens de komende tien jaar met circa 25 tot 155 (Primos 2020 en Progneff 2019). Na 2030 zet deze daling (sterker) door. Dit betekent dat er in kwantitatieve zin in be-

perkte mate nieuwe woningen nodig zijn. Gelijkzeitig is sprake van (dubbele) vergrijzing en ontgroening. De groep 75-plushuishoudens groeit aanzienlijk en daartegenover staat een afname van jongere huishoudens. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt, die vooral bestaat uit gezinswoningen. We staan in de gemeente Meerassen gezamenlijk voor de opgave om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te houden. Denk hierbij aan duurzaamheidsmaatregelen en aanpassingen om bestaande woningen levensloopbestendig te maken, zodat ouderen en zorgbehoevenden hier ook terecht kunnen. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van onze inwoners. Daar waar incurante woningen niet meer aangepast kunnen worden dient transformatie of sloop-nieuwbouw plaats te vinden.

#### **Duurzaamheid, levensloopbestendigheid en wonen met zorg zijn belangrijke thema's**

We willen met deze woonvisie kaders scheppen voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw in onze gemeente, waarbij we voldoende aandacht hebben voor aanverwante thema's. Het gaat dan om:

- **Duurzaamheid:** op het vlak van duurzaamheid spelen diverse uitdagingen. Denk aan verduurzamen van woningen, maar ook behouden van voldoende groen en voorkomen van hittestress. Ook moeten we in 2021 als gemeente een aanpak hebben ontwikkeld om van het gas af te gaan, hiervoor stellen we op dit moment een transitievisie warmte op. Hierin werken we samen met betrokkenen (waaronder corporaties en particuliere eigenaren) aan een aanpak.
- **Levensloopbestendigheid:** we kunnen de aankomende vergrijzing niet ondervangen met enkel toevoegen van nieuwbouw. Ten eerste zouden we dan overschotten creëren en leegstand in de bestaande woningvoorraad in de hand kunnen werken. Daarnaast willen ook niet alle oudere huishoudens in onze gemeente verhuizen naar een nieuwe levensloopbestendige woning. Een deel van hen zal graag in hun eigen woning willen blijven. Ook hier willen we mogelijkheden voor bieden.
- **Wonen met zorg:** onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Dat vraagt voldoende geschikte en passende woningen, zowel binnen instellingen als zelfstandige levensloopbestendige woningen waar zorg aan huis afgenomen kan worden. Ook de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij de toenemende zorgvraag: denk aan ruimte om scootmobielen (binnen) te kunnen stallen, minder drempels, dementie vriendelijke routes en nabijheid (of bereikbaarheid) van voorzieningen. Al met al vraagt dit van ons als gemeente een sterkere afstemming tussen wonen en het sociaal domein

#### **Als gemeente hebben we een faciliterende, informerende en sturende rol**

Verderop in de woonvisie gaan we uitgebreid in op de relevante thema's en acties die we als gemeente – samen met onze woningmarktpartners – in willen zetten. In deze samenvatting benoemen we op hoofdlijnen onze uitgangspunten:

- Als gemeente bezitten we geen woningen en (beperkt) gronden. Onze mogelijkheden om zelf actief aan de slag te gaan op de woningmarkt zijn daarom beperkt. Om die reden kiezen we ervoor om te faciliteren, informeren en sturen. We houden regie op de woningmarkt door in deze woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma de belangrijkste kaders en uitgangspunten te schetsen, zodat onze woningmarktpartners in positie worden gebracht om plannen uit te voeren.
- Dit betekent dat we met onze woningmarktpartners uitvoerig het gesprek aan zullen gaan, om deze visie en ambitie tot uitvoering te brengen. We maken (prestatie)afspraken met onder andere woningcorporaties, ontwikkelaars en (particuliere) beleggers over de kwantiteit en kwaliteit van nieuwe plannen. Samen werken we aan plannen die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad en die bijdragen aan het op gang brengen van doorstroming.
- Onze sturende rol vervullen wij door het opstellen van beleid en vaststellen van bestemmingsplannen. Ook sturen wij aan de hand van het regionale sloopfonds. Hiermee kunnen wij (op termijn) incurante woningen uit de markt halen, wanneer actuele leegstandscijfers daarom vragen.
- Daarnaast doen we een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van onze inwoners en woning-eigenaren. Een groot deel van de opgaven omtrent duurzaamheid en levensloopbestendigheid spelen in de particuliere woningvoorraad. We willen onze inwoners en woonpartners echter wel zo goed mogelijk ondersteunen. Dit doen we door particuliere woningeigenaren voor te lichten en te voorzien van objectieve informatie en advies, over het aanpassen van hun woning. Daarnaast wijzen we woningeigenaren op subsidies die hiervoor beschikbaar zijn (zie hoofdstuk 4).

#### **Nieuwbouw benutten we om doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen**

In de gemeente Meerassen staan relatief veel betaalbare woningen, zowel in de koopsector als de sociale huursector. De opgave in onze gemeente is daarom niet direct het tekort aan betaalbare woningen, maar wel de beperkte beschikbaarheid hiervan. We willen daarom sterk inzetten op doorstroming. Door meer (nieuwbouw)woningen aan het eind van het 'verhuis-treintje' te realiseren, kunnen meerdere huishoudens stappen zetten in hun wooncarrière. Dit resulteert in geschikte woningen voor meerdere huishoudens, meer verhuisbewegingen in de hele woningmarkt en optimaal benutten van bestaande woningen

In het kader van betaalbaarheid en beschikbaarheid zorgen we samen met onze woonpartners voor een passend aanbod van sociale huurwoningen, aansluitend bij de kwalitatieve woonbehoefte op de (middel)lange termijn. Onderdeel daarvan is het verbeteren van de beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad, zodat huishoudens uit de sociale doelgroep goed terecht kunnen. Ook proberen we meer middenhuurwoningen te laten ontwikkelen, voor doelgroepen die niet terecht kunnen in een sociale huurwoning en ook geen hypotheek kunnen krijgen.



### **Werken met een 'drietrapsraket': woonvisie, uitvoeringsstrategie en woningbouwprogrammering**

Om ervoor te zorgen dat we de komende jaren initiatieven kunnen blijven faciliteren, werken we met een 'drietrapsraket'. De eerste trap is deze woonvisie, die de kaders en uitgangspunten voor onze woningmarkt schetst. De tweede trap is de uitvoeringsstrategie (en samenvattende oplegger), hierin staan de concrete eisen die we aan nieuwe plannen stellen en een afwegingskader voor beoordeling en prioritering van (nieuwe) plannen. Vervolgens vormt de gemeentelijke woningbouwprogrammering de derde trap. Dit betreft een dynamisch overzicht van alle plannen die we als gemeente tot uitvoering willen brengen met onze woonpartners. In deze woonvisie geven we alvast een toelichting op deze uitvoeringsstrategie. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen we u naar de separate uitvoeringsstrategie (of de oplegger).

### **Geactualiseerd uitvoeringsprogramma: woningbouwambities waarmaken met kwalitatieve vereisten**

In juni 2021 is de Woonvisie 'Leefbare en vitale kernen' met bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld. We zien dat er sindsdien sprake is geweest van een duidelijke omslag op de woningmarkt in Nederland en ook op lokaal niveau in de gemeente Meerssen. In het bestuursakkoord 2022-2026 'Samen verder bouwen' heeft het college van B&W een woningbouwambitie van 150 tot 500 nieuwe woningen uitgesproken. Daarnaast heeft de Rijksoverheid, vanwege het landelijk woningtekort, met iedere regio of provincie in Nederland een Woondeal gesloten. De Woondeal Limburg 2023 'Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!' omvat de ambitie van 26.550 woningen te realiseren, waarvan 12.000 woningen in de subregio Maastricht-Heuvelland. Daarbij heeft de provincie Limburg aangegeven bovendien 20.000 woningen extra te willen realiseren. Deze omslag vraagt om bijstelling van de Woonvisie en een nieuw actueel Uitvoeringsprogramma. Het principe dat enkel in de centrumgemeenten Bunde en Meerssen woningen worden toegevoegd, wordt hierbij losgelaten zodat woningbouw in alle kernen van de gemeente Meerssen mogelijk is (Raadsbesluit d.d. 14 december 2023). Wel blijven we inzetten op het enkel toevoegen van woningen die kwalitatief iets toevoegen aan onze gemeente. Dit betekent inzet op nulredenwoningen voor ouderen en inzet op extra betaalbare woningen voor huishoudens in onze gemeente die moeilijk een woning kunnen vinden. Op die manier dragen we bij aan het oplossen van het landelijke woningtekort en geven we een kwaliteitsimpuls aan onze gemeente. De verdere kaders die we hierbij stellen, zijn in te zien in het Uitvoeringsprogramma in de separate bijlage.

#### **WE MONITOREN ONTWIKKELINGEN IN VRAAG EN AANBOD, EN STUREN BIJ WAAR NODIG**

Voor ons woonbeleid baseren we ons op de meest actuele prognoses en inzichten. We beseffen dat dit tot op zekere hoogte 'voorspellingen' zijn, die jaarlijks wat hoger of lager uit kunnen vallen. De afgelopen jaren was met name de instroom van arbeidsmigratie hoger, waardoor de voorspelde bevolkingsdaling die voortkomt uit geboorten en sterften niet werd bewaarheid. Daar staat tegenover dat in 2020 de arbeidsmigratie – mede als gevolg van de COVID-pandemie – fors lager was dan in de meest actuele prognose stond opgenomen. Daarom monitoren we zowel de vraag- (demografische ontwikkeling) als aanbodkant (onder andere leegstandsontwikkeling) van onze woningmarkt periodiek. Hierdoor kunnen we tijdig bijsturen, wanneer actuele signalen hierom vragen. Zo houden we onze woningmarkt zo aantrekkelijk en toekomstgericht mogelijk!

## **1 Inleiding**

### **1.1 Een woonvisie voor Meerssen**

Het is tijd voor een gemeentelijke woonvisie voor Meerssen. De woningmarkt is de laatste jaren aangetrokken, prijzen stijgen en doorstroming komt niet vanzelf op gang. Dit zorgt voor druk op de korte termijn, terwijl we op langere termijn te maken krijgen met stabilisatie (en mogelijk een afname) van het inwoner- en huishoudensaantal. Er zijn op termijn kwantitatief minder woningen nodig, maar de-

mografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en huishoudensverduunning zorgen wel voor veranderende kwalitatieve behoeften. Ook is de woningmarkt constant aan verandering onderhevig. Er zijn regelmatig beleidswijzigingen zoals de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet, de Omgevingswet en de decentralisering van overheidstaken. Daarnaast hebben fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie invloed op verwachtingen. Al deze ontwikkelingen vragen om een actuele, richtinggevende en adaptieve woonvisie, waarbij monitoring en bijsturing mogelijk is als de situatie hierom vraagt.

Met deze woonvisie starten we niet vanaf nul. Binnen de woningmarktregio (Zuid-Limburg) werken we al langer samen aan woonbeleid. Zo vormt de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) uit 2016 een belangrijk kader voor woningbouw. De structuurvisie schetst uitgangspunten over woningtypen waar in de toekomst vanuit verschillende doelgroepen behoefte aan is.<sup>1</sup> In deze woonvisie snijden we dit meer toe naar onze kernen en buurtschappen. Doel is om vraag en aanbod op een verantwoorde wijze met elkaar in evenwicht te brengen, wat moet leiden tot een stabiele(re) woningmarkt, verbetering van de woon- en leefkwaliteit, meer samenhang van voorzieningen en behoud van de landelijke en rustige omgeving. We maken de woonwensen en woonbehoeften van onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk maken.

Thema's die belangrijk zijn voor Meerssen en daarom in deze woonvisie terug komen zijn:

- Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de gemeente de komende tien jaar stabiliseren, of zelfs lichtelijk afnemen. Hierdoor is beperkt behoefte aan kwantitatieve toevoeging van woningbouw.
- Meerssen heeft te maken met een demografische transitie. Er is sprake van een ouder wordende bevolking, wat leidt tot kwalitatieve woonbehoefte, waaronder meer levensloopbestendige woningen.
- Toekomstbestendigheid en verduurzaming, vooral van de bestaande (particuliere) woningvoorraad.
- Aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, zowel in de (sociale) huur als in de koop, voor (her)starters, maar ook voor bijzondere doelgroepen.
- Aandacht voor wonen en zorg (levensloopbestendig, extramuraal maar ook intramuraal), zowel bij nieuwbouw als in bestaande voorraad.
- Nieuwbouw die kwalitatief voorziet in de juiste segmenten en op de juiste plekken, met een duidelijke kwaliteitsimpuls, en conform afspraken in de structuurvisie en de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte', waarin ruimte is voor sterke woningmarktsegmenten met een aantoonbare behoefte, die zonder compensatie kunnen worden toegevoegd aan de programmering.

#### DOEL VAN DE WOONVISIE

Het doel van deze woonvisie is dat inwoners goed kunnen wonen in Meerssen, zowel jong als oud. We maken de woonwensen en woningbehoeften van onze inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk. Dit doen we met aandacht voor de bestaande woningvoorraad, met nieuwbouw gericht op kwalitatieve behoeften en doorstroming, en met een actieve aanpak van woningtypes waar in de toekomst geen of onvoldoende behoefte aan is. We staan open voor instroom van huishoudens van buiten. We monitoren ontwikkelingen en sturen bij wanneer dat nodig of wenselijk is. Zo blijft het prettig wonen in Meerssen voor iedereen!

#### **Woonvisie gaat vooral in op bestaande voorraad en de samenwerking met onze partners**

Anno 2021 gaan woonvisies steeds meer over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen in brede zin. In Zuid-Limburg ligt de nadruk minder dan voorheen op kwantitatieve gegevens en nieuwbouwprogramma's. Zeker in Zuid-Limburg, waar we te maken hebben met een demografische transitie, moeten we zorgvuldig omgaan met onze bestaande voorraad, deze optimaal benutten door doorstroming en overschotten voorkomen. Met onze woonvisie voeren we als gemeente regie op de woningmarkt. We kiezen er bewust voor om het beleid niet tot achter de komma te formuleren, maar om te faciliteren en te werken met een helder afwegingskader. Zo kunnen we per situatie ruimte bieden aan de creativiteit van marktpartijen, woningcorporaties, initiatiefnemers en onze inwoners, om tot goede initiatieven te komen. We zorgen waar mogelijk voor ruimte voor kwalitatief goede woningbouwinitiatieven, maar stimuleren vooral ook ontwikkelingen in de bestaande voorraad, op transformatielocaties en op structuurversterkende plekken.

1) De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is vorig jaar geëvalueerd, maar besluiten over eventuele aanpassingen naar aanleiding van deze evaluatie zijn nog niet genomen in de regio en gemeenten. Dit zal naar verwachting ook nog niet plaatsvinden voordat deze woonvisie is afgerond. Voor de woonvisie gaan we daarom uit van de SVWZL zoals nu is vastgesteld. Wel is dit jaar de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte' vastgesteld, waardoor compensatie voor goede plannen niet meer nodig is (onder voorwaarden).

## 1.2 Totstandkoming van de woonvisie

Meer dan in het verleden gaat een woonvisie over actieve betrokkenheid van inwoners en samenwerking met verschillende stakeholders. Een woonvisie gaat over gezamenlijke ambities en bovenal over hoe wij als gemeente samen mét anderen deze ambities waarmaken. We vinden het belangrijk om inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties te betrekken bij het maken van gemeentelijke visies en plannen. Het is ondenkbaar om dat in deze tijd niet meer te doen, want de toekomst is van ons allemaal.

Bij het traject zijn daarom vertegenwoordigers van verschillende beleidsdisciplines binnen de gemeente betrokken geweest. Daarnaast hebben we gesproken met (vertegenwoordigers van) bewoners en met externe partners zoals ontwikkelaars, woningcorporaties en organisaties op het vlak van wonen, welzijn en zorg. Hun inzichten zijn verwerkt in deze visie. Bij de totstandkoming van de woonvisie en de uitvoeringsstrategie zijn ook de regio, het college en de raad betrokken. Het resultaat is een breed gedragen visie met een uitvoeringsstrategie dat eenieder in positie brengt om aan de slag te gaan.

In deze woonvisie geeft de gemeente richting aan het behoud en de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Meerssen voor de komende vijf jaar. Om het programma voor de komende vijf jaar vorm te kunnen geven kijken wij tien (en soms twintig) jaar vooruit, aansluitend op de afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze woonvisie wordt later uitgewerkt in concrete afspraken met initiatiefnemers over kwantiteit, kwaliteit en doelgroepen voor woningbouwinitiatieven. De woonvisie geeft de gemeente een instrument om de ontwikkelingen in Meerssen te sturen en de koers vast te houden.

De woonvisie biedt ook de basis voor (prestatie)afspraken die we maken met woningcorporaties en andere partijen die in de gemeente Meerssen actief zijn. Thema's waarover we prestatieafspraken maken zijn onder andere: de ontwikkeling van de omvang van de voorraad (nieuwbouw, transformatie, sloop, verkoop, aankoop), verduurzaming van de woningvoorraad, beschikbaarheid en betaalbaarheid, afspraken over kavelrijzen, huurbeleid (waaronder mogelijkheden voor middenhuur) en doorstroming.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we kort enkele kaders waarbinnen de woonvisie tot stand is gekomen. We gaan in op relevante ontwikkeling. In hoofdstuk 3 gaan we in op de demografische ontwikkeling voor onze gemeente. In hoofdstuk 4 staan we stil bij de toekomstbestendigheid van onze bestaande woningvoorraad. Hoofdstuk 5 gaat over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van deze woningvoorraad. In hoofdstuk 6 gaan we kort in op wonen met zorg. Vervolgens beschrijven we de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte aan nieuwbouw in hoofdstuk 7. We sluiten af met enkele bijlagen, ter ondersteuning van deze woonvisie.

In een separaat document hebben we onze uitvoeringsstrategie beschreven. Hierin geven we op basis van een woningmarktstrategie aan hoe we in onze verschillende kernen omgaan met de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. We hanteren hiervoor een afwegingskader, gericht op behoefte en structuurversterking. Ook gaan we in de uitvoeringsstrategie in op compensatie die verplicht is vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de versoepeling vanuit de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte'.

### BIJSTELLING WOONVISIE: VAN CENTRUMKERNEN NAAR PLANNEN IN ALLE KERNEN

Zoals eerder gesteld in de samenvatting van deze Woonvisie vraagt de woningbouwopgave om een bijstelling van de Woonvisie en een nieuw actueel Uitvoeringsprogramma. Een belangrijke aanpassing hierin is het wijzigen van de locatievereisten van woningbouwplannen. In onze Woonvisie geven we aan dat we uitsluitend woningen toevoegen in de centrumkernen. Met deze bijstelling van de Woonvisie wordt het principe losgelaten dat enkel in de centrumkernen Bunde en Meerssen woningen worden toegevoegd, zodat woningbouw in alle kernen van de gemeente Meerssen mogelijk is (Raadsbesluit d.d. 14 december 2023). We doen dit om onze woningbouwambities te kunnen realiseren. Wel blijven we erop toezien dat de locatie van woningbouwplannen relevant is, nabij voorzieningen en openbaar vervoer.

## 2 Kaders en context

In dit hoofdstuk omschrijven we de belangrijkste trends en ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, beleidsontwikkelingen en sociaaleconomische ontwikkelingen voor de woningmarkt.

### 2.1 Bestuursakkoord 2018-2022: lokale woningmarkt beter afstemmen op behoefte

Om richting te geven aan de raadsperiode 2018-2022 is een bestuursakkoord opgesteld. Hierin zijn ook ambities en actiepunten voor de woningmarkt opgenomen. Een belangrijk doel is om de lokale woning-

markt beter af te stemmen op de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve behoefte. Leegstand dient voorkomen te worden, maar er moet wel ruimte zijn om de lokale behoefte te vervullen.

Richtinggevende uitspraken voor deze woonvisie uit het Bestuursakkoord 2018-2022 zijn:

- Realiseren van innovatie woonvormen, zoals levensloopbestendig wonen bevorderen en 'tiny-houses'.
- Vanwege de vergrijzing zijn meer woningen en woonvormen nodig voor ouderen, en dan met name voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen, waaronder dementerenden.
- Stimuleren van levensloopbestendig (ver)bouwen van woningen, door vergroten van bewustwording bij inwoners als het gaat om de lange termijn effecten van hun keuzes op het gebied van wonen. Met andere woorden: inwoners kunnen op jongere leeftijd bij de (ver)bouw van hun woning rekening houden met de woonsituatie die zij later nodig hebben, wanneer zijzelf tot de ouderen behoren.
- Er is een adequaat betaalbaar woningaanbod nodig voor starters. Deze starters moeten vervolgens kunnen doorstromen op de woningmarkt.
- Ons streven is om minimaal 100 wooneenheden in de gemeente te (laten) realiseren, waarbij we rekening houden met de verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

## 2.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg schept regionale kaders voor woonvisie

### Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg

Eind 2016 is door alle regiogemeenten in Zuid-Limburg de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De reden hiervoor is de (aankomende) vergrijzing, huishoudensverduunning en afname van het aantal inwoners en soms ook huishoudens. In delen van de regio zijn de gevolgen al merkbaar, in andere gemeenten zal dit naar verwachting de komende jaren gebeuren. De doelstelling van de Structuurvisie luidt daarom als volgt: *Creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.*

Deze gezamenlijke visie op de woningmarkt bevat uitgangspunten voor een uniform woonbeleid in Zuid-Limburg. Door middel van dertien beleidsafspraken wordt gewerkt aan de opgaven in de regionale woningmarkt. De opgave in de structuurvisie, en daarmee in de woningmarkt in Meerssen, is driedelig:

1. Het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, waar sprake is van een overschot.
2. Het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave.
3. Het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is en die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

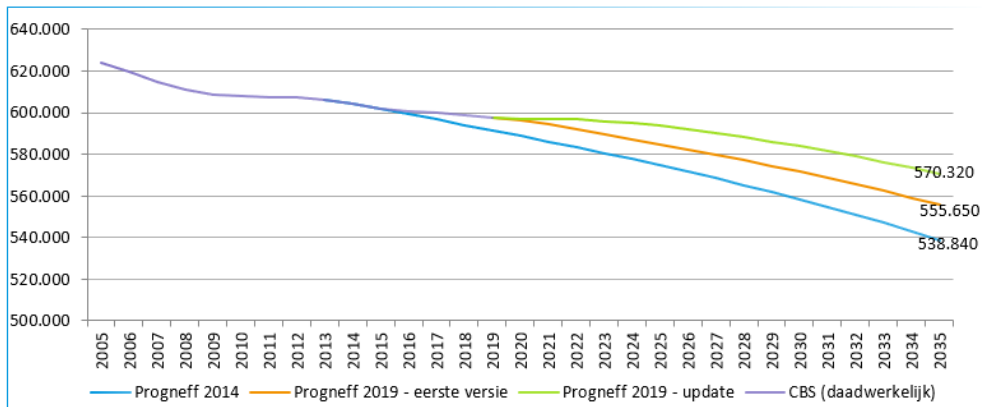
### Huishoudensontwikkeling in regio hoger dan verwacht, maar gedreven door 'onzekere' migratie

In 2020 heeft een evaluatie van de uitgangspunten en resultaten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg plaatsgevonden, in opdracht van de regio Zuid-Limburg.<sup>2</sup> Enkele opvallende conclusies zijn:

- Op het niveau van de regio is de bevolking sinds 2016 afgenomen, maar minder dan verwacht werd ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie. Actuele prognoses gaan daarom ook uit van een minder sterke afname. Zie figuur 2.
- Het aantal huishoudens is in de regio sinds 2016 toegenomen, terwijl de prognoses in de structuurvisie uitgingen van een stabilisatie (en lichte afname). Actuele prognoses gaan daarom – op het niveau van de regio – uit van een lichte groei. Dit zal rond 2025 omslaan in een afname. Zie onderstaand figuur 3.
- In de regio bestaat soms de indruk dat er in de periode van het van kracht zijn van de structuurvisie zeer beperkt nieuwe woningen zijn gebouwd. Uit de evaluatie blijkt echter dat de woningvoorraad in Zuid-Limburg tussen 2016 en 2020 is toegenomen met circa 5.400 (een toename van circa 2%).

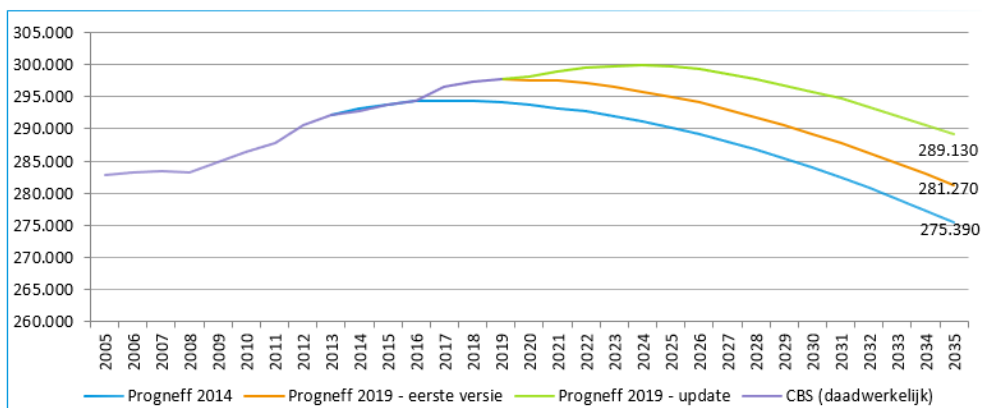
### Figuur 2: bevolkingsontwikkeling en prognoses – Zuid-Limburg totaalniveau

2 ) Voor meer informatie over de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg verwijzen we u naar het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', door Stec Groep (7 juli 2020) . Onder andere te vinden via: <http://parkstad-limburg.nl/wp-content/uploads/2020/09/17-Evaluatie-SVVZL.pdf?x58031>



Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), Stec Groep (2020). Progneff 2019 update houdt rekening met verhoogde buitenlandse migratie.

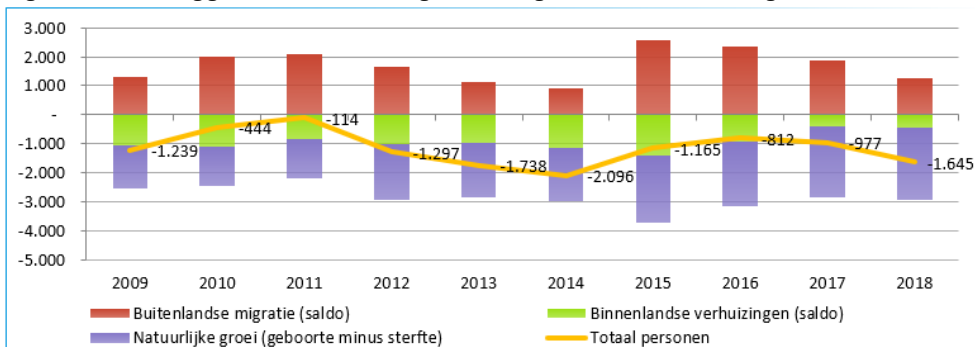
**Figuur 3: huishoudensontwikkeling en prognoses – Zuid-Limburg totaalniveau**



Bron: CBS (2020), Etil (2014, 2019), Stec Groep (2020). Progneff 2019 update houdt rekening met verhoogde buitenlandse migratie.

Kijkend naar de onderliggende factoren van de bevolkingsontwikkeling in Zuid-Limburg, zien we dat de bevolkingskrimp het gevolg is van een structureel sterfteoverschot en negatief binnenlands migratiesaldo. In de laatste jaren weegt vooral het sterfteoverschot zwaar. We zien parallel een jaarlijks buitenlands vestigingsoverschot voortkomend uit overwegend arbeidsmigratie, maar dit is onvoldoende om de andere twee factoren te compenseren. Zie figuur 4.

**Figuur 4: onderliggende ontwikkelingen demografie – Zuid-Limburg totaalniveau**



Bron: CBS (Statline, 2020), bewerking Stec Groep (2020).

### Beleidsregel 'Bouwen naar behoefte' leidt tot versoepeling compensatie voor goede plannen

Naar aanleiding van de evaluatie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (in 2020) is in 2021 door de gemeenteraad de aanvullende beleidsregel 'Bouwen naar behoefte' vastgesteld. Hierin staat beschreven dat compensatie (zoals vastgelegd in beleidsregel IV) losgelaten wordt voor goede plannen, mits het plan voldoet aan de volgende drie criteria:

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde (en inbreiding gaat voor uitbreiding);
2. Het plan is planologisch aanvaardbaar (sluit aan bij kwantitatieve of kwalitatieve behoefte);
3. Het plan is (sub)regionaal afgestemd (alvorens toegevoegd aan de subregionale programmering).

De gemeente heeft zich gecommitteerd aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte'. De opgaven, uitgangspunten en beleidsafspraken vinden daarom ook hun doorwerking in deze woonvisie.

#### TOEWERKEN NAAR ACTUELE TRANSFORMATIEOPGAVE EN PASSENDE WOONPROGRAMMERING

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gesproken over een transformatieopgave per gemeente. Deze transformatieopgave komt tot stand op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling en de werkelijke leegstand (boven frictieniveau). Hiermee geeft de transformatieopgave het saldo voor toevoegingen of onttrekkingen weer. Dit saldo is voor Meerssen sinds 2016, bij vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, niet meer geactualiseerd. In de (sub)regio worden mogelijkheden verkend om deze transformatieopgave te actualiseren, zodat deze een duidelijke stip op de horizon kan bieden voor de opgaven in de regio en gemeenten. Wanneer de transformatieopgave voor Meerssen actueel is, kunnen we toewerken naar een woonprogrammering die hier binnen past.

We kiezen er daarom voor om te werken met een 'drietrapsraket':

1. Woonvisie: schept duidelijke kaders en uitgangspunten voor de woningmarkt voor de (middel)lange termijn, actualisatie (en mogelijke bijsturing) vindt periodiek plaats.
2. Uitvoeringsstrategie: geeft uitvoering aan de kaders (separaat document), waarin we middels een afwegingskader benoemen aan welke type plannen/op welke type locaties we meewerken.
3. Jaarlijkse programmering: hierin benoemen we concreet welke plannen we op korte termijn uitvoeren, passend binnen de transformatieopgave.

We monitoren actuele ontwikkelingen in vraag en aanbod, en sturen bij waar nodig. We kiezen er daarom voor om de voortgang op de uitvoering van de Woonvisie, de Uitvoeringsstrategie en de programmering iedere circa 2,5 jaar uit te voeren. Zo kunnen we ervoor zorgen dat we goed kunnen inspelen op een eventuele hogere of lagere huishoudensinstroom van buiten de gemeente en blijven we adaptief en toekomstgericht.

### 2.3 We monitoren de gevolgen van hoge marktdruk en de coronacrisis

#### Trek vanuit Randstad vanwege hoge marktdruk en corona, maar bereikt Zuid-Limburg (nog) niet

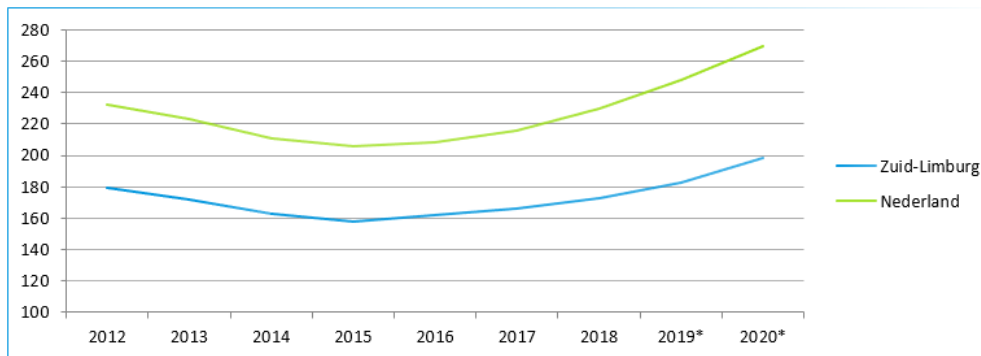
De woningmarkt in Nederland staat onder hoge druk: het aanbod is beperkt en de prijzen stijgen sterk, zie onderstaand figuur. Hierdoor kunnen huishoudens niet altijd terecht in de Randstad of andere steden. De huidige coronacrisis en toenemende mogelijkheden voor thuiswerken bieden daarom ook kansen voor de meer landelijke gemeenten. Huishoudens hechten waarde aan ruimte om zich heen, en aan grotere en betaalbare woningen. Deze wensen kunnen zij buiten de steden vervullen, zeker als zij hier niet elke dag heen hoeven te reizen voor werk. Door de hoge druk ontstaan verhuisbewegingen vanuit de Randstad richting bijvoorbeeld Eindhoven, Venlo en Roermond. Deze beweging raakt op dit moment nog niet de woningmarkt van Meerssen, zo blijkt ook uit gesprekken met lokale makelaars. We monitoren deze binnenlandse verhuisstromen, zodat we kunnen opschalen als deze beweging wel op gang komt.

#### REGIONALE VERSCHILLEN IN NEDERLAND DOOR OPLOPENDE CONJUNCTUUR VERDER VERGROOT

In onderstaande figuur is de absolute gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven voor Nederland en Zuid-Limburg. Op het eerste gezicht vertonen beide figuren een vergelijkbare trend: een daling van de waarde ten gevolge van de woningmarktcrisis en een opleving sinds ongeveer 2015. Deze opleving is gemiddeld op het niveau van Nederland echter sterker en zet vooral de afgelopen jaren harder door dan in Zuid-Limburg. Daar waar de WOZ-waarde gemiddeld in Nederland in 2020 16,4% hoger lag dan in 2012, was deze groei in Zuid-Limburg ongeveer 10,6%.

**Figuur 5: WOZ-waardeontwikkeling woningen – Zuid-Limburg totaalniveau en Nederland (x € 1.000)**





Bron: CBS (Statline, 2021), bewerking Stec Groep (2021). \*Betreft voorlopige cijfers.

Bron: CBS (Statline, 2021), bewerking Stec Groep (2021). \*Betreft voorlopige cijfers.

### Instroom vanuit het buitenland fluctueert jaarlijks, door coronacrisis nemen onzekerheden toe

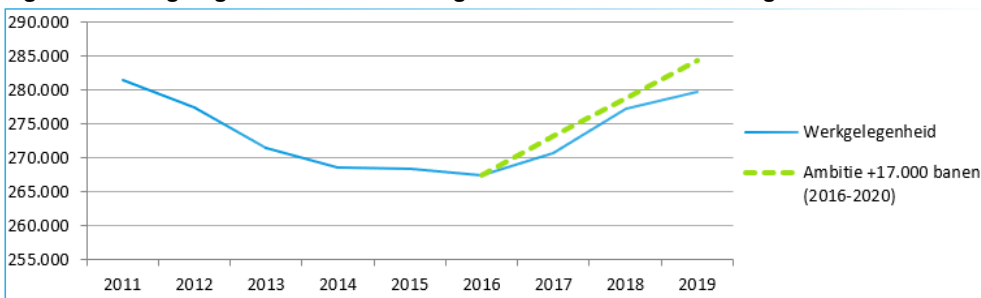
Eerder beschreven we al dat het aantal inwoners in Zuid-Limburg de afgelopen jaren minder hard af is genomen dan verwacht werd, maar ook dat dit enkel verklaard wordt door instroom vanuit het buitenland. Deze buitenlandse migratie fluctueert echter enorm, omdat wereldwijde gebeurtenissen deze beïnvloeden. Daarom wordt instroom vanuit het buitenland in prognoses vaak onder- of overschat. De huidige coronacrisis leidt waarschijnlijk de komende jaren tot een beperktere instroom vanuit het buitenland, vanwege alle reisbeperkingen die ingesteld zijn. Zo kwamen er in 2019 circa 140.000 arbeidsmigranten naar Nederland (geen statushouders), maar in 2020 waren dit er nog maar 25.000. Net als bij de binnenlandse migratie monitoren we de buitenlandse verhuisstromen, zodat we tijdig kunnen constateren of deze migratie toe of afneemt (vanwege de coronacrisis over andere toekomstige oorzaken).

## 2.4 We monitoren de invloed van economie en werkgelegenheid

### Werkgelegenheid neemt toe sinds 2016, maar minder dan ambitie in structuurvisie

De behoefte aan woningen wordt ook beïnvloedt door economische ontwikkelingen en werkgelegenheid in de regio. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt daarom ook (kort) aandacht besteed aan de economische ambities van de regio: *'De doelstelling is € 8,5 miljard toe te voegen aan het Bruto Regionaal Product (BRP) in 2020. Hierdoor moeten circa 17.000 nieuwe arbeidsplaatsen ontstaan.'* Onderstaand figuur laat de historische werkgelegenheidsontwikkeling en de ambitie van plus 17.000 banen zien. De werkgelegenheid betreft het totaal aantal banen, die ook ingevuld kunnen worden door personen die buiten de regio wonen. Wat opvalt is dat de werkgelegenheid sinds 2016 gestegen is met circa 12.300 banen. Er is sprake van groei, maar deze is wel achter gebleven bij de gestelde ambitie.

**Figuur 6: werkgelegenheidsontwikkeling en ambitie – Zuid-Limburg**



Bron: LISA, Regionale vestigingsregisters (2020), bewerking Stec Groep (2020).

### Werkgelegenheidsscenario Maastricht 'druppelt ook door in Meerssen'

Ook de komende jaren wordt er in de regio sterk ingezet op het vergroten van de werkgelegenheid. Zo zet de gemeente Maastricht in op extra banen tot 2030 in verband met de Einstein Telescoop en de Chemelot Campus. Dit gaat zowel om directe als indirecte werkgelegenheid, dus banen voor hoog- en laagopgeleiden. In dit 'werkgelegenheidsscenario' ontstaat er in de gemeente Maastricht een extra behoefte aan grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen en levensloopbestendige woningen in diverse typen (appartementen en patio's). Voor Maastricht is deze instroom van huishoudens ook belangrijk, omdat hier op de middellange termijn ook sprake zal zijn van bevolkings- en huishoudensafname. Op dit moment woont circa 60% van de werkenden in Maastricht ook in deze gemeente (CBS), dit betekent dat zo'n 40% elders woont. Extra werkgelegenheid biedt dus niet alleen kansen voor Maastricht, maar ook voor omliggende gemeenten. Zo hebben we in Meerssen veel ruime eengezinskoopwoningen. Deze kunnen interessant zijn voor huishoudens die werken in Maastricht. Hiervoor

moeten we wel doorstroming op gang brengen, zodat deze beschikbaar komen voor gezinnen en andere instromende verhuizers

### 2.5 We gebruiken de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet ons biedt

Op het gebied van wonen zijn er verschillende veranderingen in het rijksbeleid en –wetgeving, maatschappelijke en sociaaleconomische trends en ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de woningmarkt. De meest wezenlijke landelijke ontwikkeling is de herziene woningwet. Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht: daarmee verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt meer invloed op de werkzaamheden van de woningcorporatie(s). Deze nieuwe woonvisie vormt daarmee de basis voor het maken van prestatieafspraken met Wonen Meerssen en Woonpunt. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, vergunninghouders, et cetera. In lijn met de gedachte achter de Woningwet moet deze Woonvisie ook gedragen worden door andere relevante belanghebbenden en partners op de woningmarkt: marktpartijen, zorgaanbieders en bewoners(organisaties). Vandaar dat deze partijen ook meegenomen zijn in het proces.

### 2.6 We gebruiken de filosofie van de Omgevingswet om ruimte aan initiatieven te geven

Naar verwachting komt er op 1 januari 2022 een integrale Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd.

De doelstellingen om zaken te vereenvoudigen, meer ruimte te geven aan initiatieven en maatwerk mogelijk maken, sluiten goed aan bij de werkwijze en strategische visie van de gemeente Meerssen in deze woonvisie. De omgevingswet en harmonisatieopgave bieden een kans het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. Net als in het ontwikkelproces van deze nieuwe Woonvisie doen we een nadrukkelijke handreiking naar onze partners: help mee (ver)bouwen aan onze gemeente! We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving. Voor meer informatie over trends, ontwikkelingen en wet- en regelgeving, zie bijlage B.

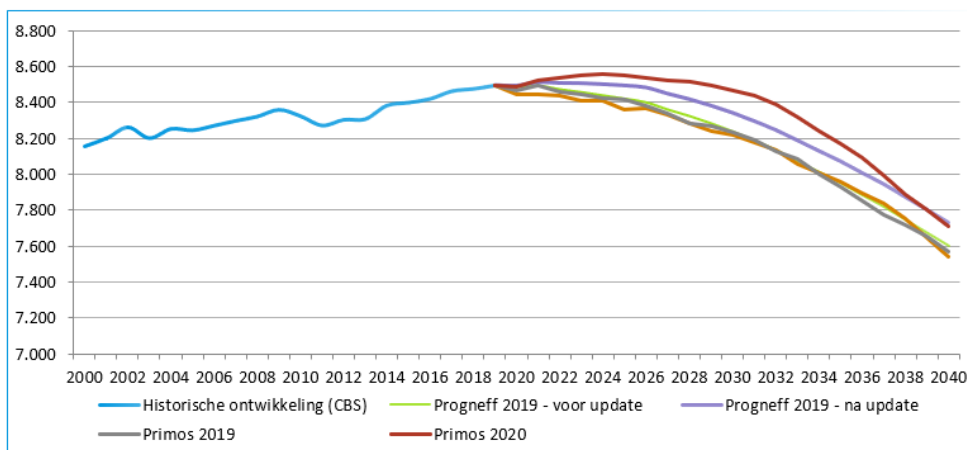
## 3 Demografische ontwikkeling

We starten deze woonvisie met een korte blik op de historische en verwachte huishoudensontwikkeling. Dit doen we omdat de behoefte aan woningen voort komt uit de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte vanuit huishoudens die in de gemeente Meerssen wonen. Een stabiliserend aantal huishoudens heeft invloed op het aantal woningen dat nodig is (immers, één huishouden kan maar in één huis wonen), maar de onderliggende ontwikkelingen hebben invloed op de woningtypen die nodig zijn in de gemeente.

### 3.1 Aantal huishoudens in Meerssen neemt de komende tien jaar af met zo'n 20 tot 150

De komende tien jaar zal het aantal huishoudens in de gemeente Meerssen stabiliseren en afnemen. Deze ontwikkeling komt bij alle gemeenten in Zuid-Limburg voor (en ook andere delen van Nederland). Volgens de meest recente Progneff (2019) en Primos (2020) prognoses neemt het aantal huishoudens tussen 2020 en 2030 af met respectievelijk 20 tot 150 huishoudens (zie onderstaand figuur). Dit betekent dat er in de gemeente Meerssen vanuit kwantitatieve huishoudensontwikkeling geen behoefte is aan extra nieuwbouw. Dit betekent niet dat er geen kwalitatieve redenen zijn voor nieuwbouw, bijvoorbeeld vanuit kwalitatieve opgaven (zoals levensloopbestendigheid of verduurzaming) of een vernieuwingsopgave (zie hoofdstuk 7).

**Figuur 3: historische en verwachte huishoudensontwikkeling in gemeente Meerssen (2000 tot 2040)**



Bron: Progneff (2019), Primos (2018 en 2019). Bewerking Stec Groep (2020).<sup>3</sup>

#### FLUCTUATIES IN HUISHOUDENSPROGNOSES VRAGEN OM ADAPTIEVE PROGRAMMERING

Voor ons woonbeleid baseren we ons op de meest actuele prognoses en inzichten. We beseffen dat dit 'dagkoersen' zijn, die jaarlijks hoger of lager uit kunnen vallen. Daarom monitoren we zowel de vraag- (demografische ontwikkeling) als aanbodkant (onder andere leegstandsontwikkeling) van onze woningmarkt periodiek. Hierdoor kunnen we tijdig bijsturen, wanneer actuele signalen hierom vragen.

#### Aantal inwoners daalde afgelopen jaren al: groei door huishoudensverduunning

Een landelijke ontwikkeling de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Dit zien we ook terug in Meerssen. Waar het aantal huishoudens tussen 2010 en 2020 nog toenam met circa 1,7% (van zo'n 8.360 naar 8.500), daalde het aantal inwoners al met circa 4,1% (van 19.700 naar 18.900). Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en dat er sprake is van huishoudensverduunning. Dit was de enige reden voor de huishoudens-groei in Meerssen de afgelopen jaren. Voor de aankomende tien jaar zal deze verduunning doorzetten, maar daarna zal het aantal huishoudens hierdoor niet meer toenemen. Zoals de prognoses hiervoor laten zien neemt het aantal huishoudens naar verwachting namelijk af (zoals het aantal inwoners al langer doet).



#### Verschillen op kernniveau zijn beperkt: overall neemt het aantal huishoudens af

Wanneer we kijken naar de huishoudensontwikkeling per kern, dan valt op dat de absolute en relatieve ontwikkeling per kern verschilt (zie onderstaande tabel 1). Tot 2030 is in Bunde (-0%) en Rothem (-1%) sprake van een relatief beperkte huishoudensafname, ten opzichte van de gemeente gemiddeld (-2%). In Geulle (-4%) ligt deze huishoudensafname relatief gezien juist hoger. Wat opvalt is dat de daling van het aantal huishoudens vanaf 2030 sterker inzet. Dit geldt voor alle kernen. Ook tussen 2030 en 2040 is de verwachte daling in Geulle relatief gezien het grootst (-10%). In Meerssen en Bunde is een daling van zo'n 7% te verwachten, vergelijkbaar met de gemiddelde daling in de gemeente.

**Tabel 1: verwachte huishoudensontwikkeling in gemeente Meerssen op kernniveau (2020 tot 2040)**

Kern	Stand 2020	Stand 2030	Ontwikkeling 2020 - 2030	Stand 2030	Stand 2040	Ontwikkeling 2030 - 2040
Meerssen	2.780	2.730	-50 (-2%)	2.730	2.545	-185 (-7%)
Bunde	2.460	2.450	-10 (0%)	2.450	2.275	-175 (-7%)
Geulle	1.200	1.150	-50 (-4%)	1.150	1.040	-110 (-10%)
Ulestraten	1.245	1.220	-25 (-2%)	1.220	1.125	-95 (-8%)
Rothem	800	795	-5 (-1%)	795	745	-50 (-6%)
<b>Totaal gemeente</b>	<b>8.495</b>	<b>8.340</b>	<b>-155 (-2%)</b>	<b>8.340</b>	<b>7.730</b>	<b>-610 (-7%)</b>

Bron: Progneff (2019, na update). Bewerking Stec Groep (2020). \*Afrondingsverschil doordat doelgroepen op vijftallen zijn afgerond. Let op, beschouw prognoses op kernniveau indicatief daar waar onzekerheidsmarges op een lager schaalniveau toenemen.

3) De update van Progneff 2019 bevat verwachtingen van het CBS over verhoogde (buitenlandse) migratie. De huishoudens-ontwikkeling tussen 2020 en 2030 in de update is daarom minder negatief (-150) ten opzichte van de verwachting voor de update (-250).

### 3.2 Huishoudensverdunning en vergrijzing zorgen voor andere kwalitatieve behoeften

Het is naast de kwantitatieve huishoudensontwikkeling (zoals geschetst in de vorige paragraaf) ook belangrijk om de onderliggende kwalitatieve veranderingen in beeld te hebben. Dit heeft betrekking op de aanwezigheid en ontwikkeling van diverse doelgroepen die wonen in de gemeente Meerssen. We onderscheiden hierin alleenstaanden, stellen en gezinnen. Onderstaande tabel geeft de huishoudensstand en -ontwikkeling per doelgroep tussen 2020 en 2030. Figuur 3 laat ook de ontwikkeling tot 2040 zien.

#### Aantal 75-plushuishoudens in de gemeente groeit fors, andere doelgroepen krimpen

We zien dat de komende 10 jaar vooral het aantal 75-plushuishoudens toeneemt, met circa 415. Dit komt niet omdat er een groot aantal 75-plussers naar Meerssen toe verhuist, maar als gevolg van het ouder worden van bestaande huishoudens. De jongere doelgroepen tot 35 jaar nemen in totale omvang af de komende jaren, met ongeveer 25. De doelgroep die het sterkst in omvang afneemt is het aantal gezinnen, we zien een daling van 200 huishoudens tot 2030. Dit zorgt voor een veranderende opgave voor wat betreft woningbouw (zie hiervoor ook de doorstroomodellen in hoofdstuk 7).

**Tabel 2: verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Meerssen naar doelgroepen (2020 tot 2030)**

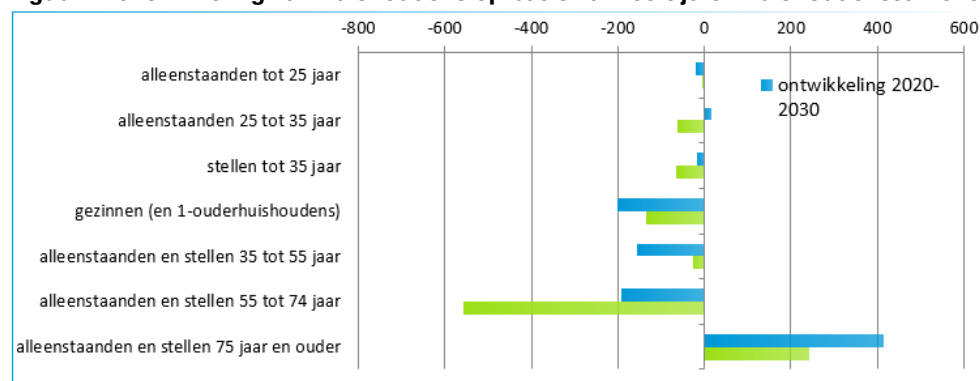
Doelgroep	Stand 2020	Stand 2030	Ontwikkeling 2020 - 2030
Alleenstaanden tot 25 jaar	105	85	-20
Alleenstaanden tot 35 jaar	260	275	15
Stellen tot 35 jaar	265	245	-20
Gezinnen	2.745	2.545	-200
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	870	715	-155
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	2.735	2.545	-190
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	1.480	1.895	415
<b>Totaal gemeente</b>	<b>8.465</b>	<b>8.310</b>	<b>-155</b>

Bron: Progneff (2019, na update). Bewerking Stec Groep (2020). \*Afrondingsverschil doordat doelgroepen op vijftallen zijn afgerond.

#### Uitbreidingsvraag naar woningen komt vanuit 75-plushuishoudens en kleine huishoudens

De uitbreiding van het aantal huishoudens vindt de komende 10 jaar plaats bij de 75-plushuishoudens (+ 420). Een doorkijk tot 2040 levert een nog iets extremer beeld op: er komen nog eens 240 75-plus huishoudens bij (zie onderstaand figuur 3). De huidige woningvoorraad in de gemeente Meerssen is voornamelijk gericht op gezinnen, een doelgroep die juist in omvang afneemt. Het grote aantal grondgebonden gezinswoningen sluit niet aan bij de veranderende opgave voor de oudere doelgroep: voor deze doelgroep zijn nog beperkt woningen beschikbaar. En deze opgave wordt alleen maar groter door de toenemende vergrijzing.

**Figuur 4: ontwikkeling van huishoudens op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling**



Bron: Progneff (2019, na update). Bewerking Stec Groep (2020).

#### 55-PLUSSERS IN TRANSITIEREGIO'S KUNNEN GEEN (HUUR)WONING VINDEN

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat 55-plussers in transitieregio's een steeds groter aandeel van de eigenaren op de woningmarkt zijn. Huishoudens in deze leeftijdscategorie zijn relatief honkvast: in

transitieregio's wil zo'n 24,4% van deze groep verhuizen. Van de totale groep 55-plussers wil circa 8,4% wel verhuizen naar een andere woning, maar kan niks vinden. Dit is een hoger percentage dan in andere gebieden.<sup>4</sup> Het Kadaster heeft daarnaast onderzocht wat ouderen op de woningmarkt zoeken: personen tot circa 80 jaar, kiezen meestal na verhuizing weer voor een koopwoning. Ze constateren echter dat die voorkeur omslaat bij 80-plussers: bijna 60 procent kiest na verhuizing voor een huurwoning.<sup>5</sup> Ook is er een grote voorkeur voor moderne appartementen, die slechts beperkt beschikbaar zijn in transitie-regio's.

## 4 Toekomstbestendige bestaande voorraad

### 4.1 Onze ambitie

We nemen de bestaande woningvoorraad in onze gemeente als uitgangspunt voor deze woonvisie. Immers, van de benodigde woningen in 2030 en 2040, is op dit moment al circa 95% gebouwd. Het is belangrijk om hier zorgvuldig mee om te gaan. Voor het verkrijgen van een vitale woningmarkt is het niet voldoende om enkel de nieuwbouwplanning aan te passen, maar moeten we ook goed kijken naar de bestaande woningvoorraad en hoe deze optimaal te benutten. Onze ambitie is om de bestaande woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en vooral toekomstbestendig te maken en te houden.



We staan in de gemeente Meerssen gezamenlijk voor de opgave om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te houden. Denk hierbij aan duurzaamheidsmaatregelen en aanpassingen om bestaande woningen levensloopbestendig te maken, zodat ouderen en zorgbehoevenden hier ook terecht kunnen. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van onze inwoners. Daar waar incurante woningen niet meer aangepast kunnen worden dient transformatie of sloop-nieuwbouw plaats te vinden. We erkennen dat we hier als gemeente een beperkte rol in hebben: het grootste deel van de voorraad is in particuliere handen. Onze rol komt daarom vooral tot uiting in het stimuleren en informeren van particuliere huiseigenaren, ontwikkelaars en woningcorporaties.

### 4.2 De bestaande woningvoorraad: vooral grondgebonden koopwoningen

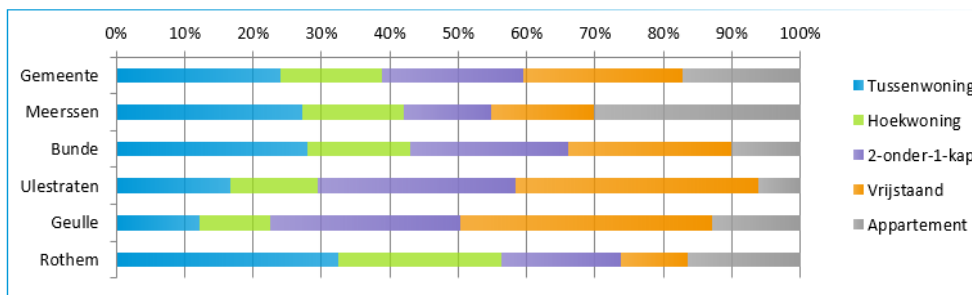
In de gemeente Meerssen staan circa 8.520 woningen. Hiervan staat 33% in Meerssen (2.850 woningen), 28% in Bunde (2.400 woningen), 14% in Ulestraten (1.200 woningen) en de overige (circa 2.000) woningen in Rothem en Geulle (inclusief alle buurtschappen).

De bestaande woningvoorraad bestaat grotendeels uit grondgebonden gezinswoning, slechts 17% van de gemeentelijke woningvoorraad is een nultredenwoning of appartement. Alleen in de kern Meerssen staan bovengemiddeld veel appartementen en nultredenwoningen, namelijk 30%. Wat daarnaast opvalt is dat Meerssen, Bunde en Rothem relatief veel tussenwoningen en hoekwoningen in de bestaande voorraad hebben. In Ulestraten en Geulle staan juist relatief veel (ruime) tweekappers en vrijstaande woningen.

### Figuur 5: woningvoorraad in gemeente en kernen naar woningtype

4 ) Bron: Verhuizen het lastigst voor ouderen in krimpgebieden (Kadaster, november 2019).

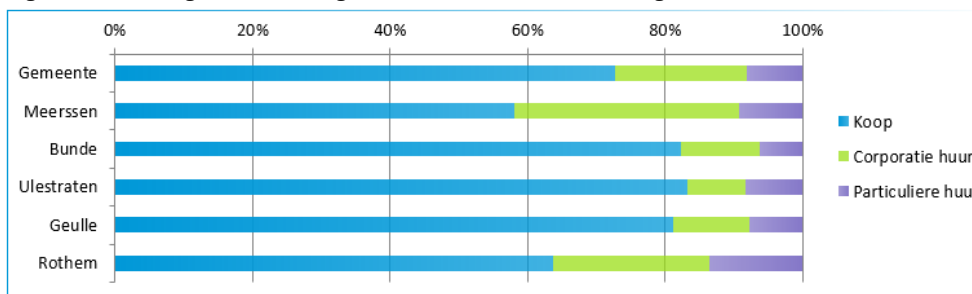
5 ) Bron: Top 10 opvallendste feiten over senioren op de woningmarkt (Kadaster, november 2019).



Bron: BAG (juli 2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Circa 72% van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit particuliere koopwoningen. In Bunde, Ulestraten en Geulle ligt dit aandeel zelfs boven de 80%. Woningcorporaties bezitten 19% van de woningvoorraad van de gemeente. Dit aandeel ligt in Rothem (23%) en Meerssen (33%) boven het gemiddelde. De overige woningen zijn in bezit van particuliere verhuurders (of beleggers). In Rothem zijn dit er meer dan gemiddeld: circa 14% tegenover 8%.

**Figuur 6: woningvoorraad in gemeente en kernen naar eigendom**



Bron: CBS (2020, maar cijfers over 2018). Bewerking Stec Groep (2020).

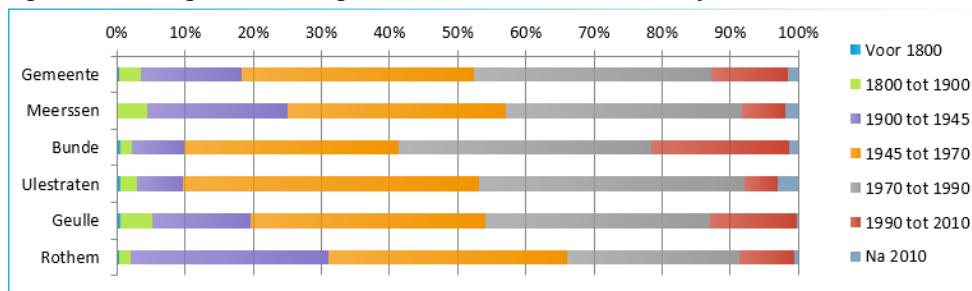
#### WONINGOPGAVEN KOMEN IN BUNDE, ULESTRATEN EN GEULEN VAKER BIJ PARTICULIEREN TERECHT

In Bunde, Ulestraten en Geulle zijn meer woningen in particuliere handen dan in Rothem en Meerssen. Dit betekent dat in deze kernen de opgaven in de woningmarkt vaker bij particuliere eigenaren terecht komen. Denk bijvoorbeeld aan onderhoud, verduurzaming en aanpassingen voor levensloopbestendig wonen. Het gaat ook vaker om grotere woningen, wat kan resulteren in hogere kosten.

#### 4.3 Aanpassingen en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad zijn nodig

De woningvoorraad in Meerssen bestaat grotendeels uit naoorlogse bouw. Circa 34% van de woningen is gebouwd tussen 1945 en 1970, daarnaast is 35% gebouwd tussen 1970 en 1990. Woningen uit deze bouwperiodes kenmerken zich over het algemeen door een wat eentonige bouwstijl en ogen vaak minder aantrekkelijk dan vooroorlogse woningen of nieuwbouw. Ook brengen woningen uit deze bouwperiodes steeds hogere (verbouwings)kosten met zich mee wat betreft verduurzaming en voldoen aan de moderne gemakken en eisen die we tegenwoordig aan een woning stellen. Zo zijn moderne voorzieningen van toen, zoals een badkamer en centrale verwarming, al lang geen luxe meer. Comfort, energieverbruik en uitstraling zijn nu relevant.

**Figuur 7: woningvoorraad in gemeente en kernen naar bouwjaar**



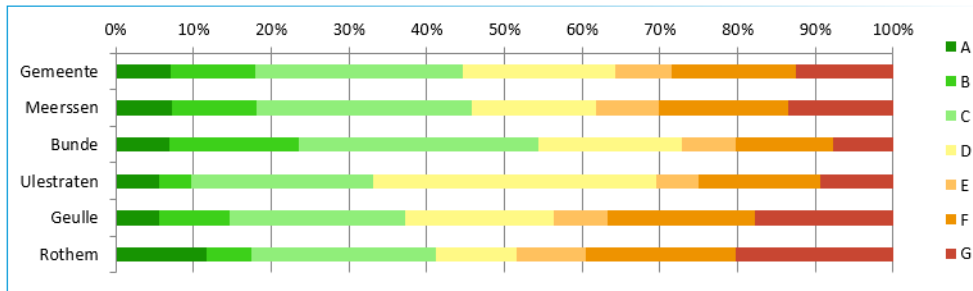
Bron: BAG (juli 2019). Bewerking Stec Groep (2020).

## ENERGIELABEL ALS INDICATOR VAN ENERGIEZUINIGHEID WONINGVOORRAAD

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Sommige woningen beschikken over een definitief energielabel. Voor andere woningen hebben nog een voorlopig label (een inschatting op basis van het bouwjaar en woningtype).<sup>6</sup>

Slechts 18% van de woningvoorraad in de gemeente Meerssen beschikt over een groen A of B energielabel (voorlopig of definitief). In Bunde ligt dit aandeel relatief hoog, wat waarschijnlijk komt door het hogere aandeel nieuwbouwwoningen. Rothem, Geulle en Meerssen hebben gemiddeld gezien woningen de meest onzuinige woningen (energielabels E, F en G). Hier liggen grote opgaven voor verduurzaming.

**Figuur 8: woningvoorraad in gemeente en kernen naar energielabels**



Bron: BAG (juli 2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Potentiele kopers zijn zich steeds vaker bewust van de voordelen van een groen energielabel (bijvoorbeeld A of B). Huizen met een groen energielabel zijn niet alleen comfortabeler, maar het scheelt ook fors in de energiekosten. Dit kan in tien jaar tijd oplopen tot duizenden euro's, vergeleken met huizen die niet energiezuinig zijn. Een iets duurder maar zuiniger woning kan dus voordeliger zijn dan een goedkoper maar onzuinige woning. Zeker in een woningmarkt die op termijn ruimer wordt (door het afnemend aantal huishoudens) zijn energielabels belangrijke indicatoren voor de toekomstbestendigheid van een woning. Kopers van een woning krijgen op termijn namelijk meer keuze uit woningen in de gemeente. Hiervan kunnen woningeigenaren met een energiezuinige woning profiteren, omdat deze aantrekkelijker is voor nieuwe kopers dan een onzuinige woning (die nieuwe eigenaren zelf nog moeten verduurzamen).



### 4.4 Onze speerpunten en acties

#### De gemeente is geen woningeigenaar en heeft daarom een faciliterende rol

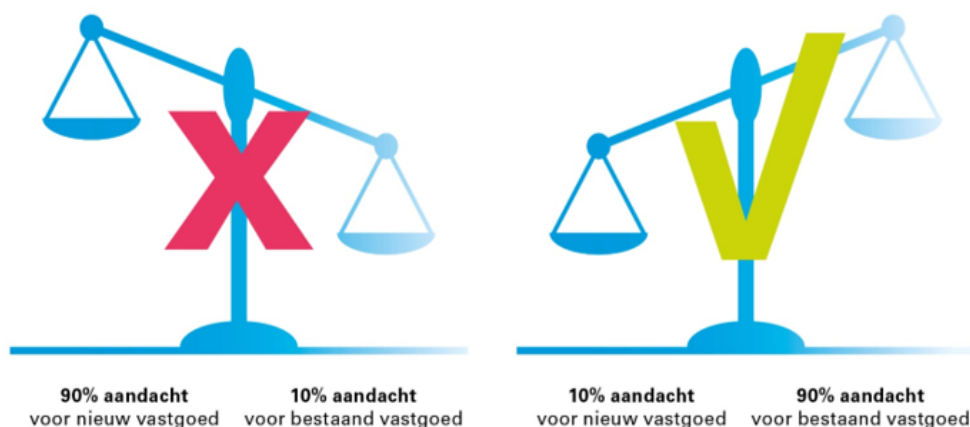
Nieuwbouw brengt in Meerssen maar een beperkte voorraadverandering teweeg, omdat het grootste deel van de woningen er al staat. Daarom wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad steeds bepalender voor de totale woonkwaliteit in onze gemeente. Een aantrekkelijke bestaande voorraad en woonomgeving zijn voorwaarden voor het leefbaar houden van alle kernen.

Als gemeente hebben we om die reden veel aandacht voor de bestaande woningen. We bezitten echter geen woningen en kunnen de bestaande woningvoorraad daarom niet aanpassen. Deze opgave ligt in handen van particuliere woningeigenaren en woningcorporaties. We willen onze inwoners en woon-

<sup>6</sup> Bron: [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

partners echter wel zo goed mogelijk ondersteunen. Dit doen we door particuliere woningeigenaren voor te lichten, via de gemeentelijke website en in het traject rondom de transitievisie warmte. Daarnaast wijzen we woningeigenaren op subsidies die hiervoor beschikbaar zijn.

**Figuur 9: opgave gaat niet over nieuwbouw, maar over de bestaande woningvoorraad**



#### GEMEENTE HEEFT EEN VOORTREKKERSROL IN REALISEREN VAN MILIEU- EN KLIMAATDOELEN

Uit het Bestuursakkoord 2018-2022 blijkt dat de gemeente Meerssen een voortrekkersrol wil vervullen in het realiseren van de regionale, landelijke en Europese milieu- en klimaatdoelen. Dit uit zich bijvoorbeeld in het stimuleren van inwoners om steeds meer zelf energie op te wekken en minder gas te gebruiken, en het bevorderen van goede isolatie van woningen en bedrijfsgebouwen. Ook innovaties (pilots) op het gebied van energie verwelkomen we.

#### We informeren particuliere eigenaren over verduurzamingsmogelijkheden

Om het koopwoningbezit toekomstbestendig te laten zijn, is het goed om eigenaren te stimuleren de woning allereerst goed te onderhouden. Vanuit de gemeentelijke duurzaamheidsstrategie informeren we bewoners die met duurzaamheid aan de slag willen gaan. We zorgen voor goede voorlichting rondom het thema duurzaam wonen, in de breedste zin van het woord. De gemeente Meerssen is momenteel bezig met twee belangrijke opgaven in het kader van de energietransitie:

- De Regionale Energiestrategie (RES): samen met de Regio Zuid Limburg wordt gewerkt aan een strategie voor de grootschalige hernieuwbare opwek elektriciteit met wind en zon. Hierbij is momenteel (grootschalige) windenergie binnen de gemeentegrenzen van Meerssen uitgesloten vanwege de aanwezigheid van Maastricht Aachen Airport. De RES is een continu proces waarbij de strategie periodiek wordt aangepast aan de laatste stand van zaken van bijvoorbeeld de technologieën die op dat moment gangbaar zijn. De kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad is van belang voor de uiteindelijke energievraag en de opgave van de RES.
- De Transitievisie Warmte: In deze visie die eind 2021 wordt vastgesteld wordt door de gemeente inzicht gegeven in het traject dat er toe moet leiden om 'van het gas af te gaan'. In het kader van de Transitievisie worden de verschillende alternatieve opties voor gas verkend om uiteindelijk per buurt een richting te kunnen aangeven op basis waarvan woningeigenaren keuzes voor de toekomst kunnen maken voor de verduurzaming van hun pand. Na vaststelling van de visie zullen er wijkuitvoerings-plannen worden opgesteld waarin de transitie per gebied wordt uitgewerkt. Afhankelijk van de uiteindelijke techniek die wordt gekozen ('all electric', warmtenet etc.) zullen eigenaren maatregelen moeten nemen. Ook zullen eigenaren worden gestimuleerd om door o.a. door het isoleren van woningen, de overstap naar duurzame warmtebronnen makkelijker te maken. De aanpak hiervoor zal onderdeel uitmaken van de Transitievisie.

De RES en Transitievisie warmte worden op een integrale wijze opgepakt omdat de opgave voor elektriciteit en warmte direct met elkaar in verband staan. Ook is het van belang om continu de gezamenlijke kansen te benutten in het kader van de transformatie van de woningvoorraad. Bij de transitievisie warmte zal dan ook gestreefd worden om hiermee een verbinding te leggen.

Voorbeelden van verduurzamingsmaatregelen zijn het opplussen van woningen (woongenot vergroten), het levensloopbestendig maken van woningen (flexibel inrichten zodat ouderen hier langer kunnen blijven wonen) en het verduurzamen (onder andere isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën, zoals luchtwarmtepompsystemen).



Daarnaast willen we eigenaren meer bewustmaken van de kansen en meerwaarde van het aansluiten bij verduurzamingsontwikkelingen op de woningmarkt. Energiebesparingsmaatregelen namelijk leveren ook voordelen op voor bewoners: ze kunnen hiermee hun woonlasten verminderen, terwijl het comfort verbetert. Duurzaamheid hangt samen met betaalbaarheid: de hoogte van het energielabel heeft invloed op de energielasten en toekomstige waarde van de woning. Hiervoor sluiten we aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen, waaronder de Stimuleringslening Duurzaam Thuis van de provincie.<sup>7</sup>

#### 'PLUS JE HUIS' EN 'DUBBEL DUURZAAM'

De gemeente Meerssen biedt haar inwoners de gelegenheid om deel te nemen aan Plus Je Huis Meerssen. Dit is een initiatief voor particuliere eigenaren die hun woning comfortabel en energiezuinig willen maken, maar die niet weten hoe ze dit moeten organiseren of financieren. Via dit project krijgen eigenaren onafhankelijk advies over maatregelen en besparingen. Ook bespreken ze mogelijkheden voor gunstige subsidies en leningen.<sup>8</sup>

Stichting Dubbel Duurzaam is een ander initiatief waarbij de gemeente aangesloten is. Het doel is het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen. Zij voeren energie- en zorgscans uit die inzicht geven in verbeteringen voor meer toekomstbestendige woningen.<sup>9</sup>



#### **We kiezen voor een wijkgerichte aanpak in onze duurzaamheidsopgave**

Gemeenten hebben de opdracht gekregen om uiterlijk 2021 een transitievisie warmte op te stellen. In dat plan moet per wijk en dorp worden uitgewerkt welke alternatieve warmtevoorziening de gemeente in een gebied verwacht en wanneer deze gerealiseerd moet zijn. Dit plan wordt in samenspraak met inwoners en andere belanghebbenden (waaronder woningcorporaties) opgesteld. We zijn al gestart met het maken van deze transitievisie warmte. De transitievisie warmte stelt inwoners in staat om toekomstbestendige keuzes in de verduurzaming van hun woning te maken. De gemeente bekijkt welke inzet op welke plek nodig is om tot een duurzame woningvoorraad te komen. Hierbij is ook inzet van woningeigenaren nodig, in de eerste plaats om hun woningen te isoleren om de overgang naar gasloos soepel te laten verlopen.

#### **Woningcorporaties werken ook aan duurzaamheidsstrategie voor hun complexen**

Wonen Meerssen (eigenaar van zo'n 1.500 woningen in onze gemeente) heeft de ambitie om stevig in te zetten op verduurzaming. Zij willen in 2030 een gemiddelde energie-index van 1.20 of lager hebben (label A), daarnaast streven ze ernaar om in 2050 een volledig CO2-neutraal bezit te hebben.<sup>10</sup> Om dit te bereiken werken ze aan een plan van aanpak voor al hun bezit. Omdat verduurzaming op wijkniveau voordelen (waaronder kostenbesparing) met zich meebrengt, gaan we hierover met Wonen Meerssen in gesprek en maken we (prestatie)afspraken. Afhankelijk van de ligging van hun complexen en de aard van de beoogde ingrepen, liggen hier mogelijk kansen voor naastgelegen particulieren. Per complex wordt in samenwerking met Wonen Meerssen bepaald of er mogelijkheden zijn voor particulieren om mee te doen.

#### STRAATARRANGEMENTEN ALS VOORBEELD

7) Via: <https://www.limburg.nl/@1665/duurzaam-thuis/>

8) Via: <https://www.voltalimburg.nl/energie-besparen/plusjehuis/meerssen/>

9) Via: <https://www.dubbel-duurzaam.nl/>

10) Bron: Beleidsplan Wonen Meerssen 2020-2023

Met woningcorporaties worden ook mogelijkheden verkend van aanvullende instrumenten gericht op het particuliere woningbezit. We denken daarbij bijvoorbeeld aan straatarrangementen. Door particuliere woningen te koppelen aan de verduurzaming van corporatiebezit ontstaan schaalvoordelen. Ontwerp, contractering en uitvoering zijn geprofessionaliseerd en verlopen efficiënter dan bij individuele particuliere ingrepen. Particuliere woningbezitters kunnen al dan niet zelfstandig of verenigd in een VvE meedoen met duurzaamheidsingrepen van de woningcorporaties.

### **Incourante woningen en demografische transitie vragen ook om sloop op termijn**

Door de combinatie van verwachte daling van het aantal huishoudens, de ontgroening en vergrijzing ontstaat een veranderende woningvraag. Op termijn zullen we in de gemeente daarom niet ontkomen aan het ontstaan van incurante voorraad die niet aansluit op de kwalitatieve woonbehoefte. Van belang is dat we de woningvoorraad op peil houden en ongewenste neveneffecten op de leefbaarheid en economische vitaliteit voorkomen. Dit is nu nog niet aan de orde in onze gemeente (hiervoor is het leegstandspercentage te laag). Maar ook als we geen woningen bijbouwen de komende jaren, zal de woningleegstand in onze gemeente de komende jaren naar verwachting oplopen. Dan kunnen ongewenste effecten optreden.

Niet-courante woningen vormen een belangrijk probleem op de woningmarkt. Wanneer woningen leeg staan of niet goed onderhouden worden, kan dit namelijk leiden tot diverse leefbaarheidsproblemen in de directe omgeving. Dit is onwenselijk voor omwonenden. 'Probleemeigenaren' van langdurig leegstaande woningen stimuleren we daarom hun woning courant te maken zodat deze weer geschikt wordt voor het huisvesten van een huishouden. Dit kan bijvoorbeeld door deze woning te verduurzamen of levensloop-geschikt te maken (zie ook 'Plus je Huis' en 'Dubbel Duurzaam'). Niet alle incurante woningen zullen echter 'opgeplust' kunnen worden, en wanneer dit niet voor overlast zorgt is dit ook niet direct een probleem. Op de langere termijn worden deze woningen wellicht interessant voor herontwikkeling.

Daarom kiezen we met deze woonvisie voor een strategische combinatie van nieuwe bouw mogelijkheden, bestaande kansrijke plannen en sloop. De basis voor deze uitvoeringsstrategie komt voort uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In deze woonvisie vormen we een eerste beeld van de sloopopgave die op termijn nodig zal zijn. We slopen alleen op basis van goede monitoring van de huishoudensontwikkeling en werkelijke leegstandsontwikkeling: er wordt niets gesloopt als dat niet nodig blijkt. Een meer gedetailleerde uitwerking van deze kaders en de gemeentelijke strategie om hier mee om te gaan, worden in de separate uitvoeringsstrategie toegelicht.

### **Onderzoeken van mogelijkheden van inponding voor kwaliteitsimpuls woningvoorraad**

De komende tijd onderzoeken we, samen met woningcorporaties, de mogelijkheden voor inponding van particuliere woningen in onze gemeente. Dit instrument wordt primair ingezet voor een tijdelijke transitie van eigendomsvorm, met onttrekking binnen circa 10 jaar als einddoel ('zachte transitie'). Hierbij gaat het om panden die nu nog zonder noemenswaardige renovaties verhuurd kunnen worden, maar die op de langere termijn incurant zijn (bijvoorbeeld langdurig te koop en/of leegstaande rijwoningen of appartementen in particulier bezit). We bekijken of (en voor welke locaties of projecten) dit instrument kan worden ingezet voor een kwaliteitsimpuls voor de woningvoorraad.

**Tabel 3: uit te voeren acties 'bestaande voorraad'**

Wie gaat het doen?	Wat gaan we doen?	Wanneer gaan we het doen?
Woningeigenaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>De verantwoordelijkheid om woningen te verduurzamen ligt bij de woningeigenaren zelf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit is nu al zo, en blijft.</li> </ul>
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken als gemeente aan de transitievisie warmte en de Regionale Energie Transitie (RES). Deze zullen richting geven aan de verdere invulling van ons duurzaamheidsbeleid.</li> <li>De gemeente richt zich daarnaast op het informeren van eigenaren over de voordelen van en mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. We sluiten hiervoor aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen, waaronder de Stimuleringslening Duurzaam Thuis van de provincie Limburg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2021 werken we aan de transitievisie warmte en RES.</li> <li>De bestaande regelingen (waaronder Duurzaam Thuis) zijn nu al beschikbaar.</li> </ul>

Gemeente, samen met woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>We stellen, in samenwerking met de woningcorporaties, een wijkgerichte aanpak voor verduurzaming op. Zo worden de opgaven en kansen per wijk inzichtelijk, waardoor particuliere eigenaren gericht aan de slag kunnen met hun woning.</li> <li>We weten dat er op de langere termijn veel woningen vrij gaan komen in Meerssen. Samen met de woningcorporaties werken we aan een strategie om op termijn woningen te kunnen onttrekken. Het gaat dan om arrangementen zoals inponden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>We zijn gestart met de transitievisie warmte, deze is uiterlijk in 2021 klaar.</li> <li>Met de woningcorporaties maken we aanvullend prestatieafspraken in 2021.</li> </ul>
Ontwikkelaars, bouwers en beleggers	<ul style="list-style-type: none"> <li>We vragen meer focus op renovatie/transformatie, grootschalig onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, en minder op nieuwbouw alleen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit is nu al zo, en blijft.</li> </ul>

## 5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### 5.1 Onze ambitie

In de gemeente Meerssen staan relatief veel betaalbare woningen, zowel in de koopsector als de sociale huursector. De opgave in onze gemeente is daarom niet direct het tekort aan betaalbare woningen, maar wel de beperkte beschikbaarheid hiervan. Onze ambitie is daarom om sterk in te zetten op doorstroming. Door in te zetten op meer woningen aan het eind van het 'verhuis-treintje', kunnen meerdere huishoudens stappen zetten in hun wooncarrière. Dit resulteert in geschikte woningen voor meerdere huishoudens, en meer verhuisbewegingen in de hele woningmarkt.

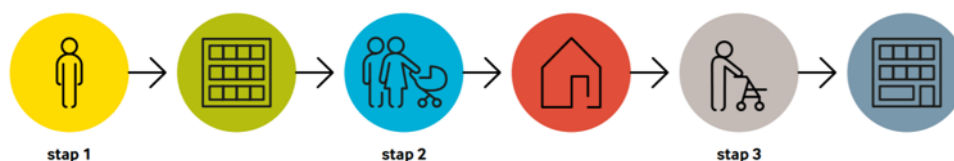


Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen, aansluitend bij de kwalitatieve woonbehoefte op de (middel)lange termijn. Onderdeel daarvan is het verbeteren van de beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad, zodat huishoudens in de sociale doelgroep goed terecht kunnen.

#### MARKTCONSULTATIE: MET DOORSTROOMPRODUCTEN BEDIENEN WE MEERDERE DOELGROEPEN

Uit de gesprekken met lokale makelaars blijkt dat de huidige woningmarkt stagneert. Er zijn voldoende woningen in kwantitatieve zin, maar deze komen niet beschikbaar omdat oudere huishoudens niet door kunnen stromen. Zij vissen nu als het ware in dezelfde vijver als starters. Senioren kunnen gebruikt worden om de markt 'los te trekken', bijvoorbeeld door levensloopbestendige woningen vanaf € 300.000 aan te bieden. Dit is niet het segment waar jongeren naar zoeken, maar er wordt vanuit 50-plussers wel veel naar gevraagd. Dat kunnen dan zowel appartementen als nultredenwoningen zijn.

**Figuur 10: voorbeeld van een verhuisketen: bouwen voor ouderen brengt doorstroming op gang**



#### AANDACHT VOOR DOELGROEPEN: STARTERS EN JONGE GEZINNEN

Betaalbaarheid is vooral voor starters en jonge gezinnen een belangrijk thema op de woningmarkt. Dit heeft twee overkoepelende oorzaken. Ten eerste moeten lage middeninkomens, die voorheen een beroep konden doen op een sociale huurwoning, door beleidswijzingen uitwijken naar de vrije huursector (huurprijzen vanaf € 740 per maand). Maar het aanbod van woningen in de vrije huursector is beperkt in de gemeente Meerssen. Daarnaast is het voor starters, door strengere hypotheeknormen, ook niet altijd mogelijk om een woning te kopen. Starters vallen als het ware tussen wal en schip.

**Figuur 11: doelgroepen die volgens onze gemeenteraad centraal staan in de woonvisie**

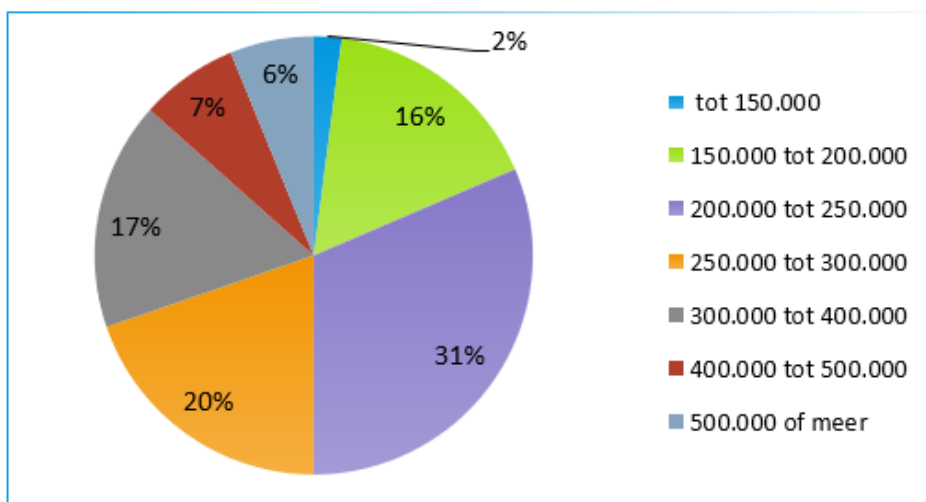


Bron: doelgroepen die zijn opgehaald tijdens de themabijeenkomst met de gemeenteraad op 25 september 2019.

## 5.2 Relatief veel betaalbare woningen in Meerssen, maar niet direct beschikbaar Helft van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot € 250.000

Op basis van de WOZ-gegevens van onze woningvoorraad blijkt dat de helft van de koopwoningen een WOZ-waarde heeft tot € 250.000 (49%). Deze woningen (ongeveer de helft) hebben een waarde die betaalbaar is voor veel startende stellen (tweeverdieners). Ook zijn er ruim duizend woningen met een waarde tot € 200.000. Verkoopprijzen liggen op de korte termijn door de hoge marktdruk weliswaar hoger, maar in de basis is de bestaande voorraad relatief betaalbaar.

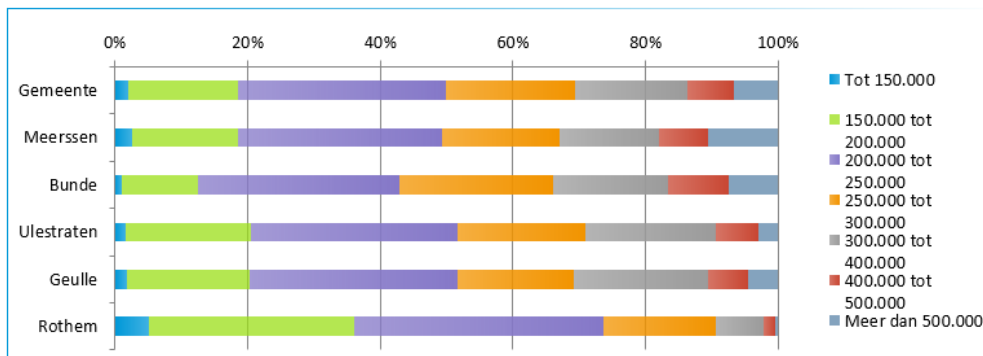
**Figuur 12: opbouw WOZ-waarden koopwoningen gemeente Meerssen**



Bron: WOZ-data ontvangen van gemeente Meerssen (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Onderstaand figuur laat de verschillen in WOZ-waarden tussen kernen zien. Ongeveer de helft van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen de € 200.000 en € 300.000 (51%). Hierin zien we geen grote verschillen tussen kernen (enkele procenten). Rothem heeft relatief meer betaalbare woningen: 90% van de woningen heeft een waarde tot € 300.000. Bunde is daarentegen iets duurder dan gemiddeld: iets meer dan 40% van de woningen heeft een waarde tot € 250.000. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 13: koopwoningvoorraad in gemeente en kernen naar WOZ-waarde**



Bron: WOZ-data ontvangen van gemeente Meerssen (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

### Weinig (betaalbare) koopwoningen beschikbaar op de korte termijn

Op dit moment is er echter weinig aanbod beschikbaar in onze gemeente, zeker in het betaalbare koopsegment (zie tabel 4). We hebben in kwantitatieve zin geen behoefte aan meer nieuwbouw, maar er zijn wel doelgroepen met kwalitatieve woonbehoeften op de korte termijn (starters, senioren). Om zo veel mogelijk van onze huishoudens te kunnen bedienen in de bestaande woningvoorraad zetten we in op doorstroming. Op die manier komen de betaalbare woningen in onze woningvoorraad ook weer beschikbaar, zonder dat we woningen toevoegen waar op (middel)lange minder behoefte aan bestaat, wat kan leiden tot leegstand.

**Tabel 4: aanbod en transacties van koopwoningen in de gemeente Meerssen**

Vraag-/verkoopprijs	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel
Tot € 150.000	1	1%	5	2%	6	2%
€ 150.000 tot € 200.000	2	3%	20	9%	22	8%
€ 200.000 tot € 250.000	13	19%	51	24%	64	23%
€ 250.000 tot € 300.000	8	12%	41	19%	49	17%
€ 300.000 tot € 400.000	15	22%	49	23%	64	23%
Vanaf € 400.000	22	33%	39	18%	61	22%
<b>Totaal</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>216</b>	<b>100%</b>	<b>283</b>	<b>100%</b>

Bron: Funda (peildatum 30 juli 2020). Bewerking Stec Groep (2020).

### Bijna 80% van de sociale huurders is passend gehuisvest, aanbod vrijesectorhuur is beperkt

We vinden het belangrijk dat de sociale huurvoorraad op peil is, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er moeten voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor de sociale doelgroep. Dit betekent ook dat het van belang is of de juiste doelgroep in sociale huurwoningen woont.

We signaleren als gemeente dat scheefwonen een probleem is waar maatschappelijk gezien veel over is te doen. Circa 12% van de sociale huurders in onze gemeente woont goedkoop scheef. Dat betekent dat zij een inkomen hebben boven de sociale huurgrens, maar wel in een sociale huurwoning wonen. In vergelijking met de rest van de provincie Limburg is dat relatief veel (maar vergelijkbaar met Nederland). Ten opzichte van de provincie Limburg en Nederland wordt relatief weinig duur scheef gewoond (9%). Dit zijn huishoudens die tot de doelgroep huurtoeslag behoren en in een woning wonen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. In totaal is het aandeel sociale huurders dat passend gehuisvest is vergelijkbaar met het gemiddelde van de provincie Limburg.

**Tabel 5: passende huisvesting gemeente Meerssen**

	Gemeente Meerssen	Provincie Limburg	Nederland
Goedkope scheefheid	12%	9%	12%
Passend gehuisvest	79%	79%	76%
Dure scheefheid	9%	11%	12%

Bron: Lokale Monitor Wonen, cijfers van het CBS (2018).

### Weinig woningen beschikbaar tussen (liberalisatiegrens) € 740 en € 950 in Meerssen

Van huishoudens met een laag middeninkomen<sup>11</sup> wordt verwacht dat zij bij voorkeur een passende woning buiten de sociale huursector vinden: een vrijesectorhuur woning. Voor de gemeente Meerssen vinden we de 'middenhuur' tussen de € 700 tot circa € 950 realistisch. In dit segment zijn weinig huurwoningen beschikbaar, terwijl er wel vraag is.<sup>12</sup> Zeker vanuit starters of alleenstaanden, die vanwege hun inkomen niet terecht kunnen in een sociale huurwoning, maar ook niet voldoende verdienen voor een koopwoning.

### 5.3 Onze speerpunten en acties

#### **We blijven koopstarters helpen, door middel van de starterslening**

Om starters in onze gemeente een steuntje in de rug te geven bij hun eerste koopwoning, bieden wij de Starterslening (van SVn) aan. Hiermee kunnen starters op een verantwoorde manier net dat beetje extra lenen, waardoor ze toch die woning in onze gemeente kunnen kopen. De Starterslening overbrugt als het ware het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat starters bij de bank kunnen lenen: het is dus een aanvulling op de hypotheek.<sup>13</sup>



#### **Stimuleren van meer 'middenhuur' door (particuliere) beleggers, of woningcorporaties**

We willen ons inzetten voor meer betaalbare huurwoningen voor doelgroepen die nu tussen wal en schip vallen. Huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook lastig een hypotheek kunnen krijgen. Dit kunnen starters zijn, maar ook andere doelgroepen. We zouden graag willen dat er meer middenhuurwoningen worden gerealiseerd, die vrij verhuurbaar zijn voor deze huishoudens.

Deze woningen kunnen gerealiseerd worden vanuit particulieren (bijvoorbeeld als beleggers, of als CPO), commerciële partijen of vanuit woningcorporaties. Huurniveaus die realistisch zijn voor onze gemeente liggen tussen de € 700 en € 950. Hiermee hoeft middenhuur niet veel duurder te zijn dan sociale huur vanuit woningcorporaties. Een belangrijk verschil is echter dat middenhuur onder de liberalisatiegrens (dus tot € 740) aangeboden door particuliere of commerciële verhuurders voor iedereen toegankelijk is. Woningcorporaties zijn gebonden aan toewijzingsregels.

#### **MARKTCONSULTATIE: MIDDENHUUR PARTICULIERE VERHUURDERS BIJDT TIJDELIJKE OPLOSSINGEN**

Makelaars geven aan dat er in de gemeente Meerssen geen grote beleggers of ontwikkelaars bezig zijn om middenhuur te realiseren. Wel zien zij vaker dat lokale particuliere beleggers panden opkopen om daar (in kleine aantallen) middenhuur te realiseren. Dit vinden makelaars een goede zaak, omdat deze middenhuur voor onder andere starters en spoedzoekers een (tijdelijke) oplossing voor hun woningnood kan bieden. De huurprijzen voor deze woningen liggen inderdaad wat hoger dan de sociale huur, maar dit segment dient wel als smeerolie op de woningmarkt. Deze doelgroepen kunnen anders nergens terecht.

#### **We maken afspraken met partners en ontwikkelaars over het betaalbaar houden van woningen**

Voor nieuwe projecten maken we vaker afspraken met ontwikkelaars en beleggers, over doelgroepen en huur- of kooprijksklassen. Dit doen we bijvoorbeeld door het sluiten van anterieure overeenkomsten, instellen van zelfbewoningsplicht of vastleggen van een anti-speculatiebeding. Op die manier willen starterswoningen of middenhuurwoningen echt betaalbaar en beschikbaar houden voor de doelgroep. Hierdoor voorkomen we dat huurwoningen voor een hogere prijs verhuurd (of doorverkocht) worden, of dat starters hun koopwoning met een onevenredige overwaarde verkopen.

11) Voorstel Kabinet, september 2019 is om de inkomensgrenzen voor lage middeninkomens aan te passen naar € 35.000 voor een persoonshuishouden en € 42.000 voor een meerpersoonshuishouden.

12) Op Funda staan geen woningen te huur in dit segment (februari 2020), in het afgelopen jaar werden er 7 verhuurd.

13) Via: <https://www.svn.nl/lening/Meerssen/svn-starterslening/14536>



### Afspraken met woningcorporaties over de sociale woningvoorraad, scheefwonen en doorstroming

We maken prestatieafspraken met sociale verhuurders op de thema's voorraad en beschikbaarheid, betaalbaarheid, doorstroming, kwaliteit, verduurzaming, ouderenhuisvesting en wonen en zorg. Samen met de twee woningcorporaties kijken we naar de toevoeging van woningen om aan de sluiten bij de behoeften van kleine huishoudens. Samen met Wonen Meerssen en Woonpunt zetten we een breed pakket van maatregelen in om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Dat bestaat uit het vergroten van het aanbod van geschikte woningen en het actief benaderen van sociale huurders om door te stromen, bijvoorbeeld op het moment dat woningen verduurzaamd worden.

### Samen met corporaties blijvend monitoren van de sociale huurvoorraad en effecten van toevoegingen

Waar op dit moment en op de korte termijn mogelijk nog behoefte is aan beperkte (enkele tientallen) extra sociale huurwoningen in de gemeente, zullen die met name in deze grotere kernen kunnen worden gefaciliteerd. Met flexibele, kwalitatief hoogwaardige woonconcepten kunnen we op de korte termijn woningen toevoegen, waar op de (middel)lange termijn ook nog behoefte aan is. Daarbij blijven we de sociale voorraad en de effecten van deze strategie constant goed volgen en monitoren.

### We hebben aandacht voor woonwagen- en standplaatsenbeleid

Een specifieke woonvorm binnen Meerssen vormen de woonwagens. Er bestaat in de gemeente een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, opgesteld door de Rijksoverheid, uit te voeren. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Concreet betekent dit dat de gemeente in het huisvestingsbeleid de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om de behoefte aan standplaatsen helder in beeld te krijgen, zodat een woningzoekende woonwagenbewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans heeft op een standplaats. De provincie Limburg heeft begin dit jaar een behoeftepeiling naar woonwagenstandplaatsen voor alle Limburgse gemeente uit laten voeren. In onze gemeente is de behoefte geschat op circa 19 standplaatsen, waarvan grotendeels (sociale) huur.<sup>14</sup> Als gemeente verkennen we, samen met de corporaties, de behoefte aan standplaatsen en huurwoningwagens voor woonwagenbewoners in onze gemeente.

**Tabel 6: uit te voeren acties 'betaalbaarheid en beschikbaarheid'**

Wie gaat het doen?	Wat gaan we doen?	Wanneer gaan we het doen?
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>We blijven de Starterslening aanbieden (in samenwerking met SVn), om starters in staat te stellen een woning te kunnen kopen.</li> <li>We zetten ons in voor meer middenhuur, maar ontwikkelen de woningen niet zelf. Wel informeren we initiatiefnemers over het belang van middenhuur, en ondersteunen we hen in de uitvoering.</li> <li>We zullen vaker afspraken maken met ontwikkelaars/beleggers over bijvoorbeeld doelgroepen of huurprijsniveaus. Dit doen we via anterieure overeenkomsten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bestaande regelingen (Starterslening) zijn nu al beschikbaar.</li> <li>Wanneer een initiatief zich voordoet gaan we met de initiatiefnemer in gesprek over de invulling/afspraken.</li> </ul>
Gemeente, samen met woningcorporaties	We maken prestatieafspraken met woningcorporaties (Wonen Meerssen en Woonpunt). Dit gaat in ieder geval over de volgende (speel)punten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met de woningcorporaties maken we jaarlijks prestatieafspraken.</li> </ul>

<sup>14</sup>Bron: Behoeftetepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg (31 januari 2020).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• doorstroming genereren en scheefwonen voorkomen;</li> <li>• monitoring van de woningvoorraad;</li> <li>• toevoegen waar behoefte aan is, maar ook onttrekken van incurante woningen.</li> <li>• beleid omtrent woonwagendstandplaatsen.</li> </ul> <p>Ook praten we met woningcorporaties over hun ambities en mogelijkheden om middenhuur in de gemeente te realiseren (met name als initiatieven vanuit de markt uitblijven).</p>	
Ontwikkelaars, bouwers en beleggers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We vragen van ontwikkelaars, bouwers en beleggers dat zij woningen realiseren waar behoefte aan is. Hiervoor verwijzen we naar onze uitvoeringsstrategie (voor het afwegingskader).</li> <li>• Voor plannen die passen binnen het afwegingskader, bekijken we of deze nog past binnen de transformatieopgave en de bestaande programmering (jaarlijks vast te stellen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wanneer een initiatief zich voordoet gaan we met de initiatiefnemer in gesprek over de invulling/afspraken.</li> </ul>

## 6 Wonen, zorg en welzijn

### 6.1 Onze ambitie

We willen voor alle huishoudens een aantrekkelijke woongemeente zijn: voor zowel jong als oud, zelfstandig of onzelfstandig. Om hier aan te voldoen, houden we rekening met de te verwachten vraag van bepaalde doelgroepen van beleid. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de woonvisie. Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Thuis betekent hier niet per definitie 'in dezelfde woning', maar ook een andere zelfstandige woning, die beter bij hun levensfase past. Dat vraagt voldoende geschikte en passende woningen, of aanpasbaar te maken aan de zorgbehoefte, en de nabijheid van zorgvoorzieningen.



Al met al vraagt dit van ons als gemeente een sterkere afstemming tussen wonen en het sociaal domein en een visie op het betaalbaar houden van zorg, WMO, maatschappelijk vastgoed en bijvoorbeeld vervoer van mensen met een beperking. Als gemeente hebben we in de eerste plaats de rol om de bewustwording op dit vlak onder onze inwoners te vergroten. Het gaat dan bijvoorbeeld om (tijdig) anticiperen op benodigde woningaanpassingen of mogelijkheden voor mantelzorg. Daarnaast dragen we zorg voor voldoende zorgwoningen op geschikt locaties, nabij voorzieningen. Het gaat zowel om zorgwoningen binnen instelling, als zelfstandige levensloopbestendige woningen waar zorg aan huis afgenomen kan worden. Ook de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij de toenemende zorgvraag: denk aan ruimte om scootmobielen (binnen) te kunnen stallen, minder drempels en dementie vriendelijke routes.

### 6.2 Zorgopgave van circa 45 intramurale en 95 extramurale zorgbehoevenden

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen, is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering of ambulantisering genoemd.<sup>15</sup> Concreet betekent dit dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen,

<sup>15</sup>Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (ter vervangen van de oude AWBZ).



maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal).<sup>16</sup> Zij ontvangen dus zorg in de eigen woonomgeving in plaats van in een instelling. Als gevolg hiervan zijn nieuwe initiatieven voor (geclusterde) zorgwoningen nodig, als alternatief voor intramuraal verblijf.

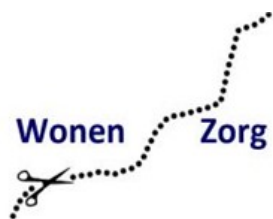
#### INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, etc.) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos 2019. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, etc.) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van de extramuralisering van zorgbehoevenden met een zorgzwaartepakket tot en met 4.

#### TOELICHTING EN KANTTEKENINGEN ZORGPROGNOSE

We baseren ons op zorgindicaties die we extrapoleren met behulp van de huishoudensprognose Primos 2019. We kunnen een inschatting maken van de intramurale opgave; voor de extramurale opgave is dit minder gemakkelijk, omdat de ambulantisering doorzet: dat wil zeggen dat zorg- en verpleegcentra verder worden afgebouwd, er hervorming van de intramurale geestelijke gezondheidszorg plaatsvindt, waarbij steeds meer GGZ- buiten instellingen plaatsvindt. Dat geldt ook voor de ambulantisering van beschermd wonen. De gevolgen hiervan zijn moeilijker uit te drukken in prognoses, in de bijlage gaan wij hier verder op in.



#### **Intramurale zorg: grootste groep zijn verstandelijk gehandicapten en 75-plussers**

De leeftijd van de circa 250 personen in een intramurale zorgwoning in de gemeente Meerssen loopt sterk uiteen, al zijn de oudste leeftijdsgroepen wel sterk vertegenwoordigd: 24% is tussen 75 en 85 jaar en 36% is 85 jaar of ouder. Wanneer we kijken naar het type zorg dat zij ontvangen is dit vaak somatisch (fysiek, 27%) of vanwege een verstandelijk handicap (ook 27%). Zie bijlage C voor meer informatie.

#### **Extramurale zorg: meerderheid heeft somatisch zorgprofiel, vaker met een lichter zorgprofiel**

Van de circa 600 personen die extramurale zorg (zorg buiten een instelling) ontvangen is circa 74% 65 jaar of ouder. Zo'n 65% van het totaal aantal extramurale zorgvragers ontvangt thuis somatische zorg (ondersteuning bij fysieke beperkingen). Meestal zijn dit personen met een licht zorgprofiel, waardoor dit percentage hoger is dan het percentage intramurale somatische zorgbehoevenden. Tegelijkertijd is door het doorgaans zware zorgprofiel het percentage psychogeriatrische patiënten (patiënten met een Alzheimer en dementie-achtige klachten) dat thuis woont relatief klein, zo'n 4% van alle extramurale zorgvragers. Zie ook bijlage C.

#### **Tot 2030 toename verwacht van circa 45 intramurale en 95 extramurale zorgbehoevenden**

Op basis van de huishoudensontwikkeling verwachten we in 2030 circa 45 extra intramurale zorgvragers in gemeente Meerssen ten opzichte van 2020 (+18%). De gemiddelde leeftijd van een intramurale zorgvrager gaat omhoog: in 2030 is circa 66% van de intramurale huishoudens in de gemeente 75 jaar of ouder, tegenover 60% in 2020. Daarnaast neemt de vraag naar extramurale zorg toe met circa 45

<sup>16</sup>De zorgzwaartepakketten (zzp's, uit de oude ABWZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook zzp 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) zz[ 3 helemaal en zzp 4 deels.

personen in dezelfde periode (+16%). De gemiddelde leeftijd van een extramurale zorgvrager gaat ook omhoog: in 2030 is circa 67% van de intramurale huishoudens in de gemeente 75 jaar of ouder, tegenover 59% in 2020.

### **Grotere intramurale somatische, psychogeriatrische en VG-zorgvraag in 2030**

De huidige zorggebruikers worden ouder en schuiven door naar een hogere leeftijdsklasse zonder dat het type zorgvraag verandert. Hierdoor zien we, als gevolg van de vergrijzing, een groei van het aantal huishoudens met een somatische (+15) of psychogeriatrische (+10) intramurale zorgbehoefte. Een deel van de psychogeriatrische opgave landt door ambulantisering mogelijk extramuraal. Hier houdt de prognose geen rekening mee. De grootste groep intramurale zorgvragers, verstandelijk gehandicapten, stijgt met circa 10 naar circa 80 in 2030.

### **Sterke stijging aandeel 75-plushuishoudens met extramurale somatische zorgvraag**

Tussen nu en 2030 zal het aantal inwoners met een extramurale zorgvraag stijgen, enerzijds door de vergrijzing (meer ouderen) en anderzijds door de ambulantisering (meer zorg thuis ontvangen). Vooral onder 75-plussers groeit de extramurale zorgvraag sterk. De extramurale zorgvraag onder jongere huishoudens stijgt of daalt licht, met enkele procenten.

In 2030 zal de vraag naar extramurale somatische zorg zijn gestegen naar circa 490 zorgvragers, een toename van bijna 25% ten opzichte van 2020. De overige extramurale zorgtypegroepen blijven relatief stabiel met in totaal zo'n 200 zorgvragers in 2030 (nu 210).



Aanvullend zijn er andere belangrijke zorgcategorieën die aandacht vragen:

- Ambulantisering van beschermd wonen. Hierbij gaat het om een jaarlijkse extra vraag naar huisvesting van circa 5 tot 10 inwoners in de gemeente Meerssen die verwacht worden uit te stromen uit instellingen voor beschermd wonen.<sup>17</sup> Zij moeten zelfstandig worden gehuisvest met ambulante begeleiding. Voor deze doelgroep gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn. Uitstroom van deze inwoners vanuit instellingen naar de reguliere woningmarkt zit voor het eerste jaar nog niet goed verwerkt in prognoses, maar wordt daarna wel verwerkt in reguliere huishoudensprognoses.
- Extramuralisering van de psychogeriatrische intramurale zorg. Door vergrijzing gaat dit vermoedelijk om een relatief grote groep. Volgens de dementiemonitor van Alzheimer Nederland woont 70% van de dementerenden thuis. Pas in een relatief laat stadium kunnen patiënten terecht in een verpleeghuis. Echter er is vaak sprake van wachttijden, waardoor nijpende situaties ontstaan. Naar verwachting is er behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen in een verpleeghuis. Bijvoorbeeld een geheugen ondersteunende kleine buurt, waar zij met mantelzorgers kunnen wonen.
- Psychiatrische zorg. Ook psychiatrisch patiënten worden steeds meer opgevangen in de reguliere woningvoorraad.<sup>18</sup> De gemeente heeft per 1 januari 2020 de wettelijke verplichting (verplichte GGZ) tot nazorg en het realiseren van voorwaarden zoals huisvesting.
- Ook de uitstroom uit instellingen voor jeugdzorg doet een beroep op mogelijkheden voor zelfstandige huisvesting of tijdelijke begeleide kleinschalige vormen van huisvesting.

## **BEKOSTIGING VAN ZORG, VAN AWBZ NAAR WMO EN WLZ**

<sup>17</sup>Inschatting op basis van onze ervaring elders. Deze doelgroepen worden na het jaar van uitstroom in de reguliere prognose opgenomen. Het gaat echter om instroom in de sociale voorraad die ondanks het lage aantal per jaar, wel belangrijk is om mee te nemen en een flink beslag op de beschikbaarheid van sociale woningen legt.

<sup>18</sup>De Landelijke Monitor Ambulantisering en Hervorming Langdurige GGZ van het Trimbos Instituut monitort vraag en aanbod.

In 2015 is wetgeving omtrent wonen en zorg gewijzigd. Bekostiging van zorg is deels gedecentraliseerd. Extramurale zorg valt sinds 2015 onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (en de Jeugdwet) en wordt daarmee door de gemeenten bekostigd. Ook beschermd wonen intramuraal (psychogeriatrische zorg) valt onder de WMO. Alle overige intramurale zorg valt onder de WLZ (wet langdurige zorg) en wordt landelijk bekostigd.

### **6.3 Onze speerpunten en acties**

#### **Wonen, zorg en welzijn beschouwen we als samenhangende thema's**

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen, zodat de aanpassingsbehoefte zich steeds vaker voordoet in de koopsector.

Door het opwaarderen van woningen, zoals het aanbrengen van een traplift of een badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Denk ook aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorg-concept wordt gerealiseerd. Ook bij de ontwikkeling van nieuwbouw houden we hier rekening mee en stellen we aanvullende eisen ten aanzien van de levensloopbestendigheid (zie de separate uitvoeringsstrategie).

#### **Faciliteren en stimuleren van woon-zorginitiatieven, in eerste instantie binnen de bestaande voorraad**

We willen iedereen een passende woning bieden, dus ook senioren met een extramurale zorgvraag en andere mensen met een zorgvraag. Het stimuleren en faciliteren van goede woon-zorginitiatieven is daarmee een belangrijk speerpunt van deze woonvisie. We willen echter geen wildgroei van verschillende zorginitiatieven en stellen daarom een toegesneden afwegingskader op.

De totale additionele extramurale zorgvraag in de gemeente Meerssen zal de komende tien jaar voornamelijk groeien door de toename van het aantal 75-plus huishoudens. Allereerst is dus belangrijk dat nieuwe woon-zorg initiatieven aansluiten bij de kwalitatieve vraag. Voor andere extramurale zorggroepen is in principe geen uitbreiding van de voorraad meer nodig, en zal alleen vervangende nieuwbouw worden toegelaten. De extramurale zorgbehoevende huishoudens kunnen grotendeels terecht in de bestaande woningvoorraad. We zoeken daarom primair naar mogelijkheden in bestaand vastgoed, en voegen nieuwe verrijkende concepten toe daar waar de bestaande voorraad onvoldoende mogelijkheden biedt.

#### **BETER BENUTTEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD DOOR WONINGRUIJL**

Ook bij het creëren van mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen, hebben we als gemeente een faciliterende rol. Zo kunnen we via het WMO-loket woningruil stimuleren. Door woningruil kunnen huishoudens, wanneer dat nodig is, zoveel mogelijk wonen in een levensloopbestendige woning of zorgwoning. Hierdoor benutten we woningen waar al aanpassingen gedaan zijn beter, en hoeven we niet al onze woningen aan te passen aan een eventuele zorgvraag. We gaan hiervoor, samen met woningcorporaties en zorgaanbieders de mogelijkheden verkennen.

#### **Comfortcampagne voor meer bewustwording en kennis over langer zelfstandig wonen**

De gemeente gaat de mogelijkheden verkennen voor een 'comfortcampagne' gericht op huishoudens vanaf 60 jaar en woonachtig in een koopwoning. Deze comfortcampagne richt zich op meer bewustwording en informatie, over toekomstbestendig wonen. We doen een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van woningeigenaren. We richten ons juist ook op de vitale ouderen, zodat zij tijdig nadenken over hun toekomst en hoe zij oud willen worden. We maken huishoudens bewust over de mogelijkheden om woningen te verduurzamen en levensloopbestendig(er) te maken, door middel van een voorlichtingspakket en bijeenkomsten. We richten ons niet alleen op de woning, maar ook op de openbare ruimte, vooral in buurten waar veel ouderen zelfstandig wonen.

#### **Stimuleringslening Duurzaam Thuis biedt de kans om langer thuis te blijven wonen**

Verzorgingshuisplaatsen worden onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Dit heeft invloed op de vraag naar thuiszorg. Als gemeente nemen we onze verantwoordelijkheid door te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting is voor de zorgbehoevenden. Naast meer bewustwording rondom langer thuis wonen, faciliteren we daarom ook de Stimuleringslening Duurzaam Thuis (van de provincie Limburg). Dit is een

aantrekkelijke lening voor woningeigenaren (en huurders) om aanpassingen in het huis te verrichten zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

#### REGIONALE AFSTEMMING OVER ZORGWONINGEN GEWENST

Gemeenten in de (sub)regio vinden het belangrijk om voldoende zorggeschikt woningen te hebben. Dit blijkt onder andere uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het gaat dan om voldoende intramurale woningen, maar ook om extramuraal geclusterde woonvormen. Het regionaal goed afstemmen van deze zorgwoningen is noodzakelijk, omdat in de zorg niet naar gemeentegrenzen gekeken wordt. Om op regionaal niveau een goed evenwicht te vinden in de realisatie van voldoende en kwalitatief goede zorgwoningen, zoeken we daarom actief de samenwerking op met onze regiogemeenten.

**Tabel 7: uit te voeren acties 'wonen, zorg en welzijn'**

Wie gaat het doen?	Wat gaan we doen?	Wanneer gaan we het doen?
Gemeente	<p>We vangen de vraag naar levensloopbestendig wonen zo veel mogelijk op binnen de bestaande voorraad, en laten aanvullend daarop kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige nieuwbouw met goede prijs/kwaliteitverhoudingen toe. Zie hiervoor ook de uitvoeringsstrategie.</p> <p>We agenderen het thema van regionale afstemming van zorgwoningen in de (sub)regio.</p> <p>We zetten ons in voor betere monitoring van ingrepen in de bestaande voorraad. Hiervoor verkennen we in ieder geval de mogelijkheid voor een (periodieke) enquête/peiling, ter inventarisatie van aanpassingen die huishoudens hebben gedaan aan hun woning. Door dit periodiek te herhalen krijgen we beter zicht op de mate waarin onze woningmarkt geschikt is voor zorg, en waar zich bijvoorbeeld knelpunten voordoen.</p>	<p>In 2021 vullen we de acties nader in. De eerste stap hierin is een verdere verkenning en uitwerking van de behoefte, middels een vervolgonderzoek. Hiermee willen we zo adequaat mogelijk inspelen op de actuele ontwikkelingen en vraag.<sup>19</sup></p>
Woningeigenaren, met hulp gemeente	<p>Woningeigenaren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanpassen van hun woning. Als gemeente hebben we hierin een ondersteunende rol, onder andere door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• woningruil, waarbij we zorgbehoevende huishoudens aan geschikte woningen helpen;</li> <li>• comfortcampagne om bewustwording te creëren bij woningeigenaren;</li> <li>• Stimuleringslening Duurzaam Thuis, als financieel steuntje in de rug.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We verkennen op korte termijn de kansen voor koppelen van de verschillende instrumenten en opgaven. Zo kunnen aanpassingen voor duurzaamheid en levensloopbestendigheid vaak samen opgepakt worden.</li> <li>• We gaan in de tweede helft van 2020 ook actief aan de slag met het informeren van huishoudens.</li> </ul>
Zorgaanbieders en woningcorporaties, met hulp gemeente	<p>We werken als gemeente mee aan de ontwikkeling van kansrijke woon-zorginitiatieven, maar vanuit een ondersteunende rol. Daarom doen we beroep op zorgaanbieders en woningcorporaties in onze gemeente, om actief de samenwerking op te zoeken en samen tot kwalitatief goede initiatieven te komen.</p> <p>Ook verkennen we samen met deze partijen de mogelijkheden voor woonzorgzones. Hier kunnen senioren in de nabijheid van zorg relatief zelfstandig wonen, en naarmate hun zorgvraag toeneemt meer zorg ontvangen (uiteindelijk ook intramuraal). Deze woonzorgzones</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Na het vervolgonderzoek zullen we met betrokken partijen (waaronder zorgaanbieders en corporaties) om tafel gaan en deze thema's verkennen.</li> <li>• We streven ernaar om in 2021 concreet invulling te kunnen geven aan deze acties, samen met de betrokken partijen.</li> </ul>

<sup>19</sup> Bestaande projecten zoals centrumplan Ulestraten, Rothemer molen, In 't Riet en ontwikkellocatie Gansbeek kunnen gewoon doorgaan met de verdere voorbereiding.

<p>zullen niet in alle kernen gerealiseerd worden, omdat de nabijheid van voorzieningen en OV wezenlijk is voor de bewoners van deze zones.</p> <p>Daarnaast gaan we met zorgpartijen en woningcorporaties in gesprek over de mogelijkheid van 'omklapwoningen' in de gemeente Meerssen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor beschermd wonen, maar die huurders ook zelfstandig kunnen huren. Hierdoor hoeven zij niet te verhuizen als zij overstappen naar begeleid wonen (omdat zij stappen richting zelfstandigheid hebben gezet).</p>	
---	--

#### MARKTCONSULTATIE: MEER SAMENWERKING NODIG TUSSEN ZORGAANBIEDERS EN CORPORATIES

Uit de marktconsultatie met zorgaanbieders en woningcorporaties bleek dat er meer samenwerking nodig is tussen deze partijen, en dat zij ook bereid zijn om hierover met elkaar in gesprek te treden. Het belang van wonen met zorg is duidelijk, voor alle partijen. Door de huidige wet- en regelgeving zal dit anders ingericht moeten worden dan voorheen. Het gaat steeds vaker om huishoudens die een woning huren bij een woningcorporatie, maar zorg separaat ontvangen van een zorgaanbieder. Het is voor corporaties in deze samenstelling belangrijk dat zij woningen op lange termijn ook nog kunnen verhuren, door deze bijvoorbeeld geschikt te maken voor meerdere doelgroepen. Zij hebben daarom voorkeur voor realiseren van levensloopbestendige woningen buiten de traditionele 'intramurale setting'. Denk bijvoorbeeld aan gemixte complexen, waar reguliere huishoudens en zorgbehoevenden gemengd wonen. Zorg kan dan in de thuissituatie ingericht worden als dit nodig is, bijvoorbeeld door een modulair pakket thuis.

## 7 Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

### 7.1 Onze ambitie

We begrijpen dat op dit moment, ten tijde van hoogconjunctuur, de vraag naar nieuwe woningen groot is. Als gemeente moeten we echter ook verder kijken dan de vraag op korte termijn. We vinden het belangrijk dat we, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit ook doen op de meest wezenlijke plekken in onze gemeente en kernen. Als er woningen worden toegevoegd aan de voorraad gaat dit om woningen waarvoor een kwalitatieve behoefte bestaat, en vindt dit enkel plaats op plekken waar dit van meerwaarde is voor de omgeving: structuurversterking.



Als gemeente zien we in dat de markt niet altijd voorziet in de invulling van de behoefte naar bijvoorbeeld middenhuur of levensloopbestendige woningen. Wanneer we hier geen sturing aan geven, blijven er doelgroepen tussen wal en schip vallen omdat er geen geschikt aanbod voor hen is. Daarnaast willen we als gemeente zoveel mogelijk meewerken aan nieuwbouw op structuurversterkende plekken. Dit zijn niet altijd de locaties met de makkelijk beschikbare gronden, of laagste kosten voor nieuwbouw. Ook dit vraagt om sturing vanuit de gemeente. We willen echter wel onze faciliterende rol behouden en de markt zo veel mogelijk vrijlaten. We kiezen er daarom voor om niet alle eisen vooraf vast te leggen in bestemmings-plannen, maar om op basis van ons afwegingskader het gesprek aan te gaan met initiatiefnemers. Hier gaan wij in onze separate uitvoeringsstrategie verder op in.

### 7.2 Demografische- en woningmarktontwikkelingen als basis voor woningmarktstrategie

Het toevoegen van nieuwbouw maakt deel uit van onze totale woningmarktstrategie (evenals de bestaande woningvoorraad). Een aantal recente ontwikkelingen en verwachtingen voor de toekomst liggen aan deze woningmarktstrategie ten grondslag, zowel demografisch als vanuit de markt. Het gaat onder andere om:

- Per saldo nam aantal inwoners in de gemeente Meerssen de afgelopen tien jaar af met 800. Het aantal huishoudens steeg in deze periode nog licht, met 140.
- Uit diverse demografische prognoses blijkt dat de komende tien jaar niet alleen het aantal inwoners verder daalt, maar dat ook het aantal huishoudens daalt met circa 25 tot 155. Ook na 2030 zet deze daling (sterker) door.
- Dit betekent dat er in kwantitatieve zin in principe geen nieuwe woningen meer nodig zijn. Ook wanneer de huishoudensafname minder sterk zou doorzetten dan op basis van de huidige prognose wordt verwacht. Bij huishoudensstabilisatie is immers ook geen sprake van een uitbreidingsbehoefte.
- In de gemeente is gelijktijdig sprake van (dubbele) vergrijzing en ontgroening. Hoewel de woningvraag in kwantitatief opzicht daalt, groeit de groep 75-plus huishoudens aanzienlijk. Daartegenover staat een afname van huishoudens van middelbare leeftijd (35 tot 75 jaar) en van de jonge huishoudens tot 35 jaar. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt, die vooral bestaat uit gezinswoningen.
- In kwalitatieve zin ligt er een grote opgave om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te houden. In de gemeente staan veel gezinswoningen (83%) en beperkt appartementen en nultredenwoningen (17%). Om te kunnen voldoen aan de woningvraag van senioren ligt er op het gebied van (zowel koop als huur) nultredenwoningen nog een kwalitatieve opgave.
- De woningvoorraad in de gemeente is relatief oud en niet alle woningen zijn goed onderhouden. De kwetsbare delen van de woningvoorraad bevinden zich met name in het grondgebonden koopsegment. Vooral (goedkopere) rij- en hoekwoningen gebouwd in de periode 1945 tot 1985. Ook is een groot deel van de tweekappers en vrijstaande woningen relatief oud, en de prijs-kwaliteit verhouding daardoor mogelijk ongunstig voor potentiële kopers (die na aanschaf ook nog moeten investeren in onder andere verduurzaming en/of modernisering van de woning. Deze investeringen kunnen slechts deels worden meegefinancierd in een hypotheek).

#### MARKTCONSULTATIE: AANDACHTSPUNTEN OVER HUISHOUDENSOPBOUW EN NIEUWBOUW

Tijdens de marktconsultatie werden hierover ook een aantal boodschappen meegegeven:

- Over een paar jaar bestaat onze gemeente grotendeels uit 50-plus huishoudens, we zouden hen daarom niet meer moeten zien als een separate doelgroep. De vergrijzing is niet te keren, maar deze kunnen we met juiste nieuwbouw en aanpassingen in de bestaande voorraad in goede banen leiden.
- Het is noodzakelijk om starters en jonge gezinnen te behouden om de leefbaarheid en voorzieningen op peil te houden, en ons verenigingsleven vitaal. Hiervoor is enerzijds meer doorstroming nodig, om gezinswoningen in de bestaande voorraad vrij te krijgen. Anderzijds kan toevoegen van enkele starterswoningen hier ook aan bijdragen. Bij voorkeur gaat het dan om tijdelijke woningen, of om woningen die ook voor ouderen geschikt zijn. Dit voorkomt overschotten op de langere termijn.
- Een andere potentiële doelgroep voor Meerssen zijn expats, of buitenlandse kenniswerkers. Makelaars geven aan dat het gaat om enkele tientallen huishoudens, vaak werkzaam in Maastricht. Deze doelgroep heeft op dit moment nog geen substantiële woningvraag in Meerssen, vergeleken met de reguliere huishoudens. Op termijn zou deze vraag kunnen groeien als er meer hoogwaardige werkgelegenheid in de regio gevestigd wordt. We houden deze ontwikkelingen daarom in de gaten.

### 7.3 Kwalitatieve behoefte aan meer appartementen en nultredenwoningen

#### UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Door inzet van het onderstaande doorstroommodel krijgen we meer grip op de veranderende kwalitatieve opgaven op de woningmarkt. We analyseren hiermee de vraag naar woningtypen en eigendomsituatie. We confronteren daarvoor de huidige woonsituatie en verhuisgeneigdheid van doelgroepen met hun woonwensen (op basis van WoON2015/WoON2018)<sup>20</sup>. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten

<sup>20</sup>Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is voor de Rijksoverheid en voor veel lokale overheden en belangenhouders de belangrijkste bron van informatie over de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Sinds 2006 wordt het WoON elke drie jaar uitgevoerd. Het biedt daardoor waardevolle mogelijkheden om woningmarktontwikkelingen in de tijd te volgen, en uitkomsten te plaatsen binnen de veranderende conjuncturele en maatschappelijke context. Het WoON geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, hun woonsituatie, hun woonlasten, hun woonwensen, gerealiseerde verhuizingen en verhuisplannen en tal van gerelateerde data. De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van 18 jaar en ouder.

grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON2015/WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Let op: als er geen woningen gebouwd worden, vindt er ook geen doorstroming plaats.

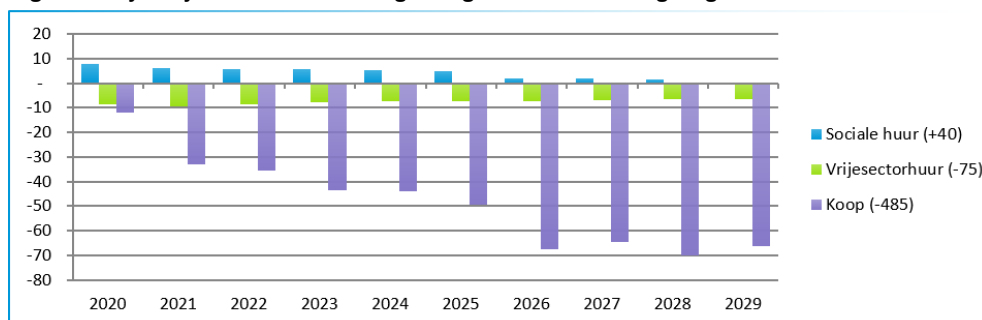
### Geen kwalitatieve behoefte aan meer grondgebonden eengezinswoningen (behalve sociale huur)

Als we kijken naar de behoefte aan grondgebonden woningen in de gemeente Meerssen, dan valt op dat er op korte termijn al kwalitatieve overschotten zijn in de koop en vrijesectorhuurhuur (zie onderstaand figuur.). Deze woningen staan niet leeg, maar het model geeft aan dat de vraag naar deze woningen kleiner is dan het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Dit komt doordat er in de bestaande voorraad veel grondgebonden eengezinswoningen staan, terwijl het aantal gezinnen afneemt. Hiermee neemt de groep huishoudens die een voorkeur heeft voor een eengezinswoning ook af. Deze woningen staan op dit moment nog niet leeg, maar het figuur geeft wel de richting aan: op termijn willen steeds meer huishoudens uit hun grondgebonden woning verhuizen en zullen deze leeg komen te staan.

Alleen voor grondgebonden woningen in de sociale huur zien we nog een behoefte van circa 40 voor de komende tien jaar. Dit zijn enkele woningen per jaar, en het figuur laat ook zien dat deze behoefte ieder jaar iets verder afneemt (in 2029 is deze ongeveer in balans).

De woningen kunnen mogelijk ook voorzien in regionale tekorten in bepaalde segmenten. Zo zijn er in sommige scenario's (uitgaande van economische groei) tekorten aan grondgebonden woningen in met name Maastricht denkbaar. Aandachtspunt is echter dat we in kwantitatieve zin verwachten dat de huishoudensontwikkeling afneemt in alle regiogemeenten in Zuid-Limburg. Het is belangrijk de lokale en regionale demografische en economische prognoses goed te monitoren, en te vertalen in de woningbouwbehoefte.

**Figuur 14: jaarlijkse behoefte aan grondgebonden woningen gemeente Meerssen, naar eigendom**

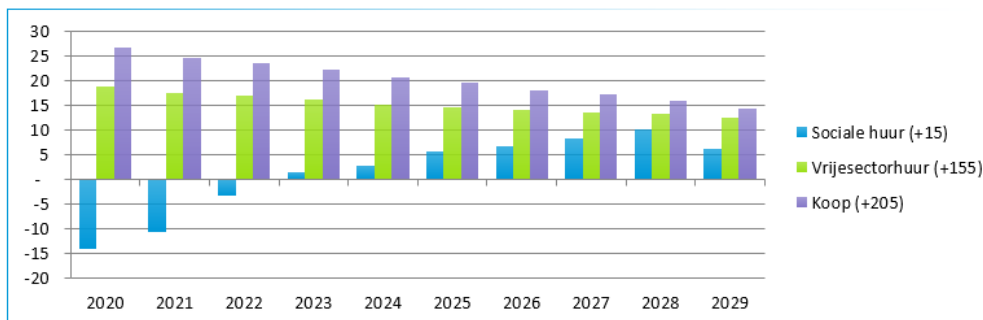


Bron: Progneff (2019), WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2020).

### Toenemende behoefte aan appartementen en nultredenwoningen, in alle segmenten

We zien daarentegen wel een sterke toename in de behoefte aan (levensloopbestendige) appartementen en nultredenwoningen, in alle segmenten (zie onderstaand figuur). De ontwikkeling van vergrijzing is hierin duidelijk terug te zien. Oudere huishoudens krijgen vaker de behoefte om te verhuizen naar een nultredenwoning, en laten vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Het voordeel van een appartement of een nultredenwoning is dat de woning en tuin minder onderhoud vergen, en alle ruimtes eenvoudig zelfstandig (met rollator) bereikt kunnen worden. Naast vergrijzing ontstaat deze vraag ook door huishoudensverdunning. Eén- of tweepersoonshuishoudens hebben niet altijd behoefte aan een reguliere gezinswoning.

**Figuur 15: jaarlijkse behoefte aan appartementen gemeente Meerssen, naar eigendom**



Bron: Progneff (2019), WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2020).

#### TOEVOEGEN VAN GRONDGEBONDEN WONINGEN HEEFT EFFECTEN OP DE BESTAANDE VOORRAAD

Figuur 11 geeft aan dat er in de gemeente een structurele negatieve behoefte is aan grondgebonden woningen. Dit betekent dat toevoegen van meer nieuwbouw in dit segment bijdraagt aan het vergroten van het overschot in de gemeente. Deze nieuwbouw verkoopt waarschijnlijk wel, want dit zijn kwalitatief goede woningen en er is sprake van een hoogconjunctuur, maar daardoor treden (op de lange termijn) effecten van het overschot op in de bestaande woningvoorraad. Minder courante woningen kunnen te maken krijgen met waardedaling en leegstand. Als dit op grote schaal in een buurt gaat spelen, dan beïnvloedt dit ook de woonkwaliteit en uiteindelijk de leefbaarheid. Daarom willen we als gemeente inzetten op doorstroming, en bouwen van woningen complementair aan de bestaande voorraad.

Interessant is het wanneer de grondgebonden koopwoningen in Meerssen kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte van regiogemeenten. Zo zijn er in Maastricht scenario's (uitgaande van een sterke economische groei) denkbaar waarin sprake is van tekorten aan grondgebonden woningen (ondanks de algehele afname van huishoudens). Het is belangrijk om deze mogelijke ontwikkeling goed te monitoren om leegstand in de Meerssense woningmarkt te voorkomen.

#### 7.4 Onze speerpunten en acties

##### Nieuwbouw moet voorzien in een kwalitatieve behoefte op lange termijn

Bij nieuwe plannen maken we telkens de afweging of deze een kwalitatieve bijdrage leveren aan de woningmarkt van Meerssen. Hierbij kijken we niet alleen naar de vraag op korte termijn, maar ook naar de behoefte op de lange termijn. Het is belangrijk dat nieuwbouw iets toevoegt aan de woningen die we al hebben, omdat er geen kwantitatieve behoefte is aan meer woningen. We houden rekening met de vraag naar diversiteit in woningtypen, aansluitend bij huidige en toekomstige woonwensen en -eisen. De doorstrommodellen laten zien dat er tekorten zijn aan nultredenwoningen en appartementen, zowel in het koop als (midden) huursegment. Kiezen voor deze woningtypen betekent invulling geven aan de kwalitatieve behoefte. In de (separate) uitvoeringsstrategie gaan we hier per type kern verder op in.

##### Nieuwbouw op structuurversterkende plekken: inbreiding gaat voor uitbreiding <sup>21</sup>

Als gemeente vinden we het belangrijk dat we, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit doen op de meest wezenlijke plekken in onze kernen. Als uitgangspunt geldt dat éérst binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. Daarnaast voegen we nieuwbouw hoofzakelijk toe in Meerssen en Bunde (de centrumkernen).

Voor het toevoegen van woningen is het belangrijk om primair te kiezen voor structuurversterkende plekken in de kernen. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde het grootst is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern, met name de toenemende groep ouderen woont graag dicht bij voorzieningen en plekken om elkaar te ontmoeten. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Daarnaast zijn ook potentiële 'rotte kiezen' of leegstaande en verloederde objecten wezenlijk om in de gaten te houden, mits deze op de juiste plek staan. Deze zijn in de toekomst mogelijk geschikt voor sloop, al dan niet met nieuwbouw. Dit heeft meerdere positieve effecten op de gemeente: naast

<sup>21</sup> Dok vloeit vanuit de Ladder voort dat voor nieuw te bouwen woningen het principe van inbreiding vóór uitbreiding geldt. In principe moet éérst binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. Dit principe is van toepassing op de woningmarktregio, dus op niveau van de gemeente en niet per kern.



nieuwbouw wordt ook een impuls gecreëerd voor de directe omgeving. We vragen daarnaast speciale aandacht voor transformatie van leegstaande en leegkomende bebouwing in onze kernen, bijvoorbeeld als gevolg van vrijgekomen winkelpanden en horecabedrijven. Dit zijn in potentie vaak locaties, nabij voorzieningen, die voor oudere huishoudens aantrekkelijk zijn. We kunnen echter niet alle leegstand oplossen met woningbouw, omdat we hiermee leegstand in de bestaande woningvoorraad in de hand kunnen werken. In de (separate) uitvoeringsstrategie gaan we hier per type kern verder op in.

### **Stimuleren van doorstroming door kwalitatief goede levensloopbestendige woningen toe te voegen**

We zien dat door de aankomende vergrijzing de behoefte aan nultredenwoningen en appartementen toeneemt, terwijl we hier nog beperkt aanbod van hebben in de bestaande woningvoorraad. Om ouderen een passende woning aan te bieden en om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen is het toevoegen van kwalitatief goede seniorenwoningen noodzakelijk. Hoewel we eerst naar mogelijkheden in bestaand vastgoed zoeken, willen we nieuwe verrijkende concepten toevoegen en werken we waar nodig aan flexibele concepten, waar de bestaande voorraad op korte termijn onvoldoende mogelijkheden biedt.

Door senioren meer goede en kwalitatief hoogwaardige mogelijkheden te bieden om in hun huidige kern te blijven wonen, kunnen zij worden verleid om een nieuwe stap in de wooncarrière te zetten. Zo ontstaat ruimte voor doorstroming. Essentieel daarbij is wel, dat er levensloopbestendige producten met een goede prijs/kwaliteitverhouding worden aangeboden: het moet wel echt de moeite waard zijn om te verhuizen!

We concentreren de levensloopbestendige nieuwbouw het liefst in kernen waar voorzieningen zijn. Maar ook kleinschalige initiatieven die goed aansluiten bij de daadwerkelijke behoefte van de (moderne) senioren worden in kleinere kernen toegestaan. Hierbij is het dan wel noodzakelijk dat bewoners zelfstandig genoeg zijn om naar voorzieningen toe te kunnen, of bijvoorbeeld boodschappen te kunnen bestellen en zorg aan huis te ontvangen. Voorbeelden van nodige kwaliteiten zijn: woningen dicht bij voorzieningen (of eenvoudig bereikbaar), woningen met minimaal drie kamers, goede ruime buitenruimte, trap- en drempelloos, brede deurposten, brede trapopgangen, et cetera.

**Figuur 16: Impressie kwalitatief goede levensloopbestendige woningen**



### **Initiatieven van onderop: onze inwoners zijn aan zet**

Een belangrijk speerpunt van gemeente Meerssen is dat we onze doelen voor de woningmarkt willen bereiken in samenspraak met onze inwoners. Daarbij willen we een goede balans bereiken tussen overheidstaken en zelfregulering. Wij willen samen met onze inwoners vormen van participatie ontwikkelen die passen bij de aard en cultuur van onze lokale gemeenschappen. Juist omdat er vanuit de huishoudensontwikkeling geen uitbreidingsbehoefte is, willen we de kwalitatieve behoeften van onze inwoners helpen realiseren. Als gemeente ontwikkelen we zelf geen woningen, dus samenwerking met woonpartners en inwoners is hierin essentieel.

Tegelijkertijd willen we duidelijkheid geven over de wijze waarop we met welke partij willen omgaan. Dat kan per rol en thema of situatie verschillen, maar begint met een open en faciliterende houding van de gemeente. We bieden daarmee ruimte voor het faciliteren van goede initiatieven en spelen blijvend in op een veranderende behoefte vanuit de markt. We willen ruimte maken voor woningen waar onze inwoners echt behoefte aan hebben, ongeacht of dit nu door ontwikkelaars en beleggers gerealiseerd wordt, of door middel van particuliere initiatieven (collectief).

### **WE STIMULEREN (CPO-)PROJECTEN DIE VOORZIEN IN EEN LOKALE BEHOEFTE**

Een aantal voorbeelden van (CPO-)projecten die voorzien in een lokale en kwalitatieve behoefte:

- (Knarren)hofjes waar verschillende huishoudens bij elkaar wonen, vaak rondom een gezamenlijke binnenplaats. Dit kan in verschillende vormen, bijvoorbeeld met starters en ouderen bij elkaar.
- Modulaire woningbouw, waarbij delen van woningen toegevoegd of verwijderd kunnen worden als bijvoorbeeld de huishoudensamenstelling verandert.

- Tiny houses (eventueel tijdelijk van aard) om de vraag vanuit starters en spoedzoekers op te vangen.

We werken hier als gemeente graag aan mee, als de lokale behoefte hieraan aangetoond kan worden.

## 7.5 Objectieve beoordeling van nieuwe plannen volgens gemeentelijk afwegingskader

### Werken met een 'drietrapsraket': woonvisie, uitvoeringsstrategie en woningbouwprogrammering

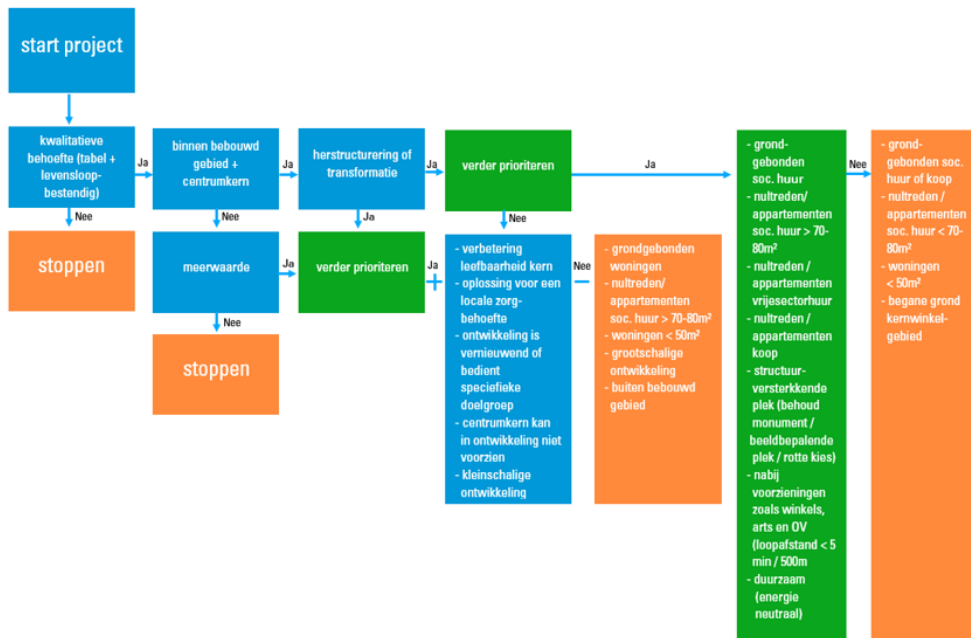
Om ervoor te zorgen dat we de komende jaren initiatieven kunnen blijven faciliteren, werken we met een 'drietrapsraket'. De eerste trap is deze woonvisie, die de kaders en uitgangspunten voor onze woningmarkt schetst. De tweede trap is de uitvoeringsstrategie (en samenvattende oplegger), hierin staan de concrete eisen die we aan nieuwe plannen stellen en een afwegingskader voor beoordeling en prioritering van (nieuwe) plannen. Vervolgens vormt de gemeentelijke woningbouwprogrammering de derde trap. Dit betreft een dynamisch overzicht van alle plannen die we als gemeente tot uitvoering willen brengen met onze woonpartners. In deze woonvisie geven we alvast een toelichting op deze uitvoeringsstrategie. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen we u naar de separate uitvoeringsstrategie (of de oplegger).

### Uitvoeringsstrategie: plannen beoordelen we op basis van het afwegingskader

De uitvoeringsstrategie (separaat document) geeft uitvoering aan de kaders en uitgangspunten van deze woonvisie. Centraal in de uitvoeringsstrategie staat een afwegingskader voor nieuwe plannen. Dit afwegingskader helpt de gemeente en initiatiefnemers om plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de kwalitatieve woonbehoefte op middellange termijn. Op hoofdlijnen zijn twee criteria dwingend: het plan voorziet in een (lokale) kwalitatieve behoefte en het plan ligt in een centrumkern (of heeft een aantoonbare meerwaarde, waaronder leefbaarheid). De overige criteria in het afwegingskader zijn 'pluspunten'. Hoe meer van deze aanvullende aspecten aan bod komen, hoe meer het plan geprioriteerd wordt tegenover andere plannen. Denk hierbij aan plannen op loopafstand van voorzieningen, plannen die bestaand vastgoed transformeren of bijzondere concepten (bijvoorbeeld wonen met zorg, knarrehofjes, proeftuinen voor duurzaamheid).

Meer informatie over deze werkwijze leest u in de separate uitvoeringsstrategie.

**Figuur 17: Visuele weergave totstandkoming nieuwe woningbouwplannen (prioritering)**



## WE MONITOREN ONTWIKKELINGEN IN VRAAG EN AANBOD, EN STUREN BIJ WAAR NODIG

Voor ons woonbeleid baseren we ons op de meest actuele prognoses en inzichten. We beseffen dat dit 'dagkoersen' zijn, die jaarlijks hoger of lager uit kunnen vallen. Daarom monitoren we zowel de vraag- (demografische ontwikkeling) als aanbodkant (onder andere leegstandsontwikkeling) van onze woningmarkt periodiek. Hierdoor kunnen we tijdig bijsturen, wanneer actuele signalen hierom vragen.

**Jaarlijkse programmering: op basis van plannen en transformatieopgave stellen we 'ruimte' vast**

De gemeentelijke woningbouwprogrammering bestaat uit bestaande (harde) plannen, die aangevuld zullen worden met nieuwe plannen uit het afwegingskader. Hiermee geeft het woningbouwprogramma duidelijkheid over de plannen die op (relatief) korte termijn in Meerssen tot uitvoering zullen komen.

Om de planlijst flexibel te houden maken we 'use it or lose it' afspraken met private partijen (bijvoorbeeld in de Anterieure Overeenkomst, of het verkoopcontract van de grond). We nemen hierin op dat oplevering van de woningen in beginsel binnen 3 jaar na verlening van de omgevingsvergunning moet plaatsvinden. Wanneer dit niet gebeurt, kan de overeenkomst worden ontbonden. Zo voorkomen we dat partijen de plantitels vasthouden zonder dat men voornemens is deze op korte termijn te bouwen.

**RESTERENDE BEHOEFTE O.B.V. ACTUELE TRANSFORMATIEOPGAVE EN BESTAANDE PLANNEN**

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gesproken over een transformatieopgave per gemeente. Deze transformatieopgave komt tot stand op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling en de werkelijke leegstand (boven frictieniveau). Hiermee geeft de transformatieopgave het saldo voor toevoegingen of onttrekkingen weer. Dit saldo is voor Meerssen sinds 2016, bij vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, niet meer geactualiseerd. In de (sub)regio worden mogelijkheden verkend om deze transformatieopgave te actualiseren, zodat deze een duidelijke stip op de horizon kan bieden voor de opgaven in de regio en gemeenten. Wanneer de transformatieopgave voor Meerssen actueel is, integreren we deze in de woningbouwprogrammering en werkwijze.

**Begrippenlijst****(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)**

Bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

**(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)**

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

**Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid (woningcorporaties)**

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren huishoudens een belastbaar inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 44.655 (prijspeil 2021).

**Doorstromers**

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

**Dure scheefheid**

Een- en tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan € 633,25 (prijspeil 2021). Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 678,66 (prijspeil 2021). Oftewel, mensen met een laag inkomen in een voor hen te dure woning.

**Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)**

Een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) drukt uit hoe energiezuinig een woning is.

**Goedkope scheefheid**

Een- en tweepersoonshuishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een kale huurprijs tot € 619,01. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 663,40 (prijspeil 2020). Oftewel, mensen met een midden of hoog inkomen in een voor hen te goedkope woning.

**Inponding**

Instrument dat wordt ingezet voor een tijdelijke transitie van eigendoms-vorm, met onttrekking binnen circa 10 jaar als einddoel. Hierbij gaat het om particuliere woningen die nu nog zonder noemenswaardige renovaties verhuurd kunnen worden, maar die op de langere termijn incurant zijn. Deze particuliere woningen worden dan opgekocht en verhuurd door bijvoorbeeld woningcorporaties, en uiteindelijk gesloopt.

### **Kernwinkelgebied**

In onze gemeente hanteren we de centra van Meerssen en Bunde als kernwinkelgebieden. Hierin houden we de definities aan vanuit de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

### **Kernwoningvoorraad**

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 619, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat, is dit circa € 663 (prijsspeil 2020).

### **Levensloopbestendige woning**

Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen. De woning is voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, geschikt is of geschikt te maken. Op die manier kunnen mensen met een lichamelijke beperking, ondanks deze beperking, prettig en comfortabel wonen. Deze woning is geschikt (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft. Een levensloopbestendige woning heeft meer eisen dan een 'nultredenwoning':

Bij een eisenpakket voor levensloopgeschikte woningen gaat het om een combinatie van eisen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy:

- De woning moet zonder traptreden bereikt kunnen worden;
- De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) dienen eveneens zonder traplopen te bereiken te zijn en geschikt te zijn voor minder validen (eventueel met traplift);
- De woningen dienen voorzien te zijn van brede deurposten, inloepdouche en zonder drempels te zijn.
- Voor verdere specificaties verwijzen we u naar Module 1 uit het Handboek Woonkeur 2015. Alle eisen, voor zover ze niet in het Bouwbesluit staan, hebben geen bindend karakter. Als aan alle eisen wordt voldaan worden certificaten afgegeven voor het behalen van het Woonkeurlabel. Als niet letterlijk aan een eis wordt voldaan maar een vergelijkbaar alternatief wordt aangeboden, kan toch een certificaat worden afgegeven. Als alleen op één of enkele kleine punten wordt afgeweken, kan in plaats van een certificaat een Verklaring WoonKeur worden afgegeven, ter beoordeling door de WoonKeurinspecteur.

### **Middenhuur**

Huurwoningen met een prijs tussen de circa € 700 en € 950 per maand. Het gaat om huurprijzen die betaalbaar zijn voor de middeninkomens. Een deel van deze middenhuur valt dus onder de sociale huurprijzen (bijvoorbeeld bij particuliere verhuurders) en een deel betreft vrijesectorhuur (prijsspeil 2021).

### **Middeninkomen**

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 43.574 en € 49.959 gerekend (prijsspeil 2020).

### **Nultredenwoning**

Een nultredenwoning is een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Een nultredenwoning is geschikt voor mensen waarbij alleen het traplopen moeilijk of niet meer gaat. Een 'echte' levensloopbestendige woning gaat verder. Want hoe meer voorzieningen er zijn meegenomen, hoe langer mensen er kunnen blijven wonen.

### **Passend toewijzen**

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 752,33 euro (liberalisatiegrens 2021).

### **Senioren**

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd. In de woonvisie spreken we vaker over 'ouderen', met onderscheid naar vitale en minder vitale ouderen. Dit omdat een leeftijdsgrens niet altijd recht doet aan iemands situatie (fysiek, mentaal, et cetera) en woonwensen.

### **Sociale huurwoning**

Huurwoningen (al dan niet in het bezit van een woningcorporatie) met een kale huur tot € 752,33 per maand (prijspeil 2021).

**Starters**

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

**Vrijesectorhuurwoning**

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 752,33 per maand (prijspeil 2021).

*Meerssen, 14 december 2023*

*Burgemeester en Wethouders van Meerssen*

## Bijlage A: Verdieping huishoudensprognose per kern

Uit de meest actuele Progneff 2019 prognose blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Meerssen afneemt met circa 155 tussen 2020 en 2030, en met nogmaals 610 tussen 2030 en 2040. Onderstaande tabel laat zien hoe de huishoudensontwikkeling per kern zich naar verwachting zal ontwikkelen. In alle kernen neemt het aantal huishoudens af, de mate waarin verschilt wel lichtelijk. In deze paragraaf verdiepen we deze gegevens per kern, door de ontwikkeling van verschillende leeftijdsgroepen in beeld te brengen.<sup>22</sup>

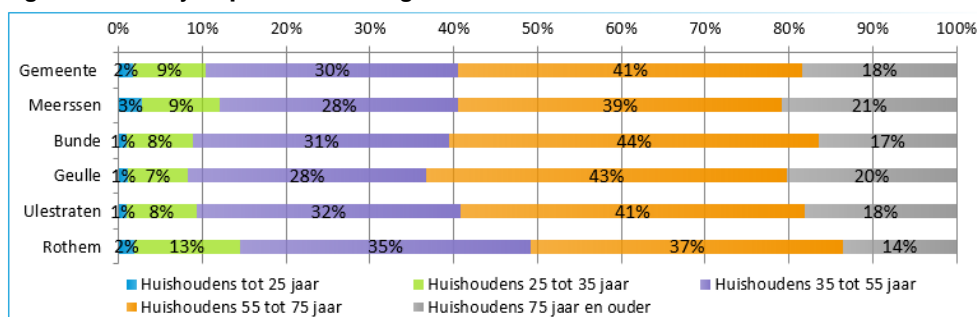
**Tabel 8: verwachte huishoudensontwikkeling in gemeente Meerssen op kernniveau (2020 tot 2040)**

Kern	Stand 2020	Stand 2030	Ontwikkeling 2020 - 2030	Stand 2030	Stand 2040	Ontwikkeling 2030 - 2040
Meerssen	2.780	2.730	-50 (-2%)	2.730	2.545	-185 (-7%)
Bunde	2.460	2.450	-10 (0%)	2.450	2.275	-175 (-7%)
Geulle	1.200	1.150	-50 (-4%)	1.150	1.040	-110 (-10%)
Ulestraten	1.245	1.220	-25 (-2%)	1.220	1.125	-95 (-8%)
Rothem	800	795	-5 (-1%)	795	745	-50 (-6%)
<b>Totaal gemeente</b>	<b>8.495</b>	<b>8.340</b>	<b>-155 (-2%)</b>	<b>8.340</b>	<b>7.730</b>	<b>-610 (-7%)</b>

Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020). \*Afrondingsverschil doordat doelgroepen op vijftallen zijn afgerond. Let op, beschouw prognoses op kernniveau indicatief daar waar onzekerheidsmarges op een lager schaalniveau toenemen.

Onderstaand figuur laat de huidige leeftijdsopbouw van de verschillende kernen zien. In Meerssen wonen relatief iets meer huishoudens tot 25 jaar. Ook zijn hier, en in Geulle, al meer 75-plushuishoudens dan gemiddeld in de gemeente. In Bunde en Geulle zijn relatief veel huishoudens tussen de 55 en 75 jaar, dit betekent dat hier de komende jaren ook veel 75-plussers bij komen (doordat huishoudens ouder worden). Rothem is nog een relatief jonge kern, met een groot aandeel huishoudens tussen de 25 en 35 jaar.

**Figuur 18: leeftijdsopbouw van de gemeente en verschillende kernen in 2020**



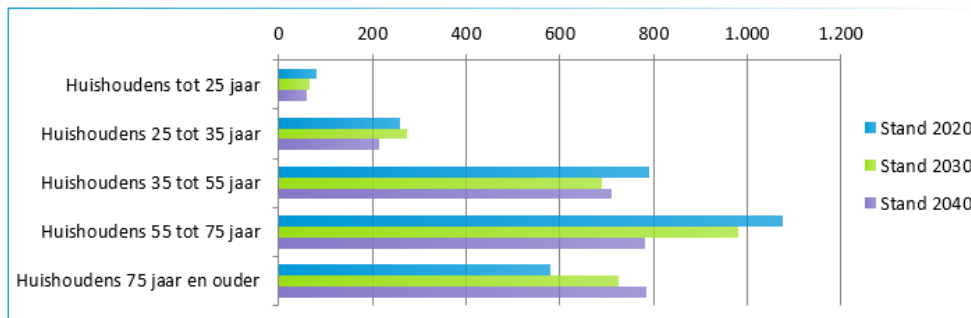
Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

### Meerssen

Meerssen heeft circa 2.780 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 50 tot 2.730 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 185 tot 2.545 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Meerssen (39%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (28%, gemiddeld 30% in de gemeente). Meerssen heeft relatief gezien meer huishoudens tot 25 jaar, namelijk 3% tegenover 2% gemiddeld. In 2040 zal naar verwachting de doelgroep 75-plushuishoudens het grootst zijn in Meerssen. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 19: stand huishoudens in kern Meerssen, op basis van leeftijden**

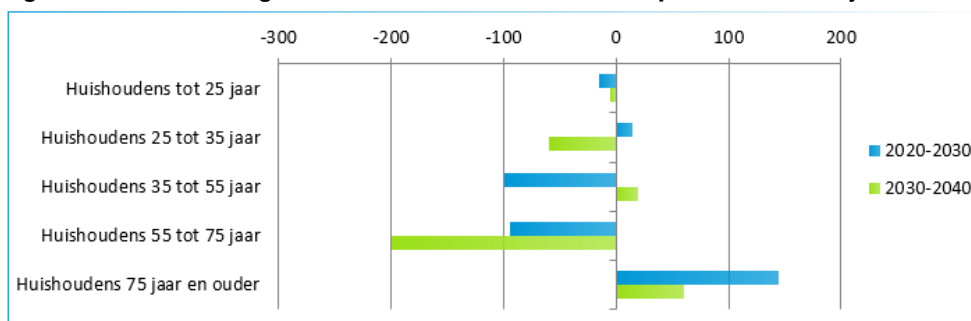
<sup>22</sup> Progneff 2019 maakt op buurtniveau alleen onderscheid naar leeftijdsgroepen en niet naar huishoudenssamenstelling (gezinnen, stellen en alleenstaanden). We kunnen daarom geen onderscheid maken naar huishoudenstypen, enkel naar leeftijden.



Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

De groei in Meerssen zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zeker in de eerste tien jaar. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Meerssen verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Daarnaast neemt het aantal 25 tot 35 jarigen tot 2030 lichtelijk toe (maar daalt daarna sterker). Zie onderstaand figuur.

**Figuur 20: ontwikkeling huishoudens in kern Meerssen, op basis van leeftijden**

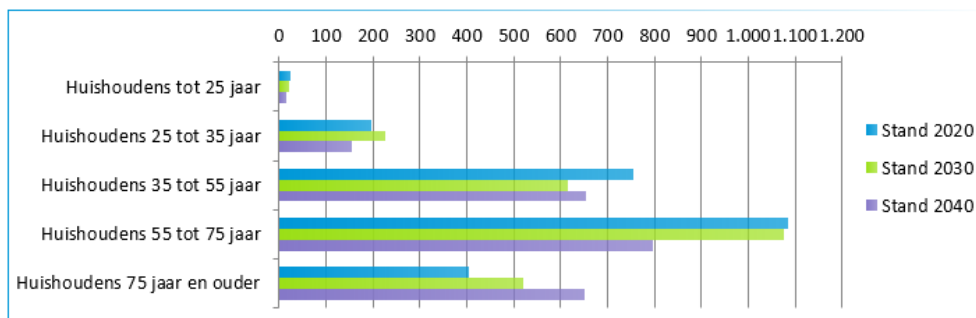


Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

### Bunde

Bunde heeft circa 2.460 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 10 tot 2.450 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 175 tot 2.275 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Bunde (44%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (31%, gemiddeld 30% in de gemeente). In 2040 zal naar verwachting de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar nog het grootst zijn in Bunde, gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar. Zie onderstaand figuur.

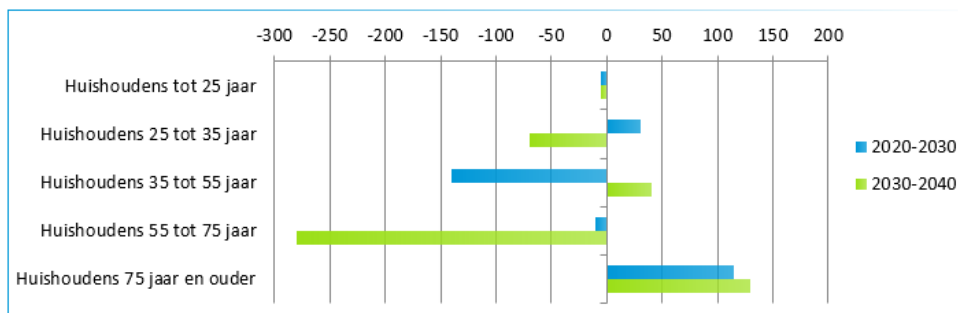
**Figuur 21: stand huishoudens in kern Bunde, op basis van leeftijden**



Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

De groei in Bunde zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zowel tot 2030 als daarna. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Bunde verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Tot 2030 blijft deze doelgroep nog relatief stabiel in omvang, maar na 2030 neemt de omvang van deze doelgroep sterk af. Daarnaast neemt het aantal 25 tot 35 jarigen tot 2030 lichtelijk toe (maar daalt daarna sterker). Zie onderstaand figuur.

**Figuur 22: ontwikkeling huishoudens in kern Bunde, op basis van leeftijden**

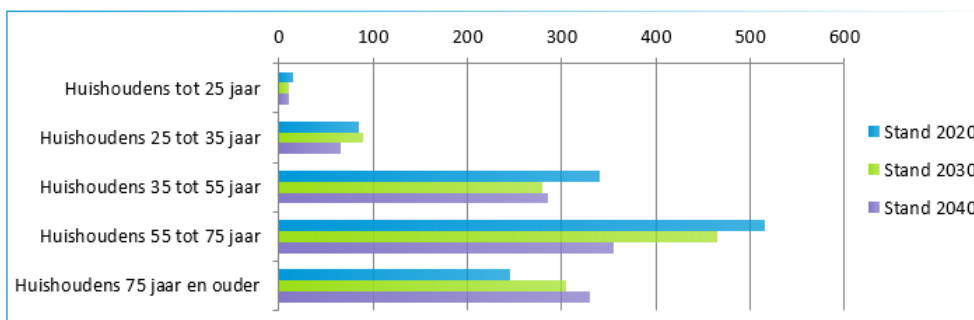


Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

### Geulle

Geulle heeft circa 1.200 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 50 tot 1.150 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 110 tot 1.040 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Geulle (43%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (28%, gemiddeld 30% in de gemeente). In 2040 zal naar verwachting de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar nog het grootst zijn in Geulle, gevolgd door huishoudens vanaf 75 jaar. Zie onderstaand figuur.

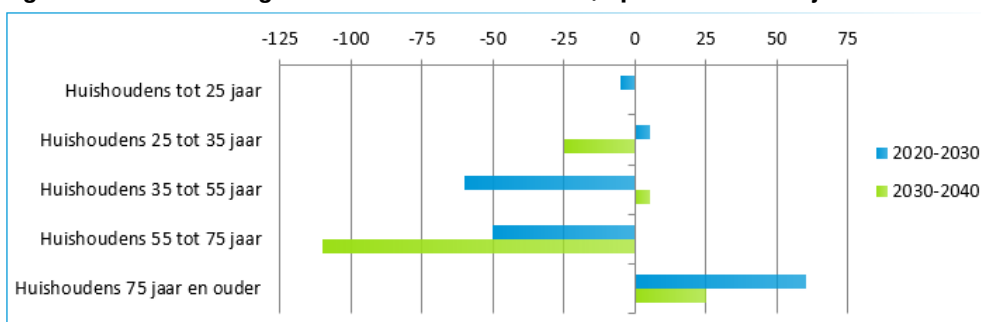
**Figuur 23: stand huishoudens in kern Geulle, op basis van leeftijden**



Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

De groei in Geulle zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zeker in de eerste tien jaar. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Geulle verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Daarnaast neemt het aantal 25 tot 35 jarigen tot 2030 lichtelijk toe (maar daalt daarna sterker). Zie onderstaand figuur.

**Figuur 24: ontwikkeling huishoudens in kern Geulle, op basis van leeftijden**



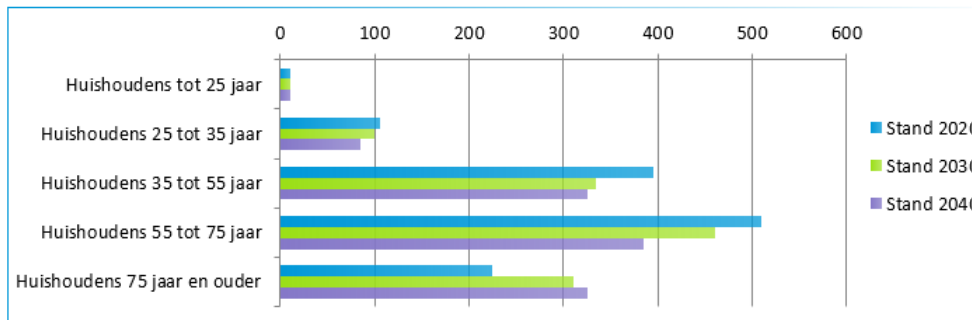
Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

### Ulestraten

Ulestraten heeft circa 1.245 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 25 tot 1.220 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 95 tot 1.125 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Ulestraten (41%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (32%, gemiddeld 30% in de gemeente). In 2040 zal naar verwachting de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar nog het grootst zijn in Ulestraten. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 25: stand huishoudens in kern Ulestraten, op basis van leeftijden**

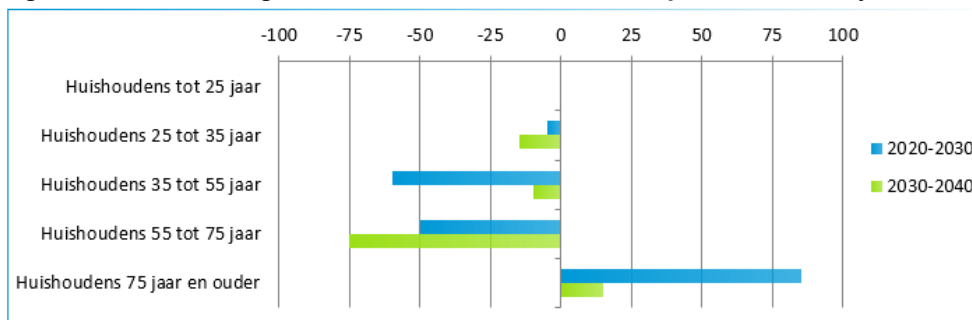




Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

De groei in Ulestraten zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zeker in de eerste tien jaar. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Ulestraten verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Zowel tot 2030 als daarna neemt deze doelgroep sterk in omvang af. Het aantal huishoudens tot 25 jaar blijft stabiel in deze kern, tot 2030 en 2040 is geen sprake van een toe- of afname. Alle andere doelgroepen nemen in beide periodes in omvang af. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 26: ontwikkeling huishoudens in kern Ulestraten, op basis van leeftijden**

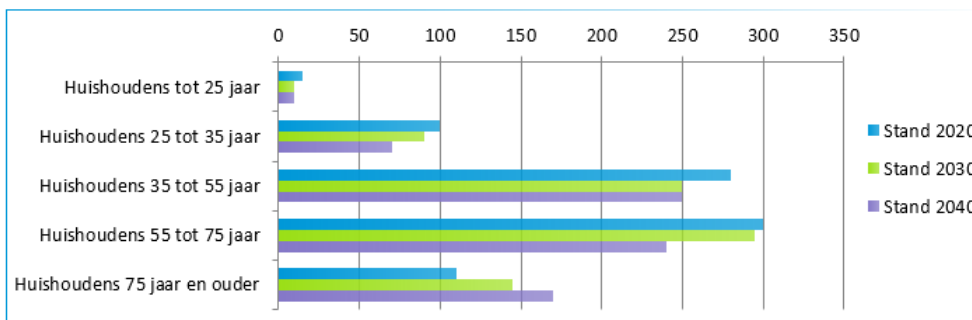


Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

### Rothem

Rothem heeft circa 800 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 5 tot 795 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 50 tot 745 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Rothem (37%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (35%, gemiddeld 30% in de gemeente). In 2040 zal naar verwachting de doelgroep huishoudens tussen de 35 en 55 jaar nog het grootst zijn in Rothem, gevolgd door huishoudens tussen de 55 en 75 jaar. Zie onderstaand figuur.

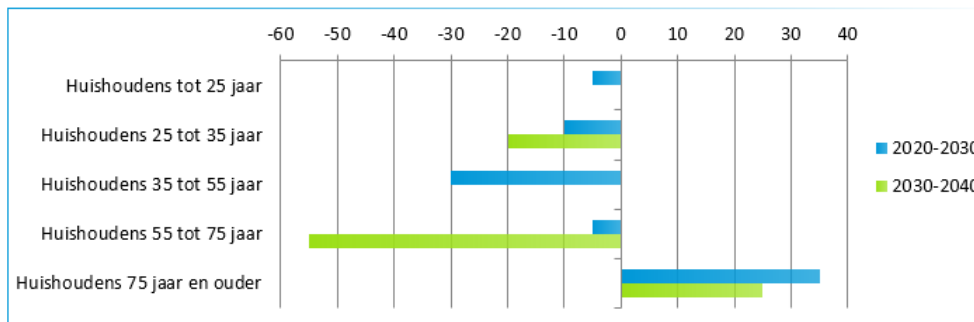
**Figuur 27: stand huishoudens in kern Rothem, op basis van leeftijden**



Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

De groei in Rothem zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zowel tot 2030 als daarna. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Rothem verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Tot 2030 blijft de omvang van deze doelgroep relatief stabiel, maar na 2030 neemt de doelgroep sterk in omvang af. Ook de andere doelgroepen nemen in Rothem tot 2040 in omvang af. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 28: ontwikkeling huishoudens in kern Rothem, op basis van leeftijden**



Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

## Bijlage B: Wet- en regelgeving

Op het gebied van wonen zijn er verschillende veranderingen in Rijksbeleid- en wetgeving en maatschappelijke en sociaaleconomische ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de woningmarkt.

### **De herziene Woningwet en regels rondom corporatiebeleid bieden kansen voor woonvisie**

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt meer invloed op de werkzaamheden van de in Meerssen actieve woningcorporatie(s). Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele woonvisie, waarin het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid is opgenomen.

Deze nieuwe woonvisie vormt daarmee dan ook de basis voor het maken van prestatieafspraken met Wonen Meerssen en Woonpunt. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, vergunninghouders, et cetera. Ook deze onderwerpen komen in deze woonvisie aan bod. In lijn met de gedachte achter de Woningwet moet deze Woonvisie ook gedragen worden door andere relevante belanghebbenden en partners op de woningmarkt: marktpartijen, zorgaanbieders en bewoners. Vandaar dat deze ook uitgebreid meegenomen worden in het proces.

### **De Ladder voor duurzame verstedelijking: inbreiding gaat voor uitbreiding**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

Hiermee wordt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. Er moet dus behoefte zijn aan een woningbouwplan, en deze dienen in principe eerst binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente gerealiseerd te worden. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.

### **Scheiden van wonen en zorg brengt nieuwe uitdagingen voor de woningmarkt met zich mee**

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz, ter vervangen van de oude AWBZ).

De extramuralisering betekent dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal wonen (zorg met verblijf in een instelling), maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal). De zorgzwaartepakketten (ZZP's, uit de oude ABWZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook ZZP 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) ZZP 3 helemaal en ZZP 4 deels<sup>23</sup>.

Door de extramuralisering blijven mensen langer thuis wonen. Mensen met een steeds zwaardere zorgindicatie moeten in de reguliere zelfstandige woningvoorraad gehuisvest worden en blijven. Er is daardoor een toenemende vraag naar (intensieve) extramuraal zorg. Dit geldt zowel voor de verstandelijke gehandicapten (VG) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) en de ouderenzorg. Landelijk neemt hierdoor de behoefte aan beschermde en beschutte (zelfstandige) woonvormen voor ouderen, GGZ en VG sterk toe.

### **Vanuit het sociaal domein vragen de Participatiewet en de Jeugdwet ook om aandacht**



Sinds 2015 hebben gemeenten er nieuwe taken en verantwoordelijkheden bijgekregen in het sociaal domein. Deze taken zijn, naast de Wmo, vastgelegd in twee wetten: de Participatiewet en Jeugdwet. Iedereen die kan werken maar het op de arbeidsmarkt zonder ondersteuning niet redt, valt onder de Participatiewet. De wet moet ervoor zorgen dat meer mensen werk vinden, ook mensen met een ar-

<sup>23</sup>Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg





beidsbeperking.<sup>24</sup> In de Jeugdwet staat dat gemeenten zijn verantwoordelijk voor de jeugdhulp. Zij kunnen de zorg dicht bij de inwoners organiseren, in samenhang met ondersteuning van gezinnen bij werk, inkomen en schulden. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van alle vormen van jeugdhulp. Bijvoorbeeld hulp aan huis bij problemen in het gezin, maar ook bij psychische en gedragsproblemen van kinderen en jongeren. Huisvesten van deze doelgroep kan hier ook onderdeel van uitmaken. Hierbij is het uitgangspunt dat gebruik gemaakt wordt van de eigen kracht van jongeren, ouders en hun sociale netwerk. Het is belangrijk dat zij de regie blijven houden over hun leven. En dat ze samen met hun eigen omgeving en professionele hulpverleners naar oplossingen zoeken.

### Landelijke sociaaleconomische en demografische trends en ontwikkelingen

In onderstaande schema's staan landelijke sociaaleconomische en demografische trends en ontwikkelingen, met gevolgen voor de woningmarkt. Naast de ontwikkelingen zelf, geven we daarbij beknopt weer wat gevolgen (landelijk en voor Meerssen) van deze ontwikkelingen zijn.

Trend	Betekenis	Gevolg
Huishoudensgroei op (middel)lange termijn in steden, krimp in de periferie 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toename vraag naar woningen in stedelijke gebieden, driekwart (ruim 500.000 huishoudens tot 2040<sup>19F</sup>) van de huishoudensgroei gaat naar grotere gemeenten (vanaf 100.000 inwoners).</li> <li>De trek naar de stad en krimp in de periferie is een zichzelf versterkend effect. Steeds meer (veelal jonge) mensen trekken weg naar gebieden met meer voorzieningen, opleidingen en carrièrekansen, vaak de grotere steden. In de periferie verdwijnen steeds meer voorzieningen en bedrijven door de demografische krimp, wat verdere krimp weer in de hand helpt. Daarnaast zijn de gevolgen van ontgroening en vergrijzing vaak beter merkbaar in de krimpende gebieden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toenemende druk op de steden, juist minder op krimpen en anticipeerregio's.</li> <li>Vooral vertrekoverschot van jongeren vanuit periferie naar de stad.</li> <li>Gevolgen van ontgroening en vergrijzing met name merkbaar in gemeenten als Meerssen.</li> </ul>
Vergrijzing 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oplopende vraag naar woningen geschikt voor ouderen: levensloopbestendig en nabij (zorg)voorzieningen.</li> <li>Zij hebben een bovengemiddelde voorkeur voor nultreden (vrijesector)huurwoningen dicht bij voorzieningen.</li> <li>De doelgroep 75-plussers groeit de komende 10 jaar met 45% en is in 2040 meer dan verdubbeld ten opzichte van nu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groot deel van de bestaande voorraad is niet geschikt voor deze doelgroep. Vooral in de buurtschappen en buitengebied.</li> <li>Meer aandacht voor concepten als smart living, om langer thuis wonen mogelijk te maken.</li> </ul>
Huishoudensverduunning: meer (jonge en oude) eenpersoonshuishoudens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het aantal éénpersoonshuishoudens stijgt de komende 10 jaar twee keer zo hard (12%) als het totaal aantal huishou-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Druk op betaalbare (huur)voorraad, maar in iets mindere mate in landelijke gemeenten als Meerssen.</li> </ul>

<sup>24</sup> De Participatiewet is in de plaats gekomen van de Wet Werk en Bijstand, Wsw en een groot deel van de Wajong.

	<p>dens (6%) in Nederland. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden. Zo'n 80%-85% van de woningopgave tot 2040 wordt veroorzaakt door groei éénpersoons-huishoudens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename vraag naar relatief kleine woningen (patio's appartementen), afname voorkeur voor relatief grote woningen.</li> <li>• Afname gemiddelde bestedingskracht per huishouden. De gemiddelde bestedingskracht van éénpersoonshuishouden is € 19.600. Van alle huishoudens in Nederland is dat € 34.200.<sup>25</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deel bestaande voorraad ongeschikt voor doelgroep: niet levensloopbestendig en een te groot woonoppervlak.</li> <li>• Nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen zijn nodig, op locaties dicht bij voorzieningen zijn nodig.</li> </ul>
<p>Extramuralisering en scheiding wonen en zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouderen wonen langer thuis en door afschaffen lichte zzp's, gescheiden financiering en vergrijzing neemt vraag naar zorggeschikte woningen toe.</li> <li>• Ook voor overige kwetsbare doelgroepen is de trend om zorg in de thuisomgeving aan te bieden. Denk aan de doelgroep Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, OGGz, verwarde personen, mensen met (licht) verstandelijke beperkingen, statushouders, nazorg ex-gedetineerden, ouderen met dementie, ernstige psychiatrische aandoeningen en jongeren die een vorm van begeleid wonen nodig hebben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Druk op de huurprijzen voor extramurale zorgwoningen op aantrekkelijke plekken.</li> <li>• Leegkomend intramuraal zorgvastgoed op suboptimale plekken.</li> </ul>
<p>Strengere duurzaamheidsnormen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huishoudens zijn zich steeds meer bewust van de duurzaamheid en energieprestaties van hun woning en hechten hier meer waarde aan.</li> <li>• Vraag naar goedkope, maar zuinige vrijesectorhuur neemt toe. Dit segment concurreert met dure onzuinige sociale huur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De EPC wordt steeds verder aangescherpt. Van 0,4 in 2015 naar bijna 0 in 2021.</li> <li>• Woonlastenbenadering koppelt huur- en energielasten.</li> </ul>
<p>Waardestijging koopwoning niet langer verdienmodel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strengere financieringsvoorwaarden, huishoudensafname (op lange termijn) en afbouw hypotheekrenteaftrek maken waardestijging van de koopwoning niet langer een onomstreden verdienmodel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende druk op de (vrijesector)huurvoorraad in steden waar waardestijging minder vanzelfsprekend is.</li> </ul>

<sup>25</sup> CBS (2014).

<p>Flexibele contracten</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korte en flexibele arbeidscontracten maken financiering van een koopwoning lastig. In 2015 had 20% van de werknemers een flexibel contract. De populariteit van huren neemt hierdoor toe.</li> <li>• Banken ontwikkelen financieringsmogelijkheden voor deze doelgroep en voor zzp'ers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op korte termijn extra druk op de bestaande huurvoorraad, vooral tussen aftoppings- en liberalisatiegrens. Dit segment is het alternatief voor een koopwoning in Meerssen.</li> </ul>
<p>Lage rentestand</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de druk op de koopmarkt verleggen huishoudens hun aandacht naar huur, wat ook daar weer zorgt voor een prijsopdrijvend effect.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opwaartse druk prijzen voor woningvastgoed.</li> </ul>
<p>Economisch herstel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consumentenvertrouwen stijgt. Huishoudens kopen graag weer om te profiteren van de stijgende prijzen.</li> <li>• Noodgedwongen voorkeur voor vrijesectorhuur door (te) hoge kooprijzen. De vraag naar huur is mede afhankelijk van de kooprijzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende druk op zowel koop- als (vrijesector) huurvoorraad landsbreed.</li> </ul>

## Bijlage C: Toelichting zorgvraag 2020-2030

In deze bijlage zoomen we in op de verwachten zorgvraag in Meerssen. Het betreft een indicatieve prognose met een aantal kanttekeningen op het gebied van ambulantisering/extramuralisering (zie ook onderstaand tekstvak). De geschetste extramurale opgave is in de huishoudensprognose, zoals eerder in dit onderzoek gebruikt, verwerkt. Waarbij zorgindicaties niet gelijk staan aan huishoudens. Voor de intramurale opgave is dat niet het geval (het gaat om institutionele, niet reguliere huishoudens).

### TOELICHTING EN KANTTEKENINGEN ZORGPROGNOSE

We baseren ons op zorgindicaties uit 2015 die we extrapoleren met behulp van de huishoudensprognose Primos 2019. We kunnen een inschatting maken van de intramurale opgave; voor de extramurale opgave is dit minder gemakkelijk. Er zijn verschillende trends ingezet zoals afbouw van zorg- en verpleegcentra, de hervorming van de intramurale geestelijke gezondheidszorg, de ambulantisering van de GGZ en de ambulantisering van beschermd wonen. De gevolgen hiervan zijn moeilijker uit te drukken in prognoses.

#### Intramurale zorg: grootste groep zijn verstandelijk gehandicapten en somatische zorgvragers

De leeftijd van de circa 250 personen in een intramurale zorgwoning in Meerssen loopt uiteen, al zijn de oudste leeftijdsgroepen wel sterk vertegenwoordigd: 24% is tussen 75 en 85 jaar en 36% is 85 jaar of ouder. Splitsen we de intramurale groep uit naar zorgtype dan zien we dat circa 27% verstandelijk gehandicapt is. Ook 27% van de intramurale groep ontvangt somatische zorg. Circa 22% ontvangt psychogeriatrische zorg, circa 19% lichamelijke zorg en circa 5% psychiatrische zorg. Intramurale zintuiglijke zorg wordt niet aangeboden in Meerssen. Zie onderstaande tabel en figuur.

**Figuur 29: intramurale bevolking Meerssen, naar leeftijd en type zorgvraag in 2020**

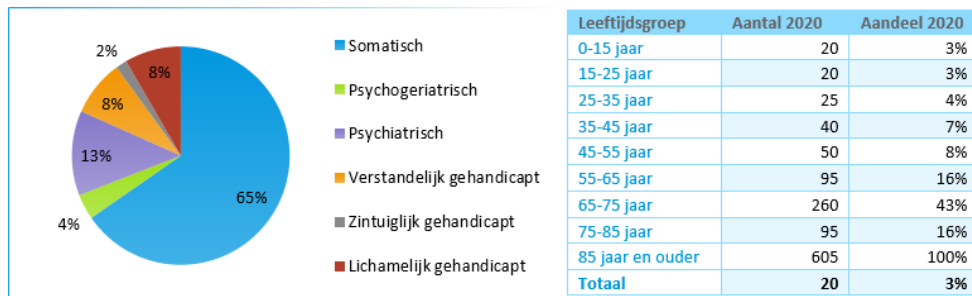


Bron links: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2020). Afronding op vijfthallen en hele procenten.

#### Extramurale zorg: meerderheid heeft somatisch zorgprofiel

Van de circa 600 personen die extramurale zorg ontvangen is circa 74% 65 jaar of ouder. Circa 400 personen ontvangen thuis somatische zorg, zo'n 65% van het totaal aantal extramurale zorgvragers. Dit zorgtype valt meestal onder een licht zorgprofiel, waardoor dit percentage aanzienlijk hoger is dan het percentage intramurale somatische zorgbehoevenden. Tegelijkertijd is het door het doorgaans zware zorgprofiel het percentage psychogeriatrische patiënten dat thuis woont relatief klein, zo'n 4% van alle extramurale zorgvragers. Zie onderstaande tabel en figuur.

**Figuur 30: extramurale bevolking Meerssen, naar leeftijd en type zorgvraag in 2020**



Bron links: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2020). Afronding op vijfthallen en hele procenten.

**Tot 2030 toename verwacht van circa 45 intramurale en 95 extramurale zorgbehoevenden**

Op basis van de huishoudensontwikkeling verwachten we in 2030 circa 45 extra intramurale zorgvragers in gemeente Meerssen ten opzichte van 2020 (+18%). De gemiddelde leeftijd van een intramurale zorgvrager gaat omhoog: in 2030 is circa 66% van de intramurale huishoudens in de gemeente 75 jaar of ouder, tegenover 60% in 2020. Daarnaast neemt de vraag naar extramurale zorg toe met circa 45 personen in dezelfde periode (+16%). De gemiddelde leeftijd van een extramurale zorgvrager gaat ook omhoog: in 2030 is circa 67% van de intramurale huishoudens in de gemeente 75 jaar of ouder, tegenover 59% in 2020.

### Grotere intramurale somatische, psychogeriatrische en VG-zorgvraag in 2030

De huidige zorggebruikers worden ouder en schuiven door naar een hogere leeftijdsklasse zonder dat het type zorgvraag verandert. Hierdoor zien we, als gevolg van de vergrijzing, een groei van het aantal huishoudens met een somatische (+15) of psychogeriatrische (+10) intramurale zorgbehoefte. Een deel van de psychogeriatrische opgave landt door ambulantisering mogelijk extramuraal. Hier houdt de prognose geen rekening mee. De grootste groep intramurale zorgvragers in 2020, verstandelijk gehandicapt, stijgt met circa 10 naar circa 80 in 2030. Zie onderstaande figuur en tabel.

**Figuur 31: intramurale bevolking Meerssen, naar type zorgvraag in 2030**



Bron: Primos 2019, CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijfthallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

### Sterke stijging aandeel 75-plushuishoudens met extramurale somatische zorgvraag

In 2020 ontvangen in Meerssen circa 600 huishoudens extramurale zorg. Tussen nu en 2030 zal het aantal inwoners met een extramurale zorgvraag stijgen, tot circa 700. Dit komt enerzijds door de vergrijzing (meer ouderen) en anderzijds door de ambulantisering (meer zorg thuis ontvangen). Vooral onder 75-plussers groeit de extramurale zorgvraag sterk. De extramurale zorgvraag onder jongere huishoudens stijgt of daalt licht, met enkele procenten.

In 2030 zal de vraag naar **extramurale somatische zorg** zijn gestegen naar circa 490 zorgvragers, een toename van bijna 25% ten opzichte van 2020. De overige extramurale zorgtypegroepen blijven relatief stabiel met in totaal zo'n 200 zorgvragers in 2030 (nu 210). Zie onderstaande figuur en tabel.

De prognose houdt nog geen rekening met alle aspecten van extramuralisering/ambulantisering van zorg. Zo geeft het geen inzicht in de extra indicaties voor onder andere de volgende zorgcategorieën:

- Ambulantisering van beschermd wonen. Hierbij gaat het om een jaarlijkse extra vraag naar huisvesting van circa 5 tot 10 inwoners in de gemeente Meerssen die verwacht worden uit te stromen uit instellingen voor beschermd wonen.<sup>26</sup> Zij moeten zelfstandig worden gehuisvest met ambulante begeleiding. Voor deze doelgroep gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning. Belangrijk is met name dat woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn. Uitstroom van deze inwoners vanuit instellingen naar de reguliere woningmarkt zit voor het eerste jaar nog niet goed verwerkt in prognoses, maar wordt daarna wel verwerkt in reguliere huishoudensprognoses.
- Extramuralisering van de psychogeriatrische intramurale zorg. Door vergrijzing gaat dit vermoedelijk om een relatief grote groep. Volgens de dementiemonitor van Alzheimer Nederland woont 70% van de dementerenden thuis. Pas in een relatief laat stadium kunnen patiënten terecht in een verpleeghuis. Echter er is vaak sprake van wachttijden, waardoor nijpende situaties ontstaan. Naar verwachting is er behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen in een verpleeghuis. Bijvoorbeeld een geheugen ondersteunende kleine buurt, waar zij met mantelzorgers kunnen wonen.

<sup>26</sup> Inschatting op basis van onze ervaring elders. Deze doelgroepen worden na het jaar van uitstroom in de reguliere prognose opgenomen. Het gaat echter om instroom in de sociale voorraad die ondanks het lage aantal per jaar, wel belangrijk is om mee te nemen en een flink beslag op de beschikbaarheid van sociale woningen legt.



- Psychiatrische zorg. Ook psychiatrisch patiënten worden steeds meer opgevangen in de reguliere woningvoorraad.<sup>27</sup> De gemeente heeft per 1 januari 2020 de wettelijke verplichting (verplichte GGZ) tot nazorg en het realiseren van voorwaarden zoals huisvesting.
- Ook de uitstroom uit instellingen voor jeugdzorg doet een beroep op mogelijkheden voor zelfstandige huisvesting of tijdelijke begeleide kleinschalige vormen van huisvesting.

**Figuur 32: extramurale bevolking Meerssen 2030, naar type zorgbehoefte**



Bron: Primos 2019, CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

<sup>27</sup> De Landelijke Monitor Ambulantisering en Hervorming Langdurige GGZ van het Trimbos Instituut monitort vraag en aanbod.