

Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014

d.d. 2 november 2010



gemeente **Roermond**

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting

1	Inleiding.....	1
2	Regio overstijgende beleidskaders.....	3
2.1	Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML).....	3
2.2	POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering	5
2.3	Beeldbepalende ontwikkelingen Limburg	6
2.4	Provinciale woonvisie	6
2.5	Samenvatting	8
3	Demografische ontwikkelingen	9
3.1	Terugblik 2002-2009	9
3.1.1	<i>Ontwikkelingen</i>	<i>9</i>
3.1.2	<i>Migratie</i>	<i>10</i>
3.2	Evaluatie regionale woonvisie 2006-2010	10
3.2.1	<i>Woningproductie versus ambities.....</i>	<i>10</i>
3.2.2	<i>Ontwikkeling woningvoorraad versus opgave provinciale woonvisie.....</i>	<i>12</i>
3.3	Prognoses E,til, CBS/PBL en Primos	12
3.4	Demografische ontwikkelingen 2010-2025 (E,til prognose)	14
3.4.1	<i>Bevolgingskrimp.....</i>	<i>14</i>
3.4.2	<i>Huishoudensgroei.....</i>	<i>15</i>
3.4.3	<i>Veranderende leeftijdsopbouw / ontwikkeling doelgroepen</i>	<i>16</i>
3.5	Woningbehoefte (woningmarktonderzoek Companen)	17
3.5.1	<i>Te verwachten fricties op de regionale woningmarkt</i>	<i>17</i>
3.5.2	<i>Woonmilieus</i>	<i>18</i>
3.5.3	<i>Verschillende accenten voor de vijf gemeenten.....</i>	<i>18</i>
3.5.4	<i>Leegstand</i>	<i>19</i>
3.5.5	<i>Herstructureringsopgave</i>	<i>20</i>
3.5.6	<i>Behoeftte aan verschillende woonvormen met zorg</i>	<i>21</i>
3.6	Samenvatting	23
4	Overige relevante ontwikkelingen (ambities en omgevingsfactoren)	24
4.1	Sociaal-economisch beleid	24
4.1.1	<i>Bedrijfsvestiging.....</i>	<i>24</i>
4.1.2	<i>Verbeterde bereikbaarheid</i>	<i>25</i>
4.1.3	<i>Arbeidsmigranten.....</i>	<i>25</i>
4.2	Specifieke markten (wonen op of aan het water).....	26
4.3	Scenario voor de toekomst	27
4.4	Planmarge	28
4.5	Samenvatting	28

5	Regionaal beleid op korte en lange termijn	29
5.1	Confrontatie planvoorraad en kwantitatieve behoefte	29
5.2	Kwalitatieve toets planvoorraad	31
5.3	Duurzaamheid	32
5.4	Herstructurering	33
5.5	Aantal aan de voorraad toe te voegen woningen in de planperiode 2010-2014	34
5.6	Doelgroepen	35
5.7	Stedelijk concentratiebeleid	37
5.8	Ontwikkelingen in het buitengebied	37
5.9	Beheersing planvoorraad	38
5.10	Internationale samenwerking	39
5.11	Afspraken	39
5.12	Samenvatting	40
6	Gemeentespecifieke wijk- en kernvisies	42
6.1	Echt-Susteren	42
6.1.1	<i>Korte termijn (2010-2014)</i>	42
6.1.2	<i>Lange termijn (2014 en verder)</i>	43
6.2	Leudal-Oost	44
6.2.1	<i>Korte termijn (2010-2014)</i>	44
6.2.2	<i>Lange termijn (2014 en verder)</i>	46
6.3	Gemeente Maasgouw	47
6.3.1	<i>Korte termijn (2010-2014)</i>	47
6.3.2	<i>Lange termijn (2014 en verder)</i>	48
6.4	Gemeente Roerdalen	49
6.4.1	<i>Korte termijn (2010-2014)</i>	49
6.4.2	<i>Lange termijn (2014 en verder)</i>	51
6.5	Gemeente Roermond	52
6.5.1	<i>Korte termijn (2010-2014)</i>	52
6.5.2	<i>Lange termijn (2014 en verder)</i>	53
6.6	Samenvatting	54

Bijlage 1: Realisatie nieuwbouw t.o.v. referentiekader woonvisie 2006-2010

Bijlage 2: Woningbouwplanning en programmering

SAMENVATTING

Hoofdstuk 2: Regio overstijgende beleidskaders

- De Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg zet in op sterke steden en een vitaal platteland. Voor de regio betekent dit dat ingezet wordt op de versterking van de binnenstad van centrumgemeente Roermond en de leefbaarheid van de kernen op het platteland, waarbij het streven is om tenminste een migratiesaldo van nul te realiseren.
- De POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling, Verstedelijking en Kwaliteitsverbetering gaat ervan uit dat met de resterende groei van het aantal huishoudens maximaal wordt ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige transformatieopgave. Van de totale woningproductie dient minimaal 51% in de stadsregio te worden gerealiseerd.
- De herstructurering van woonwijken in Midden-Limburg is aangewezen als een van de Beeldbepalende Ontwikkelingen van de provincie Limburg.
- De regio Midden-Limburg Oost heeft bij het opstellen van de regionale woonvisie geen beschikking gehad over een provinciale woonvisie. De in de kaderbrief van de provincie gestelde algemene richtlijnen en uitgangspunten wijken op onderdelen af van de onderbouwde ambitie van de regio.

Hoofdstuk 3: Demografische ontwikkelingen

- De groei van het aantal inwoners neemt langzaam af, maar het aantal huishoudens neemt door gezinsverdunding nog toe. Een positief migratiesaldo zorgt nog voor een toename van het aantal inwoners in de regio. Aandacht voor het op gang houden van deze 'stroom' migranten is van belang.
- In de periode 2006-2010 zijn in totaal 3.224 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn 348 woningen gesloopt, waarvan 235 in Roermond. Deze aantallen passen binnen de gestelde ambities c.q. kwantitatieve kaders. Ook is redelijk voldaan aan het indicatieve kwalitatieve kader van 10% starters, 35% doorstromers en 55% senioren.
- De E,til bevolking- en huishoudenprognose uit 2009 is uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte.
- Het aantal huishoudens neemt volgens de E,til-prognose in de regio Midden-Limburg Oost in de periode 2010-2014 met circa 1.865 toe. Tot aan de huishoudentop in 2025 is de toename bijna 4.000 huishoudens. Kleine huishoudens tot 35 jaar blijven tot 2025 in omvang en aandeel nagenoeg gelijk. Kleine huishoudens in de leeftijd 35-54 jaar en gezinnen nemen tot 2025 in omvang af. Groei in aantal en aandeel zit vooral in de doelgroepen 55-74 jaar en 75 jaar en ouder.
- De uitkomsten van het woningmarktonderzoek (Companen, 2008) geven een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte. Regionaal gezien worden potentiële tekorten vooral verwacht in grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) en potentiële overschotten in sociale huurwoningen. Lokaal liggen de accenten verschillend.
- Periodieke monitoring van de leegstandsontwikkeling is noodzakelijk om waar nodig tijdig beleid, planvorming en uitvoering te kunnen bijstellen.
- De kwaliteit van de woningvoorraad wordt steeds belangrijker waardoor vernieuwing van de woningvoorraad noodzakelijk blijft. Herstructureringsmaatregelen (zoals sloop, verkoop en renovatie) zijn nodig om de kwalitatieve mismatch tussen bestaande voorraad en behoefte te herstellen.

- In het stedelijk gebied van de gemeente Roermond dient zich een forse herstructureringsopgave aan. Hiervoor is op korte termijn, in samenwerking met de corporaties, planontwikkeling nodig.
- In de kleine kernen is beperkte herstructurering van de huurwoningvoorraad aan de orde. In de kleine kernen is beperkte herstructurering van de huurwoningvoorraad aan de orde. Daarnaast richt de herstructureringsopgave zich voorlopig vooral op investeringen in het kader van leefbaarheid.
- De behoefte aan 'wonen met zorg' neemt toe. Zelfstandige woningen met zorg op afroep hebben de voorkeur. Levensloopbestendig bouwen vergroot de mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Aanvullend onderzoek naar de bestaande voorraad zal inzicht bieden in de mate waarin woningen geschikt kunnen worden gemaakt als zorgwoningen. Initiatieven voor mantelzorg worden ondersteund.

Hoofdstuk 4: Overige relevante ontwikkelingen (ambities en omgevingsfactoren)

- Regionale ambities en omgevingsfactoren hebben naar verwachting een positief effect op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Ook zullen ze leiden tot een later bereiken van de zogenaamde huishoudentop en een hiermee direct verband houdend einde aan de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad.
- Factoren met een positief migratie-effect zijn bedrijfsvestiging (aanleg bedrijventerreinen), verbeterde bereikbaarheid (A73, N280), permanente vestiging arbeidsmigranten en ontwikkelen nieuwe markten (wonen op of aan het water).
- Voor de komende planperiode 2010-2014 wordt door de regio Midden-Limburg Oost uitgegaan van een extra woningbehoefte van 500 woningen bovenop de beleidsneutrale prognoses van E,til. Ook voor de daaropvolgende periode 2014-2025 wordt uitgegaan van een additionele woningbehoefte van 1.220 woningen.
- De regio hanteert een planmarge van 150% van de behoefte tot aan de huishoudentop, inclusief de extra behoefte met betrekking tot ambities.

Hoofdstuk 5: Regionaal beleid op korte en lange termijn

- De planvoorraad in de regio Midden-Limburg Oost is in alle gemeenten kwantitatief voldoende om in de behoefte tot aan de huishoudentop te voorzien. De planvoorraad bestaat grotendeels uit harde plancapaciteit en plannen waarvoor contractuele verplichtingen zijn aangegaan.
- Het merendeel van de plannen past (geheel of gedeeltelijk) binnen de kwalitatieve woningbehoefte. Het probleem van de planvoorraad zit niet zo zeer de kwalitatieve invulling van de plannen maar in de omvang van de planvoorraad zelf. Daarbij is ook de fasering in tijd aan de orde.
- De regio onderschrijft het belang van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. In dat kader wordt afgesproken zo veel mogelijk duurzaam en levensloopbestendig te bouwen.
- De herstructureringsopgave van de regio Midden-Limburg Oost concentreert zich vooral in de gemeente Roermond. De komende periode worden hiervoor concrete plannen ontwikkeld. De overige gemeenten gebruiken deze periode om de aard en omvang van de opgave te inventariseren en zich voor te bereiden op de toekomstige herstructurering.

- Op basis van de beleidsneutrale prognose van E,til en de regionale ambities wordt indicatief uitgegaan van een netto toevoeging van 2.365 woningen in de periode 2010-2014. Daarbij streeft de regio naar de realisatie van woningen die kwalitatief zo goed mogelijk aansluiten bij de lokale behoefte zoals beschreven in het woningmarktonderzoek. Dit aantal ligt hoger dan de richtlijnen die door de provincie worden gehanteerd.
- De doelgroepen starters/jongeren, mensen met een zorgbehoefte, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagengebouwen vragen om specifieke aandacht. Hierbij ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij gemeenten en corporaties.
- De woningvoorraad in Midden-Limburg Oost bevindt zich op dit moment voor 43% in het stedelijk gebied en 57% in het niet-stedelijk gebied. De regio streeft er mede in het kader van de leefbaarheid in de kleine kernen naar om deze verhouding de komende periode te handhaven. Hiermee wordt afgeweken van de provinciale richtlijn voor Midden-Limburg van 51%-49% stedelijk/niet-stedelijk gebied.
- Aandachtspunt is de herstructurering in het buitengebied in relatie tot de afname van het aantal bedrijven in het buitengebied. De bouw van woningen kan niet de oplossing zijn ter financiering van sloop.
- Een planvoorraad met een omvang van maximaal 150% van de door de regio aangehouden behoefte tot de huishoudentop is acceptabel. In Leudal-Oost en Roerdalen is dit al het geval. In de overige gemeenten wordt de planvoorraad in drie planperiodes tot dit niveau teruggebracht met respectievelijk 40%, 40% en 20%. De komende periode wordt ingezet op een vermindering van in totaal zo'n 970 woningen.
- De volgende afspraken worden gemaakt:
 - De regio hanteert een migratiesaldo van minimaal 0.
 - Netto toename bedraagt 2.365 woningen in de periode 2010-2014.
 - Kwalitatieve invulling plannen op basis van lokale behoefte uit het woningmarktonderzoek.
 - De regio zet in op bouwen voor de doelgroep van wonen, welzijn en zorg en starters.
 - Levensloopbestendig bouwen wordt gestimuleerd.
 - Er is nog geen sprake van grootschalige herstructurering in de periode 2010-2014, wel zal de regio zich hierop voorbereiden.
 - De planvoorraad wordt in de periode 2010-2014 per gemeente teruggebracht met 40% van het teveel aan plannen ten opzichte van 150% van de door de regio aangehouden behoefte tot de huishoudentop. In Echt-Susteren betreft dit zo'n 55 woningen, in Maasgouw 195 woningen en in Roermond 720 woningen.
 - Na concretisering van de herstructureringsplannen wordt het aantal te slopen woningen verdisconteerd met de afspraken m.b.t. het terugbrengen van de planvoorraad.
 - Jaarlijkse actualisatie van woningbouwplanningen en planrealisaties.
 - Periodieke monitoring van de leegstandsontwikkeling.
 - Aanvullend onderzoek naar de capaciteit zorgwoningen in de bestaande woningvoorraad.
 - Gemeenten maken individuele afspraken met corporaties en zorginstellingen.
 - Periodiek regionaal overleg zal ambtelijk per kwartaal en bestuurlijk minimaal twee keer per jaar plaatsvinden.

Hoofdstuk 6: Gemeentespecifieke wijk- en kernvisies

Echt-Susteren

- De komende jaren worden de in ontwikkeling gebrachte plannen gerealiseerd: het betreft een gedifferentieerd woningbouwprogramma, merendeels grondgebonden woningen in de koopsector.
- De uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden gehanteerd als kwalitatief kader voor de lokale woningbehoefte. Ze worden vertaald in de op te stellen gebiedsvisies. Hierbij spelen leefbaarheidsaspecten een belangrijke rol.
- Gezien de demografische ontwikkelingen wordt zo veel mogelijk gestreefd naar levensloopbestendig bouwen.
- De planvoorraad wordt in evenwicht gebracht met de behoefte de komende 4 jaar

Leudal-Oost

- De komende jaren wordt ingezet op de realisatie van diverse (lopende) plannen, waarbij een gedifferentieerd woningaanbod wordt gerealiseerd in alle kernen. Indicatief wordt voor de periode 2010-2014 uitgegaan van de realisatie van zo'n 470 woningen.
- De planning voorziet in grondgebonden en gestapelde woningen voor starters (6%), doorstromers (30%) en senioren (26%). De overige plannen zijn nog niet ingevuld.
- 17% van de plannen wordt gerealiseerd in de huursector en 83% in de koopsector.
- Er wordt zo veel mogelijk gestreefd naar levensloopbestendig bouwen.
- Daarnaast wordt ingezet op verschillende vormen van wonen met zorg.
- De uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden gehanteerd als kwalitatief kader voor de lokale woningbehoefte per kern. Daarnaast bieden de DOP's ook inzicht in de lokale visie op woningbouw vanuit de kern.
- De komende periode wordt een nadere prioritering aangebracht in de woningbouwplannen, waarbij wordt beoogd per kern evenwicht te krijgen tussen de behoefte en de planvoorraad.
- Naast nieuwbouw wordt ook ingezet op de leefbaarheid in de kleine kernen.

Maasgouw

- Toekomstige woningbouw moet nadrukkelijker worden afgestemd op de wensen en behoeften van de eigen inwoners. Daarvoor zal de inzet vooral gericht zijn op het sturing geven aan de planvoorraad, o.a. via een prioritering per kern, en de in dat kader nog te maken omslag van kwantiteit naar kwaliteit.
- Woningbouw voor de verschillende doelgroepen in alle kernen staat centraal waaronder grondgebonden nultredenwoningen en appartementen voor senioren (koop en huur) en eengezinswoningen in het goedkope koopsegment en de huursector voor starters.
- Particuliere initiatiefnemers krijgen prioriteit en worden ondersteund in de realisatie van hun bouwplannen.
- Uitgangspunt is het streven naar een evenwichtige spreiding van diverse woon-/zorgvoorzieningen waardoor inwoners zolang mogelijk in hun eigen kern kunnen blijven wonen.
- De noodzakelijke voorwaarden worden geschapen om de leefbaarheid in de 10 kernen te garanderen.
- Jaarlijkse monitoring van bouwinitiatieven is een must om de lokale woningmarkt te kunnen volgen en waar nodig bij te sturen.

Roerdalen

- Leefbaarheid (vergroten of behouden) en herstructurering in de kernen zijn uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid in de komende periode.
- De komende jaren wordt ingezet op de realisatie van diverse (lopende) plannen, waarbij (gedifferentieerd) woningaanbod wordt gerealiseerd in alle kernen.
- Er wordt nadrukkelijk geanticipeerd op mogelijke effecten van de demografische ontwikkelingen (o.m. krimp en vergrijzing). Dit betekent voor de woningbouw onder andere dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar levensloopbestendige nultredenwoningen.
- Daarnaast wordt ingezet op verschillende vormen van wonen met zorg en overige doelgroepen van beleid van de corporatie.
- De uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden gehanteerd als kwalitatief kader voor de lokale woningbehoefte per kern. Daarnaast bieden DOP's ook inzicht in de lokale visie op woningbouw vanuit de kern.
- Daar waar het gezien de status van projecten mogelijk en zinvol is, wordt een grotere inbreng van onze inwoners bij de woningbouwplannen gestimuleerd (bijvoorbeeld door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).
- De komende periode wordt een andere prioritering aangebracht in de woningbouwplannen, waarbij wordt beoogd dat per kern evenwicht ontstaat tussen behoefte en planvoorraad.
- In verband met de stijgende energiekosten zal nadrukkelijk aandacht worden gevraagd voor energiezuinig en duurzaam bouwen.
- Herbestemming van vrijgekomen woonbebouwing in het buitengebied zal nadrukkelijk aandacht krijgen.
- Daar waar de herbestemming van gebouwen c.q. de (her)ontwikkeling van een locatie een positieve bijdrage levert aan de doelen, zoals die zijn gesteld in de Toekomstvisie van de gemeente Roerdalen, krijgen deze plannen een hogere prioritering.

Roermond

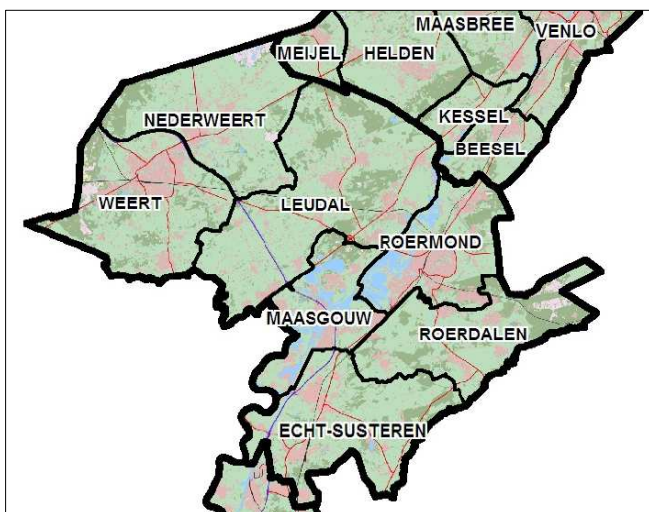
- Het aantal te realiseren woningen is voor de planperiode indicatief bepaald op 889. De planvoorraad dient tot 2014 met 720 te worden verminderd.
- Het woningmarktonderzoek uit 2008 vormt de basis voor de nieuwbouw en herstructurering.
- De herstructureringsopgave dient te worden geconcretiseerd voor een periode van 10-15 jaar, waarbij onder meer de Sterrenberg en Tegelarijveld in beeld zijn.
- Op dit moment is er voor het stedelijk gebied sprake van een overcapaciteit aan plannen voor huurappartementen en grondgebonden rijwoningen in de koop. Voor wat betreft grondgebonden koopwoningen (twee onder een kap en vrijstaand) alsmede nultredenwoningen en koopappartementen bestaat er in meer of mindere mate ontwikkelruimte. Voor de kern Swalmen is er een overschot aan plannen voor grondgebonden koopwoningen en een tekort aan grondgebonden nultredenwoningen. Enige ontwikkelruimte is er voor koopappartementen. Voor de kernen Asenray, Boukoul en Swalmen zijn voldoende plannen beschikbaar.
- Er bestaat ruimte voor het introduceren/uitbouwen van wonen op of aan het water.

1 INLEIDING

Voor u ligt de Regionale woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014. Het is voor de derde maal dat een regionale woonvisie is opgesteld door de gemeenten Roermond, Echt-Susteren, Roerdalen, Maasgouw en Leudal-Oost. De woonvisies uit 2002 en 2006 gingen voor. De provincie Limburg is destijds met het initiatief gestart om te komen tot regionale woonvisies voor een periode van 4 jaar, als vervanging voor het per gemeente toewijzen van bepaalde richtcijfers voor de woningbouw. In 2002 en 2006 werd per regio een kwantitatieve opgave geformuleerd door de provincie, waarbij het mogelijk was om hiermee tussen de gemeenten te schuiven, mits een bepaald percentage in het stedelijk gebied zou worden gerealiseerd. Een en ander was vastgelegd in de provinciale woonvisies, die aan de regionale woonvisies vooraf gingen en als kader hiervoor gebruikt zijn.

Aan deze derde regionale woonvisie is geen provinciale woonvisie vooraf gegaan. Wel zijn diverse onderzoeken, die in opdracht van de provincie zijn uitgevoerd, gebruikt. De gemeenten hebben hierdoor een grotere vrijheid, echter met andere, nieuwe ontwikkelingen dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden. De kaders die leiden tot een woonvisie verschillen substantieel van die van de voorgaande woonvisies. We noemen de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML), de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, de Beeldbepalende Ontwikkelingen (BBO's) en de demografische ontwikkelingen.

Figuur 1.1: Midden-Limburg



In deze regionale woonvisie wordt aandacht besteed aan de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit was ook het geval in de voorgaande woonvisies, met dien verstande dat over de planvoorraad als zodanig geen afspraken werden gemaakt. Er was veel ruimte voor nieuwe initiatieven. Over de totale aantallen en kwaliteit van de te realiseren woningen waren wel afspraken gemaakt. Gezien de eindigheid van de groei van de woningbehoefte (of anders gezegd; op termijn geleidelijke afname van de groei van het aantal huishoudens) is het niet meer wenselijk vrijblijvend om te gaan met nieuwe initiatieven en is het wenselijk striktere afspraken te maken over de planvoorraad en de uitvoering daarvan. Dit onderwerp komt reeds in diverse documenten en overleggen aan de orde, zoals in de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Ook in het kader van het GOML is aangegeven te komen tot een procesafpraak over de aanpak van de planvoorraad, welke in oktober 2009 tot een verkenning van de planvoorraad en de opgave heeft geleid.

Wetende dat de groei van het aantal benodigde woningen eindig is, dat de maximale huishoudentop (dit zegt iets over de maximale woningvoorraad) op termijn bereikt wordt, dat er dan nog alleen sprake zal zijn van een kwalitatieve woningbehoefte en dat gemeenten over een te grote planvoorraad beschikken is in beeld gebracht hoe de planvoorraad zich verhoudt tot de huishoudentop, hoe de planvoorraad zich verhoudt tot de kwalitatieve behoefte en welke maatregelen genomen kunnen worden om de planvoorraad hierop aan te passen. Hierbij dient men zich te realiseren dat er dan alleen onder voorwaarden medewerking verleend kan worden aan bepaalde nieuwe initiatieven.

Realiserend dat de plannen voor de korte termijn (binnen de planperiode van deze woonvisie) veelal (pre)contractueel en/of planologisch vastliggen dan wel reeds in aanbouw zijn, is de beïnvloedbaarheid hiervan beperkt. Meest vanzelfsprekend is het daar waar mogelijk doorvoeren van een nadere fasering voor de plannen die nog niet in uitvoering zijn en een zeer kritische opstelling ten aanzien van nieuwe initiatieven. Daarbij blijft uiteraard uitgangspunt dat de plannen de kwalitatieve behoefte dekken.

Voor de langere termijn echter (vanaf 2014) dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de ontwikkelingen. Nieuwe initiatieven zijn niet meer vanzelfsprekend. Met de lange termijn (met o.a. grootschalige herstructurering) dient rekening gehouden te worden. In deze woonvisie is een eerste aanzet hiertoe opgenomen. Jaarlijkse monitoring is van groot belang, om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen.

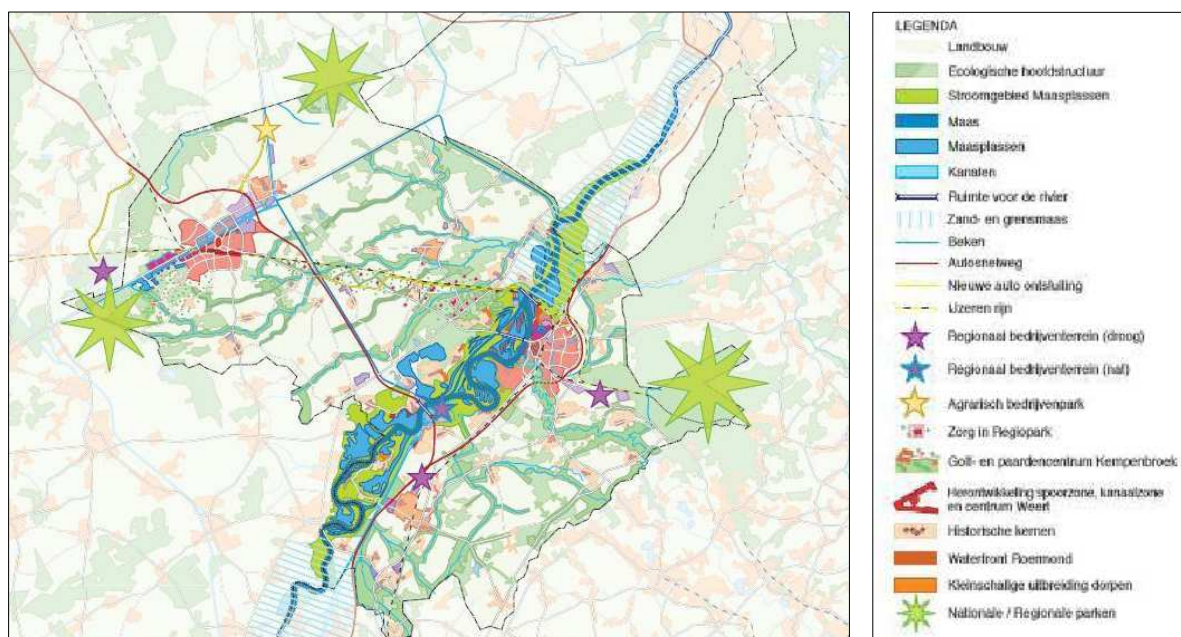
2 REGIO OVERSTIJGENDE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden kort een aantal regio overstijgende beleidskaders beschreven die van invloed zijn op het regionaal woonbeleid. Het betreft de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML), de POL- aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, de Beeldbepalende ontwikkelingen Limburg en de provinciale woonvisie.

2.1 Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML)

In december 2008 is 'Het oog van Midden-Limburg', regiovisie 2008-2028, vastgesteld. Deze gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland. In de gebiedsvisie is dit als volgt verwoord: Roermond en Weert zijn de twee steden in Midden-Limburg en zijn daardoor de motor van het gebied. Het is van belang dat beide steden zich sterk en in balans ontwikkelen. Stedelijke ontwikkeling helpt de hele regio. Samen kunnen ze meer kracht ontwikkelen dan ze elk afzonderlijk nu doen. Door niet vanuit concurrentie, maar juist vanuit differentiatie te werken, ontstaat de kracht die de regio de noodzakelijke impuls kan geven. Elke stad heeft een eigen profiel, een eigen kwaliteit. Verdere ontwikkeling van dat profiel en differentiatie op regioniveau zijn het motto. Dat betekent dat het basisniveau per stad in termen van voorzieningen gelijk kunnen zijn, maar dat de steden in hun regionale functie verschillen en niet onderling concurreren.

Figuur 2.1: Kaart Regiovisie GOML



Roermond is een prachtige historische stad met een rijke geschiedenis met een binnenstad met nationale bekendheid. Het is van oudsher een bestuurscentrum en een centrumstad voor de wijde omgeving. Met de ligging aan de Maas en Maasplassen biedt Roermond een groot potentieel voor toerisme, recreatie, watergebonden woonmilieus, natuur en landschap. Inwoners van Limburg en het aanpalende grensgebied doen inkopen in Roermond. Het Designer Outlet Center en het Retail Park hebben een sterke magneetwerking. Roermond is noord-zuidwaarts goed ontsloten door de A73 en beschikt over een goede verbinding met het Duitse achterland. De oost-west verbinding is echter matig. Toenemende verkeersstromen leggen een zware druk op de westelijke entree van de stad, bij de Maasbrug. Roermond is met haar rug naar de Maas gekeerd. Door aan de westoever te investeren in drijvende woonmilieus en van de bestaande Maaskade een aantrekkelijk waterfront te creëren,

worden beide oevers met elkaar verbonden. De Maasplassen vormen ook het stedelijk uitloopgebied voor bewoners. Dit dient versterkt te worden door natuurontwikkeling en het creëren een toeristische attractie van formaat. Roermond kampt met een aantal bovenregionale opgaven. De aandachtswijken zijn daarvan de meest opvallende. Ondanks jaren van fysieke investeringen is de stedelijke kracht van de aandachtswijken nog steeds beperkt. Herstructurering, verdunning, vergroening en de creatie van bijzondere voorzieningen kunnen de investeringen in woonmilieus vertalen in meer vitaliteit.

De ontwikkelingen in de steden staan niet los van die op het platteland. De uitdaging is ervoor zorgen dat de verschillende functies elkaar versterken, zodat de economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland behouden blijft. Krimp en vergrijzing zullen Midden-Limburg steeds sterker raken. Deze ontwikkelingen zijn op sommige plekken nu al zichtbaar en zullen doorzetten. Dat heeft niet alleen consequenties voor het platteland, maar ook voor de steden.

Zonder een Vitaal Platteland is Midden-Limburg geen regio; zonder dorpen, kernen en steden is er geen vitaliteit. Dorp en stad kunnen niet zonder elkaar, hebben elkaar hard nodig. Herstructurering en uitwisseling van functies en het gebruiken van elkaars kwaliteiten zijn voorwaarden voor een goed vestigingsmilieu. Doel moet zijn dat mensen kiezen om te blijven (komen): binding van de huidige inwoners en het aantrekken van nieuwe inwoners. De wooncarrières van inwoners verlopen voor hen die vitaal zijn, sneller dan vroeger. Mensen moeten zowel in de stad als ook daarbuiten kunnen kiezen waar ze zich willen vestigen. Dat impliceert dat zowel op het platteland als in de stad een gezonde woningmarkt ontwikkeld moet worden. Het platteland heeft daarom een sterk samenhangend kernbeleid nodig, al is het alleen maar omdat daarmee het gewenste voorzieningenniveau - dat nodig is voor behoud van de huidige inwoners en aantrekken van mensen van buiten - op peil blijft. Gezien ontwikkelingen als schaalvergroting, toenemende mobiliteit en bezuinigingen op overheidsuitgaven in de komende jaren is het hierbij zeer de vraag of en waar bestaande voorzieningen nog in stand kunnen worden gehouden. Voor wat betreft plattelandsgemeenten dient hierbij melding te worden gemaakt van de pilot "Integrale aanpak zorg en leefbaarheid in kleine kernen" die door de gemeente Leudal in 2010 zal worden opgepakt en de pilot "Sportieve omgevingen" die door de gemeente Roerdalen wordt opgepakt. In GOML verband is afgesproken dat de overige gemeenten in Midden-Limburg medio 2011 op deze initiatieven zullen aansluiten op basis van de resultaten van deze pilots.

Het is de ambitie van de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg om een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en in stand te houden. Gestreefd wordt daarbij naar een migratiesaldo van tenminste 0%. Deze samenwerking leidt tot draagvlak onder de burgers en is nodig om de noodzakelijke investeringen, en het voorkomen van desinvesteringen in voorzieningen en woningen, tot stand te brengen. Dit betekent dat gemeenten de huidige woonkwaliteiten (verder) verbeteren en investeren in aantrekkelijke voorzieningen die toekomstbestendig zijn. Deze voorzieningen zullen nadrukkelijk worden afgestemd op de woningbehoefte. De steden Roermond en Weert moeten daarbij een gezonde ontwikkeling kunnen doormaken en op het hoogste schaalniveau invulling kunnen geven aan stedelijke voorzieningen die de aantrekkingskracht van de gehele regio versterken.

De regio is gebaat bij gezonde woningmarktverhoudingen en wil daarbij streven naar een migratiesaldo van tenminste nul. Deze verhoudingen komen slechts tot stand c.q. blijven in stand als op regionaal niveau wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van woningen en bijbehorende voorzieningen én als overtollige gedateerde woningen uit de markt worden genomen (sloop/functiewijziging). In de steden betekent dit stedelijke herstructurering (Roermond) en investeringen in de versterking van de binnenstedelijke structuur (Weert). In de gemeenten rondom de steden betekent dit vooral investeringen in het voorzieningenniveau terwijl ook (incidenteel) sloop van overtollige gedateerde voorraad aan de orde zal zijn. Daarbij zijn gezonde woningmarktverhoudingen essentieel voor behoud van waarde c.q. waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad in de regio.

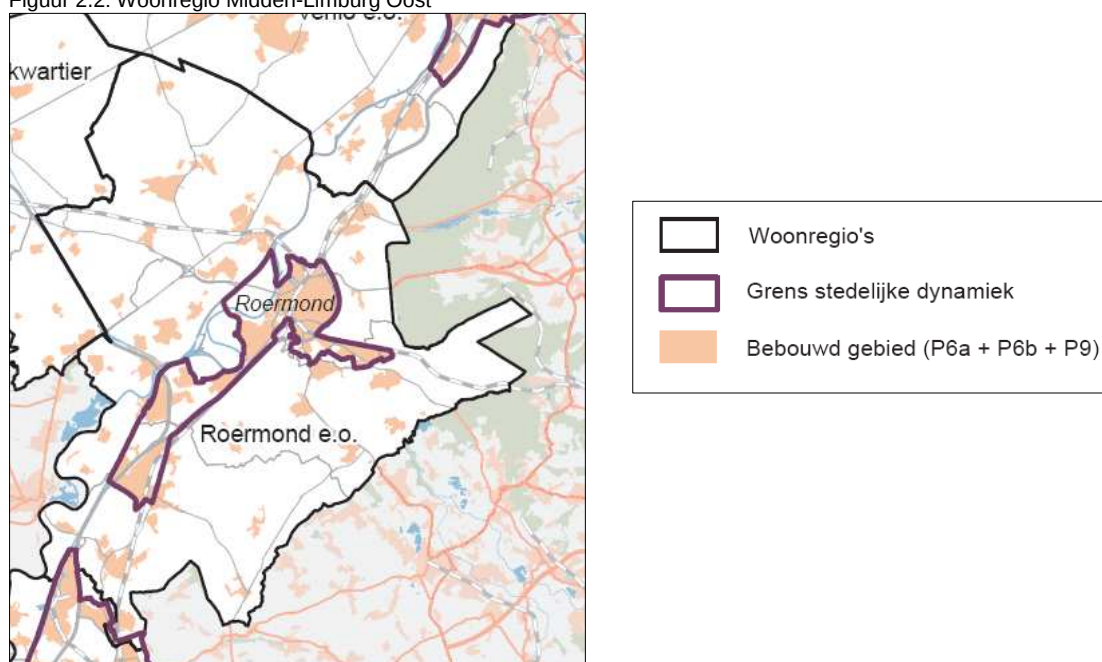
2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is een Plan op hoofdlijnen, met de status van zowel structuurvisie, waterplan, milieubeleidsplan, verkeers- en vervoersplan van de Provincie Limburg, en het bevat tevens de hoofdlijnen van het beleid voor economie, welzijn en cultuur. Het POL is geen uitvoeringsprogramma. Voor allerlei gebieden of sectoren worden er, binnen de hoofdlijnen van het POL, uitvoeringsprogramma's gemaakt of in afstemming met Rijk en andere partners opgesteld (o.a. Verstedelijkingsafspraken 2010-2020).

De focus van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering is gericht op de kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling bij een in de toekomst krimpende bevolkingsomvang in de komende twee decennia en de coördinerende en sturende provinciale rol daarbij. Daarbij wordt meer dan tot nu toe ook ingegaan op de regionale verschillen binnen Limburg. Dit blijft op hoofdlijnen en gericht op 2 perioden van 10 jaar tot 2030. De indicatieve ramingen van de verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad voor de perioden 2010- 2020 en 2020 - 2030 zijn opgenomen in de geactualiseerde tekst van de betreffende paragraaf (6.3) van het POL2006. De provinciale woonvisie vormt een nadere uitwerking en operationeel kader.

In Midden-Limburg is in veel gemeenten inmiddels ook sprake van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er volgens E,til tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. Er wordt een extra aantrekken van nieuwe inwoners voorzien. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg nog moet doorgroeien met ca. 6.000 woningen tot de huishoudentop. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met circa 1.000 woningen. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang én wijzigende samenstelling van huishoudens en vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Dit is van lokaal, regionaal en provinciaal belang. De nog te realiseren nieuwe locaties in een stadsregio dragen bij aan de transformatieopgave van die stadsregio. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen óók in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor Midden-Limburg Oost wordt voor de periode 2008-2020 een voorraadontwikkeling verwacht van 4.000 woningen. Voor de periode 2020-2030 gaat de provincie uit van een vermindering van de benodigde woningvoorraad van circa 1.000 woningen.

Figuur 2.2: Woonregio Midden-Limburg Oost



Door Rijk en Provincie wordt al decennia lang ingezet op het zoveel mogelijk concentreren van woningbouw in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het Rijk stelt in de Nota Ruimte, dat de zogenaamde bundelingsgebieden hun aandeel in het totaal aantal woningen, minstens dienen te behouden. In POL2006 is dit bundelingsbeleid overgenomen. Overeenkomstig het bundelingsbeleid van de provincie dient van de totale woningproductie het aandeel van de stadsregio 51% te bedragen en het aandeel van het landelijk gebied 49%. De begrenzing van de stadsregio komt overeen met de grens stedelijke dynamiek, zoals in bovenstaande figuur aangeduid is.

Bij plattelandskernen in Midden-Limburg ziet de provincie nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding (SER-ladder). Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen.

In regionale woningbouwprogramma's zal de balans tussen ontwikkeling van woningen binnen de contour, uitleglocaties grenzend aan de contour, nieuwe op zich zelf staande clusters, hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet-agrarische) bebouwing en incidentele woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing in het buitengebied bepaald moeten worden.

2.3 Beeldbepalende ontwikkelingen Limburg

De provincie heeft 16 beeldbepalende ontwikkelingen geformuleerd. Drie ervan bevinden zich in Midden-Limburg: de Maasplassen, de herstructurering van woonwijken en de ontwikkelingsas N280. Bij de herstructurering van woonwijken staat de kwaliteitsverbetering van de leefbaarheid voorop met nadruk op duurzaamheid. Wat betreft de herstructurering van de woonwijken wordt de ontwikkeling van een woonvisie voor het gebied voorgestaan, rekening houdend met demografische ontwikkelingen en gewenste kwaliteit van de woningvoorraad. Nadere uitwerking van de beeldbepalende ontwikkelingen dient nog plaats te vinden.

2.4 Provinciale woonvisie

Aan deze derde regionale woonvisie is in tegenstelling tot de voorgaande twee regionale woonvisies geen provinciale woonvisie vooraf gegaan. Het ontwerp van de provinciale woonvisie is weliswaar beschikbaar gekomen voor de vaststelling van deze regionale woonvisie. Dit was echter niet meer op tijd, aangezien de regionale woonvisie al in procedure was genomen.

Vooruitlopend op de provinciale woonvisie hebben de gemeenten in maart 2010 een kaderbrief Wonen van de provincie ontvangen. In de brief zijn algemene richtlijnen en uitgangspunten geformuleerd. In deze brief is aangegeven dat verwacht wordt dat de provinciale en regionale woonvisies inzicht geven in de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven op woongebied en dat deze de basis vormen voor afspraken van de provincie met de gemeenten en corporaties.

Voorts is een aantal richtlijnen geformuleerd. Deze kunnen als volgt kort worden samengevat:

- Voor alle compensatiewoningen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling geldt, dat deze woningen binnen de programmering vallen, maar binnen deze programmering een apart en 'zelfstandig' te realiseren contingent aan woningen in de dure koopsector zijn.
- Voor nieuwe woonclusters / woningen in het kader van gebiedsontwikkelingen en in het buitengebied (hergebruik van vrijkomende gebouwen, realisatie van incidentele woningen binnen bestaande linten en clusters en nieuwe op zichzelf staande clusters tezamen) kunnen in Midden-Limburg in de periode 2010-2030 circa 300 woningen worden gereserveerd.

- De netto opgave voor Midden-Limburg Oost voor de periode 2008-2020 bedraagt 2.100 woningen in de plattelandskernen en 2.100 woningen in de stadsregio Roermond-Echt Susteren. Dit is gezamenlijk 4.200 woningen. Voor de periode 2020-2030 ziet de Provincie een netto afname gerealiseerd. Hierbij wordt een aantal van 500 woningen genoemd voor de stadsregio's en 500 woningen voor de plattelandskernen in Midden-Limburg. Uitgaande van het aantal woningen in de twee woonregio's zal dit uitkomen op een door de provincie verwachte afname van ongeveer 350 woningen in Midden-Limburg Oost en 150 woningen in het Weerterkwartier voor elke categorie.
- Een hoog ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid, waarbij de ambitie meetbaar wordt ingericht, is de insteek van de provincie.
- Uitvoering van harde plannen leidt tot een neerwaartse bijstelling van de kwantitatieve opgave. De provincie vraagt aandacht voor het reguleren van de planvoorraad, aangezien niet alle plannen de gewenste kwaliteit hebben.
- De provincie verwacht dat er aandacht wordt besteed aan doelgroepen, waarbij zorggerelateerde aspecten, huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten, levensloopbestendig bouwen en de sociale huursector worden genoemd. Bij de kwalitatieve invulling dient hiermee rekening te worden gehouden.

In augustus 2009 is in opdracht van de provincie Limburg door bureau Companen het rapport "Trendanalyse woningmarkt Limburg en schets van de opgave" opgesteld. Naast de bevolking- en huishoudenprognoses van E,til wordt ook dit rapport door de provincie gebruikt als input voor de provinciale woonvisie. Gekozen is om van drie regio's te spreken, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Doordat binnen Midden-Limburg geen onderverdeling is gemaakt tussen de woonregio's Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier, moeten de in de trendanalyse opgenomen conclusies genuanceerd worden benaderd, waarbij primair dient te worden gekeken naar de eigen regio. Bij het opstellen van deze woonvisie is de trendanalyse als achtergrondinformatie gehanteerd.

De regio Midden-Limburg Oost beschikt over een eigen recent woningmarktonderzoek dat wordt gebruikt als input voor de regionale woonvisie. Dit woningmarktonderzoek (Companen, 2008) gaat veel dieper dan de trendanalyse in op specifieke lokale en regionale aspecten van de woningmarkt en de woningbehoefte. Hierdoor wijken de inzichten van de regio Midden-Limburg Oost op onderdelen af van die van de provincie.

De regio Midden-Limburg Oost is van mening dat de provincie bij de formulering van de kwantitatieve opgave onvoldoende rekening houdt met de positie die de regio inneemt in Limburg. Vraagtekens bestaan er bij het genoemde aantal van 4.200 woningen voor de periode 2008-2020. In de jaren 2008-2009 zijn in Midden-Limburg Oost in totaal netto 1.730 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit zou betekenen dat de regio in de periode 2010-2020 netto nog slechts 2.470 woningen zou mogen toevoegen aan de woningvoorraad. De ambitie voor de regio binnen de periode van deze woonvisie (2010-2014) is al bijna net zo hoog, namelijk netto 2.365 woningen. In deze woonvisie wordt de ambitie van de regio onderbouwd.

Ook na 2020 is er nog sprake van een beperkte groei van het aantal huishoudens. De regio zet derhalve vraagtekens bij de door de provincie verwachte netto afname van het aantal woningen in de periode 2020-2030. Ook hier gaat de regio in deze woonvisie gemotiveerd op in.

2.5 Samenvatting

Hoofdstuk 2: Regio overstijgende beleidskaders

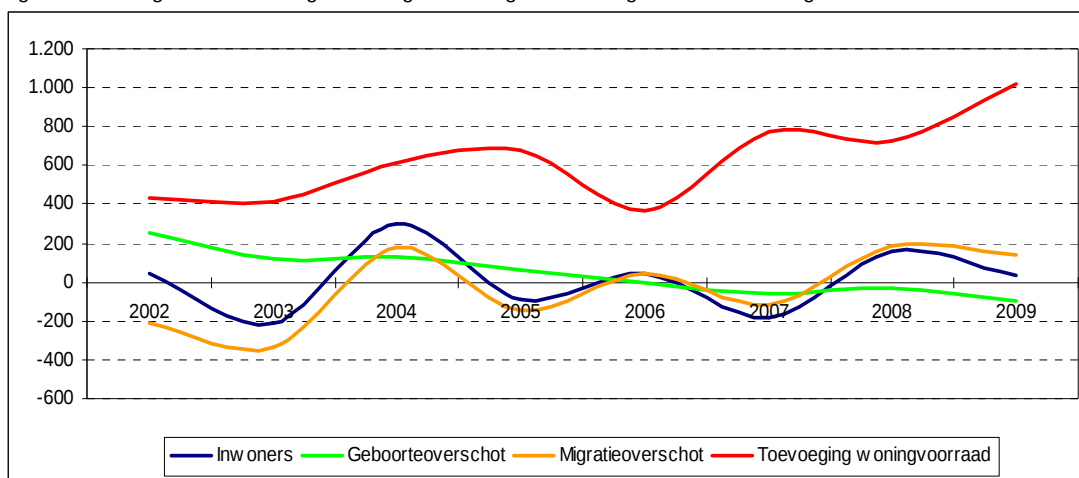
- De Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg zet in op sterke steden en een vitaal platteland. Voor de regio betekent dit dat ingezet wordt op de versterking van de binnenstad van centrumgemeente Roermond en de leefbaarheid van de kernen op het platteland, waarbij het streven is om tenminste een migratiesaldo van nul te realiseren.
- De POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling, Verstedelijking en Kwaliteitsverbetering gaat ervan uit dat met de resterende groei van het aantal huishoudens maximaal wordt ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige transformatieopgave. Van de totale woningproductie dient minimaal 51% in de stadsregio te worden gerealiseerd.
- De herstructurering van woonwijken in Midden-Limburg is aangewezen als een van de Beeldbepalende Ontwikkelingen van de provincie Limburg.
- De regio Midden-Limburg Oost heeft bij het opstellen van de regionale woonvisie geen beschikking gehad over een provinciale woonvisie. De in de kaderbrief van de provincie gestelde algemene richtlijnen en uitgangspunten wijken op onderdelen af van de onderbouwde ambitie van de regio.

3 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk wordt eerst teruggeblikt op ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad over de periode 2002-2010, waarbij ook een evaluatie plaatsvindt van de regionale woonvisie 2006-2010. Daarna wordt aan de hand van de meest recente E,til bevolkings- en huishoudensprognose vooruit gekeken tot 2025. Kort wordt ingegaan op de verschillen tussen de prognoses van het E,til, het CBS/PBL en Primos 2009. Na deze kwantitatieve beschrijving wordt tenslotte ook de kwalitatieve woningbehoefte beschreven op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

3.1 Terugblik 2002-2009

Figuur 3.1: Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad regio Midden-Limburg Oost



Bron: CBS / gemeenten, 2010.

Bovenstaand figuur geeft een beeld van de bevolkingsontwikkeling en de toevoegingen aan de woningvoorraad over de afgelopen jaren. Voor de ontwikkeling in het aantal inwoners, het geboorteoverschot en het migratieoverschot zijn de gegevens van de gehele gemeente Leudal meegenomen. Op basis van de CBS gegevens was het namelijk niet mogelijk deze uit te splitsen in Leudal-Oost en Leudal-West. De werkelijke ontwikkeling van de regio wijkt derhalve marginaal af van het gepresenteerde. Desalniettemin wordt een aantal trends duidelijk.

3.1.1 Ontwikkelingen

Sinds een paar jaar heeft de regio Midden-Limburg Oost te maken met bevolkingsafname. Dit is het geval in 2003, 2005 en 2007. Deze bevolkingsafname is vooral het gevolg van het negatieve geboorteoverschot in de gemeenten Leudal, Roerdalen, Echt-Susteren en Maasgouw. In deze gemeenten is het sterftecijfer hoger dan het geboortecijfer. Roermond heeft daarentegen nog een klein geboorteoverschot. Regionaal gezien is over de periode 2002-2009 nog geen sprake van een absolute daling van het aantal inwoners. Dit is geheel te danken aan het positieve migratiesaldo in de regio.

Hoewel de groei van het aantal inwoners langzaam afneemt is nog steeds sprake van een toename van het aantal huishoudens in de regio. Dit als gevolg van gezinsverdunning. We gaan met steeds minder mensen in één huis wonen. Van 2006 tot en met 2009 bedraagt de groei zo'n 2.150 huishoudens.

3.1.2 Migratie

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat het merendeel van de verhuiscandidate wil verhuizen in de eigen kern, gemeente of regio. Vanuit de Limburgse regio neigt een groter aantal te verhuizen naar elders in het land, dan dat men van elders naar Limburg verhuist. Toch geldt voor Midden-Limburg Oost dat de laatste jaren sprake is geweest van een positief migratiesaldo.

In Midden-Limburg Oost zijn vooral Roermond en Echt-Susteren in trek voor binnenlandse migratie in Limburg. Beide gemeenten vangen veel mensen uit Weerterkwartier en Zuid-Limburg op. Noord-Limburgers trekken vooral naar Roermond. Met de rest van Nederland is in de gehele regio een migratieverlies aan de orde. Voor buitenlandse migratie is vooral Leudal-Oost in trek.

De conclusie uit het woningmarktonderzoek is dat potentiële nieuwkomers van elders uit het land of zelfs buurregio's niet spontaan naar Midden-Limburg Oost lijken te willen verhuizen. Het is dus de kunst de 'stroom' migranten op gang te houden. Het gaat daarbij om verleiding. Daarnaast wordt het ook van steeds groter belang om de huidige inwoners binnen de regio te behouden.

3.2 Evaluatie regionale woonvisie 2006-2010

3.2.1 Woningproductie versus ambities

Kwantitatief kader

In de regionale woonvisie 2006-2010 is uitgegaan van een nieuwbouwbehoefte voor de regio Midden-Limburg Oost van 4.010 woningen. Dit betreft een bruto cijfer exclusief sloop. Voor alle gemeenten is een afspraak gemaakt over een maximum te bouwen aantal woningen, behalve voor Roermond waarvoor een minimumopgave is geformuleerd.

Tabel 3.1: Woningtoevoegingen 2006 tot en met 2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal bruto	Sloop	Totaal netto
Echt-Susteren	68	149	260	124	601	64	537
Leudal-Oost	90	194	96	123	503	23	480
Maasgouw	105	115	37	11	268	12	256
Roerdalen	59	36	133	62	290	14	276
Roermond	127	372	330	733 ¹	1.562	235	1.327
Totaal	449	866	856	1.053	3.224	348	2.876

Bron: CBS / gemeenten, 2010.

¹ Dit in inclusief 3 projecten (van in totaal 192 woningen) welke in 2010 bij het CBS worden geregeld gemeld maar reeds in 2009 geregeld waren.

Bovenstaande tabel geeft een beeld van de bruto en netto woningtoevoegingen (nieuwbouw minus sloop) die in de periode 2006 tot en met 2009 door de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd. Regiobreed zijn over deze periode bruto 3.224 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit is een gemiddelde toevoeging van ca. 800 woningen per jaar. In totaal zijn 348 woningen gesloopt, waarvan 235 in Roermond. Terugblikkend blijkt dus dat de werkelijke realisaties binnen de gestelde ambities c.q. kwantitatieve kaders passen.

Kwalitatief kader

In de regionale woonvisie 2006-2010 is een indicatief referentiekader opgenomen voor de kwalitatieve invulling van het nieuwbouwprogramma. Dit kader geldt voor de gemeenten Echt-Susteren, Leudal-Oost, Maasgouw en Roerdalen. Hierbij zijn de volgende percentages gehanteerd: 10 % starters, 35% doorstromers en 55% voor senioren. Daarnaast wordt ook onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen en tussen grondgebonden en gestapelde woningen.

Tabel 3.2: Kaderstellend woningbouwprogramma regionale woonvisie 2006-2010 (MLO exclusief Roermond)

	Starters	Doorstromers	Senioren	Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel	10%	35%	55%	100%
Huuriëntatie	30%	5%	75%	1.245 woningen
Gestapeld huur	25	50	565	640
Grondgebonden huur (0-treden)	60	0	545	605
Kooporiëntatie	70%	95%	25%	1.475 woningen
Gestapeld koop	25	0	185	210
Grondgebonden koop	165	910	190	1.265
Totaal nieuwbouwwoningen	275	960	1.485	2.720

Nota bene: dit referentiekader is inclusief woningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, zorgwoningen en vervangende nieuwbouw ten behoeve van herstructurering (sloop).

Tabel 3.3: Totaal (bruto) realisaties nieuwbouw 2006-2010 (MLO exclusief Roermond)

	Starters	Doorstromers	Senioren	Totaal
Gerealiseerd nieuwbouwaandeel	15%	48%	37%	100%
Huuriëntatie	17%	5%	47%	358 woningen
Gestapeld huur	38	19	220	277
Grondgebonden huur (0-treden)	2	17	62	81
Kooporiëntatie	83%	95%	53%	1.268 woningen
Gestapeld koop	27	48	146	221
Grondgebonden koop	169	701	177	1.047
Totaal nieuwbouwwoningen	236	785	605	1.626

Bron: gemeenten, 2010.

In bovenstaande tabel is voor de regio als geheel (exclusief Roermond) de gerealiseerde woningen in de periode 2006 tot en met 2009 weergegeven. In Bijlage 1 zijn de gegevens van de afzonderlijke gemeenten uitgesplitst. Voor de volledigheid zijn hierbij de realisaties in Roermond ook weergegeven.

Regionaal gezien kan worden geconcludeerd dat de werkelijke realisaties redelijk aansluiten bij de in het kwalitatief kader opgenomen indicatieve percentages voor de verdeling naar doelgroepen. Het aandeel realisaties voor starters ligt zelfs boven het streefpercentage van 10%. Regionaal gezien is nog te veel voor de doelgroep doorstromers gebouwd en zal de aandacht nog meer moeten worden verschoven richting senioren. Dit is te verklaren doordat een deel van de realisaties oudere plannen betreft waarvoor in het verleden (voor het opstellen van de regionale woonvisie 2006-2010) afspraken waren gemaakt. Bij nieuwe planontwikkeling wordt wel grotendeels ingezet op senioren. Bij de doelgroepen starters en senioren blijft de huur- koopverhouding achter bij het streefpercentage.

Het in het kwalitatief kader opgenomen aantal grondgebonden koopwoningen van 1.265 geldt als maximum voor de planperiode. Geconstateerd wordt dat het aantal gerealiseerde grondgebonden koopwoningen regionaal gezien het afgesproken maximum niet overschrijdt.

3.2.2 Ontwikkeling woningvoorraad versus opgave provinciale woonvisie

De provincie heeft bij de start van de planperiode een kwantitatieve opgave geformuleerd in de provinciale woonvisie. Zowel qua aantal als naar verhouding stedelijk gebied / niet-stedelijke gebied zijn in de provinciale woonvisie 2006-2010 uitgangspunten geformuleerd. Voor het aantal te realiseren woningen is een bandbreedte opgenomen van 1.500 – 1.800 woningen. Daarnaast is bepaald dat het aandeel van de woningvoorraad in de stadsregio's niet mag afnemen.

De totale realisaties in de regio liggen zoals verwacht fors hoger dan de door de provincie aangegeven bandbreedtes. Dit is door de regio bij de aanbidding van de woonvisie reeds aangegeven. Zoals in de voorgaande paragraaf beschreven blijven de daadwerkelijke realisaties (3.224) wel ruim binnen de door de regio gehanteerde maximale behoefte van 4.010 woningen.

De provincie gaat er van uit dat het aandeel van het stedelijk gebied tenminste 51% bedraagt. Dit gaat in de regio Midden-Limburg Oost niet op. De woningvoorraad in het ommeland is groter dan die in de stadsregio. Per 1-1-2009 is de verhouding stedelijk / niet-stedelijke bebouwing 43% - 57% (bron: Woonmonitor 2008). Op basis van de realisaties nieuwbouw kan worden geconcludeerd dat de verhouding stedelijk / niet-stedelijk gebied tussen 2006 en 2010 niet is afgenomen.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de woningvoorraad in Midden-Limburg Oost voor de periode 2006-2010 weergegeven.

Tabel 3.4: Ontwikkeling woningvoorraad Midden-Limburg Oost

	31-12-2005	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2009*
Echt-Susteren	13.274	13.333	13.359	13.539	13.660
Leudal-Oost	11.961	12.039	12.225	12.312	12.429
Maasgouw	9.786	9.890	9.983	10.001	10.009
Roerdalen	8.793	8.848	8.849	8.985	9.031
Roermond	24.683	24.754	25.078	25.362	26.081
Totaal	68.497	68.864	69.494	70.199	71.210

Bron: CBS (* 2009 betreft nog voorlopige cijfers)

3.3 Prognoses E,til, CBS/PBL en Primos

Naast de prognose van het E,til zijn er ook een prognoses van het Primos en het Centraal Bureau voor de Statistiek/Planbureau voor de Leefomgeving (CBS/PLB). Het belangrijkste verschil tussen de prognoses is de wijze waarop binnen de prognosemodellen wordt omgegaan met mogelijke trendbreuken ten opzichte van het verleden als gevolg van toekomstig beleid, maatschappelijke en economische ontwikkelingen en hieraan gerelateerde mogelijke wijzigingen in vestigingsvoorkeuren.

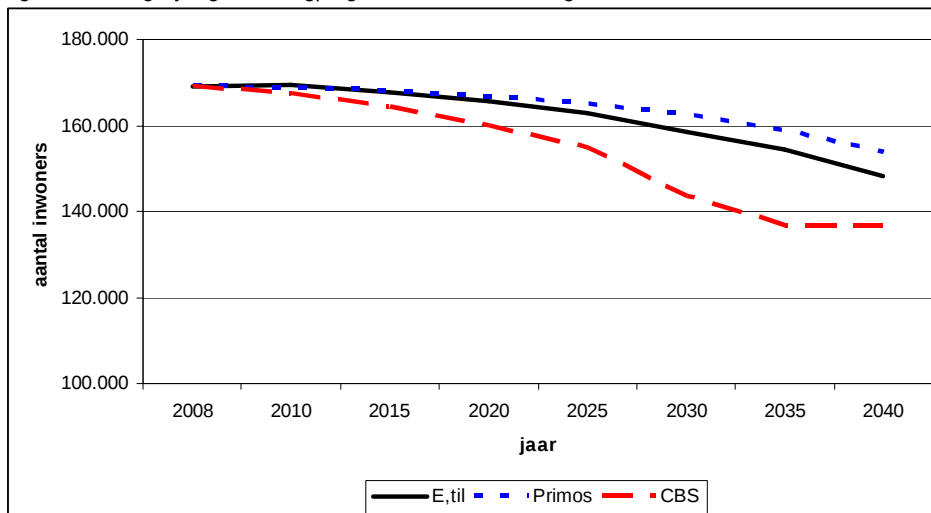
In 2009 zijn door E,til nieuwe bevolkings- en huishoudensprognoses uitgebracht voor de periode 2010-2040 gebaseerd op de bevolkingssamenstelling per 1-1-2008. Hierbij wordt het prognosemodel Progneff gebruikt, dat op postcodeniveau prognoses kan maken. Hierdoor kan de gemeente Leudal op dezelfde manier worden toegerekend aan de regio's Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier als bij de regionale woonvisies. De prognose van E,til is een beleidsneutrale prognose is, gebaseerd op een extrapolatie van de ontwikkelingen uit het recente verleden. Dat wil zeggen dat geen rekening wordt gehouden met trendbreuken als gevolg van woningmarktbeleid en/of sociaaleconomisch beleid. E,til ziet bewust af van het doorrekenen van de mogelijke gevolgen van deze factoren door de huidige unieke situatie van de verwachte bevolkingsdaling en de vele onzekerheden omtrent de invloed van deze factoren op het verloop. Concreet betekent dit dat geen rekening is gehouden met woningbouwplannen, extramuralisering, effecten van buitenlandse arbeidsmigratie, binnenlandse

woonmigratie, infrastructurele verbeteringen en een eventuele politieke keuze voor een stedelijk concentratiebeleid. Wel gaat de raming op een laag schaalniveau uit van de bestaande modules huishoudens & woningvoorraad, beroepsbevolking, besteedbaar inkomen en zorgvraag (werkgelegenheid). Met de modules mobiliteit, bedrijventerreinen en vastgoed is nog geen rekening gehouden, want die zijn nog bij E,til in ontwikkeling.

In het najaar van 2009 zijn er door het CBS/PBL eveneens nieuwe regionale bevolkingsprognoses uitgebracht voor de periode 2009-2040. Deze prognoses zijn tot stand gekomen met het prognosemodel PEARL. Nadeel van dit model is dat het geen onderscheid kan maken lager dan gemeenteniveau, waardoor de gemeente Leudal ten onrechte volledig is toegerekend aan de regio Midden-Limburg Oost. In het prognosemodel van het CBS/PBL wordt aangenomen dat een trendbreuk met het verleden optreedt. Op basis van de aanname dat er een sterkere migratie naar grote steden en universiteitssteden zal gaan optreden, komt het CBS/PBL tot de conclusie dat de regio Midden-Limburg Oost de Limburgse regio met de grootste krimp van de bevolking zal worden.

Naast de prognoses van E,til en CBS/PBL is er ook nog een Primos prognose. Deze prognose wordt vanaf 2009 door het Ministerie van VROM gebruikt. In 2007 gebruikte het Ministerie van VROM nog de prognose van het CBS/PBL. Het was de bedoeling ook in 2009 van die prognose gebruik te maken, maar begin 2009 is toch besloten verder te gaan met Primos. De Primos prognose 2009 is in oktober 2009 opgeleverd aan het Ministerie van VROM. De Primos prognose 2009 komt hoger uit dan de Primos prognose uit 2007. Belangrijkste oorzaak daarvan is gelegen in het feit dat de buitenlandse migratie weer een oplopende lijn laat zien. Dit verklaart ook waarom de Primos prognose voor de regio Midden-Limburg Oost hoger uitkomt dan de beleidsneutrale prognose van E,til. Nadeel van de Primos prognose is dat ook hier geen onderscheid kan worden gemaakt lager dan gemeenteniveau, waardoor de gemeente Leudal net als bij de prognose van CBS/PBL ten onrechte volledig is toegerekend aan de regio Midden-Limburg Oost.

Figuur 3.2: Vergelijking bevolkingprognoses Midden-Limburg Oost E,til, CBS/PBL en Primos



Bron: E,til / Primos / CBS/PBL, 2009.

Bij vergelijking van de verwachte ontwikkeling van het totale aantal inwoners tot 2040 volgens E,til, CBS/PBL en Primos blijkt dat alle drie de prognoses ervan uit gaan dat het aantal inwoners in Midden-Limburg Oost vanaf het jaar 2010 structureel gaat afnemen. Primos is het meest optimistisch en gaat uit van ruim 153.000 inwoners in 2040, ten opzichte van 148.000 bij E,til en 136.000 bij CBS/PBL. In het jaar 2025 bedraagt het verschil tussen de drie prognoses ongeveer 10.000 inwoners en dit loopt in 2040 zelfs op tot 17.000 inwoners voor Midden-Limburg Oost als geheel. Voor de vergelijkbaarheid van de gegevens is in deze vergelijking bij de E,til prognose ook de gehele gemeente Leudal meegenomen.

Door de twee woonregio's in Midden-Limburg is met de provincie afgesproken om de E,til prognose uit 2009 als uitgangspunt te nemen voor de regionale woonvisies 2010-2014. De E,til prognose is in het verleden het meest betrouwbaar gebleken, juist doordat het beleidsneutraal is. De provincie gaat voor haar eigen woonvisie ook uit van deze E,til prognose. Overigens gebruikt de provincie al jaren de beleidsneutrale prognoses van het E,til voor diverse beleidsterreinen, waardoor de bredere effecten van de demografische ontwikkelingen zichtbaar c.q. vergelijkbaar worden. Daarnaast is het een voordeel dat Leudal op een juiste wijze kan worden toebedeeld aan de twee woonregio's. Ook sluiten de door het CBS/PBL gehanteerde aannames niet aan bij de feitelijke ontwikkeling van bevolking en economie in de regio en zijn deze ook niet nader onderbouwd voor de specifieke situatie in Limburg. Hoewel de Primos prognose op de langere termijn aanzienlijk hoger uitkomt is het verschil de komende jaren nog beperkt. Aan het einde van de planperiode 2010-2014 betreft het slechts 100 inwoners (en hooguit 50 woningen). In 2020 loopt het verschil wel op tot een kleine 1.000 inwoners en in 2025 tot circa 2.000 inwoners. Het hanteren van de beleidsneutrale prognose van E,til is als het ware een minimumvariant, waarop beleid en regionale ambities uiteraard nog (positieve) invloed kunnen hebben.

3.4 Demografische ontwikkelingen 2010-2025 (E,til prognose)

Voor het beschrijven van de demografische ontwikkelingen in Midden-Limburg Oost in de nabije toekomst wordt zoals gezegd gebruik gemaakt van de bevolkings- en huishoudensprognose die het E,til in 2009 heeft gemaakt op basis van de bevolkingssamenstelling per 1-1-2008. E,til heeft deze prognose in opdracht van de provincie voor alle gemeenten in Limburg opgesteld.

Geen enkele prognose komt precies uit zoals zij is berekend. Wel geeft het een richting aan, zeker voor de eerstkomende 10 à 15 jaar. Daarna wordt de onzekerheid groter: de kans wordt groter dat de geboorte- en migratie-ontwikkelingen anders worden dan verondersteld. Ook het ingezette beleid op lokaal of regionaal niveau van de eerstkomende jaren kan effect hebben op de feitelijke demografische ontwikkeling. Voorzichtigheid is dus geboden, zowel bij het interpreteren van de prognoses als bij het trekken van conclusies en het (her)formuleren van beleid. Het is ook van belang om periodiek de prognose te actualiseren.

3.4.1 Bevolkingskrimp

De bevolkingsprognose die het E,til voor de regio Midden-Limburg Oost heeft gemaakt geeft aan dat het totale inwoneraantal van de regio de komende vijftien jaar geleidelijk verder zal afnemen. De bevolking daalt relatief sterk in de gemeenten Echt-Susteren, Roerdalen en Maasgouw. Dit hangt samen met de (meer vergrijpsde) leeftijdsopbouw van deze gemeenten. In de gemeente Roermond is sprake van een stabilisatie van de bevolking.

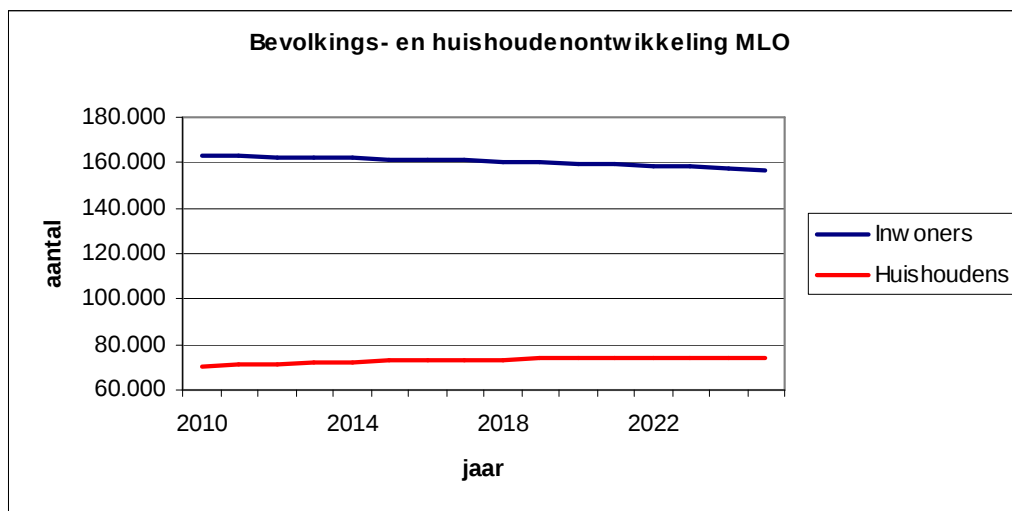
Tabel 3.5: Prognose bevolkingsontwikkeling 2010 - 2025

	2010	2014	2018	2025	2010-2014	2010-2025 (abs)	2010-2025 (%)
Echt-Susteren	31.837	31.343	30.843	29.845	-494	-1.992	-6,26%
Leudal-Oost	30.448	30.292	30.091	29.725	-156	-723	-2,37%
Roermond	54.816	55.106	55.165	54.639	290	-177	-0,32%
Roerdalen	21.502	21.357	20.910	20.051	-145	-1.451	-6,75%
Maasgouw	24.360	23.890	23.398	22.612	-470	-1.748	-7,18%
Totaal MLO	162.963	161.988	160.407	156.872	-975	-6.091	-3,74%

Bron: E,til prognose, 2009.

Overigens zijn per 1-1-2010 de volgende feitelijke inwoneraantallen gemeten: Echt-Susteren 32.311, Leudal-Oost 30.580, Roermond 55.221, Roerdalen ca. 21.300 en Maasgouw 24.282 inwoners. Deze aantallen liggen over het algemeen boven de in 2009 door het E,til geprognosticeerde aantallen. Dit is uiteraard een momentopname.

Figuur 3.3: Bevolkings- en huishoudensontwikkelingen MLO 2010-2025



Bron: E,til prognose, 2009.

3.4.2 Huishoudensgroei

Op basis van de bevolkingsprognose, kan de verwachte toekomstige huishoudensontwikkeling worden geprognosticeerd. Het aantal huishoudens is veel meer bepalend voor de vraag naar het aantal woningen dan de ontwikkeling van het aantal inwoners. Volgens de E,til prognose leidt de daling van het aantal inwoners voorlopig nog niet tot daling van het aantal huishoudens en dus ook niet van de woningbehoefte.

De toename van het aantal huishoudens is vooral het gevolg van gezinsverduunning: huishoudens bestaan gemiddeld uit minder mensen. Steeds vaker gaat het om 1- en 2-persoons huishoudens. Dit betreft niet alleen jongeren en ouderen, maar dit verschijnsel doet zich in alle leeftijdsgroepen voor.

Tabel 3.6: Prognose huishoudensontwikkeling 2010 - Huishoudentop

	2010	2014	2018	HHtop	Groei 2010-2014	Groei 2010-HHtop (abs)	Groei 2010-HHtop (%)
Echt-Susteren	13.610	13.846	14.004	14.032 (2022)	236	422	3,10%
Leudal-Oost	12.352	12.734	13.042	13.347 (2025)	382	995	8,06%
Maasgouw	10.173	10.433	10.584	10.639 (2024)	260	466	4,58%
Roerdalen	9.161	9.437	9.526	9.541 (2021)	276	380	4,15%
Roermond	25.182	25.893	26.403	26.855 (2028)	711	1.673	6,64%
Totaal MLO	70.478	72.343	73.559	74.414 (2025)	1.865	3.936	5,58%

Bron: E,til prognose, 2009.

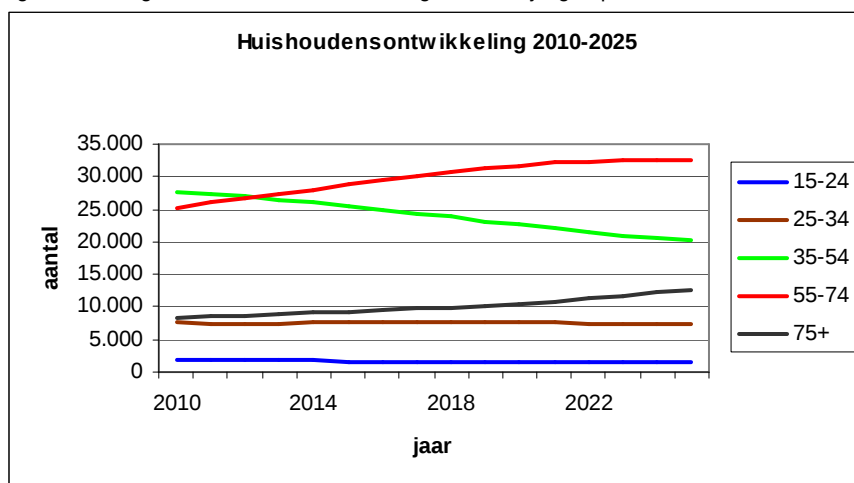
In Midden-Limburg Oost neemt het aantal huishoudens nog met bijna 4.000 toe tot de huishoudentop (HHtop). Voor de regio als geheel ligt dit omslagpunt in 2025. Zo lang blijft het dus nodig om extra woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad om in de groeiende behoefte te voorzien. Daarnaast is het vervangen van gedateerde woningen uiteraard een continu proces dat aandacht verdient. Voorlopig is er, wat de woningvoorraad betreft, in deze regio dus nog geen sprake van stabilisering of krimp.

Wanneer daadwerkelijke daling van het aantal huishoudens op gaat treden, zal dat in eerste instantie leiden tot een meer ontspannen woningmarkt en vervolgens tot leegstand in het minst aantrekkelijke deel van de woningvoorraad. Daarbij speelt ook de behoefte en het aanbod in de regio een rol. Het blijven vernieuwen van de bestaande voorraad wordt daarom naast nieuwbouw in de toekomst steeds belangrijker.

3.4.3 Veranderende leeftijdsopbouw / ontwikkeling doelgroepen

De veranderende leeftijdsopbouw van de bevolking (ontgroening en vergrijzing) is duidelijk zichtbaar wanneer de huishoudenontwikkeling naar leeftijd wordt weergegeven.

Figuur 3.4: Prognose huishoudenontwikkeling naar leeftijdsgroepen 2010-2025



Bron: E,til prognose, 2009.

Op basis van leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling kan een inschatting worden gemaakt hoe doelgroepen zich naar de toekomst toe ontwikkelen. Op dit niveau kan echter geen onderscheid worden gemaakt tussen Leudal-Oost en Leudal-West. Hierdoor zijn zo'n 2.500 huishoudens teveel meegenomen in de verdeling naar doelgroepen. Dit doet echter niets af aan de trend die zichtbaar is. Naast zelfstandige huishoudens wordt ook nog een groep potentiële starters onderscheiden. Dit zijn mensen die nog niet zelfstandig wonen, maar dat binnen afzienbare tijd wel van plan zijn.

Tabel 3.7: Doelgroepen in de regio

	2010		2014		2025	
Starters ¹		3.900		6.200		
Gezinnen met kinderen	24.375	33%	24.325	32%	22.875	30%
1+2 per. hh tot 35 jaar	7.025	10%	7.025	9%	6.650	9%
1+2 per. hh 35 - 54 jaar	11.550	16%	10.875	15%	8.525	11%
1+2 per. hh 55 - 74 jaar	21.775	30%	23.650	32%	26.325	34%
1+2 per. hh 75 jaar en ouder	8.300	11%	9.025	12%	12.550	16%
Totaal	73.025	100%	74.900	100%	76.925	100%

Bron: E,til prognose, 2009 / Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

¹ Starters zijn ten opzichte van de prognose van Companen 2 keer meegenomen voor de periode 2014-2025, aangezien deze doelgroep in het woningmarktonderzoek maar tot 2018 is ingeschat en het hier een inschatting tot 2025 betreft.

Kleine huishoudens tot 35 jaar blijven in omvang en aandeel redelijk stabiel naar de toekomst toe. De doelgroepen kleine huishoudens tussen 35 en 55 jaar en gezinnen met kinderen krimpen. Groei in aantal en aandeel zit vooral in de 55-plushuishoudens.

3.5 Woningbehoefte (woningmarktonderzoek Companen)

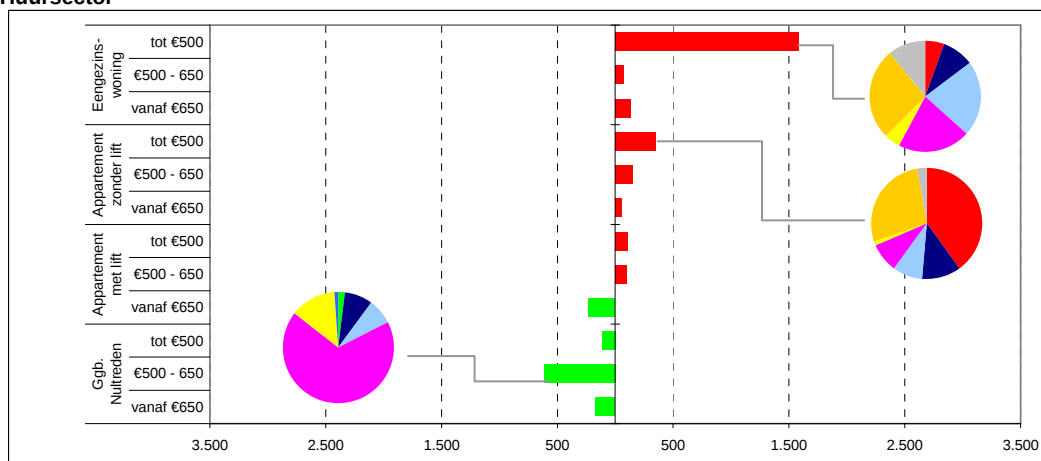
In 2008 heeft bureau Companen onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Midden-Limburg Oost. De belangrijkste uitkomsten ten aanzien van woonwensen van verschillende doelgroepen zijn door Companen vertaald naar een kwalitatieve woningbehoefte.

3.5.1 Te verwachten fricties op de regionale woningmarkt

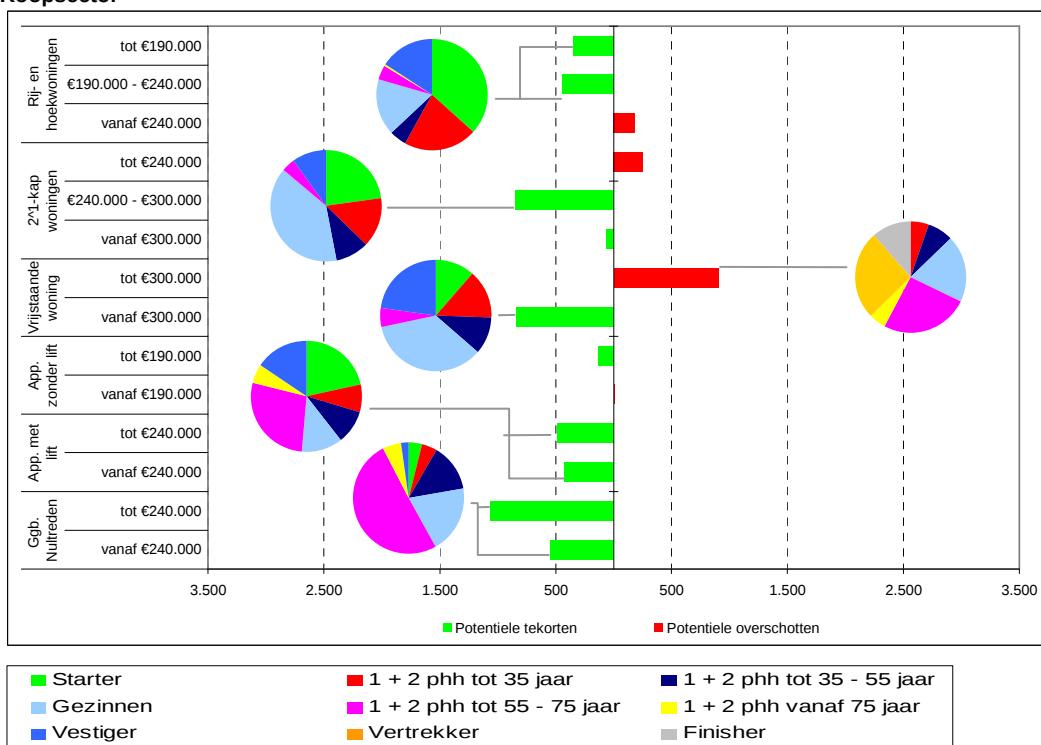
In het woningmarktonderzoek zijn woonwensen van geënquêteerden met een verhuiscens vergeleken met het aanbod dat zij bij een eventuele verhuizing achterlaten. Deze vergelijking geeft een beeld van een situatie waarin iedereen zijn woonwens optimaal realiseert. Daarmee is het in zekere zin theoretisch, maar de geconstateerde fricties geven wel een beeld van de belangrijkste vraagstukken op de woningmarkt.

Figuur 3.5: Potentiële tekorten en overschotten Midden-Limburg Oost, 2008-2012

Huursector



Koopsector



Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

In het geval van een 'woningtekort' is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een potentieel 'woningoverschot' is sprake als het vrijkomende aanbod door doorstroming of vertrek groter is dan de vraag. Dit betekent niet dreigende leegstand, maar duidt dit op een marktsegment waarnaar de vraag vanuit de regionale markt zal afnemen en waar vaak relatief veel aanbod van aanwezig is. Dit zijn de woningsegmenten die kwetsbaar zijn op de woningmarkt.

In voorgaand figuur zijn de (te verwachten) tekorten en overschotten op de woningmarkt in beeld gebracht. Links van de y-as zijn de tekorten (potentiële vraag) weergegeven, rechts de (potentiële) overschotten. In deze grafieken zijn de toekomstige woningbouwprogramma's van de gemeenten niet opgenomen.

3.5.2 Woonmilieus

In het woningmarktonderzoek is aan de respondenten gevraagd om aan de hand van een beknopte beschrijving en enkele beelden aan te geven in welk woonmilieu men momenteel woont en voor verhuiscandidate naar welk woonmilieu men bij voorkeur wil verhuizen. Aan de hand van deze uitspraken is een woonmilieubalans opgesteld, waarin is aangegeven in welke mate het betreffende woonmilieu zich mag verheugen in groeiende of krimpende belangstelling.

Duidelijk is dat de stedelijke (historische) en dorpse centra het goed doen evenals het dorps landelijk wonen. Ook is te constateren dat wonen op het water behoorlijk aanslaat als woonmilieu. De na-oorlogse wijken daarentegen staan onder druk. Dit zijn de wijken waar veelal gedateerde woningen staan die kwalitatief niet meer aansluiten bij de veranderde behoefte. Renovatie, vervangende nieuwbouw en herstructurering bieden in dat geval uitkomst om de kwaliteit van de woningvoorraad weer op het gewenste niveau te krijgen. Vooral in de kleine kernen wordt dit proces bemoeilijkt door het grote aandeel woningen in particulier eigendom. Hoogbouwwijken, vooroorlogse uitbreidingen en recente uitbreidingen scoren (nog) een evenwicht, maar ook daar geldt dat continue monitoring van de kwaliteit van de bestaande voorraad noodzakelijk is.

3.5.3 Verschillende accenten voor de vijf gemeenten

Wanneer het regionaal beeld voor de afzonderlijke gemeenten wordt geplaatst naast de lokale resultaten van het woningmarktonderzoek dan kunnen de in de volgende tabel beschreven accenten worden herleid.

Tabel 3.8: Lokale accenten woningbehoefte Midden-Limburg Oost

	Kwaliteit woonomgeving / sociale omgeving / voorzieningen	Transformatie en nieuwbouw (inbreidings- en uitleglocaties)
Roermond	• Verbeteren veiligheid in de buurten. • De rust in de buurten is een aandachtspunt. • Verbeteren netheid in de buurten. • Bevorderen onderlinge sociale contacten, bijvoorbeeld door verschillende groepen met elkaar in contact te brengen. • Stimuleren sociale initiatieven op buurtniveau.	• Verkoop eengezinshuurwoningen om in de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen voor starters te voldoen. • Aanvullende sloop van eengezinshuurwoningen en appartementen zonder lift. • Toevoegen goedkope en middeldure tweekappers in de koopsector. • Toevoegen dure vrijstaande woningen in de koopsector. • Toevoegen grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector en in de huursector, zowel in het goedkopere als in het duurdere segment. • Toevoegen appartementen met lift in de koopsector, zowel in het goedkopere als in het duurdere segment. • Introduceren / uitbouwen nichemarkten zoals wonen op / bij het water.

	Kwaliteit woonomgeving / sociale omgeving / voorzieningen	Transformatie en nieuwbouw (inbreidings- en uitleglocaties)
Echt-Susteren	• Verbeteren speelgelegenheid. • Verbeteren bereikbaarheid per openbaar vervoer.	• Toevoegen grondgebonden nultredenwoningen in de huur, met name in het goedkope en middeldure segment. • Beperkte toevoeging betaalbare koop-appartementen in de nabijheid van voorzieningen. • Toevoegen grondgebonden nultredenwoningen met een accent op segment tot € 240.000. • Toevoegen middeldure tweekappers en dure vrijstaande woningen. • Voorbereiden herstructurering delen van de huurwoningvoorraad. • Verkoop, upgrading en deels sloop van eengezins-huurwoningen.
Leudal	• Aandacht voor niveau voorzieningen voor dagelijkse behoeften, zoals winkels, banken en postkantoor. • Vasthouden grote tevredenheid over woningvoorraad, voorzieningenniveau en sociale contacten.	• Toevoegen beperkt aantal voor ouderen geschikte woningen in de huursector. Accent op grondgebonden nultredenwoningen. • Toevoegen flink aantal middeldure en dure grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector, met name sterk accent op grondgebonden woningen. • Toevoegen middeldure tweekappers en dure vrijstaande woningen in de koopsector. • Verkoop van eengezinshuurwoningen.
Roerdalen	• Verbeteren bereikbaarheid per openbaar vervoer. • Rust en veiligheid zijn belangrijke pluspunten.	• Toevoegen voor ouderen geschikte woningen in de huursector. Accent op grondgebonden nultredenwoningen en in mindere mate appartementen. • Toevoegen grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector tot € 240.000. • Toevoegen (rij)woningen tot ca. € 240.000, met name voor starters in de kern Melick. • Toevoegen middeldure tweekappers en beperkt aantal dure vrijstaande woningen in de koopsector. • Verkoop van eengezinshuurwoningen.
Maasgouw	• Niet op geënuquêteerd.	• Toevoegen voor oudere geschikte woningen in de huursector. Zowel grondgebonden nultredenwoningen als appartementen. • Beperkt toevoegen grondgebonden nultredenwoningen en appartementen in de koopsector. • Toevoegen middeldure tweekappers (tot € 250.000) en vrijstaande woningen vanaf (€ 250.000). • Beperkte verkoop van eengezinshuurwoningen.

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

3.5.4 Leegstand

Als de aanwezige woningvoorraad de behoefte aan (bepaalde typen) woningen gaat overtreffen ontstaat leegstand. Een bepaalde mate van leegstand is nodig om de woningmarkt te laten functioneren, de zogenaamde frictieleegstand van circa 2%.

Uit de WOZ-Monitor Limburg (E,til) blijkt dat de leegstand in het voorjaar van 2009 voor de regio Midden-Limburg Oost 3,4% bedraagt. Voor Echt-Susteren is dit 3,7%, Leudal-Oost 2,8%, Maasgouw 1,8%, Roerdalen 3,3,% en voor Roermond 4,2%. Limburg heeft een gemiddelde leegstand van 4,0%.

Wanneer gekeken wordt naar de verschillende woningtypen dan valt op dat de leegstand bij appartementen (6,5%) en bedrijfswoningen (6,2%) beduidend hoger is dan bij vrijstaande woningen (3,1%) en tweekappers (2,2%). Uit landelijke onderzoeksgegevens blijkt dat slechts een deel van deze administratief leegstaande woningen ook daadwerkelijk langdurig leeg staat. In het algemeen kan worden gesteld dat er in deze regio (nog) geen sprake is van omvangrijke leegstand.

Vanwege de sociale en economische consequenties is grootschalige leegstand ongewenst. Leegstand werkt met name in de kernen verloedering in de hand en is maatschappelijk niet gewenst. Een verslechtering van de leefomgeving kan namelijk weer leiden tot een verdere bevolkingsdaling.

Daarnaast heeft leegstand gevolgen voor de verkoopbaarheid van woningen met verdere waardedaling tot gevolg. Daarmee raakt leegstand individuele, regionale en nationale belangen.

Het is van groot belang om het gebruik van de woningvoorraad nauwkeurig en stelselmatig te monitoren. Een en ander om op basis hiervan waar nodig substantiële leegstand te voorkomen door het tijdig kunnen treffen van maatregelen, bijstellen van beleid, planvorming en/of uitvoering. Het periodiek monitoren van de leegstandsontwikkeling wordt zowel door de regio als door de provincie noodzakelijk geacht.

3.5.5 *Herstructureringsopgave*

In de bestaande voorraad ontstaat een groeiende kwalitatieve mismatch met de woningbehoefte. Deze mismatch brengt leegstand en waardedaling van delen van de voorraad met zich mee. Kwetsbare woonmilieus zijn op dit moment (grootschalige) na-oorlogse wijken en in mindere mate hoogbouwwijken. Herstructureringsmaatregelen, zoals sloop, verkoop en renovatie, kunnen in combinatie met het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod zorgen voor herstel van evenwicht op de woningmarkt. Herstructureringsmaatregelen zijn daarom, net als nieuwbouw, permanent aan de orde met het oog op het afstemmen van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Roermond

De gemeente Roermond, met name het stedelijke gebied, stelt zich een forse opgave in de sociale huursector. Verwacht wordt dat de doelgroep van beleid tot 2018 met 1.500 huishoudens zal afnemen, wat in de huursector een afname van ca. 1.200 huishoudens betekent. De benodigde kernvoorraad kan daarmee theoretisch gezien afnemen van 6.600 in 2008 tot 5.400 in 2018. Een afname van de kernvoorraad is geen doel op zichzelf, ze volgt de verwachte afname van het aantal huishoudens binnen de doelgroep van beleid. Uiteraard is de werkelijke behoefte met name afhankelijk van economische omstandigheden. Duidelijk is echter wel dat er zich binnen het stedelijk gebied van de gemeente Roermond een forse herstructureringsopgave aandient en dat discussie over de exacte omvang geen reden kan zijn geen concrete plannen voor de aanpak van de opgave te ontwikkelen en uit te voeren. Op dit moment zijn er in Roermond voor een beperkt aantal woningen herstructureringsplannen.

Op korte termijn zal daarom, in samenwerking met de corporaties, moeten worden overgaan tot planontwikkeling. Daarbij zijn er grofweg twee lijnen waarlangs deze plannen ontwikkeld moeten worden:

- in welke wijken is een geconcentreerde inzet van herstructureringsmaatregelen nodig in relatie tot de aanwezige bredere wijkproblematiek, waarbij de wijken Sterrenberg en Tegelarijeveld kunnen worden genoemd;
- in welke mate stelt de herstructureringsopgave zich algemeen, verspreid over het stedelijke gebied.

Onderscheid in beide ontwikkelingslijnen zit met name in de vraag in hoeverre de herstructureringsopgave een puur woningmarkttechnische opgave is. Is dat het geval, dan is een meer algemene screening (eventueel gevolgd door herstructureringsmaatregelen) aan de orde van in principe alle grondgebonden sociale huursectorwoningen en appartementen zonder lift binnen het stedelijk gebied. Wordt meer de relatie gelegd met leefbaarheid, dan zal meer de nadruk liggen op herstructurering als onderdeel van wijkaanpak en is de aanpak mede afhankelijk van de situatie in die wijk. Met betrekking tot de bredere wijkaanpak is, na de wijkplannen voor Roermondse Veld en De Kemp, nog geen vervolg geformuleerd. Wellicht dat de aanpak van De Donderberg zich als volgende wijk aandient. De gemeente Roermond voert met de betrokken corporaties en de provincie, verkenningen uit naar een vervolgaanpak. De gemeente Roermond heeft ook onderzoek laten verrichten naar de toekomstige wijkaanpak.

De ontwikkeling en uitvoering van concrete herstructureringsplannen is van vele factoren en omstandigheden afhankelijk. Hierbij geldt de bovenvermelde herstructureringsopgave als richtinggevend en derhalve niet als kwantitatieve randvoorwaarde.

Overige gemeenten

Voor de gemeente Echt-Susteren geeft het woningmarktonderzoek aan dat herstructurering van delen van de huurwoningvoorraad moet worden voorbereid. Voor de gemeenten Maasgouw, Leudal-Oost, en Roerdalen wordt gesteld dat (beperkte) verkoop van eengezinshuurwoningen aan de orde is. Voor een aantal kernen binnen deze gemeenten, waarbij ook de kern Swalmen binnen de gemeente Roermond moet worden genoemd, wordt sloop van delen van de huurvoorraad als optie genoemd. De urgentie van deze aanpak is echter nog niet zodanig, dat binnen de looptijd van deze woonvisie hiervoor concrete plannen moeten worden ontwikkeld.

Het overgrote deel van de woningvoorraad (circa 75%) is in de kleine kernen in particulier bezit, wat herstructureringsmaatregelen bemoeilijkt. Desondanks wordt naar de toekomst toe vernieuwing van de bestaande voorraad naast nieuwbouw steeds belangrijker. Mede gezien de vergrijzing en de toename van het aantal kleine huishoudens gaat het gewenste woningtype veranderen van traditionele gezinswoningen naar kwalitatieve levensloopbestendige woningen, die overigens meerdere doelgroepen kunnen bedienen. De kwaliteit van de woningvoorraad wordt steeds belangrijker, hetgeen gepaard gaat met een noodzakelijk blijvende vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast zal de herstructureringsopgave van de kleine kernen zich de komende periode ook richten op investeringen in het kader van de leefbaarheid. Ook in GOML is dit onderwerp een van de speerpunten van beleid, naast de herstructureringsopgave in Roermond en Weert.

3.5.6 Behoeftte aan verschillende woonvormen met zorg

De vraag naar wonen met zorg groeit enerzijds door de vergrijzing en anderzijds speelt de verandering in wijze van aanbieden een belangrijke rol in de gewenste concepten van wonen met zorg, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen beschermd wonen en zelfstandig wonen. De gepresenteerde cijfers betreffen uitsluitend een normatieve behoeftebepaling op basis van kengetallen (uitgedrukt in aantal woningen).

Behoeftte aan beschermd wonen

Bij beschermd wonen is sprake van volledig in pandige en 24-uurs aanwezige zorg. Gezien deze bijzondere woonvorm zijn deze niet meegenomen in de prognoses van de reguliere behoefte. Deze doelgroep valt daarom ook buiten het afsprakenkader van deze woonvisie. Ter indicatie worden wel op regioniveau de cijfers voor de verwachte groei van deze doelgroep gepresenteerd.

Tabel 3.9: Ontwikkeling in normatieve behoefte aan klein- en grootschalige woonzorgcombinaties

Regio Midden-Limburg Oost	2008	2013	2018	2008	2013	2018
	kleinschalig			grootschalig		
Ouderen	100	180	255	1.955	1.535	1.290
Lichamelijke e/o verstandelijke beperking	225	300	340	340	250	195
Mensen met een psychische beperking	55	115	155	240	180	140
Totaal	380	595	750	2.535	1.965	1.625

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

Ten aanzien van kleinschalig geclusterd wonen zal de behoefte in de regio verdubbelen. Hier ligt nog een flinke opgave. Voor grootschalig beschermd wonen neemt de behoefte aanzienlijk af ten gevolge

van deconcentratie en extramuralisering. Deze trend is gedeeltelijk terug te vinden in de toenemende behoefte aan zelfstandige zorgwoningen.

Zorgwoningen

In het woningmarktonderzoek zijn zorgwoningen gedefinieerd als woningen of wooncomplexen waarbij zorg in de nabijheid op afroep beschikbaar is en niet in pandig aanwezig is. Hieronder vallen bijvoorbeeld woonzorgcomplexen, serviceflats en aanleunwoningen. Deze woningen vallen onder de categorie nultredenwoningen. De behoefte aan nultredenwoningen, al dan niet met zorg, is in het woningmarktonderzoek voor een groot deel meegenomen in de reguliere behoefte bij grondgebonden nultredenwoningen.

Tabel 3.10: Ontwikkeling in normatieve behoefte aan zorgwoningen

	2008	2013	2018
Gemeente Echt-Susteren	320	370	490
Gemeente Leudal	345	405	540
Gemeente Maasgouw	255	280	360
Gemeente Roerdalen	210	250	340
Gemeente Roermond	540	610	780
Regio Midden-Limburg Oost	1.420	1.630	2.150

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

De toekomstige behoefte aan wonen met zorg kan redelijkerwijs worden ingeschat, maar er bestaat op dit moment nog geen actueel beeld van de geschiktheid en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad om te kunnen bepalen in hoeverre de bestaande woningvoorraad geschikt is om de behoefte aan wonen met zorg op te vangen. Het woningmarktonderzoek geeft hiervoor wel een indicatie, op basis van eigen inschattingen van de respondenten.

Tabel 3.11: Geschiktheid huidige woning bij zorgvraag

	Echt-Susteren	Leudal	Roermond	Roerdalen	Totaal
Kan bij zorgbehoefte in eigen woning blijven wonen	10%	10%	15%	8%	12%
Kan in eigen woning blijven wonen met aanpassingen in de woning	19%	23%	20%	22%	21%
Kan in eigen woning blijven wonen met gebruik van zorgdiensten	7%	7%	8%	7%	7%
Kan in eigen woning blijven wonen met aanpassingen in de woning én met gebruik van zorgdiensten	28%	28%	22%	31%	26%
Kan bij zorgvraag niet in mijn huidige woning blijven wonen	36%	32%	35%	31%	34%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

Regionaal gezien (exclusief Maasgouw) geeft een derde van de huishoudens aan bij een toekomstige zorgvraag absoluut niet in de huidige woning te kunnen blijven wonen. Meer dan de helft van de huishoudens schat in dat met aanpassingen van de woning en/of gebruik van zorgdiensten de woning geschikt te maken is om met een (beperkte) zorgvraag te kunnen blijven wonen. Uiteraard is dit geheel afhankelijk van de mate van zorgbehoefte en het aanvullende aanbod aan lokale voorzieningen.

Levensloopbestendig bouwen vergroot de mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Aanvullend onderzoek naar de bestaande voorraad kan inzicht bieden in de mate waarin woningen daadwerkelijk geschikt te maken zijn als zorgwoningen. Aanbevolen wordt om dit gedurende de looptijd van deze woonvisie te inventariseren.

Mantelzorg

De regiogemeenten staan positief tegenover de realisatie van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen. Dit beleid is vastgelegd in bestemmingsplannen of wordt bij de eerstvolgende herziening vastgelegd. Het gaat hierbij om de realisatie van (aangebouwde) bijgebouwen bij bestaande woningen, waarin een aanleunwoning kan worden gerealiseerd. Hierbij dient sprake te zijn van afhankelijkheid van de hoofdbewoners. De bewoners van de aanleunwoning worden op hetzelfde adres ingeschreven als de hoofdbewoners van de betreffende woning. Er wordt geen afzonderlijk huisnummer toegekend. Hiermee wordt voorkomen dat er een nieuwe zelfstandige woning ontstaat. Dit is ook een reden dat een deel van de aanvullende zorgbehoefte opgevangen kan worden binnen de bestaande woningvoorraad.

3.6 Samenvatting

Hoofdstuk 3: Demografische ontwikkelingen

- De groei van het aantal inwoners neemt langzaam af, maar het aantal huishoudens neemt door gezinsverdunding nog toe. Een positief migratiesaldo zorgt nog voor een toename van het aantal inwoners in de regio. Aandacht voor het op gang houden van deze 'stroom' migranten is van belang.
- In de periode 2006-2010 zijn in totaal 3.224 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn 348 woningen gesloopt, waarvan 235 in Roermond. Deze aantallen passen binnen de gestelde ambities c.q. kwantitatieve kaders. Ook is redelijk voldaan aan het indicatieve kwalitatieve kader van 10% starters, 35% doorstromers en 55% senioren.
- De E,til bevolking- en huishoudenprognose uit 2009 is uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte.
- Het aantal huishoudens neemt volgens de E,til-prognose in de regio Midden-Limburg Oost in de periode 2010-2014 met circa 1.865 toe. Tot aan de huishoudentop in 2025 is de toename bijna 4.000 huishoudens. Kleine huishoudens tot 35 jaar blijven tot 2025 in omvang en aandeel nagenoeg gelijk. Kleine huishoudens in de leeftijd 35-54 jaar en gezinnen nemen tot 2025 in omvang af. Groei in aantal en aandeel zit vooral in de doelgroepen 55-74 jaar en 75 jaar en ouder.
- De uitkomsten van het woningmarktonderzoek (Companen, 2008) geven een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte. Regionaal gezien worden potentiële tekorten vooral verwacht in grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) en potentiële overschotten in sociale huurwoningen. Lokaal liggen de accenten verschillend.
- Periodieke monitoring van de leegstandsontwikkeling is noodzakelijk om waar nodig tijdig beleid, planvorming en uitvoering te kunnen bijstellen.
- De kwaliteit van de woningvoorraad wordt steeds belangrijker waardoor vernieuwing van de woningvoorraad noodzakelijk blijft. Herstructureringsmaatregelen (zoals sloop, verkoop en renovatie) zijn nodig om de kwalitatieve mismatch tussen bestaande voorraad en behoefte te herstellen.
- In het stedelijk gebied van de gemeente Roermond dient zich een forse herstructureringsopgave aan. Hiervoor is op korte termijn, in samenwerking met de corporaties, planontwikkeling nodig.
- In de kleine kernen is beperkte herstructurering van de huurwoningvoorraad aan de orde. Daarnaast richt de herstructureringsopgave zich voorlopig vooral op investeringen in het kader van leefbaarheid.
- De behoefte aan 'wonen met zorg' neemt toe. Zelfstandige woningen met zorg op afroep hebben de voorkeur. Levensloopbestendig bouwen vergroot de mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Aanvullend onderzoek naar de bestaande voorraad zal inzicht bieden in de mate waarin woningen geschikt kunnen worden gemaakt als zorgwoningen. Initiatieven voor mantelzorg worden ondersteund.

4 OVERIGE RELEVANTE ONTWIKKELINGEN (AMBITIES EN OMGEVINGSFACTOREN)

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan regionale ambities en omgevingsfactoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van de woningbehoefte. De Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) is een belangrijke drager van de regionale ambities (zie ook paragraaf 2.1). De GOML is gericht op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de regio voor bezoekers en vestigers. Dit laatste gaat zowel om bedrijven als huishoudens. Het woonmilieu is hierbij een belangrijke voorwaarde c.q. zelfstandige pull-factor voor vestiging. Door het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan de regio hier op inspelen, zeker daar waar het unieke woonmilieus (en/of bedrijfslocaties) betreft.

GOML stelt kansen voor de regio voorop, maar er zijn ook bedreigingen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de verbeterde bereikbaarheid dat kansen biedt, maar waarin ook het gevaar van uitstroom schuilt. De regio stelt zich daarom ten doel huishoudens vast te houden door het bieden van voldoende werkgelegenheid, voorzieningen en een aantrekkelijke woonomgeving. Het beleid met betrekking tot wonen is in dit verband niet meer dan voorwaardenscheppend. In de prognoses van de toekomstige woningbehoefte heeft E,til, uitgaande van ervaringen uit het recente verleden, rekening gehouden met een licht negatief migratiesaldo. De regio daarentegen hanteert een migratiesaldo van tenminste nul als ambitie. De in dit hoofdstuk beschreven ambities en omgevingsfactoren zijn (met hun positieve effect op de woningbehoefte) daarmee een aanvulling op de in het vorige hoofdstuk beschreven beleidsneutrale prognoses van E,til.

4.1 Sociaal-economisch beleid

Toekomstige economische factoren zijn van invloed op de door het E,til veronderstelde ontwikkelingen indien er aanzienlijke migratie-effecten optreden via vestiging van werknemers. Een dergelijke ontwikkeling kan bijvoorbeeld plaatsvinden door een versnelde bedrijfsvestiging (of ontwikkeling van een bedrijfstak). Een verbeterde bereikbaarheid heeft ook migratie-effecten tot gevolg.

4.1.1 Bedrijfsvestiging

Ten aanzien van bedrijventerreinen bestaat de ambitie de komende 20 jaar circa 180 hectare te ontwikkelen in Midden-Limburg Oost (bron: OML). Minimaal 10% van de hiermee samenhangende arbeidsplaatsen is afkomstig van buiten de regio. Uitgaande van gemiddeld 40 werknemers per hectare gaat het in potentie om nieuw vestiging van 720 werknemers c.q. huishoudens in de regio over de komende 20 jaar. Gezien het feit dat de bedrijventerreinen nog moeten worden aangelegd wordt voorgesteld de extra woningen uitsluitend voor de langere termijn mee te nemen.

Met betrekking tot zorgvoorzieningen zijn die ambities in de gebiedsontwikkeling Midden-Limburg van belang die ontwikkelingen nastreven bovenop de reguliere verzorgende voorzieningen. Het ontwikkelen van de zone langs de N280-zone (de zogenaamde zorgstrip) is op dit vlak voor de regio de belangrijkste ambitie. In het betreffende gebied wordt een omvangrijke uitbreiding voorbereid van CIRO/Proteion (Hornerheide), het expertisecentrum voor chronisch orgaanfalen, dat kennis bundelt op het gebied van diagnose en integrale behandeling van patiënten met complex chronisch orgaanfalen. Met deze ontwikkeling wil de regio zich verder profileren op zorggebied en worden nieuwe ontwikkelingen als zorghotels, opleidings- en kennisinstituten (hbo-v), medische bedrijvigheid en preventie centra, diagnostische en chirurgische centra mogelijk in de vorm van een zorgcampus in de nabijheid van CIRT-Proteion. Dit is een ontwikkeling die potentieel kan leiden tot een migratie-effect door groei van werkgelegenheid. Het migratie-effect zal echter pas over enkele jaren effect sorteren.

Voor wat betreft toerisme en recreatie zijn binnen de regio weliswaar ambities uitgesproken, maar concrete, substantiële bedrijfsvestigingen, laat staan aanzienlijk migratie-effecten ten gevolge van de feitelijke vestiging van bedrijven, zijn nog niet voorzien. Uiteraard is er wel sprake van een meer geleidelijke positieve werkgelegenheidsontwikkeling van bijvoorbeeld het toerisme, maar dit gaat (vooralsnog) niet samen met substantiële migratie-effecten.

4.1.2 Verbeterde bereikbaarheid

Ook de verbeterde bereikbaarheid van de regio kan een economisch effect hebben, waardoor bedrijven en huishoudens zich in de regio willen vestigen. Midden-Limburg Oost kent de laatste jaren gemiddeld een positief migratiesaldo. Of dit aanhoudt en een direct gevolg is van de verbeterde bereikbaarheid is op dit moment nog niet te beantwoorden. Een verbeterde bereikbaarheid kan immers een positief migratie-effect hebben, maar kan ook leiden tot leegloop van een regio. Voor bedrijven zijn arbeidsmarkt, afzetmarkt, geschikte bedrijvenlocaties en woonomgeving belangrijkste factoren die de verhuisbeslissing beïnvloeden. De verbeterde bereikbaarheid is op zichzelf dus misschien geen factor die bedrijven naar deze regio zal doen verhuizen, maar is wel een belangrijke voorwaarde. Dit geldt in zekere zin ook voor huishoudens. Uit het woningmarktonderzoek blijkt namelijk dat vooral het woonklimaat in de regio al voor het gereed komen van de vernieuwde infrastructuur leidde tot een positief migratiesaldo. In het woningmarktonderzoek is terugkijkend over de afgelopen 2 jaar aangenomen dat een migratiewinst is geboekt ten gevolge van een verbeterde bereikbaarheid van 150 huishoudens per jaar. Het toekomstig effect van de verbeterde bereikbaarheid zal waarschijnlijk na een aantal jaar afnemen. Voor de komende 4 jaar wordt daarom een extra woningbehoefte van 300 woningen voor de planperiode meegenomen.

Overigens is het positieve migratiesaldo van de afgelopen jaren wel meegenomen in de E,til prognose van 2009. Het E,til gaat er echter voor de toekomst niet van uit dat er sprake blijft van een positief migratiesaldo, maar van een licht negatief migratiesaldo. Zoals opgemerkt wordt dit gemonitord en zal een feitelijk positief migratiesaldo leiden tot een aangepaste prognose.

Worden bovenstaande ambities ten aanzien van bedrijfsvestiging en een verbeterde infrastructuur gecombineerd dan moet worden opgemerkt dat het effect van de vestiging van bedrijven en het bereikbaarheidseffect elkaar gedeeltelijk zal overlappen.

4.1.3 Arbeidsmigranten

De tijdelijke en permanente vestiging van arbeidsmigranten kan ook worden gerekend tot een effect van economisch beleid (EU), die zeker op wat langere termijn moeilijk in te schatten zijn. Adequate huisvesting in de bestaande woningvoorraad, waarbij wordt voldaan aan relevante regelgeving heeft de voorkeur. Een deel van de vraag zal binnen de bestaande woningvoorraad in de sociale huur sector gehuisvest kunnen worden.

In het woningmarktonderzoek is geconcludeerd dat de vestiging van arbeidsmigranten een additionele behoefte aan 40-100 woningen per jaar betreft. Dit is gebaseerd op het gegeven dat in Noord- en Midden-Limburg in het verleden circa 6.000-7.000 werkvergunningen zijn verleend en de inschatting dat ongeveer 10% hiervan in Midden-Limburg werkzaam is (circa 400-800 arbeidsmigranten). De veronderstelling dat 10%-15% van deze arbeidsmigranten zich jaarlijks permanent in de regio willen vestigen leidt tot de bovenvermelde additionele behoefte voor Midden-Limburg Oost.

Het verwachte effect van 40-100 woningen wordt over de langere termijn geëxtrapoleerd. Gezien de gedeeltelijke opvang in de huidige woningvoorraad en er van uitgaande dat economische verschillen in de toekomst kleiner worden, worden voor de komende 10 jaar gemiddeld 50 woningen per jaar meegenomen, zijnde circa 500 woningen in totaal.

4.2 Specifieke markten (wonen op of aan het water)

Met betrekking tot woningmarktbeleid zijn vooral nichemarkten van belang die nu nog niet of nauwelijks worden bediend. Vanuit de programmalijs Maasplassen van GOML wordt via de ontwikkeling van een breed toeristisch aanbod in de Maasplassen invulling gegeven aan de potenties van dit gebied. Hierin speelt wonen op en aan het water een belangrijke rol. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er hiervoor vanuit de regio aanzienlijke interesse bestaat. Nog niet is onderzocht of er ook interesse bestaat bij mensen die nu nog niet in de regio wonen. Ook in de Trendanalyse woningmarkt (najaar 2009, Companen) wordt aangegeven dat in dit segment kansen liggen, maar deze worden niet onderbouwd. Een nader onderzoek naar deze nichemarkt is gezien de omvang van het te onderzoeken gebied kostbaar.

Deze deelmarkt kan een bijdrage leveren aan het aantrekken van huishoudens van buiten de regio, maar zal ook een beslag leggen op de reguliere regionale woningmarkt. Omdat afscherming (via regelgeving) van deze deelmarkt niet mogelijk is, dient er in deze woonvisie een uitgangspunt te worden geformuleerd over de verwachte extra vraag van buiten de regio, de omvang van de regionale vraag en de wijze waarop deze vraag de regionale afspraken over planvoorraad en kwaliteit beïnvloedt. Vooralsnog wordt verondersteld dat de te ontwikkelen plannen zowel de regionale markt als de bovenregionale markt bedienen en wel in gelijke mate (50-50). Uiteraard geldt dit uitsluitend voor woningen die permanent worden bewoond. Recreatiewoningen vallen buiten de reguliere woningbehoefte en worden daarom niet meegenomen in de woonvisie.

De regio heeft zich in GOML de ambitie gesteld om voor wonen op of aan het water maximaal enkele honderden woningen voor permanente bewoning te realiseren in de komende 10-20 jaar. Uitgaande van een planhorizon van 20 jaar kan worden verwacht dat 20 woningen per jaar worden gerealiseerd, zijnde in totaal 400 woningen. Er van uitgaande dat dit voor de helft vestigers van buiten de regio zijn, wordt voorlopig uitgegaan van een aanvullende behoefte van maximaal 10 huishoudens per jaar. Deze huishoudens zijn nog niet meegenomen in de E,til prognoses, waardoor dit aantal moet worden opgeteld bij de verwachte woningbehoefte voor de lange termijn. Voor de korte termijn wordt, gezien het stadium waarin de plannen verkeren, geen migratie-effect verwacht.

Concreet betekent dit dat voor de woningbehoefte voor de langere termijn (2014 tot huishoudentop) wordt uitgegaan van een additionele woningbehoefte van 200 woningen, verdeeld over de gemeenten Leudal-Oost (20), Maasgouw (90) en Roermond (90). Het bovenstaande betekent eveneens dat er van wordt uitgegaan dat de resterende 50% van de te realiseren woningen op of aan het water onderdeel uitmaakt van de reguliere woningbehoefte. Hierdoor valt dit aantal van naar verwachting 200 woningen net als andere woningbouwplannen gewoon onder de regionale afspraken die worden gemaakt met betrekking tot de planvoorraad en invulling van de kwalitatieve woningbehoefte. Bovenstaande uitgangspunten kunnen in de toekomst aan de hand van de concrete projecten en ervaringen met betrekking tot de afzet van deze projecten mogelijk worden aangepast.

4.3 Scenario voor de toekomst

De in de voorgaande paragraaf beschreven factoren legitimeren het hanteren van een bandbreedte bovenop de uitkomsten van de E,til prognoses. De mate waarin de geschetste ambities van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de woningbehoefte is niet gelijk. Voorgesteld wordt om deze factoren mee te nemen zoals in onderstaande tabel aangeven.

Tabel 4.1: Additionele woningbehoefte als gevolg van ambities en omgevingsfactoren

	behoefte nieuwbouw 2010-2014 E,til	ambities en omgevingsfactoren					door regio aangehouden groei
		bedrijfsvestiging	verbeterde bereikbaarheid	arbeidsmigranten	wonen op of aan het water	Totaal effect	
Echt-Susteren	236		59	40		99	335
Leudal-Oost	382		52	35		86	468
Maasgouw	260		43	29		72	332
Roerdalen	276		39	26		64	340
Roermond	711		107	71		178	889
Totaal	1.865	0	300	200	0	500	2.365

	behoefte nieuwbouw 2014-HHtop E,til	ambities en omgevingsfactoren					door regio aangehouden groei
		bedrijfsvestiging	verbeterde bereikbaarheid	arbeidsmigranten	wonen op of aan het water	Totaal effect	
Echt-Susteren	186	142		59		202	388
Leudal-Oost	613	124		52	20	196	809
Maasgouw	206	104		43	90	238	444
Roerdalen	104	93		39		132	235
Roermond	962	257		107	90	453	1.415
Totaal	2.071	720	0	300	200	1220	3.291

Bron: E,til prognose 2009 / bewerking gemeenten.

In totaal gaat het om het verwachte extra woningbehoefte van zo'n 1.700 woningen, waarvan 500 verdisconteerd moeten worden in de kwantitatieve afspraken op korte termijn (planperiode 2010-2014) en 1.220 alleen moeten worden meegenomen in de afspraken op de langere termijn (2014 tot aan de huishoudentop).

In het algemeen kan gesteld worden dat deze additionele woningbehoefte zich in de gehele regio zal manifesteren. Daarom wordt deze naar rato van het aantal woningen per 1-1-2009 toegerekend aan de gemeenten (bron: woonmonitor 2008). Uitzondering hierop zijn de effecten van wonen op of aan het water. Gezien de huidige plannen wordt verondersteld dat de effecten hiervan slechts plaats zullen vinden in de gemeenten Maasgouw, Roermond en in beperkte mate Leudal-Oost.

4.4 Planmarge

Afgesproken wordt dat het wenselijk is een planmarge te hanteren van 150% van de behoefte tot aan de huishoudentop, inclusief de extra behoefte met betrekking tot ambities. Dit is in feite een overcapaciteit van 50%. Een zekere mate van overcapaciteit in de planvoorraad is nodig om te kunnen reageren op belemmeringen en kansen. De planmarge wordt alleen gehanteerd voor de langere termijn.

Tabel 4.2: Planvoorraad met 150% planmarge

	behoefte nieuwbouw 2010-HHtop E,til	door regio aangehouden groei 2010- HHtop	planmarge 150%
Echt-Susteren	422	723	1.084
Leudal-Oost	995	1.277	1.916
Maasgouw	466	776	1.164
Roerdalen	380	575	863
Roermond	1.673	2.305	3.457
Totaal	3.936	5.656	8.484

Bron: E,til prognose 2009 / bewerking gemeenten.

4.5 Samenvatting

Hoofdstuk 4: Overige relevante ontwikkelingen (ambities en omgevingsfactoren)

- Regionale ambities en omgevingsfactoren hebben naar verwachting een positief effect op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Ook zullen ze leiden tot een later bereiken van de zogenaamde huishoudentop en een hiermee direct verband houdend einde aan de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad.
- Factoren met een positief migratie-effect zijn bedrijfsvestiging (aanleg bedrijventerreinen), verbeterde bereikbaarheid (A73, N280), permanente vestiging arbeidsmigranten en ontwikkelen nieuwe markten (wonen op of aan het water).
- Voor de komende planperiode 2010-2014 wordt door de regio Midden-Limburg Oost uitgegaan van een extra woningbehoefte van 500 woningen bovenop de beleidsneutrale prognoses van E,til. Ook voor de daaropvolgende periode 2014-2025 wordt uitgegaan van een additionele woningbehoefte van 1.220 woningen.
- De regio hanteert een planmarge van 150% van de behoefte tot aan de huishoudentop, inclusief de extra behoefte met betrekking tot ambities.

5 REGIONAAL BELEID OP KORTE EN LANGE TERMIJN

Kern van de regionale woonvisie is het formuleren van een antwoord op de regionale kwantitatieve en kwalitatieve opgaven met betrekking tot wonen. Deze opgaven betreffen in hoofdlijnen twee zaken:

- omgaan met de toekomstige stagnatie van de woningbehoefte en
- realiseren van woningen toegespitst op de regionale en lokale vraag.

De eerste opgave betreft met name de kwantiteit en de tweede opgave met name de kwaliteit van het aanbod. Bij het formuleren van een antwoord op deze opgaven wordt uiteraard rekening gehouden met de in hoofdstukken 1 tot en met 4 weergegeven conclusies. Ook wordt rekening gehouden met de door de provincie Limburg aangereikte richtlijnen met betrekking tot onder meer de netto opgave, duurzaamheid, doelgroepenbeleid, stedelijk concentratiebeleid, ontwikkelingen in het buitengebied en het reguleren van de planvoorraad.

De geactualiseerde woningbouwplanningen van de gemeenten zijn als afzonderlijke bijlage bij deze woonvisie toegevoegd. Deze lijsten geven een gedetailleerd overzicht van de kwantitatieve en kwalitatieve planvoorraad.

5.1 Confrontatie planvoorraad en kwantitatieve behoefte

Uit de demografische ontwikkelingen en prognoses blijkt dat de woningbehoefte zich op termijn zal gaan stabiliseren. Uit de E,til prognose blijkt dat dit voor de regio Midden-Limburg Oost rond 2025 zal plaatsvinden. Na 2025 vindt volgens deze prognose afname van de woningbehoefte plaats. De omvang van de bevolking is al nagenoeg gestabiliseerd en zal vanaf 2010 vervolgens afnemen. Uiteraard blijft het zaak de feitelijke ontwikkelingen te monitoren en gebruik te maken van toekomstige prognoses om daarmee het beleid te evalueren en eventueel aan te passen. Dat is tevens van belang om de groeiambities van de regio m.b.t. economie en wonen te kunnen volgen en evalueren. Deze groeiambities zijn voor de regio geen alibi de voorziene krimp van bevolking en huishoudens terzijde te leggen. De krimp zal zich vroeg of laat inzetten, ongeacht de gestelde groeiambities. De regio heeft zich daarmee als het ware een dubbel doel gesteld: het stimuleren van groei én het anticiperen op krimp.

Deze woonvisie omvat formeel de planperiode 2010 tot 2014. De krimp van het aantal huishoudens wordt echter pas over circa 15 jaar merkbaar. Dat kan tot de opvatting leiden dat deze woonvisie nog niet of slechts in beperkte mate over dit onderwerp moet gaan, echter om verschillende redenen is deze opvatting kortzichtig. Ten eerste wordt krimp van het aantal huishoudens al eerder voelbaar dan rond 2025, omdat na 2020 al sprake is van een beperktere groei. Ten tweede leert de ervaring in andere regio's dat tijdig reageren gewenst is vanwege de lange doorlooptijd van plannen en de overcapaciteit aan plannen. Daarom worden in deze regionale woonvisie afspraken gemaakt die hun werking hebben tot na de formele looptijd van de planperiode.

In dat kader worden een tweetal planhorizons opgenomen. Die van de planperiode zelf (2010-2014) en die van het tijdstip waarop de huishoudentop in de regio is voorzien (2025). De regionale woonvisie bevat dus kaders en afspraken die verder reiken dan 2014, uiteraard omkleed met mogelijke aanpassingen in verband met wijzigende demografische omstandigheden en prognoses. De regionale woonvisie is verder gebaseerd op het besef dat een omslag naar afname van de woningbehoefte niet van de ene op de andere dag is omgezet in praktisch beleid. Een meerjarige aanpak, waarin monitoring en actualisering van plannen en prognoses een plaats moet krijgen, is de kern van deze visie.

Belangrijk onderdeel van deze visie zijn afspraken over de wijze waarop wordt omgegaan met de planvoorraad en dan met name de mate waarin de planvoorraad de groei van de woningbehoefte

overtreft. Daarbij wordt uitgegaan van de te verwachten groei van het aantal huishoudens vanaf 1-1-2010 aangevuld met de extra woningbehoefte voortvloeiend uit de ambities verwoord in Hoofdstuk 4. Deze groei bepaalt de nieuwbouwbehoefte tot de huishoudentop. Vervolgens is deze behoefte vergeleken met de planvoorraad per 1-1-2010. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen harde planvoorraad (zoals gedefinieerd in de Provinciale woonmonitor van E,til), planvoorraad met contractuele verplichtingen en de overige planvoorraad.

Onder harde planvoorraad wordt verstaan:

- juridische beschikbare (onherroepelijke) plancapaciteit en
- onherroepelijke bestemmingsplannen, met nog uit te werken (deel-)plannen.

Onder planvoorraad met contractuele verplichtingen worden plannen verstaan met:

- overeenkomsten (intentie-, samenwerkings-, realisatie en/of exploitatieovereenkomst),
- raads-, college- of mandaatbesluiten waarin medewerking is toegezegd of
- mondelinge (bestuurlijke) toezeggingen die niet meer terug te draaien zijn.

Onder overige planvoorraad wordt verstaan:

- potentiële plancapaciteit.

De omvang van de totale planvoorraad is uiteraard een kwestie van definitie. Immers, hoe zacht moet een plan nog zijn om een plan genoemd te worden. Zo kan potentiële bouwgrond, zonder dat er enige voorbereidende handeling verricht is, ook een bouwplan genoemd worden. Anderzijds kan de categorie overige planvoorraad uiteraard ook zeer concrete plannen betreffen. In het belang van de beeldvorming van de omvang van de totale planvoorraad is afgesproken dat alle bekende actuele plannen worden meegenomen.

Tabel 5.1: Kwantitatieve beoordeling planvoorraad MLO per 1-1-2010

	door regio aangehouden behoefte nieuwbouw tot HHtop	planmarge 150%	harde planvoorraad	planvoorraad (contractuele) verplichtingen	overige planvoorraad	Totaal
Echt-Susteren	723	1.084	297	702	220	1.219
Leudal-Oost	1.277	1.916	621	392	328	1.341
Maasgouw	776	1.164	333	700	620	1.653
Roerdalen	575	863	265	394	201	860
Roermond	2.305	3.457	1.883	1.840	1.534	5.257
Totaal	5.656	8.484	3.399	4.028	2.903	10.330

Bron: gemeenten, 2010.

Uit de tabel komt naar voren dat de planvoorraad in Echt-Susteren, Maasgouw en Roermond de behoefte (inclusief 150% planmarge) overstijgt. In Leudal-Oost en Roerdalen is ook sprake van voldoende planvoorraad ten opzichte van de behoefte, maar de overschrijding blijft binnen de 150% planmarge.

Wanneer de harde planvoorraad en de planvoorraad met verplichtingen worden bekeken dan blijken deze de behoefte inclusief planmarge meer dan voldoende (Roermond) of in belangrijke mate (Echt-Susteren) te kunnen dekken. In Leudal-Oost, Maasgouw en Roerdalen blijft deze planvoorraad binnen de 150% planmarge.

Het beheersen en in een aantal gevallen terugbrengen van de planvoorraad is daarmee aan de orde voor de meeste gemeenten. Voordat in wordt gegaan op de wijze waarop dat kan plaatsvinden wordt de kwaliteit van de plannen in relatie met de behoefte in beeld gebracht. Dit hangt weer samen met de in de inleiding van dit hoofdstuk vermelde opgave woningen te realiseren toegespitst op de regionale en lokale vraag, rekeninghoudend met herstructurering en specifieke doelgroepen.

5.2 Kwalitatieve toets planvoorraad

Het woningmarktonderzoek geeft per gemeente c.q. per kern / wijk een indicatief beeld van de lokale behoefte middels frictietabellen en kernadviezen. Alle plannen zijn vergeleken met deze uitkomsten met betrekking tot de kwalitatieve behoefte. Belangrijk is dat de inventarisatie plaatsvindt op basis van plantotalen en niet op basis van individuele woningen, omdat op planniveau besluiten worden genomen. De tabellen geven een beeld van de mate waarin kwaliteit van plannen past bij de woningbehoefte, mede gerelateerd aan hardheid van plannen. Het is aan te bevelen bovengenoemde aanpak jaarlijks te doorlopen gelijk oplopend met de provinciale woonmonitor.

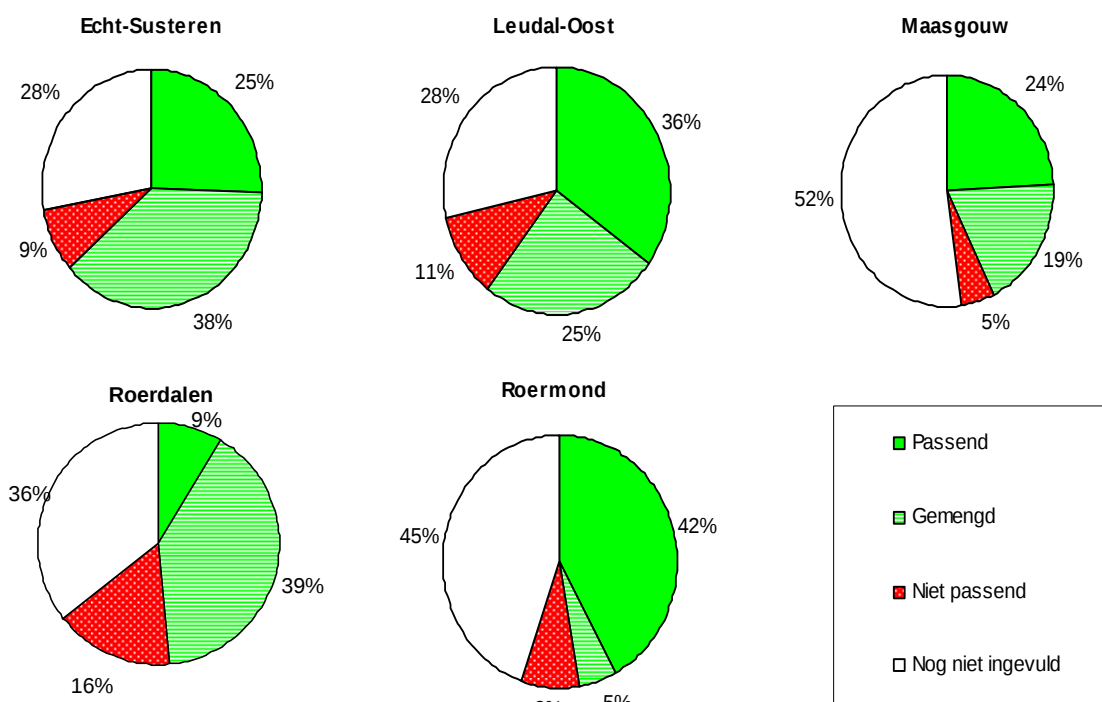
Tabel 5.2: Kwalitatieve beoordeling planvoorraad MLO per 1-1-2010

	harde planvoorraad	planvoorraad (contractuele) verplichtingen	overige planvoorraad	Totaal
Passend	1.755	885	828	3.468
Gemengd	667	919	148	1.734
Niet passend	517	286	87	890
Nog niet ingevuld	460	1.938	1.840	4.238
Totaal	3.399	4.028	2.903	10.330

Bron: gemeenten, 2010.

Uit de tabel kan worden afgeleid dat niet-passende plannen een relatief klein deel van de planvoorraad uitmaken en dat een groot deel van deze niet-passende plannen hard zijn of plannen betreft waarvoor verplichtingen zijn aangegaan. Het aandeel plannen dat nog niet is ingevuld is aanzienlijk, maar slechts een klein deel hiervan behoort tot de harde planvoorraad. Voor bijna de helft van de plannen die nog niet definitief zijn ingevuld zijn wel verplichtingen aangegaan. Het probleem van de planvoorraad zit dus niet zozeer in de kwaliteit van de plannen, maar vooral in het feit dat er eenvoudigweg te veel zijn.

Figuur 5.1: Kwalitatieve planvoorraad per gemeente



Bron: gemeenten, 2010.

Per gemeente zijn er verschillen in de mate waarin ingegrepen moet worden in de planvoorraad. De kwantitatieve ruimte die een gemeente heeft ten opzichte van de woningbehoefte is hiervoor bepalend. Gemeenten zijn hierbij natuurlijk vrij in hun keuze welke plannen het eerst worden aangepakt.

Inspanningen met betrekking tot het terugbrengen van de planvoorraad zullen zich in eerste instantie vooral richten op de plannen in de categorie overige planvoorraad en in tweede instantie op plannen waarvoor verplichtingen zijn aangegaan. Voor deze laatste categorie is aanpassing, schrappen en/of temporiseren uiteraard complexer dan voor plannen waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan.

Uiteraard is, los van de omvang van de planvoorraad, van belang dat er (voldoende) gebouwd wordt voor de kwalitatieve woningbehoefte. De gemeenten streven naar het realiseren van een programma dat correspondeert met de indicatieve frictietabellen en kernadviezen uit het woningmarktonderzoek. Bij een overschot aan woningbouwplannen ten opzichte van de behoefte zijn het juist de niet passende plannen en de nog niet ingevulde plannen die moeten worden betrokken bij aanpassing in de richting van de kwaliteiten waar wel behoefte aan bestaat of een afbouw van de planvoorraad.

5.3 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen is een van de hoofddoelen van beleid bij de provincie, wat op verschillende terreinen tot uiting komt. Een hoog ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid is ook de insteek van de provinciale woonvisie, waarbij aandacht zal worden geschonken aan onderwerpen als duurzame gebiedsontwikkeling, cradle tot cradle, flexibel bouwen, duurzaam slopen, energiebesparing, duurzame energie-opwekking en klimaatbestendig bouwen. De provincie verwacht dat de regio bij de kwalitatieve invulling van de woonvisie hier ook rekening mee houdt. Daarbij moet duurzaamheid in de breedste zin van het woord worden geïnterpreteerd, zowel wat betreft de fysieke kenmerken van de woning / woonomgeving als de continuïteit van het proces.

De regio onderschrijft dat het stellen van kwaliteitseisen steeds belangrijker wordt. Hiermee kan de toekomstbestendigheid van de woning en woonomgeving worden bepaald. Duurzaamheid is een aspect waarmee verschillende thema's die bij het bouwen van woningen aan de orde zijn betrokken worden en waarmee de waardeontwikkeling en de exploitatie van woningen een beter perspectief krijgen.

Het probleem waar gemeenten mee worden geconfronteerd, is dat aanvullende (bouwtechnische) eisen privaatrechtelijk niet kunnen worden afgedwongen. Het zou daarom een verbetering zijn als deze eisen worden opgenomen in het Bouwbesluit. De provincie zou hier een bemiddelende rol kunnen vervullen, wellicht in IPO-verband, richting het Ministerie van VROM.

Vooruitlopend hierop spreekt de regio de ambitie uit om zo veel mogelijk duurzaam te willen bouwen. In dat kader wordt in deze woonvisie afgesproken dat nieuwbouwwoningen zo veel mogelijk levensloopbestendig zullen worden uitgevoerd. Dit geldt zowel voor huurwoningen als voor koopwoningen. Dit is wenselijk om flexibel te kunnen inspelen op de toename van het aantal senioren- en ouderenhuishoudens en de afname van het aantal gezinnen. Levensloopbestendige woningen kunnen immers meerdere doelgroepen bedienen. De komende planperiode zal worden gebruikt om het beleid hierop aan te scherpen.

Een duurzame aanpak veronderstelt ook coördinatie en afstemming van de in de visie genoemde afspraken binnen de organisatie van de gemeente, waarbij integraal werken en periodieke monitoring belangrijke aspecten zijn die bijdragen aan een duurzaam woonbeleid.

5.4 Herstructurering

Zoals in hoofdstuk 3 al is aangeschreven kan de veranderopgave in de regio Midden-Limburg vanuit verschillende ingrepen worden ingevuld, zoals sloop, verkoop van huurwoningen, renovatie en toevoeging door nieuwbouw. Uit de in paragraaf 3.5.5 geformuleerde herstructureringsopgave kunnen de volgende hoofdlijnen van beleid worden geformuleerd.

Gemeente Roermond

Voor Roermond wordt verwacht dat de benodigde kernvoorraad tot 2018 met 1.500 zal afnemen, wat in de huursector een afname van 1.200 woningen betekent. Binnen het stedelijk gebied van de gemeente Roermond dient zich daarmee een forse herstructureringsopgave aan. Een afname van de kernvoorraad is geen doel op zichzelf, ze volgt de verwachte afname van de doelgroep van beleid.

Aangezien er in Roermond slechts in beperkte mate herstructureringsplannen zijn, zullen deze moeten worden ontwikkeld. Dit is mogelijk langs twee lijnen:

- het ontwikkelen van wijkplannen als aanpak van een bredere wijkaanpak, waarbij Sterrenberg en Tegelarijeveld worden genoemd;
- een meer algemene verspreide herstructureringsopgave.

Beide lijnen kunnen tegelijkertijd aan de orde zijn, afhankelijk van de nadere uitwerking en nadere analyse die onder andere samen met corporaties moet plaatsvinden. De ontwikkeling en uitvoering van concrete herstructureringsplannen is van vele factoren en omstandigheden afhankelijk. Hierbij geldt de bovenvermelde herstructureringsopgave als richtinggevend en derhalve niet als kwantitatieve randvoorwaarde. De herstructureringsopgave is voor een langere periode voorzien. Belangrijk is om in de planperiode 2010-2014 deze opgave te concretiseren in plannen, waarvan wellicht een deel kan worden uitgevoerd. De uitvoering van herstructureringsplannen zal naar verwachting echter voor het merendeel plaatsvinden na 2014. Mede vanwege de lange uitvoeringstermijn is monitoring van de herstructureringsopgave wenselijk.

In de te ontwikkelen herstructureringsplannen voor de gemeente Roermond zullen sloop en verkoop van huurwoningen een rol spelen. De mate waarin deze maatregelen aan de orde zijn, is zoals uit bovenstaand kan worden afgeleid, nog niet bekend. Sloop van 75 woningen per jaar zou passen binnen de geconstateerde afname van de huursector en houdt tevens rekening met praktische beperkingen die met herstructurering samenhangen.

Overige gemeenten

In de overige gemeenten is de herstructureringsopgave nog niet zo omvangrijk dat binnen de looptijd van deze woonvisie hiervoor grootschalige plannen moeten worden ontwikkeld. Toch vraagt de bestaande woningvoorraad op diverse locaties om een transformatie waarbij eengezinswoningen gaandeweg worden vervangen door nultredenwoningen. De komende periode moet worden benut om te bestuderen welke herstructureringsmaatregelen in de toekomst noodzakelijk zijn.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat met name voor Echt-Susteren herstructurering middels sloop aan de orde zal komen. Voor de gemeenten Maasgouw, Leudal-Oost en Roerdalen is (beperkte) verkoop van eengezinshuurwoningen aan de orde. Ook hier gelden de randvoorwaarden zoals die voor de gemeente Roermond zijn genoemd. Binnen deze gemeenten is immers reeds sprake van een aanzienlijk aandeel particulier bezit, wat herstructurering bemoeilijkt. Sloop van particuliere woningen zal echter in een aantal gevallen onvermijdelijk zijn.

Daarnaast zal de herstructureringsopgave van de kleine kernen zich de komende periode ook richten op investeringen in het kader van de leefbaarheid. Ook in GOML is dit onderwerp een van de speerpunten van beleid, naast de herstructureringsopgave in Roermond en Weert

De rol van corporaties

Corporaties hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid om samen met gemeenten de problematiek rond herstructurering en leefbaarheid aan te pakken. De uitgangspunten en afspraken in de regionale woonvisie bieden kaders voor het maken van concrete afspraken met corporaties.

Voor nieuwe investeringen zijn corporaties onder meer afhankelijk van opbrengsten uit de verkoop van huurwoningen. Hoewel jaarlijks een relatief beperkt aandeel huurwoningen wordt verkocht, staat momenteel een substantieel deel van het corporatiebezit op de verkooplijst. De verkoop van huurwoningen helpt bewoners bij het verkrijgen van woonruimte en heeft op korte termijn een positieve invloed op de leefbaarheid van wijken. Voor de langere termijn echter kan herstructurering worden bemoeilijkt door verkoop en versnippering van het bezit. De woningen die verkocht worden zijn vaak juist die woningtypen waarvan verwacht wordt dat ze op termijn als eerste uit de markt zullen vallen en dus geen goede marktpositie hebben. Verkoop is onderdeel van herstructurering, maar er moet voor worden gewaakt dat verkoop blijft bijdragen aan de lange termijn doelstelling voor de leefbaarheid van kernen en wijken alsmede de toekomstwaarde van de betreffende woningen (waardecreatie) en niet slechts korte termijn (met name financiële) doelstellingen dient. Het is daarom zaak om samen met corporaties te bekijken wat de lokale consequenties van het verkoopbeleid zijn voor de langere termijn.

Herstructureringsmaatregelen brengen grote kosten met zich mee. Mede in samenhang met maatregelen in andere regio's (bijvoorbeeld Parkstad) zal gezamenlijke met de provincie moeten worden gezocht naar een aanpak om dit proces te vergemakkelijken. Dit is een van de onderwerpen van gesprek binnen de programmalijn Wonen van GOML.

5.5 Aantal aan de voorraad toe te voegen woningen in de planperiode 2010-2014

Het hanteren van een ondergrens voor het aantal te bouwen woningen in de planperiode 2010-2014 is gezien de omvang van de planvoorraad niet meer aan de orde. Het hanteren van een bovengrens is wel aan de orde, voor zover het om indicatieve aantallen gaat. Het afspreken van harde bovengrenzen voor een beperkte planperiode van vier jaar heeft weinig praktische betekenis. De omvang van de harde planvoorraad en de planvoorraad met (contractuele) verplichtingen overtreft op regionaal niveau immers de verwachte woningbehoefte tot de huishoudentop die zich rond 2025 zal voordoen.

Ook voor de individuele gemeenten, met uitzondering van Leudal-Oost en Roerdalen, is de harde planvoorraad en de planvoorraad met verplichtingen per 1-1-2010 van een dusdanige omvang dat (ruimschoots) in de woningbehoefte tot aan de huishoudentop kan worden voorzien. In Leudal-Oost en Roerdalen is voor de lange termijn nog ruimte voor planontwikkeling, maar wordt de behoefte vanuit de bestaande planvoorraad eveneens in belangrijke mate benaderd. Belangrijker is daarom de aandacht te richten op beperking van de planvoorraad, waarvoor verderop in dit hoofdstuk afspraken worden omschreven.

Afgesproken wordt om in de planperiode 2010-2014 per gemeente de volgende indicatieve aantallen netto aan de voorraad toe te voegen woningen te hanteren. Deze zijn gebaseerd op de groei van het aantal huishoudens tussen 2010 en 2014 conform de prognose van E,til, opgehoogd met de regionale ambities zoals beschreven in het vorige hoofdstuk (paragraaf 4.3).

Tabel 5.3: Indicatieve aantallen toe te voegen woningen 2010-2014

Echt-Susteren	335
Leudal-Oost	468
Maasgouw	332
Roerdalen	340
Roermond	889
Totaal MLO	2.365

Bron: E,til prognose 2009 / bewerking gemeenten.

Deze regionale afspraak sluit niet aan bij de richtlijnen die de provincie hanteert ten aanzien van de kwantitatieve opgave. Zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven is de regio Midden-Limburg Oost van mening is dat de provincie deze opgave veel te laag heeft geformuleerd. De provincie gaat namelijk uit van een netto toevoeging van 4.200 woningen voor de periode 2008-2020. Gezien het feit dat in 2008-2009 al 1.730 woningen zijn gerealiseerd resten er voor de komend 10 jaar nog slechts 2.470 woningen. De ambitie van de regio is binnen de periode van deze woonvisie (2010-2014) al bijna net zo hoog, namelijk netto 2.365 woningen. Bij de realisatie van deze woningen streven alle gemeenten er uiteraard naar om kwalitatief zo veel mogelijk aan te sluiten bij de lokale behoefte.

5.6 Doelgroepen

Het zorgdragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt is door de provincie als speerpunt van beleid geformuleerd. Ook de regio is van mening dat een aantal doelgroepen / taakvelden vraagt om extra inspanningen ten aanzien van adequate huisvesting, waarbij de gezamenlijke verantwoordelijkheid ligt bij gemeenten en corporaties.

Starters / Jongeren

Stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt vormt al enige tijd een probleem. Hierdoor is de toegankelijkheid en financiële bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters beperkt. Doelstelling is om voldoende betaalbare woningen voor starters / jongeren op de woningmarkt te realiseren om deze doelgroep binnen de kernen c.q. de regio te behouden. In het kader van de leefbaarheid in de kleine kernen is deze doelgroep van essentieel belang.

Het aantal starters (25-35 jaar) / jongeren (18-24 jaar) blijft de komende jaren redelijk stabiel. In het woningmarktonderzoek is geconcludeerd dat 80% van de starters op de woningmarkt in deze regio de voorkeur geeft aan het kopen van een woning, waarbij het percentage in de landelijke gemeenten hoger ligt dan in Roermond, respectievelijk 85% en 68%. In de koopsector richten starters zich vooral op het goedkopere segment, 26% zoekt een woning tot € 190.000 en 50% zelfs tussen de € 190.000 en € 240.000. Dit betreffen voornamelijk tweekappers. De helft van de starters heeft hierbij geen voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw. De meeste starters met een voorkeur voor nieuwbouw zijn geïnteresseerd in bouwkvelds, waarbij de gewenste grootte ligt tussen 250 m² en 450 m². In de huursector ligt de nadruk op rijwoningen met een huur lager dan € 500 per maand. Wanneer de haalbaarheid van deze woonwensen wordt getoetst aan de gerealiseerde woningstap van voormalige starters, dan blijken deze vooral in de landelijke gemeenten realistisch. Daar woont 75% van de voormalige starters in een koopwoning met een waarde tussen € 150.000 en € 250.000. In Roermond ligt dit percentage aanzienlijk lager, namelijk 36%. Hier gebruiken veel starters de huursector als (tijdelijke) opstap om de woningmarkt te betreden.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat hoewel in de bestaande woningvoorraad kwantitatief bezien voldoende woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep, deze niet altijd beschikbaar komen voor de doelgroep of kwalitatief niet lijken aan te sluiten bij de woonwensen van de starters. Geconcludeerd wordt daarom dat er voor deze doelgroep nog een beperkte opgave ligt zowel in de huursector als in de goedkope koopsector, in de bestaande voorraad als in nieuwbouw. Adequate huisvesting voor

jongeren (18-24 jaar) dient primair gezocht te worden in de huurwoningvoorraad. Starters (25-34 jaar) zijn zowel gebaat bij huur- als goedkope koopwoningen, waarbij de behoefte aan huurwoningen zich vooral in Roermond concentreert. Een combinatie van maatregelen wordt genomen om ervoor te zorgen dat starters / jongeren eerder aan huisvesting worden geholpen, waarbij op beperkte schaal ook kan worden gedacht aan de verkoop van huurwoningen.

Wonen, welzijn en zorg

Hierbij speelt met name het tijdig en op de toekomstige vraag inspelen. Wat betreft extramuralisering is sprake van de verdere vervanging van gedateerde intramurale huisvestingsvormen door kleinschalige initiatieven voor de doelgroep “zwaar” zorgbehoevenden en diverse vormen van zelfstandige huisvesting, waarbij ook voorzien is of kan worden in de behoefte aan welzijn en zorg. In het kader van deze zelfstandige woonvormen wordt ingezet op levensloopbestendige woningen met voldoende aandacht voor welzijnsactiviteiten en waarbij tijdig adequate zorg in de woning geleverd kan worden. Hoewel de regio nog een opgave heeft op dit gebied, zijn er in alle gemeenten al plannen in voorbereiding. Een inventarisatie van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad voor ‘wonen met zorg’ zal een nauwkeuriger beeld geven van de resterende opgave. Uiteraard zullen hierbij corporaties en zorgaanbieders worden betrokken.

Huisvesting statushouders / verblijfsgerechtigden

Doelstelling hierbij is het tijdig invullen van de halfjaarlijkse door het Rijk vastgestelde taakstellingen. Gezien de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad en de woonwensen van de betreffende doelgroep wordt hierbij zo veel mogelijk ingezet op de huisvesting van gezinnen in gezinswoningen. Hiervoor is voldoende ruimte in de eengezinswoningen in de huursector. Feit is echter dat zich in de doelgroep steeds meer alleenstaanden bevinden. Huisvesting voor eenpersoonshuishoudens is alleen relatief beperkt aanwezig in de bestaande woningvoorraad, vooral in de kleine kernen. Daarbij is de mutatiegraad erg laag. Hierdoor staat het realiseren van de taakstelling onder druk. Het komt echter steeds vaker voor dat twee alleenstaande statushouders samen één grotere woning gaan bewonen. Dit helpt bij het realiseren van de taakstelling en dit helpt statushouders sneller aan woonruimte. De gemeenten zullen dit blijven stimuleren. De doelgroep wordt opgevangen binnen de bestaande voorraad. Specifieke nieuwbouw wordt niet voorgestaan.

Arbeidsmigranten

De behoefte aan tijdelijke of permanente huisvesting van deze doelgroep wordt met name bepaald door economische factoren, die zeker op wat langere termijn moeilijk zijn in te schatten. Adequate huisvesting in de bestaande woningvoorraad, waarbij wordt voldaan aan relevante regelgeving, heeft de voorkeur. Deze ruimte zal de bestaande woningvoorraad zowel in de sociale huur als koopsector de komende jaren moeten kunnen bieden indien de hiervoor vereiste doorstroming van senioren en ouderen naar voor deze doelgroep geschikte woonvormen tot stand kan blijven komen. Het is de ambitie om arbeidsmigranten die hier voor langere tijd verblijven bij voorkeur plaats te laten vinden in de bestaande reguliere woningvoorraad.

Ten aanzien van tijdelijke arbeidsmigranten c.q. seizoensarbeiders voeren de gemeenten binnen de regio hun eigen beleid. Hierbij is niet gekozen voor uniform regionaal beleid, omdat de verschillen in omstandigheden binnen de regio te groot zijn. Elke gemeente hanteert dus eigen voorwaarden voor de huisvesting van deze doelgroep.

Woonwagengewoners

Gezien het feit dat de huisvesting van deze doelgroep geen primaire taak meer is van gemeenten, zijn in alle gemeenten processen in gang gezet voor de overdracht van standplaatsen en woonwagens aan woningbouwcorporaties (Leudal-Oost, Maasgouw, Roerdalen en Roermond) of aan zittende huurders (Echt-Susteren).

Daarnaast is uitgangspunt dat het aantal woonwagenstandplaatsen niet verder meer zal worden uitgebreid. Bij een additionele behoefte streeft de regio ernaar om de doelgroep te huisvesten in reguliere woningen. Bij vervanging van oude woonwagens wordt ingezet op woonwagenwoningen.

Daarnaast worden alle huurwagens geleidelijk vervangen door woonwagenwoningen in particulier eigendom.

5.7 Stedelijk concentratiebeleid

De provinciale doelstelling is een verhouding stedelijk / niet-stedelijk gebied van respectievelijk 51% en 49%. Daarnaast heeft de provincie zich ten doel gesteld dat het aandeel van de woningvoorraad in de stadsregio's niet mag afnemen.

De woningvoorraad in Midden-Limburg Oost bevindt zich op dit moment slechts voor 43% in het stedelijk gebied en 57% in het niet-stedelijk gebied (bron: Woonmonitor 2008). De regio streeft er naar om deze verhouding de komende periode te handhaven. In het kader van de leefbaarheid in de kleine kernen, is het niet wenselijk het aandeel van de stadsregio de komende periode zoveel te vergroten tot de 51% die de provincie hanteert.

Op basis van de in uitvoering en in voorbereiding zijnde plannen voor de periode 2010-2014 is dit een reële ambitie. Van de in totaal 5.647 plannen in de regio Midden-Limburg Oost bevinden zich 3.169 (56%) in het stedelijk gebied en 2.478 (44%) in het ommeland.

Op langere termijn is het niet ondenkbaar dat de verhoudingen geleidelijk zullen verschuiven ten gunste van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld als gevolg van de toenemende behoefte van senioren aan passende woonvormen nabij voorzieningen. Binnen het landelijk gebied is al een concentratie ingezet van (zorg)voorzieningen in bepaalde kernen die daarmee een centrumfunctie krijgen. In het kader van de leefbaarheid blijft het echter van belang om juist in de kleine kernen een divers aanbod aan voorzieningen op maat te bieden zodat met name minder mobiele ouderen toch zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In 2010 start gemeente Leudal vanuit GOML met de pilot "Integrale aanpak zorg en leefbaarheid in kleine kernen".

5.8 Ontwikkelingen in het buitengebied

In het kader van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering is door deze regio gewezen op een aantal te verwachten ontwikkelingen in de agrarische sector, waardoor naar verwachting in deze planperiode veel agrarische bedrijfswoningen hun functie zullen verliezen. Om deze reden acht de regio een algemeen hoger leegstandspercentage veroorzaakt door het leegkomen van agrarische bedrijfswoningen onvermijdelijk. Deze toenemende leegstand in het buitengebied mag niet tot gevolg hebben dat nieuwe initiatieven voor andere doelgroepen in de kernen geen ruimte krijgen. De regio is juist van mening dat nieuwe initiatieven in de sociale huur- en koopsector positief ontvangen dienen te worden.

De regio Midden-Limburg Oost kent een groot buitengebied met veel woningen. In Echt-Susteren staan circa 270 woningen (2,0%) in het buitengebied, in Leudal-Oost circa 1.195 (10%), in Maasgouw circa 95 (0,9%), in Roerdalen circa 550 (6%) en in Roermond circa 190 woningen (0,7%). In totaal zijn dit zo'n 2.300 woningen.

Volgens onderzoek van de LLTB (Area Advies, 2006) zal de schaal van de herstructurering in het landelijk gebied omvangrijk zijn. Over het algemeen wordt verwacht dat het aantal agrarische bedrijven over 10 jaar gehalveerd zal zijn en dat de bedrijven die overblijven een sterke groei zullen doormaken (groei van te bewerken grondoppervlakte en groei van bedrijfslocaties). In Leudal en Maasgouw (ten westen van de Maas) waren in 2006 circa 500 bedrijven actief. Uit een andere studie van de LLTB (2008) blijkt dat er in Echt-Susteren in 2007 ongeveer 220 agrarische bedrijven waren.

Over de andere delen van de regio zijn geen gegevens beschikbaar. Toch betekent dit dat de regio de komende 10 jaar te maken krijgt met ongeveer 360 bedrijfsbeëindigingen.

De herstructurering heeft dus betrekking op een groot aantal bedrijven en locaties en op relatief veel vierkante meters bebouwing. Het bouwen van woningen (zoals bij Ruimte voor Ruimte) kan voor de toekomst niet meer de oplossing zijn ter financiering van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Dit wordt mede veroorzaakt door het hoge aantal nog te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen waarbij al sprake is van een harde plancapaciteit en/of aangegane verplichtingen. In Echt-Susteren betreft het 32 woningen, in Leudal-Oost 51 woningen, in Maasgouw 47 woningen, in Roerdalen 4 woningen en in Roermond 30 woningen. Voor Midden-Limburg Oost betekent dit een toevoeging van in totaal 164 woningen die in het kader van Ruimte voor Ruimte nog moeten worden gerealiseerd in het buitengebied. Dit is een aanzienlijk deel van de in totaal 300 woningen die in de provinciale woonvisie worden gehanteerd als toe te voegen woningen in het buitengebied voor de periode 2010-2030, terwijl aan dit type woningen nauwelijks behoefte meer is. Naast het beperkt toelaten van nieuwe economische dragers zal ook sloop van bebouwing zonder fysieke compensatie noodzakelijk zijn. Het instellen van een slooffonds kan hiervoor een oplossing zijn. De provincie overweegt hiervoor ISV-3 middelen te reserveren.

5.9 Beheersing planvoorraad

De planvoorraad omvat per 1 januari 2010 10.018 woningen, terwijl de verwachte behoefte tot aan de huishoudentop is geschat op 5.656 woningen. Deze behoefte is zoals uiteengezet gebaseerd op de E,til prognose uit 2009 opgehoogd met regionale ambities. In paragraaf 4.4 is aangegeven dat bij een planmarge van 150% een maximale planvoorraad zou moeten worden aangehouden van ca. 8.500 woningen.

Per gemeente zijn er, zoals in de voorgaande paragrafen aangegeven, grote verschillen. Het is niet wenselijk dat een gemeente een kleinere planvoorraad zou moeten aanhouden (vergeleken met de behoefte) omdat in een andere gemeente in de regio een ruime planvoorraad aanwezig is. Daarom zal per gemeente een afspraak moeten worden gemaakt over beheersing van de planvoorraad. Dat is ook van belang omdat individuele gemeenten de regie voeren over de planvoorraad.

Tabel 5.4: Overcapaciteit in planvoorraad MLO per 1-1-2010

	door regio aangehouden behoefte nieuwbouw tot HHtop	planmarge 150%	totale planvoorraad	overcapaciteit t.o.v. planmarge	40% afbouw overcapaciteit 2010-2014
Echt-Susteren	723	1.084	1.219	135	55
Leudal-Oost	1.277	1.916	1.341	n.v.t.	n.v.t.
Maasgouw	776	1.164	1.653	489	195
Roerdalen	575	863	860	n.v.t.	n.v.t.
Roermond	2.305	3.457	5.257	1.800	720
Totaal	5.656	8.484	10.330	2.424	970

Bron: gemeenten, 2010.

Van het terugbrengen van de planvoorraad is sprake in de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw en Roermond. Binnen de regio Midden-Limburg Oost is afgesproken dat de overcapaciteit van de planvoorraad ten opzichte van de behoefte inclusief 150% planmarge in maximaal drie planperiodes wordt afgebouwd met respectievelijk 40%, 40% en 20%. Concreet betekent dit dat de planvoorraad in de periode 2010-2014 in Echt-Susteren met circa 55 woningen moet worden teruggebracht, in Maasgouw met 195 woningen en in Roermond met zo'n 720 woningen. De gemeente Leudal stelt zich op het standpunt dat de afbouw zou moeten plaatsvinden in maximaal twee planperiodes van elk 50%.

De afspraak met betrekking tot de afbouw van de planvoorraad is een netto-benadering, waarbij het gaat om de planvoorraad die per saldo ontstaat door enerzijds het toevoegen van nieuwe plannen en/of het vergroten van het aantal woningen in bestaande plannen en anderzijds het laten vervallen van plannen en/of het verkleinen van het aantal woningen in bestaande plannen. Realisaties tellen uiteraard niet mee. Deze worden verrekend met de geactualiseerde woningbehoefte.

Na concretisering van de herstructureringsplannen (met name in Roermond) zal het aantal te slopen woningen worden verdisconteerd met bovenstaande afspraken met betrekking tot het terugbrengen van de planvoorraad. Op dit moment is nog niet aan te geven welk aantal te slopen woningen dit betreft. De herstructureringsplannen zullen uiteindelijk net zo concreet moeten worden als nieuwbouwplannen.

Bij het schrappen van plannen zullen de financiële en juridische gevolgen meegewogen worden en in regionaal / provinciaal verband worden besproken. Ook andere regio's hebben immers met dezelfde problematiek te maken.

Afspraken ten aanzien van beheersing van de planvoorraad sluiten het in ontwikkeling nemen van nieuwe plannen niet uit. Afgesproken wordt dat ook bij nieuwe initiatieven de kwalitatieve behoefte conform de uitkomsten van het woningmarktonderzoek leidend is. Dit geldt voor alle gemeenten in de regio. Voor die gemeenten waar in de bestaande planvoorraad al een overcapaciteit bestaat zullen nieuwe initiatieven moeten worden afgewogen tegen bestaande plannen.

5.10 Internationale samenwerking

De provincie ziet in de samenwerking met buurlanden kansen voor Limburg om zich te ontwikkelen tot een sterke en aantrekkelijke (kennis)regio. De komende periode zal vooral in Zuid Limburg worden gezien op welke wijze samenwerking tot stand kan worden gebracht. Het effect van een landgrensoverstijgende benadering op het gebied van wonen is op dit moment nog onduidelijk. Op basis van migratiebewegingen kan voor de regio Midden-Limburg Oost worden geconcludeerd dat momenteel geen substantiële verhuisbewegingen zijn waar te nemen naar of vanuit de dunbevolkte aangrenzende gemeenten in België en Duitsland. Om deze reden heeft de regio voortsnog geen ambities om op het terrein van wonen samenwerking c.q. afstemming na te streven met de betreffende aangrenzende buurgemeenten. Wel zullen de ervaringen vanuit andere regio's worden gevolgd.

5.11 Afspraken

In de provinciale woonvisie wordt gesteld dat op basis van de provinciale en regionale woonvisies bestuurlijke afspraken zullen worden gemaakt over de woningbouwprogramma's. Door de regio Midden-Limburg Oost worden de volgende afspraken gemaakt:

- De regio hanteert een migratiesaldo van minimaal 0, door de komende periode zowel in te zetten op behoud van eigen inwoners alsook het aantrekken van inwoners van buiten de regio. Het in de regio indicatief aantal toe te voegen woningen bedraagt in de periode 2010-2014 netto 2.365 woningen.
- De regio streeft naar de realisatie van woningen die kwalitatief zo goed mogelijk aansluiten bij de lokale behoefte zoals beschreven in het woningmarktonderzoek.

- De regio zet specifiek in op bouwen voor de doelgroep van wonen, welzijn en zorg (mensen met een beperking).
- Levensloopbestendig bouwen wordt gestimuleerd, zowel voor huur- als voor koopwoningen.
- Tevens worden andere aspecten van duurzaam bouwen ondersteund.
- De herstructureringsopgave van de regio Midden-Limburg Oost concentreert zich vooral in de gemeente Roermond. De komende periode zullen hiervoor concrete plannen worden ontwikkeld.
- In de overige gemeenten is nog geen sprake van grootschalige herstructurering. De regio zal de periode 2010-2014 gebruiken om de aard en omvang van de opgave te inventariseren en zich voor te bereiden op de toekomstige herstructurering.
- Een planvoorraad met een omvang van maximaal 150% van de door de regio aangehouden behoefte tot de huishoudentop is acceptabel. In Leudal-Oost en Roerdalen is dit het geval. In de overige gemeenten wordt de planvoorraad in drie planperiodes tot dit niveau teruggebracht met respectievelijk 40%, 40% en 20%. Voor de planperiode 2010-2014 betekent dit een afname van zo'n 55 woningen in Echt-Susteren, 195 woningen in Maasgouw en 720 woningen in Roermond. Na concretisering van de herstructureringsplannen zal het aantal te slopen woningen worden verdisconteerd met de afspraken m.b.t. het terugbrengen van de planvoorraad.
- In het kader van de provinciale woonmonitor worden de als bijlage bij de woonvisie bijgevoegde woningbouwplanningen alsook de planrealisaties jaarlijks geactualiseerd.
- De regio acht periodieke monitoring van de leegstandsontwikkeling van belang.
- De komende periode zal aanvullend onderzoek plaatsvinden naar de capaciteit zorgwoningen en het aandeel mogelijk aan te passen woningen binnen de bestaande woningvoorraad.
- Gemeenten zullen zich individueel inspannen om met corporaties en zorginstellingen afspraken te maken over de uitvoering van de regionale woonvisie.
- Periodiek regionaal overleg zal ambtelijk eens per kwartaal plaatsvinden, ter voorbereiding van bestuurlijk overleg dat minimaal twee keer per jaar plaatsvindt.

5.12 Samenvatting

Hoofdstuk 5: Regionaal beleid op korte en lange termijn

- De planvoorraad in de regio Midden-Limburg Oost is in alle gemeenten kwantitatief voldoende om in de behoefte tot aan de huishoudentop te voorzien. De planvoorraad bestaat grotendeels uit harde plancapaciteit en plannen waarvoor contractuele verplichtingen zijn aangegaan.
- Het merendeel van de plannen past (geheel of gedeeltelijk) binnen de kwalitatieve woningbehoefte. Het probleem van de planvoorraad zit niet zo zeer de kwalitatieve invulling van de plannen maar in de omvang van de planvoorraad zelf. Daarbij is ook de fasering in tijd aan de orde.
- De regio onderschrijft het belang van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. In dat kader wordt afgesproken zo veel mogelijk duurzaam en levensloopbestendig te bouwen.

- De herstructureringsopgave van de regio Midden-Limburg Oost concentreert zich vooral in de gemeente Roermond. De komende periode worden hiervoor concrete plannen ontwikkeld. De overige gemeenten gebruiken deze periode om de aard en omvang van de opgave te inventariseren en zich voor te bereiden op de toekomstige herstructurering.
- Op basis van de beleidsneutrale prognose van E,til en de regionale ambities wordt indicatief uitgegaan van een netto toevoeging van 2.365 woningen in de periode 2010-2014. Daarbij streeft de regio naar de realisatie van woningen die kwalitatief zo goed mogelijk aansluiten bij de lokale behoefte zoals beschreven in het woningmarktonderzoek. Dit aantal ligt hoger dan de richtlijnen die door de provincie worden gehanteerd.
- De doelgroepen starters/jongeren, mensen met een zorgbehoefte, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners vragen om specifieke aandacht. Hierbij ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij gemeenten en corporaties.
- De woningvoorraad in Midden-Limburg Oost bevindt zich op dit moment voor 43% in het stedelijk gebied en 57% in het niet-stedelijk gebied. De regio streeft er mede in het kader van de leefbaarheid in de kleine kernen naar om deze verhouding de komende periode te handhaven. Hiermee wordt afgeweken van de provinciale richtlijn voor Midden-Limburg van 51%-49% stedelijk/niet-stedelijk gebied.
- Aandachtspunt is de herstructurering in het buitengebied in relatie tot de afname van het aantal bedrijven in het buitengebied. De bouw van woningen kan niet de oplossing zijn ter financiering van sloop.
- Een planvoorraad met een omvang van maximaal 150% van de door de regio aangehouden behoefte tot de huishoudentop is acceptabel. In Leudal-Oost en Roerdalen is dit al het geval. In de overige gemeenten wordt de planvoorraad in drie planperiodes tot dit niveau teruggebracht met respectievelijk 40%, 40% en 20%. De komende periode wordt ingezet op een vermindering van in totaal zo'n 970 woningen.
- De volgende afspraken worden gemaakt:
 - De regio hanteert een migratiesaldo van minimaal 0.
 - Netto toename bedraagt 2.365 woningen in de periode 2010-2014.
 - Kwalitatieve invulling plannen op basis van lokale behoefte uit het woningmarktonderzoek.
 - De regio zet in op bouwen voor de doelgroep van wonen, welzijn en zorg en starters.
 - Levensloopbestendig bouwen wordt gestimuleerd.
 - Er is nog geen sprake van grootschalige herstructurering in de periode 2010-2014, wel zal de regio zich hierop voorbereiden.
 - De planvoorraad wordt in de periode 2010-2014 per gemeente teruggebracht met 40% van het teveel aan plannen ten opzichte van 150% van de door de regio aangehouden behoefte tot de huishoudentop. In Echt-Susteren betreft dit zo'n 55 woningen, in Maasgouw 195 woningen en in Roermond 720 woningen.
 - Na concretisering van de herstructureringsplannen wordt het aantal te slopen woningen verdisconteerd met de afspraken m.b.t. het terugbrengen van de planvoorraad.
 - Jaarlijkse actualisatie van woningbouwplanningen en planrealisaties.
 - Periodieke monitoring van de leegstandsontwikkeling.
 - Aanvullend onderzoek naar de capaciteit zorgwoningen in de bestaande woningvoorraad.
 - Gemeenten maken individuele afspraken met corporaties en zorginstellingen.
 - Periodiek regionaal overleg zal ambtelijk per kwartaal en bestuurlijk minimaal twee keer per jaar plaatsvinden.

6 GEMEENTESPECIFIEKE WIJK- EN KERNVISIES

6.1 Echt-Susteren

6.1.1 Korte termijn (2010-2014)

Woningbouwplanning

De gemeente Echt-Susteren kent per 1-1-2010 een plancapaciteit van zo'n 1.200 woningen. Voor de korte termijn (periode 2010-2014) staan circa ruim 650 woningen in de woningbouwplanning. De daadwerkelijke realisatie zal - kijkend naar ervaring uit het verleden - minder bedragen. Ook zal de economische crisis temporisering van het woningbouwprogramma tot gevolg hebben. Vanuit dit perspectief loopt het aantal op te leveren woningen redelijk in de pas met de afspraak (paragraaf 4.3) ten aanzien van indicatief toe te voegen woningen.

Naast het op een adequate manier invullen van de woningbehoefte van de eigen bevolking (de autonome groei), heeft de gemeente Echt-Susteren de ambitie mensen van elders te huisvesten binnen haar grondgebied. Toekomstige werknemers van het in ontwikkeling zijnde bovenregionale bedrijventerrein treffen in de gemeente een aantrekkelijk woonklimaat, een goed voorzieningenniveau en een uitstekende bereikbaarheid aan.

De planning voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma van merendeels grondgebonden woningen voor starters, doorstromers en senioren. Het gaat voor het overgrote deel om woningen in de koopsector. De huurwoningen die momenteel zijn gepland, zijn veelal bestemd voor de doelgroep senioren, waarbij het leveren van zorg aan huis vaak tot de mogelijkheden behoort.

Nagenoeg de gehele plancapaciteit voor de korte termijn betreft plannen die planologisch zijn vastgelegd en/of plannen waarvoor contractuele verplichtingen zijn aangegaan. Echt-Susteren zet in op het realiseren van deze lopende plannen, die reeds langere tijd in voorbereiding zijn. Gezien de omvang van de planvoorraad zal een deel van deze plannen uiteindelijk doorschuiven naar de volgende planperiode dan wel niet gerealiseerd worden.

Om een prioritering aan te geven in de lopende initiatieven zal de gemeente Echt-Susteren zich de komende tijd bezig houden met het vertalen van de resultaten van het woningmarktonderzoek naar een viertal gebiedsvisies voor het totale grondgebied. Hierbij spelen leefbaarheidsaspecten een belangrijke rol.

Binnen de programmalijn Wonen van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg is de gebiedsvisie Susteren (pilot binnen de gemeente) ingediend voor het verkrijgen van een investeringssubsidie.

Woningbehoefte

Zoals ook in hoofdstuk 3 is beschreven worden voor Echt-Susteren als geheel de volgende algemene conclusies getrokken in het woningmarktonderzoek (Companen, 2008):

Kwaliteit woonomgeving / sociale omgeving / voorzieningen	Transformatie en nieuwbouw (inbreidings- en uitleglocaties)
• Verbeteren speelgelegenheid. • Verbeteren bereikbaarheid per openbaar vervoer.	• Toevoegen grondgebonden nultredenwoningen in de huur, met name in het goedkope en middeldure segment. • Beperkte toevoeging betaalbare koop-appartementen in de nabijheid van voorzieningen. • Toevoegen grondgebonden nultredenwoningen met een accent op segment tot € 240.000. • Toevoegen middeldure tweekappers en dure vrijstaande woningen. • Voorbereiden herstructurering delen van de huurwoningvoorraad. • Verkoop, upgrading en deels sloop van eengezins-huurwoningen.

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

Het algemene advies voor heel de gemeente is nieuwbouw op maat te ontwikkelen, waarbij de plannen zoveel mogelijk worden omgebogen richting grondgebonden nultredenwoningen (levensloopbestendig) als de locaties hiervoor geschikt zijn.

Voor starters op de woningmarkt ontstaan mogelijkheden door het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt: het realiseren van seniorenwoningen en woningen in het duurdere segment. Ook de verkoop van sociale huurwoningen door de woningstichtingen levert een bijdrage aan de vraag van starters.

In zijn algemeenheid zal het levensloopbestendig bouwen moeten worden gestimuleerd, aangezien het aantal senioren- en ouderenhuishoudens de komende jaren zal toenemen en het aantal gezinnen de komende jaren zal afnemen. Ook zal bezien moeten worden of bestaande plannen nog kunnen worden omgebogen richting ouderenhuisvesting. Dit geldt zeker voor de langere termijn, waarbinnen de plannen nog niet concreet ingevuld zijn.

6.1.2 Lange termijn (2014 en verder)

Op de lange termijn zal de nadruk vooral op de kwaliteit van de woningvoorraad komen te liggen. Door de demografische ontwikkelingen zal een deel van de aanwezige woningvoorraad in de toekomst kwalitatief niet meer voldoen. De mogelijkheden van wonen met zorg zullen verder moeten worden uitgezocht. Ook zal herstructurering van de woningvoorraad nadrukkelijk op de agenda moeten komen. Een verdieping naar de bestaande woningvoorraad op kernniveau is hiervoor wenselijk.

6.2 Leudal-Oost

6.2.1 Korte termijn (2010-2014)

Woningbouwplanning

In hoofdstuk 5 is aangegeven dat Leudal-Oost een totale plancapaciteit heeft van zo'n 1.300 woningen. Voor de korte termijn staan op dit moment circa 875 woningen in de woningbouwplanning. De daadwerkelijke realisatie zal naar verwachting circa 400 – 500 woningen bedragen. Dit is overeenkomstig de afspraak (paragraaf 5.4) ten aanzien van indicatief toe te voegen woningen.

Nagenoeg de gehele plancapaciteit voor de korte termijn betreft plannen die planologisch zijn vastgelegd en/of plannen waarvoor contractuele verplichtingen zijn aangegaan. Leudal zet in op het realiseren van deze lopende plannen, die reeds langere tijd in voorbereiding zijn. Gezien de omvang van de planvoorraad zal een deel van deze plannen uiteindelijk doorschuiven naar de volgende planperiode. De woningbouwplanning is als bijlage bijgevoegd.

De planning voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma van grondgebonden en gestapelde woningen voor starters (6%), doorstromers (30%) en senioren (26%). Daarnaast is 38% van de plannen nog niet definitief ingevuld. Van de bekende plannen is 17% in de huursector en 83% in de koopsector gepland. De huurwoningen zijn vooral appartementen voor de doelgroep senioren. In de koopsector is de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen respectievelijk 71% en 29%. Leudal zet zich de komende periode in om in alle kernen woningbouw te realiseren, afgestemd op de lokale woningbehoefte.

Woningbehoefte

Zoals ook in hoofdstuk 3 is beschreven worden voor Leudal als geheel de volgende algemene conclusies getrokken in het woningmarktonderzoek (Companen, 2008):

Kwaliteit woonomgeving / sociale omgeving / voorzieningen	Transformatie en nieuwbouw (inbreidings- en uitleglocaties)
• Aandacht voor niveau voorzieningen voor dagelijkse behoeften, zoals winkels, banken en postkantoor. • Vasthouden grote tevredenheid over woningvoorraad, voorzieningenniveau en sociale contacten.	• Toevoegen beperkt aantal voor ouderen geschikte woningen in de huursector. Accent op grondgebonden nultredenwoningen. (geldt vooral in Haelen, Heythuysen, Horn, Kelpen-Oler en Roggel. In Beaxem en Grathem vnl. appartementen) • Toevoegen flink aantal middeldure en dure grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector, met name sterk accent op grondgebonden woningen. (geldt in Baexem, Buggenum, Grathem, Haelen, Heythuysen, Horn, Neer, Nunhem en Roggel) • Toevoegen middeldure tweekappers en dure vrijstaande woningen in de koopsector. (geldt in Heibloem en Heythuysen. In Kelpen-Oler vraag van starters. Voor de overige kernen wordt juist geadviseerd plannen te temperen en eventueel om te buigen richting ouderenhuisvesting) • Verkoop van eengezinshuurwoningen. (geldt in Beaxem, Buggenum, Grathem, Haelen, Horn, Kelpen-Oler en Roggel)

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

Het algemene advies voor de kernen in Leudal-Oost luidt dat het raadzaam is nieuwbouw op maat te ontwikkelen in dialoog met de kern. Waar mogelijk moeten plannen worden omgebogen richting grondgebonden nultredenwoningen als de locaties hiervoor geschikt zijn. Tenslotte dient aandacht te worden besteed aan de fasering in tijd, door het meer gedoseerd op de markt brengen van plannen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het accent, nog meer dan in de huidige planning het geval is, moet worden gelegd op grondgebonden nultredenwoningen voor de doelgroep senioren. In de huidige plannen zijn concreet al 285 levensloopbestendige woningen gepland. Daarnaast is 37% van de planvoorraad nog niet definitief ingevuld. Het levensloopbestendig bouwen moet meer gestimuleerd worden, aangezien het aantal senioren- en ouderenhuishoudens de komende jaren zal toenemen en het aantal gezinnen de komende jaren zal afnemen. Ook zal bezien moeten worden of bestaande plannen nog kunnen worden omgebogen richting ouderenhuisvesting. Dit geldt niet alleen voor de korte termijn maar juist voor de langere termijn. De komende periode zal ook worden gebruikt om binnen de bestaande woningvoorraad de geschiktheid te inventariseren voor verschillende vormen van 'wonen met zorg'.

Gezien de toenemende behoefte aan seniorenhuisvesting en het belang van een juiste afstemming van woningbouwplannen op de veranderende woonwensen / kwaliteitseisen van deze doelgroep, werkt de gemeente Leudal op dit terrein samen met Stichting Wonen Leudal. Middels een convenant is afgesproken dat alle nieuwe woningbouwplannen voor de doelgroep senioren en/of zorgvragers in een zo vroeg mogelijk stadium ter advisering aan deze stichting worden voorgelegd.

Ontwikkeling in normatieve zorgbehoefte Leudal-Oost

Regio Midden-Limburg Oost	2008	2013	2018	2008	2013	2018
	kleinschalig			grootschalig		
Ouderen	20	40	55	370	285	235
Lichamelijke e/o verstandelijke beperking	45	50	60	60	50	45
Mensen met een psychische beperking	10	25	35	50	40	30
Totaal	75	115	150	480	375	310
Zorgwoningen	300	345	455			

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

Hoewel het beschermd wonen buiten de afsprakenkaders van de regionale woonvisie valt, dient vermeld te worden dat in Leudal diverse plannen bestaan voor de realisatie van bijzondere woongebouwen voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking en voor intramurale ouderenhuisvesting. In totaal betreft het ruim 200 wooneenheden voor specifieke doelgroepen. Met deze plannen wordt ruimschoots voldaan aan de in het woningmarktonderzoek berekende ontwikkeling in de normatieve behoefte. Binnen Leudal concentreert het wonen met zorg zich vooral in Leudal-Oost. Uit een globale inventarisatie van de huidige capaciteit voor specifieke doelgroepen blijkt dat deze nu al hoger is dan de normatief berekende behoefte (o.a. door Proteion/Hornerheide, De Widdonck en Rubicon). Leudal vervult hierin een regiofunctie en wil dit in de toekomst blijven doen.

Naast de realisatie van lopende initiatieven zal de gemeente Leudal zich de komende jaren inzetten op leefbaarheid in de kernen. Vanuit de programmalijn Wonen van GOML is hiervoor al een eerste aanzet gedaan middels de pilot "Integrale aanpak zorg en leefbaarheid in de kernen". Ook wordt momenteel gewerkt aan de invoering van een Leefbaarheidsmonitor en wordt het Accommodatiebeleid herzien.

De komende periode zal ook aandacht worden besteed aan het opstellen van dop's. In een dorpsontwikkelingsplan (DOP) geven bewoners hun visie op een kern voor de komende jaren weer. Een DOP komt veelal tot stand op basis van een enquête en/of via themabijeenkomsten met inwoners. Op deze wijze komen zaken naar voren die draagvlak onder de bevolking hebben.

Prioritering woningbouwplannen

Zoals aan het begin van deze paragraaf is aangegeven overstijgt de huidige planvoorraad de woningbehoefte op de korte termijn. Daarom wordt in een apart traject een nadere prioritering in de planvoorraad aangebracht. Dit wordt uiteraard voor Leudal als geheel gedaan. Besluitvorming ten aanzien van de verdeling van plannen over de 16 verschillende kernen alsook de kwalitatieve toets naar passendheid op basis van de behoefte zijn hierin belangrijke afwegingen. Ook zullen mogelijke financiële consequenties worden geïnventariseerd, aangezien een groot deel van de plancapaciteit plannen betreft die planologisch al zijn vastgelegd of waarvoor contractuele verplichtingen zijn aangegaan. In het coalitieprogramma 2010-2014 'Verbindend aan de slag' is ten aanzien van woningbouw opgenomen dat inbreiding en herstructurering de voorkeur heeft boven uitbreidingslocaties en dat kleinschaligheid gaat boven grootschalige plannen. Met de prioritering wordt beoogd per kern een evenwicht te krijgen tussen de lokale behoefte en de planvoorraad.

6.2.2 Lange termijn (2014 en verder)

Op de lange termijn zal een verdere verschuiving plaatsvinden van uitbreiding naar herstructurering, van kwantiteit naar kwaliteit. Door de demografische ontwikkelingen zal een deel van de aanwezige woningvoorraad in de toekomst kwalitatief en kwantitatief niet meer voldoen. Een verdieping naar de bestaande woningvoorraad op kernniveau is wenselijk. De door de provincie uitgevoerde WOZ-monitor is hiervoor een eerste aanzet. Daarnaast zullen ook de mogelijkheden van wonen met zorg verder moeten worden uitgezocht.

6.3 Gemeente Maasgouw

6.3.1 Korte termijn (2010-2014)

In het coalitieprogramma 2010-2014 is Maasgouw een aantrekkelijke woongemeente voor iedereen genoemd vanwege haar historische dorpen en haar ligging zowel aan de Maasplassen als binnen de stedendriehoek Weert, Roermond en Sittard-Geleen. Daarbij is het van belang dat ook in de naaste toekomst de eigen inwoners in Maasgouw kunnen blijven wonen.

Gelet op de demografische ontwikkelingen en de economische crisis worden de mogelijkheden voor woningbouw kwantitatief beperkt en kwalitatief een uitdaging genoemd. Deze uitdaging wordt aangegaan door de bouw van woningen zoveel mogelijk af te stemmen op de wensen van de bewoners. Dit betekent dat er vooral zal worden gebouwd voor starters en senioren in alle kernen en particuliere initiatiefnemers zullen worden ondersteund op hun zoektocht naar bouwgrond. Uitgangspunt is het streven naar een evenwichtige spreiding van diverse woon-/zorgvoorzieningen zodat inwoners zolang mogelijk in hun eigen kern kunnen blijven wonen.

De leefbaarheid in de tien kernen wordt gegarandeerd en als een van de vier speerpunten in het coalitieprogramma benoemd. Deze kernen moeten aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren en daarvoor worden de nodige voorwaarden geschapen, o.a. op het terrein van sociale structuur, wonen, veiligheid en verkeer.

Woningbehoefte

Zoals ook in hoofdstuk 3 is beschreven worden voor Maasgouw als geheel de volgende algemene conclusies getrokken in het woningmarktonderzoek (Companen, 2008):

Kwaliteit woonomgeving / sociale omgeving / voorzieningen	Transformatie en nieuwbouw (inbreidings- en uitleglocaties)
• Niet op geënuquêteerd.	• Toevoegen voor ouderen geschikte woningen in de huursector. Zowel grondgebonden nultredenwoningen als appartementen. • Beperkt toevoegen grondgebonden nultredenwoningen en appartementen in de koopsector. • Toevoegen middeldure tweekappers (tot € 250.000) en vrijstaande woningen vanaf (€ 250.000). • Beperkte verkoop van eengezinshuur-woningen.

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

In Maasgouw zal de komende periode vooral de nadruk moeten liggen op het sturing geven aan de planvoorraad en de in dat kader nog te maken slag van kwantiteit naar kwaliteit.

Dit betekent in concreto de realisatie van meer grondgebonden nultredenwoningen en appartementen in zowel het huur- als koopsegment ten behoeve van de doelgroep senioren.

Daar waar plannen nog kunnen worden bijgestuurd moet dat zeker worden overwogen.

Voor de doelgroep starters bestaat er een beperkte opgave in de goedkope koopsector en de huursector, waarbij zowel aan gerichte nieuwbouwinitiatieven als aan de verkoop van bestaande huurwoningen moet worden gedacht. In het laatste geval zal een en ander in nauwe samenspraak met de woningcorporaties moeten plaatsvinden, o.a. via nog te maken prestatieafspraken.

Woningbouwplanning

Maasgouw kent een totale plancapaciteit van ongeveer 1.650 woningen. Voor de korte termijn staan op dit moment circa 770 woningen in de woningbouwplanning. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat het aantal daadwerkelijk gerealiseerde woningen uitkomt om en nabij het in paragraaf 5.5 afgesproken aantal van 332. Dat dit vooral afhankelijk is van de marktontwikkelingen behoeft geen nadere toelichting.

Het merendeel van de woningbouwplannen voor de korte termijn betreft plannen die planologisch zijn vastgelegd en/of plannen waarvoor contractuele verplichtingen zijn aangegaan en daardoor al geruime tijd in voorbereiding zijn. Een aantal van deze plannen zal gefaseerd worden uitgevoerd en mede gezien de omvang van de planvoorraad zal dan ook een gedeelte worden doorgeschoven naar de volgende planperiode. De woningbouwplanning is als bijlage bijgevoegd.

6.3.2 Lange termijn (2014 en verder)

Op de lange termijn zal de aandacht nadrukkelijk uitgaan naar de herstructureringsopgave en het vervolg op de in de huidige planperiode in gang gezette kwaliteitsimpulsen.

Door tal van ontwikkelingen zal een deel van de aanwezige woningvoorraad in de toekomst kwalitatief en kwantitatief niet meer voldoen.

Er zal dan ook kritisch naar nieuwe bouwinitiatieven worden gekeken en de focus wordt naar de woningvoorraad van elke kern gelegd. Jaarlijkse monitoring van bouwinitiatieven in alle gradaties (incl. doelgroepenbeleid, leegstand en realisaties) is daarbij een onmisbaar instrument.

6.4 Gemeente Roerdalen

6.4.1 Korte termijn (2010-2014)

Demografische trends en ontwikkelingen wijzen op een toenemende ontgroening, vergrijzing en verdunning van het aantal huishoudens, met als resultaat een afname van het aantal inwoners. De bevolkingsprognoses schetsen van alle gemeenten in Midden-Limburg voor Roerdalen het meest ingrijpende scenario. Daarnaast heeft Roerdalen de komende jaren te kampen met een grote operatie waarbij ruim 1.000 ha landbouwgebied (inclusief bewoning) moet worden omgezet in natuur.

Naast de realisatie van lopende initiatieven zal de gemeente Roerdalen de komende jaren inzetten op de leefbaarheid in de kernen. Roerdalen wil de risico's die kunnen leiden tot substantiële leegstand in en verpaupering van de dorpen en buitengebieden beperken. Daarmee moet worden voorkomen dat de leefbaarheid in de dorpen en de aantrekkingskracht van de gemeente onder al te grote druk komen te staan. Roerdalen zal daarom de komende periode het lokale huisvestingsbeleid tegen het licht van de geschetste ontwikkeling houden. Met betrekking tot de leefbaarheid is daarom zowel voor onze inwoners alsook voor de corporatie een belangrijke rol weggelegd.

In het volkshuisvestingsbeleid zal nader richting worden gegeven aan de koers en de vaart van de lopende en voorgenomen woningbouwplannen, het bestemmen van vrijkomende bebouwing, maar ook aan opties als sloop en herstructurering. Daarnaast zal Roerdalen in GOML-verband, binnen de programmalijn Wonen deelnemen in projecten die bijdragen aan de versterking van de kwaliteit van leven op het platteland. Daarnaast zal daar waar dit mogelijk is, in GOML-verband ingezet worden op het creëren van een regionale dimensie in de projecten die door de gemeente Roerdalen worden opgestart en tevens een belangrijke meerwaarde kunnen opleveren voor zowel de leefbaarheid van onze alsook de regiogemeenten. Denk hierbij aan Sportieve Leefomgevingen. Leefbaarheid is immers iets van ons samen. Een ander voorbeeld waaruit blijkt dat de gemeente Roerdalen zich bewust is van de leefbaarheidsopgave waarvoor zij staat, is het feit dat het Accommodatiebeleid momenteel wordt herzien.

Samen met vragers, aanbieders, ontwikkelaars en andere betrokkenen op de woningmarkt (waaronder woningbouwcorporaties) zal worden aangestuurd op een verantwoorde balans in de woonkwaliteit en -kwantiteit in onze dorpen. In alle kernen van de gemeente Roerdalen zal daarvoor specifiek naar de behoeften van de verschillende doelgroepen gekeken worden. Streven is om in overleg met de doelgroepen bestaande plannen om te buigen om zo aan de behoefte te voldoen. Onderzocht zal worden of hiervoor ook het instrument Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ingezet kan worden. Woningen zullen per kern en per doelgroep gefaseerd en in goed overleg met de inwoners aan de woningmarkt worden toegevoegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de leegstand per kern. Bij de realisatie van de plannen moet krimp en de huishoudenstop nadrukkelijk een rol spelen.

De komende periode zal ook aandacht worden besteed aan het opstellen van beleid op kernenniveau, eventueel in de vorm van DOP's. In een dorpsontwikkelingsplan (DOP) geven bewoners hun visie op een kern voor de komende jaren weer. Een DOP komt veelal tot stand op basis van een enquête en/of via themabijeenkomsten met inwoners. Op deze wijze komen zaken naar voren die draagvlak onder de bevolking hebben. Overigens wordt de corporatie, als belanghebbende, bij het opstellen van beleid op kernenniveau betrokken.

Woningbehoefte

Zoals ook in hoofdstuk 3 in kwalitatieve zin wordt beschreven is de behoefte voor de komende jaren bepaald op basis van het woningmarktonderzoek (Companen, 2008). De volgende algemene conclusies worden getrokken voor de gemeente Roerdalen:

Kwaliteit woonomgeving / sociale omgeving / voorzieningen	Transformatie en nieuwbouw (inbreidings- en uitleglocaties)
• Verbeteren bereikbaarheid per openbaar vervoer. • Rust en veiligheid zijn belangrijke pluspunten.	• Toevoegen voor ouderen geschikte woningen in de huursector. Accent op grondgebonden nultredenwoningen en in mindere mate appartementen. • Toevoegen grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector tot € 240.000. • Toevoegen (rij)woningen tot ca. € 240.000, met name voor starters in de kern Melick. • Toevoegen middeldure tweekappers en beperkt aantal dure vrijstaande woningen in de koopsector. • Verkoop van eengezinshuurwoningen.

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

Het algemene advies voor de gehele gemeente is nieuwbouw op maat te ontwikkelen, waarbij de plannen zoveel mogelijk dienen te worden omgebogen naar betaalbare (zowel in de huur- alsook koopsector) grondgebonden nultredenwoningen (levensloopbestendig).

Daarnaast is er met name in Melick nog vraag naar starterswoningen, maar ook in de overige kernen is er een beperkte behoefte aan starterswoningen. Indien mogelijk zullen woningbouwplannen worden omgebogen tot woningen voor deze doelgroep. De verder nog aanwezige beperkte behoefte aan middeldure tweekappers en dure vrijstaande woningen in de koopsector wordt immers al ruimschoots in de verschillende kernen door de planvoorraad gedekt.

Bovendien kwam de verkoop van eengezinshuurwoningen als optie uit het onderzoek naar voren. De corporatie doet dit inmiddels, in nauw overleg met de gemeente. Een en ander conform de overeengekomen prestatieafspraken. De verkoop van sociale huurwoningen houdt immers direct verband met de leefbaarheid in de kernen van de gemeente Roerdalen. Een bijkomend voordeel is dat een beperkte nieuwbouw van woningen in het duurdere segment (grondgebonden nultreden woningen), alsook het verkopen van sociale huurwoningen voor starters, een positieve uitwerking kunnen hebben (het zogenaamde doorstromen op de woningmarkt).

Prioritering

Zoals voor iedere regiogemeente, overstijgt de huidige planvoorraad de woningbehoefte op korte termijn. Daarom kan in een apart traject een nadere prioritering in de planvoorraad voor de gehele gemeente Roerdalen worden aangebracht. Besluitvorming ten aanzien van de verdeling van plannen over de zes kernen, alsook de kwalitatieve toets naar passendheid op basis van de behoefte zouden hierbij belangrijke afwegingen moeten zijn. Ook de inventarisatie van mogelijke financiële consequenties kan een belangrijk aspect zijn, aangezien een groot deel van de plancapaciteit plannen betreft die planologisch al zijn vastgelegd of waarvoor contractuele verplichtingen zijn aangegaan. Met de prioritering per kern kan worden beoogd een evenwicht te krijgen tussen lokale behoefte en de planvoorraad. Hierbij zouden niet alleen de bouwplannen moeten worden afgezet tegen de behoefte per doelgroep, maar ook zou de leegstand en reeds opgeleverde woningen daar onderdeel van moeten uitmaken. Om hier vervolgens mee te kunnen sturen is jaarlijkse monitoring noodzakelijk.

6.4.2 *Lange termijn (2014 en verder)*

Na 2014 zullen de ontgroening, de vergrijzing en de verdunning van het aantal huishoudens in versterkte mate doorzetten. Daarom zal er meer focus moeten liggen op het ontwikkelen van herstructureringsopties van naoorlogse wijken in de afzonderlijke dorpen, op sanering van niet op de toekomst toegeruste voorzieningen en op de passendheid van de te ontwikkelen woningbouwplannen. Bovendien zal extra nadruk moeten worden gelegd op vraaggestuurd en duurzaam bouwen. Naar verwachting zal moeten worden geïnvesteerd in het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen in de meest kwetsbare kernen en zullen plannen worden ontwikkeld voor de herbestemming van vrijgekomen woonbebouwing in het buitengebied.

Op de lange termijn zal een verdere verschuiving plaatsvinden van uitbreiding naar herstructurering en van kwantiteit naar kwaliteit. Daar waar dit mogelijk is, stuurt de gemeente Roerdalen hier nu al op. Door de demografische ontwikkelingen zal een deel van de aanwezige woningvoorraad in de toekomst kwalitatief en kwantitatief niet meer voldoen. Incidenteel is dit nu reeds het geval. Een verdieping van het inzicht in de bestaande woningvoorraad op kernenniveau is wenselijk. De door de provincie uitgevoerde WOZ-monitor is hiervoor een eerste aanzet. Daarnaast zullen ook de mogelijkheden van wonen met zorg verder moeten worden uitgezocht.

6.5 Gemeente Roermond

6.5.1 Korte termijn (2010-2014)

De plancapaciteit van de gemeente Roermond bedraagt per 1 januari 2010 5.257 woningen. Deze planlijst dient tot 2014 met 720 te worden verminderd, afgezien van de gerealiseerde woningen. Voor de planperiode is indicatief het aantal toe te voegen woningen bepaald op 889. De woningbouwplanning voorziet in de toevoeging van ruim 2.800 woningen tot 2014, maar de daadwerkelijke realisatie zal veel lager uitvallen. Een belangrijk deel zal doorschuiven naar de volgende planperiode, maar een deel zal zoals aangegeven vervallen door vermindering van het aantal woningen op de planlijst.

In kwalitatieve zin is de behoefte voor de komende jaren bepaald op basis van het woningmarktonderzoek uit 2008. Zoals ook in hoofdstuk 3 is beschreven worden voor Roermond de volgende algemene conclusies getrokken in het woningmarktonderzoek (Companen, 2008):

Kwaliteit woonomgeving / sociale omgeving / voorzieningen	Transformatie en nieuwbouw (inbreidings- en uitleglocaties)
• Verbeteren veiligheid in de buurten. • De rust in de buurten is een aandachtspunt. • Verbeteren netheid in de buurten. • Bevorderen onderlinge sociale contacten, bijvoorbeeld door verschillende groepen met elkaar in contact te brengen. • Stimuleren sociale initiatieven op buurtniveau.	• Verkoop eengezinshuurwoningen om in de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen voor starters te voldoen. • Aanvullende sloop van eengezinshuurwoningen en appartementen zonder lift. • Toevoegen goedkope en middeldure tweekappers in de koopsector. • Toevoegen dure vrijstaande woningen in de koopsector. • Toevoegen grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector en in de huursector, zowel in het goedkopere als in het duurdere segment. • Toevoegen appartementen met lift in de koopsector, zowel in het goedkopere als in het duurdere segment. • Introduceren / uitbouwen nichemarkten zoals wonen op / bij het water.

Bovenstaande conclusies hebben betrekking op de herstructurering en de reguliere woningbouw. Voor beide onderwerpen betekenen deze conclusies het volgende, waarbij al wordt ingegaan op verschillende delen van de gemeente.

De herstructurering dient in concrete plannen vertaald te worden voor de korte, maar vooral voor de langere termijn. In de categorie (goedkope) grondgebonden huur en (goedkope) appartementen zonder lift wordt -zoals aangegeven- een theoretische afname van de benodigde kernvoorraad verwacht van 1.200. De afname van de kernvoorraad is geen doel op zichzelf, ze volgt de verwachte afname van het aantal huishoudens binnen de doelgroep van beleid. Naast sloop en renovatie zal verkoop van eengezinshuurwoningen daarbij ook een rol spelen, waarbij geldt dat deze moet bijdragen aan een duurzame wijkontwikkeling. De bovengenoemde herstructureringsopgave is theoretisch; de concrete vertaling in plannen is onder meer afhankelijk van de samenhang met een bredere wijkontwikkeling, en de ontwikkeling van de economie. Hierbij geldt de bovenvermelde herstructureringsopgave als richtinggevend en derhalve niet als kwantitatieve randvoorwaarde. Gezien de tijd die nodig is voor de formulering en uitwerking van herstructureringsplannen zal uitvoering van deze plannen vooral na 2014 plaats kunnen vinden. Essentieel is dat er in de planperiode een breed gedragen en concreet plan voor herstructurering ligt voor de komende 10-15 jaar. Daarbij zal onder meer de Sterrenberg en Tegelarijeveld in beeld zijn. Monitoring van de herstructureringsopgave, zoveel mogelijk in samenwerking met betrokken partijen, is wenselijk.

Bij de reguliere bouw van woningen en de daarvoor beschikbare planvoorraad zal rekening gehouden worden met die kwalitatieve behoefte. Vermindering van planvoorraad zal vooral betrekking moeten hebben op categorieën woningen waarvoor méér plancapaciteit dan behoefte bestaat en voor plannen waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan. Voor categorieën woningen waaraan de capaciteit kleiner is dan de behoefte bestaat uiteraard ruimte voor een toename van de capaciteit, bij voorkeur door het aanpassen van minder goed bij de kwalitatieve behoefte passende plannen. Voor het stedelijke gebied van Roermond is overcapaciteit van nieuwbouwplannen vooral aan de orde bij huurappartementen en in mindere mate grondgebonden rijwoningen in de koop. Voor wat betreft grondgebonden koopwoningen (2/1 kap en vrijstaand), 0-trede koop- en huurwoningen en koopappartementen bestaat er in meer of mindere mate ontwikkelruimte. Voor de kern Swalmen is er een overschot aan plannen voor grondgebonden koopwoningen en een tekort aan grondgebonden nultredenwoningen in de huur en de koop. Enige ontwikkelruimte bestaat er m.b.t. appartementen. Voor de kernen Swalmen, Boukoul en Asenray zijn er overigens in kwantitatieve zin voldoende plannen beschikbaar. Binnen de gemeente Roermond bestaat ruimte voor het introduceren/uitbouwen van wonen aan en op het water. Hiervoor bestaan vooralsnog voldoende plannen.

De kwantitatieve woningbehoefte zal worden gevolgd, waarbij de implicaties voor de bovenstaande afspraken in beeld zullen worden gebracht.

6.5.2 Lange termijn (2014 en verder)

Op langere termijn zal verder gekeken moeten worden naar vermindering van de planvoorraad in relatie tot de kwantitatieve woningbehoefte. Herstructureringsplannen zullen moeten worden uitgevoerd.

De bestaande woningvoorraad zal aangepast moeten worden in verband met de toenemende behoefte aan zorg.

Hoofdstuk 6: Gemeentespecifieke wijk- en kernvisies

Echt-Susteren

- De komende jaren worden de in ontwikkeling gebrachte plannen gerealiseerd: het betreft een gedifferentieerd woningbouwprogramma, merendeels grondgebonden woningen in de koopsector.
- De uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden gehanteerd als kwalitatief kader voor de lokale woningbehoefte. Ze worden vertaald in de op te stellen gebiedsvisies. Hierbij spelen leefbaarheidsaspecten een belangrijke rol.
- Gezien de demografische ontwikkelingen wordt zo veel mogelijk gestreefd naar levensloopbestendig bouwen.
- De planvoorraad wordt in evenwicht gebracht met de behoefte de komende 4 jaar

Leudal-Oost

- De komende jaren wordt ingezet op de realisatie van diverse (lopende) plannen, waarbij een gedifferentieerd woningaanbod wordt gerealiseerd in alle kernen. Indicatief wordt voor de periode 2010-2014 uitgegaan van de realisatie van zo'n 470 woningen.
- De planning voorziet in grondgebonden en gestapelde woningen voor starters (6%), doorstromers (30%) en senioren (26%). De overige plannen zijn nog niet ingevuld.
- 17% van de plannen wordt gerealiseerd in de huursector en 83% in de koopsector.
- Er wordt zo veel mogelijk gestreefd naar levensloopbestendig bouwen.
- Daarnaast wordt ingezet op verschillende vormen van wonen met zorg.
- De uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden gehanteerd als kwalitatief kader voor de lokale woningbehoefte per kern. Daarnaast bieden de DOP's ook inzicht in de lokale visie op woningbouw vanuit de kern.
- De komende periode wordt een nadere prioritering aangebracht in de woningbouwplannen, waarbij wordt beoogd per kern evenwicht te krijgen tussen de behoefte en de planvoorraad.
- Naast nieuwbouw wordt ook ingezet op de leefbaarheid in de kleine kernen.

Maasgouw

- Toekomstige woningbouw moet nadrukkelijker worden afgestemd op de wensen en behoeften van de eigen inwoners. Daarvoor zal de inzet vooral gericht zijn op het sturing geven aan de planvoorraad, o.a. via een prioritering per kern, en de in dat kader nog te maken omslag van kwantiteit naar kwaliteit.
- Woningbouw voor de verschillende doelgroepen in alle kernen staat centraal waaronder grondgebonden nultredenwoningen en appartementen voor senioren (koop en huur) en eengezinswoningen in het goedkope koopsegment en de huursector voor starters.
- Particuliere initiatiefnemers krijgen prioriteit en worden ondersteund in de realisatie van hun bouwplannen.
- Uitgangspunt is het streven naar een evenwichtige spreiding van diverse woon-/zorgvoorzieningen waardoor inwoners zolang mogelijk in hun eigen kern kunnen blijven wonen.
- De noodzakelijke voorwaarden worden geschapen om de leefbaarheid in de 10 kernen te garanderen.
- Jaarlijkse monitoring van bouwinitiatieven is een must om de lokale woningmarkt te kunnen volgen en waar nodig bij te sturen.

Roerdalen

- Leefbaarheid (vergroten of behouden) en herstructurering in de kernen zijn uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid in de komende periode.
- De komende jaren wordt ingezet op de realisatie van diverse (lopende) plannen, waarbij (gedifferentieerd) woningaanbod wordt gerealiseerd in alle kernen.
- Er wordt nadrukkelijk geanticipeerd op mogelijke effecten van de demografische ontwikkelingen (o.m. krimp en vergrijzing). Dit betekent voor de woningbouw onder andere dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar levensloopbestendige nultredenwoningen.
- Daarnaast wordt ingezet op verschillende vormen van wonen met zorg en overige doelgroepen van beleid van de corporatie.
- De uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden gehanteerd als kwalitatief kader voor de lokale woningbehoefte per kern. Daarnaast bieden DOP's ook inzicht in de lokale visie op woningbouw vanuit de kern.
- Daar waar het gezien de status van projecten mogelijk en zinvol is, wordt een grotere inbreng van onze inwoners bij de woningbouwplannen gestimuleerd (bijvoorbeeld door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).
- De komende periode wordt een andere prioritering aangebracht in de woningbouwplannen, waarbij wordt beoogd dat per kern evenwicht ontstaat tussen behoefte en planvoorraad.
- In verband met de stijgende energiekosten zal nadrukkelijk aandacht worden gevraagd voor energiezuinig en duurzaam bouwen.
- Herbestemming van vrijgekomen woonbebouwing in het buitengebied zal nadrukkelijk aandacht krijgen.
- Daar waar de herbestemming van gebouwen c.q. de (her)ontwikkeling van een locatie een positieve bijdrage levert aan de doelen, zoals die zijn gesteld in de Toekomstvisie van de gemeente Roerdalen, krijgen deze plannen een hogere prioritering.

Roermond

- Het aantal te realiseren woningen is voor de planperiode indicatief bepaald op 889. De planvoorraad dient tot 2014 met 720 te worden verminderd.
- Het woningmarktonderzoek uit 2008 vormt de basis voor de nieuwbouw en herstructurering.
- De herstructureringsopgave dient te worden geconcretiseerd voor een periode van 10-15 jaar, waarbij onder meer de Sterrenberg en Tegelarijveld in beeld zijn.
- Op dit moment is er voor het stedelijk gebied sprake van een overcapaciteit aan plannen voor huurappartementen en grondgebonden rijwoningen in de koop. Voor wat betreft grondgebonden koopwoningen (twee onder een kap en vrijstaand) alsmede nultredenwoningen en koopappartementen bestaat er in meer of mindere mate ontwikkelruimte. Voor de kern Swalmen is er een overschot aan plannen voor grondgebonden koopwoningen en een tekort aan grondgebonden nultredenwoningen. Enige ontwikkelruimte is er voor koopappartementen. Voor de kernen Asenray, Boukoul en Swalmen zijn voldoende plannen beschikbaar.
- Er bestaat ruimte voor het introduceren/uitbouwen van wonen op of aan het water.

BIJLAGE 1: REALISATIE NIEUWBOUW T.O.V. REFERENTIEKADER WOONVISIE 2006-2010

BIJLAGE 2: WONINGBOUWPLANNING EN PROGRAMMERING