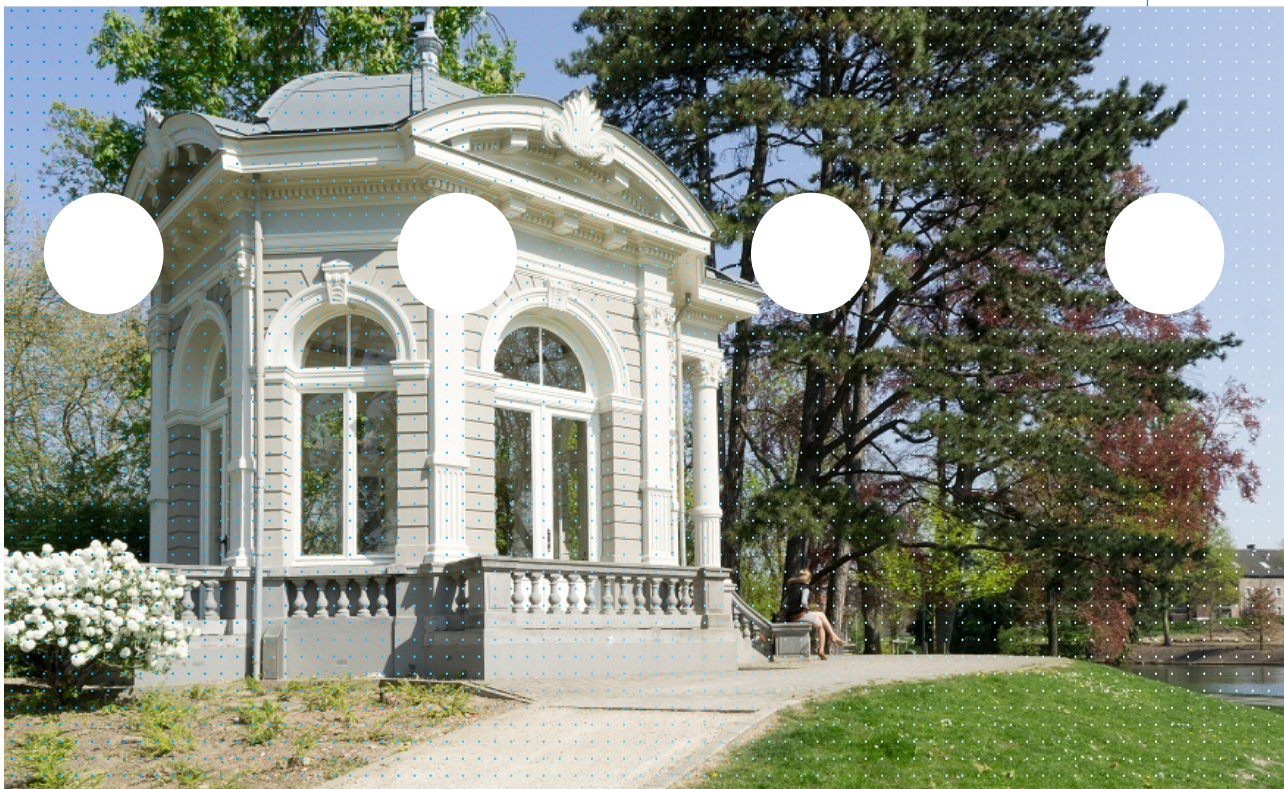


**stec
groep**



Leefbare en vitale kernen

Uitvoeringsprogramma Meerssen

Stec Groep aan gemeente Meerssen

Esther Geuting en Lotte Huiskens
11 mei 2021

Inhoudsopgave

Uitvoeringsprogramma	3
1.1 Transformatieopgave en bestaande plannen als vertrekpunt voor toevoegingen.....	3
1.2 Gemeente Meerssen staat voor een demografische transitie: prioriteren noodzakelijk.....	4
1.3 Criterium 1: nieuwe woningbouw voorziet altijd in een kwalitatieve behoefte.....	6
1.4 Criterium 2: nieuwbouw vindt hoofdzakelijk plaats in centrumkernen	7
1.5 Afwegingskader voor verdere prioritering van plannen	11
1.6 Compensatie volgens Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	13
1.7 Arrangementen voor de bestaande woningvoorraad	14
1.8 Monitoring en evaluatie	16
Bijlage A: Verdieping huishoudensprognose per kern	17
Meerssen	18
Bunde	19
Geulle	20
Ulestraten	21
Rothem	22
Bijlage B: Woningbouwprogramma	23
Bijlage C: Bestaande voorraad arrangementen	24

Uitvoeringsprogramma

In onze woonvisie staan we stil bij de demografische ontwikkelingen en de bestaande woningvoorraad. In dit uitvoeringsprogramma gaan we daarom in op de strategie rondom nieuwbouw, transformatie en sloop. Dit vormt de toekomstvisie voor de woningmarkt van gemeente Meerssen. Op basis van de regionale afspraken en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg hebben we deze strategie opgesteld. We houden hierin in het bijzonder aandacht voor de verschillen tussen de (typen) kernen. Ook geven we invulling aan het begrip structuurversterking voor de gemeente Meerssen.

UITGANGSPUNTEN AFWEGING WONINGBOUW GEMEENTE MEERSSEN

Ons college van B&W heeft onderstaand 'afwegingskader' al eerder vastgesteld, om nieuwe woningbouwplannen te kunnen beoordelen. In dit uitvoeringsprogramma verdiepen we op dit afwegingskader, zodat voor inwoners en initiatiefnemers duidelijk is aan welke plannen we als gemeente meewerken.

Het gaat om de volgende afwegingscriteria:

1. Welk woningsegment wil men realiseren en is hieraan behoefte, of is het meer van hetzelfde? Hierbij nemen we de woningmarktstrategie (zie 1.2) als uitgangspunt voor de kwalitatieve behoefte.
2. Is de locatie de meest geschikte plek (centra kernen), waarbij gekeken is of deze centraal gelegen is in de nabijheid van voorzieningen? (zie 1.3 over structuurversterking)
3. Is er een bestaand risico op verloedering als het pand niet ontwikkeld wordt waar de gemeenschap last van kan krijgen oftewel is er een noodzaak tot revitalisering? (zie 1.3 over structuurversterking)
4. Is het pand waarin ontwikkelingen plaatsvinden een waardevol te behouden monumentaal object? (zie 1.3 over structuurversterking)

Daarnaast speelt de vraag hoeveel woningen zouden moeten worden gecompenseerd op basis van de SVWZL? En hoe deze compensatie geregeld is, of geregeld kan worden (zie 1.6 over compensatie). Hierbij nemen we de nieuwe versoepeling rondom compensatie in acht.

1.1 Transformatieopgave en bestaande plannen als vertrekpunt voor toevoegingen

Voordat we nieuwe plannen toevoegen aan de woningbouwprogrammering, brengen we jaarlijks de verhouding tussen vraag en aanbod in beeld. De vraag komt tot uiting in de transformatieopgave, die bestaat uit de verwachte huishoudensontwikkeling voor de komende tien jaar en de actuele leegstand. Wanneer de leegstand boven frictieniveau is (2%), zorgt dit voor een extra sloopopgave, maar als deze onder frictieniveau is bestaat er juist een behoefte aan meer woningen.

Voor de gemeente Meerssen is deze (voorlopige) transformatieopgave momenteel -110 tot +15 woningen.¹ Dit komt als volgt tot stand: voor de periode 2020 tot 2030 voorspelt de nieuwste Progneff 2019 prognose een afname van circa 150 huishoudens en Primos 2020 voorspelt een daling van 25 huishoudens. Echter is de actuele leegstand volgens het CBS 1,5% (leegstandsmonitor). Dit leegstandspercentage is lager dan de 2% frictieleegstand, die nodig is voor een goede en gezonde werking van de woningmarkt. Er moet namelijk ruimte zijn waarbinnen huishoudens kunnen verhuizen. Dit betekent dat er zo'n 40 woningen 'te weinig' leegstaan. Dit tellen we op bij de negatieve verwachtingen omtrent huishoudensontwikkeling.

¹ In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gesproken over een transformatieopgave per gemeente. Deze transformatieopgave is voor Meerssen sinds 2016, bij vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, niet meer geactualiseerd. In de (sub)regio worden op dit moment mogelijkheden verkend om deze transformatieopgave op een eenduidige wijze voor alle gemeenten te actualiseren. Wanneer deze in de (sub)regio vastgesteld is, integreren we deze in het afwegingskader en de programmering.

Omdat de transformatieopgave ieder jaar geactualiseerd wordt, bestaat de kans dat deze het ene jaar positief is en het andere jaar negatief. Wanneer de kwantitatieve transformatieopgave negatief is, werken we nog steeds mee aan woningbouwinitiatieven die voldoen aan de kwalitatieve behoefte in Meerssen. We zetten de gemeente niet op slot. Daarom hebben we in de volgende paragraaf een woningstrategie uitgewerkt. Voorwaarde voor deze nieuwe plannen is dan wel dat deze gecompenseerd moeten worden volgens de principes van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

1.2 Gemeente Meerssen staat voor een demografische transitie: prioriteren noodzakelijk

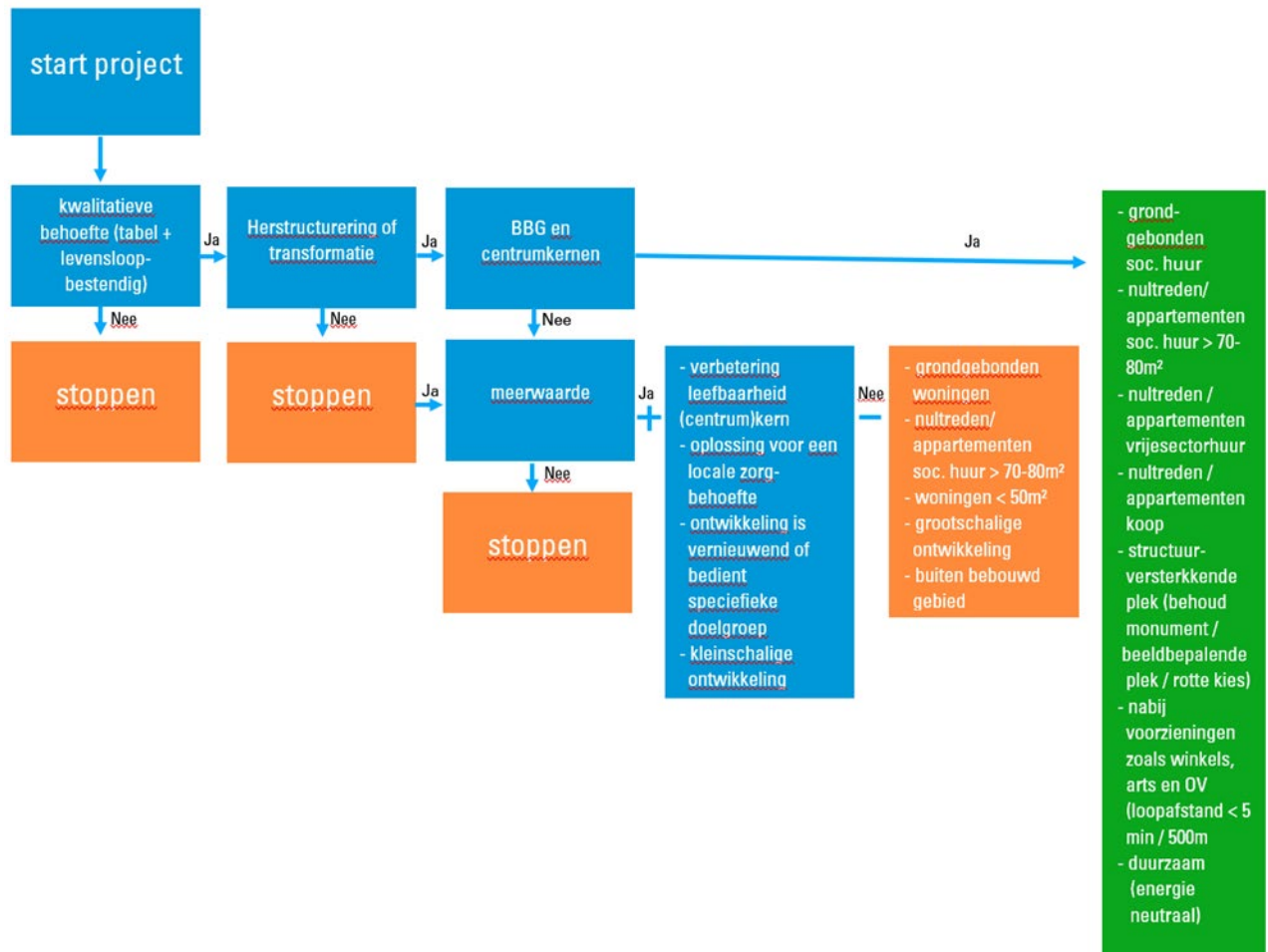
Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de gemeente Meerssen de komende tien jaar stabiliseren, of zelfs lichtelijk afnemen.² Dit betekent dat er, op basis van huidige inzichten, geen *kwantitatieve* behoefte is aan uitbreiding van het aantal woningen. Wel zien we dat er onderliggend sprake is van een demografische transitie: het aantal gezinnen neemt de komende jaren af en het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt toe. Daarnaast is er sprake van een sterke toename van het aantal 75-plussers. Deze demografische transitie leidt tot een *kwalitatieve* opgave op de woningmarkt. De behoefte aan reguliere gezinswoningen (waarvan er veel staan in Meerssen) zal afnemen, terwijl er een toenemende behoefte ontstaat aan meer levensloopbestendige woonvormen en het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

Om de komende jaren realisatie van kwalitatief goede woningen mogelijk te maken - op de juiste plekken in onze gemeente - moeten we prioriteren. Onderstaand figuur toont een visuele weergave van deze systematiek. Hierna lichten we de drie criteria en het afwegingskader verder toe.³

² Dit blijkt uit recente prognoses: Progneff 2019 (na update) gaat uit van een daling van circa 150 huishoudens tussen 2020 en 2030. Primos 2020 gaat uit van een lichtere daling van circa 20 huishoudens in dezelfde periode,

³ Voor de volledige beschrijving en toelichting op keuzes, zie volgende paragrafen (en de woonvisie).

Figuur 1: Visuele weergave totstandkoming nieuwe woningbouwplannen (prioritering)



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

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

1.3 Criterium 1: nieuwe woningbouw voorziet altijd in een kwalitatieve behoefte

Hoewel prognoses in kwantiteit kunnen fluctueren, constateren we dat de onderliggende demografische transitie een gegeven is. Huishoudens in de gemeente Meerssen zullen nu eenmaal ouder worden. Dit betekent dat we voor woningbouw niet inzetten op een kwantitatief doel, maar wel op het voorzien in kwalitatieve behoeften. We zetten gericht in op woningen waarmee ook op langere termijn in een behoefte voorzien kan worden, en waarmee doorstroming in de bestaande voorraad op gang gebracht kan worden. Op die manier zorgen we er voor dat de nieuwbouwmogelijkheden ook op de juiste manier worden ingezet: voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande woningvoorraad.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van woningtypen waaraan tot 2030 en 2040 op het niveau van de gemeente behoefte bestaat. Dit betreft de behoefte aan de verschillende PMC's (product-marktcombinaties). We werken met een bandbreedte, waarbij we zowel Progneff 2019 (gebruikt in de regio) als Primos 2020 (meest actuele prognose) benutten. Hieruit blijkt dat er in het grondgebonden segment vooral overschotten van koopwoningen vanaf € 175.000 zullen ontstaan. De grootste tekorten zien we in de koop nultredenwoningen en/of (levensloopbestendige) appartementen (vanaf 70 à 80 m²).

Voor het uitvoeringsprogramma en de woningstrategie hanteren we deze aantallen op het niveau van de gemeente als maximale toevoegingen. Dit betekent dat we niet in elke kern in alle woningtypen zullen voorzien, maar op basis van een afwegingskader (zie 1.4) een prioritering in de plannen aan zullen brengen. Dit om overschotten op het niveau van de gemeente te voorkomen.

Tabel 1: Indicatieve behoefte aan product-marktcombinaties in de gemeente Meerssen⁴

PMC's gemeente Meerssen	Indicatie ontwikkeling behoefte 2020-2030	Indicatie ontwikkeling behoefte 2030-2040
<i>Grondgebonden woningen (regulier)</i>		
Grondgebonden sociale huur	40 tot 60	-40 tot -55
Grondgebonden vrijesectorhuur	-70 tot -75	-65 tot -75
Grondgebonden koop tot € 175.000 (starters)	-25 tot -30	-65 tot -75
Grondgebonden koop vanaf € 175.000	-430 tot -455	-685 tot -775
Totale behoefte grondgebonden	-465 tot -520	-855 tot -975
<i>Nultredenwoningen/appartementen (levensloopbestendig)</i>		
Nultreden/appartement sociale huur tot 70 à 80 m ²	- 60 tot -80	-25 tot -35
Nultreden/appartement sociale huur vanaf 70 à 80 m ²	95 tot 115	40 tot 55
Nultreden/appartement vrijesectorhuur tot 70 à 80 m ²	55 tot 60	30 tot 35
Nultreden/appartement vrijesectorhuur vanaf 70 à 80 m ²	95 tot 115	60 tot 65
Nultreden/appartement koop tot 70 à 80 m ²	45 tot 60	15 tot 20
Nultreden/appartement koop vanaf 70 à 80 m ²	155 tot 165	80 tot 85
Totale behoefte nultredenwoningen/appartementen	370 tot 420	205 tot 235
Totale huishoudensontwikkeling gemeente Meerssen	-45 tot -150	-620 tot -770

Bron: Progneff (2019, na update) en Primos (2020), WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijftallen. Exclusief circa 20 'overige huishoudens', omdat hun woonwensen niet in te delen zijn in productmarkt-combinaties.

Dit betekent dat we in principe **meewerken** aan:

- Toevoeging van nultredenwoningen en appartementen, in de vrijesectorhuur en koop. Het gaat vooral om grotere woningen (vanaf 70 à 80 m²), maar ook wat kleinere woningen.
- Toevoeging van nultredenwoningen en appartementen in de sociale huur (vanaf circa 70 à 80 m²).
- Toevoeging van enkele grondgebonden sociale huurwoningen. De behoefte aan deze woningen neemt echter na 2030 af, dus werken we mee aan een beperkt aantal toevoegingen.

⁴ Grenzen voor oppervlaktes bij appartementen dienen ter illustratie dat er vooral behoefte is aan 'grote' appartementen en minder naar 'kleine' appartementen.

Gezien de vergrijzing die op ons afkomt, en het beperkte aantal geschikte woningen voor ouderen in onze gemeente, kiezen we alleen voor levensloopbestendige woonconcepten. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn, maar dienen in ieder geval te voldoen aan de volgende criteria:

- de woningen moeten zonder traptreden bereikt kunnen worden;
- de primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) dienen eveneens zonder traplopen te bereiken te zijn en geschikt te zijn voor minder validen (eventueel met traplift);
- de woningen dienen voorzien te zijn van brede deurposten, inlooptouche en zonder drempels te zijn.⁵

Dit betekent dat we in principe **niet meewerken** aan:

- Toevoeging van reguliere grondgebonden woningen, in de koop en vrijsectorhuur.
- Toevoeging van sociale huur nultredenwoningen/appartementen kleiner dan circa 70 à 80 m².
- Toevoeging van woningen tot 50 m², omdat anders onvoldoende ruimte bestaat om de woning levensloopbestendig uit te (kunnen) voeren, waardoor er op lange termijn geen behoefte meer aan is.

Tenzij:

- Er sprake is van transformatie van bestaand vastgoed, zonder toevoeging van extra woningaantallen. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om sloop-nieuwbouw van hetzelfde aantal woningen.
- Er sprake is van grondgebonden koopwoningen voor starters, met een verkoopprijs van maximaal € 175.000. Omdat de vraag op korte termijn groot is, maar de behoefte hieraan op termijn ook afneemt, voegen we maximaal 10 van deze woningen toe in de gemeente tot 2030.

Voor alle toevoegingen geldt: we voegen op het totaalniveau van de gemeente Meerssen per segment niet meer toe dan de bandbreedtes uit tabel 1. Dit monitoren we in onze woningbouwprogramming.

1.4 Criterium 2: nieuwbouw vindt hoofdzakelijk plaats in centrumkernen

Als gemeente vinden we het belangrijk dat – daar waar nog ruimte is voor kwaliteitsverbetering en vernieuwing – we dit doen op de meest wezenlijke plekken in onze gemeente. Dit betekent dat we in principe alleen woningen toevoegen in centrumkernen (Meerssen en Bunde), en ook binnen onze kernen voorrang geven aan structuurversterkende plekken (hierover meer bij het afwegingskader).

Dit betekent dat we in principe **meewerken** aan woningen in onze centrumkernen Meerssen en Bunde. Hierbij hanteren we de volgende voorwaarden:

- We voegen uitsluitend woningen toe binnen bestaand stedelijk gebied, en breiden onze kernen niet uit.
- We voegen géén woningen toe in ons kernwinkelgebied (aansluitend bij de contouren uit de SVREZL). Wonen boven winkels is uiteraard wel toegestaan, maar de begane grond is gereserveerd voor winkelvoorzieningen.

Dit betekent dat we in principe **niet meewerken** aan woningen buiten Meerssen en Bunde⁶, tenzij er sprake is van een aantoonbare meerwaarde voor leefbaarheid of bestaand vastgoed (waarin centrumkernen niet kunnen voorzien). Dit vraagt om maatwerk per situatie, maar kan bijvoorbeeld gaan over het bedienen van specifieke doelgroepen (zoals starters of ouderen), of het behoud van monumenten of waardevol vastgoed.

Verdieping behoefte per type kern (gedetailleerde uitwerking van bovenstaande uitgangspunten)

Bovenstaande voorwaarde hanteren we als basis voor de gemeentelijke woningmarktstrategie. Om deze verder te verduidelijken naar verschillende kernen in onze gemeente, onderscheiden we drie typen kernen:

- **Centrumkernen** (Meerssen en Bunde)
- **Woonkernen** (Rothem, Ulestraten en Geulle)
- **Kleine kernen** (alle buurtschappen/gehuchten⁷)

⁵ Voor verdere specificaties verwijzen we u naar Module 1 uit het Handboek Woonkeur 2015.

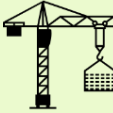

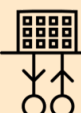
⁶ Dit gaat om de woonkernen Geulle, Rothem en Ulestraten en de 'kleine kernen'. Dit betreft alle buurtschappen en gehuchten in de gemeente Meerssen, ongeacht tot welke 'grote kern' ze gerekend worden.

⁷ Dit gaat om alle buurtschappen/gehuchten in de gemeente Meerssen, ongeacht tot welke grote kern ze gerekend worden.

Onderstaande tabel 2 en 3 geven een indicatieve woningmarktstrategie weer, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

- De **bestaande voorraad** dient op peil te blijven zolang er sprake is van 'groeien' of 'vernieuwen'. Dit omdat vraag en aanbod in ieder geval in balans zijn (of er is nog een behoefte aan het woningtype). Pas in het scenario 'beperken' dient de bestaande voorraad verkleind te worden.
- Voor **nieuwbouw** mag er op het niveau van de gemeente niet meer van een type worden toegevoegd dan dat er nog een kwalitatieve behoefte naar bestaat (op basis van tabel 1). Voor de woningtypen waarop 'vernieuwen' of 'beperken' van toepassing is werken we in principe niet mee, tenzij de lokale behoefte zeer concreet kan worden aangetoond (en compensatie geregeld is volgens de SVWZL).

Tabel 2: indicatieve strategieën voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw in Meerssen

Oordeel	Bestaande woningvoorraad	Nieuwbouw
Groeien (beperkt) 	Instandhouden Behoefte: toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad. Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk.	Toevoegen Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte. Daarnaast compenseren volgens SVWZL. Plancapaciteit uitbreiden, door omvormen bestaande plannen met ongewenste woningen op goede plekken.
Vernieuwen 	Instandhouden Behoefte: vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht. Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad noodzakelijk.	Zeer beperkt tot niets toevoegen Tenzij behoefte concreet aangetoond is. Ook is compensatie volgens de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg verplicht. Her- of deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.
Beperken 	Verkleinen Behoefte: bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag. Zwakke PMC's in bestaande voorraad zoveel mogelijk reduceren.	Niets toevoegen Tenzij behoefte concreet aangetoond is. Ook is compensatie volgens de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg verplicht. Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.

Dit betekent concreet dat we in principe alleen inzetten op groei in centrumkernen (en van woningtypen waaraan behoefte blijkt volgens tabel 1). In andere kernen (en voor andere woningtypen) zetten we alleen in op vernieuwen van de bestaande voorraad, of eventueel het verkleinen hiervan. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3: woningmarktstrategie per type kern in de gemeente Meerssen (voor de komende tien jaar)

Woningtype	Centrumkernen	Woonkernen	Kleine kernen
Grondgebonden sociale huur	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Vernieuwen
Grondgebonden vrijesectorhuur	Beperken	Beperken	Beperken
Grondgebonden koop tot € 175.000	Vernieuwen	Beperken	Beperken
Grondgebonden koop vanaf € 175.000 ⁸	Beperken	Beperken	Beperken
Nultreden/appartement sociale huur tot 70/80 m ²	Vernieuwen	Beperken	Beperken
Nultreden/appartement sociale huur vanaf 70/80 m ²	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Vernieuwen
Nultreden/appartement vrijesectorhuur (tot € 950)	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Vernieuwen
Nultreden/appartement koop tot 70/80 m ²	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Vernieuwen
Nultreden/appartement koop vanaf 70/80 m ² ⁹	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Vernieuwen

Grondgebonden woningen betreffen reguliere grondgebonden woningen (niet levensloopbestendig). Nultredenwoningen en appartementen dienen levensloopbestendig uitgevoerd te worden om aan PMC te voldoen.

⁸ Vooral grondgebonden koopwoningen groter dan 120 vierkante meter zijn kwetsbaar.

⁹ Vooral behoefte aan meer (levensloopbestendige) appartementen/nultredenwoningen tussen de € 150.000 en € 250.000.

Verdieping centrumkernen: ruimte voor vernieuwing en beperkte toevoeging

De woningmarktstrategie voor de centrumkernen zet in op vernieuwing van de bestaande voorraad en kwalitatieve toevoegingen. In Meerssen en Bunde neemt het aantal huishoudens tot 2030 af met circa 60. Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens sterker af, met circa 360 (zie bijlage B). Dit betekent dat er geen kwantitatieve uitbreidingsbehoefte bestaat voor het aantal woningen, ook niet in centrumkernen.

Er ontstaat wel een kwalitatieve behoefte aan meer nultredenwoningen en appartementen in de gemeente door de aankomende vergrijzing, zowel in de huur als koop (zie tabel 1). Oudere huishoudens wonen doorgaans graag in de buurt van winkels, zorg en andere voorzieningen. Het is daarom wenselijk om de behoefte aan deze woningtypen hoofdzakelijk in de centrumkernen te laten landen. Als gemeente werken we daarom mee aan toevoeging van nultredenwoningen en (levensloopbestendige) appartementen voor de groeiende groep ouderen in centrumkernen nabij voorzieningen. Daarbij voegen we op het niveau van de gemeente niet meer toe dan de aantallen die in tabel 1 per woningtype genoemd zijn.

Deze toevoegingen dienen zo veel mogelijk flexibel van aard te zijn, waardoor ze voor meerdere doelgroepen in te zetten zijn. Starters of alleenstaanden kunnen bijvoorbeeld ook in appartementen wonen. Dit kan een betaalbare eerste stap zijn, waarna indien gewenst kan worden doorgestroomd naar een grondgebonden woning. Daarnaast gaan toevoegingen bij voorkeur zo veel mogelijk gepaard met onttrekkingen van andere PMC's: met name in de verouderde reguliere grondgebonden woningvoorraad, aan de randen van de kernen. Als directe onttrekking niet mogelijk is, dan kunnen ook andere compensatiemogelijkheden vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg benut worden (zie 1.6).

Ten aanzien van de reguliere grondgebonden woningen zien we verschillende behoeften bestaan:

- Er bestaat in de gemeente voor de komende tien jaar nog een behoefte aan zo'n 40 grondgebonden sociale huurwoningen. Na tien jaar zullen ook in dit segment overschotten ontstaan, dus het gaat om beperkte toevoeging op relatief korte termijn.
- Op het niveau van de gemeente ontstaat er een klein overschot van grondgebonden koopwoningen tot € 175.000. Voor de centrumkernen willen we daarom inzetten op vernieuwen van deze voorraad, want extra toevoeging lijkt niet nodig. Enkele zeer kleinschalige toevoegingen – maximaal 10 woningen voor de komende tien jaar in de hele gemeente – van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn mogelijk, maar zullen bij voorkeur gepaard gaan met een gelijke onttrekking van deze PMC (op termijn) elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern.
- Voor duurdere grondgebonden koopwoningen en grondgebonden vrijesectorhuurwoningen is de huidige voorraad in de gemeente op dit moment al te groot, en de toekomstige behoefte zal verder afnemen. Toevoegingen door nieuwbouw zijn daarom bij voorkeur alleen mogelijk als daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC (op termijn) tegenover staat. Daarnaast zullen incurante woningen in deze segmenten aan de bestaande woningvoorraad onttrokken moeten worden.

DE GEMEENTE VERLEENT IN CENTRUMKERNEN MEDEWERKING AAN:

- Toevoeging van nultredenwoningen en appartementen, in de vrijesectorhuur en koop. Het gaat vooral om grotere woningen (vanaf 70 à 80 m²), maar ook wat kleinere woningen.
- Toevoeging van nultredenwoningen en appartementen in de sociale huur (vanaf circa 70 à 80 m²).
- Toevoeging van enkele grondgebonden sociale huurwoningen. De behoefte aan deze woningen neemt echter na 2030 af, dus werken we mee aan een beperkt aantal toevoegingen.
- Voornamelijk vernieuwing, of (zeer) kleinschalig toevoegen, van grondgebonden koopwoningen tot € 175.000, om in de korte termijn vraag naar starterswoningen te voorzien. Hoewel de opgave volgens tabel 1 negatief is, werken we mee aan maximaal 10 starterswoningen in de hele gemeente tot 2030.
- Voor alle toevoegingen geldt: we voegen op het totaalniveau van de gemeente Meerssen per segment niet meer toe dan de bandbreedtes uit tabel 1. Dit monitoren we in onze programmering.
- Alle nieuwbouwinitiatieven moeten gecompenseerd worden volgens beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (of de tijdelijke beleidsregel omtrent versoepeling).

DE GEMEENTE VERLEENT IN CENTRUMKERNEN GEEN MEDEWERKING AAN:

- Toevoeging van reguliere grondgebonden woningen, in de koop en vrijesectorhuur. Op termijn is van deze woningtypen namelijk per saldo een afname wenselijk. Zie ook tabel 3.
- Toevoeging van sociale huur nultredenwoningen/appartementen kleiner dan circa 70 à 80 m².
- Toevoeging van woningen tot 50 m², omdat anders onvoldoende ruimte bestaat om de woning levensloopbestendig uit te (kunnen) voeren, waardoor er op lange termijn geen behoefte meer aan is.
- Omvormen van winkel en/of horeca in onze (kern)winkelgebieden naar wonen op de begane grond. Hiermee voorkomen we dat onze voorzieningen geen plek meer hebben in de (dorps)centra.
- In beginsel zijn initiatieven buiten BSG (en op niet structuurversterkende plekken) niet toegestaan.

 criterium 3: er is sprake van herstructurering of transformatie

Als gemeente zetten we in op herstructurering en transformatie. Dit betekent dat we in principe alleen woningen toevoegen op herstructurering en transformatielocaties. Dit geldt voor alle kernen.

Verdieping woonkernen en kleine kernen: benutten bestaande voorraad en ruimte voor 'acupunctuur'

De woningmarktstrategie voor de woonkernen en kleine kernen zet in op benutten van de bestaande voorraad, met ruimte voor kwalitatieve vernieuwing en verbetering hiervan. Dit betekent dat er qua nieuwbouw alleen ruimte is voor enkele 'acupunctuur' ingrepen: zeer kleinschalige ingrepen om te voorzien in vernieuwing van de voorraad, of zeer specifieke concrete behoeften.

In Rothem, Geulle en Ulestraten neemt het aantal huishoudens tot 2030 af met circa 80. Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens sterker af, met circa 255 (zie bijlage B). Dit betekent dat er ook in de woonkernen geen kwantitatieve uitbreidingsbehoefte bestaat. Ook in de buurtschappen en gehuchten neemt het aantal huishoudens de komende tien jaar af. We kiezen er daarom voor om alleen mee te werken aan woningbouwplannen waarvan wordt aangetoond dat deze voorzien in een lokale behoefte, die niet in centrumkernen te realiseren is.¹⁰

Ook in deze kernen zal de vergrijzing toenemen en de kwalitatieve behoefte aan meer nultredenwoningen en appartementen speelt daarom ook hier. Als gemeente willen we de meeste woningen voor ouderen in de centrumkernen toevoegen, omdat daar de meeste voorzieningen zijn. In de woonkernen en kleine kernen staat daarom het **benutten en aanpassen van de bestaande woningvoorraad** centraal. Er is behoefte aan meer woningen voor ouderen, maar deze opgave kunnen we niet alleen oplossen door toevoegen van meer nieuwbouw. We willen immers kwantitatieve overschotten voorkomen. Daarom moeten we ook de bestaande voorraad goed benutten, want veel (reguliere) grondgebonden woningen zijn ook aanpasbaar en levensloopbestendig te maken. We zetten in op vernieuwing van bestaande woningen.

In principe **werken we niet mee** aan toevoegen van woningen in woonkernen, tenzij er sprake is van een aantoonbare meerwaarde voor leefbaarheid of bestaand vastgoed (waarin centrumkernen niet kunnen voorzien). Dit vraagt om maatwerk per situatie, maar kan bijvoorbeeld gaan over het bedienen van specifieke doelgroepen (zoals starters of ouderen), of het behoud van monumenten of waardevol vastgoed.

Denk bijvoorbeeld aan zeer kleinschalige toevoegingen van nultredenwoningen of appartementen op structuurversterkende plekken (bijvoorbeeld een monument nabij aanwezige voorzieningen). Indicatief gaat om zo'n 5 woningen per kern. De toevoeging gaat bij voorkeur wel gepaard met onttrekking van andere (kwalitatief ongewenste) PMC's, zoals blijkt uit de woningmarktstrategieën. Als directe onttrekking niet mogelijk is, dan kunnen ook andere compensatiemogelijkheden uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg benut worden (zie 1.6).

¹⁰ Prognoses op het niveau van kleine kernen zijn alleen richtinggevend, omdat onzekerheden op een lager schaalniveau toenemen. We maken daarom geen onderscheid per kleine kern of buurtschap, omdat we hier programmeren naar lokaal gedragen behoeften en -initiatieven.

Daar waar gezinswoningen niet levensloopbestendig te maken zijn, of om andere redenen incourant zijn, dient ingezet te worden op verdunning van de voorraad. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk, en in de toekomst zal de vraag verder afnemen. Het gaat dan vooral om koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen. De komende tien jaar is de behoefte aan betaalbare grondgebonden (sociale) huurwoningen in de gemeente nog licht positief. Verdunnen in dit segment is daarom nog niet direct nodig.

DE GEMEENTE VERLEENT IN WOONKERNEN EN KLEINE KERNEN MEDEWERKING AAN:

- Transformatie van bestaand vastgoed, zonder toevoeging van extra woningaantallen. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om sloop en nieuwbouw van hetzelfde aantal woningen.
- Kleinschalige projecten waarbij een aantoonbare meerwaarde voor leefbaarheid of bestaand vastgoed is aangetoond, waarin een centrumkern niet kan voorzien. Let op: maatwerk per situatie. Daarnaast moeten deze woningen conform criterium 1 levensloopbestendig uitgevoerd worden.
- Voor alle toevoegingen geldt: we voegen op het totaalniveau van de gemeente Meerssen per segment niet meer toe dan de bandbreedtes uit tabel 1. Dit monitoren we in onze programmering.
- Alle nieuwbouwinitiatieven moeten gecompenseerd worden volgens beleidsafspraken VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (of de tijdelijke beleidsregel omtrent versoepeling).

DE GEMEENTE VERLEENT IN WOONKERNEN EN KLEINE KERNEN GEEN MEDEWERKING AAN:

- Toevoeging van reguliere grondgebonden woningen, in de koop, sociale huur en vrijesectorhuur. Op termijn is van deze woningtypen namelijk per saldo een afname wenselijk. Zie ook tabel 3.
- Toevoeging van sociale huur nultredenwoningen/appartementen kleiner dan circa 70 à 80 m².
- Toevoeging van woningen tot 50 m², omdat anders onvoldoende ruimte bestaat om de woning levensloopbestendig uit te (kunnen) voeren, waardoor er op lange termijn geen behoefte meer aan is.
- In beginsel zijn initiatieven buiten BSG (en op niet structuurversterkende plekken) niet toegestaan.

1.5 Afwegingskader voor verdere prioritering van plannen

De voorgaande criteria zijn harde eisen voor nieuwe woningbouwplannen. We verwachten echter dat verdere prioritering van locaties nodig en wenselijk is. Daarom werken we met het volgende afwegingskader, om de goede plannen op de juiste locaties in onze gemeente te kunnen prioriteren. Dit gaat in feite om plannen aan het eind van het stroomschema (het groene 'prioriterings-vakje' in figuur 1).

Structuurversterking: juiste woningen op de juiste plekken




Als gemeente vinden we het belangrijk dat we, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit doen op de meest wezenlijke plekken in onze kernen. Hiervoor hebben we in ons afwegingskader een harde eis: we werken uitsluiten mee aan woningbouwontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied (volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), en breiden onze kernen niet uit.




Daarnaast hebben we in het afwegingskader de volgende prioriteringsvoorwaarden opgenomen:

- Nabijheid van voorzieningen: we werken mee aan woningbouwplannen in en om onze (dorps)centra. De eerste reden hiervoor is de vergrijzende bevolking: zodra inwoners minder vitaal worden, is het belangrijk dat zij hun dagelijkse voorzieningen zelfstandig (te voet) kunnen bereiken. Woningen voor deze doelgroep dienen daarom nabij winkels en (waar mogelijk) zorgvoorzieningen gebouwd te worden. De tweede reden is de structuurversterking van onze kernen: woningen toevoegen rondom de centra draagt bij aan levendige kernen en meer draagvlak voor voorzieningen. In tegenstelling tot woningen toevoegen aan de randen: dat slaat als het ware gaten in de structuur van onze kernen.
- Structuurversterkende locatie: daarnaast kijken we naar de noodzaak tot revitalisering van een specifieke locatie/pand. We onderscheiden oplossen van leegstand en behouden van een monument:
 - Bij langdurige leegstand kunnen er negatieve effecten op de omgeving ontstaan. Daarom kijken we als gemeente of en hoe we medewerking kunnen verlenen aan de aanpak van structurele leegstand of een 'rotte kies', zeker op beeldbepalende plekken en rondom de (dorps)centra van onze kernen. Oplossen van leegstand of een rotte kies betreft **maatwerk** per situatie, en is geen garantie voor woningbouwontwikkeling

- Daarnaast werken we als gemeente ook graag mee aan het behouden van monumentale objecten. In dit geval gaat het dus niet alleen om behouden en revitaliseren van de locatie, maar ook van het vastgoed zelf. Uitgangspunt hierbij is dat toevoeging van de woning noodzakelijk moet zijn voor het behoud van het monument. Daarnaast moet het monument nabij voorzieningen staan (gezien de toenemende groep oudere huishoudens).

Tabel 4: Afwegingskader voor prioritering van nieuwe woningbouwplannen

Criteria	Beoordeling van dit criterium	
Criterium 0: Kwantitatieve woningbehoefte		
	Over welke aantallen hebben we het?	Het plan past binnen de resterende behoefte aan <u>kwantitatief</u> toe te voegen woningen in de gemeente Meerssen, op basis van de actuele transformatieopgave (vraag) en bestaande harde plannen (aanbod). Zie paragraaf 1.1 van het uitvoeringsprogramma voor toelichting. <i>Let op: dit criterium is momenteel niet aan de orde. Huishoudensprognoses voorspellen dat de kwantitatieve behoefte aan woningen afneemt. We monitoren dit.</i>
Criterium 1: Aansluiting op kwalitatieve woningbehoefte – HARDE EIS		
	Welke woningtype en welke aantallen?	Het plan past binnen de resterende behoefte aan <u>kwalitatief</u> toe te voegen woningen in de gemeente Meerssen. Op basis van de vraag per woningtype (tabel 1) en het bestaande aanbod in harde plannen. <i>Dus: als bestaande harde plannen al voorzien in de behoefte naar het betreffende woningtype (tabel 1), is er geen ruimte voor een nieuw plan.</i> Gezien de vergrijzing die op de gemeente Meerssen afkomt, en het beperkte aantal geschikte woningen voor ouderen, kiezen we alleen voor levensloopbestendige woonconcepten. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn (zie randvoorwaarden op pagina 2).
		Aansluiting op de kwalitatieve behoefte is vereist voor ieder nieuw plan Levensloopbestendigheid is vereist voor ieder nieuw plan
Criterium 2: Locatie betreft een centrumkern – HARDE EIS		
	Waar is het plan gelegen? Rekening houdend met kern, BSG en kernwinkelgebied.	We ontwikkelen uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied (volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), en breiden onze kernen niet uit. Het betreft geen toevoeging van woningen op de begane grond van ons kernwinkelgebied in Meerssen (volgens de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg). We werken mee aan woningbouwplannen in onze centrumkernen Meerssen en Bunde, omdat hier de meeste voorzieningen geconcentreerd zijn (uit het oogpunt van de vergrijzende bevolking). In de andere kernen en buurtschappen werken we alleen mee aan zeer kleine toevoegingen – ‘accupunctuur’ – mits een grote meerwaarde voor de leefbaarheid of bestaande voorraad van de kernen is aangetoond. <i>Let op: voor locaties buiten centrumkernen of zonder aantoonbare meerwaarde voor de leefbaarheid/woningvoorraad geldt: we werken hier uiteraard wel mee in het kader van revitalisering/transformatie/sloop-nieuwbouw, waarbij het <u>aantal woningen niet uitgebreid wordt.</u></i>
		Ligging binnen BSG is vereist Ligging buiten kernwinkelgebied vereist Ligging in centrumkern is vereist , tenzij: Meerwaarde voor kern aangetoond. Of: er geen toevoeging van woningen plaatsvindt.
Criterium 3: herstructurering of transformatie -HARDE EIS		
	Is sprake van een herstructurering of transformatie van bestaande bebouwing?	Als gemeente zetten we in op herstructurering en transformatie. Dit betekent dat we in principe alleen woningen toevoegen op herstructurering en transformatielocaties. Het aantal woningen wordt daarbij niet uitgebreid. Dit geldt voor alle kernen.
		Transformatie of herstructurering is vereist
Prioritering: Structuurversterkende plek		

	Ontwikkeling draagt bij aan structuurversterkende aspecten.	Aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek; En/of: hergebruik en behoud van waardevol monument.	Maatwerk +
Prioritering: Nabijheid van voorzieningen			
	Ontwikkeling ligt nabij voorzieningen, zoals winkels, huisarts en OV.	De minimale loopafstand is minder dan 5 minuten / 500 meter; Of: de minimale loopafstand is 5 tot 10 minuten / 500 tot 1.000 meter; Of: de minimale loopafstand is meer dan 10 minuten / 500 tot 1.000 meter.	++ 0 --
Prioritering: Vernieuwend woonconcept of bediening specifieke doelgroep			
	Ontwikkeling is vernieuwend of bedient specifieke doelgroep.	Innovatieve woonconcepten voegen iets toe dat complementair is aan de bestaande woningvoorraad, dus niet 'meer van hetzelfde'. Voorbeelden zijn: middenhuur, tiny houses, knarrenhofje of woon-zorgconcepten. Het woonproduct is vernieuwend; Of: het woonproduct is niet vernieuwend. Het woonproduct bedient doelgroep ouderen of zorgbehoevenden. Of: het woonproduct bedient geen ouderen of zorgbehoevenden.	+ 0 + 0

USE IT OR LOSE IT

We nemen in iedere afspraak met private partijen (bijvoorbeeld de Anterieuere Overeenkomst, of het verkoopcontract van de grond) op dat oplevering van de woningen binnen 3 jaar na verlening van de omgevingsvergunning moet plaatsvinden. Wanneer dit niet gebeurt, wordt de overeenkomst ontbonden. Zo voorkomen we dat partijen de plantitels vasthouden zonder dat men voornemens is deze op korte termijn te bouwen. Hiermee houden we onze programmering adaptief en wendbaar.

De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken

Hoewel de gemeente Meerssen primair inzet op bouwen op structuurversterkende plekken, zijn er uitzonderingssituaties denkbaar, waarin hiervan afgeweken kan worden. Bijvoorbeeld wanneer een plan past binnen de woningmarktstrategie voor een betreffende kern, en de gemeente het plan vanuit dat perspectief belangrijk vindt, maar het plan zich niet op een structuurversterkende plek bevindt en er geen alternatieve structuurversterkende plekken in de kern aanwezig zijn. Dan kan worden besloten om voor dat specifieke geval af te wijken van het principe van structuurversterking.

Let wel: de afweging om gebruik te maken van deze afwijkingsgrond ligt bij de gemeente zelf. Het college van B&W mag daarbij per geval zelf bepalen of gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid. In principe wordt zo veel mogelijk gebouwd op structuurversterkende plekken, en wordt er zo min mogelijk van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik gemaakt.

1.6 Compensatie volgens Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Plannen die op basis van het afwegingskader geprioriteerd worden, moeten gecompenseerd worden volgens de Structuurvisie Wonen-Zuid Limburg. Hierin is een uniforme wijze van afwegen beschreven om het mogelijk te maken nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen. Hiervoor is de volgende werkwijze afgesproken:

In eerste instantie worden plannen gecompenseerd met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, vindt compensatie plaats via (in afnemende volgorde):

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;

2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument)¹¹ of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

De gemeenteraad heeft de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Deze is met terugwerkende kracht van toepassing vanaf 1 juli 2020. Deze beleidsregel luidt als volgt: *"met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten. De beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg".*

Dit betekent dat goede woningbouwplannen niet meer gecompenseerd hoeven te worden. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde. Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar. Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Bro; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan. De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Voor de verdere uitwerking van deze compensatieverplichting verwijzen we naar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel (hierin staat ook een toelichting op de drie criteria). Uiteraard kunt u hierover (tijdens planvorming) ook contact opnemen met de gemeente.

1.7 Arrangementen voor de bestaande woningvoorraad

Naast aandacht voor nieuwbouw, moeten we in onze gemeente ook liefde en aandacht hebben voor de bestaande woningvoorraad. Zowel beleidsmatig als in de uitvoering (zie ook hoofdstuk 5 hierover). Het grootste deel van de woningen in onze gemeente staat er immers al, en hier moeten we zorgvuldig mee omgaan. Dit betekent onder andere bestaande woningen aanpassen (verduurzamen en levensloopgeschikt maken), maar ook werken aan strategieën voor incurante woningen. Uit tabel 1 blijkt dat er overschotten zullen ontstaan van reguliere grondgebonden woningen, terwijl er een behoefte bestaat aan appartementen en nulredenwoningen. Met transformaties in de bestaande woningvoorraad kunnen we

¹¹ Woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. Het gaat hierbij uitsluitend om 'beschermde rijksmonumenten'. Dus onroerende monumenten die conform de monumentenwet (1988) ingeschreven zijn in de vastgestelde registers (ook wel monumentenregister of objectdatabank genoemd).

beide opgaven aanpakken. In dit uitvoeringsprogramma verkennen we hiervoor al eerste arrangementen, en de komende tijd gaan we hier als gemeente verder op verdiepen en keuzes in maken.

MOGELIJK KANSRIJKE ARRANGEMENTEN VOOR DE BESTAANDE VOORRAAD (NADER VERKENNEN)

- Het opstarten van een **huurportefeuille** die ertoe leidt dat er meer dynamiek op de woningmarkt komt, en waarbij private investeerders betrokken zijn. Dit vraagt om verkenning van de mogelijkheden voor ‘inponden’ en levensloopgeschikt/duurzaam maken van woningen, samen met marktpartijen en woningcorporaties. Het arrangement is relatief eenvoudig op te zetten en is vooral kansrijk om de levensloopgeschikte huurvoorraad te vergoten.
- Verkennen van **(lokale) transitierelingen**, zoals een sloopfond of verdunningscheque (subsidie). Dergelijke (financiële) arrangementen zijn relatief eenvoudig op te zetten en het potentiële effect hiervan kan groot zijn. Wel moeten we goed verkennen hoe dit aansluit bij het regionale sloopfonds dat vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg al opgezet is.
- **Verhandelbare ontwikkelrechten** met salderingsregeling verbinden sloop en nieuwbouw zeer direct en geeft sloop van een woning een zekere commerciële waarde. Kortgezegd: zonder sloop geen recht op nieuwbouw (elders in de gemeente). Sloop is marktconform alleen mogelijk op locaties waar de aankoopwaarde al laag is (of wordt). Het effect van dit arrangementen is in potentie groot, omdat het nieuwbouw en de aanpak van de bestaande voorraad direct verbindt. Het vraagt wel om een intensieve en zorgvuldige opstartfase, en dient mogelijk (sub)regionaal opgestart te worden.
- **Strategisch verwerven van particulier bezit**, door particulieren te verplichten hun woning bij verkoop eerst aan bij de gemeente aan te bieden (uitbreiding/omvorming van Wet Voorkeursrecht Gemeenten nodig). Hierdoor kunnen, bij voldoende bezit, de opgaven in de (voorheen) particuliere voorraad aangepakt worden. Dit arrangement is niet overal (direct) toepasbaar, en de impact is maar op beperkte schaal merkbaar (tegen relatief hoge aankoopkosten). Wel kan het gericht ingezet worden om ongewenste praktijken op te lossen.

Zie bijlage E voor uitgebreidere toelichting op de arrangementen.

Wat we in ieder geval doen: duurzaam en levensloopbestendig (ver)bouwen en renoveren

De woningvoorraad in Meerssen is voor een deel verouderd en voldoet op termijn niet meer aan de wensen van de bewoners. Daarnaast zijn er veel energie onzuinige woningen, met als gevolg dat doelstellingen voor energiebesparing niet/moeizaam gehaald worden en dat er financiële risico’s voor bewoners en corporaties optreden als gevolg van stijgende energieprijzen (in niet duurzame woningen). Renovatie van deze **beneden gemiddeld courante woningen op bovengemiddeld goede locaties** leidt tot courante energiezuinige woningen die voldoen aan huisvestingswensen en eisen van bewoners. Dit verhoogt de courantheid van woningen en stimuleert transacties (en dus ook doorstroming).

Daarnaast is renovatie vaak duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu dan sloop- en nieuwbouw. Het verlengen van de levensduur van een gebouw is één van de meest effectieve manieren om duurzaam te bouwen. Renovatie bespaart vaak veel materialen en kosten voor bijvoorbeeld nieuwe wegen en riolering en voorkomt bouw- en sloopafval. Tegelijk biedt het renoveren van woningen een goede gelegenheid om de woningen energiezuiniger en gezonder te maken. Denk aan betere ventilatie en het oplossen van vochtproblemen.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Aanpak incourant vastgoed en deze marktconform maken. • Investerings zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt. • Incourant vastgoed omvormen en uit de markt halen • Sluit aan bij programma’s provincie en Rijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Niet elke renovatie leidt tot een waardevermeerdering of verlenging van de levensduur van de woning. • Is alleen aantrekkelijk bij sterk verouderde woningen.

In de uitvoering kiezen we voor intensieve samenwerking op het gebied van duurzaamheid. Binnen deze aanpak kunnen mogelijke activiteiten, zoals het energieloket, collectief inkopen en het aanbieden van duurzaamheidspakketten worden ondergebracht. Ook sluiten we aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen, waaronder de Stimuleringslening Duurzaam Thuis van de provincie Limburg.¹²

'PLUS JE HUIS' EN 'DUBBEL DUURZAAM'

De gemeente Meerssen biedt haar inwoners de gelegenheid om deel te nemen aan Plus Je Huis Meerssen. Dit is een initiatief voor particuliere eigenaren die hun woning comfortabel en energiezuinig willen maken, maar die niet weten hoe ze dit moeten organiseren of financieren. Via dit project krijgen eigenaren onafhankelijk advies over maatregelen en besparingen. Ook bespreken ze mogelijkheden voor gunstige subsidies en leningen.¹³



Stichting Dubbel Duurzaam is een ander initiatief waarbij de gemeente aangesloten is. Het doel is het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen. Zij voeren energie- en zorgscans uit die inzicht geven in verbeteringen voor meer toekomstbestendige woningen.¹⁴



1.8 Monitoring en evaluatie

Voor een succesvolle en gecontroleerde uitvoering van de woningmarktstrategie is een terugkerende en goede integrale monitoring van cruciaal belang. We monitoren daarom jaarlijks de volgende aspecten:

- De feitelijke ontwikkeling van het aantal inwoners/huishoudens, en geactualiseerde verwachting.
- De bestaande harde plancapaciteit in de gemeente (aantal directe bouwtitels, aantal geschrapt).
- De hoeveelheid woningen in nieuwe initiatieven waar gemeente medewerking aan verleent.
- De omvang van de woningvoorraad, het aantal toevoegingen en aantal onttrekkingen.
- De feitelijke ontwikkeling van de leegstand.
- De gemiddelde waardeontwikkeling (WOZ) van de woningvoorraad.

Per aspect wordt in de monitoringssystematiek onderscheid gemaakt naar kernen en type kern (centrum- woon- of kleine kern) en naar type PMC. Op die manier kan regelmatig worden beoordeeld welk type woningen op welke plekken zijn/worden toegevoegd, en hoe de woningvoorraad en leegstand zich ontwikkelen binnen verschillende segmenten en type kernen. Op die manier kan aan de hand van de uitkomsten van de monitor worden beoordeeld in welke kernen, op welke plekken en in welke segmenten de nieuwbouwpoging en sloopopgave op de (middel)lange termijn gericht moet worden.

Jaarlijks wordt geëvalueerd in hoeverre de gemeente op schema ligt met de acties en beleidsdoelen zoals genoemd in de woonvisie en dit uitvoeringsprogramma. Bovendien wordt op basis van de uitkomsten van de monitoring bekeken in hoeverre aanpassing of herijking van de woonvisie wenselijk is.

¹² Via: <https://www.limburg.nl/@1665/duurzaam-thuis/>

¹³ Via: <https://www.voltalimburg.nl/energie-besparen/plusjehuis/meerssen/>

¹⁴ Via: <https://www.dubbel-duurzaam.nl/>

Bijlage A: Verdieping huishoudensprognose per kern

Uit de meest actuele Progneff 2019 prognose blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Meerssen afneemt met circa 155 tussen 2020 en 2030, en met nogmaals 610 tussen 2030 en 2040. Onderstaande tabel laat zien hoe de huishoudensontwikkeling per kern zich naar verwachting zal ontwikkelen. In alle kernen neemt het aantal huishoudens af, de mate waarin verschilt wel lichtelijk. In deze paragraaf verdiepen we deze gegevens per kern, door de ontwikkeling van verschillende leeftijdsgroepen in beeld te brengen.¹⁵

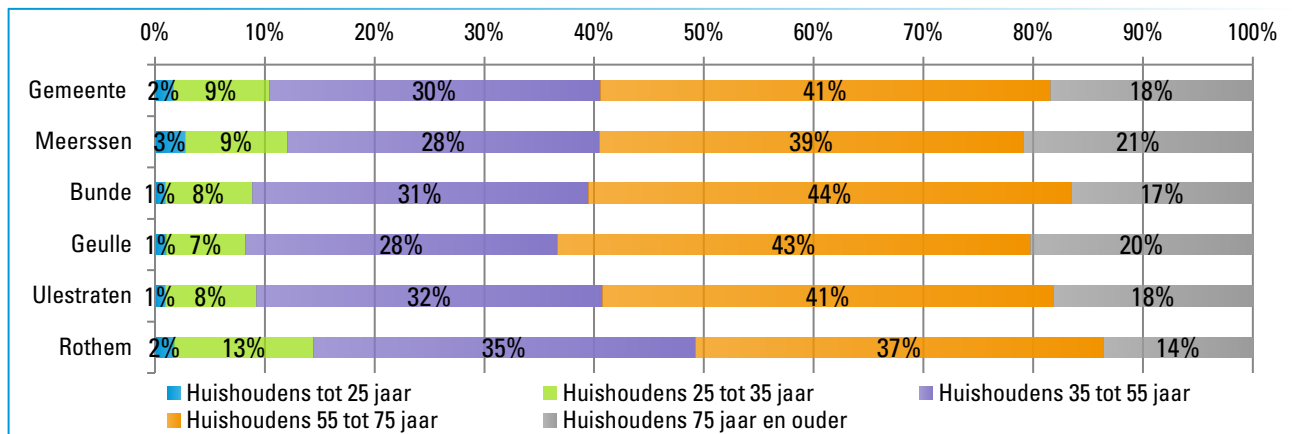
Tabel 5: verwachte huishoudensontwikkeling in gemeente Meerssen op kernniveau (2020 tot 2040)

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

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

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

Figuur 2: leeftijdsopbouw van de gemeente en verschillende kernen in 2020



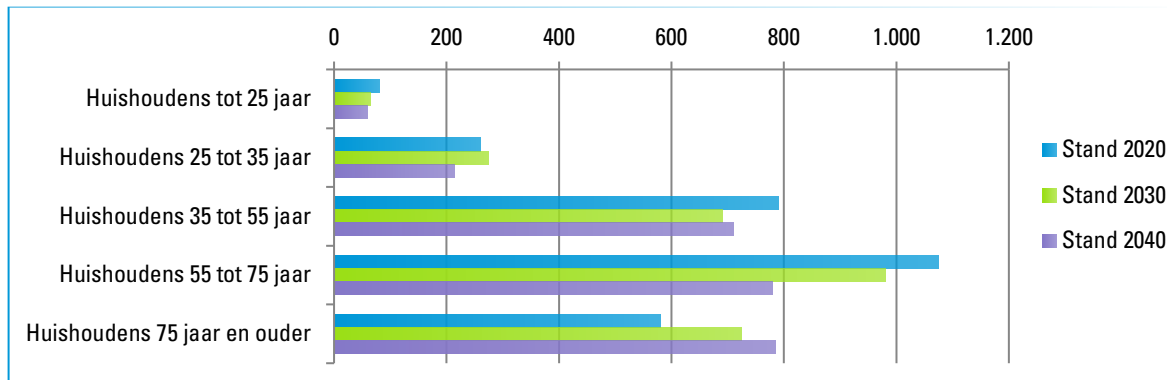
Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

¹⁵ Progneff 2019 maakt op buurtniveau alleen onderscheid naar leeftijdsgroepen en niet naar huishoudenssamenstelling (gezinnen, stellen en alleenstaanden). We kunnen daarom geen onderscheid maken naar huishoudenstypen, enkel naar leeftijden.

Meerssen

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

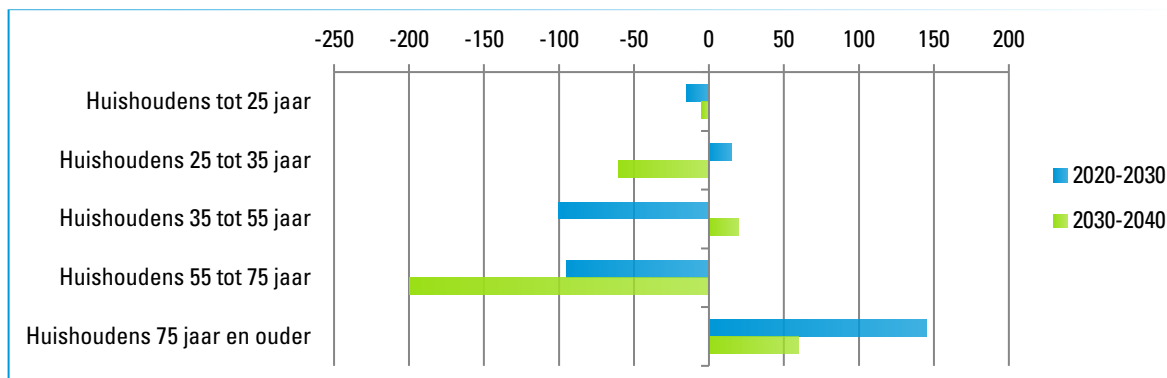
Figuur 3: stand huishoudens in kern Meerssen, op basis van leeftijden



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

De groei in Meerssen zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zeker in de eerste tien jaar. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Meerssen verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Daarnaast neemt het aantal 25 tot 35 jarigen tot 2030 lichtelijk toe (maar daalt daarna sterker). Zie figuur 3.

Figuur 4: ontwikkeling huishoudens in kern Meerssen, op basis van leeftijden

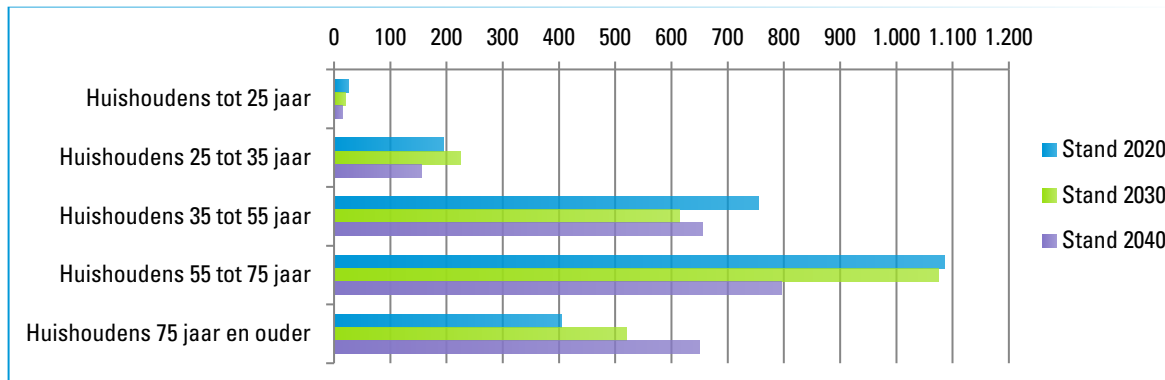


Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Bunde

Bunde heeft circa 2.460 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 10 tot 2.450 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 175 tot 2.275 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Bunde (44%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (31%, gemiddeld 30% in de gemeente). In 2040 zal naar verwachting de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar nog het grootst zijn in Bunde, gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar. Zie figuur 4.

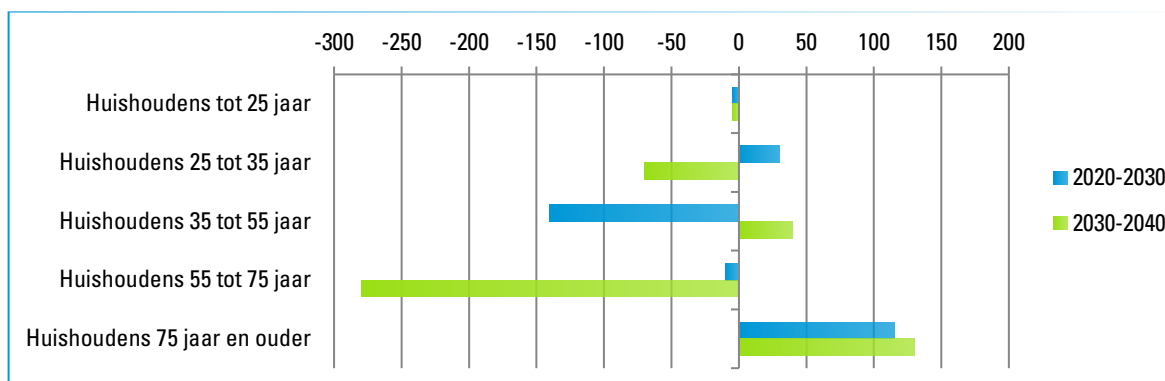
Figuur 5: stand huishoudens in kern Bunde, op basis van leeftijden



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

De groei in Bunde zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zowel tot 2030 als daarna. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Bunde verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Tot 2030 blijft deze doelgroep nog relatief stabiel in omvang, maar na 2030 neemt de omvang van deze doelgroep sterk af. Daarnaast neemt het aantal 25 tot 35 jarigen tot 2030 lichtelijk toe (maar daalt daarna sterker). Zie figuur 5.

Figuur 6: ontwikkeling huishoudens in kern Bunde, op basis van leeftijden

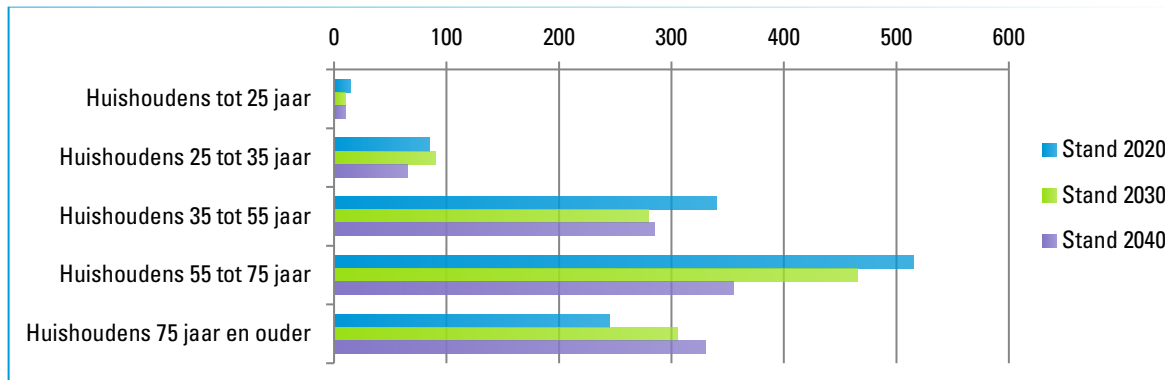


Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Geulle

Geulle heeft circa 1.200 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 50 tot 1.150 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 110 tot 1.040 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Geulle (43%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (28%, gemiddeld 30% in de gemeente). In 2040 zal naar verwachting de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar nog het grootst zijn in Geulle, gevolgd door huishoudens vanaf 75 jaar. Zie figuur 6.

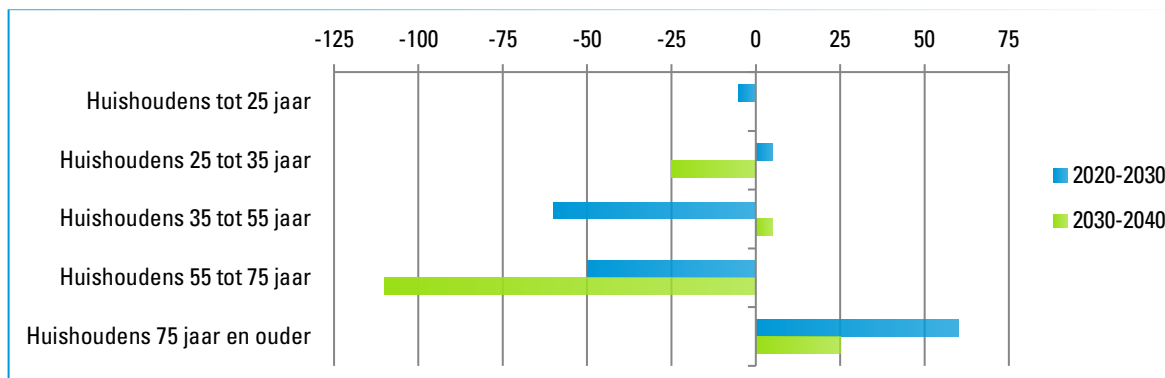
Figuur 7: stand huishoudens in kern Geulle, op basis van leeftijden



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

De groei in Geulle zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zeker in de eerste tien jaar. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Geulle verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Daarnaast neemt het aantal 25 tot 35 jarigen tot 2030 lichtelijk toe (maar daalt daarna sterker). Zie figuur 7.

Figuur 8: ontwikkeling huishoudens in kern Geulle, op basis van leeftijden

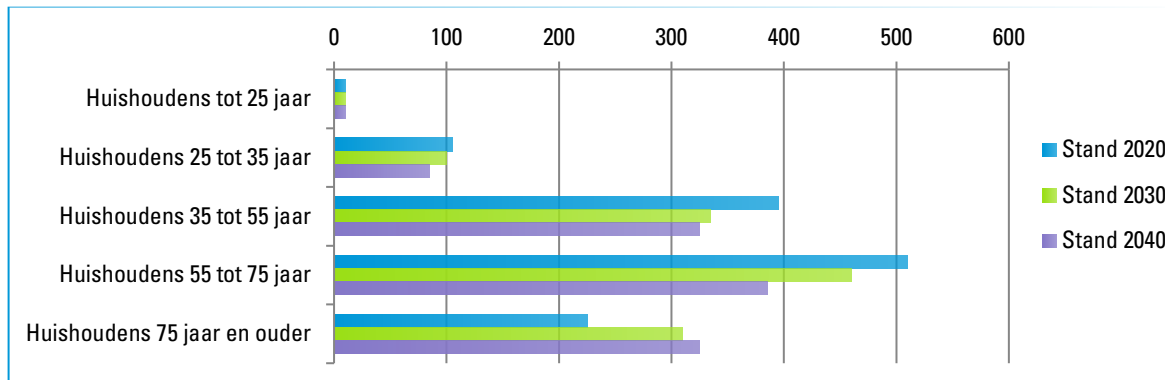


Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Ulestraten

Ulestraten heeft circa 1.245 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 25 tot 1.220 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 95 tot 1.125 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Ulestraten (41%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (32%, gemiddeld 30% in de gemeente). In 2040 zal naar verwachting de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar nog het grootst zijn in Ulestraten. Zie figuur 8.

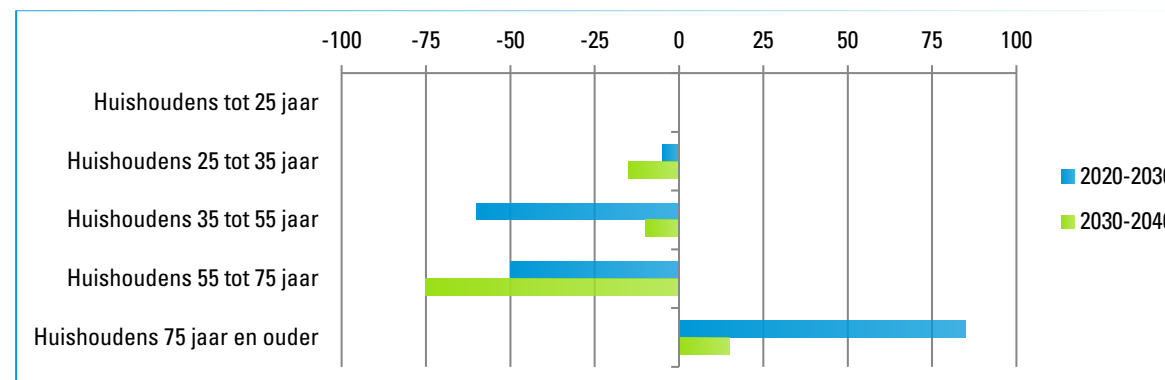
Figuur 9: stand huishoudens in kern Ulestraten, op basis van leeftijden



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

De groei in Ulestraten zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zeker in de eerste tien jaar. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Ulestraten verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Zowel tot 2030 als daarna neemt deze doelgroep sterk in omvang af. Het aantal huishoudens tot 25 jaar blijft stabiel in deze kern, tot 2030 en 2040 is geen sprake van een toe- of afname. Alle andere doelgroepen nemen in beide periodes in omvang af. Zie figuur 9.

Figuur 10: ontwikkeling huishoudens in kern Ulestraten, op basis van leeftijden

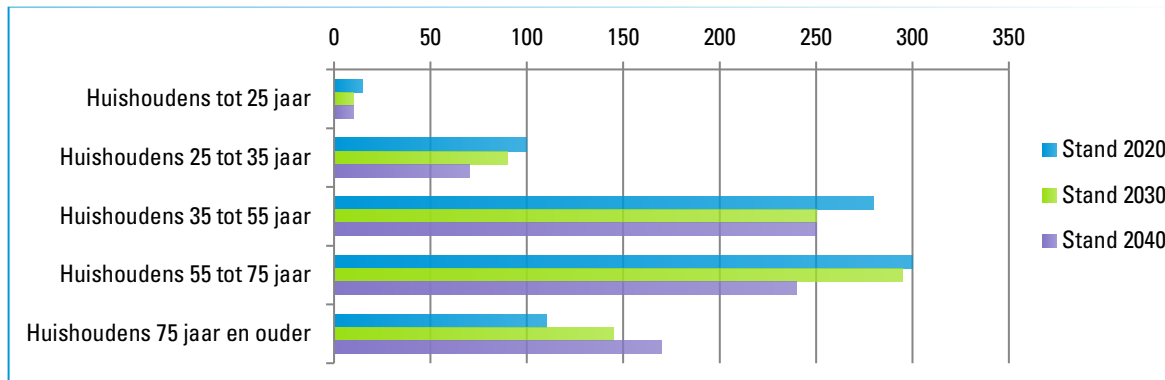


Bron: Progneff (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Rothem

Rothem heeft circa 800 huishoudens in 2020. Naar verwachting daalt dit aantal met circa 5 tot 795 in 2030. De tien jaar erna neemt het aantal huishoudens af met circa 50 tot 745 in 2040. In 2020 is de doelgroep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar het grootst in Rothem (37%, gemiddeld 41% in de gemeente), gevolgd door huishoudens tussen de 35 en 55 jaar (35%, gemiddeld 30% in de gemeente). In 2040 zal naar verwachting de doelgroep huishoudens tussen de 35 en 55 jaar nog het grootst zijn in Rothem, gevolgd door huishoudens tussen de 55 en 75 jaar. Zie figuur 10.

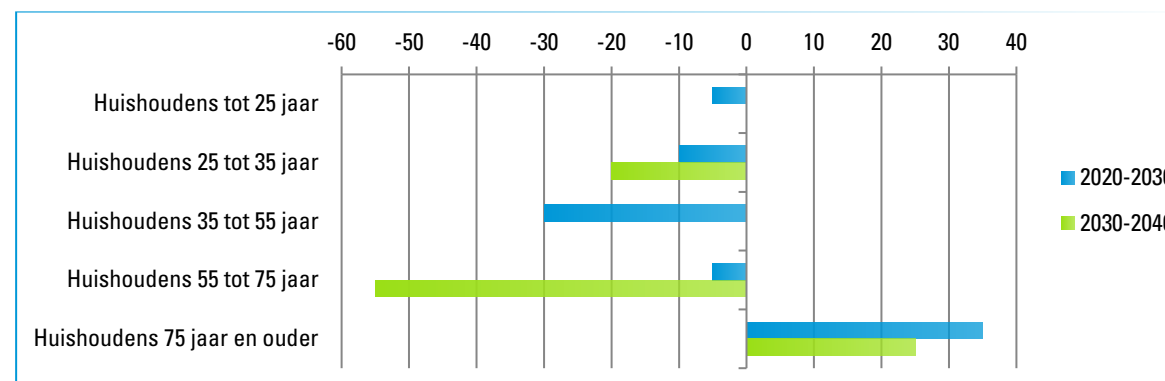
Figuur 11: stand huishoudens in kern Rothem, op basis van leeftijden



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

De groei in Rothem zit voornamelijk in de huishoudens van 75 jaar en ouder, zowel tot 2030 als daarna. Dit komt niet doordat er veel oudere huishoudens naar Rothem verhuizen, maar omdat huishoudens die nu tussen de 55 en 75 jaar oud zijn 'doorschuiven' naar de volgende leeftijdsgroep. Tot 2030 blijft de omvang van deze doelgroep relatief stabiel, maar na 2030 neemt de doelgroep sterk in omvang af. Ook de andere doelgroepen nemen in Rothem tot 2040 in omvang af. Zie figuur 11.

Figuur 12: ontwikkeling huishoudens in kern Rothem, op basis van leeftijden



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

Bijlage B: Woningbouwprogramma

Tabel 6: overzicht van woningbouwplannen in de gemeente Meerssen (harde plancapaciteit)

Plan	Kern	Bruto toevoeging	Onttrekking	Netto toevoeging	Woningtypen
Hard plannen: nog niet vergund					
Geulstraat tussen 17 en 33	Bunde	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Overbunde (kapel)	Bunde	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Prinses Magrietlaan/ Koningin Julianastraat	Bunde	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Marktplaats Geulle (Felix Ruttenstraat/Burg. Thijssenlaan)	Hulsen - Oostbroek	23	0	23	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Moorveldsberg nst 117	Moorveld	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Molenweg 5-7 (Rothermolen)	Rothem	6	0	6	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Genzonweg 3, deel 1	Ulestraten	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
G'n Eijcke (4)	Ulestraten	11	0	11	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Kasteelstraat e.o	Ulestraten	8	8	0	Levensloopbestendige grondgebonden seniorenwoningen, sociale huur.
Kennedystraat	Ulestraten	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Sint Catharinastraat	Ulestraten	23	1	22	Levensloopbestendige appartementen, sociale huur.
<i>Totaal niet vergund</i>		<i>77</i>	<i>9</i>	<i>68</i>	
Hard plan: vergund, maar bouw nog niet gestart					
Boschweg / Kloosterberg	Bunde	1	2	-1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Centrumplan Bunde	Bunde	2	2	0	Levensloopbestendige appartementen, koop.
Vliegenstraat 50	Bunde	12	1	11	Levensloopbestendige appartementen, koop en (4) vrijesectorhuur.
Damiaanberg	Meerssen	11	0	11	Appartementen, koop.
Schonen Steynweg 6-12 (Moorveldshof) II	Moorveld	3	0	3	Grondgebonden en appartementen, huur.
<i>Totaal vergund</i>		<i>29</i>	<i>5</i>	<i>24</i>	
Hard plan: bouw gestart					
Markt 36 (bedrijfswoning)	Meerssen	1	0	1	Bovenwoning, koop.
Schonen Steynweg 6-12 (Moorveldshof) I	Moorveld	2	0	2	Grondgebonden en appartementen, huur.
Klinkenberg 1	Rothem	9	0	9	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Genzonweg 6 bedrijfswoning	Ulestraten	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
G'n Eijcke (3)	Ulestraten	6	0	6	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
Tussen de Bruggen 93-97	Rothem	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, appartement en studentenwoning, mix huur en koop.
Andreas Sauerlaan	Hulsen - Oostbroek	1	0	1	Grondgebonden gezinswoningen, koop.
<i>Totaal gestart</i>		<i>21</i>	<i>0</i>	<i>21</i>	
Totaal		127	14	113	

Bron: Planlijst gemeente Meerssen (peildatum 1 januari 2020).

Bijlage C: Bestaande voorraad arrangementen

In deze bijlage staan arrangementen en instrumenten voor de bestaande woningvoorraad. Dit zijn geen arrangementen waar we direct mee aan de slag gaan, maar die we gaan verkennen voor de toekomst. We zullen verkennen welke arrangementen passen bij Meerssen, en hoe we deze kunnen inzetten. Als gemeente kunnen we dit niet alleen, maar zullen we ook met de regio of onze woningmarktpartners samen op moeten trekken, om de bestaande voorraad op peil te houden.

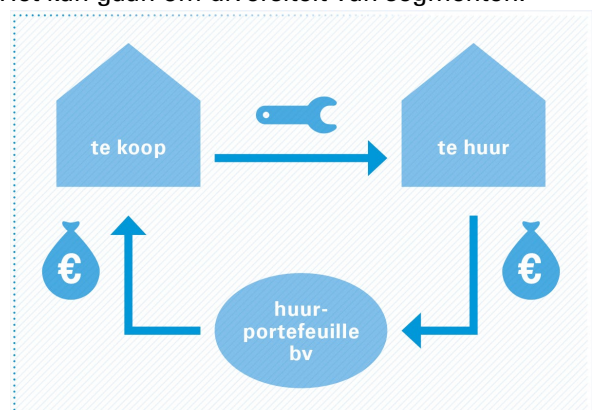
Huurwoningportefeuille opbouwen.

Er is een te verwachten toekomstige mismatch in de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt in de gemeente. Er zijn segmenten met overschotten (veelal grondgebonden koopwoningen) en segmenten met tekorten (bijvoorbeeld middeldure huur- en koop nulredenwoningen). Overwogen kan worden in Meerssen meer in te zetten op het “inpenden” van grondgebonden koopwoningen ten faveure van de huurmarkt. Het kan daarbij gaan om verschillende segmenten: zowel duurdere huur van kwalitatief hoogwaardige woningen, als andere segmenten en mogelijk het afzetten van nieuwbouwwoningen in de beleggingshuur. Het gaat primair om acties in het opstarten van een huurportefeuille die ertoe leiden dat er meer dynamiek op de woningmarkt komt, waarbij private investeerders betrokken zijn.

De huurwoningportefeuille zal zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kan het instrument helpen bij de verdunningsopgave en zorgt het voor een gezamenlijke aanpak wat meer investeringskracht met zich mee brengt.

Voorzien in kwalitatieve tekorten in woningmarkt door onderscheidende segmenten in de huur aan te bieden, de basis hiervoor zijn particuliere koopwoningen. Het kan gaan om diversiteit van segmenten:

- corporaties kopen koopwoningen op van executieveilingen voor sale en lease back, of reguliere huur;
- koopflats worden verworven om tijdelijk te verhuren en op termijn uit de voorraad te nemen;
- beleggers of corporaties kopen woningen uit de particuliere markt, deze worden verduurzaamd en daardoor huurrijp gemaakt;
- geschikte particuliere koopwoningen kunnen in een VVE fonds worden opgenomen gericht op geliberaliseerd huursegment.



Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Werk maken van gezonde portefeuillestrategie in de regio door toevoegingen kansrijk marktsegment • Twee vliegen in één klap: verdunningsopgave en woningen courant maken voor verhuur • Samen sterk: opgave lastig door één corporatie of gemeente uit te voeren; samen meer kans op succes • Om neveneffecten van onverkoopbare particuliere woningen te verminderen een correctie doorvoeren op ontstane mismatch in eigendomsverhoudingen. • Eigenaren meenemen in cultuuromslag naar meer huur. • Huurwoningen zijn structureel minder waard dan koopwoningen, daarom worden koopwoningen onvoldoende vaak omgekat naar het huursegment. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aandachtspunt: bij voorkeur koppelen aan duurzaam en levensloopbestendig renoveren en bouwen. • Aantrekkelijke marktsegmenten kunnen ook door marktpartijen opgepakt worden. • Risico van Staatssteun.

Een transitierегeling om dispositie en nieuwbouw/herstructurering mogelijk te maken

Deze invulling van het dynamisch voorraadbeheer is een manier om private partijen te stimuleren om op een zakelijke en consistente manier een bijdrage te leveren aan het nieuwe marktevenwicht. Om in aanmerking te komen voor een financiering vanuit de regeling, moeten ondernemers een businesscase indienen die overtuigend is, goed inzicht geeft in de cash flow van het project en waar dispositie en nieuwbouw of herstructurering gekoppeld zijn. Alleen als er sprake is van de combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op een financiering (lening, garantstelling of een gedeeltelijke subsidie) uit de transitierегeling.

Een transitierегeling voorziet in de regel slechts voor een deel van de financieringsbehoefte en maakt het aantrekken van meer private investeringen noodzakelijk. Om de juiste afwegingen te maken in het fonds (Welke partijen/projecten ontvangen een sloopbijdrage of een lening of garantstelling vanuit het fonds?) is het van belang om pragmatisch en zakelijk te beslissen op basis van goed onderbouwde business cases en objectieve criteria.

Voordelen	Nadelen/ randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Werk maken van uit de markt halen woningen door aantrekkelijk perspectief te bieden voor eigenaars. • Beginnen bij quickwins, succes doorvertalen naar huiverige eigenaren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Afschrijving van vastgoed nodig om ontwikkeling op gang te brengen. • Zijn huurders bereid om te verhuizen en ruimte te delen. • Ontwikkelingsperspectief kansarm vastgoed gering.

VERDUNNINGSCHEQUE:

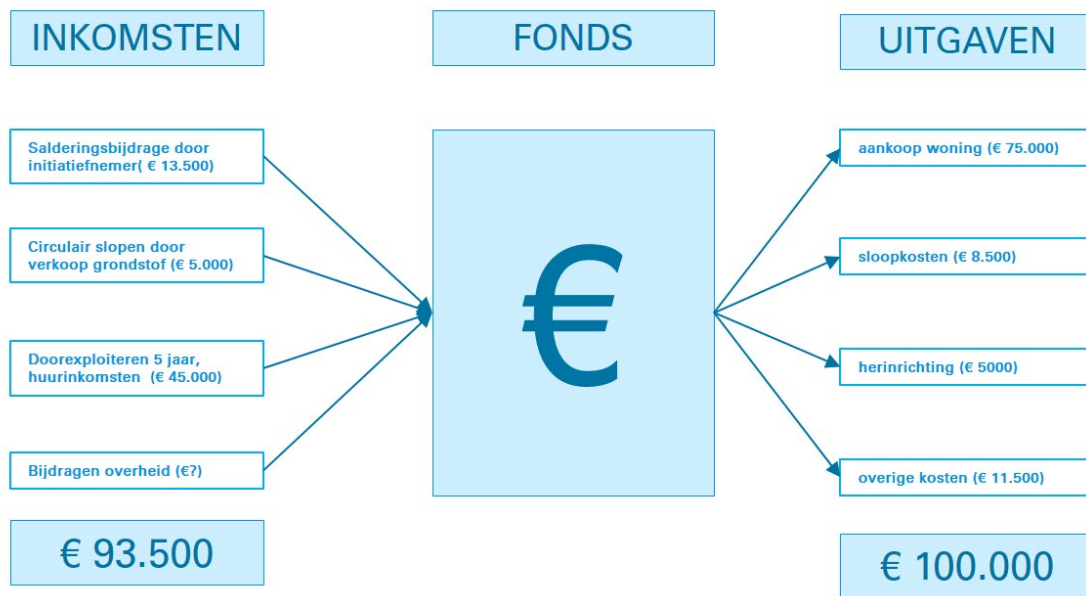
In particulier bezit wil een gezin het naastgelegen huis kopen dat al jaren leeg staat. De wijk/ buurt moet verdunnen. Door van 2 huizen 1 te maken en daarmee het gezin te behouden komt een investeringscarrousel op gang. De cheque is een subsidie (aanmoediging) om deze regeling interessant te maken. De cheque wordt terugverdiend doordat minder gesloopt moet worden en mogelijk een extra woning bijgebouwd kan worden.

VOORBEELDEN VAN REGELINGEN BINNEN DE TRANSITIEREGELINGEN

LOKAAL SLOOPFONDS

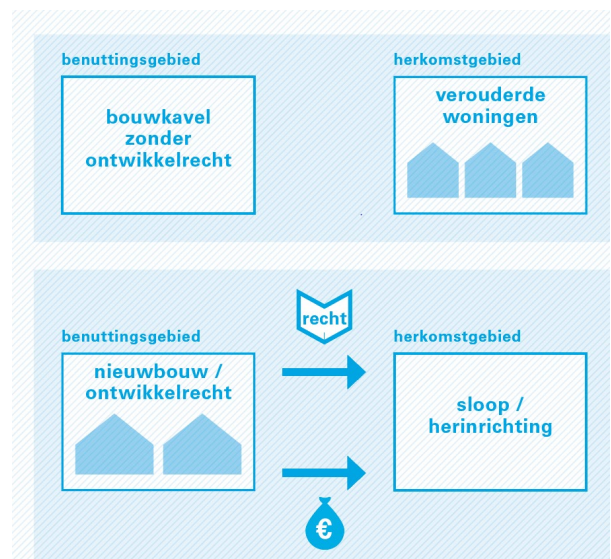
Een voorbeeld van zo'n transitieregeling is een regionaal of lokaal sloopfonds, toegesneden op een financiële bijdrage voor sloopkosten om zo te komen tot het effectueren van bestemmingswijzigingen van woningbouw naar onbebouwde bestemmingen. Het fonds is voor het leeuwendeel revolverend, dit betekent dat de inzet van de middelen uit het fonds na verloop van tijd terugvloeien in het fonds en opnieuw inzetbaar zijn.

Hieronder een schematisch rekenvoorbeeld.



Verhandelbare ontwikkelingsrechten met een salderingsregeling verbinden sloop en nieuwbouw zeer direct en geeft sloop een woning een zekere commerciële waarde

Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van woningen, door zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed een commerciële waarde te genereren. Immers zonder sloop geen nieuw recht op ontwikkeling en zonder dat nieuwe recht überhaupt geen recht op ontwikkeling. De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld in een saldo-nul benadering. Zo kan een ontwikkelaar de verplichting van een investering overnemen van een andere investeerder en mag deze in ruil daarvoor weer programma (bijvoorbeeld in een andere dichtheid) realiseren.



We benadrukken hierbij dat het wel cruciaal is om **allereerst afspraken te maken over aantrekkelijke en minder aantrekkelijke woonbuurten in de regio**. Belangrijk is te komen tot verankering daarvan in bijvoorbeeld de SVWZL. Alleen zo kan dit gericht worden ingezet. Op de schaal van Meerssen sec, zijn de toepassingen wat beperkt, samenhangend met de omvang van de toekomstige uitbreidingsbehoefte.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Er ontstaat een commerciële waarde voor nieuw te ontwikkelen vastgoed, omdat de ontwikkelingsmarkt ingesnoerd is en het publiekrechtelijk alleen mogelijk is titels te vergeven wanneer in ruil hiervoor woningen uit de markt worden genomen. • In de woningmarkt is brede toepassing mogelijk, zeer geschikt bij uit de markt nemen van gestapelde corporatiecomplexen. • Heeft directe impact op kwaliteit woningmarkt. • Legt directe relatie tussen bestaand incourant aanbod en nieuw te ontwikkelen vastgoed. • Overheid is faciliterend en hoeft geen woningen te verwerven om te slopen. 	<ul style="list-style-type: none"> • In arrangementen met particuliere eigenaren in appartementen ontstaan hold-out problemen, waarbij deel eigenaren weigert te verkopen. • Nieuw arrangement en daardoor intensieve opstartfase. • Marktconform eerder mogelijk bij zeer lage aankoopwaarde van de te slopen voorraad, (circa € 30.000-tot maximaal € 65.000 per woning); in situaties met hogere waarde van te slopen woningen is de investeringsimpuls te laag. • Fiscale aspecten nog onbekend. • Twijfelachtig in hoeverre korting op verhuurdersheffing inzetbaar is in arrangement. • Minder zinvol in gebieden met een voorname krimppogave, waardoor sloop- en nieuwbouwpogave elkaar te ver ontlopen.

Strategisch verwerven in particulier bezit

Uitbreiden/omvorming van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (o.a. duur en focus)¹⁶ waardoor particuliere woningen als eerste bij de gemeente aangeboden moeten worden bij verkoop. Hierdoor wordt ook de opgave actief opgepakt in het particuliere domein. In Meerssen is dit een geschikte aanpak wanneer er op straat niveau een cluster van incurante grondgebondenwoningen is ontstaan. We vinden dit verder een aanpak die zich leent voor appartementencomplexen van particuliere eigenaren. Deze situatie doet zich in Meerssen praktisch niet voor. Als de gemeente na verloop van tijd voldoende woningen in bezit heeft kan naar een alternatieve invulling of transitie gekeken worden. Tot die tijd worden de tijdelijke verhuurd (door corporaties). Inzet is vooral gewenst om ongewenste effecten – zoals opkopen door pandjesmelkers bij executievelingen of criminele activiteiten in leegstaande of verpauperde panden – te voorkomen. We raden aan dit met name in probleemgebieden in te zetten, om incidenteel een verwerving mogelijk te maken om een doorbraak te forceren, waarbij u bewoners actief stimuleert te verhuizen.

Voorbeelden van mogelijke toepassingen:

- Toe te passen op probleemgebieden, waar sprake is van verouderde woningen, veel leegstand en een grote verdunningsopgave in particulier bezit.
- Gemeente/regio vestigt voorkeursrecht op een locatie/pand waardoor particulieren bij verkoop als eerste bij de gemeente/regio het bezit moeten aanbieden. Hierdoor bouwt de gemeente/regio een bestand op en kan na verloop van tijd eenvoudig verdund worden in het particuliere domein.
- Gemeente/regio moet een langetermijnvisie hebben waar wel en waar niet te saneren om een gefundeerde beslissing te nemen over aankoop of niet.
- Tijdelijke exploitatie om aanschafwaarde gedeeltelijk terug te verdienen (revolverende karakter).
- Als het bezit bij de gemeente komt, kan zij het verhandelbaar maken in het kader van de 'dispositie' opgave.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • In bezit krijgen van particulier bezit op slechte plekken. • Voorkomen dat particulier bezit in 'verkeerde handen' terecht komt. • Wachten op vrijwillig verhuizen van particuliere eigenaars van de woning. • Tijdelijke invulling van panden door corporatie of gemeente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lange termijnplanning: afhankelijk van particuliere eigenaars voor in bezit krijgen van volledig gebied of gebouw. • Geen middel om druk op te voeren, voorkomen dat het erger wordt door ingrijpen. • Verwerving tegen marktwaarde, kan dure aangelegenheid worden.

¹⁶ Instrument WVG bestaat al voor gebieden, maar nog niet voor deze situatie. Er zal een verkenning plaats moeten vinden om te achterhalen of dit haalbaar is. Daarnaast is in het verlengde hiervan interessant om te zien of in bepaalde gebieden extra eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat vastgoed in handen valt van verkeerde partijen. Op zich moeten notarissen het aanklaarten als ze verwachten dat het om dubieuze transacties gaat (zwart geld, criminele activiteiten e.d.). Het is wellicht wenselijk om een aanscherping hierop te onderzoeken.