

projectnaam
**Laddertoets Wonen Aan de
Kabroekse Beek**

datum
20 april 2023

projectnummer
P06489

opdrachtgever
Gemeente Horst aan de Maas

BRO
projectleider
SSh

projectteam
IMo, DBo, SJo

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Almeweg te Horst zijn 50 woningen in een gedifferentieerd programma beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het planinitiatief bestaat volledig uit appartementen. Voor de segmenten is het Masterplan Wonen van de gemeente Horst aan de Maas aangehouden (tabel 1). Op dit moment zijn er kassen en een bedrijfswoning aanwezig binnen het projectgebied. Deze zullen ten behoeve van het initiatief worden gesloopt.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Segment	Aandeel	Absoluut aantal
Sociale huur	30%	15
Vrije sector huur	30%	15
Koop, diverse prijscategorieën	40%	20
Totaal	100%	50



Figuur 1: Luchtfoto met ligging planlocatie (rood omlind)

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 50 appartementen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Omgevingsverordening Limburg 2014 (in werking)
- Omgevingsverordening Limburg 2021 (nog niet in werking)
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)
- Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024
- Structuurvisie Horst aan de Maas 2013
- Masterplan Wonen 2021-2025
- Prestatieafspraken 2022
- Dorpsplan Horst (2022)
- Woningmarktonderzoek STEC (2020)

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt benadrukt dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige woningmarkt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit, waarvan de woningen beschikbaar en betaalbaar zijn. Het initiatief zet in op een programma met verschillende prijssegmenten en levensfasebestendige woningen.
- Tevens voldoet het initiatief aan de instructieregel voor de planvoorraad wonen in de omgevingsverordening Limburg 2014.
- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroepen starters, ouderen, evenals het levensloopbestendig maken van woningen. De beoogde appartementen voldoen aan levensloopbestendig en betaalbaar wonen.
- Regionaal en gemeentelijk wordt aandacht besteed aan de leefbaarheid van kleine kernen en daar de doorstroming op gang te laten komen. Specifiek moet in de kernen gebouwd worden naar behoefte. Voor de kern Horst geldt dat de kern bouwt naar eigen woningbehoefte aangezien zij getypeerd wordt als 'centrumdorp'. Doorstroming op de woningmarkt staat centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. De toevoeging van 50 woningen draagt nadrukkelijk bij aan dit doel.
- Tot slot geldt dat woningbouw plaats dient te vinden binnen of direct aansluitend aan het bestaande dorpsgebied. Hiervan is sprake bij het initiatief Aan de Kabroekse Beek.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming 'Agrarisch', maar is omsloten door stedelijke functies (Bedrijf en Wonen) en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en er 12 of meer woningen worden toegevoegd.

Binnen bestaand stedelijk gebied:

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en is onderdeel van het uitbreidingsgebied De Afgang. Rondom de agrarische kavel is het aan alle kanten woonwijk geworden. Bovendien ligt de functieaanduiding 'glastuinbouw' op de planlocatie. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn echter stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' vigerend. Dat betekent dat het gebied wordt omsloten door stedelijke functies. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor dit onderzoek is de gemeente Horst aan de Maas beschouwd als het primair verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse is daarom primair gekeken naar de eigen gemeente. De gehele woonregio Venray (Horst aan de Maas, Venray) en de woonregio Venlo (Venlo, Peel en Maas, Beesel) vormen het secundaire verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 50 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Horst aan de Maas als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmear kleinere huishoudens.
- Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad is in gemeente Horst aan de Maas sprake van een **aanvullende woningbehoefte van circa 522 woningen**.
- Volgens onderzoek van STEC (2020) groeit de kern Horst het hardst van alle kernen in de gemeente Horst aan de Maas. Daarom zal een groot deel van de resterende behoefte ook ingevuld moeten worden in de kern Horst.
- In de secundaire regio is sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 4.255 woningen.
- Dus er is zowel een kwantitatieve behoefte in de regio, gemeente en de kern Horst.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 50 appartementen te realiseren in het segment sociale huur, vrije sector huur en koopsegment voor de doelgroep voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling (vergrijzende bevolking en afname van jongeren en huishoudens zonder kinderen) is in de regio Noord-Limburg én specifiek in de kleine kernen een nadrukkelijke behoefte aan woningen welke geschikt zijn voor ouderen, jongeren en gezinnen. Horst groeit de komende tien jaar het hardst van alle kernen in de gemeente Horst aan de Maas.
- Van belang is dat de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van kernen en woningen in acht wordt genomen. Kernpunten zijn om levensloopbestendig te bouwen en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Het initiatief geeft hier invulling aan door levensfasebestendige woningen (appartementen) toe te voegen aan de woningvoorraad.
- Er is behoefte aan een mix van woontypologieën en segmenten. Enerzijds is er behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen, en indirect zodat hierdoor woningen voor starters vrijkomen (doorstroming). Anderzijds is er behoefte aan een mix van typologieën om de leefbaarheid van de kern op peil te houden (diversiteit in de kern). Met dit initiatief zullen appartementen worden gerealiseerd, hierdoor wordt er voor een deel bijgedragen aan de kwalitatieve behoefte.

siteit in de kern). Met dit initiatief zullen appartementen worden gerealiseerd, hierdoor wordt er voor een deel bijgedragen aan de kwalitatieve behoefte.

- De behoefte aan levensloopbestendige woningen (appartementen) wordt meermaals benadrukt. Bij nieuwbouw is het van belang om in te zetten op woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd volledig geschikt zijn (of geschikt te maken) voor ouderen.
- Tot slot is er de behoefte om nieuwbouwplannen toekomstbestendig te ontwikkelen. De gemeente hanteert een beleid voor nieuwbouwplannen dat moet bestaan uit 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop, met ruimte voor maatwerk. Het initiatief Aan de Kabroekse Beek wordt gerealiseerd volgens deze verdeling.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 50 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Horst aan de Maas had in 2022 een woningleegstand van 2%. Bovendien zal van de gemeente de kern Horst naar verwachting de

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

sterkste stijging in bevolking en huishoudens doormaken tot 2030, waardoor zeker in deze kern de kans op onaanvaardbare leegstand zeer klein zal zijn.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

In de gemeente Horst aan de Maas betreft 60% van de verhuisbewegingen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Horst aan de Maas gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

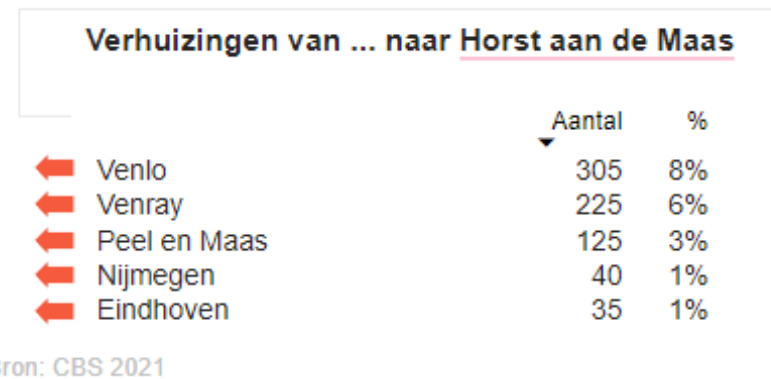
De gehele woonregio Venray (Horst aan de Maas, Venray) en de woonregio Venlo (Venlo, Peel en Maas, Beesel) vormen het **secundaire verzorgingsgebied**. Beide woonregio's behoren tot de regio Noord-Limburg en worden doorgaans gezien als één subregio vanwege de sterke regionale samenhang. In totaal vindt circa 6% van de verhuisbewegingen plaats binnen de woonregio Venray en circa 11% van de verhuisbe-

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Horst aan de Maas

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Horst a/d Maas		60%
Vanuit woonregio Venray (excl. Horst a/d Maas)	Venray	6%
Vanuit woonregio Venlo (excl. Horst a/d Maas)	Venlo, Peel en Maas, Beesel	11%
Totaal aantal verhuisbewegingen		77%

wegingen is afkomstig uit de woonregio Venlo. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied samen zijn goed voor circa 77% van alle verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Horst aan de Maas.

Daarnaast zijn er nog verhuisbewegingen uit diverse andere gemeenten in Nederland, dit aandeel is echter zeer beperkt. De overige verhuisbewegingen zijn in het vervolg van deze analyse daarom buiten beschouwing gelaten.



Figuur 2: Verhuisbewegingen overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Horst aan de Maas als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens².
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**³ (zie rij C). Kijkend naar de rest van regio Noord-Limburg valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs kleiner is dan in de gemeente Horst aan de Maas.
- In zowel gemeente Horst aan de Maas als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt onderschreven door het onderzoek van Stec (2020), waarin voor de periode 2020-2030 een woningbehoefte van 1.385 woningen wordt genoemd voor de gemeente en 395 woningen voor de kern Horst. Ook het gemeentelijke Masterplan Wonen onderschrijft de behoefte aan woningen. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op circa 1.000 extra woningen.
- In heel regio Noord-Limburg (incl. gemeente Horst aan de Maas) is er volgens onderzoek van STEC een bouwopgave van 8.605 woningen (figuur 3). Als hiervan de behoefte vanuit de gemeente Horst

² Dataportaal Wonen en Demografie, Provincie Limburg. (2022)

³ Woonmonitor Provincie Limburg (2022).

aan de Maas wordt afgetrokken geldt voor de rest van de regio een woningbehoefte van 7.220 woningen.

- De plancapaciteit⁴ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfasen. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De provincie Limburg gaat ervan uit dat gemeenten 130% plancapaciteit nodig hebben voor 100% realisatie. Dat betekent ca. 1.885 woningen in Horst aan de Maas. Met een huishoudensgroei van ca. 1.450 huishoudens tot 2030 past deze plancapaciteit daar bij.
- De totale plancapaciteit in gemeente Horst aan de Maas is 1.737 woningen, waarvan 863 woningen behoren tot de harde plancapaciteit⁵. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Horst aan de Maas sprake van een **aanvullende woningbehoefte van circa 522 woningen** (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de rest van Noord-Limburg en omstreken is 5.851 woningen, waarvan 2.965 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio

bron: STEC groep (op basis van woonwensen en migratiescenario), bewerking Provincie Limburg

	Noord	Midden	Zuid	Limburg
Tekorten	9.055	7.225	10.530	26.810
Overschotten	-450	-735	-10.350	-11.535
Saldo	8.605	6.490	180	15.275

Figuur 1: Bouw- en sloopopgave t/m 2030 per regio.

⁴ Dataportaal Wonen en Demografie, Provincie Limburg. (2022)

⁵ Plancapaciteitsmonitor Limburg.

sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 4.255 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Horst aan de Maas			Overig regio Noord-Limburg		
	2022	2030	Ontwikkeling	2022	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	42.574	43.689	+2,6%	241.031	243.867	1,2%
B. Huishoudens	18.368	19.529	+6,3%	109.229	113.869	4,3%
C. Benodigde woningvoorraad			+1.385			+7.220
D. Harde plancapaciteit tot 2032		863			2.965	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		874			2.886	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+522			+4.255

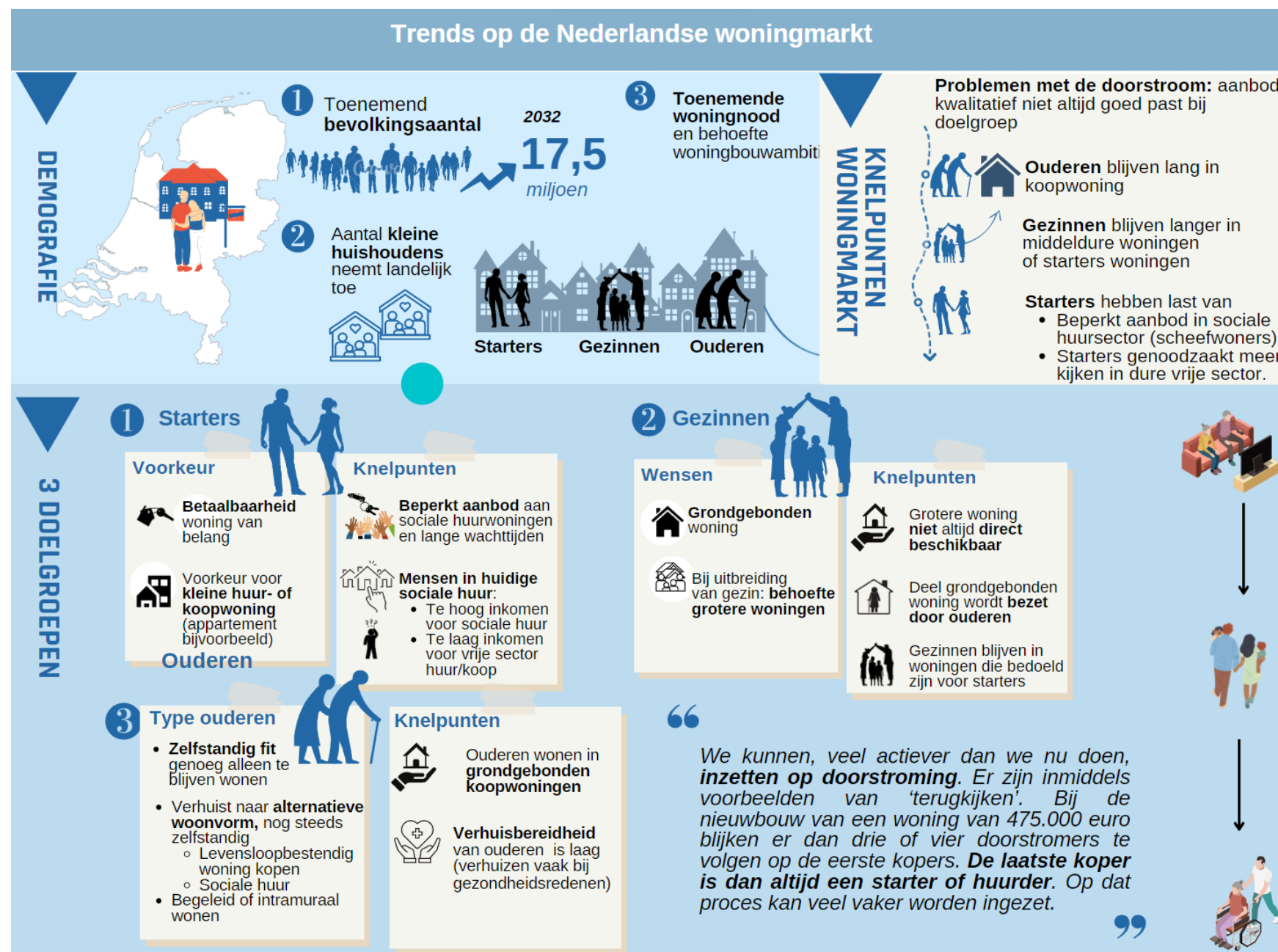
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is onder andere gedaan aan de hand van woningmarktonderzoek voor de gemeente Horst aan de Maas door STEC Groep (2020). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Er zullen 50 appartementen gebouwd worden in verschillende segmenten (sociale huur, vrije sectorhuur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten). Hiermee geeft het invulling aan zowel de vraag vanuit starters (betaalbare en kleine woningen) en senioren (levensloopbestendige woningen).



Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Horst aan de Maas beschikt over circa 18.101 woningen⁶. Hiervan is 88% eengezinswoning en 12% een meergezinswoning⁷. Daarbij is 76% van de woningvoorraad een koopwoning en 24% een huurwoning. Van de huurwoningen is 15% in bezit van een woningbouwcorporatie en de overige 9% zijn particuliere huurwoningen.

De dataportaal Wonen en Demografie van de provincie Limburg maakt tevens een onderscheid naar type woningen⁸.

- Ruim 35% van de woningen betreft vrijstaande woningen, ruim 28% betreft twee-onder-een-kapwoningen, ruim 21% rijwoningen en ruim 10% betreft appartementen. De rest betreft overige woonvormen. Deze verdeling kan worden verwacht in een landelijke gemeenten als Horst aan de Maas en woonkernen met relatief veel ruimte.

De plancapaciteit (excl. tijdelijke woningen) van de gemeente Horst aan de Maas laat een gevarieerde verdeling tussen segmenten zien:

- 25% sociale huur
- 4% middeldure huur
- 28% betaalbare koop
- 0% dure huur
- 17% dure koop
- 27% onbekend

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

⁶ De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020

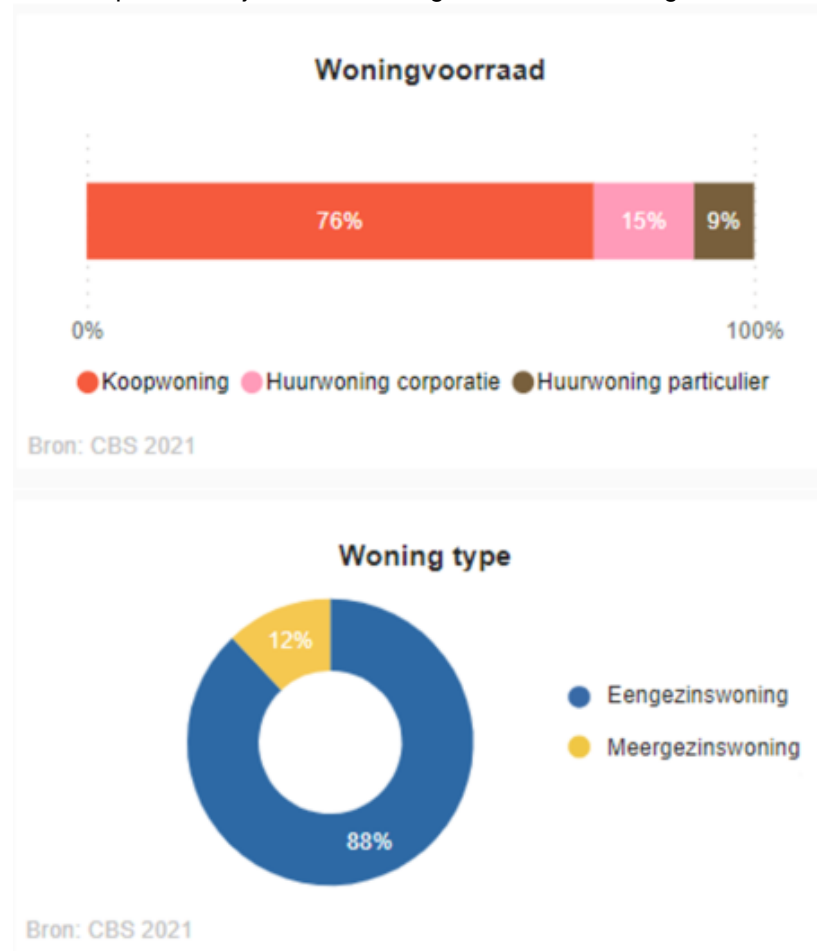
⁷ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

⁸ Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie, geraadpleegd in februari 2022

⁹ Provincie Limburg (2020), Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

¹⁰ Provincie Limburg (2021), Woonmonitor 2021

- De gemeente Horst aan de Maas had in 2022 een woningleegstand van 2%. Dit ligt gelijk met het landelijk (2%) en onder het provinciaal gemiddelde (3%). Dit betekent dat er in de gemeente sprake is van een gezonde woningmarkt.
- Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te meer aangezien de behoefte groot is.



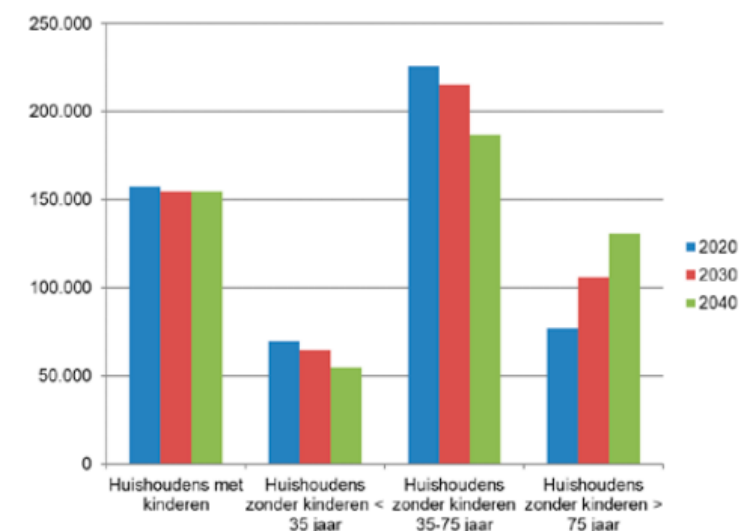
Figuur 2: Woningtypen en segmenten in gemeente Horst aan de Maas.

Kwalitatieve behoefte

Provinciale behoefte

Provinciaal wordt een tekort geconstateerd in de specifieke segmenten voor ouderen, (sociale) huurders, middeninkomens, kwetsbare groepen en spoedzoekers⁹. Daarnaast is de doorstroming beperkt. De vergrijzing in Limburg en het rijksbeleid om het zelfstandig wonen te bevorderen, heeft grote gevolgen gehad voor de doorstroming. De behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen is daarom groot. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen bovengenoemde woningen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.

Figuur 6 toont een globaal beeld van de toekomstige ontwikkeling van Limburgse Huishoudens¹⁰. In lijn met de eerdergenoemde vergrijzing volgt ook uit de figuur dat het aantal huishoudens ouder dan 75 de komende jaren stevig zal toenemen. Het aantal huishoudens met kinderen blijft redelijk stabiel, maar onverminderd op een hoog niveau. De overige



Figuur 6: Kwalitatieve woonopgave (Woonmonitor)

huishoudens nemen af, waarbij het aantal huishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie tussen 35 en 75 jaar desondanks het hoogst blijft.

De kwalitatieve behoeftevraag is tevens vertaald naar specifiek woonsegmenten. In Noord-Limburg is sprake van een tekort aan sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen, met nadrukkelijk de focus op appartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig). Dit beeld geldt voor de regio als geheel, lokaal kunnen er verschillen optreden.

Regionale behoefte

In de regionale Woonvisie Noord-Limburg wordt op hoofdlijnen tevens aandacht besteed aan kwalitatieve behoeften op de woningmarkt¹¹. Anno 2020 hebben mensen verschillende woonwensen en willen ze op verschillende manieren met elkaar samenleven. De tijd van het (standaard) rijtjeshuis of de (standaard) twee-onder-een-kapwoning is voorbij. Steeds vaker zijn er initiatieven voor het transformeren van bestaand vastgoed, waarbij doorgaans appartementen worden gerealiseerd. Een van de centrale opgaven in de regionale woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad:

- Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar toekomstbestendige en flexibele woonconcepten.
- Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing) verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Er is een toenemende behoefte aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen en appartementen. Er ontstaan op termijn overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

- In algemene zin is veel behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Meer woningen voor ouderen zijn niet alleen een directe invulling van een behoefte door ouderen, maar het bevordert tevens de doorstroming op de woningmarkt.
- Gelet op de aanzienlijk behoefte aan woningen voor ouderen, wordt bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet op levensloopbestendige woningen.

De regio kiest ervoor om te werken met een kwalitatieve richtlijn. Hiermee wordt bedoeld dat Progneff/Etil de basis vormt, maar dat (indien kwalitatief wenselijk) er ruimte blijft om de 'goede dingen' te blijven realiseren. Relevante uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen. Gelet op de toekomstige samenstelling van onze bevolking streven we ernaar om woningen dichtbij voorzieningen te realiseren.
 - Ook in kleine kernen biedt de gemeente mogelijkheden om woningen toe te voegen ten behoeve van de leefbaarheid. Door de juiste woningen (levensloopbestendige woningen) toe te voegen aan de voorraad, komen bestaande woningen vrij voor starters en/of (jonge) gezinnen. Bij nieuwbouw is het dus essentieel de toekomstbestendigheid van die woningen in het oog te houden.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.

Er zijn diverse redenen om aan te nemen dat de behoefte aan vrijesectorhuur aanwezig is en blijft in Noord-Limburg. Hierbij ligt de nadruk op het middensegment. Er is geen landelijke eenduidige definitie van middenhuur. Als ondergrens kan de liberalisatiegrens van de sociale huursector worden gehanteerd (> € 737,- /prijs per 01-07-2019). Als bovengrens wordt vaak circa € 1.000,- gebruikt.

Lokale behoefte

De structuurvisie Horst aan de Maas 2013 (opnieuw vastgesteld in 2019) stelt ten aanzien van kwalitatieve woningmarktaspecten dat:

- Doelgroepen die bijzondere aandacht krijgen zijn senioren en, in mindere mate, starters. De verdeling van nieuwbouw over de dorpen is op hoofdlijnen: 20% starters, 30% gezinnen (doorstromers) en 50% senioren, een en ander in overleg met de dorpsraden.
- Bij uitbreidingslocaties voor woningbouw is de ambitie 30% van de nieuw te bouwen woningen in de sociale (huur- en/of koop)sector te realiseren.

De gemeentelijke woonvisie is het meest concreet ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte¹².

- 30% van alle nieuwbouw betreft woningen voor sociale huur. Dit zijn woningen bestemd voor allerlei huishoudens: jongeren, gezinnen en senioren met een laag inkomen. De behoefte naar sociale huur verschilt sterk per kern. Daar houdt de gemeente Horst aan de Maas rekening mee.
- 30% van de nieuwbouw worden vrije sector huurwoningen. Dit segment is vooral interessant voor senioren (zij verkiezen in toenemende mate huur boven koop) of voor starters en jonge gezinnen met een middeninkomen. Een ander argument voor huur in deze categorie is 'flexibiliteit'. Steeds meer mensen willen de vrijheid hebben om makkelijk te kunnen verhuizen, zonder de risico's van een koopwoning.
- De overige 40% worden koopwoningen en dan vooral betaalbare (starters) woningen en nultredenwoningen zoals appartementen, grondgebonden woningen met badkamer en slaapkamer op de begane grond en eengezinswoningen die later relatief eenvoudig getransformeerd kunnen worden tot nultredenwoningen. De vraag naar traditionele eengezinswoningen in het duurdere koopsegment

¹¹ Atrivé (2020), Regionale Woonvisie 2020-2024

¹² Gemeente Horst aan de Maas (2021), Masterplan Wonen 2021-2025

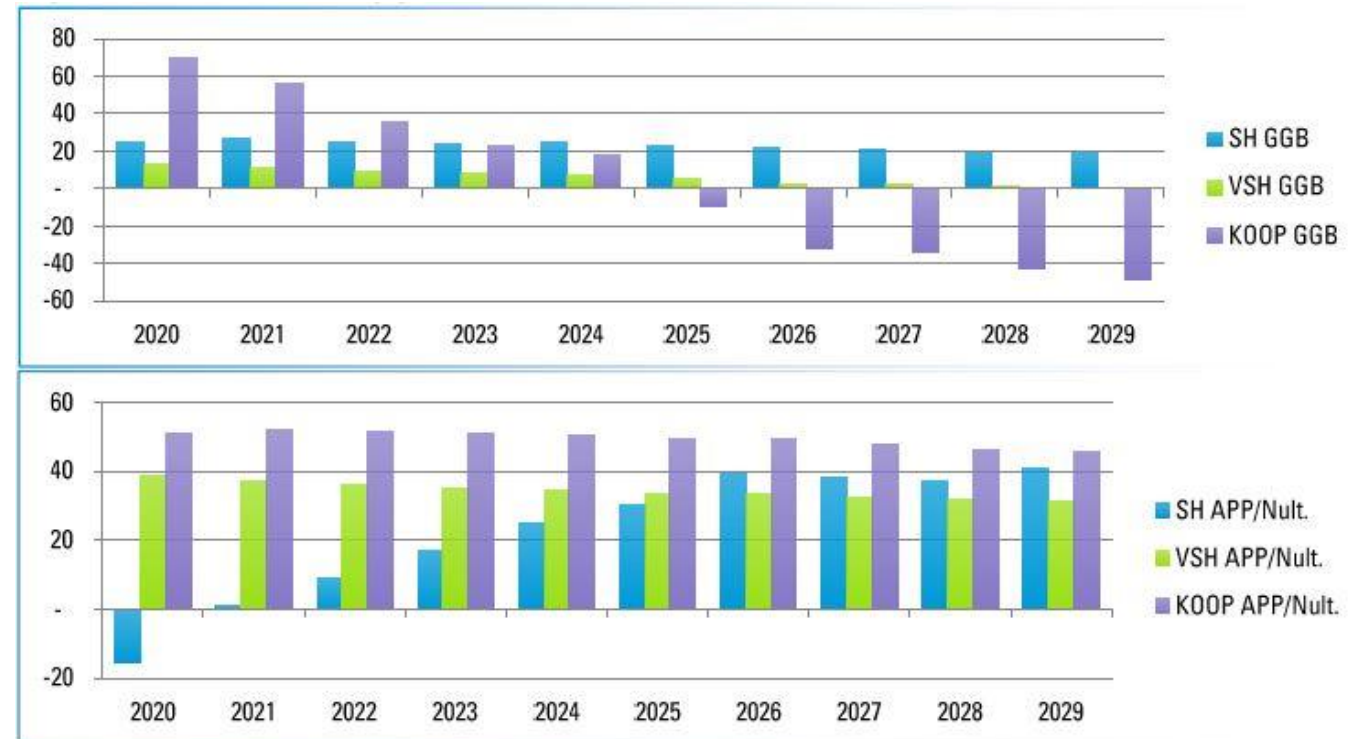
zal op termijn stabiliseren of zelfs dalen. Bestaande woningen voorzien al grotendeels in deze behoefte. Daarom wordt terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van dit segment.

In 2020 heeft de gemeente Horst aan de Maas een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door Stec Groep¹³. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt geconcludeerd:

- De sterkste groei zal plaatsvinden onder huishoudens ouder dan 65. Dit heeft alles te maken met vergrijzing en dit vertaalt zich in een sterke vraag naar nultredenwoningen (levensloopbestendig). Deze vraag is het grootst in het koopsegment, maar in minder mate ook in de vrije- en sociale huursector.
- Tegelijkertijd is (in mindere mate) ook sprake van een aanhoudende vraag naar reguliere grondgebonden woningen. Deze vraag komt met name van jonge huishoudens en gezinnen, die naar verwachting tot 2030 blijven toenemen. Bovendien is ook een deel van de groeiende groep ouderen nog vitaal en wil graag in een reguliere grondgebonden woning blijven wonen.
- Tot 2025 is nog sprake van vraag naar grondgebonden woningen in alle segmenten, sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen (figuur 7). Vanaf 2025 is naar verwachting geen vraag meer naar grondgebonden koop en omstreeks 2030 is naar verwachting uitsluitend nog behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen.
- De behoefte aan appartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig) binnen de vrije huursector en koopsector blijft de komende jaren redelijk stabiel (zie de groene en paarse staven in figuur 7). Tegelijkertijd neemt de behoefte aan sociale huurappartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig) tot 2030 stevig toe.

Daarnaast is in het onderzoek van Stec Groep (2020) een onderscheid gemaakt op kernniveau. Daaruit komt het volgende naar voren:

¹³ Stec Groep (2020), Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas



Figuur 7: Ontwikkeling behoefte woonsegmenten Horst aan de Maas

- De vraag naar sociale huurwoningen is in de meeste kernen relatief beperkt. Alleen in de grootste kernen, Horst en Sevenum, is sprake van een substantiële vraag naar sociale huur.
- In vrijwel alle kernen is de vraag naar levensloopbestendige nultredenwoningen dominant en dan met name in de koopsector. Dit komt doordat het aantal 65-plushuishoudens in elke kern fors toeneemt.
- Specifiek voor de kern Horst is er behoefte aan nultreden (koop)woningen met daarnaast sociale huur grondgebonden. Horst groeit de komende tien jaar het hardst van alle kernen in de gemeente Horst aan de Maas. Primair zijn dit de 65-plussers. Ouderen willen deels doorstromen en de alleenstaanden en stellen 35 t/m 65 jaar krimpen

licht. Er is een sterke vraag naar nultredenwoningen en grondgebonden koopwoningen. Daarnaast willen ze in een reguliere grondgebonden (sociale) huurwoning (blijven) wonen. Binnen de vraag naar nultredenwoningen gaat het voor een belangrijk deel om koop, maar daarnaast ook om vrijesector huur en sociale huur.

- De Dorpsplannen Wonen gaan hier verder op in.

Een belangrijke conclusie uit het onderzoek van Stec Groep (2020) is om in te zetten op levensloopbestendig bouwen en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

- Op korte termijn is nog vraag vanuit starters en gezinnen voor reguliere grondgebonden koopwoningen, maar dit slaat op termijn om in overschotten.
- Door woningen voor ouderen te realiseren wordt enerzijds de doelgroep direct bedient, maar indirect bevordert het ook de doorstroom op de woningmarkt. Ouderen die verhuizen laten weer een andere (doorgaans grondgebonden) woning achter enzovoort. Op die manier ontstaat een langere verhuisketen dan wanneer uitsluitend starterswoningen worden gerealiseerd.
- Bij nieuwbouw moet goed worden ingezet op écht levensloopbestendige woningen. Woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd ook volledig geschikt zijn (of geschikt te maken) voor ouderen.
- De grootste toename van huishoudens tot 2030 betreft suburbane senioren. Deze groep heeft behoefte aan een dorps woonmilieu en beschikt doorgaans over een relatief laag inkomen. Ook de groep ruim(t)e genietters / zilveren rand neemt stevig toe. Deze groep heeft eveneens behoefte aan een dorps woonmilieu, maar beschikt over een gemiddeld tot hoog inkomen.
- Twee andere doelgroepen die aanzienlijk toenemen zijn landelijke eenvoud en landelijke luxe. Beide doelgroepen zijn op zoek naar een landelijk woonmilieu, waarbij landelijke eenvoud over een relatief laag inkomen beschikt en landelijke luxe over een gemiddeld tot hoog inkomen.

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Limburg

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Deze is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL 2014).

In de POVI Limburg geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Grootste opgave omtrent woningbouw is het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad. Deze woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte.

De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbested en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

In de provinciale woonmonitor komt naar voren dat er woningtekorten zijn in de sociale- en middeldure huur, voor eenpersoonshuishoudens, zorgbehoevenden en senioren. Daarnaast streeft de provincie ernaar om op wijkniveau en in samenhang naar sociale en fysieke woonopgaven te kijken, waaronder dus wonen en zorg. Het doel hiervan is om segregatie tussen groepen te voorkomen, inbreiding te stimuleren en de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (in werking)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Naar alle waarschijnlijkheid treedt op 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht. De wijzigingsverordening met betrekking tot het onderwerp 'wonen' is vastgesteld op 30 september 2022 en maakt sindsdien onderdeel uit van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Uit de wijzigingsverordening volgt dat de provincie Limburg over meer dan genoeg planvoorraad beschikt om aan de kwantitatieve vraag te

voldoen (2x meer planvoorraad dan de vraag). Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het bestemmingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van de woningen te komen. Maar in papieren plannen kan niemand wonen. Om van de woningen op papier echte woningen te maken, om te stimuleren dat plannen worden gerealiseerd, in heel Limburg, in steden en op het platteland, is er een realisatietermijn voor woningbouwplannen in de omgevingsverordening opgenomen.

- Alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, dienen vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, zullen voor 2029 gerealiseerd moeten worden
- Nieuwe woningbouwplannen vanaf 2022 die door de gemeente worden vastgesteld zullen binnen 5 jaar gerealiseerd moeten worden.

Omgevingsverordening Limburg 2021 (nog niet in werking)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Provinciale Staten hebben op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in, waaronder ook voor het aspect wonen.

Omdat de Omgevingswet diverse keren is uitgesteld zijn deze nieuwe onderwerpen en aanvullende regels inmiddels juridisch verankerd in de vigerende Omgevingsverordening Limburg 2014, zodat ook al vóór de inwerkingtreding van deze nieuwe 'Omgevingsverordening Limburg 2021' gebruik kan worden gemaakt van de nieuwe instructieregels.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningen;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege

het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.

Regio Noord-Limburg

In de **Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024** geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven: Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff /Etil wordt daarvoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen, denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden etc.;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na, met woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar';

- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

In de woonvisie is het woningmarktonderzoek Noord-Limburg (2019) als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt het volgende:

- Komende tien tot ruim twintig jaar netto bijna 5.000 extra huishoudens, groei zit op regioniveau volledig en vooral in de 65-plus doelgroep.
- We zien een netto behoefte aan toevoeging van ruim 4.300 woningen, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Het gaat bijna uitsluitend om appartementen/nultredenwoningen.
- Mede door krimp van doelgroepen jonger dan 65 jaar ontstaan overschotten in reguliere grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.
- Ruim 3.000 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan.

Gemeente Horst aan de Maas

De **Structuurvisie Horst aan de Maas 2013** (opnieuw vastgesteld in 2019) bevat de hoofdlijnen van de voorgenomenontwikkeling van dat gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Ten aanzien van wonen en woonomgeving wordt gerefereerd aan het gemeentelijk beleid:

- De dorpen Grubbenvorst, Horst en Sevenum getypeerd zijn als 'centrumdorp'. Deze dorpen hebben een bovenlokaal voorzieningenniveau. In deze dorpen wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte. De overige 13 dorpen zijn getypeerd als 'woondorp', waar de woningsamenstelling zich zo levensloopbestendig mogelijk moet kunnen ontwikkelen.
- Locaties voor woningbouw liggen deels binnen de begrenzingen van de plattelandskernen, maar deels ook buiten de contouren rondom de plattelandskern, omdat binnen de contour de ruimte ontbreekt. Het bouwen binnen de contouren is het uitgangspunt, maar ziet de gemeente niet als vereiste, daar waar de ruimte binnen de contouren ontbreekt. Bouwen buiten de contouren acht de gemeente daarom mogelijk, mits kwaliteit verbeterende maatregelen worden getroffen.
- De gemeente geeft de hoogste prioriteit aan locaties die al gemeentelijk eigendom zijn.

In 2021 is het nieuwe **Masterplan Wonen 2021-2025** vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. Daarin is aangegeven dat de woningmarkt onder druk staat, dat de vraag naar woningen vele malen groter is dan het aanbod (zowel in de huur- als de koopsector) en dat de betaalbaarheid onder druk staat. De gemeente Horst aan de Maas zet daarom in op de vergunning van circa 1.000 woningen in de periode 2021-2025.

- De gemeente wil bouwen naar behoefte. Dit betekent concreet dat de nieuwbouwpoging bestaat uit een gevarieerde opbouw, namelijk

30% sociale huur, 30% vrijesectorhuur en 40% koop in diverse prijs-categorieën.

- Specifieke aandacht is er voor (de woonwensen van) senioren en starters op de woningmarkt. Daarom wordt er onder andere ingezet op nultredenwoningen.

De gemeente vindt het van belang om de woningmarkt in balans te krijgen.

- Dat betekent voldoende aanbod, passend bij de woonwensen. Daarbij is het van belang om rekening te houden met veranderende woonwensen.
- Nieuwbouw is niet alleen van belang om in de acute behoefte te voorzien, maar ook om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen.

Nieuwbouwplannen worden getoetst aan de hand van een afwegingskader, op basis van onder meer de volgende kaders.

- Het plan voorziet – kwalitatief en kwantitatief – in de behoefte van inwoners. Dit betekent concreet dat de woningen aansluiten bij de opgave zoals omschreven in dit Masterplan én bij de lokale wensen en behoeften van inwoners (zie ook 'maatwerk per kern'). De Dorpsplannen Wonen zijn in september 2022 vastgesteld.
- Een programma met 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop (en dan vooral betaalbare woningen en nultredenwoningen zoals appartementen) waarbij maatwerk mogelijk is bij kleine locaties of een aangetoonde andere behoefte aan sociale huur.
- Nieuwe woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).
- Nieuwe woningen en woonwijken worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten wateroverlast en hittestress ontstaan.

- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig. Ontwikkelen in het buitengebied heeft niet de voorkeur; woningbouw op industrieterreinen is niet toegestaan.
- Kwalitatief goede, tijdelijke woonconcepten worden omarmd. Deze zetten we – indien geschikt – in om snel voor extra aanbod te zorgen.
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.

Op strategisch niveau zijn de **Prestatieafspraken 2022** gemaakt over onderwerpen waar Wonen Limburg, Woonwenz, de huurdersvereniging Noord-Limburg en de gemeente Horst aan de Maas gezamenlijk verantwoordelijk voor zijn. In de Prestatieafspraken 2022 ligt de focus o.a. op de volgende afspraken:

- Om weer balans te krijgen op de woningmarkt is de ambitie van Gemeente Horst aan de Maas om tot en met 2025 1.000 woningen te vergunnen, waarvan 30% voor de sociale huur. Beide woningcorporaties vervullen een belangrijke en actieve rol in de bouwopgave van deze sociale huurwoningen.
- Het borgen van leefbaarheid is maatwerk en vraagt om een gedegen samenwerking. Partijen vinden het van groot belang om de investeringen in het sociaal domein op peil te houden.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen/verkoop van woningen.

Dorpsplan Horst (2022)

Naar aanleiding van het Masterplan Wonen is voor iedere kern binnen de gemeente Horst aan de Maas een dorpsplan opgesteld. Het doel van dit dorpsplan is om de behoefte aan woningbouw per dorp in kaart te brengen. Voor de kern Horst komt hieruit het volgende:

- Er wordt uitgegaan van een behoefte aan circa 400 extra woningen in de kern Horst. Deze behoefte wordt al vervuld met overschotten in Meterik en Hegelsom en enkele woningbouwplannen.

- Van de woningbouwplannen is niet bekend hoeveel van deze projecten een harde planstatus hebben. Het is dus niet zeker hoeveel van deze plannen daadwerkelijk uitgevoerd zullen worden.
- De verdeling van segmenten uit het Masterplan Wonen past ook bij de kern Horst, waarmee ook voor deze kern de verhouding zal zijn: 30% sociale huur, 30% vrijesector huur en 40% koop. Hierbij moet de vrije sector zich vooral focussen op middenhuur.
- Vanwege de vergrijzing dienen er in Horst voornamelijk levensloopbestendige woningen gebouwd te worden. Bovendien stimuleert dit ook de doorstroming waardoor woningen voor jongeren en starters vrijkomen.
- Verder is er behoefte aan een mix aan woontypologieën ten behoeve van de leefbaarheid. Dit komt neer op een behoefte aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, appartementen met lift en bouwkavels.