Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!

Woondeal Limburg
9 maart 2023



Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!

Woondeal Limburg
9 maart 2023

Deelnemende partijen:
Minister voor VRO
Provincie Limburg
Limburgse Gemeenten
Waterschap Limburg
Limburgse Woningcorporaties

Inhoudsopgave

Voorwoord 9
Leeswijzer 11

A Overwegingen & Ondertekening 12

- Overwegingen 15
- Ondertekening 22

B Inhoud & Proces 26

- Bouwlocaties 29
- Herstructurering 32
- Betaalbaarheid 33
- Bijzondere opgaven 35
- Ruimtelijke ordeningsaspecten 37
- Versnellingsafspraken 38
- Monitoring en bespreking voortgang 40
- Overlegstructuur: samenwerking & sturing 41
- Vervolg 43
- Kritische succesfactoren 44

C Limburgse Woonregio's 50

- Woonregio Noord-Limburg 52
- Woonregio Midden-Limburg 60
- Woonregio Zuid-Limburg 68
  - Subregio Maastricht-Heuvelland 76
  - Subregio Parkstad Limburg 90
  - Subregio Westelijke Mijnstreek 110

Bijlagen 124

Bijlage 1: Lijst van afkortingen en definities 126
Bijlage 2: Sleutelprojecten die kritische succesfactoren kennen per gemeente 134
Bijlage 3: Bestuurlijke afspraken 13 oktober 2022 142
Bijlage 4: Ondersteuningsverklaringen Bouwend Nederland, NEPROM en Woonbond 150

Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!

Voorwoord

In veel opzichten is Limburg een bijzonder stukje Nederland. Het landschap verandert van Noord naar Zuid. Van een duinenlandschap in Noord-Limburg, via het waterrijke Midden-Limburg, tot een uniek heuvellandschap in het zuiden van de provincie. Limburg is trots én zuinig op haar landschappen waarin het mooi wonen is. Er is volop keus aan woonomgevingen: je kunt wonen in het stedelijke gebied van Zuid-Limburg, in één van de grote en middelgrote steden van Noord- en Midden-Limburg of de rust vinden op het platteland met goede verbindingen naar de centrumsteden. Waar je in Limburg ook woont, de grens met het buitenland is nooit ver weg.

De Limburgse huisvestingsopgave heeft ook zo z'n eigen karakter. Het grote tekort aan woningen in Nederland vertaalt zich niet zomaar één op één door naar Limburg. Het tekort in Limburg is namelijk te overzien, omdat de sterke groei van het aantal inwoners al enige tijd is afgeremd. Het aantal huishoudens groeit wel nog, door de toename van de éénpersoonshuishoudens (vergrijzing) en de komst van (internationale) werknemers naar Limburg. De jaarlijkse bouwproductie is voldoende om hierin te voorzien.

Op basis van de aantallen kan echter niet geconcludeerd worden dat er in Limburg maar weinig gebouwd hoeft te worden. Zo zien we op de eerste plaats verschillen per woonregio voor wat betreft de huishoudensgroei. Veranderingen in de samenstelling van de bevolking, veranderende huishoudensvormen, economische ontwikkelingen en kansen en uitdagingen aan de grenzen van de Provincie hebben bovendien invloed op de vraag naar specifieke vormen van huisvesting. Zo zien we bijvoorbeeld de vraag naar levensloopbestendige woningen stijgen en zoekt de starter een betaalbare woning die ruimte laat voor een volgende stap in zijn wooncarrière. Limburg is bovendien een aantrekkelijk woongebied voor werknemers uit gebieden elders in Nederland, waar de woningnood hoog is. Dit zijn niet alleen gebieden die direct grenzen aan de Provincie, maar kunnen ook verder weg liggen nu werken op afstand tot het nieuwe normaal behoort.

De aantallen en typen woningen die Limburg heeft, sluiten onvoldoende aan op de veranderende woonwensen. Dat betekent dat de Limburgse huisvestingsopgave niet alleen bestaat uit bouwen, maar ook uit verbouwen, vervangen en onttrekken. Met name die laatste activiteiten vereisen vanwege de samenhang met de opgave, meer aandacht.

De Limburgse huisvestingsopgave is een complexe opgave. Het gaat bij al deze bouwactiviteiten niet enkel en alleen om woonwensen en betaalbaarheid. Het gaat ook om zorg voor het Limburgse landschap, voor onze ruimte, de leefbaarheid in de wijken, de waterveiligheid, de verduurzaming en onze wens om te komen tot meer circulariteit. De hechte vervlechting van stad en land in een fijnmazige structuur is onze kracht en heeft tot gevolg dat onze woningbouwprojecten vaak kleinschalig en verspreid zijn. In Limburg realiseren we heel veel projecten van vaak beperkte omvang, die optellen tot de realisatie van minimaal 26.550 woningen, met de ambitie om meer woningen te realiseren, daar waar kansen en ontwikkelingen zich voordoen.

In Limburg zeten we samen de schouders onder de woonopgave! Deze Woondeal is niet het startpunt, maar de intensivering van onze samenwerking. Dat doen we voor alle inwoners van Limburg en voor iedereen die in Limburg een thuis zoekt.

Leeswijzer

Deze Woondeal bestaat uit drie delen.

In **deel A** is op hoofdlijnen te lezen hoe wij toewerken naar een goede balans op de Limburgse woningmarkt en welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen. Limburg bouwt door en werkt ondertussen in gezamenlijkheid aan een Limburg brede woningbouwprogrammering voor de langere termijn.

Onder **deel B** komen de onderwerpen aan de orde waarover in het woondealproces met elkaar afspraken over ingrepen gemaakt zullen worden. We gaan in dit gedeelte kort in op de monitoring van de voortgang én de noodzakelijke regelmatige bijsturing van de huisvestingsopgaven. De benoemde kritische succesfactoren zijn medebepalend voor het behalen van onze gezamenlijke doelen.

De grote variatie in onze huisvestingsopgaven en uitdagingen in Limburg zijn tenslotte terug te lezen in **deel C**, waar de regio's hun specifieke opgaven en ambities verder toelichten.

DEEL A

Overwegingen & Ondertekening

Overwegingen

Overwegende dat

- Om het nationale woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, het Rijk met het Programma Woningbouw inzet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met het jaar 2030. Gemeenten, provincies en Rijk afspraken maken over ieders aandeel in het behalen van de in de Woondeal opgenomen doelstellingen;
- Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 13 oktober 2022 afgesproken hebben zich gezamenlijk in te zullen zetten voor de realisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve provinciale huisvestingsopgave, waartoe ook het Limburgse Provinciale bod behoort;
- Het Limburgse Provinciale bod van 13 oktober 2022 de bruto toevoeging behelst van 26.550 woningen als het Limburgse aandeel in de nationale woningbouw-opgave. Dat Limburg bovendien heeft aangegeven om 20.000 woningen bovenop deze aantallen te willen realiseren;
- Eveneens door Aedes, de Woonbond, de VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening RVO) op 30 juni 2022 Nationale Prestatieafspraken zijn gesloten voor de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. In het Provinciale bod gaf de provincie Limburg aan, de realisatie van 10.200 sociale huurwoningen en 5.900 middenhuur woningen te kunnen garanderen;
- Deze Woondeal een met gemeenten en regio's opgestelde doorvertaling is van de op 13 oktober 2022 gemaakte Bestuurlijke Afspraken tussen Rijk en Provincie, evenals van de Nationale Prestatieafspraken;
- Het bundelen van krachten belangrijker wordt dan ooit om deze woningen te realiseren in het gewenste realisatietempo en kwaliteit. Intensivering van de samenwerking met overheidspartijen, woningcorporaties en marktpartijen gewenst en noodzakelijk is.

En wetende dat

- De behoefte aan goede en betaalbare woningen groot is en de realisatie van deze woningen eerder vandaag dan morgen gewenst is;
- In het kader van de vernieuwde samenwerking tussen provincies, gemeenten, waterschappen en het Rijk in de ruimtelijke ordening conform Programma NOVEX, het Rijk op 12 december 2022 het 'Provinciaal Startpakket Fysieke Leefomgeving' (waarin nationale ruimtelijke opgaven en principes zijn gebundeld) aan de Provincie heeft aangeboden. Met de uitnodiging om in oktober 2023 te komen tot een provinciaal ruimtelijk voorstel als antwoord op de vragen die gesteld worden in het Startpakket en die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing van de grote transities en opgaven, waarbij water en bodem sturend zijn. Dit de basis vormt voor een eind 2023 te sluiten Ruimtelijk Arrangement tussen Rijk en Provincie met wederkerige, bestuurlijke afspraken over de ruimtelijke inpassing en uitvoering van de nationale opgaven.

- In dit Startpakket expliciet is opgenomen dat de kwaliteit van woningen en de woonomgeving aandacht behoeven, naast beschikbaarheid en betaalbaarheid. En dat een ambitieuze woningbouwagenda ook aangewend moet worden om bestaande buurten te verbeteren en klimaatbestendiger te maken. En dat juist vanuit klimaatverandering de locatiekeuze voor woningbouw meer dan ooit relevant is en er in toenemende mate sprake moet zijn van slimme binnenstedelijke verdichting. En dat rond het wonen, op het terrein van verduurzaming, circulariteit en biodiversiteit stappen gezet moeten worden;
- In Limburg op meerdere locaties sprake is van een aanzienlijke herstructureringsopgave. Een groot deel van de kwalitatieve opgave, moet in de bestaande voorraad gerealiseerd worden. Gemeenten zullen telkens maatwerk toepassen om de woonbehoefte in de bestaande voorraad of nieuwbouw te laten landen;
- Er in Limburg grote water- en stikstofopgaven spelen;
- Overheden meer regie moeten gaan voeren op het voorzien in (de blijvende beschikbaarheid van) voldoende passende en betaalbare woonruimte (nieuwbouw en bestaande voorraad). En dat daarvoor aanpassingen worden doorgevoerd in meerdere wetten en algemene maatregelen van bestuur;
- In Noord-Limburg (3e tranche), Midden-Limburg (aanvraag 4e tranche), de subregio Parkstad Limburg (2e tranche en aanvraag 4e tranche) en door de 10 overige gemeenten in Zuid-Limburg of subregio's Westelijke Mijnstreek en Maastricht-Heuvelland, InGenieus, Groen en Gezond (aanvraag 4e tranche) via de aanpak van 'Regio Deals' programmatisch gewerkt wordt aan het verbeteren van de brede welvaart. De realisatie van de woonopgave dus in samenhang gezien moet worden met het verbeteren van de brede welvaart.

Stellen wij dat

- Er dus een sterke interferentie is tussen deze Woondeal, het te sluiten Ruimtelijk Arrangement Limburg, de door regio en Rijk gezamenlijk op te stellen ontwikkelperspectieven en uitvoeringsagenda's voor de NOVEX-gebieden De Peel en Zuid-Limburg en uiteraard de nationale en provinciale programma's met betrekking tot Landelijk Gebied en de Wateropgave, die we op dit moment nog niet kunnen overzien, alleen al omdat alle trajecten een andere looptijd kennen;
- De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daartoe behorende afspraken zoals in deze Woondeal, tot stand zijn gekomen in tijden van onzekere maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En er dus sprake is van veel onzekerheden, die zich mogelijk kunnen door vertalen in de woningbouwrealisaties, waar partijen maar beperkt invloed op kunnen uitoefenen;
- De geformuleerde streefnorm van 30% sociale huur (in de bestaande woningvoorraad) in het jaar 2030, ten behoeve van de kansengelijkheid, in principe voor elke gemeente in Limburg geldt. De streefnorm wordt ingevuld door bij de totale nieuwbouwprogrammering per gemeente, die nog niet aan de norm voldoet, een hoger percentage sociale huur na te streven dan op dat moment aanwezig is in de bestaande voorraad;
- In deze Woondeal we vooralsnog een sociale huurwoning definiëren als een woning die bereikbaar is voor de sociale doelgroep en een aanvangshuur heeft onder de liberalisatiegrens. Woningen die gebouwd worden door een particuliere initiatiefnemer met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens worden als zodanig meegeteld. Een nieuwe definitie heeft mogelijk consequenties voor de in deze Woondeal genoemde aantallen sociale huurwoningen.

Komen wij tot de volgende aanpak:

- Een Woondeal voor heel Limburg die pragmatisch van aard is:
  - Gebaseerd op Bestuurlijke Afspraken Limburg en de Nationale Prestatieafspraken;
  - Waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen resultaten in de eerste termijn (2022-2024) en doelen voor de tweede termijn (2025-2030), waarbij we uitgaan van adaptief programmeren;
  - Waar binnen inzicht wordt gegeven in de specifieke woonregio's in de provincie Limburg en hun onderscheidende opgaven, kansen en ingrepen;
  - Waarbij samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen wordt geïntensiveerd;
  - Waarbij partijen flexibiliteit inbouwen in het werkproces om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen, kansen en onzekerheden.
- In de eerste termijn (2022-2024) realiseren partijen in Limburg zo snel mogelijk de plannen die nú zo goed als uitvoeringsgereed en conform de onderlinge afspraken in de regionale structuur- of woonvisies zijn. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn (2025-2030) voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf het jaar 2025 landen. Elke gemeente neemt daarbij een aandeel van de woningbouwopgave van in totaal 26.550 woningen, waarbij uiterlijk begin vierde kwartaal 2023 de doorvertaling naar het gemeentelijke niveau is gerealiseerd;
- Zo leggen partijen in Limburg de woningbouwproductie de eerste jaren niet stil ten behoeve van juridisch-planologische werkzaamheden (herprogrammeren), maar bouwt zoveel als mogelijk door en werkt ondertussen in goede samenwerking met alle partners gaandeweg daar waar nodig aan de aanpassing van de planvoorraad (kwalitatieve aanpassingen en toevoeging plannen in gewenste categorieën en segmenten);
- Ontwikkelingen ten gevolge van het Ruimtelijk Arrangement en de NOVEX gebieden zullen telkens geagendeerd worden op de Woondealtafel. Gezien de specifieke uitdagingen in Limburg zoals met betrekking tot stikstof en water, en de afwegingen die dientengevolge gemaakt moeten worden, kan het zijn dat de Woondeal aangepast wordt;
- Gezien de omvang van de Limburgse bijdrage aan de Nederlandse woningbouwopgave, leggen de samenwerkende partijen in Limburg één Woondeal voor, waarbinnen per woon(sub)regio de specifieke huisvestingsopgave, sleutelprojecten, randvoorwaarden en hulpvragen van die woon(sub)regio is opgenomen. Bestuurlijk overleg vindt plaats op het regionale schaalniveau (NL, ML, ZL). Dit doet recht aan de regionale diversiteit;
- Het proces van monitoring, evenals het samenwerken ten aanzien van kritische succesfactoren om te komen tot realisatie en de daartoe benodigde afspraken en acties wordt in gezamenlijkheid opgepakt als één partner. In het twee maal per jaar te organiseren overleg met de Minister voor RVO en de gedeputeerde wonen – de Provinciale Woondealtafel - komen de Limburgse woonregio's aan tafel. Het proces hiervan wordt uitgewerkt;
- De grote herstructureringsopgave maken wij in deze Woondeal inzichtelijk door het specifiek duiden van de herstructureringsopgave (met inbegrip van sloop van woningen en transformatie van niet-woningen) in de diverse (sub)regio's;
- De afspraken uit deze Woondeal zullen een plek krijgen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Deze afspraken worden voortdurend herijkt op basis van de meest recente inzichten;

- Sleutelprojecten zijn vooralsnog in deze Woondeal gedefinieerd als die projecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen van provinciale en/of Rijksoverheid. Sleutelprojecten worden indien nodig specifiek (voortgang en eventuele hulpvraag) besproken aan de Provinciale Woondealtafel;
- De Woondeal is dynamisch van aard en moet inspelen op de regionale behoeften, de marktsituatie en veranderende wet- en regelgeving. Dat betekent dat we gedurende de rit kunnen besluiten om over te gaan tot herprogrammering, afvoeren en toevoegen van (sleutel)projecten en het doorvoeren van acties die dan nodig blijken te zijn.

En zien daarbij de volgende rollen & verantwoordelijkheden

- Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de huisvestingsopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de huisvestingsopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

  – Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende (bouw)locaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de afspraken die gemaakt worden in de woondeal en (regionale) structuur- en woonvisies. Gemeenten stimuleren en faciliteren de realisatie van de afspraken in deze Woondeal. Met behulp van de wettelijke instrumenten zetten gemeenten zich in voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (waar onder sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  – Gemeenten stemmen in regionaal verband hun woningbouwbouwplannen met en op elkaar af, op basis van gemaakte afspraken hierover in de regionale structuur- en woonvisies.
  – In de subregio Parkstad Limburg vormen de zeven gemeenten de Stadsregio Parkstad Limburg. De bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg is in deze regio verantwoordelijk voor de coördinatie, het aanjagen en het realiseren van het (sub)regionaal beleid en de (sub) regionale ambities op het vlak van wonen en herstructurering.

  – **Waterschap Limburg** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend''. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats op nationaal- en provinciaal niveau. Daar waar twijfel bestaat over de invulling van dit principe ten aanzien van concrete locaties wordt het waterschap in een vroeg stadium betrokken.

  – De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en beleidskaders[1] vormen samen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college van Gedeputeerde Staten van Limburg verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van Limburg** stuurt op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken in deze Woondeal vooralsnog vooral de betaalbaarheid betreft.

  – **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de nationale huisvestingsopgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de huisvestingsopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen, het bieden van hulp bij de afstemming met overige ministeries en waar nodig inbreng van menskracht, kennis, rijksgronden en rijksgebouwen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale huisvestingsopgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door. Tevens is de minister verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke inpassing van de woningbouwopgave op nationaal niveau in relatie tot andere nationale ruimtelijke belangen.

  – **Woningcorporaties**
  De Limburgse woningcorporaties delen het beeld en de overtuiging dat we op de woningmarkt alleen kunnen versnellen als we samenwerken en afspraken maken. Derhalve ondertekenen zij dan ook mede deze Woondeal, wetende dat een belangrijk deel van de opgave in hun handen ligt en een uitvloeisel is van de Nationale Prestatieafspraken.

  – **Samenwerkingspartners**
  Om de opgave ook daadwerkelijk te realiseren is samenwerking met een netwerk van partners nodig, zoals zorg- en marktpartijen. Zij zijn onmisbare netwerkpartners en zullen in de komende periode gevraagd worden om aan te haken bij het Woondealproces. Samen met de Woonbond zal bekeken worden op welke momenten en aan welke tafels een vertegenwoordiging van huurdersbelangenverenigingen een plek moet krijgen.

[1] Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023, versnellen, versterken en doorzetten-Kader Kwaliteit Limburgse centra

En komen in deze Woondeal overeen:

1. Dat partijen een bijdrage gaan leveren aan de nationale versnellingsopgave door de toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030 in Limburg, waarvan 2/3 betaalbaar, waarmee tevens bijgedragen wordt aan het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad;
2. Dat bij het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau, rekening gehouden wordt met specifieke situaties in woonregio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.
3. Een verdeling van de versnellingsopgave over de woonregio's als volgt is uitgewerkt:
   - Gedurende de periode tot 2025, wordt ingezet op de volgende bruto toevoegingen:
     - Noord-Limburg 5.239 woningen
     - Midden-Limburg 3.450 woningen
     - Zuid-Limburg 7.872 woningen
   - In deze periode tot 2025 is de sloop voorzien van:
     - Noord-Limburg 128 woningen
     - Midden-Limburg 340 woningen
     - Zuid-Limburg 898 woningen
   - Voor de periode van 2025 tot en met 2030 is voorzien in een bruto plancapaciteit dan welvoornemen tot realisatie van:
     - Noord-Limburg 5.410 woningen
     - Midden-Limburg 6.900 woningen
     - Zuid-Limburg 15.746 woningen
   - De volgende sloopaantallen zijn al in plannen van 2025 tot en met 2030 opgenomen
     - Noord-Limburg 82 woningen
     - Midden-Limburg 669 woningen
     - Zuid-Limburg 7.543 woningen
4. Dat partijen erkennen dat nieuwbouw, sloop en herstructurering nauw samen hangen. Hoe verder in de tijd, hoe minder zicht op de exacte aantallen die hiermee gemoeid zijn;
5. Dat de kritische succesfactoren zoals omschreven in deel B en C van deze Woondeal bepalend zullen zijn in het daadwerkelijk realiseren van deze versnellingsopgave;
6. Partijen 2x per jaar met elkaar bestuurlijk in overleg gaan om de voortgang te bespreken aan de Provinciale Woondealtafel, om kennis te delen en acties om te versnellen te nemen, waarbij ruimte is om adaptief te programmeren als de behoefte of marktomstandigheden daarom vragen, zoals omschreven in deel B en C van deze Woondeal;
7. Partijen doen waar gewenst of nodig, samen een beroep op ondersteuningsmogelijkheden, rijksregelingen en -middelen die een bijdrage kunnen leveren aan de versnellingsopgave.

WEERT, 9 MAART 2023

Ondertekening Woondeal Limburg

Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
de heer H. de Jonge

Provincie Limburg

Gedeputeerde Wonen, Ruimte, Water en Landbouw
mevrouw C.W.J.M. Roefs

Gemeenten

Wethouder gemeente Beek
de heer R. Diederen

Wethouder gemeente Beekdaelen
de heer H. Reijnders

Wethouder gemeente Beesel
mevrouw A.J.G. Huijs

Wethouder gemeente Bergen
de heer A. Splinter

Wethouder gemeente Brunssum
de heer J.L.W. van Dijk

Wethouder gemeente Echt-Susteren
de heer P.H.J. Pustjens

Wethouder gemeente Eijsden-Margraten
de heer J.E.M. Custers

Wethouder gemeente Gennep
de heer P.I.M.H. Stevens

Wethouder gemeente Gulpen-Wittem
de heer P. Franssen

Wethouder gemeente Heerlen
de heer C. Gelderblok

Wethouder gemeente Horst aan de Maas
de heer R. Bouten

Wethouder gemeente Kerkrade / Voorzitter bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad
de heer T. Weijers

Wethouder gemeente Landgraaf
de heer B.J.M. Smeets

Wethouder gemeente Leudal
de heer R. Martens

Wethouder gemeente Maasgouw
de heer T.J.C.M. Snijckers

Wethouder gemeente Maastricht
de heer J.H. Pas

Wethouder gemeente Meerssen
de heer B.P.J. Molling

Wethouder gemeente Mook en Middelaar
de heer T. Herings

Wethouder gemeente Nederweert
de heer R. ten Kate

Wethouder gemeente Peel en Maas
de heer R.W.J. Wanten

Wethouder gemeente Roerdalen
mevrouw J.C.L. Westhelle - Aelen

Wethouder gemeente Roermond
de heer J.F.B. van Rey

Gemeenten

Wethouder gemeente Simpelveld
de heer W.J.H. Schleijpen

Wethouder gemeente Stein
de heer D.M.M. Hendrix

Wethouder gemeente Valkenburg aan de Geul
de heer W.H.M.E. Weerts

Wethouder gemeente Voerendaal
de heer R.B.M. Braun

Wethouder gemeente Sittard-Geleen
de heer L. Geilen

Wethouder gemeente Vaals
mevrouw J.P. Verbeek

Wethouder gemeente Venray
de heer J. Jenneskens

Wethouder gemeente Weert
mevrouw W.P.J. van Eijk

Woningcorporaties

Destion
de heer W. Pothoff

Krijtland Wonen
de heer M.L.H. Sluijsmans

Mooiland
mevrouw C.M.L. Jansen

Servatius
mevrouw V.M.J. Eussen

Thuis bij Antares
de heer P.J.C.W. Stelder

Vinciowonen
de heer G.J.A. Canjels

Wonen Limburg
de heer G.G.M.P. Peeters

Wonen Wittem
de heer A.A.R. Zinken

Heemwonen
mevrouw E.J.J. van Beek

Maasvallei
mevrouw S.L. Klein Haneveld

Nester
de heer A.A. Oosterlee

Servatius
de heer J.R. de Wolf

Vanhier Wonen
de heer M.E.J. Meulen

Weller
de heer B.H.J. Braeken

Wonen Meerssen
de heer L.W.G. van den Bergh

Wonen Wittem
de heer E.A. Peeters

Woningcorporaties

Wonen Zuid
de heer R.L.J. Testroote

Woonpunt
de heer W. Hazeu

Woonzorg Nederland
de heer C.B. van Boven

ZaamWonen
de heer K.A.G. Smitsmans

Woonik
de heer P. Sebregts

Woonwenz
de heer F.C.M. van Engelen

Woningstichting Berg & Terblijt
mevrouw A.M.H. Vankan

ZoWonen
mevrouw J.M.J. Godderij

Waterschap Limburg

Waterschap Limburg
mevrouw J.S.E. van Wersch

Ondersteuningsverklaring ontvangen van Bouwend Nederland, NEPROM en Woonbond zijn als bijlage 4 toegevoegd.

DEEL B

Inhoud & Proces

Woondeal Limburg

1. Bouwlocaties

1.1 In Limburg worden in de eerste termijn van 2022-2024, 16.561 woningen gebouwd, waarvan 64% in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025-2030 voeren de partijen per woonregio daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de realisaties vanaf het jaar 2025 landen. De programmering van de tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel. De onderstaande tabel maakt de totale kwantitatieve opgave inzichtelijk. Voor verdere achtergrondinformatie, zie deel C, de regio's.

Regio en termijn	Bruto te realiseren woningen)	Bruto plancapaciteit	Harde plancapaciteit	SH	MH	GK	SH corpo	MH corpo
NL I	5.239	4.990	3.477	1.256	829	569	973	150
NL II	5.410	5.372	1.251	1.022	218	973	633	10
ML I	3.450	4.340	2.898	1.387	562	385	1.117	42
ML II	6.900	5.621	639	1.167	688	218	951	52
ZL I	7.872	8.240	5.134	3.815	877	948	2.116	n.t.b.
ZL II	15.746	15.087	1.177	2.841	1.614	288	2.895	n.t.b.
T I	**16.561**	**17.570**	**11.509**	**6.458**	**2.268**	**1.902**	**4.206**	**192**
T II	**28.056**	**26.080**	**3.067**	**5.030**	**2.520**	**1.479**	**4.479**	**62**
T '22-'23	**44.617**	**43.650**	**14.576**	**11.488**	**4.788**	**3.381**	**8.685**	**254**

Tabel 1
Woningbouwrealisatie, plancapaciteiten en betaalbaarheid van de geplande woningen in Limburg.

Er zijn regionale verschillen, waaronder de momenten van opvoeren van plannen in de Plan Capaciteitsmonitor (PCM), waardoor de getallen in deze tabel met name in de tweede termijn, onderling niet vergelijkbaar zijn. In de toekomst zullen partijen op een eenduidige manier plannen registreren in de PCM.

1.2 De bouwlocaties die zijn aangewezen als sleutelprojecten in Limburg zijn belangrijk voor de (versnelling van de) bouwopgave. Partijen blijven in de overlegstructuur met elkaar in gesprek over de voortgang en om eventuele knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken. Sleutelprojecten kunnen gedurende de looptijd van de Woondeal toegevoegd en afgevoerd worden.

De hiernaast weergegeven kaart van Limburg maakt per woonregio inzichtelijk:
- de bijdrage aan de versnelling voor wat betreft de realisaties in de periode tot 2025;
- het aantal woningen in de planvoorraad van 2025 tot en met 2030;
- het aandeel sleutelprojecten in de regio en de optelsom van het aantal te realiseren woningen binnen deze sleutelprojecten.

1.3 Sleutelprojecten hebben een gemeenschappelijk kenmerk: ze hebben een financiële bijdrage ontvangen van de provincie en/of de Rijksoverheid. Uiteraard zijn deze projecten verschillend van aard en grootte.

- Limburg heeft momenteel geen grootschalige woningbouwgebieden (conform de Rijksdefinitie). De provincie Limburg werkt, in overleg met BZK, een concreet gebiedsgericht voorstel uit voor de aanpak van de opgaven rondom verduurzaming, klimaatadaptatie en woonkwaliteit in het bestaand bebouwd gebied in Limburg. Dit voorstel zal mogelijk besproken worden in het BO Leefomgeving in het voorjaar van 2023.

Er zijn versnellingsafspraken gemaakt voor de bouw van 4.079 woningen in Limburg:

Kerkrade	Diverse centrumlocaties	290 woningen	€ 7,6 miljoen
Maastricht	Geusselt en omgeving	972 woningen	€ 8,3 miljoen
Maastricht	Trega Zinkwit	950 woningen	€ 7,5 miljoen
Roermond	Melickerveld	468 woningen	€ 0,7 miljoen
Sittard Geleen	Middengeb. C / Nw Absbroek	274 woningen	€ 1,6 miljoen
Heerlen	Heerlen Centrum	887 woningen	€ 6,1 miljoen
Weert	Gebiedsvisie Keent & Moesel	238 woningen	€ 2,2 miljoen

- Heerlen-Noord (56.000 inwoners) is als focusgebied aangemerkt in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De revitalisering van Heerlen Noord wordt ondersteund met middelen uit het Volkshuisvestingsfonds (€ 8,2 miljoen).
- De volgende gemeenten ontvingen een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds:
  - Maastricht (€ 3,4 miljoen)
  - Parkstad Limburg (€ 36,8 miljoen)
  - Sittard-Geleen/Stein (€5,4 miljoen)
- Een groot aantal sleutelprojecten met een kleinschalig karakter is vanuit de provinciale regelingen ‘Kwaliteit in Limburgse Centra (KLC)’ en Stimuleringsregeling Wonen (SRW) gestimuleerd. Deze maken ook onderdeel uit van de in bijlage 3 opgenomen lijst met alle sleutelprojecten in Limburg.

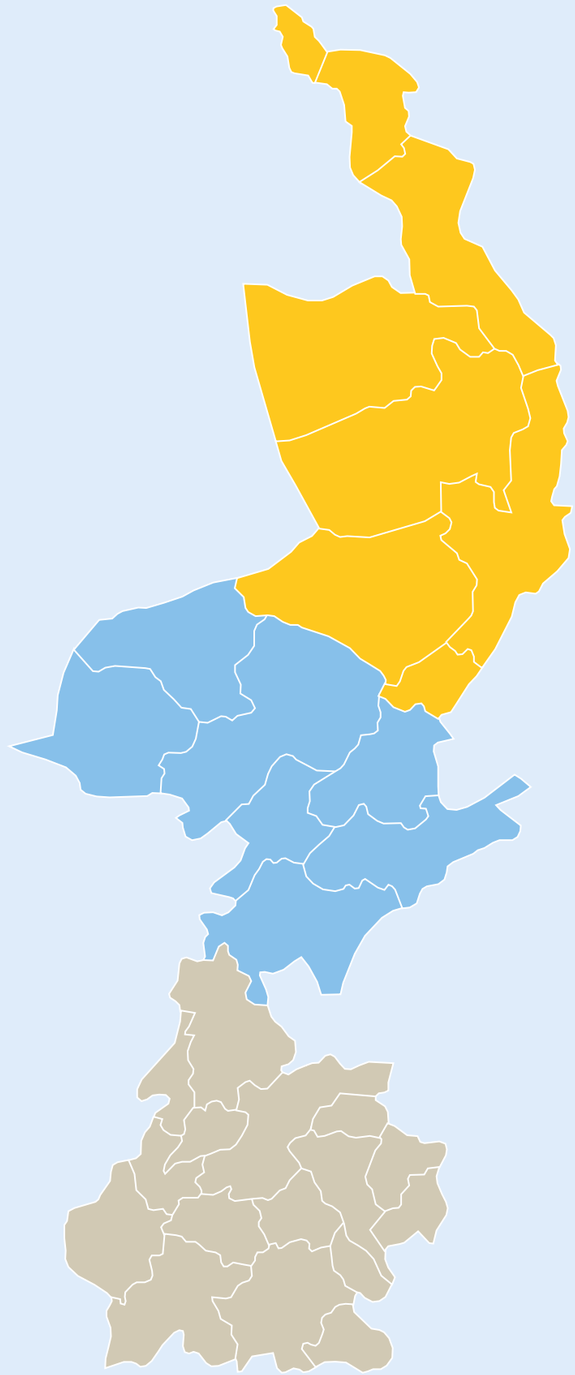
Kaart 1
Versnelling (tot 2025), plancapaciteit (2025 – 2030) en sleutelprojecten.

Cijfers per regio

Noord-Limburg	
	5.239 | -128
	5.372 | -82
	23 | 2.640

Midden-Limburg	
	3.450 | -340
	5.621 | -669
	38 | 2.969

Zuid-Limburg	
	7.872 | -898
	15.087 | -7.543
	65 | 8.079



Aantal te realiseren woningen tot 2025 | - aantal sloopwoningen
Plancapaciteit 2025-2030 | - geplande sloop
Sleutelprojecten: aantal projecten | aantal woningen

2. Herstructurering

2.1 In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Dit betreft woningen met een lage toekomstwaarde, vaak in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid en betaalbaarheid (vanwege hoge energiekosten) onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte.

2.2 De woningvoorraad op veel plekken in Limburg is relatief oud. Dat gegeven is vaak een indicator voor de herstructureringsopgave. Het aandeel van deze opgave voor heel Limburg, is voor de periode die bestreken wordt met deze Woondeal niet exact bekend, met name voor de particuliere (huur en koop) voorraad. Voorlopig is er zicht op de volgende aantallen: 12.114 woningen tot 2030 door transformatie en 9.660 door sloop. De partijen in deze Woondeal spannen zich in om de herstructureringsopgave voor heel Limburg in beeld te brengen en minimaal eens per jaar te bespreken aan de Provinciale Woondealtafel.

Tabel 2
Transformatie en herstructurering door sloop in Limburg

Regio en termijn	Hergebruik/ transformatie (andere opgave)	Herstructurering door sloop woningen
NL I	1.608	128
NL II	1.085	82
ML I	1.755	340
ML II	3.463	669
ZL I	1.743	898
ZL II	2.460	7.543
Totaal I	5.106	1.366
Totaal II	7.008	8.294
Totaal 2022 - 2030	**12.114**	**9.660**

2.3 De partijen in deze Woondeal spannen zich in om de herstructureringsopgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. Het Rijk zet zich in om huisvestingsopgaven die grotendeels gerealiseerd moet worden in de bestaande voorraad, te ondersteunen met (financiële) regelingen die passend zijn bij die opgave. Dat geldt zowel voor herstructurering als voor de transformatie van vastgoed met een andere functie dan wonen, naar de functie wonen.

3. Betaalbaarheid

3.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat 2/3 (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen op basis van de landelijke definitie de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

3.2 In de provincie Limburg wordt gestreefd naar een toevoeging van 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen. De woonregio's zetten zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 17.700 betaalbare huur- en koopwoningen (zijnde 2/3 van 26.550 woningen). De samenwerkende partijen zullen de opgave betaalbare huisvesting (inclusief de definitie) structureel onderzoeken en waar nodig bijstellen.

3.3 In de Nationale Prestatieafspraken met de woningcorporatiesector is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen.
Door de provincie Limburg is met de bestuurlijke woningbouwafspraken van 13 oktober 2022 ingezet op de realisatie van 10.200 sociale huurwoningen en 2.050 middenhuur woningen door woningcorporaties. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen. Deze aantallen worden, wat betreft de (vervangende) nieuwbouw, leidend voor de lokale prestatieafspraken, die gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen maken.

3.4 Ook is in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale woningcorporatievoorraad niet afneemt. Het betreft 46% van de woningcorporatiewoningen in Nederland. Voor de Limburgse situatie worden de Nationale Prestatieafspraken de komende periode geconcretiseerd.

3.5 Alle gemeenten streven, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, naar de bouw van voldoende sociale huurwoningen.

3.6 Om provincies, gemeenten en woningcorporaties te ondersteunen bij het sturen op versnelling van de nieuwbouw van (sociale) huurwoningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens BZK, AEDES, IPO en VNG, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

In het Programma "Een thuis voor iedereen" is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling. Zie de toelichting in het kader op blz. 20.

3.7 Conform het bovenstaande zullen voor de periode 2025-2030 de gemeenten binnen de drie woonregio's (dan wel de subregio's) in Limburg onderling afspraken maken over de verdeling van hun aandeel sociale huurwoningen over de gemeenten in de nieuwbouw, in afstemming met de woningcorporaties en dit inbrengen in de Regionale Woontafel en ten behoeve van de eventuele jaarlijkse actualisering van de Woondeal.

Toelichting op 2/3 betaalbaar

Als uitgangspunt is opgenomen dat van **alle nieuwbouw** die gerealiseerd wordt in een regio, **2/3 deel in het betaalbare segment** gebouwd wordt. Dat geldt ook als in de bestaande voorraad al 2/3 deel of meer betaalbaar aanwezig is.

Elke gemeente neemt daarin dus verantwoordelijkheid **ongeacht de samenstelling van de bestaande woningvoorraad.**

Gemeenten in een woonregio, mogen **onderling verevenen**, zolang de regionale nieuwbouwrealisatie aan het uitgangspunt van 2/3 betaalbaar voldoet.

De provincie ziet toe op de realisatie van 2/3 betaalbaar (bij invoering Wet Regie Versterking Volkshuisvesting)

Wanneer een **woonregio achterblijft**, wordt door de Provincie gekeken welke (subregio en) gemeente achterblijft en waarom (Comply or explain!).

De provincie krijgt wettelijke instrumenten in de nieuwe wet, om ervoor te zorgen dat dit uitgangspunt juist gehanteerd wordt.

Toelichting op 30% sociale huur

Elke gemeente die op dit moment niet beschikt over een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zet zich in om toe te groeien naar 30%. Om dat te bereiken **stuurt die gemeente op de bouw van (extra) sociale huurwoningen**.

Een gemeente met x% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, realiseert dus meer dan x% van alle nieuwbouw in de gemeente in het sociale huursegment.

De provincie krijgt wettelijke instrumenten om toe te zien op de inzet van elke gemeente bij het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.

4. Bijzondere opgaven

Aandachtsgroepen

4.1 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het Programma Betaalbaar wonen is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten.
Het provinciale aandeel in deze nationale opgave zoals opgenomen in de bestuurlijke afspraken van 13 oktober 2022 betreft de realisatie van 11.000 woningen in het middensegment, dus de middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen. Dit is 42% van de totale nieuwbouwopgave. Aangegeven is dat middenhuur en goedkope koop uitwisselbaar zijn afhankelijk van de behoefte van de betreffende regio.

4.2 Partijen hebben specifiek aandacht voor de huisvesting van aandachtsgroepen waaronder ouderen. Het aantal ouderen groeit de komende jaren fors. Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. De minister voor VRO heeft in het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen bepaald dat van de totale nieuwbouwopgave van 900.000 woningen tot en met 2030, 290.000 woningen geschikt voor ouderen moeten worden gebouwd. Daarvan zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 verpleegzorgplekken.

Nultredenwoningen zijn geschikt voor ouderen, omdat zij de woning kunnen betreden zonder trappen te hoeven lopen en de belangrijkste vertrekken zonder traplopen kunnen bereiken. Dit stelt ouderen in staat langer thuis te kunnen wonen.
Een deel van de ouderen zoekt een woning in een geclusterde woonvorm. Deze woonvorm is ingericht op het bevorderen van sociaal contact en het ondernemen van activiteiten, bijvoorbeeld doordat er een gemeenschappelijke ruimte aanwezig is. De woningen in een geclusterde woonvorm zijn tenminste nultredenwoningen.

Om mensen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen, ook wanneer zij zware zorg nodig hebben, zet het kabinet in op de bouw van 40.000 verpleegzorgplekken. Dit zijn dus geen plekken in een verpleeghuis, maar zelfstandige woonéénheden, doorgaans in clustering. De woning is ingericht op het ontvangen en verlenen van zware zorg, bijvoorbeeld door een badkamer met voldoende ruimte voor een hulpverlener. Meer dan de helft van deze geclusterde woonvormen zal in het bijzonder gericht zijn op mensen met dementie. De bouw van woningen voor mensen met dementie vraagt extra aandacht bij bijvoorbeeld het gebruik van (contrasterende) kleuren, herkenbaarheid van voordeur en ruimten, voldoende daglicht en verduisterende gordijnen voor het dag-nachtritme, ruimten voor ontmoeting en ook een veilige, activerende omgeving van het wooncomplex.

Het Limburgse aandeel in de nationale opgave voor huisvesting van ouderen bestaat uit de realisatie van 10.300 nultredenwoningen, 6.800 wooneenheden in geclusterde woonvormen en 3.310 verpleegzorgplekken.
Een deel van deze woningen zal gerealiseerd moeten worden in de bestaande voorraad. De uitwerking van deze opgave vindt plaats bij de opstelling van de Woonzorgvisies. De gemeenten maken hiervoor een analyse van de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte).

Op regionaal niveau vindt de afstemming over de huisvestingsopgave plaats. Voor de invulling van de (ver)bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en waar nodig de zorgaanbieders betrokken.

Duurzaam en toekomstbestendig bouwen

4.3 Partijen verkennen gezamenlijk op welke wijze stappen gezet kunnen worden in het toegroeien naar een duurzame en toekomstbestendige bouw[2], maken afspraken over de te behalen doelen en de gewenste inzet daarbij van de partners. Dat kan bijvoorbeeld door het delen van goede voorbeelden, of circulariteit onderdeel te laten uitmaken van aanbestedingen en contacten, of door de mogelijkheden te laten onderzoeken om het bouwbesluit hierop aan te passen.

Vakantieparken

4.4 Eén van de scenario's die in deze tijden van het woningtekort vanuit het Rijk extra aandacht krijgen is het (tijdelijk) transformeren van vakantieparken naar wonen. In Limburg worden steden en dorpen compact gehouden en stedelijke functies (zoals wonen) worden daar geconcentreerd. De in omvang beperktere uitbreidingsbehoefte (ten opzichte van andere delen van Nederland) is realiseerbaar, zo is gebleken uit de realitycheck, in steden en dorpen. Vakantieparken in de provincie Limburg liggen in het omringende landelijk gebied. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is op die locaties de functie wonen niet wenselijk en transformatie naar wonen conform het provinciaal beleid niet toegestaan. Het beleid voorziet wél in – tijdelijke - uitzonderingen in de vorm van flexibele woonvormen. Deze zijn met name bedoeld om pieken in de vraag naar huisvesting op te vangen.
Voorbeelden hiervan zijn tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of voor het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied.

[2] Duurzaam en toekomstbestendig bouwen: Milieu impact, toepassing biobased materialen, aanpasbaar en flexibel bouwen, levensloopbestendig, klimaatadaptief en natuur-inclusief.

5 Ruimtelijke ordeningsaspecten

5.1 Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen aantallen woningen moet in afstemming gebeuren met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, waterveiligheid/overlast, landschap, natuur, landbouw en energie. Via het Programma NOVEX wordt gewerkt aan optimale inpassing en samenhang tussen alle grote fysiek-ruimtelijke opgaven en transities, en worden waar nodig keuzes gemaakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijk afgesproken worden in deze Woondeal, zijn daar waar mogelijk uitgangspunt.

5.2 De provincie Limburg hanteert het uitgangspunt "meer stad, meer land", zoals in de POVI opgenomen: "Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. We willen de variatie in gebieden koesteren en zetten zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat we steden en dorpen compact houden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. We ontwikkelen landelijke gebieden juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden."

5.3 Partijen in deze Woondeal hanteren het principe om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Wanneer hiertoe aanleiding bestaat, worden waterschappen in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het Programma Water en bodem sturend. Mogelijke gevolgen worden in de (jaarlijkse) herijking meegenomen.

6. Versnellingsafspraken

6.1 Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de 10 jaar die nu landelijk het gemiddelde is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel.
Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de SPUK Flexibele inzet ondersteuning woningbouw, waarvoor de provincie een regeling heeft opgesteld. Onderzocht wordt of en hoe het opzetten van een regionale flexpool, waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden en waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken, effectief en efficiënt kan zijn. Daarbij worden de mogelijkheden voor samenwerking met het onderwijs verkend.
- Voor de uitvoering van werkzaamheden die van belang zijn voor het Woondealproces door de samenwerkingspartijen en de praktische organisatie ervan, worden de door het Rijk beschikbaar gestelde procesgelden vanuit de SPUK Woondeals ingezet.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

6.2 Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol, verantwoordelijkheid en ieders inbreng. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van woningcorporaties en marktpartijen bij deze Woondeal. Deze betrokkenheid krijgt vorm in de procesinrichting, zoals in hoofdstuk 8 omschreven.

6.3 Partijen richten één of meerdere regionale Versnellingstafels in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en woningcorporaties, en afhankelijk van het vraagstuk, waterschappen, kennisinstellingen, zorgpartijen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's en maken duidelijk welke oplossing (resultaat) van welke partij verwacht wordt, met als doel, spoedige realisatie van het project. In voorkomende gevallen wordt aangesloten bij bestaande Versnellingstafels.

6.4 Indien er sprake is van landelijke thema's of thema's die in meerdere provincies spelen, worden deze doorgezet naar de landelijke Versnellingstafel met een duiding van het verwachtte resultaat. Het is van belang bij vertraging samen naar oorzaak en oplossing(en) te zoeken en de te ondernemen actie(s) af te spreken en eenduidig te beleggen.

6.5 In de realisatie van de regionale volkshuisvestingsopgave geven partijen zoveel als mogelijk ruimte en prioriteit aan projecten die optimaal bijdragen aan de regionale huisvestingsopgave en die snel te realiseren zijn. Gemeenten kunnen schuiven/wijzigen in en tussen projecten, voorwaarde is dat het totaal aantal woningen aansluit bij de afspraken die in het kader van deze woondeal gemaakt worden en geen afbreuk doet aan de verdeling van doelgroepen en betaalbaarheid.

6.6 Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen in de periodieke Woondealoverleggen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie (minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030).

6.7 Naast het versnellen van de lopende bouwprojecten maken partijen voor zover mogelijk eind 2023 afspraken over de realisatie van flex- en transformatiewoningen om tegemoet te komen aan de vraag naar huisvesting voor spoedzoekers en voor inwoners die starten op de woningmarkt en deze (tijdelijke) huisvesting kunnen gebruiken als opstap naar een reguliere woning. Het betreft dan niet alleen maar de aantallen en de locaties, maar het gaat vooral ook om het slimmer omgaan met de processen rond de realisatie van dergelijke woningen.

Als het flexwoningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk (mits voldaan wordt aan kwaliteitseisen) een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio, provincie en Rijk ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie elders een volgende locatie beschikbaar komt voor die flexwoningen die een tweede periode kunnen ingaan. Voor de realisatie van deze woningen is de recent vastgestelde herplaatsingsgarantie van het Ministerie belangrijk. Deze garantie neemt een groot deel van het risico van een mogelijk kortere exploitatietermijn grotendeels uit de businesscase. De regio kunnen daar waar noodzakelijk gebruik maken van de herplaatsingsgarantie volgens de "contouren financiële herplaatsingsgarantie d.d. 6-12-2022".

Tabel 3
Transformatie- en flexwoningen in Limburg

Regio en termijn	Hergebruik/ transformatie (andere opgave)	Aantal flexwoningen
NL I	1.608	482
NL II	1.085	20
ML I	1.755	150
ML II	3.463	171
ZL I	1.743	1.048
ZL II	2.460	75 +pm
Totaal I	5.106	1.680
Totaal II	7.008	266 +pm
Totaal 2022 - 2030	**12.114**	**1.946** +pm

7. Monitoring en bespreking voortgang

7.1 De gemeenten en de provincie spreken af jaarlijks gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren. Momenteel wordt gewerkt aan de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie streeft naar harmonisatie van monitoring tussen de overheidslagen. Deze harmonisatie moet de ruimte bieden voor integratie dan wel uitbreiding van de provinciale en gemeentelijke monitoringsbehoefte.

7.2 De gemeenten/regio zetten hun data in het monitoringsysteem. De gemeente/regio blijft bronhouder en eigenaar van de data en daarmee verantwoordelijk voor de juistheid en actualiteit van de data. Voor tussentijdse systeemupdates blijven partijen afhankelijk van de mogelijkheden van externe leveranciers.

7.3 Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: ''los het op, of schaal het op''.

8. Overlegstructuur: samenwerking & sturing

8.1 De Partijen spreken een sturingscyclus af die gebaseerd is op een overleg twee keer per jaar: de **Provinciale Woondealtafel**, waarbij Rijk, Provincie en de drie woonregio's bestuurlijk aanschuiven evenals per woonregio een vertegenwoordiger van de Limburgse woningcorporaties. Monitoring en een scherpe agendering is uiteraard een belangrijk element om deze tafels goed te voeden en effectief te laten zijn. Naast deze cyclus worden de noodzakelijke **Versnellingstafels** georganiseerd en vindt uiteraard het reguliere overleg BO Leefomgeving en BO MIRT plaats, waarbij zo veel mogelijk aansluiting zal worden gezocht.

8.2 Er is een bestuurlijke overlegstructuur voorzien die enerzijds zorgt voor informatievestrekking richting het netwerk, evenals gezamenlijke agendering, maar ook het netwerk van overheden en overige partijen steviger bij elkaar brengt en versnellingsmogelijkheden bespreekt en agendeert. De procesinrichting is in de vorm van een jaarcyclus in figuur 1 (volgende pagina) schematisch weergegeven.

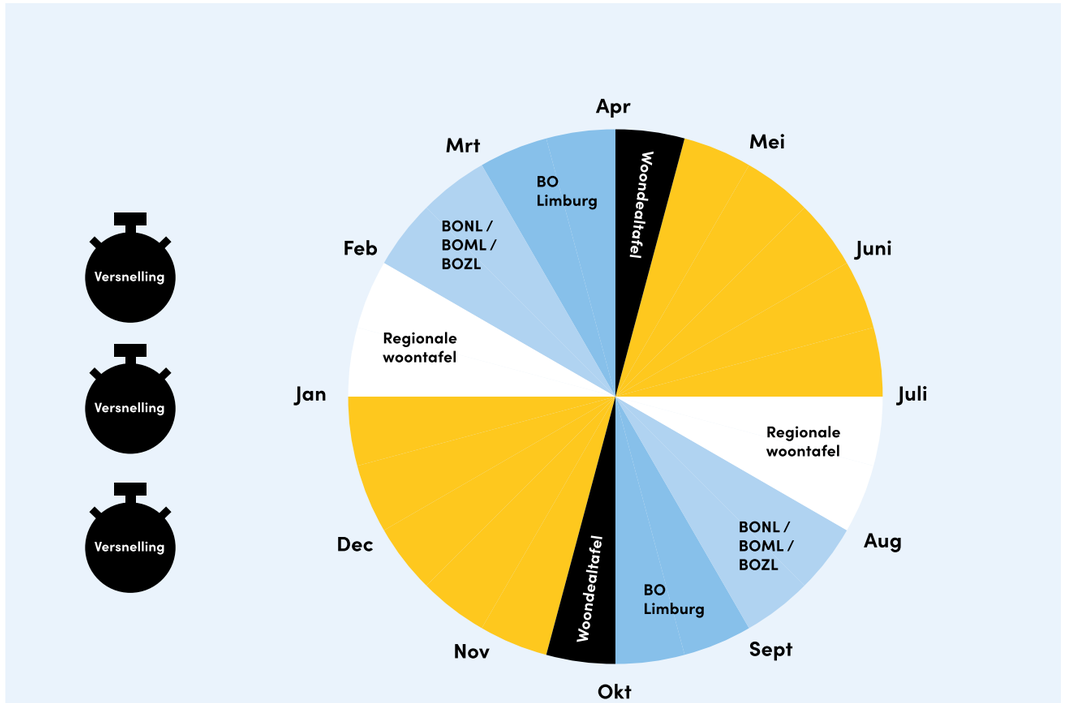
- **Regionale Woontafel (lichtblauw):** dit is de tafel op woonregio niveau met een ambtelijke afvaardiging van de betrokken stakeholders: gemeenten/regio, provincie, woningcorporaties, waterschap, woonbond/afgevaardigde huurdersbelangenverenigingen en marktpartijen. Aan deze tafel wordt de voortgang van de woningbouwprojecten, de actuele problematiek en oplossingsrichtingen en hulpvragen besproken. Versnellend, informatief en agendasettend.
- **BO woonregio:** dit is het Bestuurlijk Overleg tussen woonregio en provincie, alwaar de agenda voor de Woondealtafel wordt voorbereid, gehoord hebbende de input van de Regionale Woontafel
- **BO Limburg:** dit is het Bestuurlijk Overleg met de drie voorzitters van de woonregio's en de gedeputeerde, alwaar de agenda definitief wordt voorbereid en samengesteld ten behoeve van de Woondealtafel.
- **Provinciale Woondealtafel (zwart):** dit is het halfjaarlijks Bestuurlijk Overleg tussen minister, gedeputeerde, de voorzitters van de drie woonregio's en drie vertegenwoordigers van de woningcorporatiesector.

8.3 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er ambtelijk:

- Vier keer per jaar op ambtelijk niveau overleg plaats tussen het Ministerie van BZK (directeuren woningbouw, woningbeleid en opgavemanagers), de provincie en afgevaardigden vanuit de woonregio's, waarvan tweemaal per jaar ter voorbereiding op het eerder genoemde overleg Woondealtafel.
- Vier keer per jaar vindt ambtelijk overleg plaats tussen de gemeenten/woon(sub) regio's, woningcorporaties en provincie over stand van zaken en voortgang van de realisatie van woningbouwplannen.

8.4 Partijen agenderen vanuit de ambtelijke en/of bestuurlijke overleggen ten behoeve van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en tafels als de landelijke Versnellingstafel eventuele regio-overstijgende en algemene knelpunten. Tevens wordt concreet aangegeven welk resultaat noodzakelijkerwijs geboekt moet worden om de voortgang te kunnen waarmaken.

8.5 Daarnaast worden op provinciaal niveau, afhankelijk van behoefte en actualiteit, een of meerdere separate **Versnellingstafels** georganiseerd indien er thema's of knelpunten zijn die we gericht willen oppakken. Deze tafels kunnen divers van aard zijn, tijdelijk of langer lopend. De betrokken partijen komen regelmatig in enig jaar bij elkaar, afhankelijk van de noodzaak (urgentie, aard opgave enz.). De samenstelling en exacte werking van de Versnellingstafels worden nader uitgewerkt.



Figuur 1
Schematische weergave jaarcyclus overlegstructuur

9. Vervolg

9.1 Voor een goede uitvoering van deze Woondeal, wordt in 2023 gestart met de verdere uitwerking van enkele thema's, samen met onze partners.

Het betreft daarbij het opstellen van de Woonzorgvisies in elke gemeente, het door ontwikkelen van een Limburgse visie op de woon- en herstructureringsopgave in relatie tot NOVEX, BO Leefomgeving en het Ruimtelijk Arrangement. Ook zullen we afspraken gaan maken over de wijze waarop we vanaf 2025 gaan programmeren, opdat adequater ingespeeld kan worden op ontwikkelingen die de huisvestingsbehoeften sterk beïnvloeden.

Tevens gaan we ons de komende periode inspannen om duurzaam, circulair en natuurinclusief bouwen verder te ontwikkelen. Momenteel is er veel ambitie, bijvoorbeeld op het gebied van normering en stimulering van circulair bouwen die nog geen plek hebben gekregen in de woningbouwprogramma's. Er zijn voornemens om een aanscherping op het terrein van normering en stimulering van circulair bouwendoor te voeren vanaf 2025. Ook biobased bouwen, hergebruik of industrieel bouwen dragen bij aan versnelling, een betere milieuprestatie en minder stikstofuitstoot. Deze thema's kunnen op een te organiseren Versnellingstafel verder worden vormgegeven.

10. Kritische succesfactoren

De randvoorwaarden op orde

Zoals in het Limburgs bod is benoemd, moeten de condities en randvoorwaarden op orde zijn om alle woningen bijtijds en met de beoogde kwaliteiten te realiseren. De partijen in deze Woondeal identificeren met elkaar een aantal kritische succesfactoren, zonder welke de realisatie van de afspraken uit deze Woondeal onder druk komt te staan.

Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de Woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio tijdig indien er (consultaties voor) nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden opengesteld worden. Ook zal het Rijk als vraagbaak optreden bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken.

Wanneer er al een andere gebieds-specifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor wordt het knelpunt primair daar opgelost. Wanneer partijen tegen locatie- of regio specifieke knelpunten oplopen voor de realisatie van de woningbouw worden deze ingebracht op een Versnellingstafel. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke Versnellingstafel. Ook fungeert BZK indien nodig als toegangspoort tot de andere departementen.

10.1 Voldoende en structurele rijksmiddelen voor uitvoering van de Woondeal.

De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw ook in relatie tot de hele volkshuisvestingsopgave, kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. Vanwege de vaak beperkte omvang van projecten, of de complexiteit van de bouwopgave (waaronder transitie bestaand vastgoed, sloop nieuwbouw, verbouw, herbouw, bouwen in bestaand bebouwd gebied staan businesscases sterk onder druk.
Het gaat dan om bijvoorbeeld grond, infrastructuur en investeringen in de leefomgeving. Zeker in combinatie met de maatschappelijke doelstelling van betaalbaar bouwen is een financiële ondersteuning van het Rijk nodig om gewenste woning(ver)bouwprojecten vlot te trekken. Dit is de kern van de wederkerigheid in de afspraken. Anders komen deze niet van de grond of moeten de maatschappelijke doelstellingen zoals de betaalbaarheid losgelaten worden.

In samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties zoeken de partners in deze Woondeal naar oplossingen voor onrendabele businesscases. Gemeenten halen opbrengsten uit grondverkoop, of, als de gronden van ontwikkelaars zijn, uit het wettelijke kostenverhaal. Bij het realiseren van betaalbare woningen kent de businesscase een grotere onrendabele top. Daarom is aanvullend op de lokale en provinciale inzet, financiële dan wel regulerende ondersteuning van het Rijk nodig.

De realisatie van minimaal 26.550 woningen hangt zoals eerder aangegeven samen met ingrepen in de bestaande woningvoorraad middels ver- en herbouw en transformatie van bestaand leegstaand vastgoed. Dat brengt extra kosten (verwerving, sloop, terugbouw van minder woningen enz.) met zich mee. Om zorg te kunnen dragen voor de 2/3 betaalbaarheid, is financiële steun noodzakelijk.

Voor het op peil brengen en houden van een continue bouwstroom is het gewenst dat het Rijk aan de voorkant structurele middelen beschikbaar stelt in plaats van, dan wel naast incidentele regelingen waarop regio's en provincies telkens opnieuw (in concurrentie) moeten inschrijven. Niet alleen sturen op aantallen, maar ook op kwaliteitsaspecten, waardoor er ook ruimte komt voor kleinere initiatieven, van voldoende kwaliteit.

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het wegnemen van de onrendabele top en hoe de verschillende instrumenten, zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds (VHF), hieraan kunnen bijdragen. Voor de regio is het belangrijk dat de WBI-procedures zo eenvoudig en efficiënt mogelijk zijn. Het rijk betrekt de provincie en regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de regelingen en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordeling- als beheerfase.

10.2 Meer personele capaciteit bij gemeenten op het ruimtelijk domein

Het ontwikkelen van nieuwe woningen en herstructurering van bestaande gebieden en gebouwen vraagt veel van organisaties als provincie, gemeenten en woningcorporaties. Veel gemeenten zetten in op de verhoging van de woningbouwproductie en een focus op complexe binnenstedelijke ontwikkeling. Daarvoor is het noodzakelijk om samen te werken aan een duurzame, structurele oplossing voor de capaciteitsproblemen met betrekking tot de beschikbaarheid van ambtelijke expertise, vooral op het terrein van het ambtelijke handwerk in de planprocedures. Vooralsnog heeft de provincie Limburg € 0,9 miljoen ontvangen uit de Specifieke Uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (2e tranche) voor 2023. Deze middelen zijn ook inzetbaar ten behoeve van het opstellen van de Woonzorgvisies. In dat opzicht past de hoogte van het bedrag niet bij de opgave. Deze is nu uitsluitend geënt op de grootte van de provinciale uitbreidingsopgave.

De ligging in een gebied wat door landsgrenzen wordt gekenmerkt en met buren die een andere taal spreken maakt dat het gevecht om personeel met actuele grensoverschrijdende kennis essentieel is. Meer aandacht en geld voor het aantrekken, ontwikkelen en behouden van extra uitvoeringscapaciteit wordt door de regio gezien als randvoorwaardelijk voor het behalen van de afspraken in deze Woondeal. Dit kan bijvoorbeeld bewerkstelligd worden door meer geld naar het gemeentefonds te laten vloeien, oplossingen te zoeken op regionale schaal en/of door de samenwerking aan te gaan met onderwijsinstellingen of opleidingsinstituten om daarmee het aanbod professionals te vergroten.

10.3 Plan van aanpak versnellen processen en procedures

Daarnaast helpt het als gemeenten worden ontlast als het gaat om de onderzoekslast die komt kijken bij deze ontwikkeling. Hierbij valt te denken aan het vergoeden van bestemmingsplanontwikkelingen en andere onderzoeken. De regio vraagt aandacht voor vereenvoudigde planprocedures, het inperken van bezwaarprocedures en transparantie in Raad van Stateprocedures. Het Rijk heeft het actieplan Versnelling Woningbouwprocedures inmiddels gepubliceerd, waarin vergroting van de capaciteit van de Raad van State een plek krijgt. Het uitvoeren van dit actieplan is belangrijk voor het versnellen van de afspraken in deze Woondeal.

10.4 Stikstofproblematiek in relatie tot de woningbouwopgave

Het is randvoorwaardelijk voor de realisatie van menig woningbouwprogramma dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van de stikstofproblematiek.

10.5 Grip op kostenstijgingen

De afgelopen jaren zijn de bouwkosten fors gestegen. Hierdoor worden nieuwbouw en herstructureringsprojecten fors duurder. Het is van belang om oplossingen te vinden om de ambities van de geplande nieuwbouw- en herstructureringsprojecten te kunnen realiseren.

10.6 Investering in infrastructuur en mobiliteit

Bij veel woningbouwplannen is sprake van (lokale) infrastructurele uitdagingen. Bij binnenstedelijke of binnendorpse inbreidingen en transformaties spelen diverse zaken die om investeringen vragen. De kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte en combinaties van andere ruimtelijk opgaves zoals het tegengaan van hittestress, het stimuleren van wandelen en fietsen, bereikbaarheid van ov, fiets- en auto parkeren. Hierbij geldt dat de regio behoefte heeft aan structurele middelen die niet verdeeld zijn over meerdere regelingen.

10.7 Investeringscapaciteit woningcorporaties

De rijksoverheid en woningcorporaties hebben Nationale Prestatieafspraken (NPA). gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid. De financiële realiteit sinds het tekenen van de Nationale Prestatieafspraken is sterk veranderd. Daarmee staat de haalbaarheid van de afspraken onder druk, net als de haalbaarheid van woningbouwplannen van andere partijen.
Het afschaffen van de verhuurderheffing is een goede en zeer belangrijke stap om woningcorporaties aan investeringsruimte te helpen die nodig is voor het realiseren van de opgave. Echter in de tussenliggende periode staat deze onder druk door de renteontwikkeling, de gestegen vennootschapsbelasting en een kostenstijging van bouwmaterialen. Corporaties verwachten dat er extra middelen nodig zullen zijn om de stapeling aan opgaven zoals benoemd in de Nationale Prestatieafspraken te kunnen realiseren. Immers, uit een doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken toentertijd blijkt dat de opgaven weliswaar landelijk financieel haalbaar zijn, maar dat juist de woningcorporaties in Limburg de kritische grens van de Loan to Value te dicht naderen. Deze kritische grens komt door de bovengenoemde factoren dichterbij, immers de financiële situatie op de woningmarkt is sindsdien verslechterd.
In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door woningcorporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt deze geplande update een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd.

10.8 Beschikbaarheid bouwgrond woningcorporaties

Om de opgave in het sociale huursegment te realiseren, beschikken woningbouwcorporaties momenteel over onvoldoende grond om deze opgave te kunnen realiseren. Sinds de invoering van de Woningwet is het grondbezit van corporaties noodgedwongen sterk afgenomen. Corporaties mogen in de DAEB-tak immers enkel gronden verwerven mits er binnen vijf jaar wordt gestart met bouwen en er een woonbestemming op de locatie rust. Deze voorwaarde beperkt de opbouw van grondposities door corporaties. De grond die in potentie kan worden ingezet voor nieuwbouw is veelal in bezit van private ontwikkelaars. Het verkrijgen van bouwlocaties voor sociale huurwoningen zal daardoor slechts mogelijk zijn tegen hoge grondprijzen. Deze staan ver van de sociale grondprijs die nodig is om een sociale huurwoning te realiseren.
Corporaties achten maatregelen nodig vanuit de overheid in het grondbeleid om de ambitie zoals beschreven in deze Woondeal te kunnen realiseren.
Er liggen volop kansen om via verdergaande samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaars en corporaties om de bouw op gang te houden. Alle partijen in de keten zullen flexibiliteit moeten betrachten om de bouwproductie op gang te houden

10.9 Mogelijkheid om betaalbare koop en huur langdurig juridisch te kunnen verankeren

Termijnen voor het plaatsen of gebruiken van tijdelijke woningen of locaties zijn nu landelijk vastgesteld op 15 jaar. Indien het Rijk zorgt voor wet- en regelgeving die langdurige juridische verankering van betaalbare koop en huur mogelijk maakt, draagt dit bij aan de structurele oplossing van het tekort aan betaalbare woningen. Met de huidige verankering van maximaal 15 jaar worden maatschappelijke gelden feitelijk ingezet voor het creëren van tijdelijke oplossingen. Advies is om langdurige verankering vast te leggen door een meer expliciete link te leggen tussen de realisatie van betaalbare huur door woningcorporaties.

10.10 Monitoring en rapportage

Voor het naleven en herijken van de afspraken is een goede monitoring nodig. Het Rijk kondigt een Interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw aan. Het is voor de regio van belang dat deze monitor naast kwantitatieve gegevens ook kwalitatieve informatie bevat. De regio pleit ervoor geen extra monitoring in te richten, maar gebruik te maken van en aan te sluiten op de provinciale monitoring en gemeentelijke behoefte aan monitoringsgegevens. Voor het slagen van de uitvoering van de Woondeal is het noodzakelijk dat op korte termijn duidelijk wordt hoe de monitoring eruit gaat zien, wat de rol van gemeenten en provincie is in het aanleveren van data en dat er bij de start van de uitvoering van de Woondeal een nulmeting ligt om de afspraken te ijken. Voor tussentijdse systeemaanpassingen blijven partijen afhankelijk van de mogelijkheden van externe leveranciers.

10.11 Ontwikkelingen op andere beleidsvelden.

Knelpunten als gevolg van de formulering van uitgangspunten en randvoorwaarden in andere beleidsvelden kunnen effect hebben op de woningbouwafspraken. Dit soort uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld water en bodem sturend, worden dan ook geagendeerd op de regionale Woondealtafel en regionale Versnellingstafel(s). Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke Versnellingstafel.

10.12 Wettelijke verankering verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Om deze afspraken te kunnen nakomen is een wetswijziging noodzakelijk die realisatiekracht mobiliseert en waarin rollen, taken en verantwoordelijkheden eenduidig belegd zijn. Zonder extra bijbehorende instrumenten, middelen en capaciteit zijn de doelen niet realiseerbaar.



DEEL C

Limburgse Woonregio's

Woonregio **Noord-Limburg**

Algemene beschrijving van de opgave in Noord-Limburg

Noord-Limburg heeft de grootste groeipotentie en hiermee de grootste bouwopgave om de huishoudensgroei te faciliteren van Limburg. Uit het woningmarktonderzoek van STEC groep, dat onderdeel was van het provinciaal bod, blijkt duidelijk dat het grootste deel van de totale bouwopgave in Noord-Limburg ligt.

Vanuit het perspectief rust en ruimte is er aandacht voor meer leefbaarheid en woonkwaliteit in alle kernen van Noord-Limburg, door het toevoegen van duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren en starters, met hierbij voldoende keuzemogelijkheden voor alle inwoners van de gemeenten. Dit is kenmerkend voor de specifieke identiteit en eigenheid van alle dorpskernen in Noord-Limburg en draagt bij aan de vitaliteit om te (blijven of gaan) wonen in een aantrekkelijk deel van de provincie, dat gunstig gelegen is ten opzichte van de andere provincies.

Noord-Limburg heeft en vraagt- ook van haar medeoverheden- extra aandacht voor de opgaven in de bestaande woningvoorraad (levensloopbestendig maken en verduurzamen), de transformatieopgave van niet toekomstbestendige locaties en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Extra aandachtspunt voor specifieke doelgroepen (waaronder internationale medewerkers), beschouwt Noord-Limburg als een vanzelfsprekend onderdeel van deze opgave.

In de komende periode wordt de ambitie, of dit nu gaat om groei of het versterken en behouden van bestaande kwaliteiten, nader uitgewerkt voor de periode na 2024. Passend bij de opgave waar we voor staan en hiermee een bijdrage leverend aan de landelijke opgave om voldoende woningen te realiseren.

In Noord-Limburg concentreren zich naast de bouwopgave een aantal complexe ruimtelijke opgaves, denk hierbij aan de landbouwtransitie, vrijkomende agrarische bebouwing, opgaven rondom water en de energietransitie. Keuzes met betrekking tot die opgaven worden o.a. gemaakt in het kader van Novex-gebied De Peel. Dit biedt ook kansen en mogelijkheden om (een deel) van het woonvraagstuk op te lossen.

In Noord-Limburg is gezondheid een belangrijke verbindende schakel. We kiezen bewust en doelgericht voor gezondheid als basis om prettig te kunnen leven, werken, ontwikkelen en samenwerken. De acht Noord-Limburgse gemeenten bundelen al jaren de krachten om een impuls te geven aan de verdere ontwikkeling van de regio en het oplossen van regionale, maatschappelijke vraagstukken. Met nog de nodige behoefte aan nieuwbouw, wordt o.a. ingezet op voldoende (sociale) huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Ook wordt, mede door de toenemende vergrijzing, sterk ingezet op het bevorderen van doorstroming.

Noord-Limburg kenmerkt zich door de nodige dynamiek als gevolg van de strategische ligging als logistieke hotspot tussen de mainports in Nederland, Vlaanderen en Duitsland, de Venlo Greenport als belangrijk onderdeel van de Limburgse kennis-as van de Brightlandcampus en de verbondenheid met regio's als Nijmegen en Brainport Eindhoven. Agribusiness, maakindustrie en logistiek zijn stuwende economische sectoren. In de afgelopen jaren heeft daarnaast met name de vrijetijdseconomie een sterke ontwikkeling doorgemaakt. Het agrarische karakter met afwisselend landschap met onder andere De Peel en de Maasduinen, de ruimte en de Maas zetten daar rust tegenover.

De woningbouwopgave moet ook gezien worden in de mix van grote dynamiek en rust en ruimte die Noord-Limburg kenmerkt. Vanuit het perspectief dynamiek bekeken is een sterke verbondenheid met omliggende regio's, zoals Nijmegen en Brainport Eindhoven, te zien. Met een plus op het (op behoefte gebaseerde) woningbouwprogramma kan de druk op de woningmarkt in aangrenzende regio's verlicht worden en dragen wij zorg voor een evenwichtigere samenstelling van onze wijken. Daarnaast dragen ontwikkelingen binnen de eigen regio (denk aan hoger onderwijs en verstreken economische structuur) ook bij aan extra groei. Dit sluit aan op de stedelijke dynamiek die ook in Noord-Limburg te vinden is.

Werkwijze Noord-Limburg

De regio Noord-Limburg zet zich op basis van de in 2020 vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024 in om in samenwerking met corporaties en marktpartijen 10.649 woningen te realiseren, zoals aangegeven in de onderstaande tabel a1. De sleutelprojecten, door de provincie gedefinieerd als zijnde projecten met een financiële bijdrage vanuit de provincie en/of rijk, zijn in tabel a4 gemarkeerd én op kaart 2 aangegeven. De planlijsten zoals bijgevoegd hebben een dynamisch karakter en worden jaarlijks geactualiseerd. Dit geldt zodoende ook voor de aantallen zoals ingevuld in de tabellen.

Huisvestingsopgave Regio Noord-Limburg: van provinciale naar regionale opgave

Noord-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 5.239 woningen, waarvan 2.654 (51%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede termijn (2025 – 2030) is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

De woningbouwopgaven en -kansen worden voor de tweede termijn (2025 – 2030) nog nader geduid voor de regio Noord-Limburg middels een op te stellen 'Toekomstvisie wonen Noord-Limburg'.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het totaal aantal te realiseren woningen in de twee termijnen (I en II).

	Bruto toevoegingen (te realiseren woningen)[3]	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)[4]	Aantal woningen in harde plancapaciteit[5]	Betaalbaarheid[6]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	5.239	4.990	3.477	1.256	829	569	973	150
II	5.410	5.372	1.251	1.022	218	973	633	10
Totaal	**10.649**	**10.362**	**4.728****	**2.278**	**1.047**	**1.542**	**1.606**	**160**

Tabel A1
De Woondeal overzichtstabel Regio Noord-Limburg: 2022–2030*

* De bovenstaande cijfers komen mogelijk niet overeen met hetgeen er per gemeente is opgevoerd in de PlanCapaciteitsMonitor (PCM). Dezezijn afkomstig uit de gemeentelijke administraties en dus actueler dan de PCM.

** Bovenstaande cijfers komen niet overeen met het totaal uit de PCM. Gemeenten hanteren voor intern gebruik actuelere projectenoverzichten die nog opgevoerd dienen te worden in de PCM.

Voor de eerste termijn (I: periode 2022-2024) zijn de realisaties per gemeente aangegeven in tabel A2.

Tabel A2
De eerste termijn Woondeal Regio Noord-Limburg per gemeente: 2022–2024***

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Beesel	261	258
Bergen	274	259
Gennep	390	376
Horst aan de Maas	996	968
Mook en Middelaar	365	364
Peel en Maas	600	564
Venlo	1.745	1.594
Venray	608	607
Totaal	**5.239**	**4.990**

*** De bovenstaande cijfers komen mogelijk niet overeen met hetgeen er per gemeente is opgevoerd in de PCM. De bovenstaande cijfers zijn afkomstig uit de gemeentelijke administraties en dus actueler dan de PCM.

[3] De daadwerkelijke toevoegingen (dus exclusief sloop)
[4] Aantal woningen van de bruto toevoegingen die in de plancapaciteit zijn opgenomen.
[5] 'Harde plancapaciteit' zijn die plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan
[6] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

De regio Noord-Limburg draagt met onderstaande aantallen bij aan de realisatie van de Limburgse opgaven op het terrein van flexwonen, transformatie en herstructurering.

Tabel A3
Flexwonen, herstructurering en transformatie Noord-Limburg

Periode	Hergebruik/ trans-formatie (andere opgave)	Herstructurering door Sloop woningen	Aantal flexwoningen
Periode I	1.608	- 128	482
Periode II	1.085	- 82	20
Totaal	**2.693**	**- 210**	**502**

Sleutelprojecten

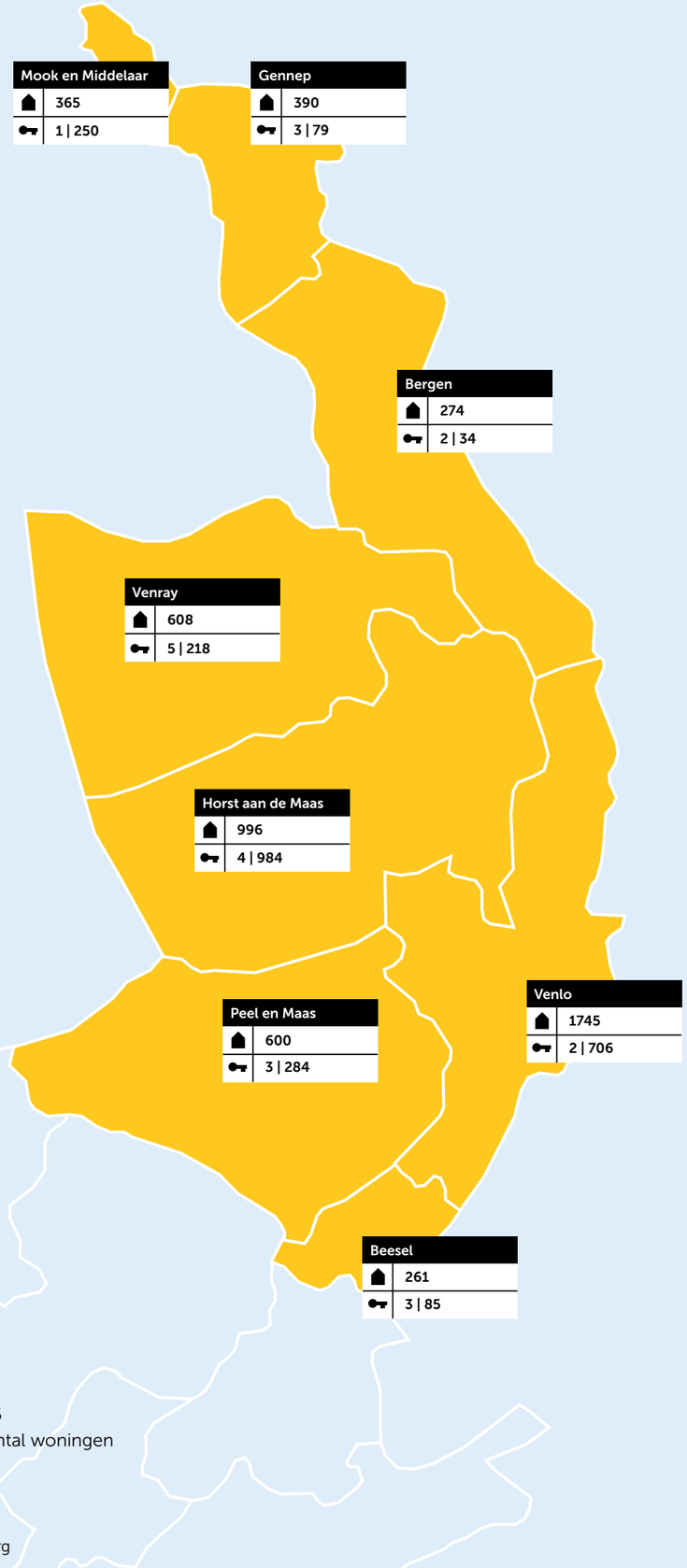
Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel a4 opgenomen. We blijven via de Woondealtafel met elkaar continue het gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Gemeente	Aantal projecten	Toevoeging	Onttrekking	Regelingen
Beesel	3	85	0	KLC, Doeluitkering herstructurering Bedrijventerreinen en Subsidie Flexibele inzet woningbouw
Bergen	2	34	5	KLC
Gennep	3	79	0	KLC
Horst aan de Maas	4	984	64	KLC en RHA
Mook en Middelaar	1	250	0	KLC
Peel en Maas	3	284	0	KLC
Venlo	2	706	0	KLC,BIRK
Venray	5	218	0	KLC

Tabel A4
Sleutelprojecten

Noord-Limburg





Kaart 2
Versnelling (tot 2025) en sleutelprojecten Noord-Limburg

Kritische succesfactoren en ondersteuning

De kritische succesfactoren zoals weergegeven in de inleidende tekst worden door de Noord-Limburgse gemeenten onderschreven. Onderstaand een weergave van kritische succesfactoren die kenmerken zijn voor de regio Noord-Limburg:

- Al geruime tijd wordt er gewerkt aan de planvorming voor de verdubbeling en elektrificatie van de Maaslijn. De ontwikkeling van de Maaslijn is cruciaal voor de aantrekkelijkheid van de aangelegen kernen. Door de elektrificatie en verdubbeling worden kernen beter en sneller bereikbaar én aantrekkelijker. De vernieuwing zorgt voor een kortere woon-werkafstand, wat het reizen én studeren in eigen regio of provincie aantrekkelijker maakt. Het is van groot belang voor de leefbaarheid van de kernen dat er vaart wordt gemaakt met de elektrificatie en verdubbeling van de Maaslijn.
- Voor de opgave van sociale huur zijn de woningcorporaties grotendeels afhankelijk van bouwlocaties die de gemeenten ter beschikking stellen tegen (doorgaans) betaalbaardere tarieven. Hierdoor komen gemeentelijke grondexploitaties, met name van kleine projecten, onder druk te staan. Subsidies voor kleine projecten zijn dan ook zeer wenselijk om haalbare businesscases neer te kunnen zetten.
- In algemene zin geldt dat er ook sprake is van lokale belemmeringen, bijvoorbeeld door hoogspanningsleidingen. Het proces om deze wel/niet ondergronds te laten lopen is langdurig.
- De opgave is in Noord-Limburg voor een groot deel kwalitatief van aard. Door meervoudige opgaven op diverse terreinen zoals waterberging, klimaatadaptatie en voldoende groen staat de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk. Helemaal als het gaat om het toevoegen van (kleinere aantallen) woningen in het betaalbare segment binnen bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door transformatie. Daarnaast zijn er op diverse locaties lokale belemmeringen, hetgeen een negatief effect heeft op voldoende bouwlocaties.



Woonregio **Midden-Limburg**

Algemene beschrijving van de opgave in Midden-Limburg

Midden-Limburg is het verbindend hart van Limburg, waar het aantrekkelijk wonen en leven is. De regio bestaat uit 2 stedelijke en 5 plattelandsgemeenten. Naast de steden Roermond en Weert, met een belangrijke verzorgende functie voor de regio, zijn er ruim 50 (kleine) kernen. Hoewel Midden-Limburg in omvang de kleinste regio is, heeft Midden-Limburg, na Noord-Limburg, wel de grootste bouwopgave. Dit blijkt ook uit het woningmarktonderzoek, dat door Stec Groep is uitgevoerd als onderdeel van het Limburgs bod.

Midden-Limburg scoort hoog in de Monitor brede welvaart. De regio wil haar unieke karakter behouden en verder uitbouwen door gezamenlijk te werken aan drie hoofdopgaven:

- een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg;
- een toekomstbestendige (circulaire) economie;
- een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het thema wonen is hierbij van cruciaal belang.

In Midden-Limburg gaat het goed. Een groot deel van de inwoners is welvarend. Midden-Limburgers houden van tradities zoals kermis, carnaval en schutterijen en voelen zich thuis in de regio: het groene hart van Limburg met het smalste stukje van Nederland. De afgelopen decennia heeft de regio een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Door de grindafgravingen is een groot aaneengesloten watersportgebied tot stand gekomen. Daarnaast kent de regio schitterende (grens- overschrijdende) natuurgebieden waaronder vele met de status van Natura-2000. Het is hier prettig wonen, werken, winkelen en recreëren in aantrekkelijke steden en de nabij gelegen vitale dorpen in het groen.

Door de regio lopen verschillende stromen, sporen, kabels, buizen en wegen waarlangs mensen, goederen, energie en grondstoffen onderweg zijn naar de plek van bestemming. Door deze ligging en de transportassen is de regio aantrekkelijk voor vele bedrijven. Midden-Limburg loopt in Limburg voor op het gebied van innovatie wat betreft de energietransitie. De eerste windmolens in Limburg zijn gerealiseerd in Leudal en het eerste coöperatieve zonnepark van Limburg ligt in Weert.

Een groot deel van Midden-Limburg is welvarend. Tegelijkertijd zijn er in delen van het buitengebied, in sommige landelijke kernen, in stedelijke wijken en bij specifieke doelgroepen grote opgaven op het gebied van welzijn, gezondheid, eenzaamheid en leefbaarheid. Dit komt onder meer door demografische veranderingen, schaalvergroting in de economie en een daarmee samenhangend teruglopend voorzieningenaanbod. In de kernen en steden leidt het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen bovendien tot segregatie en een vrij eenzijdig samengestelde bevolking, terwijl in het landelijk gebied de toenemende leegstand van agrarische bedrijven een probleem wordt.

De kwaliteit van het wonen in Midden-Limburg is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen uitdagingen, die in 2022 zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Daarnaast bestaat er een nadrukkelijke bestuurlijke wens om ambitieuzer te bouwen dan uitsluitend voor de lokale/regionale behoefte. Hiermee wordt ingespeeld op een ontwikkeling (overloop vanuit zuidoost Brabant) die feitelijk al plaats vindt. De ambitie om een gedeelte van de bouwopgave van zuidoost Brabant in te vullen, is eveneens opgenomen in de regioparagraaf van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI).

Naast het (laten) bouwen van voldoende woningen dient er uiteraard voor de juiste doelgroepen gebouwd te worden, is er aandacht voor transformatie en herstructurering en aanpassing van de bestaande voorraad in relatie tot verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. Zo wordt de leefbaarheid van de kernen en wijken op peil gehouden en een thuis geboden voor huidige en toekomstige inwoners. Aan specifieke opgaven zoals huisvesting voor internationale werknemers en uitbreiding van woonwagenlocaties wordt gewerkt.

De regio Midden-Limburg heeft de wens en het ontwikkelpotentieel om de ambitie uit deze Woondeal te kunnen realiseren, onder de voorwaarden die elders in dit document zijn genoemd (kritische succesfactoren).

Werkwijze Midden-Limburg

De regio Midden-Limburg zet zich op basis van de in 2022 vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 10.350 woningen, zoals aangegeven in de onderstaande tabel b1. De sleutelprojecten, door de provincie gedefinieerd als zijnde projecten met een financiële bijdrage vanuit de provincie en/of rijk, zijn in tabel b4 gemarkeerd én op kaart aangegeven. Dit laat onverlet dat de gemeenten daarnaast prioritaire projecten hebben aangewezen, die van wezenlijk belang zijn voor de betreffende gemeenten. De planlijsten, die aan deze Woondeal ten grondslag hebben gelegen, hebben een dynamisch karakter en worden jaarlijks geactualiseerd. Dit geldt zodoende ook voor de aantallen zoals ingevuld in de tabellen.

Alle procesafspraken met betrekking tot de plannen, zijn gebaseerd op een door de regio uitgevoerd en vastgesteld woningbehoefteonderzoek.

Huisvestingsopgave Regio Midden-Limburg: van provinciale naar regionale opgave

Midden-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 3.450 woningen, waarvan 2.334 (68%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Onderstaande tabel B1 geeft inzicht in het totaal aantal te realiseren woningen in de twee perioden (I en II).

	Bruto toevoegingen (te realiseren[3]	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)[4]	Aantal woningen in harde plan-capaciteit[5]	Betaalbaarheid[6]			Aantal woningen door woning-corporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	3.450	4.340	2.898	1.387	562	385	1.117	42
II	6.900	5.621	639	1.167	688	218	951	52
Totaal	**10.350**	**9.961**	**3.537**	**2.554**	**1.250**	**603**	**2.068**	**94**

Tabel B1
De Woondeal overzichtstabel Regio Midden-Limburg: 2022 – 2030

Voor de eerste termijn (I: periode 2022-2024) zijn de realisaties per gemeente aangegeven in tabel B2.

Tabel B2
De eerste termijn Woondeal Regio Midden-Limburg per gemeente: 2022 – 2024

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Echt-Susteren	375	459
Leudal	450	456
Maasgouw	300	534
Nederweert	300	270
Roerdalen	300	312
Roermond	1.050	1.231
Weert	675	1.078
Totaal	**3.450**	**4.340**

[3] De daadwerkelijke toevoegingen (dus exclusief sloop)
[4] Aantal woningen van de bruto toevoegingen die in de plancapaciteit zijn opgenomen.
[5] 'Harde plancapaciteit' zijn die plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan
[6] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

De regio Midden-Limburg draagt met onderstaande aantallen bij aan de realisatie van de Limburgse opgaven op het terrein van flexwonen, transformatie en herstructurering.

Tabel B3
Flexwonen, herstructurering en transformatie Midden-Limburg

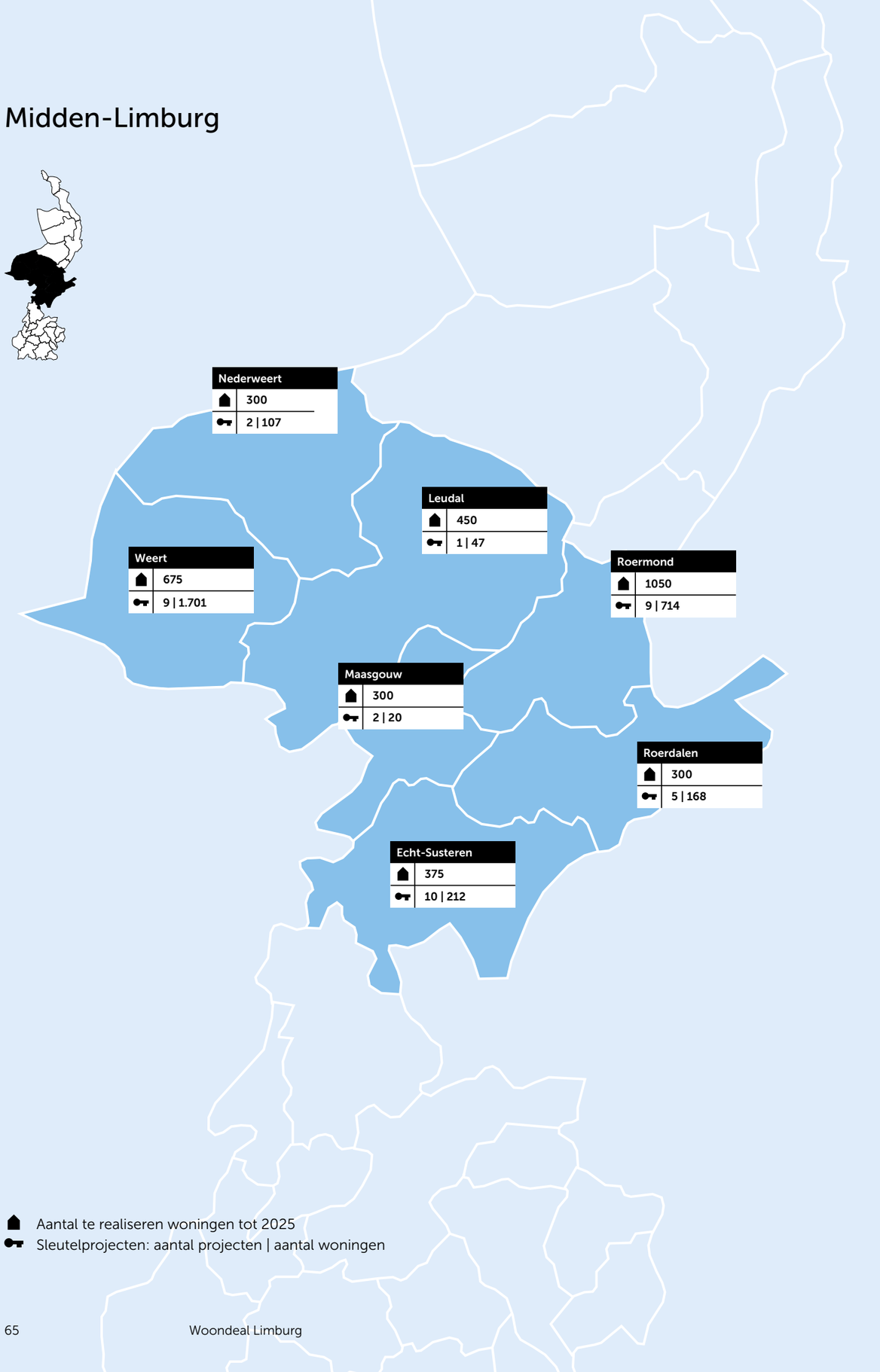
Periode	Hergebruik/ transformatie (andere opgave)	Herstructurering door Sloop woningen	Aantal flexwoningen
Periode I	1.755	-340	150
Periode II	3.463	-669	171
Totaal	**5.218**	**-1.009**	**321**

Sleutelprojecten

Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in bijlage 3 opgenomen. We blijven via de Woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Gemeente	Aantal plannen	Toevoeging	Onttrekking	Bijdrage
Leudal	1	47	0	ISV-3
Weert	9	1.701	658	KLC 1 en 2, Mobiliteitsmaatregelen versnelling Rijk, Stedelijke ontwikkeling, RHA, Prov. Subsidie Stimulering woningbouw
Roermond	9	714	96	Inframiddelen versnelling Rijk, KLC, Prov. Subsidie SRW,
Echt-Susteren	10	212	0	KLC 1 en 2
Roerdalen	5	168	12	KLC, RHA
Maasgouw	2	20	0	
Nederweert	2	107	0	Prov. subsidiekader stimulering bouw en transitie Limburgse woningmarkt, RHA

Tabel B4
Sleutelprojecten



Kaart 3
Versnelling (tot 2025) en sleutelprojecten Midden-Limburg

Kritische succesfactoren

De kritische succesfactoren zoals weergegeven in de inleidende tekst worden door de Midden-Limburgse gemeenten onderschreven. Onderstaand een weergave van kritische succesfactoren die kenmerkend zijn voor de regio Midden-Limburg:

- Voor de opgave sociale huur zijn de woningcorporaties grotendeels afhankelijk van bouwlocaties die de gemeenten ter beschikking stellen tegen (doorgaans) lagere grondprijzen. Hierdoor komen gemeentelijke grondexploitaties, met name van kleine projecten, onder druk te staan. Bijdragen onder andere van het Rijk, ook voor kleine projecten zijn dan ook zeer wenselijk om haalbare businesscases neer te kunnen zetten.
- Daarnaast speelt de haalbaarheid voor corporaties en gemeenten bij grote herstructureringsopgaven. Bijdragen voor sloop en nieuwbouw voor de corporaties en voor (her)inrichting van de openbare ruimte voor de gemeenten zijn nodig om de plannen haalbaar te maken. Leefbaarheid, ontmoeting, veiligheid en klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte zijn cruciaal voor de sociale samenhang en een toekomstbestendige openbare ruimte in wijken en kernen.



Woonregio **Zuid-Limburg**

Algemene beschrijving van de opgave in Zuid-Limburg

Zuid-Limburg kenmerkt zich door haar unieke ligging in Europa en met haar stedelijke gebieden te midden van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Hierdoor is de woningmarkt zowel stedelijk als landelijk vervlochten. Veel van de werkgelegenheid is te vinden rondom de samenwerkende Brightland campussen (Health-, Chemelot- en de Smart Services Campus), Chemelot Industrial Park, Maastricht University, hogescholen en de groeiende toeristische sector. Daarnaast is Zuid-Limburg een ideale uitvalsbasis om te studeren, wonen en werken over de grens (bijvoorbeeld Aken of Luik). Deze factoren zorgen voor een hogere (arbeids)migratie en daarbij aansluitende woningbouwprogramma's.

Naast het bijzondere landschap, heeft de regio ook een rijk industrieel verleden. Er staan veel (jonge) monumenten in centra en daarbuiten. Door de massabouw in tijden van mijnbouw en wederopbouw zijn veel kwalitatief laagwaardige woningen gebouwd. Daardoor ligt er nu een stevige uitdaging op het vlak van energietransitie, transformatie en renovatie. Om deze (monumentale) gebouwen te kunnen herstructureren zijn er nieuwe woningen nodig. De bestaande woningvoorraad is vaak dermate verouderd dat renovatie soms niet realistisch is of het woningtype niet meer aansluit bij de wensen van de samenleving (bijvoorbeeld levensloopgeschikt). Inwoners moeten bovendien kunnen doorstromen naar betere huizen. Doorstroming is ook nodig op het vlak van gezinswoningen naar levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Dit niet alleen in het kader van de vergrijzing, maar ook vanwege de sterke regionale binding die groepen jongeren hebben en die graag willen blijven wonen op de plek waar zij zijn opgegroeid.

De ambitie om via herstructurering en transformatie kwalitatieve woningen toe te voegen aan de voorraad is groot. Een impuls om deze ambitie te verwezenlijken is belangrijk, waarbij aandacht nodig is voor de specifieke opgaven die spelen in de grensregio's van Nederland.

Binnen Zuid-Limburg is er sprake van drie verschillende subregio's: Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek. De Zuid-Limburgse subregio's hebben ieder hun eigen specifieke opgaven, maar kenmerken zich in de bovenstaande gezamenlijke woningbouwambitie.

Maastricht-Heuvelland

De regio Maastricht-Heuvelland bestaat uit de stedelijke en landelijke gebieden van de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Maastricht, Meerssen, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Kenniswerkers uit de euregio, studenten, senioren en jongeren: Maastricht-Heuvelland is een populaire plek om te wonen. De verwachting is dat de populariteit van deze subregio aanhoudt en toeneemt, mede door de groei van de universiteit, bruisende stadscentra, de wens van senioren en jongeren om in hun omgeving te blijven wonen en de buitenlandse migratie.

De vraag naar woningen in de regio komt helaas niet altijd overeen met het aanbod. Bestaande woningen moeten daarom worden verduurzaamd of levensloopgeschikt worden gemaakt. De transformatie- en herstructureringsopgave is onmogelijk om te realiseren zonder nieuwbouw. Nieuwbouw kan zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woning typologieën en goedkopere woonproducten. Ook wil de regio plek blijven bieden aan expats en andere kenniswerkers uit de (Eu)regio om passend te blijven wonen en ook hun kinderen hier te laten opgroeien. Het United World College zorgt voor een passend onderwijsaanbod.

Op basis van de prognoses en programmeringen van Maastricht-Heuvelland is er sprake van een behoefte aan minimaal 12.000 woningen, waarvan 4.365 tijdelijke woningen voor de periode 2022-2030. Deze behoefte is gebaseerd op de groei van de universiteit Maastricht (circa 3% per jaar), maar ook stijgende migratie, behoefte aan tijdelijke woonruimtes en de huidige krapte op de woningmarkt.

Projecten binnen Maastricht-Heuvelland ontvangen hiervoor al steun van de Provincie Limburg en het Rijk door middel van verschillende regelingen: het Volkshuisvestingsfonds, het Kader Kwaliteit in Limburgse Centra, Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en de Versnellingsafsafspraken BO MIRT. Daarnaast is er samen met de subregio Westelijke Mijnstreek een aanvraag ingediend voor de 4e tranche Regio Deal met de naam InGenieus, Groen en Gezond.

Parkstad Limburg

Parkstad Limburg bestaat enerzijds uit een stedelijk gebied (Heerlen, Kerkrade, Brunssum en Landgraaf) en anderzijds uit een aantal rustieke, landelijke gemeenten (Beekdaelen, Voerendaal en Simpelveld). De regio kent een verouderde woningvoorraad. De afgelopen jaren stond de woningbouwopgave in het teken van herstructurering. Omdat in deze periode relatief weinig nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd, wordt de nieuwbouwopgave steeds urgenter. Op basis van recent woonbehoefteonderzoek betreft de bruto nieuwbouwopgave circa 7.500 woningen in 10 jaar tijd. Het betreft een behoefte aan nieuwe woningen voor bestaande bewoners (gericht op doorstroming/vernieuwing) én voor nieuwe instromers. De regionale economie draait goed. Door de hoge (arbeids)migratie, is er nog maar sprake van een minimale bevolkingsdaling. Bestuurlijk is in Parkstad de wens geuit om een extra woningbouwambitie uit te spreken en te functioneren als ‘overloopregio’ voor schaarste-gebieden en/of als alternatief (thuiswerken/corona). Door de ontwikkeling van de regio Aken als ‘kennishub’ ontstaat bovendien tegelijk nog meer druk op de woningmarkt in Aken dan voorheen, die door Parkstad kan worden benut.
Het voorjaar van 2023 staat in het teken van het vaststellen van een nieuwe regionale woonvisie waarbij de gezamenlijke aanpak op de volkshuisvestelijke opgave nog sterker verankerd wordt bij de gemeenteraden en waarbij de fundering wordt gelegd voor de doorvertaling van de prioriteiten woningbouw van VRO en de daaruit voortvloeiende afspraken in voorliggende woondeal. De stelselmatige aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio met onze partners (waaronder vernieuwing) is een essentiële pijler voor de verbetering leefbaarheid en de veiligheid in de regio. Zo is de regio benoemd tot één van de koplopersregio’s uit het programma ‘Een Thuis voor Iedereen’ en wordt de aanpak van de sociale achterstanden in de meest kwetsbare gebieden van Parkstad vanuit de Regio Deal voortgezet en kracht bijgezet bijvoorbeeld vanuit het Volkshuisvestingsfonds, de Woningbouwimpuls en het Mobiliteitsfonds.

Westelijke Mijnstreek

De 4 gemeenten Beek, Beekdaelen[7], Sittard-Geleen en Stein vormen samen de subregio Westelijke Mijnstreek. Door de veelzijdige samenstelling van gemeenten variëren de woonmilieus van landelijk tot stedelijk. Een recent woningbehoefteonderzoek geeft aan dat er een regionale behoefte is aan 2875 woningen (bruto) voor de periode 2022 t/m 2030.

Ontwikkelingen in de Westelijke Mijnstreek staan niet stil. De verwachting is dat de komende jaren de werkgelegenheid van de Brightlands Campus zal groeien. Ook neemt het aantal internationale werknemers binnen de regio toe. Dit is veelal direct gerelateerd aan de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Maastricht Aachen Airport. Daarnaast zijn er verschillende gemeentelijke ambities met een focus op het transformeren en herstructureren van de woningvoorraad, het bouwen van tijdelijke woningen, en het ontwikkelen van een stationsomgeving. Daarom is er binnen de regio, aanvullend op de bruto woningbouwopgave, een woningbouwambitie van ten minste 1650 woningen.

Binnen de Westelijke Mijnstreek hebben verschillende woningbouwprojecten van de Provincie Limburg en het Rijk steun ontvangen vanuit financiële regelingen. Voorbeelden hiervan zijn: het Volkshuisvestingsfonds, Kader Kwaliteit Limburgse Centra, Stimuleringsregeling Wonen, Impulsaanpak winkelgebieden en de Versnellingsafspraken BO MIRT. Daarnaast is er samen met de subregio Maastricht-Heuvelland een aanvraag ingediend voor de 4e tranche Regio Deals met de naam InGenieus, Groen en Gezond.

[7] De gemeente Beekdaelen neemt deel aan de subregionale bestuurlijke overleggen van zowel Parkstad Limburg als de Westelijke Mijnstreek. De aantallen zijn meegenomen bij de subregio Parkstad Limburg.

Werkwijze Regio Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, destijds opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (inmiddels 16 als gevolg van herindeling) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met de gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. De subregionale woningbouwprogrammeringen worden geënt op de SVWZL en zijn integraal onderdeel van die structuurvisie.

De Stadsregio Parkstad Limburg werkt al meer dan vijftien jaar intensief regionaal samen op het gebied van wonen en volkshuisvesting. De zeven Parkstadgemeenten werken samen in de bestuurlijke samenwerking van de Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Parkstad Limburg. Op regionale schaal is al stevig invulling gegeven aan het woonbeleid en aan regionale prestatieafspraken over woningbouw en volkshuisvesting. Zoals de 7 Parkstadgemeenten hierin hun bevoegdheden op regionale schaal belegd hebben, zo hebben de 9 woningcorporaties binnen de regio zich verenigd in het samenwerkingsverband van het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg en worden huurdersorganisaties van de corporaties vertegenwoordigd door het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad Limburg. De samenwerking met marktpartijen is jarenlang vanwege het slechte investeringsklimaat niet vanzelfsprekend geweest, maar heeft mede met ondersteuning van BZK weer een impuls gekregen, waarbij door het bundelen van initiatieven, vernieuwing niet alleen in goede gebieden, maar ook in kwetsbare eenzijdige gebieden een kans krijgt.

Huisvestingsopgave Woonregio Zuid-Limburg: van provinciale naar regionale opgave

Zuid-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 7.849 woningen, waarvan 5.640 (72% %) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel

Onderstaande tabel C1 geeft inzicht in het totaal aantal te realiseren woningen in de twee perioden (I en II).

		Bruto toevoegingen (te realiseren woningen)[3]	Beschikbare bruto plan-capaciteit (aantal woningen)[4]	Aantal woningen in harde plan-capaciteit[5]	Betaalbaarheid[6]			Aantal woningen door woning-corporaties	
					SH	MH	GK	SH	MH
MH	I	4.794	4.728	2.356	2.534	367	485	1.191	n.b.
	II	9.201	8.696	346	1.005	177	197	781	n.b.
PSL	I	2.423	2.511	2.123	973	350	405	681	n.b.
	II	4.352	4.421	315	1.457	1.265	0	1.749	n.b.
WM	I	655	1.001	655	308	160	58	244	n.b.
	II	2.220	1.970	516	379	172	91	365	n.b.
Totaal		**23.645**	**23.327**	**6.311**	**6.656**	**2.491**	**1.236**	**5.011**	**n.b.**

Tabel C1
De Woondeal overzichtstabel Regio Zuid-Limburg: 2022 – 2030

Voor de eerste termijn (I: periode 2022-2024) zijn de realisaties per gemeente aangegeven in tabel C2.

Tabel C2
De eerste termijn Woondeal Regio Zuid-Limburg per subregio: 2022 - 2024

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
MH	4.794	4.728
PSL	2.423	2.511
WM	655	1.001
Totaal	**7.872**	**8.240**

De regio Zuid-Limburg zet zich in om, op basis van de gebleken behoefte en uitgesproken ambities, een bijdrage van 1.123 flexwoningen te leveren in de periode 2022 – 2024. Het aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in onderstaande tabel. In de regio zijn reeds 850 flexwoningen voor studentenhuisvesting gerealiseerd die minimaal tot 2030 blijven staan.

3 De daadwerkelijke toevoegingen (dus exclusief sloop)
4 Aantal woningen van de bruto toevoegingen die in de plancapaciteit zijn opgenomen.
5 'Harde plancapaciteit' zijn die plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan
6 Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

Met flexwonen reageert de regio snel op ontwikkelingen. Voor de periode 2025 – 2030 zal voortdurend gekeken worden naar de behoefte aan dit woonconcept. De regio Zuid-Limburg zet zich in om leegstaand vastgoed, waar mogelijk te hergebruiken/bestemmen voor de realisatie van woningen.

Tabel C3
Flexwonen, herstructurering en transformatie Zuid-Limburg

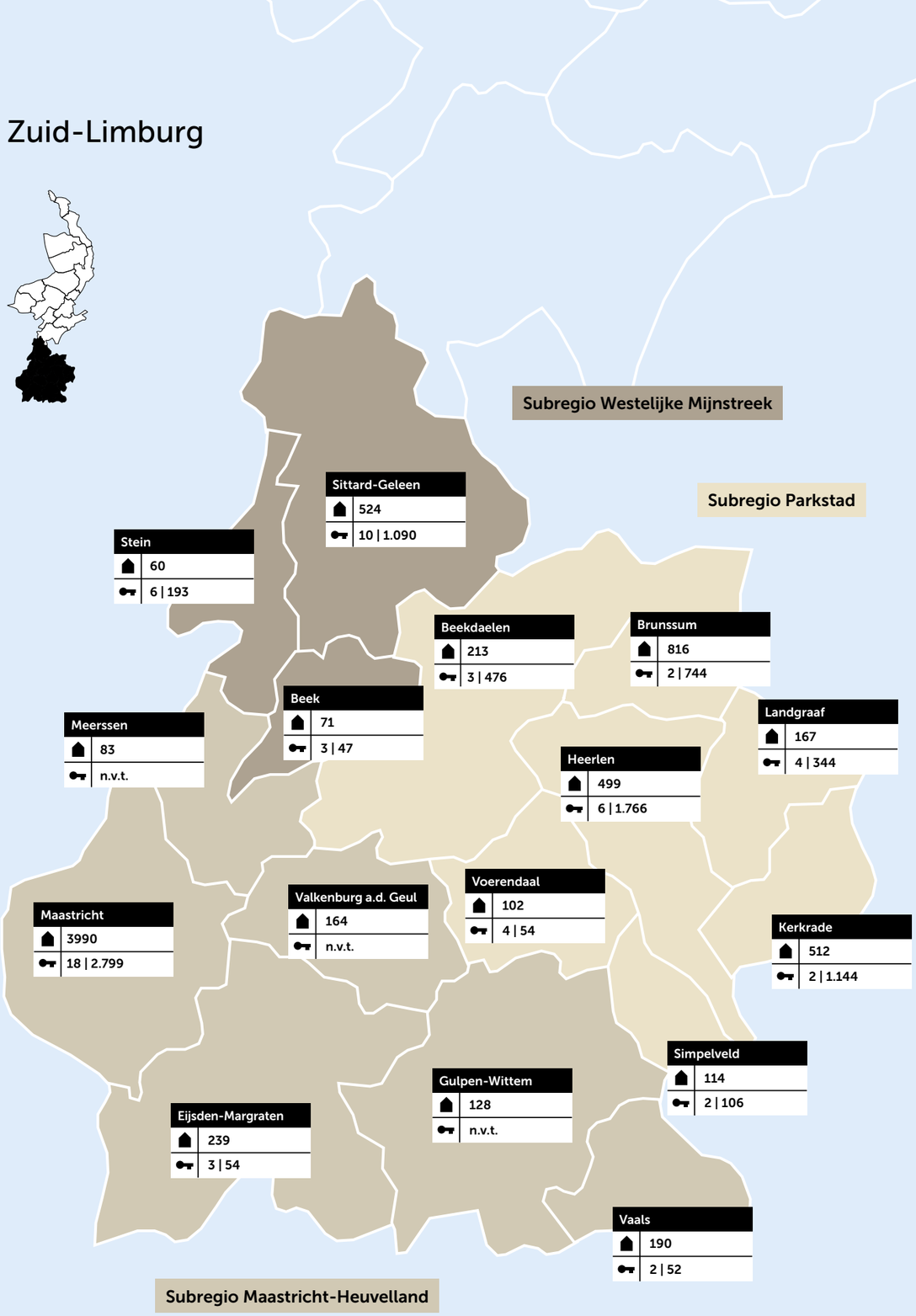
	Periode	Hergebruik/ transformatie (andere opgave)	Herstructurering door Sloop woningen	Aantal flexwoningen
MH	I	683	-342	678
	II	1.170	-301	n.t.b.
PSL	I	750	-525	300
	II	1.250	-6.675	75
WM	I	310	-31	70
	II	40	-567	n.t.b.
Totaal		**4.203**	**8.441**	**1.123**

Sleutelprojecten

Onderstaand een overzicht van het aantal bouwlocaties dat is aangewezen als sleutelproject in de regio en die opgeteld noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. Een specificatie van deze locaties en de eventuele knelpunten voor de realisatie zijn in bijlage 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel continu met elkaar het gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Tabel C4
Sleutelprojecten Zuid-Limburg

Gemeente	Aantal plannen	Toevoeging	Onttrekking
Maastricht	18 plannen	2.799	2
Eijsden-Margraten	3 plannen	54	0
Vaals	2 plannen	52	0
Beekdaelen	3 plannen	476	0
Brunssum	5 plannen	685	0
Heerlen	20 plannen	1.750	0
Kerkrade	17 plannen	361	200
Landgraaf	4 plannen	344	0
Simpelveld	3 plannen	7	18
Voerendaal	12 plannen	221	0
Beek	3 plannen	47	0
Sittard-Geleen	10 plannen	1.090	472
Stein	6 plannen	193	83
Totaal	**106 plannen**	**8.079**	**775**



Kaart 4
Versnelling (tot 2025) en sleutelprojecten Zuid-Limburg

Woonregio **Zuid-Limburg**

SUBREGIO MAASTRICHT-HEUVELLAND

Woningbouwambitie Maastricht-Heuvelland: minimaal 12.000 woningen t/m 2030

1. De gemeenten in Maastricht-Heuvelland, de Provincie, Universiteit Maastricht en Universiteit Aken hebben de verwachting dat beide universiteiten blijven groeien en dat dit naast meer studenten ook – samen met de mogelijke komst van de Einsteintelescoop – voor meer banen zal zorgen de komende 10 jaar in deze regio. Deze plusambitie zit nu nog niet verwerkt in de "Factsheets woningbehoefte Maastricht-Heuvelland - Voorlopige inzichten ten behoeve van regionale woondeals t/m 2030" waarop onderstaand bod is gebaseerd (zie paragraaf 1.3).

   Onderstaande tabel CA1 geeft inzicht in het totaal aantal te realiseren woningen (Totaal) in de twee perioden (I en II)

	Bruto toevoegingen (te realiseren woningen)[3]	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)[4]	Aantal woningen in harde plancapaciteit[5]	Betaalbaarheid[6]			Aantal woningen door woning-corporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	4.794	4.728	2.356	2.534	367	485	1.191	n.b.
II	9.201	8.696	346	1.005	177	197	781	n.b.
Totaal	**13.995**	**13.424**	**2.702**	**3.539**	**544**	**682**	**1.972**	**n.b.**

Tabel CA1
De Woondeal overzichtstabel subregio Maastricht-Heuvelland: 2022 – 2030

[3] De daadwerkelijke toevoegingen (dus exclusief sloop)
[4] Aantal woningen van de bruto toevoegingen die in de plancapaciteit zijn opgenomen.
[5] 'Harde plancapaciteit' zijn die plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan
[6] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

Voor de eerste termijn (I: periode 2022-2024) zijn de realisaties per gemeente aangegeven in tabel CA2.

Tabel CA2
De eerste termijn Woondeal subregio Maastricht-Heuvelland per gemeente: 2022 - 2024

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Eijsden-Margraten	239	235
Gulpen-Wittem	128	114
Maastricht	3990	3.973
Meerssen	83	83
Vaals	190	188
Valkenburg aan de Geul	164	135
Totaal	**4.794**	**4.728**

2. De regionale woningbouwambitie uit artikel 1.1 is gebaseerd op de "Factsheets woningbehoefte Maastricht-Heuvelland - Voorlopige inzichten ten behoeve van regionale woondeals t/m 2030". Deze factsheets resulteren in een regionaal woonbehoefteonderzoek (2023 - 2030), dat naar verwachting in 2023 wordt vastgesteld. Op basis van het scenario woonvoorkeur migratie is er voor de regio Maastricht-Heuvelland een opgave van 4.640 reguliere woningen voorlopig geprognosticeerd (exclusief de eerder benoemde groeiambitie van de Universiteiten en van de verwachte groei van werkgevers). De indicatieve behoefte van tijdelijke woningen op basis van ditzelfde scenario is 4.356 woningen tot 2030. Deze tijdelijke woningen (die ook in permanente gebouwen met tijdelijke huurcontracten kunnen worden gerealiseerd) zijn beoogd voor de doelgroepen starters, studenten, woonurgenten met en zonder voorrang en internationale werknemers. Gezamenlijk telt dit op tot circa 9.000 woningen. Uitgaande van een plancapaciteit van 130% (rekening houdend met planuitval) houdt dit een gewenste plancapaciteit in van circa 12.000 woningen. Dit komt overeen met de regionale ambitie.

3. Maastricht-Heuvelland werkt op gemeentelijke schaal samen met de woningcorporaties op het vlak van herstructurering en nieuwbouw. Ook marktpartijen dragen substantieel bij aan harde plancapaciteit. In Maastricht wordt daarbij gestuurd op minimaal 60% betaalbare nieuwbouw bij nieuwe woningbouwprojecten waarbij oog is voor wijk-specifieke vraagstukken. Zo wordt er gestuurd op meer sociale huur op locaties waar nu weinig sociale huur is. Naast de concentratie van sociale huur wordt hierbij ook het onderzoek Veerkracht in Maastricht als uitgangspunt bij gebruikt. Dit onderzoek maakt inzichtelijk waar de leefbaarheid in de stad onder druk staat en gebruikt dezelfde systematiek als het landelijke Aedes onderzoek naar Veerkracht in het corporatiebezit.

4. Op grond van uitgangspunten in de lokale Woonvisies, de lokale overleggen met corporaties en marktpartijen en de behoeften - gebaseerd op de "Factsheets woningbehoefte Maastricht- Heuvelland - Voorlopige inzichten ten behoeve van regionale woondeals t/m 2030", wordt kwalitatief en kwantitatief gestuurd op de juiste woning op de juiste plek. De woningbouwambitie (exclusief de ambitie zoals vermeld in 1.1) van 12.000 woningen tot en met 2030 betreft een bruto aantal. De lokale woningbouwambitie bestaat uit een uitbreidingsopgave en een herstructureringsopgave. Deze nieuwe woningen zijn noodzakelijk om de herstructureringsprojecten te realiseren. De nieuwbouw is namelijk nodig om doorstroom uit de beoogde herstructureringsprojecten te genereren en draagt daardoor bij aan de transformatie van de regio. De opgaven hangen dus met elkaar samen. De regio monitort periodiek de subregionale woonprogrammering en stelt deze bij op basis van actuele afspraken met corporaties en marktpartijen.

5. De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

Om de woningbouwopgave uit tabel ca1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat gewenste 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij in eerste instantie specifieke aandacht voor de plannen tot en met 2024. De Provincie stuurt bovendien met de opgenomen instructieregels in de Provinciale omgevingsverordening op het adaptief programmeren (toevoegen van de juiste kwaliteit en het periodiek heroverwegen van de verouderde planvoorraad) en zet in op zaken zoals de aanpak van de stikstofproblematiek.

De Provincie faciliteert en stimuleert Soortenmanagementplannen met kennis en financiële middelen ten behoeve van het kunnen aanvragen van een gebiedsgerichte ontheffing Flora en Fauna.

Het Rijk heeft voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor uitbreiding van capaciteit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Knelpunten als gevolg van belemmeringen van de capaciteit en gebrek aan expertise bij mede- overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woondealtafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafels de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

Flexwonen, herstructurering & transformatie

1. De subregio levert 678 flexwoningen (250 zijn reeds gerealiseerd) die in ieder geval tot 2030 beschikbaar zijn. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie en Rijk ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie elders een volgende locatie beschikbaar komt voor die flexwoningen die een tweede periode kunnen ingaan.

2. Met het transformeren van vastgoed en herstructurering van slechte woningen zonder toekomstwaarde wordt ruimte voor nieuwe, eigentijdse woningen gecreëerd. Daarnaast kan transformatie en herstructurering bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen doormiddel van transformatie per jaar. Woningen worden veelal ook gerealiseerd in leegkomend vastgoed zoals winkel- en/of bedrijfspanden. De beschikbaarheid van leegstaand vastgoed laat zich niet voorspellen. Met name op dit terrein dienen kansen zich dus onaangekondigd aan en is het zaak deze kansen steeds te bezien in het licht van de totale regionale huisvestingsopgave. Ook in de regio Maastricht-Heuvelland worden woningen toegevoegd als gevolg van de transformatie van panden of locaties met een andere bestemming (functiewijziging). Dit is geen streven op zich maar een gevolg van de transformatieopgaven vanuit andere domeinen. Wanneer deze woningen al bekend zijn, zijn deze onderdeel van de totale opgave die is opgenomen in tabel 1.

3. Hoewel nog niet bestuurlijk vastgesteld willen we wel een van de aanbevelingen uit de "Factsheets woningbehoefte Maastricht-Heuvelland - Voorlopige inzichten ten behoeve van regionale woondeals t/m 2030" met u delen omdat deze een belangrijk knelpunt in onze subregio onderbouwt: de transformatie van de bestaande voorraad, met name in minder courante segmenten, zal niet vanzelf plaats vinden. Dit omdat transformatie of sloop niet altijd financieel haalbaar is. Als overheden niet bewust inzetten op de transformatie van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld door beleid, financiële bijdragen en andere instrumenten) – of de transformatie ondanks stimulering onhaalbaar blijkt – betekent dit een grotere opgave voor sloop en nieuwbouw.

De subregio Maastricht-Heuvelland draagt met onderstaande aantallen bij aan de realisatie van de Zuid-Limburgse opgaven op het terrein van flexwonen, transformatie en herstructurering.

Tabel CA3
Flexwonen, herstructurering en transformatie subregio Maastricht-Heuvelland

Periode	Hergebruik/ transformatie (andere opgave)	Herstructurering door Sloop woningen*	Aantal flexwoningen
Periode I	683	342	678
Periode II	1.170	301	n.b.
Totaal	**1.853**	**643**	**678**

* Sloopaantallen uit de lokale prestatieafspraken MH.

4. Voorstel is dat de subregio Maastricht-Heuvelland aanhaakt bij de verkenning van het Ministerie van BZK, Provincie Limburg en de regio Parkstad ten aanzien van het realiseren van de extra nieuwbouwopgave én bijdrage aan de nationale woningbouwopgave en het opvangen van de lokale druk op de woningmarkt en aangrenzende regio's zoals Aken.

5. Partijen maken afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de Woondeal wordt gemonitord en besproken.

Sleutelprojecten Maastricht-Heuvelland

In Limburg is afgesproken om alle projecten in kaart te brengen die reeds Rijks- of provinciale financiële bijdragen hebben ontvangen en te definiëren als sleutelprojecten. Het betreft uitbreiding- en/of herstructureringsprojecten. De onderstaande locaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. De locaties zijn ook in tabel 4 opgenomen. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn eveneens in tabel 4 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Onderbouwing bijdragen en ondersteuning locaties

1. Kader Kwaliteit Limburgse centra (KLC): dit kader richt zich op het verbeteren van de woon- en leefomgeving in centra in Limburg. Het kader voorziet in een integrale aanpak, vertrekkend vanuit het beleidsveld Wonen. Hiervoor komen projecten in aanmerking met een integraal en samenhangend pakket aan maatregelen, gericht op het realiseren van resultaten die inspelen op provinciale ambities in een of meer andere beleidsvelden. De provincie ondersteunt daarmee de volgende locaties reeds financieel: 'Mheerderweg Noord', 'Karreweg fase II', 'Sprinkstraat', 'Studentenhuisvesting P0 locatie', 'Caberg-Zuidoost', 'Esso Maastrichterlaan en Jos Francotteweg' en 'Pastoerswei'.

2. MIRT: In het BO MIRT van november 2022 zijn versnellingsafspraken gemaakt. Daarin heeft de gemeente Maastricht voor twee projecten een bijdrage van het Rijk ontvangen voor mobiliteitsmaatregelen om de realisatie van woningen te versnellen. Voor Maastricht: Geusselt e.o. betreft dit een Rijksbijdrage van € 10,5 mln. excl. btw (12,7 mln. incl. btw) voor het versnellen van ca. 972 woningen. Voor Maastricht: Trega Zinkwit betreft dit een Rijksbijdrage van € 9,5 mln. excl. btw (11,49 incl. btw) voor het versnellen van ca. 950 woningen.

3. Volkshuisvestingsfonds (VHF): met deze uitkering kunnen gemeenten investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden. In deze woongebieden staat de leefbaarheid onder druk. De gemeente Maastricht heeft in het kader van de eerste tranche VHF € 4,8 miljoen (waarvan € 1,5 miljoen cofinanciering door de gemeente) verkregen voor de sloop, nieuwbouw en renovatie in de wijken Malpertuis, Pottenberg en Mariaberg.

4. Gemeenten en provincie zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. De provincie stelt hiervoor in de periode 2022-2024 middelen beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen.

5. In verschillende sleutelprojecten lopen gemeenten tegen juridische vraagstukken aan bij het realiseren van woningen. Hiervoor kan het landelijk expertteam woningbouw worden ingeschakeld.

6. Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en fungeren als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Sleutelprojecten

Onderstaande bouwlocaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in bijlage 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Tabel CA4
Sleutelprojecten subregio Maastricht-Heuvelland

Gemeente	Plannaam	Toevoeging	Onttrekking	Bijdrage
Maastricht	Trega Zinkwit	950	0	MIRT
	Studentenhuisvesting Geusselt	500	0	MIRT
	Geusselt Scheggen	336	0	MIRT
	Studentenhuisvesting P0 locatie	265	0	KLC & RHA
	Blauwdorp Servatius	137	38	Project stedelijke vernieuwing
	Herontwikkeling Klevarie Klooster	123	0	RHA
	Kantoor Adelbert van Scharnlaan	106	0	RHA
	Caberg-Zuidoost	85	0	KLC
	Burg. Bauduinstraat Fase 2	70	13	MIRT
	Centrum Malpertuis	45	36	VHF
	Mammoetflat	50	44	VHF
	Kam – Wittevrouwenveld	30	0	MIRT
	Proosdijveld-Biedermeier	22	0	VHF
	Driehoek – Wittevrouwenveld	20	0	MIRT
	Dak- en thuislozenopvang (locatie n.t.b.)	20	0	RHA
	Woonwagens (locatie n.t.b.)	18	0	RHA
	Stadhoudersstraat/Mondragonstraat fase 2	14	16	MIRT
	Skaeve Huse – Toustruwe	8	0	RHA
Eijsden-Margraten	Mheerderweg Noord	19	0	KLC
	Karreweg fase II	19	0	KLC
	Sprinkstraat	16	0	KLC
Vaals	Esso Maastrichterlaan en Jos Francotte-weg	34	0	KLC
	Aan de Linde	18	0	KLC

Betaalbaarheid

1. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat 2/3 (600.000 woningen tot en met 2030) van de nieuwe woningen in Nederland betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max. van €1.000,- per maand (prijspeil 2020) en koopwoningen tot €355.000,-. Uitgaande van de opgave om tot en met 2030 ca. 12.000 nieuwe woningen toe te voegen, is het streven om ca. 7.200 nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren.

2. In de nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen in Nederland tot en met 2030. In nog Maastricht-Heuvelland wordt ingezet op de bouw van ca. 3.500 sociale huurwoningen en een nog nader te bepalen aantal middenhuur woningen van corporaties.

3. Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huur te realiseren.

4. Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het versnellen van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

5. In de regio Maastricht-Heuvelland staan ca. 104.500 woningen waarvan ca. 29.000 huurwoningen van corporaties en ca. 22.750 huurwoningen van particuliere eigenaren. Dit betekent dat ca. 28% van de woningvoorraad in de regio in eigendom is van de corporaties en ca. 22% van particuliere verhuurders. Een deel van deze particuliere huurwoningen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens van € 763,47 per maand. Deze sociale en particuliere huurwoningen staan ongelijk over de regio verdeeld. Streven is om regionaal te komen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte aan deze woningen.

6. In Maastricht draait de gemeente, in samenwerking met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen, en corporaties een pilot met de VoorzieningenWijzer. Met inzet van de VoorzieningenWijzer door alle betrokken uitvoeringsorganisaties (corporaties, gemeenten en partners uit het sociaal domein) wordt ingezet op het verhogen van het besteedbaar inkomen, bestrijding van de armoede- en schuldenproblematiek van bewoners met een laag inkomen en reductie van de kwetsbaarheid. Inzet is om met de nieuwe Regio Deal de VoorzieningenWijzer ook in de periode 2023 – 2025 te continueren.

Huisvesting aandachtsgroepen - Studentenhuisvesting en ouderen

1. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen en studenten. Door de vergrijzing telt Nederland over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers. Een verdubbeling t.o.v. nu. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgaven moeten regionaal en lokaal worden uitgewerkt in Woonzorgvisies. In de nabije toekomst zullen gemeenten lokale visies voor wonen met zorg opstellen. De opgaven worden in een herijking van de woondeal voor 2024 of later en in toekomstige prestatieafspraken met woon- en zorgpartijen meegenomen

   Ook is er nationaal aandacht voor diverse aandachtsgroepen. Een van deze aandachtsgroepen betreft studenten. Maastricht Universiteit verwacht daarnaast de komende jaren te groeien in studentenaantallen evenals de Universiteit van Aken. De gemeente Maastricht heeft in haar studentenprogrammering geprognosticeerd dat er 2.900 studentenwoningen nodig zijn tot 2024.

Herstructureringsopgave Maastricht-Heuvelland

1. Regionaal wordt tegenwoordig nu meer dan in het verleden focus gelegd op kansrijke nieuwbouw-proposities, de uitbreiding daarvan en de versnelling van de realisatie van de bouwplannen en versterking van de uitvoeringskracht van de partijen gezamenlijk. Transformatie van bestaande woningen enerzijds en nieuwbouw om tot een passende woningvoorraad te komen aan de andere kant zijn twee kanten van dezelfde medaille. De balans in de woningmarkt moet gevonden worden in de samenwerking tussen markt, overheid en corporatiesector.

2. Samen met de corporaties werken de gemeenten aan de opgaven voor herstructurering en nieuwbouw en leggen dit vast in lokale prestatieafspraken. Bij gebiedsontwikkelingen in gebieden met goedkope segmenten wordt ook gekeken naar een goede mix van betaalbare en middeldure woningen en wordt in de meer veerkrachtige wijken ook de realisatie van meer betaalbare woningen nagestreefd.

3. Betrokkenheid van de overheid op lokaal, regionaal, provinciaal en nationaal niveau is essentieel om de basis te bieden voor een integrale aanpak van de problematische bestaande particuliere voorraad én toevoeging van kwalitatief goede particuliere woningen in combinatie met sociale huur zodat er een goede opbouw van de wijken ontstaat, met oog voor de leefbaarheid en veerkracht in de wijken. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

4. Naast de nieuwbouwambitie om circa 12.000 woningen te realiseren, worden in Maastricht-Heuvelland ook ca. 650 woningen gesloopt.

5. De regio heeft al gelden voor de herstructurering ontvangen vanuit het Volkshuisvestingsfonds: € 4,8 miljoen (waarvan € 1,5 miljoen cofinanciering door de gemeente) voor de sloop, nieuwbouw en renovatie in de wijken Malpertuis, Pottenberg en Mariaberg in Maastricht.

6. Maastricht-Heuvelland sluit graag aan bij de langjarige samenwerking tussen BZK en de Stadsregio Parkstad Limburg, waar nieuwe publiek-private samenwerkingsvormen worden verkend en in de praktijk worden gebracht om de aanpak van de herstructureringsopgaven te bestendigen en belangen, capaciteit, kennis, kunde en kracht te bundelen.

7. De partijen spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. Maastricht-Heuvelland en Westelijke Mijnstreek hebben tevens gezamenlijk bij het ministerie van BZK een aanvraag ingediend voor een 4e ronde van de Regio Deals, waarbij in het Programma InGenieus, Groen en Gezond - Zuid-Limburg onder andere ingezet wordt op de herstructurerings- en transformatieopgaven in wijken en kernen in combinatie met leefbaarheid en sociale veiligheid.

Duurzaamheid

1. Met de Nationale prestatieafspraken zijn bindende afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke inzet van corporaties die zij gaan leveren met de door afschaffing van de verhuurderheffing toegenomen investeringscapaciteit. In de afspraken wordt gesteld, dat de corporaties een koplopersrol hebben in de verduurzaming. Landelijk gaan zij tot en met 2030 675.000 woningen toekomstklaar isoleren en 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Daarnaast zullen corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label moeten hebben verbeterd en gaan corporaties vanaf 2023 cv-ketels vervangen en krijgen huurders geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

2. Circa 3.800 corporatiewoningen binnen de regio Maastricht Heuvelland staan op de planning om in de periode 2022-2026 gerenoveerd te worden.

3. Binnen de herstructureringsprojecten waarbij particuliere woningen worden aangepakt, worden woningen verduurzaamd. In het kader van het Volkshuisvestingsfonds heeft dit concreet vorm gekregen.

Kritische succesfactoren

Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren moeten aangepakt worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten en stakeholders. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

Voor de locaties opgenomen op kaart 4 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3.

De in tabel 4 benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondealoverleggen die twee keer per jaar plaatsvinden met het Rijk, de provincie en de regio's. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen. Voor de meeste locaties geldt dat de kritische succesfactor het vinden van een passend en haalbaar programma op een transformatielocatie is. Stijgende bouwkosten, gecombineerd met een behoefte aan betaalbare woningen op dure locaties is een grote uitdaging. De versnellingskansen zitten grotendeels in het vergroten van ambtelijke capaciteit (begeleiden initiatieven, vergunningen, etc.) en financiële middelen (o.a. inrichting en beheer nieuwe openbare ruimte en onrendabele toppen).

Maastricht-Heuvelland specifieke knelpunten

a. Een groot deel van de woningbouwopgave in Maastricht-Heuvelland bestaat uit herstructurering, transformatie en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Uitdagingen zijn er op het gebied van transformatie en energetische transitie van monumentale panden en woningen in mijnbouw- en wederopbouw wijken. Daarnaast moet de bestaande woningvoorraad levensloop- of zorggeschikt worden gemaakt vanwege de vergrijzing, zodat er doorstroming kan plaatsvinden. Deze transformatieopgave is onmogelijk om te realiseren zonder nieuwbouw. Nieuwbouw kan zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woning typologieën en goedkopere woonproducten.

b. Veel woningbouwlocaties liggen middenin of tegen het Nationaal landschap Zuid-Limburg aan in deze regio. Dat betekent dat woningbouw zeer lastig of enkel vertraagd te realiseren is door middel van bijvoorbeeld intern/extern salderen of doordat het rijk of provincie stikstofruimte regelt. Een voorbeeld: elektrische kranen en vrachtauto's kunnen worden gebruikt voor de bouw om de stikstofuitstoot te verminderen: maar er zijn in Europa slecht een beperkt aantal van dit soort elektrische kranen en vrachtauto's beschikbaar. Dit levert vertraging op van de woningbouw.

c. Vanwege deze ligging in het Nationaal landschap Zuid-Limburg is Maastricht-Heuvelland ook meer dan andere regio's aangewezen op inbreiding en herstructurering in plaats van uitbreiding door 'bouwen aan de rand van de stad'. Inbreiding en herstructurering is complexer en daardoor kostbaarder omdat er wordt gebouwd in de bestaande structuur van stad of dorp. Door het verhogen van de bouwdichtheid vraagt dit ook om het omvormen van bestaande voorzieningen zoals groen en parkeren. Dit vergt daarnaast meer overleg met de omgeving, die vaak niet zitten te wachten op 'meer buren'. Extra gelden kunnen helpen om dergelijke projecten te versnellen doordat er zorgvuldiger kan worden omgegaan met participatietrajecten en er meer voorzieningen kunnen worden toegevoegd aan de omgeving - waardoor projecten niet alleen in kwaliteit verbeteren maar er minder kans is op soms langdurige bezwaar en beroep procedures vanuit de omgeving.

d. Maastricht-Heuvelland is een grensregio en deelt meer kilometers grens met België en Duitsland dan met Nederland. Toerisme, werkgelegenheid en ook de woningmarkt houdt niet op bij de grens. Om Zuid-Limburg goed te ontsluiten met de Euregio en nabije steden zoals Luik en Brussel goed bereikbaar te maken is een uitbreiding van het (inter)nationale ov-netwerk cruciaal. Naast Luik en Brussel grenst Maastricht-Heuvelland ook rechtstreeks aan de stad Aken. De regio Aken is met de Rheinisch Westfälische Technische Hochschule (46.000 studenten), de Fachhochschule (15.000 studenten) en het Forschungscentrum Jülich (7.100 medewerkers) een belangrijk kenniscentrum. Aken is in Noordrijn-Westfalen 'startup stad #1'. Dit gaat gepaard met een grote woondruk aan de Duitse zijde. Om interessant te worden voor woningzoekenden in Luik en Aken is goed grensoverschrijdend openbaar vervoer een belangrijke randvoorwaarde, naast uiteraard andere vervoersmodaliteiten.

Kritische succesfactoren

a. Voldoende en structurele rijksmiddelen: veel gemeentes hebben zelf weinig tot geen grondbezit en zijn afhankelijk van andere partijen zoals corporaties en ontwikkelaars voor de realisatie van woningbouw. Betaalbaarheidseisen zorgen er vaak voor dat plannen niet tot uitvoering komen of vertraging oplopen door een grote onrendabele top. Om deze kosten te kunnen dekken is financiële ondersteuning van onder andere het Rijk nodig. Dit knelpunt zal groter worden indien de opgave om twee derde betaalbaar te bouwen wordt meegerekend. Voor het op peil brengen en houden van de woningbouw is bovendien structurele financiële steun van het rijk nodig in plaats van losse incidentele regelingen met wisselende criteria waar gemeentes nu steeds los van elkaar aanspraak op moeten proberen te maken. Daar komt bij dat veel van de regelingen niet geschikt zijn voor veel (Zuid-)Limburgse gemeenten. Zo ligt de grens voor de komende tranche van de Woningbouwimpuls ongunstig voor veel van de kleinere en grotere gemeenten en kan er geen of beperkt aanspraak worden gemaakt. Op dit moment wordt vanuit het Rijk verkend hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet. Het doel van het Volkshuisvestingsfonds past goed bij onze opgaven. Wij voorzien echter ook een hulpvraag bij de transformatie- en sloopopgave. In sommige wijken zullen oude woningen op termijn moeten wijken voor minder maar kwalitatief betere woningen. Dit soort ontwikkelingen willen we niet alleen financieren door dure woningen terug te bouwen waar geen behoefte aan is.

b. Extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten: wat de woningbouwopgave betreft komen er de laatste tijd steeds meer taken en verantwoordelijkheden op gemeenten af en de woningbouwopgave is complexer geworden. Ook is er aanvullende wet- en regelgeving vanuit het rijk in de maak betreffende de regie op de volkshuisvesting en de implementatie van de Omgevingswet. Dit vraagt om vergroting van de ambtelijke capaciteit bij gemeentes op het gebied van beleid, vergunningen en handhaving. Er is behoefte aan 'handjes' voor de uitvoering en het versnellen van de opgaven.

c. Investering in infrastructuur en mobiliteit: Aanvullend op eerdergenoemd knelpunt van de (inter)nationale ov-verbindingen is er bij veel woningbouwplannen sprake van lokale infrastructurele uitdagingen. Bij binnenstedelijke of binnen dorpse inbreidingen en transformaties spelen diverse zaken die om investeringen vragen. De kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte en combinaties van andere ruimtelijk opgaves zoals het tegengaan van hittestress, het stimuleren van wandelen en fietsen, bereikbaarheid van ov, fiets- en auto parkeren. Ook hierbij geldt dat behoefte is aan structurele middelen die niet versnipperd zijn over meerdere regelingen.

d. Landelijke aanpak stikstofproblematiek: gemeentes en provincie houden nauw de ontwikkelingen rondom stikstof in de gaten en wat de juridische implicaties hiervan kunnen zijn. Er is behoefte aan een integrale landelijke aanpak.

e. Mogelijkheid om betaalbare koop en huur langdurig juridisch te kunnen verankeren. Termijnen zijn nu landelijk vastgesteld op 15 jaar. Indien het rijk zorgt voor wet- en regelgeving die langdurige juridische verankering van betaalbare koop en huur mogelijk maakt draagt dit bij aan de structurele oplossing van het tekort aan betaalbare woningen. Met de huidige verankering van maximaal 15 jaar worden maatschappelijke gelden feitelijk ingezet voor het creëren van tijdelijke oplossingen. Advies is om langdurige verankering vast te leggen door een meer expliciete link te leggen tussen de realisatie van betaalbare huur door de toegelaten instellingen.

f. Tijdige aanvoer en beschikbaarheid van bouwmaterieel en bouwpersoneel blijft een kwetsbare succesfactor waarbij landelijk bouwprojecten elkaar kunnen beconcurreren bij aanhoudende tekorten. Wellicht kan het Rijk hier landelijk een regierol op pakken.

g. De Provincie faciliteert en stimuleert Soortenmanagementplannen met kennis en financiële middelen ten behoeve van het kunnen aanvragen van een gebiedsgerichte ontheffing Flora en Fauna.



Woonregio **Zuid-Limburg**

SUBREGIO PARKSTAD LIMBURG

Woningbouwambitie subregio Parkstad: minimaal +6.775 woningen t/m 2031

Onderstaande tabel CB1 geeft inzicht in het totaal aantal te realiseren woningen in de twee perioden (I en II)

	Bruto toevoegingen (te realiseren woningen)[3]	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)[4]	Aantal woningen in harde plancapaciteit [5]	Betaalbaarheid[6]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	2.423 *	2.511	2.123	973	350	405	681 ***	n.t.b.
II	4.352	4.421	315	1.457	1265		1.749	n.t.b.
Totaal	**6.775** **	**6.932** *	**2.438** *	**2.430**	**2020**		**2.430** ****	**n.t.b.**

Tabel CB1
De Woondeal overzichtstabel subregio Parkstad: 2022 – 2030

* Op basis van de provinciale plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM)
** Op basis van de bestuurlijke afspraken uit de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van 15 december jl. (onderlegger: WBO Parkstad 2022 – 2032)
*** Op basis van het strategisch voorraadbeleid van de corporaties (peildatum 01/07/2021)
**** Op basis van informatie van Aedes (NPa corporaties)

Voor de eerste termijn (I: periode 2022-2024) zijn de realisaties per gemeente aangegeven in tabel CB2.

Tabel CB2
De eerste termijn Woondeal subregio Parkstad per gemeente: 2022 – 2024*

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Beekdaelen	213	236
Brunssum	816	895
Heerlen	499	475
Kerkrade	512	517
Landgraaf	167	167
Simpelveld	114	114
Voerendaal	102	107
Totaal	**2.423**	**2.511**

* Op basis van de provinciale plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM)

[3] De daadwerkelijke toevoegingen (dus exclusief sloop)
[4] Aantal woningen van de bruto toevoegingen die in de plancapaciteit zijn opgenomen.
[5] 'Harde plancapaciteit' zijn die plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan
[6] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

De subregio Parkstad Limburg draagt met onderstaande aantallen bij aan de realisatie van de opgaven op het terrein van flexwonen, transformatie en herstructurering.

Tabel CB3
Flexwonen, herstructurering en transformatie subregio Parkstad

Periode	Hergebruik/ transformatie (andere opgave)*	Herstructurering door sloop woningen	Aantal flexwoningen
Periode I	750	525*	300
Periode II	1.250	6.675	75
Totaal	**2.000**	**7.200****	**375**

* Op basis van de provinciale plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM)
** 90% van de sloopopgave van 8.000 woningen (uit het WBO Parkstad 2022 - 2032)

1 Woningambities subregio Parkstad

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Minimaal 26.550 van deze woningen worden gerealiseerd in provincie Limburg, waarbij een ambitie is om 20.000 extra woningen te realiseren bovenop deze opgave. De regio Parkstad heeft de ambitie om in de periode 2022 – 2031 in totaal minimaal 7.500 woningen te realiseren. De regio Parkstad zet zich daarom in om, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in de periode 2022 – 2030 minimaal 6.775 woningen (90% van 7.500 woningen) te bouwen, zoals aangegeven in de onderstaande opgave (tabel 1).

1.2 Elke gemeente in de subregio Parkstad neemt een fair share van de regionale ambitie. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente:

Realisatie aantal woningen als gemeentelijk aandeel in de regionale opgave

Gemeente Beekdaelen	900 woningen
Gemeente Brunssum	900 woningen
Gemeente Heerlen	2.250 woningen
Gemeente Kerkrade	1.250 woningen
Gemeente Landgraaf	800 woningen
Gemeente Simpelveld	225 woningen
Gemeente Voerendaal	450 woningen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op subregionaal niveau.

Aantallen subregio Parkstad

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschik-bare netto plancapac-iteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	Koop-woningen onder de €355.000	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	553	6.932	2.438	457	17	47	295	n.t.b.
2023	691			301	110	135	299	n.t.b.
2024	1.211			454	223	223	135	n.t.b.
2025 - 2030	4.320			1.218	1.265		1.701	n.t.b.
Totaal	**6.775**	**6.932**	**2.438**	**2.430**	**2.020**		**2.430**	**n.t.b.**

Tabel 1
Subregionale aandeel in de provinciale opgave

1.3 De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is een door het Algemeen Bestuur van de Stadsregio Parkstad Limburg ingesteld bevoegd orgaan, werkzaam op het beleidsterrein Wonen en Herstructurering. De Bestuurscommissie bestaat uit zeven portefeuillehouders wonen van de gemeenten in Parkstad en wordt voorgezeten door een voorzitter die uit het midden van de Bestuurscommissie benoemd is. De Bestuurscommissie kan op het beleidsterrein Wonen en Herstructurering op grond van de bevoegdheden die zij verkregen heeft, zelfstandig op college-niveau besluiten nemen die voor de zeven Parkstadgemeenten (zelf)bindend zijn. Verder heeft de Bestuurscommissie de verantwoordelijkheid voor de coördinatie van-, het aanjagen en het realiseren van regionale ambities op het gebied van wonen en herstructurering.

1.4 De regionale woningbouwambitie uit artikel 1.1 is ontleend aan het regionale woonbehoefteonderzoek (2022 - 2032), dat op 2 februari 2022 is vastgesteld als bouwsteen voor de nieuwe Woonvisie, waarvan de behandeling in voorjaar van 2023 door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg en de 7 gemeenteraden voorzien is. De bevindingen van het Regionale Woonbehoefteonderzoek zijn door de 9 corporaties binnen Parkstad (verenigd in het Regionaal Overleg Woningcorporaties) en door stakeholders uit de markt (projectontwikkelaars en makelaars) onderschreven. In dezelfde vergadering van 2 februari 2022 heeft de Bestuurscommissie de bevindingen van een verdiepingsonderzoek naar de behoefte aan middenhuur op de schaal van Parkstad, van de 7 Parkstadgemeenten en de 19 stadsdelen daarbinnen vastgesteld.

1.5 Parkstad heeft een regionaal aanvalsplan nieuwbouw opgesteld en werkt vanuit de regionale prestatieafspraken sinds een aantal jaren samen met de corporaties aan een meerjarenprogrammering voor herstructurering en nieuwbouw. De samenwerking met marktpartijen is de laatste jaren ook versterkt en programmatisch door vertaald met als doel om de komende jaren tot nog meer harde plancapaciteit te komen. Daarbij wordt op regionale schaal zoet met zuur gecombineerd, zodat plannen op lokaal niveau van de grond kunnen komen en bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid.

1.6 Op grond van uitgangspunten in de Regionale Woonvisie, de behoeften uit het Regionaal Woonbehoefteonderzoek en de inhoudelijke beleidskeuzen van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering daarbij (op korte termijn verhoogde inzet en woningbouwambitie om aan te sluiten bij de huidige behoefte in de praktijk en om de regio aantrekkelijk te houden of te maken voor mensen van buiten de regio), wordt kwalitatief en kwantitatief gestuurd op de juiste woning op de juiste plek. De woningbouwambitie van 7.500 woningen tot en met 2031 betreft een bruto aantal. De regionale woningbouwambitie bestaat uit een 'uitbreidingsopgave'- én een 'herstructureringsopgave'. Nieuwe woningen zijn ook noodzakelijk om herstructureringsprojecten (versneld) te realiseren en dragen bij aan de transformatie van de regio. De opgaven hangen met elkaar samen. De Stadsregio monitort periodiek de woonbehoefte-ontwikkeling en stelt proactief de ambitie en programmering bij.

1.7 In opdracht van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering zijn de aanbevelingen in het Woonbehoefteonderzoek (2022-2032) in acht genomen. Deze houden het volgende in:

1.7.1 De woningmarkt in de regio heeft de komende jaren te maken met grote kwalitatieve en kwantitatieve opgaven. De kwalitatieve vraag zal op termijn verschuiven, waardoor het zaak is proactief te programmeren met oog voor de juiste kantelpunten die zich de komende 10 jaar eventueel voordoen zoals bijvoorbeeld veranderende migratiecijfers of huishoudensontwikkelingen. Er moet flexibel worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen. De Stadsregio werkt met een robuuste woningmarktprogrammering waarin aandacht bestaat voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, waarin de balans voorop staat tussen het toevoegen van woningen die voorzien in een kwalitatieve behoefte en het beperken van (op termijn mogelijke) negatieve effecten in de incourante bestaande voorraad;

1.7.2 Prioriteer uitvoering van plannen met duidelijk aantoonbare behoefte (levensloopgeschikt, doorstroming, in bestaande voorraad). Gemeenten leggen focus op prioritaire woningbouwprojecten om de woningbouw te versnellen;

1.7.3 Realiseer flexibele en tijdelijke woonvormen voor vraag op de korte termijn;

1.7.4 Programmeer binnen de gouden driehoek: vooral gericht op middenhuur, zodat meer uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop mogelijk wordt t.b.v. doorstroom van middeninkomens.

1.8 De gemeenten dragen zorg voor voldoende (kwantitatieve en kwalitatieve) plancapaciteit. Dit doen de gemeenten door voor de periode 2025-2030 ten minste 130% gewenste plancapaciteit aan te houden ten opzichte van de te realiseren woningen.

1.9 De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Inmiddels heeft regionaal een verkenning plaatsgevonden naar knelpunten in procedures en uitvoeringskracht die leiden tot vertraging in de ontwikkeling van initiatieven en de realisatie van bouwplannen en is een handreiking voor de 7 gemeenten beschikbaar gesteld. De uitrol hiervan vraagt om veranderingen binnen de organisaties van gemeenten en ontwikkelende partijen en in de onderlinge samenwerking. In hoofdstuk 3 wordt hierop nader ingegaan.

1.10 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat gewenste 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij in eerste instantie specifieke aandacht voor de plannen tot en met 2024. De gemeenten zullen prioritaire plannen voorop stellen en waar mogelijk procedures versnellen. De Provincie stuurt bovendien met de opgenomen instructieregels in de Provinciale omgevingsverordening op het adaptief programmeren (toevoegen van de juiste kwaliteit en het periodiek heroverwegen van de verouderde planvoorraad).

Het Rijk heeft voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor uitbreiding van capaciteit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Knelpunten als gevolg van belemmeringen van de capaciteit en gebrek aan expertise bij mede- overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woondealtafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafels de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

1.11 In Parkstad wordt flexwonen gezien als kans om verschillende knelpunten te doorbreken en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en om tot versnelling van de woningbouw te komen. Met het concept flexwoningen komen door kortere procedures en realisatietermijnen, woningen beschikbaar voor starters, senioren en andere doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben en die er op dit moment niet tussen komen. Flexwoningen kunnen ook een bijdrage leveren als 'wisselwoning', in het geval van herstructureringsprojecten. Zo wordt de druk op de woningmarkt verlicht en creëren we de mogelijkheid voor inwoners om in de vertrouwde omgeving tijdelijk woonruimte te vinden in afwachting van de realisatie van permanente woningen in de gebiedsontwikkelingen.

Landelijk wordt gestreefd naar het versnellen van de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van minimaal 375 flexwoningen te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave van 6775 woningen tot en met 2030 (tabel 1). Dit correspondeert met een aandeel van circa 5% flexwoningen in relatie tot de totale bruto bouwopgave tot en met 2030. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie en Rijk ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie elders een volgende locatie beschikbaar komt voor die flexwoningen die een tweede periode kunnen ingaan. Mocht in de periode 2025-2030 meer behoefte zijn aan flexwoningen, dan zal dit in een herijking of actualisatie van de woondeal worden opgenomen.

1.12 Met het transformeren van vastgoed en herstructurering van slechte woningen zonder toekomstwaarde wordt ruimte voor nieuwe, eigentijdse woningen gecreëerd. Daarnaast kan transformatie en herstructurering bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen doormiddel van transformatie per jaar. Woningen worden veelal ook gerealiseerd in leegkomend vastgoed zoals winkel- en/of bedrijfspanden. De beschikbaarheid van leegstaand vastgoed laat zich niet voorspellen. Met name op dit terrein dienen kansen zich dus onaangekondigd aan en is het zaak deze kansen steeds te bezien in het licht van de totale regionale huisvestingsopgave. Ook in de regio

Parkstad worden woningen toegevoegd als gevolg van de transformatie van panden of locaties met een andere bestemming (functiewijziging). Dit is geen streven op zich maar een gevolg van de transformatieopgaven vanuit andere domeinen. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

Tabel 2
Subregionale opgaven op het gebied van flexwonen en transformatie

Aantallen subregio Parkstad			
Jaartal	Aantal flexwoningen*	Aantal woningen door transformatie**	Herstructureringsopgave door sloop van woningen
2022-2024	300	750	525**
2025-2030	75	1.250	6.675
Totaal	**375**	**2.000**	**7.200*** **

* Op basis van de individuele ambities van wethouders

** Op basis van de PCM

*** 90% van 8.000 woningen (uit het WBO Parkstad 2022 - 2032)

1.13 Het Ministerie van BZK, Provincie Limburg en de subregio Parkstad verkennen hoe een extra nieuwbouwopgave kan worden gerealiseerd én kan bijdragen aan de nationale woningbouwopgave en aan het benutten van kansen van de druk op de woningmarkt in Aken.

1.14 Partijen maken afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de woondeal wordt gemonitord en besproken.

2 Sleutelprojecten Parkstad

2.1 In Limburg is afgesproken om alle projecten in kaart te brengen die reeds Rijks- of provinciale bijdragen hebben ontvangen en te definiëren als sleutelprojecten. Het betreft uitbreiding- en/of herstructureringsprojecten. De onderstaande locaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. De locaties zijn ook in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Ondersteuning locaties

2.2 Parkstad Limburg kent een specifieke opgave. De herstructurering van de slechte (particuliere) woningvoorraad is kostenintensief en de gemiddeld lage WOZ-waarden in de bestaande woningvoorraad maken dat het verdienmodel voor nieuwe woningbouw beperkt is. De regionale woonopgave is hierdoor deels onrendabel en de investeringsbereidheid van beleggers in deze opgave is gering.

2.3 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. In deze regio heeft Kerkrade Centrum een bijdrage van €7.562.500,- ontvangen voor het verbeteren van de infrastructuur en de bereikbaarheid. Hiermee kunnen versneld 290 woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in 2023. In het BO MIRT van november 2022 is een tweede ronde versnellingsafspraken gemaakt. Daarin heeft Heerlen een bijdrage van €6,1 miljoen ontvangen voor mobiliteitsmaatregelen in Heerlen Centrum om de realisatie van 887 woningen te versnellen. De bouw is reeds gestart in 2022.

2.4 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal €4.532.241,- toegekend vanuit het Rijk aan de Parkstad. Het gaat om het programma Urban Wonen Heerlen. Met de bouw van 697 aantal woningen is gestart in 2022.

2.5 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. In de vijfde tranche is het mogelijk om regionale aanvragen in te dienen met een minimum aantal van 200 woningen voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners. Stadsregio Parkstad Limburg spant zich in om een regionale aanvraag in te dienen voor locaties in Beekdaelen, Brunssum, Kerkrade enLandgraaf. De gemeente Heerlen spant zich in om een aanvraag in te dienen voor woningbouwlocaties in Heerlen (Noord).

2.6 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten.

2.7 In verschillende sleutelprojecten lopen gemeenten tegen juridische vraagstukken aan bij het realiseren van woningen. Hiervoor kan het landelijk expertteam woningbouw worden ingeschakeld.

2.8 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

2.9 Voor de regio is het belangrijk dat regelingen passen bij de regionale opgave. Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK blijven in gesprek over de werkwijze van de instrumenten en eventuele aanpassingen hierin. De MVRO bespreekt met partijen aan de woondealtafel de (door)ontwikkeling van en mogelijke aanpassingen die beter aansluiten op specifieke problemen, zoals geschetst in artikel 2.2.

Gemeente	Locatie	Bijdrage	Uitbreiding	Herstructurering	Totaal aantal woningen
Beekdaelen	Centrum Schimmert	KLC	103		**103**
	Tiny Houses	KLC	11		**11**
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Beekdaelen	VHF, Regio Deal, KLC		362	**362**
Brunssum	Brunssum Centrum	Regio Deal, KLC, Transformatiefonds	256		**256**
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Brunssum	VHF		488	**488**
Heerlen	Heerlen Centrum	WBI, MIRT, Regio Deal	1.002		**1.002**
	Herontwikkeling Giessen Bautsch	DUB	41		**45**
	Regio Dealprojecten Heerlen Noord	Regio Deal		309	**309**
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Heerlen Noord	VHF		364	**364**
	Aldenhofpark	SPUK via Provinice	24		**24**
	Doorstroomwoningen / Skaeve Huuze	SPUK huisvesting kwetsbare doelgroepen SPUK via Provinice	26		**26**
Kerkrade	Kerkrade Centrum	MIRT	290		**290**
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Kerkrade	VHF, Regio Deal, DUB		854	**854**
Landgraaf	Kloosterstraat 1-3	KLC	11		**11**
	Hoogstraat	Regio Deal	65		**65**
	Lauradorp	Regio Deal, KLC, DUB		50	**50**
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Landgraaf	VHF, Regio Deal, KLC, DUB		218	**218**
Simpelveld	Herontwikkeling Schilterstraat	Regio Deal, DUB, KLC		70	**70**
	IDOP Bocholtz / herontwikkeling de Baan	DUB		36	**36**
Voerendaal	Voerendaal Centrum	Regio Deal, DUB	3		**3**
	Open Club Klimmen	KLC, DUB	25		**25**
	Houtstraat / dr. Poelstraat	KLC	20		**20**
	Raadhuisstraat 3	KLC	6		**6**
	Skaeve Huse	SPUK	1		**1**
Totalen			**1.884**	**2.751**	**4.635**

NB. De bovengenoemde sleutelprojecten kunnen uit meerdere deelprojecten bestaan.

Tabel CB4
(links)
Kenmerken en aantal woningen sleutelprojecten per gemeente

3 Versnelling via de aanpak ‘Parkstad: Proactief en Snel’

3.1 De bestuurlijke ambitie in Parkstad om minimaal 6775 woningen tot en met 2030 te realiseren , gelet op de huidige realisatiecijfers, om actie. Er is een snelle en proactieve aanpak nodig. De nieuwe woonvisie biedt kansen om het tempo van de realisatie beter op de ambitie aan te sluiten. Het is cruciaal dat er gewerkt wordt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hiervoor wordt de aanpak ‘Parkstad: Proactief en Snel’ nader uitgewerkt.

3.2 In Parkstad werken regionale partijen van oudsher via netwerksturing aan het realiseren van woonopgaven. Om de aanpak ‘Parkstad: Proactief en Snel’ te implementeren wordt ingezet op het verder versterken van de samenwerking met woningmarktpartners.

3.3 Er is in Parkstad al veel ervaring met regionale sturing op de woningbouwopgaven (regionale woonvisie en regionale prestatieafspraken, regionale woningmarktprogrammering Regio Deal en Volkshuisvestingsfonds). De komende jaren worden de kansen onderzocht om de slagkracht te vergroten en krachten te bundelen in de uitvoering, door vanuit gezamenlijk belang en onderling vertrouwen elkaars capaciteit en kennis beter te benutten.

3.4 De aanpak ‘Parkstad: Proactief en Snel’ focust zich op (1) het verstevigen van de regionale visie op nieuwbouw in de Woonvisie, (2) de bouwstroom op gang te houden, (3) prioritering (triage) om tot uitvoering te komen en (4) massa op de schaal van Parkstad te maken.

3.5 In 2023 zal de nieuwe Woonvisie worden behandeld in gemeenteraden. Daarnaast is de regio voornemens om in 2023 te starten met een experiment ‘Vergunning in één dag’ in samenwerking met het Expertteam Woningbouw. De mogelijkheden voor implementatie van ‘de 100-dagen aanpak’ en ‘de Bouwstroom’ worden actief verkend.

3.6 De regio onderzoekt de mogelijkheden van een regionale programmatische aanpak gericht op flexibele woonvormen. Het gaat over flexwoningen, kluswoningen of andere vormen van conceptueel bouwen. De bouw van flexibele woonvormen kan ook leiden tot een versnelling van de woningbouwproductie. Aan het ministerie van BZK wordt ondersteuning gevraagd.

3.7 Waar mogelijk maken gemeenten gebruik van de mogelijkheden die de Stimuleringsaanpak flexwonen van het Rijk biedt.

4 Betaalbaarheid

4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat tweederde (600.000 woningen tot en met 2030) van de nieuwe woningen in Nederland betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max. van €1000 per maand (prijspeil 2020) en koopwoningen tot €355.000. Uitgaande van de opgave om tot en met 2030 minimaal 6.775 nieuwe woningen toe te voegen, dienen er minimaal 4450 nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen te worden gerealiseerd.

4.2 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen in Nederland tot en met 2030. In Parkstad wordt ingezet op de bouw van minimaal 2.430 sociale huurwoningen en nog een nader te bepalen aantal middenhuur woningen van corporaties. Daarnaast draagt ook 'inponding' bij aan de vergroten van de sociale huurwoningvoorraad.

4.3 Ook is in de Nationale Prestatieafspraken reeds opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio Parkstad Limburg had in 2020 naar schatting 41,7% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder. De inzet bij regionale en lokale prestatieafspraken is dat dit niveau in ieder geval tot 2025 gelijk blijft.

4.4 Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huur te realiseren.

4.5 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het versnellen van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit bestuurders die optreden namens BZK, VNG, Aedes en het Interprovinciaal overleg (IPO), kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

4.6 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van minimaal 2.700 middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen. Dit is 40% van de totale opgave.

4.7 In het kader van de regionale prestatieafspraken is gezamenlijk met de corporaties onderzoek verricht naar de behoefte aan middenhuur en wordt overgegaan tot programmering daarvan. Hierbij is participatie van het Rijk wenselijk omdat die middenhuur niet door de markt wordt opgepakt.

4.8 In de regio Parkstad Limburg staan 38.399 sociale huurwoningen van corporaties. Dit is (afgerond) 30% van de woningvoorraad in de regio. Daarnaast zijn er ook particuliere huurwoningen, die worden verhuurd onder de liberalisatiegrens van € 763,47 per maand. Deze woningen staan ongelijk over de regio verdeeld. In de nieuwe Woonvisie worden hier regionaal afspraken over gemaakt. In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen, dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.

4.9 In het kader van de Regio Deal hebben gemeenten en corporaties (met steun van de Rijksoverheid, Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg) de VoorzieningenWijzer geïmplementeerd. Met inzet van de VoorzieningenWijzer door alle betrokken uitvoeringsorganisaties (corporaties, gemeenten en partners uit het sociaal domein) wordt ingezet op het verhogen van het besteedbaar inkomen, bestrijding van de armoede- en schuldenproblematiek van bewoners met een laag inkomen. Ervaring leert inmiddels, dat dit de gezinnen regiobreed gemiddeld een financieel voordeel van meer dan €650 oplevert . Dit instrument wordt in ieder geval ingezet bij herstructureringsprojecten, waar woningcorporaties en gemeenten 'achter de voordeur' komen. Inzet is om met de nieuwe Regio Deal de VoorzieningenWijzer ook in de periode 2023 – 2025 te continueren.

5 Huisvesting aandachtsgroepen - Wonen voor ouderen

5.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing telt Nederland over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers. Een verdubbeling t.o.v. nu. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgaven moeten regionaal en lokaal worden uitgewerkt in woonzorgvisies.

5.2 In de Regionale Prestatieafspraken van de Stadsregio Parkstad Limburg met het ROW (de 9 corporaties in de regio verenigd in het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad) en met het ROH (Huurdersorganisatie in de regio verenigd in het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties) zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen voor ouderen die geschikt zijn om zorg te ontvangen.

5.2.1 De corporaties binnen Parkstad hebben de zorggeschiktheid van alle corporatiewoningen inzichtelijk gemaakt en geanalyseerd welke wijken geschikt en welke wijken nog ongeschikt zijn vanwege de mismatch tussen het aanbod van geschikte woningen en de behoeften in de markt.

5.2.2 In 2020 heeft Parkstad onderzoek gedaan naar de visie van de corporaties op de huisvesting van ouderen die een aangepaste woning en/of zorg nodig hebben. Corporaties ervaren het als een probleem, dat er onvoldoende inzicht was in de toekomstige behoeften. Daarnaast ontbrak inzicht in het zorglandschap en daarmee ook inzicht in de visie, de strategie en de rolopvatting van de zorgaanbieders. Er werd gesteld, dat er sprake was van institutionele verzuiling, waardoor niemand het hele zorgveld overzag en ook niemand de verantwoordelijkheid daarvoor op zich kon nemen.

5.2.3 Verder werd gesteld, dat de zwakke financiële positie van de VVT-sector risico's meebracht bij contractvorming tussen corporaties en zorgaanbieders. De financiële positie van de VVT-sector was reeds in 2019 fors achteruitgegaan. Een op de vijf instellingen in de verpleeg- en thuiszorg maakte verlies, met als belangrijke oorzaak de stijging van personeelskosten en inhuur van externen.

5.2.4 Enkele corporaties zagen risico's bij de samenwerking met zorgpartijen, bijvoorbeeld in de onbekendheid met de kredietwaardigheid en het borgen van de continuïteit van zorgpartijen. Dit gold met name bij investeringen van corporaties in zorgvastgoed.

5.2.5 Anderzijds gaven zorgaanbieders het signaal af, zich slechts voor een beperkte termijn (doorgaans max.10 jaar) contractueel te kunnen binden, omdat ze vanwege de voortdurende wijzigingen in het zorgsysteem zelf de toekomst niet konden overzien, terwijl de exploitatietermijn van corporatievastgoed minsten 50 jaar bedraagt.

5.2.6 Corporaties vonden, dat gemeenten de regie zouden moeten nemen. De gemeenten beschikken anno 2022 echter nog niet over een wonen met zorg visie als basis voor woonzorgafspraken met corporaties, zorgaanbieders en andere lokale partijen. Voorgesteld is om de woon-zorg aanpak gebiedsgericht vorm te geven en vooruitlopend op visievorming al aan de slag te gaan met projecten. Er zijn diverse pilots in voorbereiding genomen door de portefeuillehouders zorg en welzijn.

5.3 In opdracht van Parkstad heeft ABF Research in 2020 onderzoek gedaan naar de ontwikkeling (2019 – 2040) van de vraag naar voor ouderen geschikte woningen en voor de vraag naar Wlz-zorg in de V&V-sector, zowel intramuraal als in de eigen omgeving middels een Volledig Pakket Thuis (VPT).

5.3.1 ABF concludeert dat het aantal 75+-huishoudens met een mobiliteitsbeperking In Parkstad zal toenemen met ca. 4.000 (van 9.670 naar 13.580). Driekwart betreft alleenstaanden. Het aantal voor ouderen geschikte woningen (nu ca 31.000) moet tot 2040 met ca. 2.300 worden uitgebreid: 1.430 geclusterde woningen (vooral huurwoningen onder de aftoppingsgrens) en 980 aangepaste woningen (vooral in de koopsector).

5.3.2 ABF verwacht een sterke groei in de Verpleging, Verzorging en Thuiszorg (VVT)-sector, tot ca. 3.970 personen in 2040. Er moeten daarom 1.160 extra intramurale plaatsen worden gerealiseerd.

5.3.3 In Parkstad woonden in 2019 al 470 cliënten met een Volledig Pakket Thuis (VPT) vanuit de Wet langdurige zorg in een zelfstandige woning met dezelfde zorg en begeleiding als intramurale bewoners. Parkstad loopt hiermee voorop in vergelijking met de rest van Nederland. Een verdere groei van het aantal huishoudens met VPT ligt in de lijn der verwachting. Hoe sterk die groei is, hangt in sterke mate af van de behoefte aan deze vorm van zorglevering, de technologische ontwikkelingen en de ruimte die zorgleveranciers (en corporaties) hiervoor kunnen en willen bieden. In theorie is het denkbaar dat in 2040 in de Parkstad de volledige groei (tot ca. 4000 cliënten) in de VVT sector wordt opgevangen met inzet van het VPT.

5.4 Er zijn geen afspraken over andere aandachtsgroepen dan senioren opgenomen in de Regionale Prestatieafspraken vanuit het wonendomein van de gemeenten en de corporaties. Dat betreft namelijk doelgroepen, die vanwege hun specifieke karakter en zwaartepunt op het gebied van zorgbeleid voornamelijk of overwegend onder andere domeinen dan volkshuisvesting vallen, namelijk onder de domeinen zorg, welzijn en sociale zaken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kwetsbare doelgroepen als urgenten en aan woonwagenbewoners. De volkshuisvestelijke vraagstukken zijn bij deze doelgroepen veelal randvoorwaardelijk en volgen op de zorgvraag.

5.5 Voor enkele van die aandachtsgroepen is wel lokaal doelgroepspecifiek beleid van toepassing. In de nabije toekomst zullen gemeenten aanvullend op de Woonvisie (vaststelling voorzien in voorjaar 2023) lokale visies voor wonen met zorg opstellen.

5.6 Parkstad Limburg is koplopersregio in het kader van het programma "Een thuis voor iedereen" en wordt daarin vertegenwoordigd door de gemeente Heerlen. Dit betekent dat de regio voorop loopt als het gaat om het maken van een tussen regiogemeenten afgestemde woonzorgvisie(s) en regionale afstemming over de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Dit proces pakt de regio op in samenwerking met bewonersorganisaties, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen. De regio wordt hierin ondersteund door het Rijk, VNG, Provincie, RVO en Platform31. In het programma Wonen en zorg voor ouderen en het programma Een thuis voor iedereen zijn als aandachtsgroepen benoemd: ouderen, dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling, internationale medewerkers, woonwagenbewoners en studenten. In de uit te werken woonzorgvisies wordt aandacht besteed aan de huisvestingsopgave en daaraan gerelateerde ondersteunings- en zorgopgave van deze aandachtsgroepen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de leefomgeving. Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is een aandachtspunt en een grondige analyse van de huisvestingsvraag en het -aanbod voor alle aandachtsgroepen is noodzakelijk en zal onderdeel moeten zijn van de monitoring.

5.7 De gemeente Heerlen rolt het traject van de koplopersregio uit over de regio en betrekt daarbij de portefeuillehouders zorg, welzijn en wonen van de andere 6 gemeenten in de regio om tot nadere afstemming over de opgaven in de woonzorgvisie(s) te komen en om te bepalen wat elke gemeente als haar fair-share neemt in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.

5.8 De opgaven worden in een herijking van de woondeal voor 2024 of later en in toekomstige prestatieafspraken met woon- en zorgpartijen meegenomen.

6 Herstructureringsopgave Parkstad

6.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. Het betreft woningen met een lage toekomstwaarde, vaak in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie[12].

6.2 De regio Parkstad Limburg kent een forse herstructureringsopgave in de bestaande woningvoorraad. De opgave wordt veroorzaakt door veel verouderde woningen in combinatie met sociaaleconomische achterstanden. De problematiek concentreert zich in de slechte delen van de particuliere woningvoorraad en leidt tot onrendabele interventies.

6.3 De Stadsregio Parkstad Limburg is binnen Nederland hét laboratorium voor de herstructureringsaanpak. Gelet op de omvang van de opgave is het van belang om vernieuwende en innovatieve oplossingen te blijven verkennen. In het kader van de langjarige samenwerking tussen BZK en de Stadsregio Parkstad Limburg worden nieuwe publiek-private samenwerkingsvormen verkend (bijvoorbeeld een Wijkontwikkelingsmaatschappij) en in de praktijk gebracht om de aanpak van de herstructureringsopgaven te bestendigen en belangen, capaciteit, kennis, kunde en krachten te bundelen.

6.4 De herstructureringsopgave in Parkstad bestaat uit 8.200 sociale huurwoningen en 16.000 kwetsbare particuliere woningen. De ambitie is om tot 2030 in totaal 10.000 kwetsbare particuliere woningen aan te pakken. De corporaties in de regio Parkstad Limburg zijn voornemens om in de periode 2022 – 2030 circa 2.500 woningen te slopen en 5.700 woningen te renoveren.

6.5 De regio heeft bijdragen ontvangen vanuit het Volkshuisvestingsfonds: €36,8 miljoen voor het herstructureringsprogramma Parkstad Limburg en €8,2 miljoen voor het herstructureringsprogramma Heerlen Noord. Daarnaast is in de vorige Regio Deal een start gemaakt met de herstructurering van woningen binnen een brede sociaal-fysieke leefbaarheidsaanpak van buurten en wijken. Met bijdragen vanuit de vorige Regio Deal en het Volkshuisvestingsfonds is reeds een grondige aanpak van 1775 particuliere woningen (van de 10.000 woningen uit artikel 6.4) geprogrammeerd en inmiddels in voorbereiding en/of uitvoering. Innovatieve, maar voor Parkstad inmiddels beproefde interventies en concepten tonen aan dat ingrepen in de bestaande woningvoorraad leiden tot meer focus en investeringen in veiligheid en leefbaarheid in die wijken, zoals in verduurzaming, klimaatadaptatie, vergroening, zorg en burgerbetrokkenheid.

[12] Definities herstructurering:
Vervangende nieuwbouw: het uit de voorraad halen van incourante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.
Grootschalige renovatie: het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoel.
Sloop: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

6.6 Naast de nieuwbouwambitie om minimaal 6.775 woningen tot en met 2030 te realiseren, dienen in Parkstad op termijn ook 7.200 slechte woningen te worden onttrokken. Voor deze opgave geldt een tijdshorizon die langer is dan 9 jaar (immers: sloop volgt op nieuwbouw). De Stadsregio monitort periodiek de woonbehoefte-ontwikkeling en stelt pro-actief de ambitie en programmering bij.

6.7 Samen met de corporaties is een regionale meerjarenprogrammering voor herstructurering en nieuwbouw opgesteld en vastgelegd in de regionale prestatieafspraken. Vanuit de regionale prestatieafspraken is de samenwerking met de corporaties gefocust op een grootschalige aanpak van kwetsbare particuliere woningen. Corporaties kopen particuliere woningen aan (inponden), om deze te renoveren of te slopen of geven particuliere eigenaren de mogelijkheid om mee te doen in een herstructurering. Aanvullend daarop is de afgelopen jaren ook met marktpartijen, die willen investeren in de leefbaarheid van de wijken door inzet van kennis, kunde en middelen. Er wordt gezamenlijk gewerkt aan een programmatische aanpak, waarbij herstructurering en vernieuwing van de woningmarkt hand in hand gaan. Streven daarbij is om op regionale schaal zoet met zuur te combineren, zodat plannen op lokaal niveau van de grond kunnen komen. Indien zich knelpunten met regelgeving voordoen, brengen Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK deze in kaart en bezien naar aanleiding daarvan eventuele aanpassingen en bestaande ruimte ter ondersteuning van de aanpak.

6.8 Bij gebiedsontwikkelingen in gebieden met goedkope segmenten wordt gekeken naar een goede mix van betaalbare en middeldure woningen en wordt in de meer veerkrachtige wijken ook de realisatie van meer betaalbare woningen nagestreefd.

6.9 Betrokkenheid van de overheid op lokaal, regionaal, provinciaal en nationaal niveau is essentieel om de basis te bieden voor een integrale aanpak van de problematische bestaande particuliere voorraad én toevoeging van kwalitatief goede particuliere woningen in combinatie met sociale huur zodat er een gemengde opbouw van de wijken ontstaat, met oog voor de leefbaarheid en veerkracht in de wijken.

6.10 De regio Parkstad Limburg is door het ministerie van BZK aangewezen als 'regio aan de grens'. Binnen Parkstad is het gebied 'Heerlen Noord' (56.000 inwoners) aangewezen als één van de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid. Met deze woondeal wordt verder vormgegeven aan het partnerschap tussen Rijk en de regio Parkstad (255.000 inwoners). De maatregelen die voortvloeien uit deze Woondeal, regio's aan de grens en het stedelijk focusgebied worden in samenhang ingezet op de gebiedsopgaven in de regio.

6.11 Regionaal wordt tegenwoordig nu meer dan in het verleden focus gelegd op kansrijke nieuwbouw-proposities, de versnelling van de realisatie van de bouwplannen en versterking van de uitvoeringskracht van de partijen gezamenlijk. Transformatie van bestaande woningen enerzijds en nieuwbouw om tot een passende woningvoorraad te komen aan de andere kant zijn twee kanten van dezelfde medaille. De balans in de woningmarkt moet gevonden worden in de samenwerking tussen markt, overheid en corporatiesector.

6.12 De partijen spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. De Stadsregio Parkstad Limburg heeft tevens bij het ministerie van BZK een aanvraag ingediend voor een 4e ronde van de Regio Deals, waarbij ingezet wordt op de herstructurering van 900 slechte particuliere woningen als onderdeel van de integrale sociaal-fysieke leefbaarheidsaanpak in acht geselecteerde focusgebieden. In de Regio Deal is specifiek aandacht voor de omvangrijke opgaven in erfgoed (mijnkolonieën).

Duurzaamheid

6.13 Met de Nationale prestatieafspraken zijn bindende afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke inzet van corporaties die zij gaan leveren met de door afschaffing van de verhuurderheffing toegenomen investeringscapaciteit. In de afspraken wordt gesteld, dat de corporaties een koplopersrol hebben in de verduurzaming. Landelijk gaan zij tot en met 2030 675.000 woningen toekomstklaar isoleren en 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Daarnaast zullen corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label moeten hebben verbeterd en gaan corporaties vanaf 2023 cv-ketels vervangen en krijgen huurders geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

6.14 Ruim 6.000 sociale huurwoningen van de corporaties binnen de regio Parkstad hebben een E, F of G label waarbij grootschalige ingrepen nodig zijn. Woningen met een E, F of G label die niet worden gesloopt, zullen een grondige renovatie dienen te krijgen. De woningcorporaties in de regio Parkstad Limburg zijn voornemens om in de periode 2022 – 2030 circa 2.500 woningen te slopen en 5.700 woningen te renoveren.

6.15 Binnen de herstructureringsprojecten waarbij particuliere woningen worden aangepakt, worden woningen verduurzaamd. De bijdragen uit het Volkshuisvestingsfonds worden hier ook voor ingezet.

6.16 Kennisoverdracht tussen regio's is erg belangrijk. De Stadsregio Parkstad Limburg heeft eind 2022 besloten om in 2023 aan te sluiten bij de Citydeal Energieke Wijken, duurzaam en sociaal. Binnen het netwerk van de Citydeal zetten gemeenten, maatschappelijke partijen en departementen zich gezamenlijk in op experimenten en innovaties om koppelkansen vanuit de energietransitie te verbinden aan sociale opgaven en leefbaarheid, met als doel om betere wijken en buurten te creëren. Stadsregio Parkstad Limburg zal participeren vanuit de aanpak van het Volkshuisvestingsfonds om modellen te ontwikkelen om particuliere eigenaren in kwetsbare wijken te stimuleren om mee te doen in de aanpak.

7. Kritische succesfactoren

7.1 Zoals in het Limburgs bod is benoemd, moeten de condities en randvoorwaarden op orde zijn om alle woningen bijtijds en met de beoogde kwaliteiten te realiseren.

7.2 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondeal-overleggen om de voortgang te monitoren. BZK of MVRO informeert de Stadsregio Parkstad Limburg indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient BZK als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

7.3 BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. Wanneer er al een andere gebiedsspecifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor, dan wordt het knelpunt primair daar opgelost. Wanneer partijen tegen locatie of regio specifieke knelpunten aanlopen voor de realisatie van woningbouw, dan worden deze ingebracht op de versnellingstafel. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Ook fungeert BZK waar nodig als toegangspoort voor andere departementen.

7.4 Samenhang met de regionale aanpak van brede welvaart (Regio Deal). De regionale woningbouwopgave staat in Parkstad niet op zich, maar is verweven met de sociale achterstandspositie van de regio. De uitvoering van de Woondeal vindt in samenhang plaats met de regionale aanpak om de brede welvaart in de regio te verbeteren. Hiervoor heeft de Stadsregio Parkstad Limburg een aanvraag voor de 4e ronde van de Regio Deals ingediend.

7.5 Voldoende capaciteit en kennis voor volkshuisvesting en woningbouw bij gemeenten. De afgelopen jaren is veel ambtelijke expertise bij gemeenten verloren gegaan. Om de slagkracht te vergroten en daarmee de woningbouwproductie te verhogen is het van belang dat de uitvoering goed georganiseerd is. Dit betekent dat voldoende capaciteit en kennis bij gemeenten voor de gehele regio noodzakelijk is.

7.6 Om tot verhoging en versnelling van de woningbouwproductie te kunnen komen, kan niet alleen naar inbreidings- en herstructureringslocaties gekeken worden. Op enkele plekken is het aannemelijk om randen van dorpen en steden af te bouwen door buiten de contouren te bouwen, mits niet strijdig met de principes voor verantwoord ruimtegebruik.

7.7 Een sluitende businesscase voor woningbouwprojecten. De voorinvesteringen (aankoop, sloop van vastgoed, bouwrijp maken) voor (binnenstedelijke) woningbouw zijn hoog en onrendabel. De gemiddelde WOZ-waarden (en inkomens) in de regio zijn laag. Nieuwe woningen kunnen prijstechnisch moeilijk concurreren met de gemiddelde koopsom (€250.000) van woningen in de bestaande woningvoorraad, specifiek in minder veerkrachtige wijken. Publieke investeringen (openbare ruimte/voorzieningen) zijn moeilijk te verhalen op ontwikkelaars. Beleggers lijken slechts beperkt geïnteresseerd in nieuwbouw. Deze specifieke marktsituatie in Parkstad met specifieke risico's, de maat en schaal van woningbouwplannen en de opgaven om tot veerkrachtige wijken te komen, maken dat er vanwege gebrek aan voldoende opbrengend vermogen behoefte is aan vormen van overheidsondersteuning, die passen bij deze opgaven.

7.8 Inponding van woningen door corporaties is een belangrijke strategie voor de herstructureringsaanpak in Parkstad. De afgelopen jaren is de overdrachtsbelasting stapsgewijs verhoogd van 2% (vóór 2021) naar 10,4% (per 1 januari 2023). Bij de aankoop van een woning van €150.000, is de verschuldigde overdrachtsbelasting geen €3.000 (2%) meer, maar €16.600 (10,4%). Dit heeft een negatief effect op de aanpak. Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK gaan in gesprek over oplossingen voor deze problematiek.

7.9 Grip op kostenstijgingen. De afgelopen jaren zijn de bouwkosten fors gestegen. Hierdoor worden nieuwbouw en herstructureringsprojecten fors duurder. Het is van belang om oplossingen te vinden om de ambities van de geplande nieuwbouw- en herstructureringsprojecten te kunnen realiseren.

7.10 Voldoende (regel)ruimte en investeringscapaciteit corporaties. Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in de woningbouwopgave in de regio Parkstad Limburg, zowel in de nieuwbouw als in de herstructureringsopgave. Uit onderzoeken van het ministerie van BZK blijkt dat de financiële haalbaarheid van de volkshuisvestelijke opgave door corporaties in Limburg onder druk staat. Daarnaast hebben woningcorporaties voldoende (regel)ruimte nodig om de benodigde rol te kunnen vervullen in de woningbouwopgave, bijvoorbeeld als woningcorporaties en beleggers in het kader van herstructurering woningbezit met elkaar zouden willen uitruilen. Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK bezien de mogelijkheden om voldoende ruimte te creëren voor corporaties om de volkshuisvestelijke opgaven in de regio te kunnen uitvoeren.

7.11 De Provincie faciliteert en stimuleert Soortenmanagementplannen met kennis en financiële ten behoeve van het kunnen aanvragen van een gebiedsgerichte ontheffing Flora en Fauna.

7.12 Goed grensoverschrijdend openbaar vervoer. De grensoverschrijdende stedelijke agglomeratie Parkstad/Aken heeft een enorme (economische) potentie. De regio Aken is met de Rheinisch Westfälische Technische Hochschule (46.000 studenten), de Fachhochschule (15.000 studenten) en het Forschungscentrum Jülich (7.100 medewerkers) een belangrijk kenniscentrum. Aken is in Noordrijn-Westfalen ‘startup stad #1’. Dit gaat gepaard met een grote woondruk aan de Duitse zijde. Om interessant te worden voor woningzoekenden in Aken is goed grensoverschrijdend openbaar vervoer- naast andere vervoersmodaliteiten- een belangrijke randvoorwaarde.

7.13 Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.



Woonregio **Zuid-Limburg**

SUBREGIO WESTELIJKE MIJNSTREEK

Woningbouwopgave subregio Westelijke Mijnstreek: minimaal +2.875 woningen t/m 2030

1.1. Binnen de Westelijke Mijnstreek bestaat een bruto woningbouwopgave van 2.875 woningen in de periode van 2022 t/m 2030. De gemeenten binnen de regio werken samen met de woningcorporaties, markt- en zorgpartijen aan deze opgave. De woningbouwopgave is gebaseerd op het regionale woningbehoefteonderzoek (december 2022). Naar verwachting zal dit onderzoek in 2023 worden vastgesteld.

Onderstaande tabel CC1 geeft inzicht in het totaal aantal te realiseren woningen in de twee perioden (I en II).

	Bruto toevoegingen (te realiseren woningen)[3]	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)[4]	Aantal woningen in harde plancapaciteit[5]	Betaalbaarheid[6]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	655	1.001	655	308	160	58	244	n.b.
II	2.220*	1.970*	516	379	172	91	365	n.b.
Totaal	**2.875***	**2.971**	**1.171**	**687**	**332**	**149**	**609**	**n.b.**

Tabel CC1
De Woondeal overzichtstabel subregio Westelijke Mijnstreek:
2022 – 2030

* Exclusief de subregionale ambities en bijbehorende programmering van 130%.

Voor de eerste termijn (I: periode 2022-2024) zijn de realisaties per gemeente aangegeven in tabel CC2.

Tabel CC2
De eerste termijn Woondeal subregio Westelijke Mijnstreek per gemeente:
2022 - 2024

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Beek	71	194
Sittard-Geleen	524	667
Stein	60	140
Totaal	**655**	**1.001**

De subregio Westelijke Mijnstreek draagt met onderstaande aantallen bij aan de realisatie van de Zuid-Limburgse opgaven op het terrein van flexwonen, transformatie en herstructurering. De toevoegingen m.b.t. de getransformeerde voorraad en de flexwoningen zijn ook meegenomen in de cijfers in tabellen CC1 en CC2.

3 De daadwerkelijke toevoegingen (dus exclusief sloop)
4 Aantal woningen van de bruto toevoegingen die in de plancapaciteit zijn opgenomen.
5 'Harde plancapaciteit' zijn die plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan
6 Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

Tabel CC3
Flexwonen, herstructurering en transformatie subregio Westelijke Mijnstreek

Periode	Hergebruik/ transformatie (andere opgave)	Herstructurering door Sloop woningen	Aantal flexwoningen
Periode I	310	-31	70
Periode II	40	-567	0
Totaal	**350**	**-598**	**70**

1.2. Bovenop op de bouwopgave van 2.875 bruto woningen heeft de Westelijke Mijnstreek een aanvullende woningbouwambitie van ten minste 1.650 woningen. Deze ambitie is niet meegenomen in de tabellen 1, 2 en 3. Deze ambitie is als volgt opgebouwd:

1.2.1. In een gezamenlijk toekomstbeeld van de Gemeenten Sittard-Geleen en Stein, de Provincie Limburg, Chemelot Industrial Park, de Brightlands Campus en DSM is de verwachting uitgesproken dat de Brightlands Campus stevig zal groeien. Dit zorgt voor 5.000 nieuwe directe banen binnen de regio voor de komende 10 jaar. Volgens een eerste inschatting vertaalt zich dit door naar 850 reguliere woningen die binnen de Westelijke Mijnstreek gebouwd zullen moeten worden.

1.2.2. De Gemeente Sittard-Geleen ziet de stationsomgeving in Sittard uitgroeien tot een levendige woon- en werkomgeving. De mogelijke komst van een intercity naar Aken, de woningbehoefte van (inter)nationale studenten (van mbo tot universiteit), expats, en lokale schoolverlaters zien we hier samenkomen. De Gemeente uit daarom een ambitie voor 500 vaste en tijdelijke woningen.

1.2.3. De Gemeente Stein heeft de ambitie om 300 extra woningen te realiseren om te voldoen aan de transformatieopgave en groeiende vraag naar tijdelijke woningen.

1.3. Op gemeentelijk niveau wordt samengewerkt met woningcorporaties en marktpartijen aan de herstructureringsopgave en (nieuw)bouwopgave binnen de regio. Hierbij wordt ook ingezet op het op harden van de plancapaciteit.

1.4 De subregionale woningbouwopgave bestaat uit een uitbreidingsopgave en een herstructureringsopgave. Deze nieuwe woningen zijn noodzakelijk om de herstructureringsprojecten te realiseren. De nieuwbouw is namelijk nodig om doorstroom uit de beoogde herstructureringsprojecten te genereren en dragen daardoor bij aan de transformatie van de subregio. De opgaven hangen dus met elkaar samen. De subregio monitort periodiek de subregionale woonprogrammering en stelt deze bij op basis van actuele afspraken met corporaties en marktpartijen.

1.5 De gemeenten zetten zich in voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de Provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

1.6. Om de woningbouwopgave uit tabel cc1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat gewenste 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij in eerste instantie specifieke aandacht voor de plannen tot en met 2024. De Provincie stuurt bovendien met de opgenomen instructieregels in de Provinciale omgevingsverordening op het adaptief programmeren (toevoegen van de juiste kwaliteit en het periodiek herovervwegen van de verouderde planvoorraad) en zet in op zaken zoals de aanpak van de stikstofproblematiek.

De Provincie faciliteert en stimuleert Soortenmanagementplannen met kennis en financiële ten behoeve van het kunnen aanvragen van een gebiedsgerichte ontheffing Flora en Fauna.

Het Rijk heeft voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor uitbreiding van capaciteit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Knelpunten als gevolg van belemmeringen van de capaciteit en gebrek aan expertise bij mede- overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woondealtafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafels de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

1.7. Het realiseren van flexwoningen is een kans om verschillende knelpunten in de huidige woningmarkt te doorbreken. Er is een groeiende vraag naar flexwoningen voor verschillende doelgroepen binnen de Westelijke Mijnstreek. Recent is een indicatieve berekening uitgevoerd naar de vraag naar tijdelijke woningen van 2022 t/m 2030. In 2023 zal een regionale opgave en bijdrage verder worden uitgewerkt. Binnen de Westelijke Mijnstreek wordt wel al concreet aan deze opgave gewerkt:

1.7.1. De Gemeente Stein heeft het realiseren van tijdelijke woningen meegenomen in de gemeentelijke ambitie.

1.7.2. In de Gemeente Beek zijn 175 mid-stay studio's voor de huisvesting van internationale werknemers gerealiseerd in 2022. Deze studio's worden op dit moment bewoond door Oekraïners, maar zullen op termijn beschikbaar komen voor extra (mid-stay) huisvesting voor het groeiend aantal buitenlandse werknemers die veelal een directe relatie hebben tot de bedrijven op het bedrijventerrein Maastricht Aachen Airport. Deze aantallen zijn niet meegenomen in tabellen 1, 2 en 3.

1.8. Net zoals in de rest van Zuid-Limburg ligt er binnen de Westelijke Mijnstreek een focus op het transformeren van vastgoed en het herstructureren van de verouderde woningvoorraad. Naast het vigerende Zuid-Limburgse beleid is een Transformatievisie opgesteld die deze focus onderstreept. Met behulp van deze visie wordt gebiedsgericht gekeken naar de transformatie- en herstructureringsopgave.

1.9. Partijen maken afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de woondeal wordt gemonitord en besproken.

Gemeente	Plannaam	Toevoeging	Ont-trekking	Bijdrage
Beek	Lampenpaleis, Beek	25	0	KLC
	Auwt Patronaat, Beek	14	0	KLC
	Woonwagenlocatie Bosserveldlaan, Beek	8	0	KLC
Sittard-Geleen	Geleen-Zuid, Geleen (geclusterde projecten)	388	472	VHF
	Project Middengebied C/Nieuw Absbroek, Geleen	235	0	MIRT
	President Kennedysingel, Sittard	210	0	KLC
	Agnetengebied, Sittard (geclusterde projecten)	74	0	KLC
	Hart van Vrangendael, Broeksittarderweg, Sittard	53	0	KLC
	Geleen-Centrum, Geleen	62	0	Impulsaanpak winkelgebieden
	V&D Pand, Markt, Sittard	28	0	Provinciale subsidiebeschikking stedelijke ontwikkeling centrum Sittard
	Munnikstraat, Holtum	16	0	KLC
	Heistraat, Einighausen	15	0	KLC
	Sint Willibrorduslaan 1 en 23, Obbicht (vml School- en Sportlocatie)	9	0	KLC
Stein	WAP Nieuwdorp: Kwadrant Zaam Wonen	36	83	VHF
	St. Jozefkerk, Kerensheide	24	0	DUB & Provinciale monumenten subsidie
	CPO Meerdel/Elserveldstraat	15	0	Provinciale CPO regeling
	WAP Nieuwdorp: Bruisend Hart	64	0	KLC/SRW
	Flexwoningen, locaties 1 en 2	48	0	Flexregelingen
	CPO Steskensstraat, Stein	6	0	Provinciale CPO regeling

Tabel CC4
Sleutelprojecten
Westelijke Mijnstreek

2. Sleutelprojecten Westelijke Mijnstreek

2.1. In tabel CC4 aangegeven bouwlocaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de Westelijke Mijnstreek en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave.

2.2. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze sleutelprojecten zijn in Bijlage 3 opgenomen. We blijven via de Woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

2.3. Het **Kader Kwaliteit Limburgse Centra** richt zich op het verbeteren van de woon- en leefomgeving in centra in Limburg. Het kader voorziet in een integrale aanpak vertrekkend vanuit het beleidsveld Wonen. Hiervoor komen projecten in aanmerking met een integraal en samenhangend pakket aan maatregelen, gericht op het realiseren van resultaten die inspelen op provinciale ambities in een of meer andere beleidsvelden. De Provincie ondersteunt daarmee reeds projecten in de Gemeenten Beek en Sittard-Geleen.

2.4. In het **BO MIRT** van november 2022 zijn versnellingsafspraken gemaakt. Sittard-Geleen heeft voor het project 'Middengebied C/Nieuw Absbroek' een bijdrage van het Rijk ontvangen voor mobiliteitsmaatregelen om de realisatie van woningen te versnellen.

2.5. De Gemeenten Sittard-Geleen en Stein hebben financiële steun ontvangen vanuit het Volkshuisvestingsfonds (1e tranche). Met deze uitkering kunnen gemeenten investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden. In deze woongebieden staat de leefbaarheid onder druk.

2.6. Met het programma Impulsaanpak winkelgebieden wil het Rijk stimuleren dat gemeenten (delen van) binnenstedelijke winkelgebieden omvormen tot toekomstbestendige gebieden met een stevige sociale en economische basis. De Gemeente Sittard-Geleen heeft voor Geleen-Centrum een bijdrage ontvangen.

2.7. Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. De provincie stelt hiervoor in de periode 2022-2024 middelen beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen

2.8. In verschillende sleutelprojecten lopen gemeenten tegen juridische vraagstukken aan bij het realiseren van woningen. Hiervoor kan het landelijk expertteam woningbouw worden ingeschakeld.

2.9. Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

3. Betaalbaarheid

3.1. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat twee derde (600.000 woningen tot en met 2030) van de nieuwe woningen in Nederland in het betaalbare segment gebouwd worden: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max. van €1.000,- per maand (prijspeil 2020) en koopwoningen tot €355.000,-. Uitgaande van de opgave om tot en met 2030, 2875 nieuwe woningen toe te voegen, is het streven om ca. 1900 nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren.

3.2. In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen in Nederland tot en met 2030. In de Westelijke Mijnstreek wordt ingezet op de bouw van ca. 600 sociale huurwoningen en nog een nader te bepalen aantal middenhuur woningen van corporaties.

3.3. Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huur te realiseren.

3.4. Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het versnellen van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit bestuurders die optreden namens BZK, VNG, Aedes en het Interprovinciaal overleg (IPO), kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

3.5. Binnen de Westelijke Mijnstreek staan ca. 66.000 woningen waarvan ca. 17.300 huurwoningen van woningbouwcorporaties (ca. 26%). Het streven is naar 30% sociale huur binnen de bestaande woningvoorraad. Daarom zal binnen de regio gestuurd worden op 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte aan deze woningen.

4. Huisvesting aandachtsgroepen

4.1. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing telt Nederland over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers. Een verdubbeling t.o.v. nu. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen. In het beleidsprogramma ‘wonen en zorg’ is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgaven moeten regionaal en lokaal worden uitgewerkt in woonzorgvisies. In de nabije toekomst zullen gemeenten lokale visies voor wonen met zorg opstellen. De opgaven worden in een herijking van de woondeal voor 2024 of later en in toekomstige prestatieafspraken met woon- en zorgpartijen meegenomen.

4.2. Ook is er nationaal aandacht voor het huisvesten van studenten. Binnen de Westelijke Mijnstreek wordt met enige regelmaat gekeken naar het huisvesten van studenten. Dit met name om de druk op studentenhuisvesting in Maastricht, Aken en Eindhoven te verzachten.

5. Herstructureringsopgave Westelijke Mijnstreek

5.1. Nu, meer dan in het verleden, wordt een focus gelegd op kansrijke nieuwbouw-proposities, de uitbreiding daarvan en de versnelling van de realisatie van de bouwplannen en versterking van de uitvoeringskracht van de partijen gezamenlijk. Transformatie van bestaande woningen enerzijds en nieuwbouw om tot een passende woningvoorraad te komen aan de andere kant zijn twee kanten van dezelfde medaille. De balans in de woningmarkt moet gevonden worden in de samenwerking tussen markt, overheid en corporatiesector.

5.2. Binnen de Westelijke Mijnstreek wordt continue gestuurd op het bouwen van de juiste woning op de juiste plek. Dit vergt balanceerwerk op sommige locaties wat betreft het te bouwen en het te onttrekken woningen. Tegenover de bruto bouwopgave van 2875 woningen staat een sloopopgave van 2800 woningen, waarbij de tijdshorizon van de sloopopgave verder reikt dan 2030. Beide opgaven kunnen binnen onze regio niet van elkaar losgetrokken worden. Daarom vragen wij voor meer aandacht vanuit het Rijk en de Provincie voor deze herstructureringsopgave, waarbij soms meer woningen onttrokken dienen te worden dan worden teruggebouwd.

5.3. Samen met de corporaties werken de gemeenten aan de opgaven voor herstructurering en nieuwbouw en leggen dit vast in lokale prestatieafspraken.

5.4. Betrokkenheid van de overheid op lokaal, regionaal, provinciaal en nationaal niveau is essentieel om de basis te bieden voor een integrale aanpak van de problematische bestaande particuliere voorraad én toevoeging van kwalitatief goede particuliere woningen in combinatie met sociale huur zodat er een goede opbouw van de wijken ontstaat, met oog voor de leefbaarheid en veerkracht in de wijken.

5.5. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

5.6. De regio heeft al gelden voor de herstructurering ontvangen vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor projecten in de Gemeenten Stein en Sittard-Geleen.

5.7. De Westelijke Mijnstreek sluit graag aan bij de langjarige samenwerking tussen BZK en de Stadsregio Parkstad Limburg waar nieuwe publiek-private samenwerkingsvormen worden verkend (bijvoorbeeld een Wijkontwikkelingsmaatschappij) en in de praktijk worden gebracht om de aanpak van de herstructureringsopgaven te bestendigen en belangen, capaciteit, kennis, kunde en kracht te bundelen.

5.8. De partijen spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

5.9. De regio’s Westelijke Mijnstreek en Maastricht-Heuvelland hebben tevens bij het ministerie van BZK een aanvraag ingediend voor de Regio Deals (4e tranche), waarbij in het programma **InGenieus**, Groen en Gezond onder andere ingezet wordt op de herstructurering van woningen.

6. Duurzaamheid

6.1. Met de Nationale Prestatieafspraken zijn bindende afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke inzet van corporaties die zij gaan leveren met de door afschaffing van de verhuurderheffing toegenomen investeringscapaciteit. In de afspraken wordt gesteld, dat de corporaties een koplopersrol hebben in de verduurzaming. Landelijk gaan zij tot en met 2030 675.000 woningen toekomst klaar isoleren en 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Daarnaast zullen corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label moeten hebben verbeterd en gaan corporaties vanaf 2023 cv-ketels vervangen en krijgen huurders geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

6.2. Binnen de herstructureringsprojecten waarbij particuliere woningen worden aangepakt, worden woningen verduurzaamd. In het kader van het Volkshuisvestingsfonds heeft dit concreet vorm gekregen.

7. Kritische succesfactoren

7.1. Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren moeten aangepakt worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten en stakeholders. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en Provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen regionaal specifieke- en generieke ondersteuning.

7.2. Voor de locaties opgenomen op kaart 4 in deze Woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3.

7.3. De in bijlage 3 benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondealoverleggen die twee keer per jaar plaatsvinden met het Rijk, de provincie en de regio's. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

7.4. Voor de meeste locaties geldt dat de kritische succesfactor het vinden van een passend en haalbaar programma op een transformatielocatie is. Stijgende bouwkosten, gecombineerd met een behoefte aan betaalbare woningen op dure locaties is een grote uitdaging. De versnellingskansen zitten grotendeels in het vergroten van ambtelijke capaciteit (begeleiden initiatieven, vergunningen, etc.) en financiële middelen (o.a. inrichting en beheer nieuwe openbare ruimte en onrendabele toppen).

Specifieke knelpunten voor de Westelijke Mijnstreek

a. Een groot deel van de woningbouwopgave in Westelijke Mijnstreek bestaat uit herstructurering, transformatie en verduurzaming van de **bestaande woningvoorraad**. Uitdagingen zijn er op het gebied van transformatie en energetische transitie van monumentale panden en woningen in mijnbouw- en wederopbouw wijken. Daarnaast moet de bestaande woningvoorraad levensloop- of zorggeschikt worden gemaakt vanwege de vergrijzing, zodat er **doorstroming** kan plaatsvinden. Deze transformatieopgave is onmogelijk om te realiseren zonder **nieuwbouw**. Nieuwbouw kan zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woning typologieën en goedkopere woonproducten.

b. Veel woningbouwlocaties liggen middenin of tegen het nationaal landschap Zuid-Limburg aan in deze regio. Dat betekent dat woningbouw zeer lastig of enkel vertraagd te realiseren is door middel van bijvoorbeeld intern/extern salderen of doordat het rijk of provincie **stikstofruimte** regelt. Een voorbeeld: elektrische kranen en vrachtauto's kunnen worden gebruikt voor de bouw om de stikstofuitstoot te verminderen: maar er zijn in Europa slecht een beperkt aantal van dit soort elektrische kranen en vrachtauto's beschikbaar. Dit levert vertraging op van de woningbouw.

c. Vanwege deze ligging in het Nationaal landschap is Zuid-Limburg ook meer dan andere regio's aangewezen op **inbreiding en herstructurering** in plaats van uitbreiding door 'bouwen aan de rand van de stad'. Inbreiding en herstructurering is complexer en daardoor kostbaarder omdat er wordt gebouwd in de bestaande structuur van stad of dorp. Door het verhogen van de bouwdichtheid vraagt dit ook om het omvormen van bestaande voorzieningen zoals groen en parkeren. Dit vergt daarnaast meer overleg met de omgeving, die vaak niet zitten te wachten op 'meer buren'. Extra gelden kunnen helpen om dergelijke projecten te versnellen doordat er zorgvuldiger kan worden omgegaan met participatietrajecten en er meer voorzieningen kunnen

worden toegevoegd aan de omgeving - waardoor projecten niet alleen in kwaliteit verbeteren maar er minder kans is op soms langdurige bezwaar en beroep procedures vanuit de omgeving.

d. Zuid-Limburg is een grensregio en deelt meer kilometers grens met België en Duitsland dan met Nederland. Toerisme, werkgelegenheid en ook de woningmarkt houdt niet op bij de grens. Om Zuid-Limburg goed te ontsluiten met de Euregio en nabije steden zoals Luik en Brussel goed bereikbaar te maken is een uitbreiding van het **(inter)nationale ov-netwerk** cruciaal.

Kritische succesfactoren Limburg

a. **Voldoende en structurele rijksmiddelen**: veel gemeentes hebben zelf weinig tot geen grondbezit en zijn afhankelijk van andere partijen zoals corporaties en ontwikkelaars voor de realisatie van woningbouw. Betaalbaarheidseisen zorgen er vaak voor dat plannen niet tot uitvoering komen of vertraging oplopen door een grote onrendabele top. Om deze kosten te kunnen dekken is financiële ondersteuning van het Rijk nodig. Dit knelpunt zal groter worden indien de opgave om twee derde betaalbaar te bouwen wordt meegerekend. Voor het op peil brengen en houden van de woningbouw is bovendien structurele financiële steun van het rijk nodig in plaats van losse incidentele regelingen met wisselende criteria waar gemeentes nu steeds los van elkaar aanspraak op moeten proberen te maken. Daar komt bij dat veel van de regelingen niet geschikt zijn voor veel (Zuid-)Limburgse gemeenten. Zo ligt de grens voor de komende tranche van de Woningbouwimpuls ongunstig voor veel van de kleinere en grotere gemeenten en kan er geen of beperkt aanspraak worden gemaakt. Op dit moment wordt vanuit het Rijk verkend hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet. Het doel van het Volkshuisvestingsfonds past goed bij onze opgaven. Wij voorzien echter ook een hulpvraag bij de transformatie- en sloopopgave. In sommige wijken zullen oude woningen op termijn moeten wijken voor minder maar kwalitatief betere woningen. Dit soort ontwikkelingen willen we niet alleen financieren door dure woningen terug te bouwen waar geen behoefte aan is.

b. **Extra ambtelijke capaciteit bij gemeenten**: wat de woningbouwopgave betreft komen er de laatste tijd steeds meer taken en verantwoordelijkheden op gemeenten af en de woningbouwopgave is complexer geworden. Ook is er aanvullende wet- en regelgeving vanuit het rijk in de maak betreffende de regie op de volkshuisvesting en de implementatie van de Omgevingswet. Dit vraagt om vergroting van de ambtelijke capaciteit bij gemeentes op het gebied van beleid, vergunningen en handhaving. Er is behoefte aan ‘handjes’ voor de uitvoering en het versnellen van de opgaven.

c. **Investering in infrastructuur en mobiliteit**: aanvullend op eerdergenoemd knelpunt van de (inter)nationale ov-verbindingen is er bij veel woningbouwplannen sprake van lokale infrastructurele uitdagingen. Bij binnenstedelijke of binnen dorpse inbreidingen en transformaties spelen diverse zaken die om investeringen vragen. De kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte en combinaties van andere ruimtelijk opgaves zoals het tegengaan van hittestress, het stimuleren van wandelen en fietsen, bereikbaarheid van ov, fiets- en auto parkeren. Ook hierbij geldt dat behoefte is aan structurele middelen die niet versnipperd zijn over meerdere regelingen.

d. Landelijke **aanpak stikstofproblematiek**: gemeentes en provincie houden nauw de ontwikkelingen rondom stikstof in de gaten en wat de juridische implicaties hiervan kunnen zijn. Er is behoefte aan een integrale landelijke aanpak.

e. Mogelijkheid om betaalbare koop en huur langdurig juridisch te kunnen verankeren. Termijnen zijn nu landelijk vastgesteld op 15 jaar. Indien het rijk zorgt voor wet- en regelgeving die **langdurige juridische verankering van betaalbare koop en huur** mogelijk maakt draagt dit bij aan de structurele oplossing van het tekort aan betaalbare woningen. Met de huidige verankering van maximaal 15 jaar worden maatschappelijke gelden feitelijk ingezet voor het creëren van tijdelijke oplossingen. Advies is om langdurige verankering vast te leggen door een meer expliciete link te leggen tussen de realisatie van betaalbare huur door de toegelaten instellingen.

f. Tijdige aanvoer en beschikbaarheid van **bouwmaterieel en bouwpersoneel** blijft een kwetsbare succesfactor waarbij landelijk bouwprojecten elkaar kunnen beconcurreren bij aanhoudende tekorten. Wellicht kan het Rijk hier landelijk een regierol op pakken.

g. De Provincie zet in op zaken zoals de aanpak van de stikstofproblematiek en faciliteert en stimuleert Soortenmanagementplannen met kennis en financiële ten behoeve van het kunnen aanvragen van een gebiedsgerichte ontheffing Flora en Fauna.

Bijlagen

Bijlage 1	Lijst van afkortingen en definities
Bijlage 2	Sleutelprojecten die kritische succesfactoren kennen per gemeente
Bijlage 3	Bestuurlijke afspraken 13 oktober 2022
Bijlage 4	Ondersteuningsverklaringen Bouwend Nederland, NEPROM en Woonbond

BIJLAGE 1

Lijst van afkortingen en definities

AFKORTING	DEFINITIE
	Adaptief programmeren Adaptief programmeren betekent slim omgaan met onzekerheden en kansen, door deze te onderkennen en transparant mee te nemen in de besluitvorming.
	Bestuurlijke Afspraken Limburg Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben op 13 oktober 2022 afgesproken zich gezamenlijk in te zullen zetten voor de realisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve provinciale huisvestingsopgave, waartoe ook het Limburgse Provinciale bod behoort.
	Betaalbare woningen Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.
BZK	**Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties**
BIRK	**Beleidsregeling Subsidies Budget Investeringen Ruimtelijke Kwaliteit** Rijksregeling om projecten die ruimtelijke kwaliteit van de steden en het landelijk gebied versterken.
	BO Leefomgeving Jaarlijks worden per landsdeel BO's Leefomgeving gevoerd tussen Rijk en mede overheden met als doel: • Zorgen voor uitvoering van de NOVI en het programma NOVEX door de diverse programmadoelen regionaal te realiseren, waarbij aandachtspunten vanuit de regio worden besproken. • Komen tot bestuurlijke afspraken over opgaven in de leefomgeving waar gezamenlijke inzet voor nodig is (werken als één overheid). • Zorgen voor bijbehorende investeringsstrategieën en de relatie leggen met besluitvormingstrajecten over investeringsmiddelen (zoals de BO's MIRT betreft Mobiliteitsfonds) en andere bekostigingsmogelijkheden, zodat afspraken ook daadwerkelijk tot uitvoering kunnen komen.
	BO Limburg Dit is het Bestuurlijk Overleg met de drie voorzitters van de woonregio's en de gedeputeerde, alwaar de agenda definitief wordt voorbereid en samengesteld ten behoeve van de Woondealtafel.
MIRT	**BO Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)** De Rijksoverheid wil de bereikbaarheid, veiligheid en ruimtelijke inrichting van Nederland bevorderen. Rijksprojecten en –programma's hiervoor staan in het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT). Het Rijk werkt intensief samen met provincies, gemeenten, vervoerregio's en waterschappen aan de projecten en hiertoe is het BO MIRT opgericht.
	BO woonregio Het Bestuurlijk Overleg tussen woonregio (Noord-, Midden- of Zuid-Limburg) en de provincie, alwaar de agenda voor de Woondealtafel wordt voorbereid, gehoord hebbende de input van de Regionale Woontafel.

AFKORTING	DEFINITIE
	Doeluitkering herstructurering bedrijventerreinen Rijksregeling geënt op het verouderingsvraagstuk van bedrijventerreinen.
DUB	**Decentrale Uitkering Bevolkingsdaling** Binnen het gemeentefonds bestaat naast de algemene uitkering en de integratie-uitkering ook de decentralisatie-uitkering. Gemeenten met een dusdanig hoog percentage krimp krijgen vanuit deze uitkering extra middelen.
	Flexwoningen Dit zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie.
	Geclusterde woonvorm Deze woonvorm is ingericht op het bevorderen van sociaal contact en het ondernemen van activiteiten, bijvoorbeeld doordat er een gemeenschappelijke ruimte aanwezig is.
	Grootschalige renovatie het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoel.
	Harde plancapaciteit / harde plannen Harde plancapaciteit betreft die plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan.
	Impulsaanpak winkelgebieden Met het programma Impulsaanpak winkelgebieden (IW) wil de overheid stimuleren dat gemeenten (delen van) binnenstedelijke winkelgebieden omvormen tot toekomstbestendige gebieden met een stevige sociale en economische basis. De Specifieke uitkering Impulsaanpak winkelgebieden biedt gemeenten financiële ondersteuning.
	Impulskamer (Digitale) bijeenkomst waar gemeenten vragen kunnen stellen m.b.t. de WBI.
ISV-3	**Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 3e tranche** Het ISV levert een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit en (fysieke) leefbaarheid van steden en wijken. Met het ISV streeft het Rijk naar duurzame, vitale en leefbare steden en wijken en naar ruimte voor verschillende wensen van bewoners. Het ISV moet ertoe bijdragen dat het aantal aandachtswijken afneemt.
	Kader Stedelijke Ontwikkeling Provinciaal subsidiekader waarmee de Provincie haar ambities met betrekking tot de ontwikkeling van steden en stedelijke regio's wil realiseren. De bijbehorende subsidieregeling is inmiddels gesloten.

AFKORTING	DEFINITIE
KLC	**Kwaliteit in Limburgse Centra** Dit provinciale subsidiekader richt zich op het verbeteren van de woon- en leefomgeving in centra in Limburg. Het kader voorziet in een integrale aanpak, vertrekkend vanuit het beleidsveld Wonen. Het kader KLC is alleen van toepassing op door gemeenten ingediende voorstellen om een integraal en samenhangend pakket aan maatregelen te realiseren. Dat betekent dat voorstellen van gemeenten behalve op wonen ook gericht moeten zijn op het realiseren van resultaten die inspelen op provinciale ambities in een of meer andere beleids¬velden.
	Liberalisatiegrens De liberalisatiegrens is de maximale huurprijsgrens waaronder een woning nog tot de categorie sociale huurwoning behoort. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens vallen onder de vrije sector huurwoningen. De liberalisatiegrens wordt ieder jaar aangepast.
	Lokale Prestatieafspraken Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In de Woningwet is een proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.
	Middenhuurwoningen Dit zijn woningen van corporaties en particuliere (commerciële) verhuurders met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en maximaal € 1.000,-.
	Monitor Brede Welvaart De Monitor Brede Welvaart 2022 biedt een overzicht van de ontwikkelingen bij de welvaartsthema's 'hier en nu', 'later' en 'elders' en laat zien hoe Nederland presteert op het gebied van de 17 Sustainable Development Goals (SDG's, Duurzame Ontwikkelingsdoelen). Deze monitor wordt door CBS jaarlijks gepubliceerd.
NPA	**Nationale Prestatieafspraken** Aedes, de Woonbond, de VNG en de minister voor VRO hebben op 30 juni 2022 Nationale Prestatieafspraken gesloten voor de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen.
NOVEX	**Nationale Omgevingsvisie Extra** Het programma NOVEX geeft regie aan het leggen van de ruimtelijke puzzel in samenwerking met provincies, gemeenten en waterschappen. Het zorgt voor samenhang in het ruimtelijke beleid, verbindt de 22 nationale programma's en het versnelt de uitvoering door te sturen op heldere voorwaarden en concrete uitvoeringsafspraken.
	Nultredenwoning Nultredenwoningen zijn geschikt voor ouderen, omdat zij de woning kunnen betreden zonder trappen te hoeven lopen en de belangrijkste vertrekken zonder traplopen kunnen bereiken. Dit stelt ouderen in staat langer thuis te kunnen wonen.

AFKORTING	DEFINITIE
PCM	**Plancapaciteitsmonitor** Met behulp van de plancapaciteitsmonitor wordt inzichtelijk gemaakt welke planvoorraad er is in Limburg. Hierbij zijn uitsplitsingen gemaakt in eigendom, woningtype, planstatus, planologische status, prijsklasse, zorggeschiktheid en realisatieaard (toevoeging/onttrekking). De input voor de PCM is afkomstig vanuit de gemeenten en wordt jaarlijks bijgewerkt.
POVI	**Provinciale Omgevingsvisie** Zodra de nieuwe Omgevingswet in werking treedt moet de Provincie Limburg beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid, veiligheid en gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie Limburg is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten.
	Regio Deal Bij Regio Deals werken Rijk en regio als partners samen om belangrijke opgaven in Nederland aan te pakken en de brede welvaart te vergroten. Tussen 15 juli en 15 november konden regio's opnieuw voorstellen indienen voor een 4e ronde. Vervolgens wordt begin 2023 door het kabinet besloten welke voorstellen gezamenlijk door Rijk en regio worden uitgewerkt tot een Regio Deal. Het streven is om de deals van deze vierde ronde medio 2023 af te sluiten. In 2024 en 2025 volgen nog 2 tranches.
	Regionale Structuurvisies Het provinciaal beleid is in hoofdlijnen vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Op het gebied van wonen is dit door de gemeenten in drie regio's (Noord-, Midden- en Zuid-Limburg) uitgewerkt in Structuurvisies wonen.
RHA	**Regeling Huisvesting Aandachtgroepen** Deze regeling biedt financiële hulp aan gemeenten om meer passende woonruimte beschikbaar te maken voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten of mensen met medische of sociale noodzaak.
	Ruimtelijk Arrangement Limburg Voor eind 2023 te sluiten bestuurlijke afspraken met wederkerigheid tussen Rijk en Provincie over de ruimtelijke inpassing en uitvoering van de nationale opgaven.
	Sleutelproject Projecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen van provinciale en/of Rijksoverheid. Sleutelprojecten worden indien nodig specifiek besproken aan de Woondealtafel.
	Sloop betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

AFKORTING	DEFINITIE
SPUK	**Specifieke Uitkering (SPUK) Flexibele inzet ondersteuning woningbouw** Met deze regeling wil de provincie bij de gemeenten de snelheid bevorderen in de voorfase van woningbouwprojecten. Gemeenten hebben beperkte capaciteit en/of expertise om uitvoering te geven aan deze werkzaamheden. Met deze regeling worden gemeenten ondersteund om op een flexibele wijze extra capaciteit en/of expertise in te zetten.
SRW	**Stimuleringsregeling Wonen** Provinciale subsidieregeling met als doel het stimuleren van projecten die tegemoetkomen aan de vraag naar voldoende woningaanbod in het sociale en middeldure huursegment in de Nederlandse provincie Limburg, waarbij rekening wordt gehouden met de plankwaliteit en de behoefte van de verschillende specifieke doelgroepen.
SVWZL	**Structuurvisie wonen Zuid-Limburg** Dit is een gezamenlijke Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld en vastgesteld door de 18 (inmiddels 16 als gevolg van een herindeling) gemeenten.
	Subsidiekader stimulering bouw en transitie Limburgse woningmarkt Het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt is per 31 december 2019 beëindigd. Via het Transitiefonds ondersteunde de Provincie Limburg projecten die een aantoonbare bijdrage leveren aan het verbeteren van de balans op de woningmarkt.
	Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties is opgericht om de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 flexwoningen te ondersteunen. De Taskforce helpt knelpunten te doorbreken die het bouwen van deze woningen in de weg staan. De leden van de Taskforce trekken hierbij samen op met woningcorporaties en gemeenten en het Rijk. Zij maken onder andere gebruik van het Expertteam Woningbouw.
	Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting Het tekort aan woningen voor tijdelijke huisvesting is groot. De urgentie om een oplossing te vinden neemt toe. Om de noodzakelijke versnelling te ondersteunen is eind mei 2022 de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting ingesteld, door de Minister voor VRO. De Taskforce ondersteunt gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere woningmarktpartijen bij de versnelde realisatie van tijdelijke huisvesting voor bepaalde doelgroepen die met spoed woonruimte nodig hebben. De tijdelijke huisvesting kan gerealiseerd worden door de bouw van nieuwe tijdelijke woningen (flexwoningen) of door transformatie van bestaande locaties.
VNG	**Vereniging van Nederlandse Gemeenten**

AFKORTING	DEFINITIE
	Versnellingstafels
	Landelijke Versnellingstafel
	Provinciale Versnellingstafels Op provinciaal niveau, afhankelijk van behoefte en actualiteit, wordt een of worden meerdere separate Versnellingstafels georganiseerd indien er thema's of knelpunten zijn die we gericht willen oppakken. Deze tafels kunnen divers van aard zijn, tijdelijk of langer lopend. De betrokken partijen komen regelmatig in enig jaar bij elkaar, afhankelijk van de noodzaak (urgentie, aard opgave enz.). De samenstelling en exacte werking van de Versnellingstafels wordt nader uitgewerkt.
	Vervangende nieuwbouw Het uit de voorraad halen van incourante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.
VRO	**Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**
VHF	**Volkshuisvestingsfonds** In verschillende gebieden in Nederland staat de leefbaarheid onder druk. Daarom heeft het kabinet het Volkshuisvestingsfonds in het leven geroepen. Gemeenten en regio's kunnen met geld uit dit fonds investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden.
WBI	**Woningbouwimpuls** Het Rijk helpt en stimuleert provincies, gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars met verschillende instrumenten om de woningbouw te versnellen. De Woningbouwimpuls (WBI) is zo'n instrument en heeft als doel het versnellen van de woningbouw en het bouwen van meer betaalbare woningen. De 5e tranche van de WBI start in 2023. Aanvragen kunnen vanaf 15 februari 2023 tot en met 31 maart 2023 ingediend worden.
WBO	**Woonbehoefteonderzoek**
	Woondealtafel
	Provinciale Woondealtafel In het twee maal per jaar te organiseren overleg met de Minister en gedeputeerde wonen komen de woonregio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg aan tafel.
	Regionale Woondealtafel Overlegtafel op woonregio niveau met een afvaardiging van de betrokken stakeholders: gemeenten/regio, provincie, woningcorporaties, waterschap, woonbond en marktpartijen. Aan deze tafel wordt de voortgang van de woningbouwprojecten, de actuele problematiek en oplossingsrichtingen en hulpvragen besproken. Versnellend, informatief en agendasettend.

AFKORTING	DEFINITIE
	Woonregio Hier worden de woonregio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg mee bedoeld. De regio Zuid-Limburg kent nog een onderverdeling in subregio's: Maastricht-Heuvelland, Parkstad en Westelijke Mijnstreek.
Wlz-indicatie	**Wet langdurige zorg-indicatie** Met een Wlz-indicatie kunnen mensen terecht in een verpleeghuis, een instelling voor mensen met een handicap of een ggz-instelling. Maar ze kunnen er ook voor kiezen om thuis te blijven wonen met intensieve zorg. Dit is alleen mogelijk als de situatie thuis geschikt is om verantwoord en doelmatig zorg te krijgen.

BIJLAGE 2

Sleutelprojecten die kritische succesfactoren kennen per gemeente

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren					
Gemeente	**Locatie**	**Financiële regelingen**	**Aantal woningen**	**Mobiliteit**	**Kennis & Capaciteit**	**Stikstof**	**Programmering**	**Regiospecifiek**	**Opmerkingen**
Noord-Limburg									
Beesel	Heijackerstraat	SPUK flexibele inzet ondersteuning woningbouw	20					✓	
Bergen	Mosaïque Keulerstraat	KLC	21			✓			
	Dorpsstraat/Mgr. Frederixplein	KLC	13			✓			
Horst aan de Maas	KLC1 Horst-West	KLC	126		✓			✓	
	KLC 2	KLC	652		✓	✓		✓	
	Flexwoningen	RHA	190		✓			✓	
	2 woonwagen locaties	RHA	16		✓				
Venlo	Kazerne-kwartier	KLC	602			✓			
Midden-Limburg									
Leudal	Mariabosch Baexem	ISV-3	47		✓		✓		Monumentaal & verwachte juridische procedures
Weert	Laarveld fase 3 en 4	KLC 1&2	509						Juridische procedures
	Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel	MIRT, KLC	801				✓		financiering sociale woningbouw, juridische procedures
	Flexwonen	RHA	221						Draagvlak en juridische procedures
	Maria Wijngaard 17A tm 17J	KLC	9						Juridische procedure
	Project Uitbreiding woonwagenlocaties	RHA	26						Draagvlak en juridische procedures
	Beekpoort-Noord	KLC, RHA	45						Juridische procedure
Echt-Susteren	Diepstraat/ De Valk	KLC	8						Juridische procedure Raad van State

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren					
Gemeente	Locatie	Financiële regelingen	Aantal woningen	Mobiliteit	Kennis & Capaciteit	Stikstof	Programmering	Regiospecifiek	Opmerkingen
Midden-Limburg									
Roermond	Melickerveld	MIRT		√		√			Juridische procedure Raad van State
	Bongaertstraat	KLC							Juridische procedure Raad van State
Nederweert	Gutjesweg	RHA	67						Draagvlak, juridische procedures
Roerdalen	Kernen	KLC				√			financiering sociale woningbouw
Zuid-Limburg									
Maastricht Heuvelland									
Eijsden-Margraten	Mheerderweg Noord	KLC	19				✓		
	Karreweg fase II	KLC	19				✓		
	Sprinkstraat	KLC	16						
Maastricht	Trega Zinkwit	MIRT	950		✓	✓	✓	✓	Inbreiding
	Geusselt e.o. Fase 2	MIRT	500			✓	✓	✓	Inbreiding
	Geusselt Scheggen	MIRT	336			✓		✓	Inbreiding
	Studenten huisvesting P0 locatie	KLC & RHA	265			✓		✓	Herbestemming
	Blauwdorp Servatius	project stedelijke vernieuwing	137					✓	Herstructurering
	Huisvestingsmix RHA 1	RHA	123					✓	Herbestemming
	Huisvestingsmix RHA 2	RHA	106			✓		✓	Herbestemming
	Caberg-Zuidoost	KLC	85			✓		✓	Herstructurering
	Burg. Bauduinstraat Fase 2	MIRT	70		✓	✓		✓	Herstructurering
	Centrum Malpertuis	VHF	45			✓		✓	Herstructurering
	Mammoetflat	VHF	50			✓		✓	Herstructurering
	Kam – Witte-vrouwenveld	MIRT	30		✓	✓		✓	Herstructurering

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren					
Gemeente	Locatie	Financiële regelingen	Aantal woningen	Mobiliteit	Kennis & Capaciteit	Stikstof	Programmering	Regiospecifiek	Opmerkingen
Zuid-Limburg / Maastricht-Heuvelland									
Maastricht	Proosdijveld-Biedermeier	VHF	22			✓		✓	Herstructurering
	Driehoek – Witte vrouwenveld	MIRT	20		✓	✓		✓	Herstructurering
	Dak- en thuislozenopvang (locatie n.t.b.)	RHA	20		✓	✓		✓	Inbreiding
	Woonwagens (locatie n.t.b.)	RHA	18		✓	✓		✓	Inbreiding
	Stadhouders-straat	MIRT	14			✓		✓	Herstructurering
	Mondragonstraat fase 2								
	Skaeve Huse - Toustruwe	RHA	8		✓	✓		✓	Inbreiding
Vaals	Esso Maastrichterlaan en Jos Francotteweg	KLC	34		✓		✓		
	Pastoerswei	KLC	18				✓		
Parkstad Limburg									
Beekdaelen	Centrum Schimmert	KLC	103	*	*	*	*	*	
	Tiny Houses	KLC	11	*	*	*	*	*	
	Volkshuis-vestingsfonds-projecten Beekdaelen	VHF, Regio Deal, KLC	362	*	*	*	*	*	herstructurering
Brunssum	Brunssum Centrum	Regio Deal, KLC, Trans-formatiefonds	256	*	*	*	*	*	
	Volkshuis-vestingsfonds-projecten Brunssum	VHF	488	*	*	*	*	*	herstructurering
Heerlen	Heerlen Centrum	WBI, MIRT, Regio Deal	1002	*	*	*	*	*	
	Herontwikkeling Giessen Bautsch	DUB	41	*	*	*	*	*	
	Regio Deal projecten Heerlen Noord	Regio Deal	309	*	*	*	*	*	herstructurering

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren					
Gemeente	**Locatie**	**Financiële regelingen**	**Aantal woningen**	**Mobiliteit**	**Kennis & Capaciteit**	**Stikstof**	**Programmering**	**Regiospecifiek**	**Opmerkingen**
Zuid-Limburg / Parkstad Limburg									
Heerlen	Volkshuisvestingsfondsprojecten Heerlen Noord	VHF	364	*	*	*	*	*	herstructurering
	Aldenhofpark	SPUK via Provinice	24	*	*	*	*	*	
	Doorstroomwoningen / Skaeve Huuze	SPUK huisvesting kwetsbare doelgroepen en SPUK prov.	26	*	*	*	*	*	
Kerkrade	Kerkrade Centrum	MIRT	290	*	*	*	*	*	
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Kerkrade	VHF, Regio Deal, DUB	854	*	*	*	*	*	herstructurering
Landgraaf	Kloosterstraat 1-3	KLC	11	*	*	*	*	*	
	Hoogstraat	Regio Deal	65	*	*	*	*	*	
	Lauradorp	Regio Deal, KLC, DUB	50	*	*	*	*	*	herstructurering
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Landgraaf	VHF, Regio Deal, KLC, DUB	218	*	*	*	*	*	herstructurering
Simpelveld	Herontwikkeling Schilterstraat	Regio Deal, DUB, KLC	70	*	*	*	*	*	herstructurering
	IDOP Bocholtz / herontwikkeling de Baan	DUB	36	*	*	*	*	*	herstructurering
Voerendaal	Voerendaal Centrum	Regio Deal, DUB	3	*	*	*	*	*	
	Open Club Klimmen	KLC, DUB	25	*	*	*	*	*	
	Houtstraat / dr. Poelstraat	KLC	20	*	*	*	*	*	
	Raadhuisstraat 3	KLC	6	*	*	*	*	*	
Westelijke Mijnstreek									
Beek	Lampenpaleis	KLC	25						
	Auwt Patronaat	KLC	14						
	Woonwagenlocatie Bosserveldlaan	KLC	8						

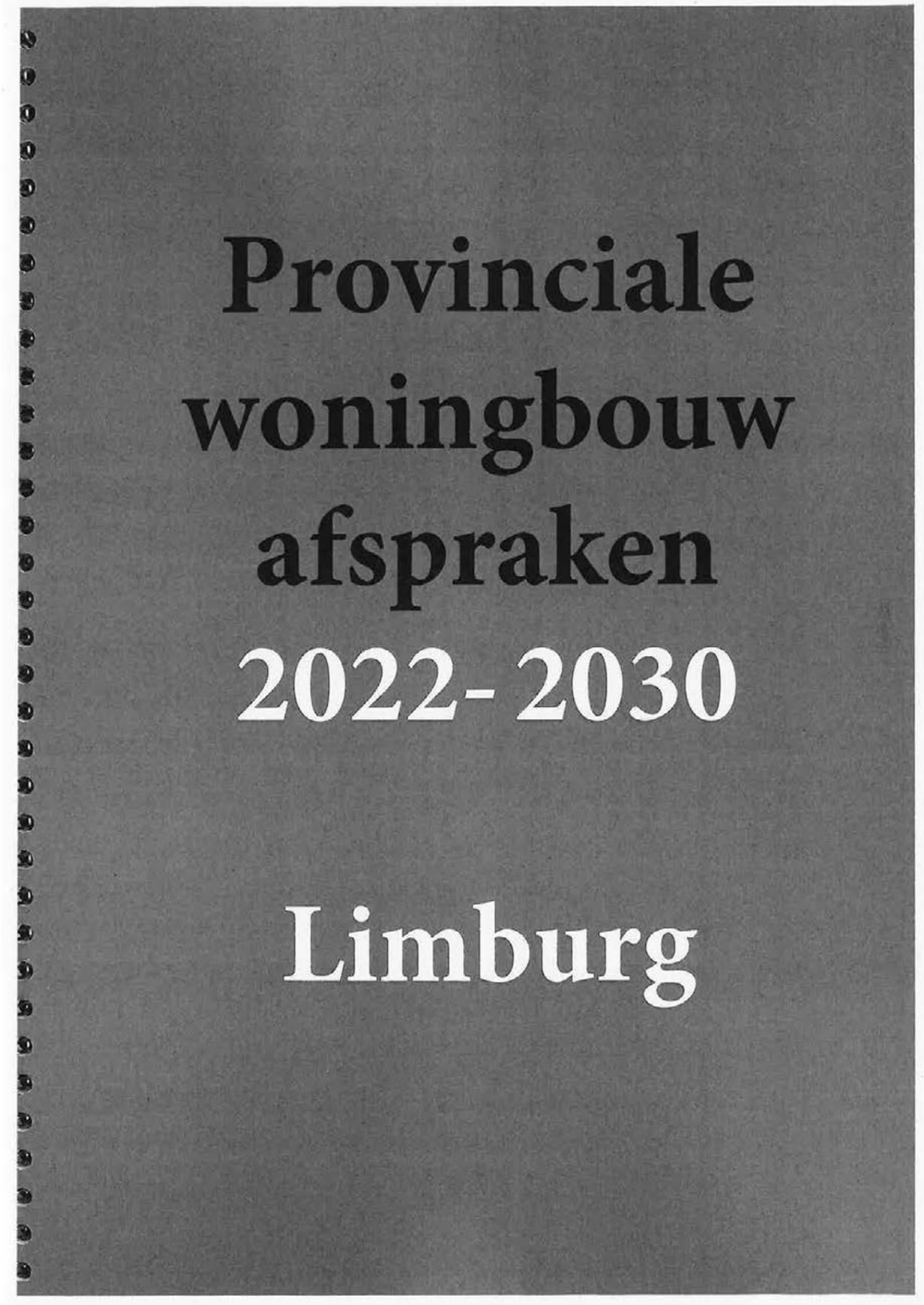
Projectkenmerken				Kritische succesfactoren					
Gemeente	**Locatie**	**Financiële regelingen**	**Aantal woningen**	**Mobiliteit**	**Kennis & Capaciteit**	**Stikstof**	**Programmering**	**Regiospecifiek**	**Opmerkingen**
Zuid-Limburg / Westelijke mijnstreek									
Sittard-Geleen	Geleen-Zuid, Geleen (geclusterde projecten)	VHF	388		✓		✓	✓	Transformatie en sloop icm openbare ruimte en maatschappelijke opgaven
	Project Middengebied C/ Nieuw Absbroek, Geleen	MIRT	235	✓	✓		✓		Ontsluiting projectlocatie
	President Kennedysingel, Sittard	KLC	210		✓		✓		
	Agnetengebied, Sittard (geclusterde projecten)	KLC	74		✓		✓		
	Hart van Vrangendael, Broeksittarderweg, Sittard	KLC	53		✓		✓		
	Geleen-Centrum, Geleen	Impulsaanpak winkelgebieden	62		✓		✓	✓	
	V&D Pand, Markt, Sittard	Provinciale subsidiebeschikking stedelijke ontwikkeling centrum Sittard	28		✓		✓		
	Munnikstraat, Holtum	KLC	16		✓		✓		
	Heistraat, Einighausen	KLC	15		✓		✓		
	Sint Willibrorduslaan 1 en 23, Obbicht (vml School- en Sportlocatie)	KLC	9		✓		✓		Integraal herstructureringsproject dat als experimenteerproject i.h.k.v. Omgevingswet is aangeduid
Stein	WAP Nieuwdorp Kwadrant ZaamWonen	VHF	36		✓			✓	Integraal herstructureringsproject als experimenteerproject i.h.k.v. Omgevingswet

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren					
Gemeente	**Locatie**	**Financiële regelingen**	**Aantal woningen**	**Mobiliteit**	**Kennis & Capaciteit**	**Stikstof**	**Programmering**	**Regiospecifiek**	**Opmerkingen**
Zuid-Limburg / Westelijke mijnstreek									
Stein	St. Jozefkerk, Kerensheide	DUB & Provinciale monumenten subsidie	24					✓	Herbestemming monumentale kerk met financieel "gat".
	CPO Meerdel/ Elservelstraat	Provinciale CPO regeling	15		✓				CPO-project
	WAP Nieuwdorp Bruisend Hart	KLC/SRW	64		✓			✓	herontwikkeling en capaciteit gemeente (projectleider algemeen en infra) en corporatie
	Flexwoningen, locaties 1 en 2	Flexregelingen	48		✓			✓	
	CPO Steskensstraat, Stein	Provinciale CPO regeling	6		✓			✓	capaciteit ondersteuning CPO



BIJLAGE 3

Bestuurlijke afspraken 13 oktober 2022



Bestuurlijke afspraken wonen Limburg

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Limburg (hierna: College van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het provinciaal bod met bijbehorende bijlagen 1 tot en met 4 (zie bijlage 1):

1. Huisvestingsopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1. We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige nationale woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1) geeft het college van GS aan bij te dragen aan de realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve provinciale huisvestingsopgave, waartoe ook het provinciaal bod (zie bijlage) behoort. Dit bod is vertaald in onderstaande tabellen.

Tabel 1: woningtoevoegingen en -onttrekkingen naar jaar

Periode	Toevoegingen	Onttrekkingen	Netto uitbreiding
2022	2.900	-850	2.050
2023	2.900	-850	2.050
2024	2.950	-850	2.100
2025	2.950	-950	2.000
2026	2.950	-1.050	1.900
2027	3.050	-1.250	1.800
2028	3.050	-1.500	1.550
2029	2.900	-1.900	1.000
2030	2.850	-2.800	50
Totaal	**26.550**	**-12.000**	**14.550**

Tabel 2: woningtoevoegingen en betaalbaarheid naar jaar

Aantallen Provincie Limburg						
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Betaalbaarheid (percentage X)			Aantal woningen door woningcorporaties	
		Sociale huur-woningen (per-centage)	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop-woningen (onder €355.000)	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	2.900	25%	20%	20%	750	150
2023	2.900	25%	20%	20%	750	150
2024	2.950	28%	20%	19%	850	150
2025	2.950	33%	20%	17%	950	200
2026	2.950	44%	25%	21%	1.300	250
2027	3.050	46%	24%	19%	1.400	300
2028	3.050	48%	24%	18%	1.450	300
2029	2.900	48%	24%	18%	1.400	300
2030	2.850	48%	24%	19%	1.350	250
Totaal	**26.550**	**38%**	**22%**	**19%**	**10.200**	**2.050**

1

Tabel 3: woningtoevoegingen in relatie tot plancapaciteit naar jaar en hardheid

Periode	Toevoegingen	Plancapaciteit toevoegingen		Harde plancapaciteit toevoegingen	
		(#)	(%)[1]	(#)	(%)[2]
2022	2.900	5.787	200%	4.815	83%
2023	2.900	5.092	176%	3.000	59%
2024	2.950	4.698	159%	1.582	34%
2025	2.950	3.764	128%	775	21%
2026	2.950	3.764	128%	775	21%
2027	3.050	3.764	123%	775	21%
2028	3.050	3.764	123%	775	21%
2029	2.900	3.764	130%	775	21%
2030	2.850	1.053	37%	196	19%
Totaal	**26.550**	**35.448**	**134%**	**13.471**	**38%**

1.2. Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale huisvestingsopgave. Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO ondersteunt door verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de huisvestingsopgave, ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 5). Vanuit de coördinerende rol zet de minister voor VRO zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren aan te pakken.

2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale huisvestingsopgave

2.1 Voldoende plancapaciteit, van de juiste kwaliteit op de juiste plek, is cruciaal voor het nieuw- en herbouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom (met specifieke aandacht voor de juiste kwaliteit en de juiste locaties) van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve provinciale huisvestingsopgave.

2.2 Het college van GS zet zich in voor het omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals.

2.3 Het college van GS zet zich in voor het door gemeenten herijken van verouderde (zachte én harde) woningbouwplannen naar plannen die bij de opgave passen, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals.

2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe periodiek overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een jaarlijkse woningbouwproductie waarmee versneld het kwalitatieve en kwantitatieve woningtekort ingelopen kan worden.

[1] Verhouding met minimale woningtoevoegingen Limburgse bod
[2] Verhouding met plancapaciteit woningtoevoegingen

2

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

3.1. Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar een voor Limburg realistisch percentage sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Actuele regionale behoefteonderzoeken zijn richtinggevend voor de toevoegingen. Een streven van 30% sociale huurwoningen is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering. Relatief gezien worden in Limburg weinig woningen toegevoegd (3%). De inzet is bij de toevoegingen uit te gaan van een fair share, maar een scheve balans in de bestaande voorraad is niet op korte termijn goed te maken. Toevoegingen in het dure segment, binnen de afspraken over tweederde betaalbaar, zijn bovendien noodzakelijk voor een haalbare businesscase.

3.2. Het college van GS streeft na dat op termijn minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen die in Limburg gebouwd worden betaalbaar zijn en betaalbaar blijven. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur) nodig. De minister voor VRO zal in de wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

4.1. Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar drie regionale woondeals. De kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsopgaven per regio, die worden vastgelegd in de regionale woondeals, tellen op tot de in het provinciaal (periodiek bij te stellen) bod, opgenomen provinciale huisvestingsopgave. De minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

4.2. In de regionale woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale huisvestingsopgave op korte termijn naar concrete locaties en maakt (randvoorwaardelijke) afspraken over de concrete uitvoering hiervan. De focus ligt hierbij voor de korte termijn op feitelijke realisatie van harde plannen, het opharden van kwalitatief goede zachte plannen en, en het starten met het herijken van incourante planvoorraad. Waar mogelijk maken partijen in de woondeals aanvullend afspraken over planning en realisatie van flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, vakantieparken, studentenhuisvesting en de doorvertaling van de woon/zorgvisies. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad. Provincie, gemeenten en het Rijk overleggen over welke onderwerpen procesafspraken gemaakt kunnen worden.

4.3. Afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken vormen vooralsnog geen onderdeel van het Limburgs bod, aangezien hier niet eerder een rol voor de Provincie lag. De benodigde informatie is nog niet beschikbaar. Het uitwerken van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave is maatwerk en wordt in 2023 nader uitgewerkt bij de opstelling van de regionale woonzorgvisies. Daarna worden ze alsnog aan de regionale woondeals worden toegevoegd.

4.4. Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 4) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de regionale woondeals wederkerige afspraken maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage, als de bijdrage vanuit de provincie, eventueel de regio én de individuele gemeenten.

5. Kritische succesfactoren en ondersteuning

5.1. Realisatie van de huisvestingsopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie- en drinkwaterinfrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit en expertise, investeringscapaciteit van woningcorporaties en marktpartijen, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc. Het behalen van resultaten is hiervan afhankelijk.

5.2. Ontwikkelingen en nieuwe inzichten zijn van invloed op de afspraken. Het college van GS benadrukt de noodzaak van een periodieke bijstelling.

5.3. Nieuwbouw, transformatie, herstructurering en sloop hangen met elkaar samen en moeten in samenhang opgepakt worden. Hierover worden in de regionale woondeals afspraken gemaakt, incl. wederkerige afspraken over (financiële) ondersteuning in alle Limburgse woondeals hierbij.

5.4. Het Rijk is zoveel als mogelijk fysiek aanwezig bij overleg dat de provincie voorzit over de regionale woondeals.

5.5. De belangrijkste afhankelijkheden van het provinciaal bod zijn in bijlage 2 bij het provinciaal bod weergegeven. Deze afhankelijkheden worden bij het maken van wederkerige afspraken in de regionale woondeals meegenomen.

Generieke afspraken

6. Samenwerking en sturing: governance

6.1. Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stokt.

6.2. Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en beleidskaders[3] vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Nationaal doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is zoals krimpregio's of regio's met een grote opgave voor herstructurering.

- Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet versterking regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de nationale huisvestingsopgave en steiselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de huisvestingsopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale huisvestingsopgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

6.3. Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

7. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

7.1. De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor enerzijds is, het voorzien van de (semi)overheden van informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de huisvestingsopgave en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de huisvestingsopgave noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er eenduidige en betrouwbare data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (waaronder gerealiseerde sociale woningen). Het ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

7.2. Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het ministerie van BZK en de provincie.

7.3. De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten.

7.4. Er vindt een regulier overleg op ambtelijk niveau plaats tussen het ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.
Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

[3] - Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023, versnellen, versterken en doorzetten
- Kader Kwaliteit Limburgse centra

7.5. De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden actuele regionale woningbouwbehoefteramingen tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de huisvestingsopgave per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze onderzoeken, de gerealiseerde bouwproductie, de ontwikkeling van de woningvoorraad en andere (externe) ontwikkelingen die van invloed zijn op de huisvestingsopgave. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

7.6. Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

8. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

8.1. Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op".
Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

8.2. Via de regionale woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Handtekeningen

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van
Gedeputeerde Staten van provincie Limburg,
Gedeputeerde Drs. C.W.J.M. Roefs
Gedeputeerde wonen, ruimte, water en landbouw

de minister voor
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,
Hugo de Jonge

Bijlagen – Definitief provinciaal bod provincie Limburg:
- GS-brief met Limburgs definitief bod aan minister voor VRO
- Bijlage 1: Specificatie en toelichting cijfers van het Limburgs bod
- Bijlage 2: Afhankelijkheden bij het Limburgs bod
- Bijlage 3: Proces Reality-check Limburgs bod
- Bijlage 4: Lijst Stakeholders

BIJLAGE 4

Ondersteunings-verklaringen Bouwend Nederland, NEPROM en Woonbond

STEUNVERKLARING WOONBOND

Steunverklaring Woondeal Limburg “Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen”

De Woonbond is medeondertekenaar van de Nationale Prestatieafspraken. In het verlengde daarvan onderschrijft de Woonbond met deze steunverklaring de doelen van de Woondeal Limburg en wenst samen te werken om deze doelen te verwezenlijken. De Woonbond hecht daarbij in het bijzonder aan de beschikbaarheid van voldoende nieuwe en bestaande betaalbare woningen.

Deze samenwerking krijgt minimaal als volgt vorm:

- Deelname aan de Regionale Woontafel. Dit is de tafel op woonregio niveau, waaraan een afvaardiging van de bij de huisvesting betrokken partijen plaatsneemt. Aan deze tafel worden voortgang van projecten, actuele problematiek en oplossingsrichtingen en hulpvragen besproken.
  Eveneens worden aan deze tafel de ontwikkelingen op de woningmarkt besproken en of deze aanleiding geven tot aanpassing van de Woondeal (adaptief programmeren).
- Indien noodzakelijk voor een thema, als deelnemer plaats nemen aan een Versnellingstafel. Een versnellingstafel onderzoekt op welke wijze versnelling kan worden aangebracht in de realisatie van de Limburgse volkshuisvestelijke opgave voor thema’s die in Limburg breed als een probleem ervaren worden. Hierbij kan ondersteuning geboden worden door RvO. Indien er sprake is van landelijke thema’s* dan worden deze doorgezet naar de door het Rijk te faciliteren “landelijke versnellingstafel”.

Partijen respecteren elkaars verantwoordelijkheid en belang en de zelfstandigheid van de huurderorganisaties. Partijen zullen binnen hun mogelijkheden bijdragen aan de realisatie van de doelen van de Woondeal Limburg..

Woonbond vertegenwoordigd door:

De heer J.M.J Aal

Ondersteuningsverklaring
Woonbond



Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

Met deze steunbetuiging verklaart de Woningbouwcoalitie gezamenlijk met gemeenten, provincies en het Rijk op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden aan regionale woondealtafels structureel samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

De samenwerking krijgt vorm in deelname aan de regionale versnellingstafels*), waar de voortgang op basis van monitoring, inbreng en afweging vanuit alle partijen wordt besproken. Hierbij worden afspraken gemaakt om woningbouwprojecten te versnellen, knelpunten op te lossen en snel tot noodzakelijke doorbraken te komen. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.

*) voor zover mogelijk en passend. Vereniging Eigen Huis committeert zich in dit kader op landelijk niveau om samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

Desirée Uitzetter
Voorzitter NEPROM

Jac Vries
Vice-voorzitter WoningBouwersNL

Lana Goutsmits-Gerssen
Waarnemend voorzitter NVM

Gertjan van der Baan
Voorzitter IVBN

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes

Cindy Kremer
Directeur bestuurder Vereniging Eigen Huis

Maxime Verhagen
Voorzitter Koninklijke Bouwend Nederland



Colofon

Provincie Limburg
Limburglaan 10 Maastricht
Postbus 5700, 6202 MA Maastricht
+31 (0)43 389 99 99
postbus@prvlimburg.nl
www.limburg.nl

Opmaak
Provincie Limburg / Media & Design
Fotografie
Dick Holthuis, Stefan Koopmans, Aron Nijs, Vera Vondenhoff
Druk
Andi smart print solutions

2301 235