



Regionale woondeal

2022 – 2030

Regio Stedendriehoek
Provincie Gelderland



Regio
Stedendriehoek

Apeldoorn • Deventer • Zutphen

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (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 de afspraken in deze regionale woondeal.

De corporaties van Gelderse gemeenten van de Regio Stedendriehoek ondersteunen deze regionale woondeal, de voorgestelde woningbouwafspraken en de bijbehorende randvoorwaarden om deze woningbouwafspraken te kunnen realiseren.



We maken afspraken over:

Ø1	Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave	5
Ø2	Sleutelprojecten	8
Ø3	Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening	11
Ø4	Betaalbaarheid en balans	13
Ø5	Randvoorwaarden, kritische succesfactoren en ondersteuning	15
Ø6	Aanvullende afspraken	18
Ø7	Samenwerking en sturing: governance	21
	Ondertekening	24

Bijlagen

Ø1	Provinciale woningbouwopgave
Ø2	Woningbouwopgave per gemeente
Ø3	Regionale kaart Sleutelprojecten
Ø4	Sleutelprojecten en kritische succesfactoren
Ø5	Ondersteuning via het Actieplan Wonen

01

Woningbouw- opgave: van nationale naar lokale opgave

01

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen 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. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

02

Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Aan deze aantallen zijn randvoorwaarden verbonden op het vlak van investeringen in bereikbaarheid, dekking van onrendabele toppen, ambtelijke capaciteit en stikstofruimte. De cijfers en randvoorwaarden voor de provincie Gelderland en de gemeenten in de provincie Gelderland staan in bijlage 1.

03

In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Stedendriehoek (exclusief gemeente Deventer) om de realisatie van in totaal 17.000 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan 70% betaalbaar en inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

04

Regio Stedendriehoek bestaat uit de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen en de Overijsselse gemeente Deventer. Gezamenlijk heeft de regio Stedendriehoek een woningbouwopgave van 24.000 woningen tot en met 2030.

05

De gemeente Apeldoorn neemt een groot aandeel van de woningbouw in de provincie Gelderland voor haar rekening. Over de uitvoering van deze opgave en bijdrage aan de provinciale opgave treden de provincie Gelderland en de gemeente Apeldoorn in overleg. In Regio Stedendriehoek realiseert de gemeente Apeldoorn met de bouw van 8.800 woningen 51% van de regionale woningbouwopgave. Daarvan behoren 6.700 woningen tot de betaalbare woningen.

	Te realiseren woningen bruto ¹	Te realiseren woningen netto ²	Essentieel Sociale huur ³	Middenhuur ⁴	Betalbare koop ⁵	Betaalbaarheid totaal	Woningen door wo- ningcorporaties
Apeldoorn	8.838	8.499	3.687	1.247	1.751	6.685	2.775
Brummen	1058	957	386	14	415	815	342
Epe	1843	1.789	625	178	544	1.347	639
Heerde	1010	844	404	42	351	797	404
Lochem	1.219	1.165	306	116	351	773	260
Voorst	921	908	270	0	289	559	270
Zutphen	2.340	1.980	603	228	791	1.622	736
Totaal	17.229	16.142	6.281	1.825	4.141	12.598	5.426
		94%	36%	11%	24%	73%	31%

¹Totaal te realiseren inclusief de bouw van 100.000 woningen in de provincie Gelderland.

06

De gemeenten van Regio Stedendriehoek hebben in 2020 met de provincie Gelderland in het kader van de regionale woonagenda afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwprogrammering en het aantal te realiseren woningen. De gemaakte afspraken in deze regionale woondeal sluiten hier op aan.

07

De gemeenten Brummen, Epe en Heerde nemen een extra inspanning op de woningbouw voor hun rekening ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda.

08

De huidige aantallen in de tabel treden in de plaats van de in het addendum van de regionale woonagenda afgesproken woningbouw aantallen.

09

De gemeenten van Regio Stedendriehoek spannen zich in voor het realiseren van de genoemde aantallen, waarbij het besef aanwezig is dat dit samenhangt met diverse marktfactoren en maatschappelijke ontwikkelingen, invulling van de gestelde randvoorwaarden en samenwerking met publieke en private partners.

10

De gemeenten van Regio Stedendriehoek hebben periodiek overleg om de voortgang van de woningbouw te monitoren en aan te sturen en waar nodig elkaar te ondersteunen in het behalen van de woningbouwopgave in de sociale huur en het betaalbare segment.

11

In het provinciale en rijksbeleid worden de afspraken langjarig meegenomen en overleggen partijen over het benodigde financiële, ruimtelijke en juridische instrumentarium waarmee gemeenten en corporaties de gestelde doelen kunnen bereiken.

12

De prestatieafspraken hebben een wederzijds karakter. Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. Gemeenten spannen zich in om deze opgave op lokaal niveau te implementeren. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

13

De afspraken gelden tot en met 2030. De langere horizon van deze afspraken vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We willen er samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

02

Sleutel-
projecten

01

In Regio Stedendriehoek zijn 17 bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. De sleutelprojecten in de regio zijn:

Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw
Spoorzone	Apeldoorn	2.000	2022
Zuidrand	Apeldoorn	1.050	2026
Kanaalzone	Apeldoorn	1.750	2022
Binnenstad	Apeldoorn	1000	2022
Elzenbos fase II en III, Brummen	Brummen	345	2023
Burgersterrein, Eerbeek	Brummen	105	2025
Uitleg locatie	Brummen	180	2028
Kern Epe ('t Slath, Zuukerenk)	Epe	600	2025
Kern Vaassen (Kerkenland, Vaassen west)	Epe	225	2025
Uitbreidingslocaties kernen Wapenveld en Heerde	Heerde	190	2024
Centrumontwikkeling en inbreiding Heerde, Veessen en Wapenveld	Heerde	165	2025
Plan nieuwe woningbouwlocaties 8 kernen Lochem	Lochem	760	2023
Spoorzones gemeente Voorst	Voorst	400 - 600	2025
Woningbouwlocaties kernen Voorst (incl. Twello - noord)	Voorst	500 - 600	2023
Spoorzone & binnenstad Zutphen	Zutphen	1000	2024
De Hoven - noord	Zutphen	300	2025
Leesten - Schouwbroek	Zutphen	250 - 300	2025
Totaal Sleutelprojecten		10820 - 11170	

02

Naast genoemde sleutelprojecten zijn er verschillende kleinere ontwikkelingen bij de gemeenten die relevant zijn voor de regionale balans en toevoeging van woningbouw betreft die past bij de vraag binnen de regio. Deze kleinere ontwikkelingen hebben vaak een omvang van minder dan 100 woningen en mogelijk een onrendabele top. De huidige subsidiemogelijkheden, zoals de Woningbouwimpuls, zijn voornamelijk gericht op grotere plannen van minimaal 200 woningen. Om ook bij kleinere nieuwbouwprojecten de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid mogelijk te maken, zijn geschikte subsidie-instrumenten van provincie en/of rijksoverheid volgens de regio noodzakelijk. Tegen deze achtergrond gaan Rijk, provincie en regio in gesprek om te verkennen wat de mogelijkheden hierin zijn.

03

Knelpunten voor de realisatie van deze sleutellocaties zijn in bijlage 4 opgenomen. We blijven via lokaal en regionaal overleg met elkaar het continue gesprek voeren om de gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

04

Voor 30 juni 2023 scherpen de gemeenten per sleutelproject de belangrijkste knelpunten verder aan en gaan met provincie en Rijk in overleg over de mogelijkheden voor ondersteuning en mogelijke aanpak van de knelpunten. Hierover maken we waar mogelijk nadere afspraken in de uitbreiding van de woondeel zoals benoemd in paragraaf 6.1.

03

Planncapaciteit en tijdige vergunning- verlening

01

De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is (minimaal 100%) voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, waarbij ook rekening wordt gehouden met uitval van de woningbouwplannen⁷.

Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

02

De colleges van B&W spannen zich in op het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

03

Partijen zijn zich er van bewust dat deze inspanning de reguliere publieke verantwoordelijkheid, publieke belangenafweging en bestuurlijk-juridische kwaliteit van het vaststellen van bestemmingsplannen (omgevingsplannen) en vergunningverlening niet vervangt of verandert.

⁷ Dit percentage kan lager zijn dan de nationaal gebruikelijke 130% omdat de gemeenten en de regio adaptief programmeren en plannen naar voren kunnen halen indien nodig. Daarnaast kiest de regio ervoor om plannen alleen op te nemen als er sprake is van hoge waarschijnlijkheid van uitvoeren en dus weinig planuitval.

04

Betaalbaarheid en balans

01

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn, op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand, prijspeil 2022
- middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand, prijspeil 2022
- betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot 355.000 euro, prijspeil 2022

02

De gemeenten van de regio zetten zich, samen met provincie en ministerie, tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 12.400 woningen in het betaalbare segment, dat is 72% van de regionale woningbouwopgave.

03

De colleges van B&W zetten zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente, waarbij oog is voor specifieke situaties in gemeenten of in de regio. Dit streven is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De colleges van B&W doen dit onder meer door zich in te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk. Bij het op termijn toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is. Hierover vindt regionale afstemming plaats.

04

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 beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De gemeenten van de regio spannen zich, samen met provincie en het ministerie, in voor de realisatie van 1800 middenhuurwoningen en 4400 betaalbare koopwoningen. Dit is 37% van de regionale opgave.

05

In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt gepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, met een streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. 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. Hierbij kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is.

06

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 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio spannen zich in voor de realisatie van 5400 corporatiewoningen in de regio Stedendriehoek. Hiervan zijn 4800 woningen sociale huur en 600 woningen middenhuur. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.

07

Gemeenten spannen zich, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen te realiseren.

05

**Randvoor-
waarden,
kritische
succesfactoren
en ondersteuning**

01

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden, te weten investeren in bereikbaarheid, financiering van onrendabele toppen, voldoende en goede ambtelijke capaciteit en voldoende stikstofruimte. Het invulling geven aan en tegemoetkomen in deze randvoorwaarden geldt logischerwijs één op één voor Regio Stedendriehoek om de gestelde woningbouwopgave te realiseren.

02

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur.

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.

03

De generieke ondersteuning voor Regio Stedendriehoek bestaat uit:

- a. Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeel middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeel. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondeelregio's.
- b. Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. In bijlage 5 zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden opgenomen.

04

Regio Stedendriehoek heeft aangegeven specifieke ondersteuning nodig te hebben bij regiogebonden randvoorwaarden en kritische succesfactoren:

- a. In de regio vinden in stationsgebieden/spoorzones ontwikkelingen plaats met daarbij inbreidingsruimte voor woningbouw in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Voorst en Zutphen. De herontwikkeling van onder andere deze stationsgebieden gaan gepaard met investeringsopgaven in infrastructuur en mobiliteit. De betreffende gemeenten treden in overleg met provincie en Rijk over deze stationsgebieden en bijbehorende investeringsopgaven. Het belang van goed openbaar vervoer en goed functionerende stationsgebieden is randvoorwaardelijk voor woningbouw.
- b. Verschillende gemeenten nemen een extra inspanning op de woningbouw voor hun rekening ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda. Over de uitvoering van deze extra inspanning en bijdrage aan de provinciale opgave treden de provincie Gelderland en deze gemeenten (Brummen, Epe en Heerde) in overleg over ondersteuning in het kader van de genoemde randvoorwaarden en kritische succesfactoren.
- c. Bij verschillende gemeenten in Regio Stedendriehoek is sprake van bedrijfsverplaatsingen omwille van gebiedsontwikkeling met het doel van woningbouw. Dit speelt in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Zutphen en mogelijk ook in Voorst. De gemeenten en de provincie Gelderland treden met elkaar in overleg over de aanpak van deze bedrijfsverplaatsingen.

- d. De woningbouwafspraken kunnen betekenen dat gemeenten een actievere grondpolitiek gaan voorstellen (strategisch dan wel situationeel) of actieve grondpolitiek gaan overwegen om voor te stellen aan de gemeenteraad. Met de gemeenten die een actievere grondpolitiek gaan voorstellen of een actieve grondpolitiek gaan overwegen treedt de provincie Gelderland in overleg om de uitwerking van dit beleid te ondersteunen en waar nodig de kennis hiervan te vergroten.
- e. Indien gemeenten een actieve of actievere grondpolitiek gaan voeren om de woningbouwopgave te realiseren, kan dit voor een langere termijn een groter financieel risico betekenen. Gemeenten en provincie treden in overleg of en hoe eventuele risico's die zich voordoen op een goede wijze kunnen worden geborgd met flankerende maatregelen.
- f. De gemeenten in de regio hebben naast de genoemde Sleutelprojecten ook kleinere ontwikkelingen binnen de bebouwde omgeving en bij de kernen of dorpen. De omvang van het woningbouwprogramma is vaak kleiner dan 100 woningen met een aandeel sociaal of betaalbaar in het programma en een aantoonbaar tekort op de ontwikkeling. De verschillende kleinere ontwikkelingen zijn relevant voor de regionale balans en betreft toevoeging van woningbouw die past bij de vraag in de regio. Gemeenten en provincie treden in overleg over de oplossingen indien zich een tekort voordoet bij dergelijke ontwikkelingen. Gemeenten en corporaties zijn hierbij verantwoordelijk om inzichtelijk, transparant en toetsbaar de financiële doorrekening te verstrekken.
- g. De provincie Gelderland treedt met de regio Stedendriehoek en de gemeente Zutphen in overleg over de lange termijn vervangingsopgave aan de oude IJsselbrug. Dit in relatie tot de woningbouw De Hoven, de benodigde goede verbinding voor langzaam verkeer en de goede doorstroming van autoverkeer tussen de westoever en de oostoever van de IJssel in de omgeving Zutphen.

05

Voor alle (afspraken over) randvoorwaarden en kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren.

06

Aanvullende afspraken

01

De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Hierover worden voor december 2023 afspraken gemaakt, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal.

02

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80-plussers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is geschetst dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nulredenwoningen 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 opgave wordt in 2023 regionaal en lokaal verder uitgewerkt in het tweede deel van de woondeal.

03

Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Op regionaal niveau vindt afstemming hierover plaats, waarbij de provincie een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie paragraaf 7.6) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies.

04

De provincie Gelderland zet in op het realiseren van minimaal 3.000 flexwoningen tot medio 2025, waarvan 500 tot 1.000 in 2023. Dit krijgt vorm door gemeenten te ondersteunen:

- a. Begeleiding van individuele gemeenten bij de realisatie van flexwoonprojecten door het inschakelen van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (bij grote projecten met minimaal 100 flexwoningen) of door het provinciale versnellingssteam.
- b. Via een collectieve benadering middels een praktijkleerkring, waarbij gemeenten in vijf bijeenkomsten toewerken naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

De provincie gaat in overleg met gemeenten en woonregio's bepalen of en hoe het realiseren van flexwoningen na 2025 vorm gaat krijgen. De gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe en Zutphen zijn momenteel in overleg met de provincie Gelderland en het Rijk over de realisatie van flexwonen.

05

De provincie Gelderland zet zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, onder andere via het programma Steengoed Benutten. In de periode van 2019 tot en oktober 2022 zijn via Steengoed Benutten ruim 1.600 woningen verder naar realisatie gebracht en de verwachting is in 2023 nog eens 1.500 woningen. In de loop van 2023 wordt besloten of dit programma na 2023 gecontinueerd kan worden en op welke andere wijzen de provincie zich inzet voor transformatie.

06

We constateren dat de weersextremen toenemen en we ervaren steeds meer dat de inrichting van Nederland sterk verbonden is met water en bodem. We zien nu dat de grenzen van de maakbaarheid en de draagkracht in zicht komen, wat invloed kan hebben op de woningbouwafspraken. Partijen in deze woondeal willen daarom het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het richtinggevend kader dat door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het programma 'Water en Bodem Sturend' wordt ontwikkeld. De waterschappen worden bij locatie- en inrichtingskeuzes vroegtijdig betrokken in het planvormingsproces.

07

De provincie inventariseert op verzoek van de minister in 2023 in samenwerking met gemeenten het potentieel van te transformeren vakantieparken in Gelderland en meldt de resultaten daarvan aan de minister. De verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke transformatie van vakantieparken ligt bij de individuele gemeenten en parkeigenaren.

08

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer klimaat, landbouw, natuur en energie. Recent heeft de rijksoverheid aan de provincies gevraagd om de 'ruimtelijke puzzel' van de rijksopgaven en decentrale opgaven te leggen. In dit kader verricht ook Regio Stedendriehoek haar 'ruimtelijke puzzel' en formuleert haar regioverhaal dat input vormt voor het regio-arrangement van de provincie Gelderland. In Gelderland krijgt dat onder andere vorm via het Ruimtelijk Perspectief, de verstedelijkingsstrategie en het Gelders Programma Landelijk Gebied. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijke puzzel. In de zomer van 2023 dient de provincie hiervoor plannen in bij het Rijk, met oog voor de samenhang van alle ruimtelijke opgaven. Bij het bepalen van nieuwe locaties voor woningbouw gaat dit ruimtelijke aspect een grotere rol spelen in de afwegingen van provincie en gemeenten. Dit kan leiden tot een stapeling van opgaven en tegengestelde belangen.

07

Samenwerking en sturing: governance

01

Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van deze bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast deze afspraken over de woningbouwopgave – ook uitvoeringsafspraken over gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we uitvoeringsafspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.

02

Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de opgave. 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:

- De Colleges van B&W en de gemeenteraden zijn 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 locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend, waar het waterschap en de betreffende gemeenten samen in optrekken.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat 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 actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. 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. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op realisatie van de nationale opgave 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.

03

De colleges van B&W, 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.

A. Monitoring en intensivering overleg

04

De voortgang ten aanzien van woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen.

Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

05

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er minimaal één keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeenten, van de woonregio en van de provincie. Dit overleg wordt elk jaar voor de zomer georganiseerd door de provincie Gelderland.

06

Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij worden dan de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte betrokken. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Een eerste herijking gepland na het beschikbaar komen van het provinciaal ruimtelijk arrangement en de volgende prognose van de woningbouwbehoefte.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

07

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 stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, 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, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: '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.

08

Via de 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 nationale taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafels.

09

In Regio Stedendriehoek vindt circa drie per jaar regionaal overleg plaats met woningcorporaties en hebben lokale overheden, corporaties, en de bij de woningbouw betrokken bedrijven meerdere keren per jaar overleg (regionale versnellingstafel). Dit overleg wordt in gezamenlijkheid met genoemde partijen georganiseerd in de regio en heeft onder meer als doel de voortgang en versnelling van woningbouw, eventuele knelpunten en mogelijke oplossingen te bespreken. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden opgeschaald naar de landelijke versnellingstafel.

10

De wethouders wonen van Regio Stedendriehoek intensiveren het overleg met de bestuurders van de corporaties op regionaal niveau om de voortgang van de sociale woningbouw te monitoren. De regio faciliteert dit overleg. Het regionale overleg met corporaties is ter aanvulling op het reguliere overleg dat de individuele gemeenten hebben met de corporaties en huurdersorganisaties en de prestatieafspraken die gemeenten op lokaal niveau maken met de corporaties (waaronder middenhuur). Gemeenten en corporaties treden met elkaar in overleg over de locaties waar en wijze hoe de opgave te realiseren.

Ondertekening

Ondertekend te Zutphen op 8 maart 2023.

De provincie Gelderland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door PG.J. Kerris, gedeputeerde
wonen, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van Gedeputeerde Staten
d.d. 24 januari 2023,

5.1.2.e

5.1.2.e

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, minister H.M. de Jonge

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Apeldoorn,
wethouder PC.J. Messerschmidt

5.1.2.e

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Brummen,
wethouder G.I. Timmer

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Epe, wethouder
M Kerkmans

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerde,
wethouder S.J.L. Nienhuis

5.1.2.e
5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Lochem,
wethouder M.J. Eggink-Meuleman

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorst,
wethouder B. Visser

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Zutphen,
wethouder J. Bloem

5.1.2.e

Bijlage 01

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100.000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

	Te realiseren woningen bruto	Te realiseren woningen netto	Betaalbaarheid Sociale huur ⁸	Midden-huur ⁹	Betaalbare koop ¹⁰	Betaalbaarheid totaal	Woningen door wo- ningcorporaties
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	100.000	104.600	27.500	10.300	22.600	60.400	23.300
	100%	105%	28%	10%	23%	60%	23%

Provinciale woningbouwopgave

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden:

A. Investeringen in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidskneelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

Bijlage 02

**Woningbouwopgave
per gemeente**

Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	889	163	726	889	889
2023	1.542	22	1.520	1.542	686
2024	617	52	565	617	135
2025	1.171	48	1.123	1.171	378
2026	1.131	0	1.131	1.131	30
2027	900	54	846	900	0
2028	764	0	764	764	0
2029	986	0	986	986	0
2030	838	0	838	838	0
Totaal	8.838	339	8.499	8.838	2.118
	100%	4%	96%	100%	24%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	434	157	93	25	117	644
2023	706	350	195	25	176	1.077
2024	226	485	79	25	135	440
2025	456	146	116	25	358	930
2026	405	255	359	25	116	880
2027	413	227	97	25	182	692
2028	269	305	147	25	163	579
2029	414	300	97	25	251	762
2030	364	325	64	25	253	681
Totaal	3.687	2.550	1.247	225	1.751	6.685
	42%	29%	14%	0%	20%	76%

Wiel betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 339 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente Epe

Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	11	0	11	11	11
2023	213	0	213	213	132
2024	321	34	287	321	29
2025	269	20	249	269	32
2026	300	0	300	300	50
2027	264	0	264	264	50
2028	207	0	207	207	0
2029	188	0	188	188	0
2030	70	0	70	70	0
Totaal	1.843	54	1.789	1.843	304
		3%	97%	100%	16%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	0	0	0	0
2023	47	47	38	6	49	134
2024	129	95	32	6	78	239
2025	122	83	25	20	77	224
2026	90	87	30	17	88	208
2027	71	71	25	13	80	176
2028	74	74	13	13	75	162
2029	67	67	8	8	72	147
2030	25	25	7	7	25	57
Totaal	625	549	178	90	544	1.347
	34%	30%	10%	5%	30%	73%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen is het hier om de sloopplan in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente Heerde

Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	69	0	69	69	69
2023	93	0	93	93	0
2024	179	24	155	179	0
2025	143	35	108	143	0
2026	140	30	110	140	0
2027	74	29	45	74	0
2028	112	48	64	112	0
2029	100	0	100	0	0
2030	100	0	100	0	0
Totaal	1010	166	844	810	69
		16%	84%	80%	7%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	5	0	19	24
2023	41	41	5	0	43	89
2024	88	88	5	0	37	130
2025	95	95	5	0	76	176
2026	44	44	4	0	43	91
2027	43	43	4	0	24	71
2028	53	53	4	0	69	126
2029	20	20	5	0	20	45
2030	20	20	5	0	20	45
Totaal	404	404	42	0	351	797
	34%	30%	4%	0%	35%	79%

Wilt u behoud de slag-zon corporatiewoningen gaat het over 252 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030

Gemeente Lochem

Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	152	7	145	152	152
2023	79	5	74	79	74
2024	179	41	138	179	77
2025	187	1	186	187	20
2026	125	0	125	251	28
2027	125	0	125	240	51
2028	125	0	125	183	0
2029	125	0	125	183	0
2030	122	0	122	183	0
Totaal	1.219	54	1.165	1.637	402
		4%	96%	134%	33%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	7		3	0	23	33
2023	34	20	17	0	11	62
2024	48	43	1	0	61	110
2025	20	10	70	0	46	136
2026	40	40	5	0	30	75
2027	40	40	5	0	45	90
2028	39	39	5	0	45	89
2029	39	39	5	0	45	89
2030	39	29	5	0	45	89
Totaal	306	260	116	0	351	773
	25%	21%	10%	0%	29%	63%

Wij hebben de sloop van corporatiewoningen gestel over 0 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

Gemeente Voorst

Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	51	0	51	65	90
2023	100	0	100	131	120
2024	110	13	97	132	100
2025	130	0	130	160	102
2026	130	0	130	160	102
2027	100	0	100	120	102
2028	100	0	100	110	38
2029	100	0	100	75	34
2030	100	0	100	62	0
Totaal	921	13	908	1.015	688
		1%	99%	110%	75%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	0	0	28	28
2023	33	33	0	0	25	58
2024	25	25	0	0	45	70
2025	28	28	0	0	40	68
2026	37	37	0	0	54	91
2027	37	37	0	0	25	62
2028	36	36	0	0	25	61
2029	36	36	0	0	25	61
2030	38	38	0	0	22	60
Totaal	270	270	0	0	289	559
	29%	29%	0%	0%	31%	61%

Gemeente Zutphen

Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	260	40	220	1518	625
2023	260	40	220	0	365
2024	260	40	220	0	105
2025	260	40	220	0	0
2026	260	40	220	0	0
2027	260	40	220	0	0
2028	260	40	220	0	0
2029	260	40	220	0	0
2030	260	40	220	0	0
Totaal	2.340	360	1.980	1.518	1.095
		15%	85%	65%	47%

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	36	36	59	59	100	195
2023	98	74	71	0	91	260
2024	77	77	10	10	100	187
2025	32	32	16	16	100	148
2026	109	109	10	10	80	199
2027	88	88	10	10	80	178
2028	36	36	10	10	80	126
2029	91	91	21	21	80	192
2030	36	36	21	21	80	137
Totaal	603	579	228	157	791	1.622
	26%	25%	10%	7%	34%	69%

Via de realisatie-afdeling van corporatieve woningbouw heeft over 0 woningen in de periode van 2022 t/m en tot 2030.

Bijlage 03

**Regionale kaart
Sleutelprojecten**

Gemeente Heerde

- Uitbreidingslocaties kernen Wapenveld en Heerde: 190 woningen, start bouw 2024
- Centrumontwikkeling en inbreiding Heerde, Veessen en Wapenveld: 165 woningen, start bouw 2025



Gemeente Epe

- Kern Vaassen: 225 woningen, start bouw 2025
- Kern Epe: 600 woningen, start bouw 2025



Gemeente Apeldoorn

- Kanaalzone: 1750 woningen, start bouw 2022
- Binnenstad: 1000 woningen, start bouw 2022
- Spoorzone: 2000 woningen, start bouw 2022
- Zuidrand: 1050 woningen, start bouw 2026



Woondeal Stedendriehoek

Ondertekend te Apeldoorn op 8 maart 2023.



Gemeente Voorst

- Spoorzones gemeente Voorst: 400-600 woningen, start bouw 2025
- Woningbouwlocaties kernen Voorst: 500-600 woningen, start bouw 2025



Gemeente Lochem

- Plan nieuwe woningbouwlocaties Lochem in 8 kernen: 760 woningen, start bouw 2023



Lochem Nieuw Dorp - Alpha Bouw BV

Gemeente Zutphen



- Leesten - Schouwbroek: 250-300 woningen, start bouw 2025
- Spoorzone & binnenstad Zutphen: 1000 woningen, start bouw 2024
- De Haven - noord: 300 woningen, start bouw 2025

Brummen

- Eerbeek: 105 woningen, start bouw 2025
- IJsselstein: 180 woningen, start bouw 2027
- IJsselstein III: 315 woningen, start bouw 2027

Bijlage 04

**Sleutelprojecten
en kritische
succesfactoren**

Naam project	Locatie	Aantal woningen	Start bouw	Bereikbaarheid	Omringelings top	Capaciteit en kennis	Staatstruimte	Andere knelpunten
Spoorzone	Apeldoorn	2.000	2022	✓	✓	✓	✓	Stapelings ambities Kosten infrastructuur
Zuidrand	Apeldoorn	1.050	2026	✓	✓	✓	✓	
Kanaalzone	Apeldoorn	1.750	2022	✓	✓	✓	✓	Bedrijfsverplaatsingen
Binnenstad	Apeldoorn	1000	2022		✓	✓	✓	Stapelings ambities
Elzenbos fase II en III, Brummen	Brummen	345	2023		✓		✓	
Burgersterrein, Eerbeek	Brummen	105	2025		✓		✓	Inpassing in omgeving / kwaliteitseisen
Lilleg locatie (embargo)	Brummen	180	2028				✓	
Kern Epe (t Sloth, Zuukerenk)	Epe	600	2025		✓		✓	Mobiliteit/infrastructuur Kosten planontwikkeling
Kern Vaassen (Kerkenland, Vaassen west)	Epe	225	2025				✓	Mobiliteit Milieucontouren
Uitbreidingslocaties kernen Wapenveld en Heerde	Heerde	190	2024	✓	✓		✓	Mobiliteit / ontsluiting
Centrumontwikkeling en inbreiding Heerde, Veessen en Wapenveld	Heerde	165	2025		✓		✓	Mobiliteit / ontsluiting
Plan nieuwe woningbouwlocaties 8 kernen Lochem	Lochem	760	2023		✓	✓	✓	Inpassing in omgeving / kwaliteitseisen
Spoorzones gemeente Voorst	Voorst	400-600	2025		✓	✓	✓	Hoogspanningstracé Bedrijfsverplaatsingen Kosten infrastructuur
Woningbouwlocaties kernen Voorst (incl. Twello-noord)	Voorst	500-600	2023		✓		✓	Saneringskosten Uitplaatsen functies
Spoorzone en binnenstad Zutphen	Zutphen	1000	2024		✓	✓		Bedrijfsverplaatsingen Stapelings ambities Milieucontouren Kosten infrastructuur
De Hoven - noord	Zutphen	300	2025	✓	✓		✓	Bedrijfsverplaatsingen
Leesten - schouwbroek	Zutphen	250-300	2025	✓	✓			

Bijlage 05

Ondersteuning via
het Actieplan Wonen

Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave. De huidige ondersteuningsmogelijkheden zijn in deze bijlage op een rij gezet. Het Actieplan Wonen omvat op dit moment 14 acties die leiden tot versnelling van de woningbouw, tot meer betaalbare woningen en tot meer flexibele woonvormen. Meer informatie is te vinden op de website van het Actieplan Wonen. We lichten hier een aantal acties en instrumenten uit:

Versnellingssteam

Het versnellingssteam werkt integraal aan (woningbouw-) projecten en ondersteunt gemeenten op verschillende manieren. Van financiële regelingen tot directe inzet van capaciteit en expertise. Ook is er kennis en kunde én cofinanciering beschikbaar voor aanvragen in het kader van de Woningbouwimpuls. Het versnellingssteam biedt vanaf 2023 bij grote projecten: expertise, procesmanagers, projectleiders en enkele projectteams voor zeer grote woningbouwprojecten. Contact via versnellingssteamwoningbouw@gelderland.nl.

Betaalbare woningen realiseren

We versnellen de bouw van sociale huurwoningen met de subsidieregeling Realiseren sociale huurwoningen. De subsidie is een tegemoetkoming in het publiek financieel tekort en bedraagt maximaal € 12.500 per woning en maximaal € 500.000 per project. Dit met een opslag van € 1.000 als er extra maatregelen worden genomen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze nieuwe regeling heeft een budget van 2,5 miljoen euro. De Gelderse regeling is interessant voor gemeenten met woningbouwprojecten tot circa 200 woningen.

Flexwonen

Voor flexwonen biedt de provincie begeleiding bij de realisatie van flexwoonlocaties. De provincie zet ook subsidieregelingen in om projectleiders bij gemeenten aan de slag te zetten. Hier zijn ook de landelijke Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH), de RVO en andere partijen aan verbonden. Ook start er begin 2023 een praktijkleerkring, waarbij in vijf bijeenkomsten wordt toegewerkt naar een haalbaar plan voor de oplevering van flexwoningen voor medio 2024.

Doorstroom sociale en middenhuur

We helpen gemeenten en woningcorporaties om 55-plussers uit grote sociale huurwoningen te laten doorstromen naar beter passende woningen. Zo komen er sociale huurwoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Hiervoor zetten we verhuiscoaches en een verhuisvergoeding in.

Middenhuur

De provincie stimuleert kennisoverdracht en samenwerking om meer middenhuur woningen te realiseren. Hiervoor is in samenwerking met Gelderse gemeenten een Gelders aanbod voor meer middenhuur opgesteld (biedboek).

Subsidieregelingen

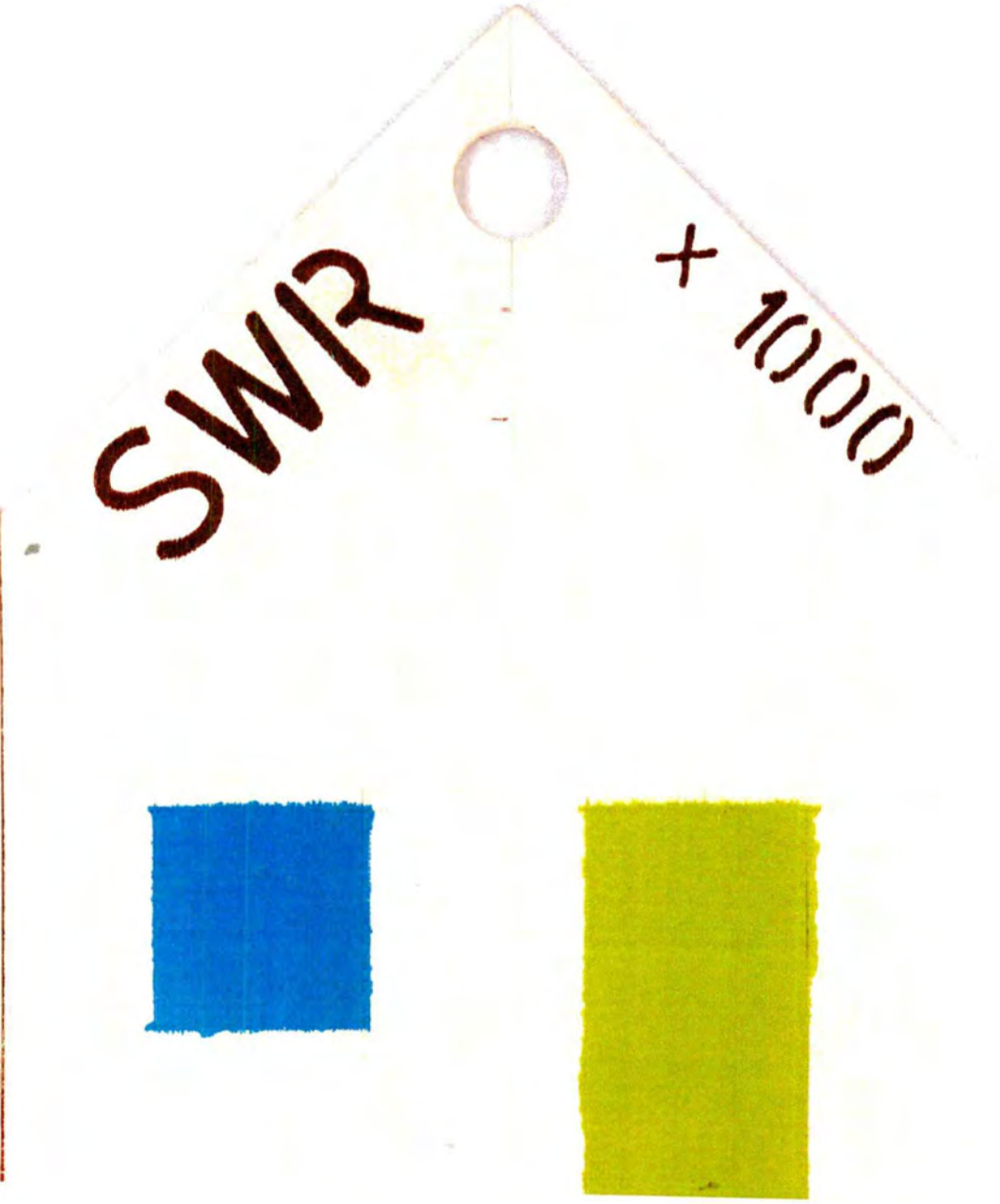
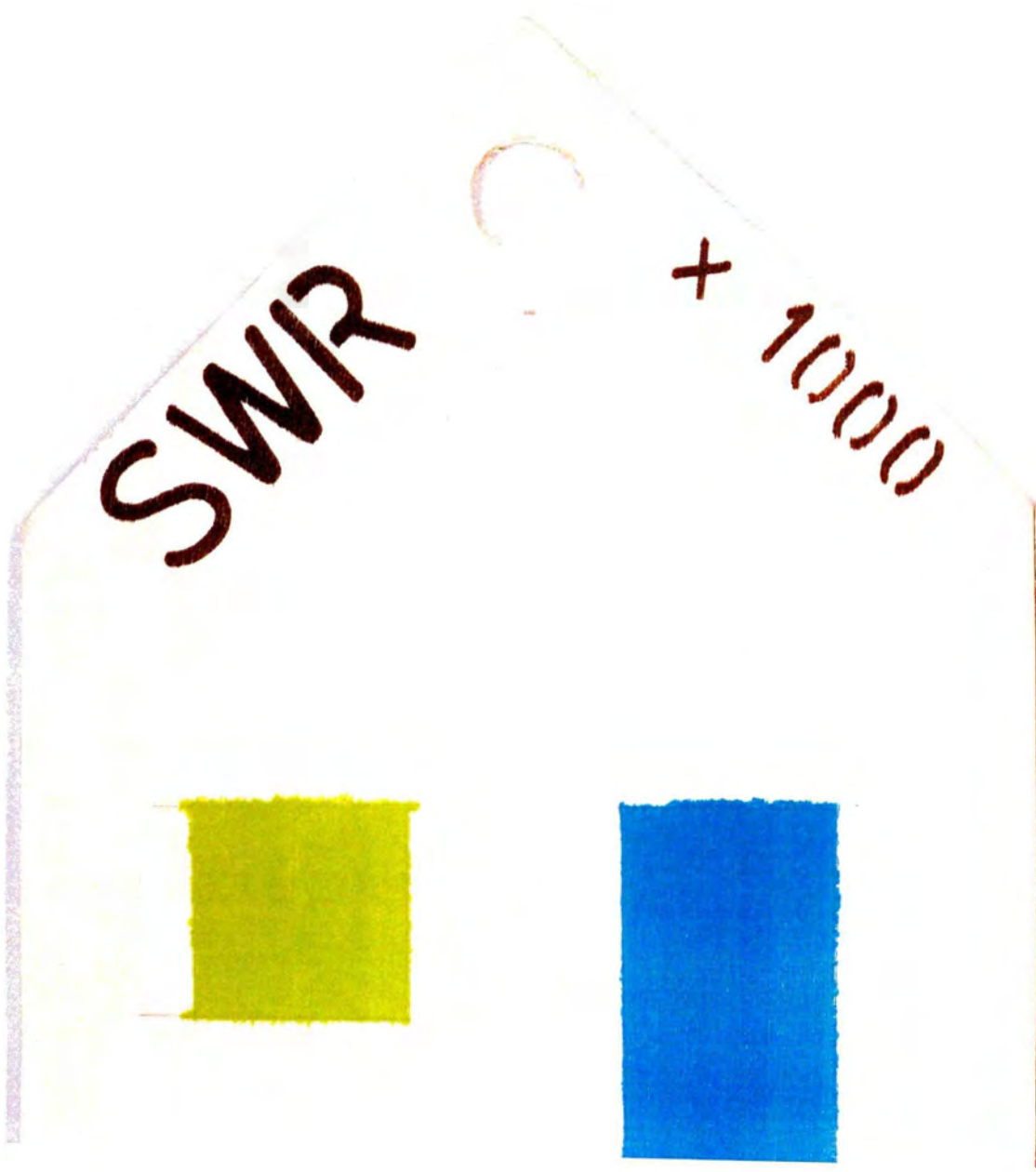
Het Actieplan Wonen kent diverse subsidieregelingen:

- Versnellen woningbouw: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise (ook voor flexwonen)
- SteenGoed Benutten – Procesondersteuning transformatie leegstand naar wonen
- SteenGoed Benutten – Uitvoeringsgereed en realiseren
- Collectieve Wooninitiatieven
- Realiseren sociale huurwoningen
- Verhuisvergoeding huurwoning (doorstroomregeling)



Regio
Stedendriehoek

Apeldoorn • Deventer • Zutphen

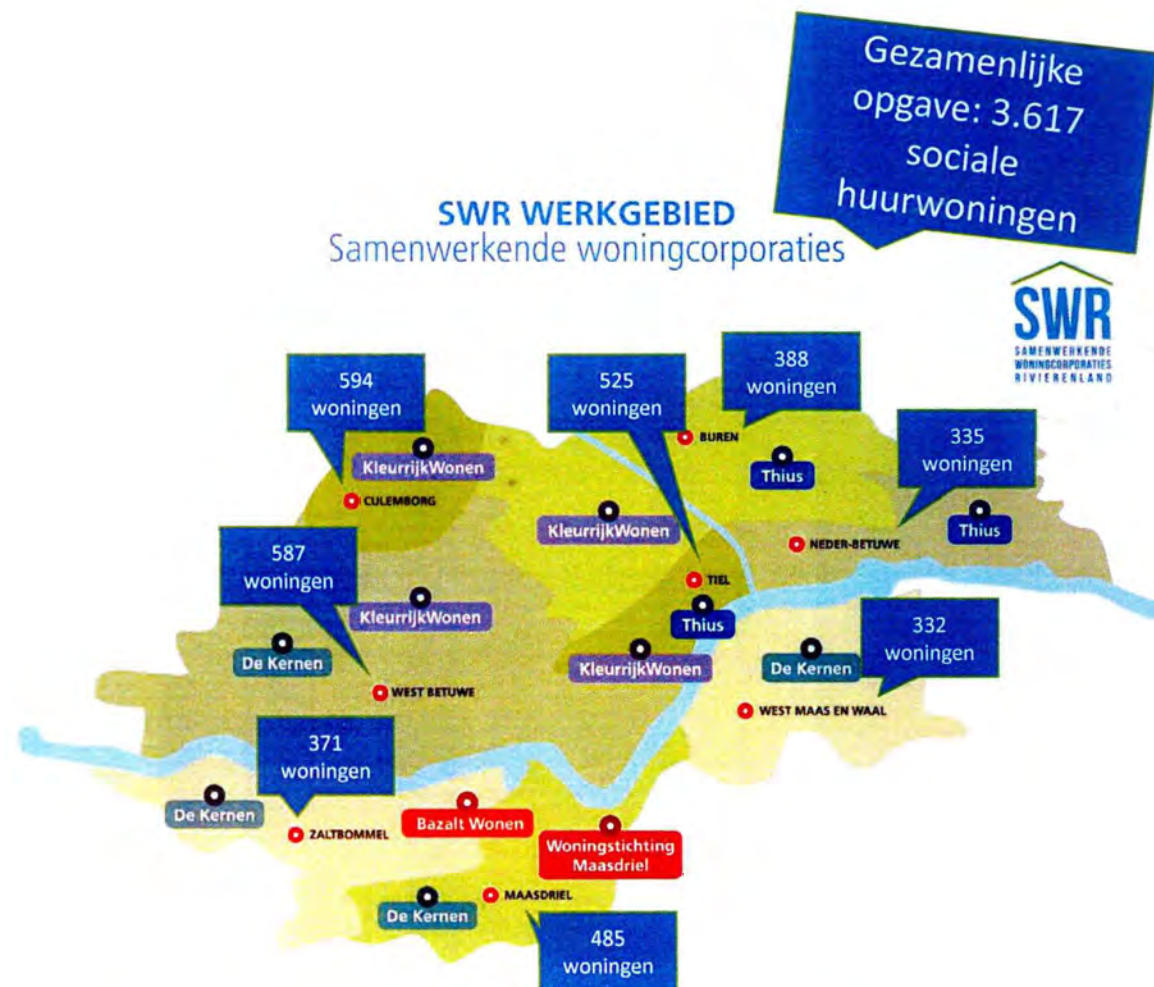


Steunverklaring 2023 Regionale Woondeal Regio Rivierenland

De woningcorporaties steunen de Regionale Woondeal in de Regio Rivierenland

Randvoorwaarden om dit te bereiken:

- Tempo behandeling procedures omhoog;
- Voldoende beschikbare bouwlocaties;
- Overeenstemming over begrip 'sociale huurwoning';
- Onze inzet in de middenhuur;
- Intensivering van de samenwerking;
- De omvang van de sociale huurvoorraad in Tiel.



**BAZALT
WONEN**



Kleurrijk  Wonen

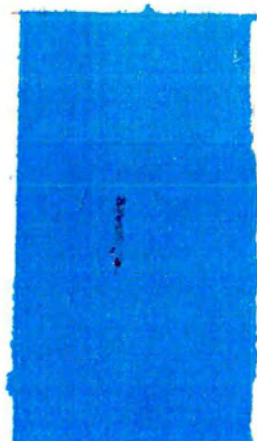
thius
thuis bij thius

**Woningstichting
Maasdriel**

SWR



+ 1000



SWR



+ 1000



Ministerie van BZK
T.a.v. de heer H.M. de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Directie Woningbouw
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum: 22 december 2022

Onderwerp: Steunverklaring en reactie Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2022

In afschrift: de heer P. Kerris (gedeputeerde provincie Gelderland); 5.1.2.e [redacted] t (bestuurlijk opdrachtgever Opgave groene groei Metropoolregio Arnhem-Nijmegen), 5.1.2.e [redacted] (programmamanager Woondeal Arnhem-Nijmegen)

Geachte Minister,

In de regio Arnhem-Nijmegen werken 18 woningcorporaties regionaal samen in Woonkr8. De opgaven zijn groot. Het is een regio met een forse groeiopgave. Vanuit het samenwerkingsverband geven we graag een reactie op de nu voorliggende Woondeal 2022; een actualisatie van de Woondeal die in maart 2020 is afgesloten.

Wij waarderen het zeer dat we door Rijk en in het bijzonder de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) op een transparante en constructieve wijze zijn meegenomen in het proces dat heeft geleid tot deze Woondeal en dat suggesties van onze kant zijn ingebracht in de uiteindelijke deal.

Met deze brief tonen we onze positieve grondhouding over de in de deal opgenomen afspraken. Ook zijn er zorgen over de noodzakelijke randvoorwaarden en over de wederkerigheid van afspraken. Graag lichten wij een aantal aspecten uit de deal toe.

Beschikbaarheid

- In de regio Arnhem-Nijmegen is de bouw voorzien van 33.000 woningen tot en met 2030. Wij zetten ons als Woonkr8-corporaties in voor de realisatie van 10.000 sociale huurwoningen en nog eens 1.200 eenheden voor studenten.
- Wij ervaren het als positief dat in de Woondeal is opgenomen dat de gemeenten zich inzetten voor een fair share van de regionale bouwopgave met als uitgangspunt (tenminste) 30% in de sociale huur. Daar waar wordt afgeweken (de maatwerkafpraak 11 van de Woondeal) vinden wij het van belang dat betreffende gemeente met de lokale woningcorporatie(s) op basis van argumentatie overlegt en afstemt over een alternatieve bouwopgave.
- Wij waarderen het en vinden het van groot belang dat in de Woondeal is opgenomen dat gemeenten zich maximaal inspinnen om de woningcorporaties in positie te brengen om sociale huurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Graag gaan wij hier snel mee aan de slag om van een inspanning tot concrete afspraken te komen.

- Woonkr8-corporaties zijn positief om – afhankelijk van de lokale situatie – een deel van de opgave in de middenhuur te realiseren. Vanuit de Woondeal vraagt dit verdere uitwerking.
- Er is veel aandacht voor aantallen woningen. Te weinig voor wát we gaan bouwen. Wij vragen aandacht voor de kwalitatieve aspecten in het overleg met de regio en op gemeentelijk niveau, waaronder ook de uitwerking van ruimte voor alternatieve/collectieve woonvormen.

Wederkerigheid en monitoring

- Wij merken op dat de monitoring van de bestuurlijke afspraken zich nu richt op informatie over gerealiseerde aantallen en plancapaciteit. Daarin missen wij nog wederkerigheid. Graag zien we niet alleen een monitoring van resultaten, maar ook monitoring op hoe de Woondealpartners invulling geven aan de condities op basis waarvan wij tot realisatie van 10.000 sociale huurwoningen moeten komen.

Randvoorwaarden

De geformuleerde opgaven zijn groot. Niet alleen de bouwopgave, maar ook de noodzakelijke transitie naar conceptueel en circulair bouwen en herontwikkelen, de huisvesting van de aandachtsgroepen, wonen & zorg en niet in de laatste plaats de leefbaarheid en betaalbaarheid. Voor ons een enorme uitdaging die wij niet zonder (financiële) steun van de overheid kunnen realiseren.

Verdere prijsstijgingen in de markt, hogere- en/of landelijke belastingen en provinciale en gemeentelijke heffingen en personeelstekorten kunnen de realisatiemogelijkheden stevig in de weg zitten. De ongekende maatschappelijke, economische en ecologische ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld stikstofruimte en flora-en- faunaregeling, maken de dynamiek in de markt nog groter. Dit roept de vraag op hoe we dergelijke grote opgaven kunnen realiseren.

Wij zien het als een belangrijke voorwaarde dat gemeenten/GMR, provincie en Rijk in wederkerige samenwerking met corporaties, marktpartijen en andere betrokkenen zich daadkrachtig en praktisch inzetten om deze opgaven met realisme gestalte te geven. Dit vraagt randvoorwaarden die op orde zijn. Wat dat betreft sluiten we goed aan op de randvoorwaarden die door de provincie Gelderland in haar bod op de bijdrage aan de nationale woningbehoefte gesteld zijn. Dat betekent onder meer:

Financiering van onrendabele toppen

De investeringsruimte die vrij is gekomen door afschaffing van de verhuurderheffing is door stijgende bouw- en andere kosten snel verdampt. Cofinanciering vanuit Rijk en provincie in welke vorm dan ook is nodig om de onrendabele toppen bij de bouw van sociale huurwoningen te beperken en de continuïteit te borgen.

Voldoende ambtelijke capaciteit

Wij zien aanzienlijke vertraging - en stijgende kosten – bij vergunningprocedures en ambtelijke ondersteuning die nodig is om tot bouwplannen te komen.

Voldoende harde plancapaciteit op betaalbare locaties

De verstedelijkingsstrategie van de regio is gericht op woningbouwontwikkeling aansluitend op mobiliteitsknooppunten en -netwerken. Dit zijn vaak dure bouwlocaties: er moet ook worden geïnvesteerd in aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld extra geluidwering en ruimtelijke inpassing. Voldoende plancapaciteit, juist op meer betaalbare locaties, is nodig om betaalbare huurwoningen te kunnen realiseren.

Afsluitend

Wij zijn positief dat de Volkshuisvesting in ons land weer op de kaart staat. Dat er volop aandacht is voor de grote opgaven waar wij als Woonkr8 mee te maken hebben en dat er in onze regio voor de toekomst wederkerige afspraken liggen in een deal tussen Rijk, provincie en gemeenten.

Tegelijkertijd zien we het gevaar ontstaan van een bestuurscultuur waarbij op afstand gemonitord wordt, eenzijdig gericht op kwantitatief resultaat. Waarbij voorbij gegaan wordt aan het blijven inzetten op horizontaal stakeholdership. Het blijven inzetten op het goede gesprek om zaken goed op te pakken is het meest wezenlijk sturingsmechanisme om bij deze complexe vraagstukken tot draagvlak, creatieve oplossingen en kwalitatief passende resultaten te kunnen komen.

Met deze kanttekening spreken wij het vertrouwen uit dat de prettige samenwerking en afstemming die wij hebben ondervonden met de Woondealpartners de komende jaren wordt voortgezet en vertaald naar concrete lokale en regionale acties en resultaten.
Vanuit Woonkr8 steunen wij daarom de Woondeal Arnhem-Nijmegen.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur Woonkr8,

5.1.2.e [redacted] voorzitter)

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted] (tevens contactpersoon Woondeal)

*Woonkr8 is een samenwerkingsverband van woningcorporaties, actief in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen.
Deelnemers zijn: Baston Wonen • Mooiland • Omnia Wonen • Oosterpoort • Plavei • Portaal • SSH& • Talis • Vivore
• Volkshuisvesting Arnhem • Vryleve • Waardwonen • Woningbouwvereniging Gelderland • Woningstichting Heteren
• Woonservice IJsselland • WOONstichting Gendt • Woonstichting Valburg • Woonwaarts |
Contactadres: Volkshuisvesting Arnhem, Postbus 5229, 6802 EE Arnhem – 5.1.2.e@volkshuisvesting.nl*



Steunverklaring tot samenwerken Betaalbaar wonen in de regio Foodvalley

De provincies Gelderland en Utrecht, de woningcorporaties in regio Foodvalley, de Stichting Vastgoedmonitor regio Foodvalley en Bouwend Nederland afdeling Zuid-West Veluwe,

overwegen dat:

- De urgentie op de woningmarkt vraagt om een gezamenlijke aanpak door de 8 gemeenten binnen de regio Foodvalley (verder te noemen 'partijen'), in samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en provincies;
- Partijen hebben de ambitie om tot 2040 een aantal van 40.000 (betaalbare) woningen te realiseren in de regio Foodvalley;
- Partijen streven ernaar om het betaalbare deel van de te realiseren woningen bereikbaar te houden voor starters en doelgroepen van beleid en te zorgen voor meer doorstroming en levensloopbestendige woningen.
- Er is een noodzaak om rekening te houden met circulariteit, duurzaamheid en behoud van kwaliteit van de omgeving.
- De regionale werkgelegenheid is gebaat bij de realisatie van de beoogde woningbouwopgave.
- Partijen zien op een aantal onderwerpen kansen voor het stimuleren van betaalbare woningbouw in regionale samenwerking.
- Partijen vinden samenwerking temeer van belang gezien de bedoeling van de Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw van het Rijk om nog dit jaar met Rijk, provincie en regio te komen tot een regionale woondeal over onder andere hoeveelheden woningbouw, betaalbaarheid en differentiatie.
- Samenwerking op betaalbare woningbouw zien partijen als een logisch vervolg op de verstedelijkingsstrategieën in de regio Foodvalley en omliggende regio's.

In de 'Intentieverklaring tot samenwerken Betaalbaar wonen in de regio Foodvalley' (zie bijlage) die op 6 juli is ondertekend door de regiogemeenten, hebben de acht gemeenten uitgesproken zich gezamenlijk te gaan inzetten op de volgende richtinggevende thema's:

1. Uitvoering geven aan de woningbouwambitie in de verstedelijkingsstrategie;
2. Prestatieafspraken met corporaties en marktpartijen;
3. Gebruik maken en delen van elkaars expertise en capaciteit;
4. Inschakelen van marktpartijen in voortraject bouwproces.

Via deze verklaring:

- Spreken de ondertekenende partijen hun steun uit voor de geformuleerde doelen van de intentieverklaring, gezien de grote woningopgave die er is in Foodvalley;
- Geven de partijen aan bereid te zijn zich in te zetten voor realisatie van de woningbouwopgave;
- Geven de partijen aan bereid te zijn om als samenwerkingspartner op te treden in de verdere uitwerking van deze afspraken.

Stichting Vastgoedmonitor regio Foodvalley, voorzitter 5.1.2.e

5.1.2.e

Provincie Gelderland

T.a.v. 5.1.2.e

Postbus 9090

6800 GX Arnhem

e-mail 5.1.2.e@gelderland.nl

Onderwerp Ondersteuningsverklaring Regionale Woondeal Regio Stedendriehoek Gelderland

Datum 15 februari 2023

Geachte 5.1.2.e,

De provincie Gelderland heeft samen met de andere provincies, bestuurlijke afspraken gemaakt om de komende jaren fors meer betaalbare woningen te bouwen. De afgelopen tijd heeft u, samen met de betrokken gemeenten in uw provincie, uitwerking gegeven aan de vertaling hiervan in de regionale Woondeal.

Als corporaties zien wij als geen ander de volkshuisvestelijke noodzaak waar we als sector voor staan en de bijdrage die dat van ons vraagt. We willen daarom ook de ambitie zoals vertaald in de Woondeal van harte onderschrijven.

Ondersteuningsverklaring

Wij kiezen daarbij voor de vorm van een ondersteuningsverklaring. Hiermee doen we recht aan onze positie in het proces. De lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, corporatie(s) en huurdersorganisaties, als vertaling van de Regionale afspraken, zijn voor ons het meest passende moment om onze handtekening te zetten. Hiermee krijgen ook de huurdersorganisaties de plaats in het proces die zij verdienen. Wij hebben de aangesloten huurdersorganisaties zelf zoveel mogelijk in dit proces meegenomen en worden blijvend door ons geïnformeerd.

Randvoorwaarden

Wij staan klaar om ons aandeel te leveren voor het realiseren van de gevraagde aantallen kwalitatief goede sociale woonruimte, waar het prettig wonen is. We willen hierbij ook onze zorgen uiten in de vorm van een aantal randvoorwaarden die bepalend zijn voor het behalen van de ambities. Deze randvoorwaarden nemen we mee in deze ondersteuningsverklaring, die wij graag gevoegd zien bij de door de provincie, het Rijk en de gemeenten getekende Woondeal.

Het gaat om de volgende randvoorwaarden:

- We vragen aandacht voor de vertaling van de ambities naar de lokale prestatieafspraken en de betrokkenheid van onze huurdervertegenwoordigers.
- We hechten grote waarde aan de afspraken voor het realiseren van 30% sociale huur. Waar mogelijk op projectniveau en als dit niet realiseerbaar is op gemeente niveau. We gaan ervan uit dat iedere gemeente toewerkt naar een 'fair share' van 30%. Wij pleiten dan ook voor een regierol van de provincie én het Rijk op het bewaken hiervan.
- We vragen blijvende aandacht voor het bewaken van het tempo in de procedures en tijdige beschikbaarheid van locaties. Het is van belang om continu te blijven zoeken hoe we kunnen versnellen.
- De corporaties doen wat nodig is, tegelijkertijd zijn er diverse externe factoren en onzekerheden, die onze mogelijkheden en onze investeringsruimte zomaar zouden kunnen beperken de komende jaren. We lopen hierbij het risico dat onze ambities financieel niet haalbaar zijn. De corporaties hebben de ruimte nodig om indien de noodzaak er is, de ambities bij te stellen of te temporiseren.
- Aangezien een relatief groot deel van de beoogde woningbouw in een reeds bebouwde omgeving plaatsvindt, is er sprake van relatief dure woningbouw. Daarmee kan de betaalbaarheid zowel voor de toekomstige huurders als voor de corporaties onder druk komen te staan. In combinatie met het voorgaande punt vragen wij om een eenduidig en meerjarig kader waarin de geplande woningbouw financieel wordt ondersteund.
- Het is daarom belangrijk dat er aandacht is voor de monitoring van de voortgang van de realisatie. We zien dit als gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, provincie, gemeente en corporaties.
- Driejaarlijks evalueren we de actuele woonbehoeften o.b.v. een woningmarktanalyse voor de regio Stedendriehoek (Gld). Op deze wijze zorgen we ervoor dat we elke euro raak besteden

in (sociale) volkshuisvesting, en deze nieuwbouwpoging bezien blijft in relatie tot investeringen in middenhuur en duurzaamheid.

- We vragen aandacht voor heldere en eenduidige definities. We benadrukken dat alle sociale huur ook 'echte sociale huur' dient te zijn, zodat deze ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep (o.a. instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar, koppeling van huurprijs aan de liberalisatiegrens en doelgroep conform Woningwet, dus ook de bijzondere doelgroepen).
- We vragen bij de invulling van de ambitie blijvend aandacht voor de veerkracht in wijken. Dit mag niet onder druk komen te staan. Wij geloven in gemengde wijken als onderdeel daarvan. Daarom is het belangrijk ook bij het plannen van nieuwbouw met dit facet rekening te houden en te zorgen dat in de programmering van de woningbouw de gemengde buurten een belangrijke overweging is. Daarnaast is in een periode waarin de koopwoningmarkt tegenzit, de realisatie van middenhuur extra belangrijk.
- Vanuit diverse corporaties is aangegeven een bijdrage te willen leveren aan de realisatie van middenhuur. De financierbaarheid is momenteel echter een knelpunt vanwege het huidige borgingsstelsel. Indien de middenhuur gereguleerd wordt (WWS opgetrokken naar 187) en dit ook onder het borgingsstelsel valt, wordt de drempel om te investeren in middenhuur lager. Wij doen dan ook een appel op de provincie en gemeenten om dit ook blijvend onder de aandacht bij het ministerie te brengen. Vanuit de wethouders wordt dit appel ondersteund en zullen dit via hun kanalen onder de aandacht brengen.
- We hebben behoefte aan het intensiveren van de samenwerking. We gaan hiervoor graag een bredere verkenning aan met de provincie, gemeenten en corporaties.
- In artikel 3.4 van de Woondeal staat dat gemeenten voor 30 juni 2023 per sleutelproject de belangrijkste knelpunten verder aanscherpen en hierover met provincie en rijk in overleg gaan en waar mogelijk nadere afspraken in de uitbreiding van de woondeal maken. Als corporaties worden we hier graag vroegtijdig als partner betrokken.
- Ten slotte ondersteunen wij van harte de overige kritische succesfactoren en randvoorwaarden die reeds genoemd zijn in de Regionale Woondeal.

Met deze steunverklaring vertrouwen wij op een verdere goede wederkerige samenwerking met de Provincie, het Rijk, gemeenten en de huurdersorganisaties en een zorgvuldige procesgang om de gezamenlijke opgave in de provincie te realiseren. U kunt op ons rekenen!

Een afschrift van deze verklaring is ook toegezonden aan de wethouders Wonen van de aangesloten gemeenten en aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Met vriendelijke groet,

Namens de corporaties vertegenwoordigd in de regio Stedendriehoek – Gelderland en werkzaam in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen.

5.1.2.e

directeur-bestuurder De Goede Woning

5.1.2.e

directeur-bestuurder de Woonmensen

5.1.2.e

directeur-bestuurder woonbedrijf ieder1

5.1.2.e

directeur-bestuurder IJsseldal Wonen

5.1.2.e

directeur-bestuurder Ons Huis

5.1.2.e

directeur-bestuurder Triada

5.1.2.e

directeur-bestuurder Veluwonen

5.1.2.e

5.1.2.e
directeur-bestuurder Viverion



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.

NEPROM

Woning
Bouwers



IVBN

vereniging van
woningcorporaties

vereniging
eigen huis

ste
stecker



5.1.2.e

Voorzitter NEPROM

Vice-voorzitter
WoningBouwersNL

Waarnemend
voorzitter NVM

Voorzitter IVBN

Voorzitter Aedes

Directeur bestuurder
Vereniging Eigen Huis

Voorzitter Koninklijke
Bouwend Nederland



Ondersteuningsverklaring Woondeal 2022-2030 regio Foodvalley

Datum: 6 maart 2023

Geachte Gedeputeerde en Wethouders uit de regio Foodvalley,

Er ligt een grote opgave in de regio Foodvalley om de woningvoorraad uit te breiden. Tot en met 2030 wordt ingezet op de bouw van minimaal 25.000 woningen. Bouwend Nederland, de brancheorganisatie van bouw- en infrabedrijven is nauw betrokken bij de totstandkoming van deze woondeal. Dit waarderen wij als marktpartijen zeer. De ambitie die voorligt zal immers ook door ons moeten worden gerealiseerd.

Wij zijn blij om te zien dat er onder de deelnemende gemeenten overeenstemming is bereikt over de opgave, en wij verwachten dat deze overeenstemming ook zichtbaar wordt in de verdere aanpak en uitwerking van de woondeal. De betrokken marktpartijen zijn klaar en bereid om met deze opgave aan de slag te gaan, om daarmee te voorzien in de huidige en toekomstige woonbehoefte binnen de regio Foodvalley.

Met deze steunverklaring spreken we uit dat we graag onze medewerking verlenen aan de realisatie, en aan het verdere proces van de woondeal na ondertekening.

Voor het daadwerkelijk behalen van de opgave is het van groot belang om een aantal knelpunten op te lossen. In de woondeal benoemt u een aantal randvoorwaarden die wij nadrukkelijk onderschrijven. Wij hechten er aan om u aanvullend op deze randvoorwaarden een viertal knelpunten mee te geven bij deze ondersteuningsverklaring:

1. Overheden zorgen voor voldoende harde plannen voor woningbouw.

In de woondeal spreken we af waar we gaan bouwen en voor welke doelgroepen. Voldoende locaties met een juiste bestemming zijn daarvoor nodig. Uit ervaring weten we dat gemiddeld 30% van de plannen niet tot uitvoering komen of dat deze plannen door verschillende redenen vertraging oplopen. Wij blijven om deze reden benadrukken dat een programmering van tenminste 130% plancapaciteit de haalbaarheid van de opgave significant zal vergroten.

2. Flexibiliteit en aanpassingsvermogen.

Deze woondeal kent een horizon tot en met 2030. De afgelopen jaren hebben we in de sector gemerkt hoe snel de economische situatie kan veranderen en welke impact dit kan hebben op de woningbouwproductie. Voldoende evaluatiemomenten zijn nodig, waarin we kunnen bijsturen indien nodig. Dit vraagt zeker ook iets van ons als marktpartijen. Wij zijn blij dat u dit punt in de woondeal ook onderschrijft.

Eenheid in vergunningverlening tussen gemeenten en eenheid in woningbouwprogramma's zal helpen in de versnellingsopgave. Dit knelpunt kan worden meegenomen in de regionale versnellingsstafel die in 2023 wordt opgericht.

3. Voldoende capaciteit en kennis bij markt en overheid.

Capaciteit bij gemeenten is beperkt. In combinatie met de vele maatschappelijke uitdagingen die we kennen rondom betaalbare woningbouw, infrastructuur, stikstof en energievoorziening zal dit de komende jaren vaker voor knelpunten gaan zorgen. De opgave is niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Dit vraagt om nieuwe manieren van samenwerking tussen overheid en marktpartijen. Marktpartijen zijn in staat om delen van het gat in capaciteit en kennis op te vangen. Processen kunnen mede door regionale kennis efficiënter doorlopen worden waarmee tijdswinst wordt gerealiseerd. In het vervolgproces van de woondeal gaan wij hier graag met u over in gesprek.

4. Herstructurering en de verstedelijkingsopgave.

In de woondeal regio Foodvalley is er veel aandacht voor de verstedelijking en gebiedsontwikkeling. Niet enkel nieuwbouw is in deze opgave noodzakelijk, maar ook herstructurering. De bouwsector vraagt voldoende middelen voor de realisatie van deze ambitie wanneer woningen, gebouwen en locaties niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Verstedelijkingsopgaven zijn gemiddeld genomen omvangrijker waarbij meerdere belangen, ook van omwonenden, samenkomen.

Met onze steunverklaring steunen wij het door de hogere overheden opgelegde beleid. We vragen onze overheden, het ministerie en de provincie om wederkerige steun bij de realisatie van onze projecten. Graag zien wij dat de hogere overheden onze projecten faciliteren met financiële middelen door versneld een **woningfonds** dan wel een **doorbouwgarantie** op te zetten, inzet van regie in de regio's, oplossen van struikelblokken in infrastructuur en de netcongestie. Alleen daarmee kunnen we samen de gestelde doelen realiseren.

5.1.2.e

zamenlijke proces tot nu toe, en kijken

Provincie Gelderland
T.a.v. 5.1.2.e
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Datum

10 januari 2023

Onderwerp

Betreft: steunverklaring Regionale Woondeal regio Achterhoek

Geachte 5.1.2.e,

De afgelopen periode hebben wij nauw samengewerkt met de betrokken partijen ten behoeve van het opstellen van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030 en het Regionale bod aan de provincie. Deze samenwerking heeft er toe geleid dat wij ook bij het proces van opstellen van de regionale Woondeal Achterhoek vanaf het begin aan tafel zaten en meedachten over de inhoud.

Ondersteunen regionale Woondeal

De Woondeal wordt gesloten tussen Rijk, Provincie en gemeenten. Hier dragen wij graag aan bij. Daarom bieden wij bij deze een steunverklaring aan. Wij zijn positief over het resultaat. Daarnaast geven wij in deze brief graag nog enkele zaken mee.

Visie vanuit corporaties op regionale Woondeal

Zoals op meerdere momenten is meegegeven en onderdeel is van de reality-check, zijn de onderzoeken en trends zoals het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) en de Achterhoekse Woon- en vastgoedmonitor de basis voor de plannen van de corporaties.

We vinden het belangrijk dat deze feitelijke ontwikkelingen de komende jaren de basis blijven om adaptief te kunnen programmeren, al naar gelang de woningmarkt zich ontwikkelt en de verwachte toestroom van nieuwe inwoners van buiten de regio doorzet. Daarom willen wij concrete afspraken maken over de monitoring, het inplannen van vaste evaluatiemomenten en het gesprek voeren met partijen en provincie over het opschalen of afschalen van de woningbouw-programmering.

Er bestaan verschillen tussen de landelijke en meer stedelijke gebieden binnen de regio als het gaat om het aandeel sociale huur, nu en in de toekomst. Wij willen dat in elke gemeente voldoende sociale huur is en dat de huisvesting van sociale en bijzondere doelgroepen breed in de regio wordt opgepakt. Onze prioriteit ligt bij sociale huur en we dragen naar vermogen bij aan middenhuur, afhankelijk van de feitelijke vraag en van in hoeverre de marktpartijen deze opgave oppakken.



Tot nu toe is de focus gericht geweest op aantallen. Wij vragen met name aandacht voor de kwaliteit van en het type woningen dat wordt gerealiseerd. En ook voor de aanwezigheid van voorzieningen in de buurten en wijken om leefbaarheid van de nieuwe buurten te borgen. We vragen betrokken partijen waaronder gemeenten slim te faseren om tijdig op- en af te kunnen schalen en daarnaast te waken voor het opstarten van allerlei deelprojecten, met als risico, dat als externe ontwikkelingen leiden tot complicaties, buurten 'half af' zijn.

Bij een ambitie van 8.000 woningen tot 2030 moet de huidige jaarlijkse productie van nieuwbouw woningen bijna worden verdubbeld. Dit vraagt een forse inspanning van alle betrokken partijen.

De gezamenlijke ambitie kan alleen worden waargemaakt als er capaciteit is bij zowel overheden als bij uitvoerende bedrijven. Daarnaast spelen stijgende kosten en gebrek aan bouw materiaal, het vlot verlopen van procedures en het volgen van verschillende wetgevingen (stikstof, flora en fauna en dergelijke) een rol.

Samenwerking

Wij vinden de samenwerking binnen de Achterhoek essentieel om onze gezamenlijke doelen te kunnen realiseren. Dit doen we in de Thematafel Wonen en Vastgoed. Wij vertrouwen dan ook met deze steunverklaring op een verdere goede samenwerking om de opgave te realiseren.

De directeur-bestuurders van de Achterhoekse corporaties,

DocuSigned by:
5.1.2.e
3C6EA27123AF488

5.1.2.e
Site Woondiensten

DocuSigned by:
5.1.2.e
9438C47F82C9417

5.1.2.e
Wonion

DocuSigned by:
5.1.2.e
2E6D5F1DD722484

5.1.2.e
ProWonen

DocuSigned by:
5.1.2.e
7A8E59DE48BA427

5.1.2.e
De Woonplaats

Thuis bij
proWonen

wooncorporatie

Iedereen heeft recht op een (t)huis. Je ergens thuis voelen en er kunnen (blijven) wonen, ook als er zorg nodig is, vraagt om een vitale woonomgeving. We werken daarom nauw samen met onze partners om zo goede, betaalbare en duurzame woningen in een plezierig en veilige woonomgeving te bieden. U vindt ons in acht grote en zeventien kleine kernen van de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre.

Thuis bij
prowomen

Wooncorporatie



prowonen.nl



Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen



Stichting Huurdersraad

"DE BETERE WONING" ELBURG



Provincie Gelderland
T.a.v. Gedeputeerde Wonen,
5.1.2.e
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Datum 23 februari 2023

Betreft: Steunverklaring huurdersorganisaties regio Noord-Veluwe

Geachte 5.1.2.e,

De afgelopen weken zijn wij als huurdersorganisaties in de regio Noord-Veluwe betrokken bij de regio woondeal Noord-Veluwe. Hoewel wij als huurdersorganisaties niet meeondertekenen, bieden wij partnerschap aan als het gaat om de volkshuisvestelijke uitdagingen die wij samen met elkaar hebben. Onze achterban heeft baat bij een goede en realistische regio woondeal in onze regio.

Als huurdersorganisaties kijken wij terug op een proces in een soort snelkookpan. Met dank aan de Woonbond zijn we uiteindelijk betrokken geraakt. We kijken daarbij ook naar de toekomst en werken graag samen met de partijen aan een goed regionaal volkshuisvestelijk beleid en de uitvoering daarvan op de Noord-Veluwe. Wij hopen dat de Wet Regie op de Volkshuisvesting u en ook ons middelen/instrumenten geeft om daadwerkelijk samen aan de slag te gaan. In de gesprekken hebben we de provincie Gelderland gemist. Wij denken dat de regie van de provincie een bijdrage had kunnen leveren. Al doende leert men. We kijken met vertrouwen naar de toekomst en doen dat ook graag met de provincie Gelderland aan tafel.

Als het gaat om onze participatie en partnerschap willen wij aangeven dat we samen nog wel stappen moeten zetten om elkaar op een proactieve wijze te betrekken bij de regio woondeal. Dat wij daarbij op een 'rijdende trein' stappen, aanvaardden we als een gegeven.

De regio woondeal zien wij als kaderend en ook leidend om lokaal volkshuisvestelijk beleid samen te bepalen. De regio woondeal, zoals deze nu is geformuleerd, zien wij als een middenweg in de optelsom van de lokale biedingen en van de diverse belangen. Graag geven wij enkele aandachtspunten mee voor de voortgang en evaluatie.

Wij vinden het van groot belang om het aandeel sociale huur per gemeente op termijn beter te verankeren. We vragen u aandacht te schenken aan de invulling van de fair share per gemeente: niet alleen procentueel maar ook in absolute aantallen en het kansrijk huisvesten van bijzondere doelgroepen.

De minister heeft aangegeven dat elke gemeente moet streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. In de regio woondeal Noord-Veluwe is dit naar onze mening op een enkel punt te vrijblijvend geformuleerd. Wij vragen u om in de voortgang te sturen op de verplichting van 30% sociale huur bij nieuwbouw en te streven naar 30% sociale huur op de totale (bestaande) woningvoorraad. Projecten, welke al getekend zijn, bestaan in de regel uit koopwoningen. Het aandeel sociale huur zal naar ons idee eerst dalen voordat er een stijgende lijn te zien zal zijn. Uiteraard zal het absolute aantal sociale huurwoningen wel toenemen en dat juichen wij toe.

In tijden van stijgende energielasten is het van belang om duurzaamheid hoog op de agenda te zetten. Wij kwamen dit thema niet tegen in het overleg en in de stukken. We zullen het op prijs stellen als de provincie dit prominent opneemt in de regio woondeal. Als huurdersorganisaties willen wij graag in gesprek om aan dit thema verder invulling te geven. Duurzaamheid is wat ons betreft meer dan alleen een 'groen' energielabel. Het gaat ook over onze duurzame voetafdruk en de effecten ervan voor de volgende generaties. Wij zien dat duurzaam en energiezuinig gedrag de nodige aandacht moet krijgen op korte termijn, zelfs dit jaar al. In 2024 komen de diverse regelingen voor de compensatie van energielasten mogelijk te vervallen waardoor lasten zonder gedragsverandering onevenredig sterk zullen stijgen.

Elke uitdaging, elke opgave is onderhevig aan kritische succesfactoren. Wij realiseren ons dit en benadrukken dat de gemeenten van het Rijk al bij de start van deze regio woondeal een structurele financiering nodig hebben. Wij kijken als huurdersorganisaties graag naar de kansen en mogelijkheden van de regio woondeal en de uitdagingen waar wij samen voor staan. Wij gaan ervanuit dat het optimaliseren van de randvoorwaarden leidt tot het goede gesprek met elkaar en geen negatieve invloed zal hebben op het oplossen van de wooncrisis.

Wij steunen in de voorliggende regio woondeal Noord-Veluwe met name de oproep van de gemeenten aan het Rijk om meer borging van de randvoorwaarden in de verwachting dat de gemeenten dan ook de mogelijkheid hebben om borg te staan voor de uitvoering van 30% sociale huur. Wij zien de regio woondeal als een gezamenlijk ontwikkelproces.

Met vriendelijke groet,
Namens de huurdersorganisaties,

5.1.2.e - Stichting Centrale Bewonersraad deltaWoner

5.1.2.e

5.1.2.e - Stichting Huurdersraad "De Betere Woning" UWOON

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e - Huurdersraad Triada

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e - Stichting Huurdersorganisatie Omnia

5.1.2.e

5.1.2.e

Ondersteund door de Woonbond

5.1.2.e

5.1.2.e adviseur



5.1.2.e

CC: Huurdersorganisaties Noord-Veluwe
Woningcorporaties Directeur-Bestuurders Noord-Veluwe
Wethouders Volkshuisvesting gemeenten Noord-Veluwe

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 vervaechting 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 woningbouwopgave. 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 doorvertalen 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 voornamelijk 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 Woondeal tafel. 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 Woondeal tafel - 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 voornamelijk 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 woningbouwplannen 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 beleidskaders¹ 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 voornamelijk 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. Diederén

Wethouder gemeente Beesel
mevrouw A.J.G. Huijs

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

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

Wethouder gemeente Gulpen-Wittern
de heer P. Franssen

Wethouder gemeente Horst aan de Maas
de heer R. Bouten

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

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

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

Wethouder gemeente Nederweert
de heer R. ten Kate

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

Wethouder gemeente Beekdaelen
de heer H. Reijnders

Wethouder gemeente Bergen
de heer A. Splinter

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

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

Wethouder gemeente Heerlen
de heer C. Gelderblom

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

Wethouder gemeente Leudal
de heer R. Martens

Wethouder gemeente Maastricht
de heer J.H. Pas

Wethouder gemeente Mook en Middelaar
de heer T. Herings

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

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

Gemeenten

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

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

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

Wethouder gemeente Venray
de heer J. Jenneskens

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

Wethouder gemeente Sittard-Geleen
de heer L. Geilen

Wethouder gemeente Vaals
mevrouw J.P. Verbeek

Wethouder gemeente Venlo
de heer T. Verhaegh

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

Woningcorporaties

Destion
5.1.2.e

Krijtland Wonen
5.1.2.e

Mooiland
5.1.2.e

Servatius
5.1.2.e

Thuis bij Antares
5.1.2.e

Vinciowonen
5.1.2.e

Wonen Limburg
5.1.2.e

Wonen Wittem
5.1.2.e

Heemwonen
5.1.2.e

Maasvallei
5.1.2.e

Nester
5.1.2.e

Servatius
5.1.2.e

Vanhier Wonen
5.1.2.e

Weller
5.1.2.e

Wonen Meerssen
5.1.2.e

Wonen Wittem
5.1.2.e

Woningcorporaties

Wonen Zuid

5.1.2.e

Woonpunt

5.1.2.e

Wonzorg Nederland

5.1.2.e

ZaamWonen

5.1.2.e

Woonik

5.1.2.e

Woonwenz

5.1.2.e

Woningstichting Berg & Terblijt

5.1.2.e

ZoWonen

5.1.2.e

Waterschap Limburg

Waterschap Limburg

5.1.2.e

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

WEERT, 9 MAART 2023

Ondertekening Woondeal Limburg

5.1.2.e

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

5.1.2.e

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

5.1.2.e

Wethouder gemeente Beek
de heer R. Diederens

5.1.2.e

Wethouder gemeente Beekdaelen
de heer H. Reijnders

5.1.2.e

Wethouder gemeente Beesel
mevrouw A.J.G. Huijs

5.1.2.e

Wethouder gemeente Bergen
de heer A. Splinter

5.1.2.e

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

5.1.2.e

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

5.1.2.e

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

5.1.2.e

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

5.1.2.e

Wethouder gemeente Gulpen-Wittem
de heer P. Franssen

5.1.2.e

Wethouder gemeente Heerlen
de heer C. Gelderblom

5.1.2.e

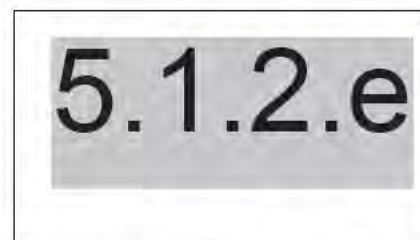
Wethouder gemeente
Horst aan de Maas
de heer R. Bouten

5.1.2.e

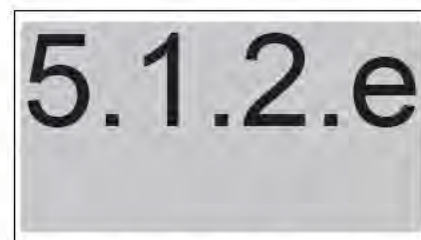
Wethouder gemeente Kerkrade /
Voorzitter bestuurscommissie
Wonen & Herstructurering
Stadsregio Parkstad
de heer T. Weijers



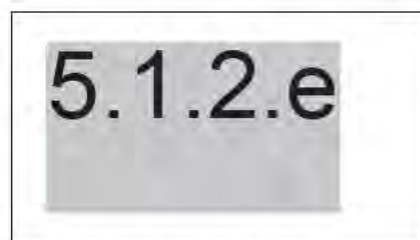
Wethouder gemeente Landgraaf
de heer B.J.M. Smeets



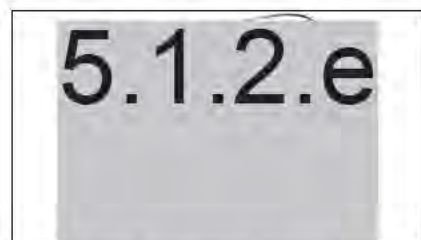
Wethouder gemeente Leudal
de heer R. Martens



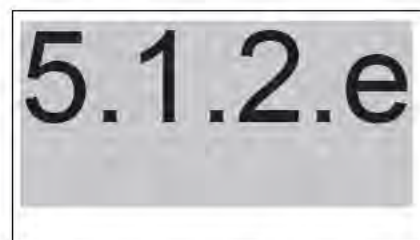
Wethouder gemeente Maasgouw
de heer T.J.C.M. Snijckers



Wethouder gemeente Venlo
de heer T. Verhaegh



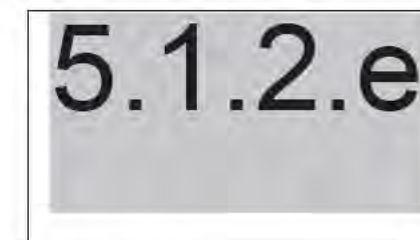
Wethouder gemeente Venray
de heer J. Jenneskens



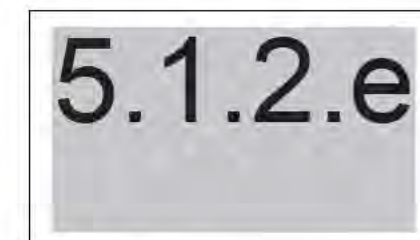
Wethouder gemeente Voerendaal
de heer R.B.M. Braun



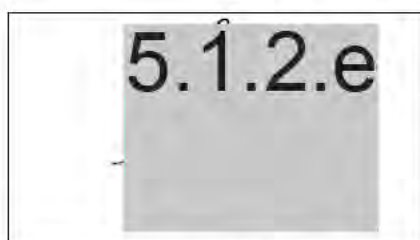
Weller
5.1.2.e



Wonen Limburg
5.1.2.e



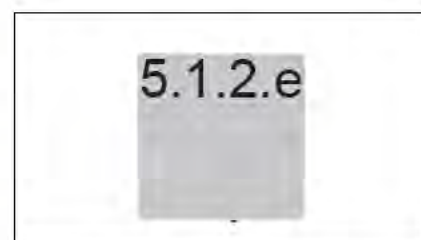
Wonen Meerssen
5.1.2.e



Wethouder gemeente Maastricht
de heer J.H. Pas



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



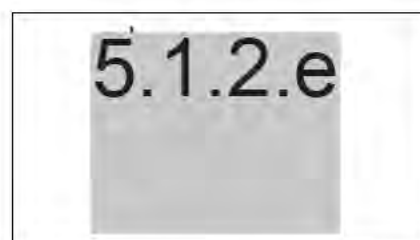
Wethouder gemeente
Mook en Middelaar
de heer T. Herings



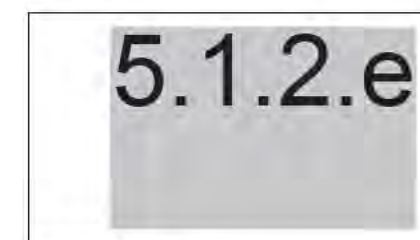
Wethouder gemeente Weert
mevrouw W.P.J. van Eijk



Destion
5.1.2.e



Heemwonen
5.1.2.e



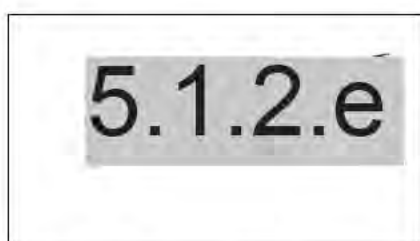
Wonen Wittem
5.1.2.e



Wonen Wittem
5.1.2.e



Wonen Zuid
5.1.2.e



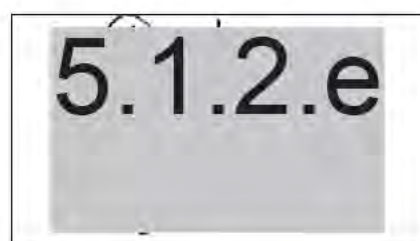
Wethouder gemeente Nederweert
de heer R. ten Kate



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



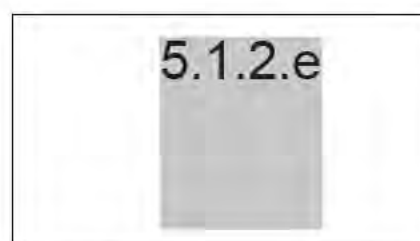
Wethouder gemeente Roerdalen
mevrouw J.C.L. Westhelle - Aelen



Krijtland Wonen
5.1.2.e



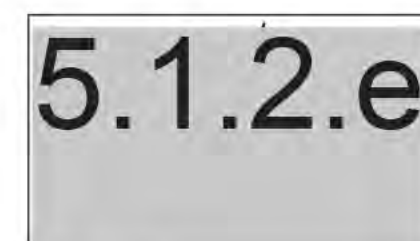
Maasvallei
5.1.2.e



Mooiland
5.1.2.e



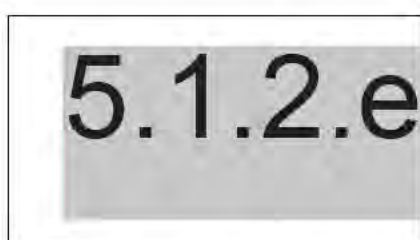
Woonik
5.1.2.e



Woonpunt
5.1.2.e



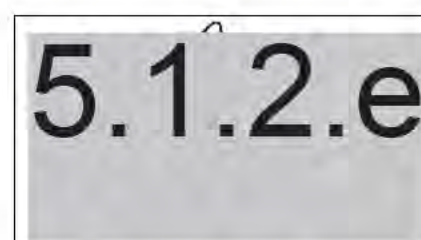
Woonwenz
5.1.2.e



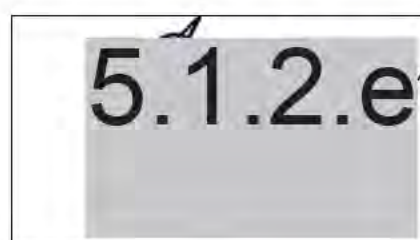
Wethouder gemeente Roermond
de heer J.F.B. van Rey



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



Wethouder gemeente Sittard-Geleen
de heer L. Geilen



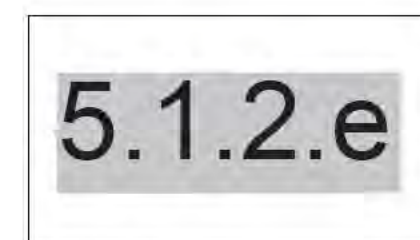
Nester
5.1.2.e



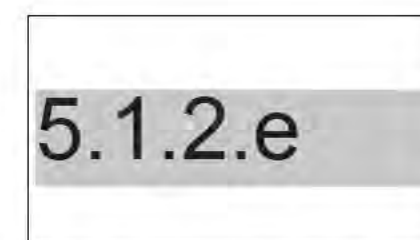
Servatius
5.1.2.e



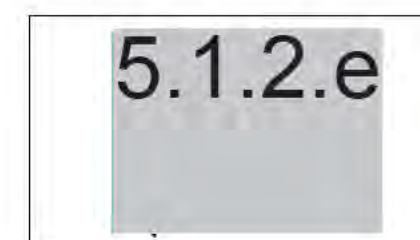
Servatius
5.1.2.e



Woonzorg Nederland
5.1.2.e



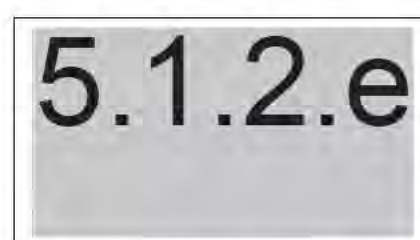
Woningstichting Berg & Terblijt
5.1.2.e



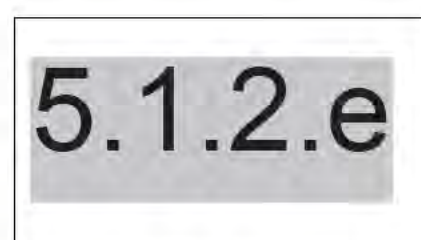
ZaamWonen
5.1.2.e



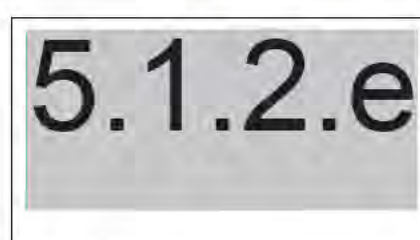
Wethouder gemeente Stein
de heer D.M.M. Hendrix



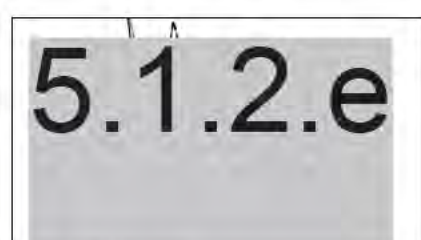
Wethouder gemeente Vaals
mevrouw J.P. Verbeek



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



Thuis bij Antares
5.1.2.e



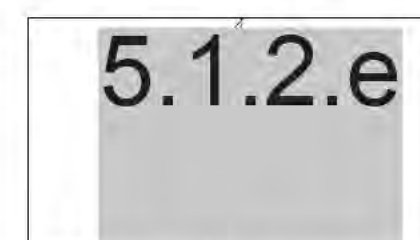
Vanhier Wonen
5.1.2.e



Vinciowonen
5.1.2.e



ZoWonen
5.1.2.e



Waterschap Limburg*
5.1.2.e

* Gelimiteerd tot de taken en verantwoordelijkheden van het waterschap



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

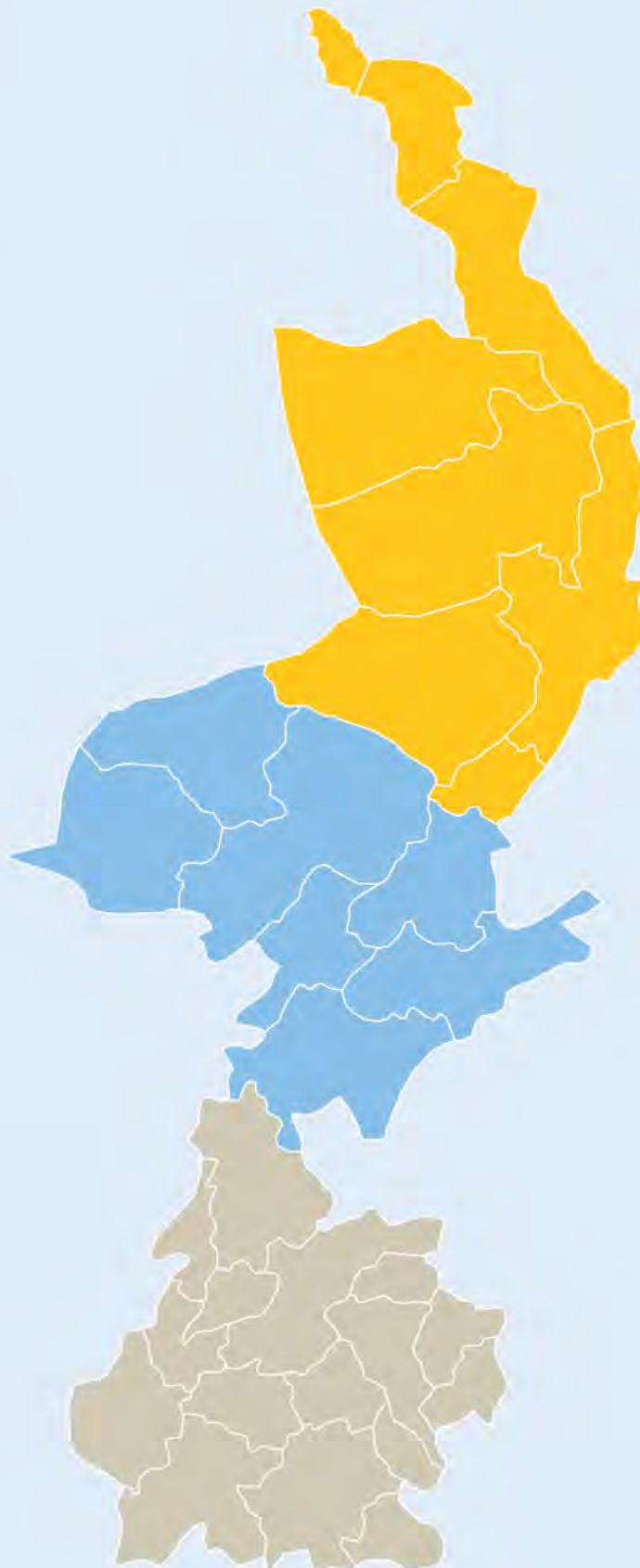
Versnelling (tot 2025),
plancapaciteit (2025 – 2030)
en sleutelprojecten.

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 nieuwbouwoopgave. 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 nieuwbouwoopgave 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 woonéenheden, 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 bouw², 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 woonurgente 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 herbesteden 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 verwachte 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

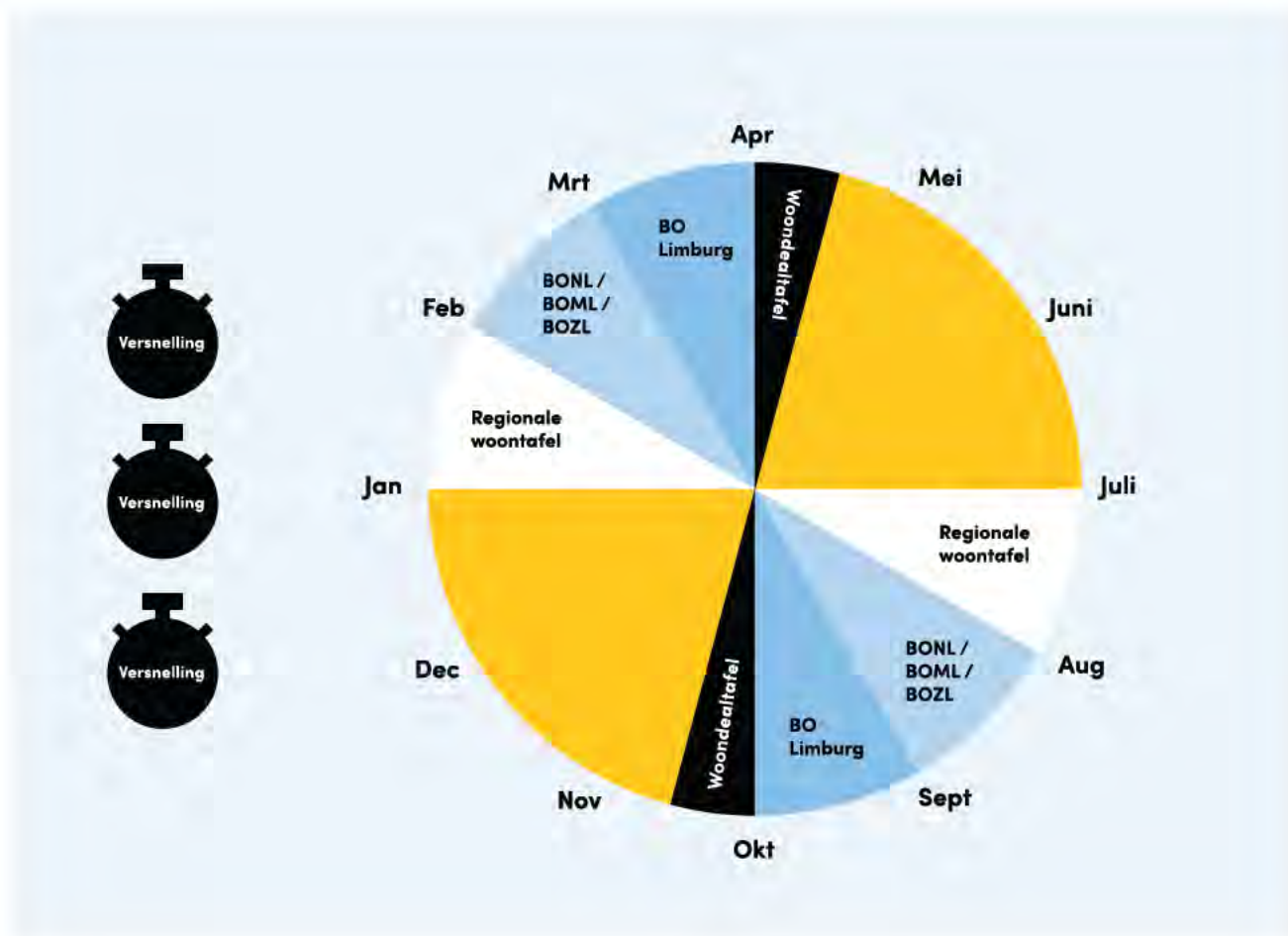
7. Monitoring en bespreking voortgang

- 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 stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, 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 **Versnellingsstafels** 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 informatie-vestrekking 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 bouwen door 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.

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 betreft 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 burens 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 onderzoeks-last 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 tussentijdse 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 iken. 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 plan-capaciteit (aantal woningen) ⁴	Aantal woningen in harde plancapaciteit ⁵	Betaalbaarheid ⁶			Aantal woningen door woning-corporaties	
				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). Deze zijn 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	Plan-capaciteit
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/ transformatie (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

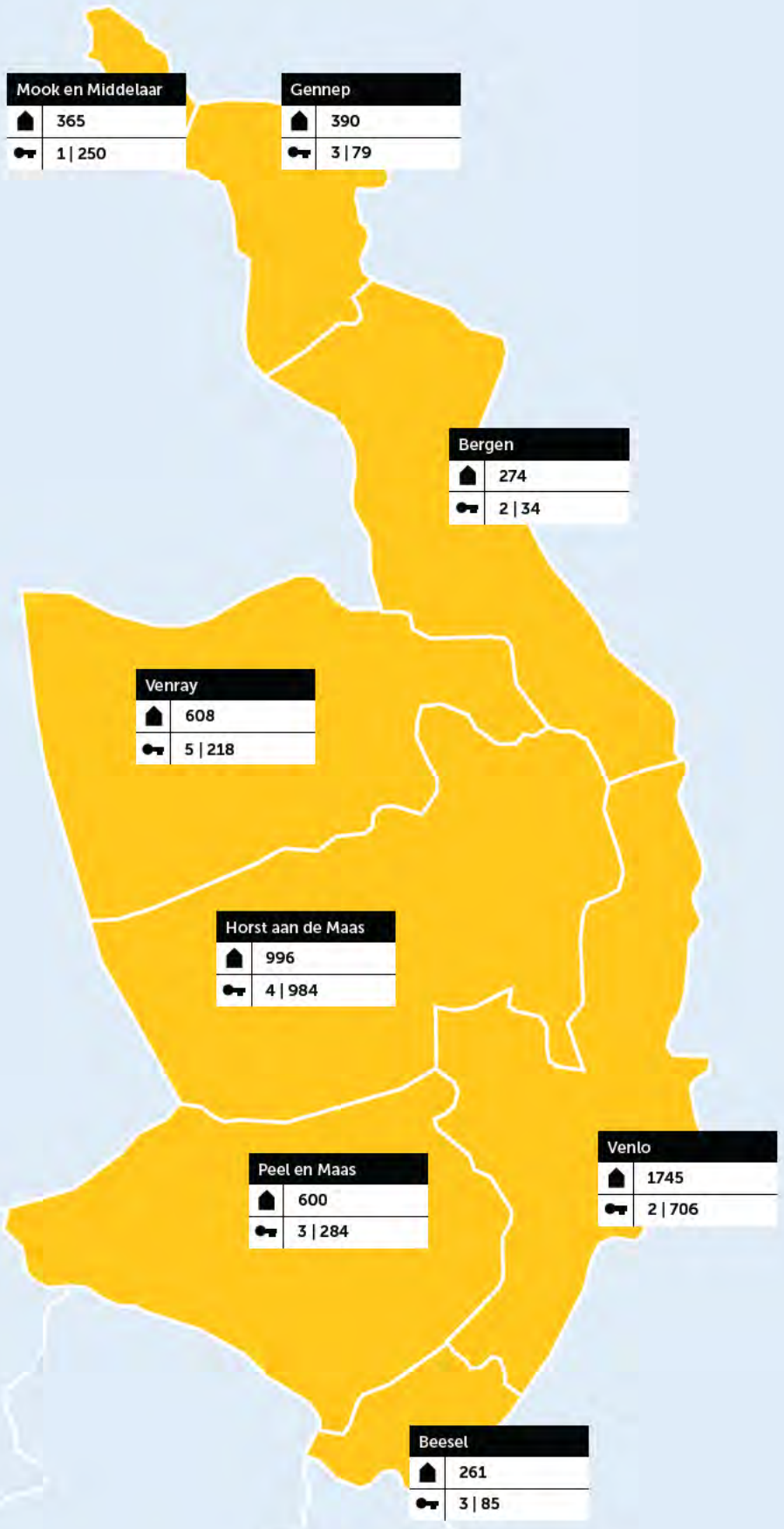
Tabel A4



Sleutelprojecten

Kaart 2

Versnelling (tot 2025) en sleutelprojecten Noord-Limburg

Noord-Limburg



 Aantal te realiseren woningen tot 2025
 Sleutelprojecten: aantal projecten | aantal woningen

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 aangelegde 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) betaalbare 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 hoofdpogaven:

- 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 grindaafgravingen 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 woonwagencentra 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 stimu- lering bouw en transitie Lim- burgse woningmarkt, RHA

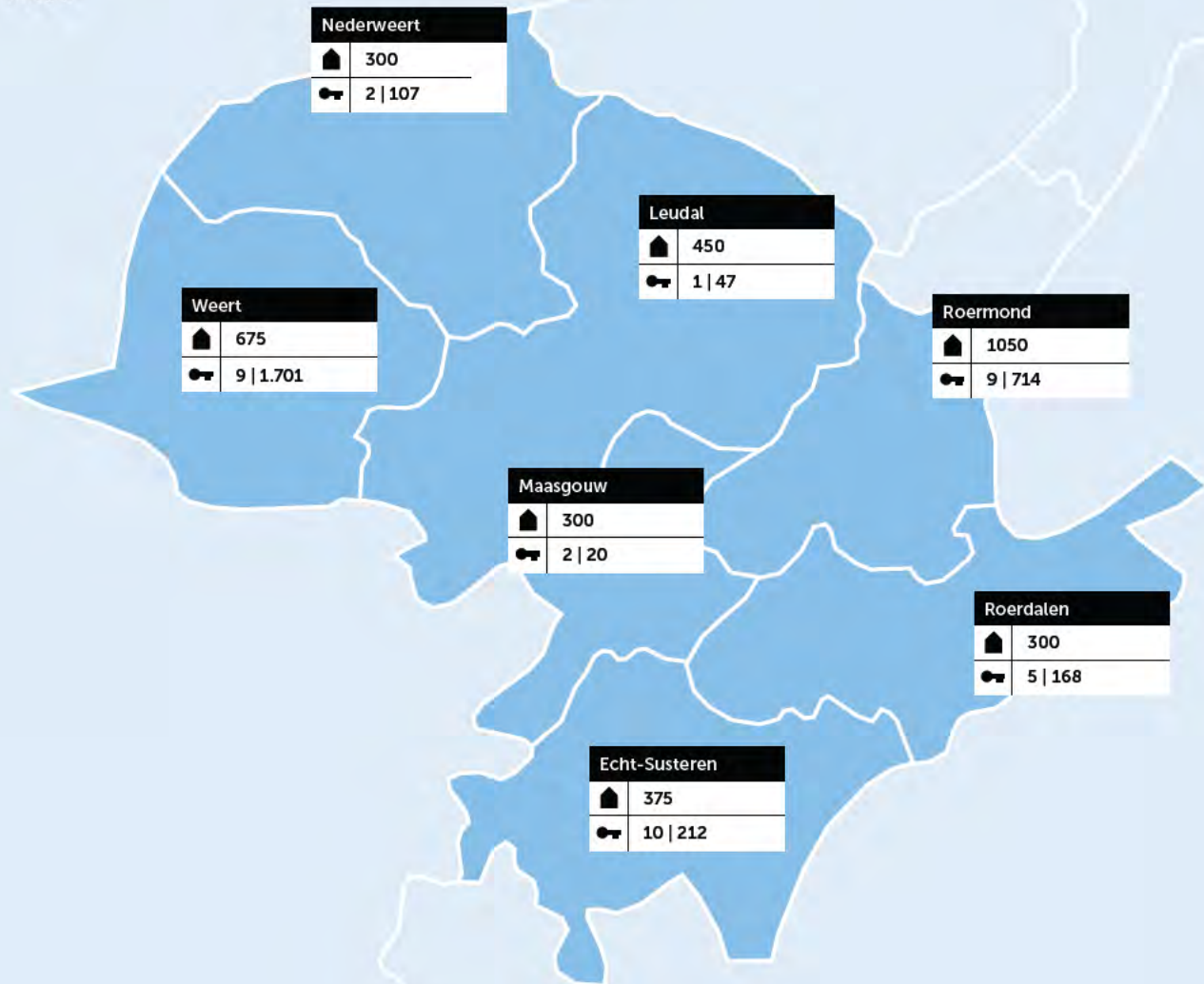
Tabel B4

Sleutelprojecten

Kaart 3

Versnelling (tot 2025) en
sleutelprojecten Midden-Limburg

Midden-Limburg



- Aantal te realiseren woningen tot 2025
- Sleutelprojecten: aantal projecten | aantal woningen

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 Versnellingsafspraken 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 woningbouwopgave steeds urgenter. Op basis van recent woonbehoefteonderzoek betreft de bruto woningbouwopgave 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, Beekdaelen⁷, 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 wo- ningen	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

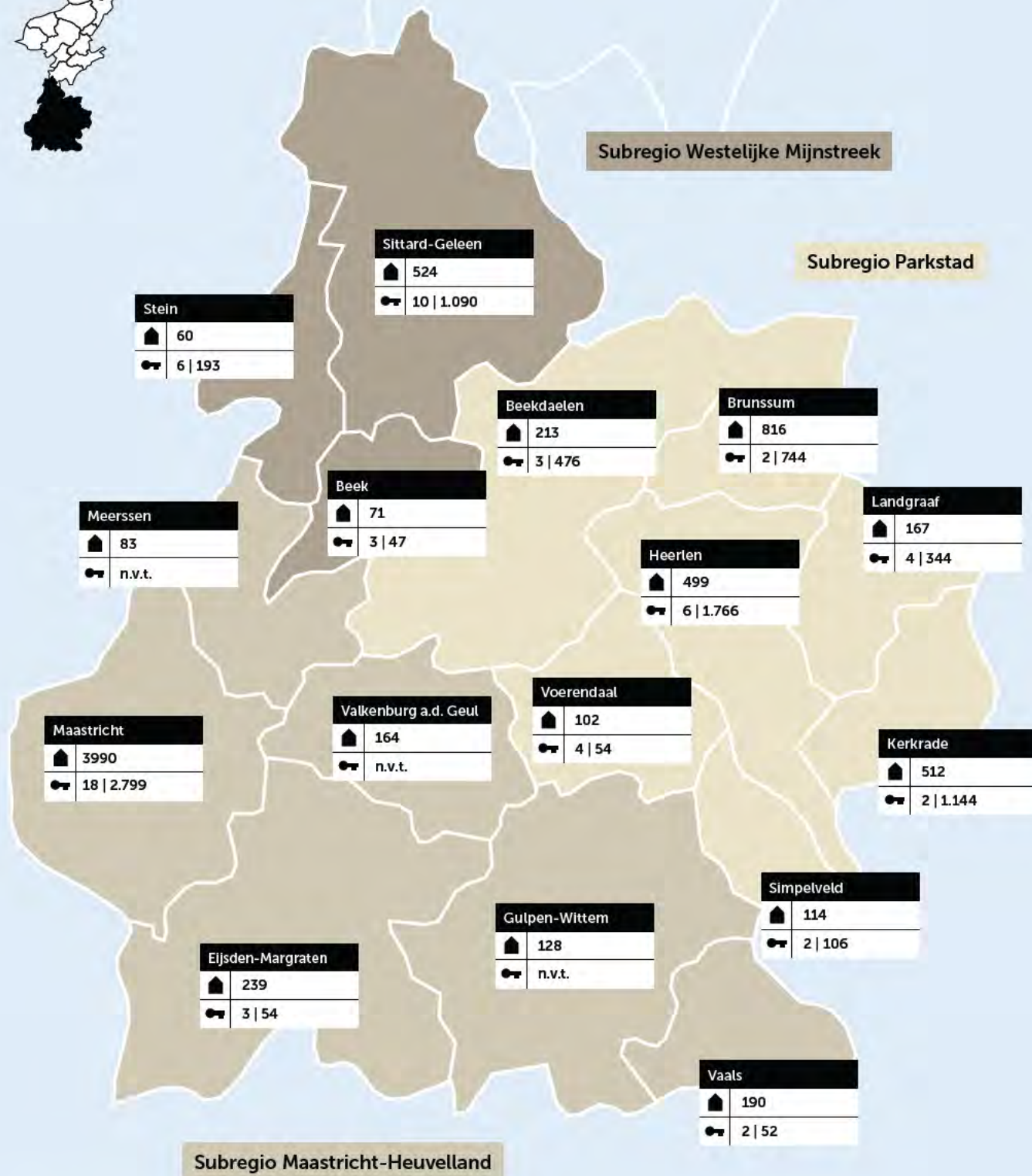
Sleutelprojecten
Zuid-Limburg

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

Zuid-Limburg



- Aantal te realiseren woningen tot 2025
- Sleutelprojecten: aantal projecten | aantal woningen

Woonregio Zuid-Limburg

SUBREGIO MAASTRICHT-HEUVELLAND

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

- 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 Einsteintelecoop – 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 woningcorporaties	
				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

- 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.
- 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.
- 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 herstructureeringsopgave. Deze nieuwe woningen zijn noodzakelijk om de herstructureeringsprojecten te realiseren. De nieuwbouw is namelijk nodig om doorstroom uit de beoogde herstructureeringsprojecten 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 nieuwbouwoopgave 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

Tabel CA4

Sleutelprojecten
subregio Maastricht-
Heuvelland

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.

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
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 versnelingskansen 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 woningtypologieën 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 burens'. 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 Forschungszentrum 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 bouw materieel en bouw personeel 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)	Beschikbare netto plancapaciteit (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 doorvertaald 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 incurante 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 en Landgraaf. 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 Provincie	24		24
	Doorstroomwoningen / Skaeve Huuze	SPUK huisvesting kwetsbare doelgroepen SPUK via Provincie	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.

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, geleid 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.

Tabel CB4

(links)

Kenmerken en
aantal woningen
sleutelprojecten
per gemeente

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 woningbouw-

programmering 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 nultrredenwoningen 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 rolomvatting 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 minstens 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 betreft 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 renovatie¹².
- 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 incurante 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 nevendoeel.

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 (mijnkoloniën).

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 gebieds-specifieke, 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 Forschungszentrum 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 harten 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 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 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 studentenhuusvesting 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 burens'. 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. **Investing 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 bouw personeel** 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.





BUURTBOX



Mede mogelijk gemaakt door: **woonwenz** 



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 Investerings 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 neven doel.

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 subsidie-regeling 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 beleidsvelden.

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 incurante 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	Regio-specifiek	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 woonwagencatities	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	Regio-specifiek	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	Regio-specifiek	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
	Stadhoudersstraat	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-vestingsfondsprojecten Beekdaelen	VHF, Regio Deal, KLC	362	*	*	*	*	*	herstructurering
Brunssum	Brunssum Centrum	Regio Deal, KLC, Transitiefonds	256	*	*	*	*	*	
	Volkshuis-vestingsfondsprojecten 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	Regio-specifiek	Opmerkingen
Zuid-Limburg / Parkstad Limburg									
Heerlen	Volkshuisvestingsfondsprojecten Heerlen Noord	VHF	364	*	*	*	*	*	herstructurering
	Aldenhofpark	SPUK via Provincie	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	Regio-specifiek	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 herstructureeringsproject dat als experimenteerproject i.h.k.v. Omgevingswet is aangeduid	
Stein	WAP Nieuwdorp Kwadrant ZaamWonen	VHF	36		✓			✓	Integraal herstructureeringsproject als experimenteerproject i.h.k.v. Omgevingswet



BIJLAGE 3

Bestuurlijke afspraken 13 oktober 2022

**Provinciale
woningbouw
afspraken
2022- 2030**

Limburg

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 huurwoningen (percentage)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
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

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

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 incurante 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, studentenhuusvesting 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 bouw personeel, 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 voorziet 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 stopt.
- 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 beleidskaders³ 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 regio volkshuisvesting.

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. 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 richtinggevendende 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 versnellingsafdeling 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 stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, 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 versnellingsafdeling, verstedelijkingsafdeling, 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 versnellingsafdeling.

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

de minister voor
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, 5.1.2.e
Hugo de Jonge

5.1.2.e

5.1.2.e

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 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:

5.1.2.e



Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

NEPROM

Woning
Bouwers



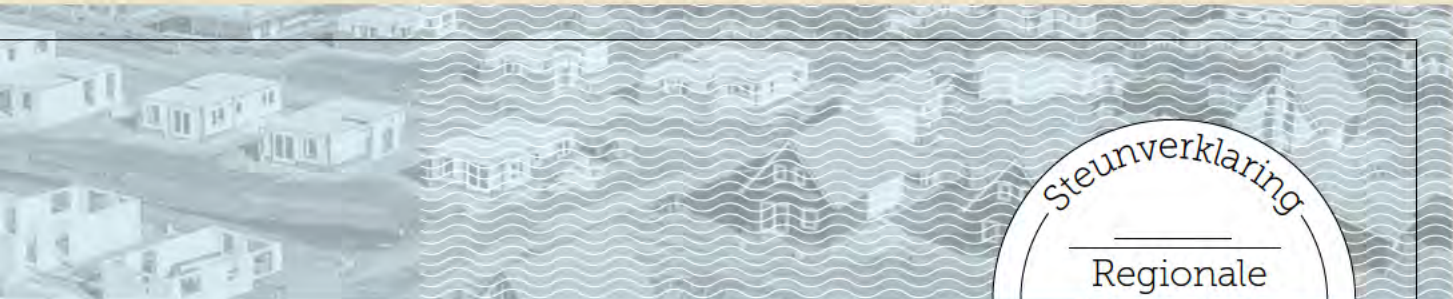
5.1.2.e

Voorzitter NEPROM

*Vice-voorzitter
WoningBouwersNL*

*Waarnemend
voorzitter NVM*





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.



5.1.2.e

5.1.2.e

Ge
Voorzitter IVBN

Voorzitter Aedes

Directeur bestuurder
Vereniging Eigen Huis

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

5.1.2.e

Druk
Andi smart print solutions

2301 235



AFSPRAKEN WONINGBOUW 2022-2030

WOONDEAL WEST-BRABANT WEST

Bergen op Zoom – Halderberge – Moerdijk – Roosendaal – Rucphen – Steenbergen – Woensdrecht
Alwel – Stadlander – Thuisvester – Ws Woensdrecht – Woonkwartier
Provincie Noord-Brabant – Ministerie van BZK

Deelnemers



Provincie Noord-Brabant



Stadlander

gemeente Steenbergen

Thuisvester
Actief in wonen



Woensrecht

woon
kwartier

Aanleiding

Aanleiding

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er landsdekkende regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen.

Alle provincies hebben in het Woonbod het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden. Zo ook de provincie Noord-Brabant. Zie bijlage 1 voor de bestuurlijke afspraken tussen het Rijk en de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan dienen 8.630 (netto) woningen te worden gerealiseerd in de Stedelijke Regio West-Brabant West. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose.

Het Woonbod is vertaald naar deze regionale woondeal. De provincie, de gemeenten, de woningcorporaties en de minister voor VRO maken in deze regionale woondeal wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in deze regionale woondeals, tellen op tot de provinciale woningbouwopgave. De provincie Noord-Brabant bestaat uit vier woonregio's. **Voor u ligt de Woondeal West-Brabant West.**

Naast de Woondeal bestaat er ook het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant, met daarbinnen de specifieke afspraken voor de Stedelijke Regio West-Brabant West.¹ Daarin wordt verder gekeken dan de periode t/m 2030. West-Brabant West zet daarbij in op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling van de regio waarin ruimte is voor uitbreiding van wonen en werken, maar waarbij water, groen en natuur eveneens verder ontwikkeld worden. Binnen deze strategie worden beelden en ambities geschetst. De aantallen woningen die in de Verstedelijkingsstrategie/Ontwikkelperspectief worden genoemd zijn daarom hoger dan in het provinciaal **Woonbod** en in deze regionale **Woondeal**. De woondeal betreft de minimum woningbouwopgave, terwijl de aantallen in RIA een (hogere) ambitie weergeeft.

Woningbouwopgave

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2023. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het midden-segment (midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen) nodig. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciale aandeel is 130.600 woningen.

Op 30 juni 2022 hebben Minister Hugo de Jonge, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes de Nationale prestatieafspraken ondertekend. Voor woningcorporaties ligt in die prestatieafspraken een opgave vast voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen tot en met 2030.

In deze Woondeal West-Brabant West wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en woningcorporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en woningcorporaties.

¹ Sommige gemeenten aan de randen van de regio hebben relaties met andere regio's. Zo heeft Moerdijk een relatie met de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT).

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Leeswijzer	1
Definities en afkortingen	2
Deel A	4
1) Woningbouwopgave	5
2) Betaalbaarheid	8
3) Versnelling woningbouw: sleutelprojecten	11
4) Versnelling woningbouw: flexwoningen	14
5) Aandachtsgroepen	17
6) Herstructurering en transformatie	22
7) Vakantieparken	23
8) Duurzame en toekomstbestendige bouw	24
9) Ruimtelijke ordeningsaspecten	25
Deel B	26
10) Samenwerking, monitoring en sturing	26
11) Kritische succesfactoren en ondersteuning	28
Ondertekening	33
Bijlagen	
1) Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant	
2) Generieke ondersteuning woningbouw	
3) Regionale woningbouwprincipes	
4) Monitoring en bespreking voortgang	

Inleiding

Voor u ligt de regionale Woondeal West-Brabant West. Dit document is opgesteld in navolging op het verzoek van minister De Jonge om te komen tot regionale Woondeals. In de Woondeal is de provinciale woningbouwopgave als basis genomen en te vertalen naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op de realisatie van bestaande (harde) plannen en betaalbaarheid.

In 2023 wordt ingezet op monitoring van de woningbouw en woonopgaven. Het voornemen is om de Woondeal eind 2023 te herijken.

9 maart 2023

Leeswijzer

De Woondeal West-Brabant West bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de stedelijke regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de (bestaande) woningvoorraad en kwalitatieve woonvraagstukken. Deze woonvraagstukken hebben betrekking op een bepaalde aandachtsgroep of op een ander specifiek onderwerp.

In **deel A** van de Woondeal zijn de afspraken als volgt geordend:

1. **Woningbouwopgave: aantallen**
2. **Betaalbaarheid**
3. **Versnelling woningbouw: sleutelprojecten**
4. **Versnelling woningbouw: flexwoningen**
5. **Aandachtsgroepen**
6. **Herstructurering en transformatie**
7. **Vakantieparken**
8. **Duurzame en toekomstbestendige bouw**
9. **Ruimtelijke ordeningsaspecten**

In **deel B** van de Woondeal zijn de afspraken over samenwerking en sturing opgenomen. Daarbij gaat het over monitoring van de voortgang, escalatieniveaus, de kritische succesfactoren en de benodigde ondersteuning en beheersmaatregelen bij de woningbouwprojecten.

10. **Samenwerking, monitoring en sturing**
11. **Kritische succesfactoren en ondersteuning**

In deze Woondeal zijn in kaders de afspraken tussen de regiogemeenten, woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Rijk opgenomen.

Definities en afkortingen

Definities

Betaalbare woning	Een betaalbare woning is een sociale huur of middenhuur woning door corporaties en een middenhuur woning of betaalbare koopwoning door marktpartijen. Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot 355.000 euro.
Flexwoning	Een woning die snel kan worden gerealiseerd, door gebruik te maken van een versnelde procedure (tijdelijke afwijking). Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Veelal worden de woningen geplaatst op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn en zijn ze verplaatsbaar.
Geclusterde (ouderen)woning	Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, beslaan onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), servicefats en seniorenfats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, beslaan woningen die tenminste nultreden zijn en voorzien daarmee in hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk.
Herstructurering	Het vernieuwen van verouderde of verloederde woongebieden, bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw, waardoor met andere typen woningen voorzien wordt in de actuele vraag naar woningen.
Huisvesting arbeidsmigranten	Betreft huisvestingsplekken (geen zelfstandige woningen) en maken geen onderdeel van de woningbouwopgave of plan-capaciteit.
Nultredenwoning	In nultredenwoningen hoeft geen trap te worden gelopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen en appartementen in de buurt van voorzieningen. Nultredenwoningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen. Niet alle nultredenwoningen worden bewoond door ouderen; ook jongeren en starters wonen vaker in dit type woningen.
Plancapaciteit	
Bruto plancapaciteit	Alle woningbouwplannen. De bruto toe te voegen woningen.
Netto plancapaciteit	Woningbouwplannen minus sloop en/of transformatie. De netto toe te voegen woningen.
Totale plancapaciteit	Optelsom van harde en zachte plancapaciteit
Harde plancapaciteit	Woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk is.
Zachte plancapaciteit	Woningbouwplannen waaraan de gemeenteraad een principe-akkoord hebben gegeven of die in planvorming zijn genomen, dan wel waarvoor een ontwerp bestemmingsplan is opgesteld.

Provinciaal Woonbod	Doorvertaling van nationale woondoelen in bestuurlijke afspraken woningbouw tussen provincie en het Rijk.
Stedelijke Regio WBW	Samenwerkingsverband bestaande uit de zeven gemeenten, provincie Noord-Brabant en de vijf corporaties.
Regionale Woondeal	Doorvertaling van provinciale taakstellingen vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en Rijk met provinciale taakstellingen. Afspraken tussen regiogemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk.
Sleutelprojecten	Woningbouwplannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave. Locaties die belangrijk zijn voor zowel de regionale als gemeentelijke opgave.
Transformatie	De verandering van de functie van de bebouwing van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld een winkelpand wordt woning of na sloop van een bedrijf ontstaat er ruimte voor woningbouw.
Verstedelijkingsstrategie	Uitwerking van de verstedelijkingsopgave voor de stedelijke regio tot 2040 met bouwstenen, ontwerpprincipes en afspraken over de toepassing daarvan in de verschillende gebiedsuitwerkingen.
Verpleegzorgplekken	Een deel van de geclusterde woonvormen betreffen verpleegzorgplekken. Deze woningen dienen zorggeschikt te zijn: deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen (volledig pakket thuis – VPT) en betalen zelf de woonkosten van hun woning.

Afkortingen

BO MIRT	Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken
CPO	Collectief particulier opdrachtgeverschap
GS	Gedeputeerde Staten
NOVI	Nationale Omgevingsvisie
RIA	Regionale Investeringsagenda
VRO	Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
WBI	Woningbouwimpuls
WBW	West-Brabant West

Deel A

In deel A van de Woondeal treft u een uitwerking van de woningbouwopgave binnen de regio West-Brabant West. Wij gaan hierbij in op de totale woningbouwopgave in de regio (A.1), het aandeel betaalbaarheid (A.2) en de sleutelprojecten binnen de regio (A.3). Het betreft hier reguliere woningen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bruto- en netto woningbouwaantallen.

Daarnaast wordt in deel A ingegaan op flexwoningen (A.4): deze woningen dragen bij aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave, zoals omschreven in A.1 en A.2. Tevens zijn de woningen voor aandachtsgroepen (A.5) onderdeel van de totale woningbouwopgave. Een uitzondering vormen locaties voor (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten: hierbij is namelijk sprake van een logiesfuncties met niet zelfstandige huisvesting. Deze huisvesting maakt daarom geen onderdeel van de woningbouwopgave of plancapaciteit.

De woningaantallen die samenhangen met herstructurering en transformatie worden separaat omschreven (A.6). Ook deze aantallen hebben overlap met de totale woningbouwopgave. Tot slot wordt ingegaan op vakantieparken binnen het gebied (A.7), de duurzaamheidsaspecten van de bouw (A.8) en ruimtelijke ordeningsaspecten (A.9).

1. Woningbouwopgave

Voldoende en passende woningbouw is een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken 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. Circa 130.000 van deze woningen (120.000 netto) moeten worden gerealiseerd in de provincie Noord-Brabant.

De regio West-Brabant West zet zich, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van onderstaande opgave (tabel 1). Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('fair share') op basis van aantal inwoners van de regionale opgave van in totaal 8.630 woningen (netto) c.q. 9.635 woningen (bruto / excl. sloop). We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave voor de regio. Het grootste deel (ruim 70%) van de woningen moet gerealiseerd worden in de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk en Roosendaal.

Regionale woningbouwopgave		
jaar	groei woning voorraad - netto -	groei woning voorraad bruto (excl. sloop)
2022	790	980
2023	895	1.085
2024	1.200	1.305
2025	1.035	1.125
2026	1.010	1.100
2027	990	1.080
2028	965	1.055
2029	945	1.035
2030	800	870
Totaal	8.630	9.635

Tabel 1a: Verdeling opgave 2022-2030

Regionale woningbouwopgave		
gemeenten	groei woningvoorraad - netto -	groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)
Bergen op Zoom	1.990	2.225
Halderberge	795	885
Moerdijk	1.290	1.440
Roosendaal	2.940	3.280
Rucphen	475	530
Steenbergen	720	805
Woensdrecht	420	470
Totaal	8.630	9.635

Tabel 1b: Verdeling opgave (2022-2030) naar gemeenten

De totale plancapaciteit voor de periode 2022-2030 in de regio per 1-10-2022 bedraagt 14.382¹ woningen, waarvan 'hard' 4.930 woningen (vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan). Het streven is om rond de 130% plancapaciteit te hebben ten opzichte van de te realiseren woningen: kwantitatief wordt hieraan voldaan voor de regio als geheel, namelijk circa 150%. Ook de individuele gemeenten hebben voor de periode 2022-2030 voldoende plancapaciteit in de programmering.

¹ Totale plancapaciteit is inclusief flexwoningen, maar exclusief woningen voor arbeidsmigranten.

Beschikbare totale (netto) plancapaciteit										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
Bergen op Zoom	377	275	760	195	112	645	85	85	86	2.620
Halderberge	157	176	380	265	187	4	0	0	0	1.169
Moerdijk	168	131	313	465	289	298	266	296	271	2.497
Roosendaal	79	401	1.286	1.240	1.166	85	150	555	557	5.519
Rucphen	175	24	131	117	110	122	114	73	3	869
Steenbergen	88	166	155	224	58	45	114	123	65	1.038
Woensdrecht	29	337	74	46	47	70	33	17	17	670
totaal	1.073	1.510	3.099	2.552	1.969	1.269	762	1.149	999	14.382

Tabel 2: verdeling woningbouw aantallen in plannen per gemeente

Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk om te beschikken over voldoende harde plancapaciteit, met name de eerste 3-jaarsperiode. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen, met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

Beschikbare harde plancapaciteit										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
Bergen op Zoom	296	202	473	95	24	65	65	65	65	1.350
Halderberge	117	114	148	1	0	0	0	0	0	380
Moerdijk	168	130	173	105	43	2	0	0	0	621
Roosendaal	204	495	282	274	449	0	0	0	0	1.704
Rucphen	175	34	82	0	0	16	0	0	0	307
Steenbergen	88	161	122	32	42	25	34	3	0	507
Woensdrecht	29	32	0	0	0	0	0	0	0	61
totaal	1.077	1.168	1.280	507	558	108	99	68	65	4.930

Tabel 3: Verdeling netto harde plan capaciteit naar gemeenten

In tabel 3 is de totale **harde plancapaciteit** op basis van vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen. We zien tot 2030 **harde plannen voor 4.930 woningen**. Het is logisch dat het aantal harde plannen in de tijd afneemt. Maar het is wel noodzakelijk om de zachte plannen tot en met 2024 op te harden om de regionale opgave van in totaal 8.630 woningen (netto) te realiseren.

Overzicht woningbouw opgave en plancapaciteiten					
jaar	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plan capaciteit		beschikbare harde plan capaciteit	
		total aantal woningen in plannen	percentage t.o.v. bruto nieuwbouwopgave	aantal woningen in harde plan capaciteit	percentage t.o.v. bruto nieuwbouwopgave
2022	980	1.214	124%	1.077	110%
2023	1.085	1.820	168%	1.168	108%
2024	1.305	2.972	228%	1.280	98%
2025	1.125	2.378	211%	507	45%
2026	1.100	2.567	233%	558	51%
2027	1.080	2.082	193%	108	10%
2028	1.055	530	50%	99	9%
2029	1.035	562	54%	68	7%
2030	870	2.230	256%	65	7%
totaal	9.635	16.355	170%	4.930	51%

Tabel 4: Regionale aandeel in de provinciale opgave

Voldoende plancapaciteit in voorbereiding wil niet zeggen dat er al planologische aanvaardbaarheid is over de plannen. Hierover moeten in een groot aantal gevallen nog besluiten worden genomen. Het geeft een indicatie weer van de haalbaarheid van de minimumbouwplanning in de regio als geheel en de gemeente in het bijzonder.

Zowel de regio als geheel als de individuele gemeenten hebben hogere ambities in kader van de Regionale InvesteringsAgenda (hierna: RIA) en de verstedelijkingsstrategie kenbaar gemaakt. De regionale woondeal biedt kwantitatief ruimte om aan deze ambitie te werken. Tegelijkertijd wordt opgeroepen om realisme in het totale planaanbod te hanteren en de focus te leggen op voldoende harde plancapaciteit om – m.n. op korte termijn – tot realisatie te komen.

Afspraken woningbouwopgave

- 1.1. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('faire share') van de regionale woningbouwopgave van in totaal 8.630 woningen (netto) c.q. 9.635 woningen (bruto / excl. sloop) tot en met 2030.
- 1.2. Gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerste 5 jaarsperiode om hun eigen woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- 1.3. Gemeenten zorgen voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de in deze woondeal afgesproken woningbouwopgave. Daarbij zijn (de oplossingen van) de kritische succesfactoren zoals geschetst onder Hoofdstuk 11. A randvoorwaardelijk.

2. Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Daarom is het streven dat twee-derde van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn. Onder dit betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.000 per maand en koopwoningen tot €355.000.²

In de provincie Noord-Brabant gaat het om in totaal 87.000 van deze betaalbare huur- en koopwoningen. Voor de regio West-Brabant West betreft het een opgave van 6.410 betaalbare huur- en koopwoningen). In totaal omvatten de gemeentelijke plannen 7.980 betaalbare woningen (bruto plancapaciteit). Hiermee is er momenteel **ruim voldoende plancapaciteit in het betaalbare segment (125%)** om in de opgave te voorzien.

Momenteel wordt het wetsvoorstel 'versterking regie volkshuisvesting' door het ministerie van BZK opgesteld. In deze wet wordt ook de definitie van sociale huur opgenomen.

Betaalbaarheid woningbouw en planaanbod												
Jaar	Woningbouwopgave		Groot woningvoorraad				Plan Capaciteiten (bruto, aantal woningen)					
			Opgave tweederde betaalbaar		Opgave 30% sociale huur		Sociale huur in plannen	Middeldure huur in plannen	Koopwoning en tot NHG-grens	Totaal betaalbaar in plannen	Dure huurwoning en	Koopwoning en boven NHG-grens
2022	980		650		290							
2023	1.085		720		330							
2024	1.305	5.595	870	3.720	390	1.660	1.020	1.020	3.730	5.770	220	2.650
2025	1.125		750		340							
2026	1.100		730		330							
2027	1.080		720		320							
2028	1.055	4.040	700	2.690	320	1.210	390	390	1.430	2.210	80	1.020
2029	1.035		690		310							
2030	870		580		260							
Totaal	9.635	9.635	6.410	6.410	2.890	2.890	1.410	1.410	5.160	7.980	300	3.670

Tabel 5: Opgave betaalbaarheid en plancapaciteiten gemeenten

Plannen met betrekking tot sociale huurwoningen

Voor de provincie Noord-Brabant is de inzet om in de periode t/m 2030 39.200 sociale huurwoningen te realiseren. Vertaald naar de regio West-Brabant West betekent dit een opgave van 2.890 sociale huurwoningen. Uitgaande van de beschikbare gegevens is de inschatting dat op basis van de huidige gemeentelijke plannen voor deze periode slechts 1.410 sociale huurwoningen en 1.410 middeldure huurwoningen voorzien zijn. Terwijl de vraag naar sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen groot is en de wachtlijsten toenemen. En het dus belangrijk is dat er meer van deze woningen bijkomen.

Verdeling per project

Om deze opgave voor sociale en middeldure huurwoningen versneld te bereiken, hanteren partijen in de huidige (waar juridisch mogelijk) en toekomstige plannen als uitgangspunt de volgende verdeelsleutel per project:

- 30% sociale huur
- 2/3 betaalbare woningen.

Het minimum aantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt is 20 woningen.

² Bij de inzet van Rijksmiddelen wordt de prijsgrens van maximaal € 355.000 (prijspeil 2023) voor betaalbaar gehanteerd.

Partijen spreken af hiervan in onderling overleg per plan af te kunnen wijken, zodat toegewerkt wordt naar een percentage van 30% sociale huur. Het kan voorkomen dat in bepaalde kernen een groter aandeel in sociale huurwoningen aanwezig is dan volkshuisvestelijk gewenst. Het uiteindelijke doel is in de regio West-Brabant West gezamenlijk voldoende sociale huurwoningen toe te voegen om aan de vraag te voldoen.

Middeldure huurwoningen

Op landelijk niveau is de ambitie uitgesproken om 50.000 middeldure huurwoningen door woningcorporaties toe te voegen in de periode t/m 2030. Vertaald naar de regio West-Brabant West gaat het om 500 woningen.³ Hoewel de corporaties en gemeenten in onze regio hieraan naar rato van de landelijke opgave willen bijdragen, zijn in de huidige plannen van de corporaties tot op heden minder dan 500 middeldure huurwoningen opgenomen. Partijen maken daarom in 2023 afspraken op welke manier deze huurwoningen alsnog opgenomen kunnen worden in de (huidige en toekomstige) plannen tot het aantal van 500 woningen is bereikt. Daarnaast zullen ook door andere marktpartijen middeldure huurwoningen worden gerealiseerd.

Betaalbare en sociale koop

Er ligt ook een opgave voor het toevoegen van betaalbare en sociale koopwoningen. Partijen maken afspraken over de toe te voegen aantal nieuw te bouwen sociale koopwoningen per kern c.q. gemeente. Het kan voorkomen dat in bepaalde kernen een groter aandeel in sociale huurwoningen aanwezig is dan volkshuisvestelijk gewenst. Partijen spreken in dat geval af om binnen nieuwbouwprojecten in lijn met overheidsbeleid toch 30% sociale nieuwbouwwoningen toe te voegen. Dit kan er dan vervolgens wel toe leiden om binnen de bestaande voorraad een gelijk aantal sociale huurwoningen te verkopen. Dit draagt bij aan een evenwichtige spreiding per kern en levert een bijdrage aan het verhogen van het aantal betaalbare koopwoningen.

Vervangingsopgave

Om te zorgen dat de woningvoorraad van woningcorporaties up-to-date is en blijft, hebben corporaties naast een onderhouds- en renovatieopgave ook een vervangingsopgave: nieuw voor oud door nieuwbouw met daartegenover sloop en /of verkoop van woningen. Dit is aanleiding om in kernen met al veel sociale woningbouw toch te investeren in nieuwbouw. De verkoop die daartegenover staat, levert een aandeel in de bijdrage aan betaalbare koopwoningen.

Stand Woningbouwplannen corporaties: betaalbaar en sociale huur

In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen in heel Nederland. De woningcorporaties in de regio West-Brabant West hebben plannen om in de periode 2022 t/m 2030 in totaal 3.517 sociale huurwoningen en 326 midden huurwoningen te realiseren (zie onderstaande tabel). Daarmee wordt ruim voldoende ingespeeld op de opgave van 2.890 sociale woningen. Al moet wel de kanttekening gemaakt worden dat niet alle plannen meteen uitvoerbaar zijn. Van de 4.026 woningen in de plannen is 40% hard en 60% zacht. Bovendien is verkoop en sloop niet meegerekend in de aantallen.

³ Berekening: 9.000 (nieuwe woningen afgerond) / 900.000 (totale opgave tot 2030) * 50.000 = 500 woningen.

Betaalbaarheid woningbouw en planaanbod										
Jaar	Woningbouwopgave		Groeï woningvoorraad				Plan capaciteiten woningcorporaties			
			Opgave tweederde betaalbaar		Opgave 30% sociale huur		Sociale huur in plannen	Middel dure huur in plannen	sociale koop	Totale plan capaciteit
2022	980		650		290		91	25	0	116
2023	1.085		720		330		452	32	0	484
2024	1.305	5.595	870	3.720	390	1.660	379	16	10	405
2025	1.125		750		340		596	40	40	676
2026	1.100		730		330		604	88	33	725
2027	1.080		720		320		284	5	0	289
2028	1.055	4.040	700	2.690	320	1.210	405	50	100	555
2029	1.035		690		310		415	20	0	435
2030	870		580		260		291	50	0	341
Totaal	9.635	9.635	6.410	6.410	2.890	2.890	3.517	326	183	4.026

Tabel 6: Opgave betaalbaarheid en plan capaciteiten woningcorporaties

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij partijen het noodzakelijk vinden van de algemene afspraken met betrekking tot betaalbaarheid af te wijken: indien hier sprake van is, wordt dit op de Woondealtafel besproken. Specifieke afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties zijn opgenomen in bijlage 5.

Afspraken betaalbaarheid

- 2.1. De regionale opgave voor twee-derde betaalbare woningen voor de periode 2022-2030; in totaal betreft dit 6.410 woningen. De regio zet zich in om dit aantal minimaal te behalen.
- 2.2. De regionale opgave voor 30% sociale huurwoningen voor de periode 2022-2030; in totaal betreft dit 2.890 woningen. De regio zet zich in om dit aantal minimaal te behalen. te leveren.
- 2.3. Woningcorporaties in de regio hebben initiatieven en projecten met in totaal 3.520 sociale huurwoningen in de regio. Een deel daarvan zitten in plannen die bekend zijn bij gemeenten. Gemeenten en corporaties gaan in 2023 nader met elkaar in gesprek om de plannen van de corporaties te concretiseren.
- 2.4. De gemeenten en de corporaties spreken af in 2023 gezamenlijk een regionaal woningbehoefte onderzoek te houden. De resultaten van dit onderzoek vormen de input voor nadere afspraken vanaf 2024 over de regionale en daarvan afgeleide gemeentelijke opgave in de sociale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad en sociale koopvoorraad.
- 2.5. In situaties waarbij wordt afgeweken van de algemene afspraken met betrekking tot betaalbaarheid, wordt dit op de Woondealtafel besproken.

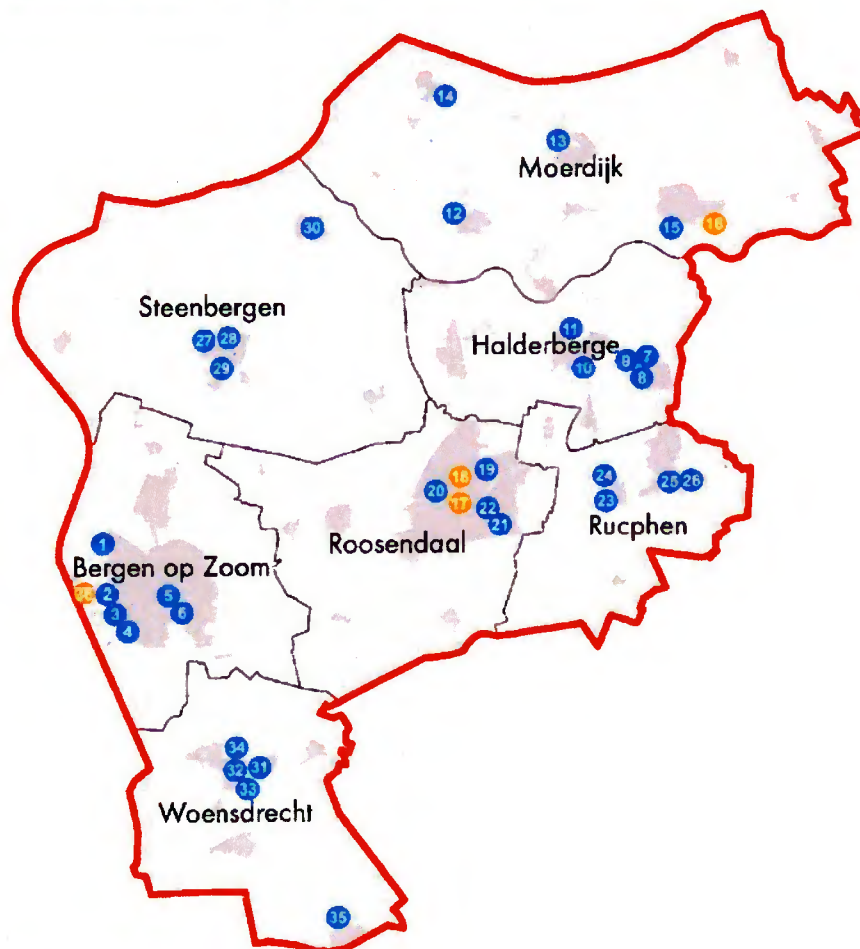
3. Versnellen woningbouw: sleutelprojecten

In het kader van de woningbouwversnelling zijn door de regio 35 projecten aangewezen als sleutelprojecten. De focus van gemeentes ligt op deze grotere sleutelprojecten. De volgende criteria zijn geformuleerd om sleutelprojecten te definiëren:

- Plannen zijn regionaal afgestemd;
- Plannen leveren substantiële bijdrage aan de regionale woningbouwopgave/ c.q. leveren een substantiële bijdrage aan de lokale woningbouwopgave;
- Plannen hebben een zekere mate van uitvoerbaarheid: plannen zijn uitvoeringsgereed of hard, dan wel op korte termijn hard te maken;
- Plannen dragen zo veel mogelijk bij aan doelstelling van twee-derde betaalbaar en/of 30% sociaal.

De sleutelprojecten dragen niet allemaal bij aan de doelstelling van twee-derde betaalbaar en 30% sociaal. Dat geldt met name voor de sleutelprojecten in Bergen op Zoom en Halderberge. Dat komt omdat de sleutelprojecten bestaande plannen zijn met een zekere mate van uitvoerbaarheid (uitvoeringsgereed cq. hard). De planvorming heeft jaren geleden plaatsgevonden, destijds is ervoor gekozen om duurdere woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

In figuur 1 en tabel 7a zijn de actuele 35 regionale sleutelprojecten aangeduid. De knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn opgenomen in Hoofdstuk 11. A.



Figuur 1: Kaart met regionale sleutelprojecten

Regionale sleutelprojecten woningbouw								
	Gemeente / locatie	plan fase	Inbreiding / uitbreiding	woningbouw capaciteit	realisatie 2022 t/m 2026	realisatie 2027 t/m 2030	2/3 betaalbaar	30% sociale huur
	Bergen op Zoom							
1	Schelde Vesting - Nieuwe Vesting	ONH	I	375	375			
2	De Markiezzaten - De Meander II	ONH	U	450	450			
3	De Markiezzaten - De Wal - fase II	PLV	U	130	130			
4	De Markiezzaten - De Terpen	PLV	U	152	71	81		
5	Louis Porquinlaan 1	PLV	I	52	52			
6	Marzairac	OTW	I	85	85			
	Halderberge							
7	Centrum Hoeven Oost	PLV	I	75	75			
8	Hoeven Zuid	PLV	U	250	250			
9	Bovendonksestraat, Hoeven	ONH	U	65	65			
10	Sportpark Pagnevaart	ONH	I/U	110	110			
11	Havendijk-Drimmelaarstraat	PLV	I/U	52	52		√	
	Moerdijk							
12	Waterwijk, Fijnaart	UIT	U	63	63			
13	Westchans, Klundert	PLV	U	133	109	24	√	√
14	Willemstad Oost	PLV	U	180		180	√	√
15	Bosselaar Zuid, Zevenbergen	UIT	U	318	318			
16	Zevenbergen Oost	PLV	U	1.000	330	670	√	√
	Roosendaal							
17	Dr.Brabersstraat/V&D	OTW	I	175	141	34	√	√
18	Groot Mariadal	VST	I	144	144			
19	Takspul	OHN	I	60	60		√	√
20	Stadsoevers	ONH	I	500	293	207	√	
21	Permekeplein	VST	I	50	50		√	√
22	Josephbuurt	ONH	I	200	200		√	√
	Rucphen							
23	Hofstede	UIT	U	159	159		√	
24	Rucphen Noordwest	PLV	U	249	100	149	√	√
25	Kerkeheidestraat 38 Fase II	ONH	I	39	39		√	
26	Sint Janstraat (Onder de molen)	PLV	I	50	50		√	√
	Steenbergen							
27	Buiten de Veste, fase 3	ONH	U	130	130		√	
28	Buiten de Veste, fase 4	PLV	U	80	80			
29	Kaaistraat/Berenstraat/Misserstraat	UIT	I	52	52		√	
30	Van Heemskerckstraat	PLV	I	58	58		√	
	Woensdrecht							
31	METO, Hoogerheide	PLV	I	77	77		√	√
32	Raadhuisstraat 126-130	OTW	I	26	26			
33	Ossendrechtseweg 61	PLV	I	25	25			
34	Semmelweisstraat	PLV	I	28	28		√	√
35	Antwerpsestraat 237, Putte	OTW	I	120	120			
	totaal			5.712	4.367	1.345		

I = Inbreiding / U = uitbreiding
 PLV = planvorming
 OTW = ontwerpplan

VST = vastgesteld plan
 ONH = onherroepelijk plan
 UIT = In uitvoering / uitvoeringsgreed

Tabel 7a: Regionale sleutelprojecten

Het Rijk heeft via het BO MIRT in West-Brabant West aan 3 grote woningbouwlocaties financiële bijdragen toegekend in het kader van mobiliteitsmaatregelen (tabel 7b). Een deel hiervan (Zevenbergen Oost en enkele projecten van Rondje Rosendaal) behoren tot de regionale sleutelprojecten (tabel 7a), de rest zal volgen op moment dat planvorming hiervoor plaatsvindt.

Grote woningbouwlocaties financiële bijdrage Rijk								
	Gemeente / locatie	plan fase	Inbreiding / uitbreiding	woningbouw capaciteit	realisatie 2022 t/m 2026	realisatie 2027 t/m 2030	2/3 betaalbaar	30% sociaal
36	Bergen op Zoom Schelde Vesting - Spaensche Scharen	POC	I	600		600	✓	✓
16	Moerdijk Zevenbergen Oost	PLV	U	1.000	330	670	✓	✓
	Roosendaal Rondje Rosendaal	PLV	I	2.000	1.000	1.000	✓	
	totaal			3.600	1.330	2.270		
I = Inbreiding U = uitbreiding				POC = Planinitiatief PLV = planvorming				

Tabel 7b: Grote woningbouwlocaties met financiële bijdrage van het Rijk

Afspraken sleutelprojecten

- 3.1. Gemeenten, corporaties, provincie en rijk geven prioriteit aan 35 sleutelprojecten in de regio om tot versnelling van de regionale woningbouwopgave te komen.
- 3.2. De regionale sleutelprojecten dragen zoveel mogelijk bij aan de doelstelling 30% sociaal en/of twee-derde betaalbaar.

4. Versnelling woningbouw: flexwoningen

Flexibele of tijdelijke woningen zijn woningen die snel kunnen worden gerealiseerd, door gebruik te maken van een versnelde procedure (tijdelijke afwijking). Veelal worden de woningen geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen en zijn verplaatsbaar. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen.

De regiogemeente hebben gezamenlijk de ambitie om voor de periode 2022-2030 met 3.300 flexwoningen een forse bijdrage te leveren aan de woningbouwversnelling. Momenteel zitten circa 800 flexwoningen in concrete plannen. Dit aantal is onderdeel van de totale woningbouwopgave opgenomen in tabel 1. Hierbij geldt dat flexwoningen wordt gezien als instrument om te versnellen, het bouwen van flexwoningen is geen doel op zich. De ambitie voor flexwoningen kan zowel door woningcorporaties als door marktpartijen (ontwikkelaars en bouwers) worden opgepakt.

De woningcorporaties binnen de regio zien dat flexwoningen voor de korte en middellange termijn een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de opgave. Corporaties hebben daarbij de bereidheid om vanuit de gezamenlijkheid en los van een specifieke locatie aanzienlijke aantallen flexwoningen in te kopen en deze vervolgens op diverse nader te bepalen locaties te plaatsen.

De regio heeft ambitieuze doelstellingen ten aanzien van de realisatie van flexwoningen. 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 maakt gebruik van de herplaatsingsgarantie volgens de 'contouren financiële herplaatsingsgarantie d.d. 6-12-2022'.

Overzicht flexwoningen					
Projecten	Ambitie 2022-2030	Flexwoningen in plannen	inbreidng / uitbreiding	Planfase	Jaartal beoogde oplevering
Bergen op Zoom	900	35			
PM		35	U	PLV	2022
Halderberge	200	0			
Moerdijk	600	600			
Zevenbergen - Schansdijk		300	U	PLV	vanaf 2022
Diverse (uitvraag huisvesting arbeidsmigranten waarvan 20% flex)		260	U	PLV	vanaf 2023
Zevenbergen - Zevenbergen-Oost		40	U	PLV	2025
Roosendaal	900	40			
Roosendaal		40	I		2023
Rucphen	300	70			
Thuisvester		70	U		2023
Steenbergen	200				
Woensdrecht	200	30			
METO		30	I	PLV	2023
totaal	3.300	775			

Tabel 8: Projecten & initiatieven flexwoningen regio West-Brabant West

Flexwoningen regio West-Brabant West										
Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Bergen op Zoom	35									35
Halderberge										0
Moerdijk		70	70	110	70	70	70	70	70	600
Roosendaal		40								40
Rucphen		70								70
Steenbergen										0
Woensdrecht		30								30
totaal	35	210	70	110	70	70	70	70	70	775

Tabel 9: Geplande flexwoningen 2022-2030 (indicatief), regio West-Brabant West

Om invulling te geven aan de versnelling van de woningbouwopgave met de ambitie om 3.300 flexwoningen t/m 2030 toe te voegen zijn alle gemeenten momenteel bezig met de mogelijkheden binnen hun gemeente in beeld te brengen:

Bergen op Zoom

Een gemeentelijke projectgroep is in het kader van de woningbouwversnelling gestart met een locatieonderzoek voor meerdere locaties voor de realisatie van flexwoningen. Woningcorporatie Stadlander maakt onderdeel uit van deze projectgroep. Over aantallen kunnen nog geen uitspraak worden gedaan.

Halderberge

De gemeente Halderberge staat positief ten opzichte van initiatieven om flexwoningen te realiseren. De gemeente wil onderzoeken of er mogelijkheden zijn om flexwoningen te realiseren in samenhang met grotere uitbreidinglocaties, daarnaast wordt ook gekeken of deze woningen inpasbaar zijn en een mogelijke oplossing kunnen bieden voor enkele inbreidingslocaties.

Moerdijk

Moerdijk wil in de periode tot 2030 ten minste 600 flexwoningen realiseren. Met de huidige plannen (zie overzicht) zou Moerdijk daaraan invulling moeten kunnen geven. Daarnaast onderzoekt Moerdijk of het wenselijk en mogelijk is om boven op deze opgave meer flexwoningen te realiseren.

Roosendaal

In de gemeente Roosendaal is onlangs vergunning aangevraagd voor de bouw van 40 flexwoningen. Daarnaast is minimaal één grotere locatie in beeld en wordt in samenspraak met de woningcorporatie onderzocht of flexwoningen sneller gerealiseerd kunnen worden dan reguliere woningen. Op korte termijn worden specifiek voor deze woonvorm locaties in beeld gebracht.

Rucphen

Een gemeentelijke projectgroep is in het kader van de woningbouwversnelling gestart met een locatieonderzoek voor meerdere locaties voor de realisatie van flexwoningen. Woningcorporatie Thuisvester maakt onderdeel uit van deze projectgroep. Circa 70 woningen worden voorzien in het eerste project dat momenteel gestart is.

Steenbergen

De gemeente staat positief ten opzichte van initiatieven om flexwoningen te realiseren. Gezamenlijk met woningcorporaties Stadlander en Woonkwartier worden mogelijkheden onderzocht in samenhang met het versneld huisvesten van specifieke doelgroepen en/of grootschalige herstructurerings-/renovatieplannen in het centrumgebied van Steenbergen en directe omgeving.

Woensdrecht

De gemeente is actief opzoek naar locaties waar flexwoningen gebouwd kunnen worden. Er is op dit moment één concrete locatie in beeld (locatie METO). Momenteel wordt in overleg met de woningcorporaties afgewogen of hier flexwoningen of prefab woningen gebouwd gaan worden. Naast METO worden ook andere locaties getoetst op hun geschiktheid. De woningcorporaties hebben de bereidheid uitgesproken om mee te denken over de realisatie van dit soort woningen.

Afspraken Flexwoningen

- 4.1. Gemeenten gaan hun ambitie voor 3.300 flexwoningen in 2023 verder onderzoeken. Per 01-02-2023 zitten er circa 800 flexwoningen in plannen.
- 4.2. Gemeenten en woningcorporaties gaan ervaringen met flexwoningen met elkaar delen om, bij goede ervaringen, dit type woningbouw vaker onderdeel te kunnen laten uitmaken van het bouwprogramma.
- 4.3. Gemeenten gaan begin 2023 samen met woningcorporaties, marktpartijen en provincie in regionaal verband met elkaar in gesprek welke acties gezamenlijk opgepakt worden om tot plannen en tot uitvoering daarvan te komen.

5. Aandachtsgroepen

Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. In deze paragraaf onderscheiden we de volgende aandachtsgroepen:

1. Ouderen en verpleegzorgwoningen
2. Arbeidsmigranten
3. Statushouders
4. Woonwagenbewoners
5. Dak en thuislozen (i), sociaal urgenten en dreigend daklozen (ii) en uitstroom uit intramurale situaties (iii).

De huisvestingsopgave voor deze zogenaamde bijzondere doelgroepen hoeft niet persé vertaald te worden in nieuwbouw. Door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad zijn er ook mogelijkheden om de extra huisvestingsopgave te realiseren.

5.1 Ouderen en verpleegzorgwoningen

Ouderenhuisvesting

Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'Wonen en Zorg voor Ouderen' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken die ook geschikt zijn voor ouderen. In de 'begrippenlijst' zijn de definities van deze woningen opgenomen. Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen.

Het regionale aandeel in deze opgave is 3.000 nultredenwoningen en 1.200 geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van de totale woningbouwopgave opgenomen in tabel 1. Dit betreft de opgave voor de periode 2022 t/m 2030.

Verpleegzorgwoningen

Aanvullend ligt er een landelijke opgave voor circa 40.000 verpleegzorgplekken op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Het provinciale aandeel is 6.800 in Noord-Brabant. Het regionale aandeel van verpleegzorgplekken is 850 in West-Brabant-West.

5.2 Arbeidsmigranten

In de regio West-Brabant West werken ruim 13.000 arbeidsmigranten, grotendeels in onze topsectoren agrofood / biobased en logistiek, de industrie of bij toeleverende bedrijven. Nu, maar ook in de toekomst hebben we deze groep arbeiders hard nodig. Niet alleen in de primaire sectoren, ook in de technische beroepen knelt het op de regionale arbeidsmarkt, zowel nu als in de toekomst. We willen arbeidsmigranten en hun inzet en talenten daarom binden aan onze regio. Daarvoor zetten we in op optimale randvoorwaarden, bijvoorbeeld voor goede en humane huisvesting. Het realiseren van voldoende en kwalitatief goede huisvesting (short/midstay) voor arbeidsmigranten blijft een actuele opgave voor gemeenten in de regio.

Een aantal gemeenten heeft (recentelijk) haar beleidskaders geactualiseerd, zodat invulling kan worden gegeven aan deze kwantitatieve en kwalitatieve opgave en nieuwe initiatieven voor (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten een plek kunnen krijgen. Daarnaast hebben gemeenten en provincie in 2021 een aantal zaken vastgelegd in het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten West-Brabant' samen met een aantal uitvoeringsactiviteiten.

Monitor realisatie huisvestingsplaatsen arbeidsmigranten							
Gemeente	Kwantitatief				Kwalitatief		
	Gerealiseerd 2013-2021 ¹	Gerealiseerd 2021-2022 ²	Concrete plannen ³	Potentiële plannen	Kleinschalig (tot 20 pers.)	Middelgroot (20-80 pers.)	Grootschalig (> 80 pers.)
Bergen op Zoom	72		276	400		60	616
Halderberge	920		300	180			480
Moerdijk	616			1.500			1.500
Roosendaal	1.000	750	1.100				1.100
Rucphen				160			160
Steenbergen	512	142	400	772		304	868
Tholen	93			925		25	900
Woensdrecht			466				466
totaal	3.213	892	2.542	3.937	0	389	6.090

¹ Gerealiseerde huisvesting arbeidsmigranten tot 01/01/2021 (n.a.v. opgave Quick-scan Arbeidsmigranten West-Brabant, 2013)
² Gerealiseerd dan wel vergunning verleend vanaf 01/01/2021 (Afsprakenkader Arbeidsmigranten West-Brabant, 2021)
³ Plannen waarvoor omgevingsdialoog wordt gevoerd

200 legaal - 720 illegaal
 Uitvraag uitgezet voor 1.500 plaatsen, waaronder gemeentelijke grondpositie voor 450 plaatsen

Tabel 10: Geplande huisvesting arbeidsmigranten 2022-2030 (indicatief), regio West-Brabant West

In de periode 2022-2030 zet de regio zich in om voor ruim 6.400⁴ arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren in de regio.

5.3 Statushouders

Gemeenten in het district de Markiezaten zijn, onder voorzitterschap van de gemeente Bergen op Zoom, al enige tijd aan de slag met het "model Markiezaten". Dit model houdt op hoofdlijn in, dat de zeven gemeenten in het district de Markiezaten (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht) onderling afspraken maken over het realiseren van (crisis)noodopvang en/of reguliere opvang van vluchtelingen en huisvesting van statushouders.

Hiermee wordt gezamenlijk invulling gegeven aan de uitvoeringsagenda flexibilisering asielketen welke met name is gericht op een duurzame oplossing voor opvangplekken voor asielzoekers en de huisvesting van statushouders. Al geruime tijd worden er op gemeentelijk en districtsniveau flinke inspanningen verricht om de (on)mogelijkheden van vaste opvangplekken in beeld te brengen, tot op heden ook rekening houdend met opvangmogelijkheden andere doelgroepen:

- Oekraïense vluchtelingen
- Asielzoekers, Crisisnoodopvang (CNO)
- Alleenreizende minderjarige vluchtelingen (AMV)
- Vergunninghouders (statushouders)
- Reguliere opgaven in de opvang van asielzoekers (uitvoeringsagenda flexibilisering asielketen)

⁴ Deze aantallen betreffen huisvestingsplekken (geen zelfstandige woningen) en maken geen onderdeel van de woningbouwopgave of plancapaciteit.

Eén van de wettelijke kerntaken van de provincie Noord-Brabant is het toezicht houden op de taakuitvoering die wordt uitgevoerd door de lokale overheden. In dit kader beoordeelt zij ook de prestaties van gemeenten op het gebied van het huisvesten van statushouders. Zij toetst of gemeenten voldoen aan de door het Ministerie van Justitie en Veiligheid opgelegde halfjaarlijkse taakstelling. Bij de toetsing door de Provincie zijn de taakstellingscijfers (peildata 1 januari en 1 juli) van het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) leidend.

Doorgaans worden statushouders gehuisvest in woningen van de woningcorporaties, werkzaam in de afzonderlijke gemeenten. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over deze huisvesting, waarbij de taakstelling (aantallen) leidend zijn en halfjaarlijks worden geactualiseerd. Het huisvesten van de doelgroep statushouders is niet eenvoudig. Of er voldoende juiste woningen op het juiste moment beschikbaar zijn hangt samen met een aantal onzekere factoren. De krapte op de woningmarkt is één van de belangrijkste oorzaken van het (over het algemeen) niet kunnen voldoen aan de opgelegde taakstelling.

In de onlangs verschenen Nationale Woon- en Bouwagenda is een programma huisvesting van aandachtsgroepen opgenomen; waaronder statushouders. Dit programma heeft als doel voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, waarbij gestreefd wordt naar een evenwichtige verdeling over gemeenten en waar nodig met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Vooralsnog wordt verwacht wordt dat er een taakstelling komt voor de huisvesting van alle aandachtsgroepen, waarbij de Provincie een toezichthoudende rol krijgt. Ontwikkelingen over de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda worden geagendeerd in de Stuurgroep Wonen WBW.

Voorzien wordt dat het wetsvoorstel 'Wet gemeentelijke taak aan gemeenten om asielopvang mogelijk te maken' per 1 februari 2023 in werking zal treden. Deze wetgeving is nodig om de actuele opvangcrisis op te lossen en te komen tot een duurzaam en stabiel opvanglandschap. Uitgangspunt is solidariteit tussen gemeenten en een eerlijke en evenwichtige spreiding over het land. Op dit moment loopt de consultatietermijn van de wet nog en in de wet is op diverse onderdelen voor de uitwerking verwezen naar nog op te stellen algemene maatregelen van bestuur (AMvB). In de wet en de Memorie van Toelichting wordt verwezen naar een nog te maken AMvB voor de capaciteitsraming, minimale omvang en de verdeelsleutel van de provinciale opvangopgave. Hoe deze raming tot stand zal komen is op dit moment nog onzeker. Het ontbreken hiervan maakt het lastig in te schatten wat de impact en uitvoerbaarheid gaat zijn voor gemeenten en provincie.

5.4 Woonwagenbewoners

In de afgelopen jaren is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman, heeft het Ministerie van BZK in juli 2018 het Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' (Beleidskader) uitgebracht dat gemeenten bouwstenen biedt voor de beleidsvorming rondom standplaatsen en woonwagens.

In kader van regionale samenwerking brengt de regio periodiek in beeld wat de vraag en aanbod is naar huisvesting voor woonwagenbewoners. Momenteel zijn er ruim 300 standplaatsen verdeeld over de gemeenten aanwezig in de regio. Gemeenten en woningcorporaties willen een gezamenlijke aanpak ten aanzien van uitbreiding van standplaatsen en streven naar regionaal beleidsmatige keuzes te maken.

5.5 Dak en thuislozen (i), dreigend daklozen (ii) en uitstroom uit intramurale situaties (iii)

Deze drie groepen zijn gezamenlijk genomen, omdat hiervoor één regionaal project is opgezet, namelijk het project 'de juiste ondersteuning op de juiste plek', welke in 2020 is gestart. Alle gemeenten in de woondealregio, met uitzondering van de gemeente Moerdijk (zij zijn onderdeel van de regio Breda e.o.), nemen deel aan deze regionale samenwerking. In het regionale project zijn de contouren vastgelegd van de toekomst van het beschermd wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO).

De beleidsuitgangspunten van dit in 2020 vastgestelde project worden uitgewerkt in samenwerking met verschillende partners in de regio. Hiervoor is in 2021 een convenant duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen regio West-Brabant ondertekend door de volgende partijen:

- De gemeenten in de regio West-Brabant West: Bergen op Zoom, Halderberge, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht.
- De zorgaanbieders in de regio West-Brabant West: zorgaanbieders die bij de gemeenten onder contract staan voor het bieden van Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg met verblijf.
- De woningbouwcorporaties in de regio West-Brabant West: Alwel, Stadlander, Thuisvester, Woningstichting Woensdrecht, Woonkwartier
- Overige ketenpartners: maatschappelijk werk (Wijzijn Traverse, Surplus), Stichting Twist, Stichting Mozaïk, Intergemeentelijke Sociale Dienst en Werkplein Hart van West-Brabant.
- Herstelacademies: Fameus.

De volgende afspraken uit het convenant zijn de woondeal vooral van belang:

1. Met betrekking tot de beschikbaarheid van en plaatsing voor zelfstandig wonen:
 - Er worden voldoende passende woonplekken gerealiseerd om mensen uit de doelgroep op het moment dat hun zorgvraag dit toestaat zelfstandig te kunnen laten wonen. Hierover maken de zes gemeenten concrete prestatieafspraken met de betrokken woningcorporaties.
 - Het met voorrang plaatsen van mensen uit de doelgroep in passende sociale huurwoningen vindt plaats middels een duidelijke voorrangregeling. Dit proces vervangt de huidige regionale voorrangregeling.
2. Met betrekking tot de inzet van woningen voor beschermd wonen:
 - Er worden voldoende woningen gerealiseerd, verspreid over de hele regio, om mensen uit de doelgroep die een tijdelijke beschermde woonomgeving nodig hebben een passende plek te bieden waar zij zelf kunnen huren. Hierover maken de zes gemeenten afspraken met de woningcorporaties, particuliere investeerders/ verhuurders en zorgaanbieders in de regio. Desgewenst kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden over spreiding tussen gemeenten en corporaties.
 - Met de inwoners die gebruik gaan maken van een BW (Beschermd wonen)-plek worden duidelijke afspraken gemaakt over de tijdelijkheid van het gebruik van de woonplek (gebruik is alleen mogelijk gedurende het BW (Beschermd wonen)-traject bij de desbetreffende zorgaanbieder).

Voor de gehele regio dienen 153 woningen per jaar beschikbaar te worden gesteld via een voorrangregeling voor deze bijzondere doelgroepen. Dit zijn t/m 2030 circa 1.225 woningen, deze maken onderdeel uit van de woningbouwopgave zoals toegelicht in hoofdstuk A1.

Deze totale regionale opgave is vertaald naar een jaarlijks opgave per gemeente, die zal worden nagestreefd:

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen			
Gemeente	Aantal inwoners (2020)	% per gemeente t.o.v. totaal inwoners regio	Verwachting aantal uitstromende cliënten (per jaar)
Bergen op Zoom	66.811	27%	42
Halderberge	30.194	12%	19
Moerdijk			
Roosendaal	77.032	32%	49
Rucphen	22.572	9%	14
Steenbergen	25.054	10%	15
Woensdrecht	21.866	9%	14
totaal (per jaar)	243.529	99%	153

Tabel 11: verwachting totale uitstromende cliënten per jaar vanuit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (transitie periode). Verdeelsleutel op basis van spreiding over de regio.

Afspraken aandachtsgroepen

- 5.1. De regio committeert zich aan het realiseren van 3.000 nul-tredenwoningen en 1.200 geclusterde woonvormen als ouderenhuisvesting en 850 verpleegzorgwoningen.
- 5.2. Regionaal zijn kwalitatieve afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten gemaakt (2021). In de periode 2022-2030 zet de regio zich in om voor ruim 6.400 arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren in de regio.
- 5.3. In 2023 gaan gemeenten aan de slag met de invulling van de taakstelling ten aanzien van statushouders.
- 5.4. De regio gaat in 2023 aan de slag met een behoefte-inventarisatieonderzoek ten aanzien van woonwagewoners en onderzoekt of het wenselijk is om te komen tot regionaal woonwagenebeleid.
- 5.5. De regio committeert zich aan het realiseren van 1.225 woningen (t/m 2030) voor dak en thuislozen en uitstroom uit intramurale situaties.

6. Herstructurering en transformatie

Binnenstedelijk liggen veel kansen om extra woningbouw te creëren door herstructurering en het transformeren van vastgoed. In de praktijk wordt circa 60-70% van de woningbouw binnenstedelijk gerealiseerd. Daarnaast draagt dit bij aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen per jaar doormiddel van transformatie.

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid (NPLV) is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. Deze herstructureringsopgave onderscheidt drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Het Rijk, de provincie en de gemeente hebben zo over Roosendaal stad concrete afspraken gemaakt in het NPLV.

In het kader van efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik en de leefbaarheid van kernen inventariseert de regio elk jaar (in Q2) de mogelijkheden om binnenstedelijk woningen toe te kunnen voegen op transformatie en herstructureringslocaties. De regio zet zich in om een bijdrage te leveren van 5.785 woningen door herstructurering en transformatie te realiseren in de periode 2022-2030. Een deel hiervan is opgenomen in de huidige woningbouwprogramma's en een deel betreft potentiële woningbouw capaciteit in binnenstedelijke gebied.

Actualisatie leegstand en transformatie 2022			
Regionale inventarisatie West-Brabant West			
	woningbouw in plannen binnenstedelijk	potentiele woningbouw binnenstedelijk	totale mogelijkheden binnenstedelijke woningbouw
Bergen op Zoom	1.448	380	1.828
Halderberge	742	85	827
Moerdijk	652	5	657
Roosendaal	1.433	300	1.733
Rucphen	283	95	378
Steenbergen	738	250	988
Woensdrecht	489	140	629
Totaal	5.785	1.255	7.040

Tabel 12: Mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw d.m.v. herstructurering en transformatie

Afspraken herstructurering en leegstand

- 6.1. De regio inventariseert elk jaar de mogelijkheden om binnenstedelijk woningen toe te voegen op transformatie- en herstructureringslocaties.
- 6.2. De regio zet in op zorgvuldig ruimtegebruik door binnenstedelijke kansen voor woningwoningbouw te benutten. Uitgangspunt daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van stedelijk groen.

7. Vakantieparken

Vakantieparken hebben een recreatieve functie. Het verblijf op deze parken is dan ook hiervoor bedoeld. Om deze reden wil de provincie en de regio in zijn algemeenheid permanente bewoning op vakantieparken tegengaan. Toch zijn er recreatieparken die niet meer vitaal zijn en waar permanente bewoning plaatsvindt. Eén van de mogelijke toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

De provincie Noord-Brabant heeft vanuit de Actieagenda Vitale Vakantieparken – en in lijn met de bestuurlijke afspraken met het Rijk - een inventarisatie gedaan van vakantieparken die potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Uit deze inventarisatie (2022) is gebleken dat circa 10 parken van de circa 200 parken mogelijk in aanmerking komen voor een transformatie naar wonen. Deze parken worden grotendeels gebruikt voor permanent verblijf. Het eventueel toevoegen van extra woningen levert een beperkt aantal op. Nader onderzoek en overleg met gemeenten naar de aard, ligging, verschijningsvorm en zaken als eigendom, veiligheid en ondermijning moet uitwijzen of transformatie wenselijk en haalbaar is.

Afspraken vakantieparken

- 7.1. De regio wilt vitale vakantieparken behouden voor de recreatie en gaat het permanent bewonen van vakantiewoningen hier tegen.
- 7.2. Bij niet vitale vakantieparken wordt per park bekeken wat een wenselijk en haalbaar toekomstperspectief is.

8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie. Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.

Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO₂ op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouwconomie.

Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften. Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe waar mogelijk - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is eind 2022 gereed is.

Tot slot is het voornaamste doel het versneld bouwen van voldoende duurzame én betaalbare woningen. Vergaande duurzaamheidsmaatregelen kunnen op gespannenvoet staan met de betaalbaarheid en (financiële) haalbaarheid van projecten. Dit vraagt maatwerk per project.

Afspraken duurzame en toekomstbestendige bouw

- 8.1. De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Hierbij is het voornaamste doel het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen.
- 8.2. De regio zet zich in om de milieuprestatie te verbeteren, klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Hierbij is het voornaamste doel bouwen van klimaat veilige, aantrekkelijke en betaalbare woningen.

9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke puzzel de komende maanden opgepakt. Het is in eerste aanleg aan de provincies om deze – soms lastige – puzzel te leggen. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in deze woondeal, zijn taakstellend in deze ruimtelijke puzzel.

Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

In het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant 2040 zijn vijf ontwikkelprincipes vastgesteld die leidraad zijn voor een zorgvuldige ruimtelijke ordening. De opgaven en ambities voor een leefbare, werkbare en klimaat robuuste regio gaan niet vanzelf. In gezamenlijkheid integraal ruimtelijke afwegingen maken is noodzakelijk voordat doorgeschakeld wordt naar programmatische afspraken.

De vijf ontwikkelprincipes zijn;

1. Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking;
2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking;
3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp;
4. Mobiliteitstransitie is maatwerk voor stad en dorp;
5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie.

De realisatie van nieuwe woningen moet hand-in-hand gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. In de regionale Verstedelijkingsstrategie zijn hiervoor een aantal verstedelijkingsprincipes voor 2040 opgenomen:

1. Elke ontwikkeling draagt bij aan een klimaatbestendig en robuust watersysteem
2. We benutten woningbouw als hefboom voor opgaven van wijken en dorpen
3. We zetten verdichting in de spoorzones van Bergen op Zoom en Roosendaal in om nieuwe woningtypes toe te voegen aan het regionale palet
4. Uitleglocaties voor woningbouw passen we slechts toe, als daarmee de opgave van de versterking van de groen-blauwe in kunnen vullen.

Afspraken ruimtelijke ordeningsaspecten

- 9.1. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in deze woondeal, zijn taakstellend in de ruimtelijke puzzel.
- 9.2. Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze.
- 9.3. De realisatie van nieuwe woningen moet hand-in-hand gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart.

In deel B van de Woondeal zijn de afspraken over samenwerking en sturing opgenomen. Daarbij gaat het over monitoring van de voortgang, escalatieniveaus, de kritische succesfactoren en de benodigde ondersteuning en beheersmaatregelen bij de woningbouwprojecten.

10. Monitoring, samenwerking en sturing

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en woningbouwcorporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan de versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom - naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over de governance. Denk daarbij aan monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang, de overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te detecteren en het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten.

A. Monitoring en bespreken voortgang

Met deze woondeal committeren onze gemeenten zich aan interbestuurlijke afspraken over landelijke monitoring en de procesafspraken, zoals omschreven in bijlage 4.

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. Dit zijn de zogenaamde woondeal-overleggen.

Daarnaast zijn c.q. worden er in deze regio een aantal regionale tafels georganiseerd waar monitoring en afstemming over de voortgang wordt besproken:

1. Stuur- en werkgroep wonen

De stuur- en werkgroep wonen bestaat uit de zeven regiogemeenten (en de gemeente Tholen), de provincie Noord-Brabant en de vijf woningcorporaties uit de regio. De stuur- en werkgroep bestaat daarmee enkel uit (semi) publieke partijen. Tweemaal per jaar vindt regionale afstemming plaats over de gemeentelijke woningbouwplannen. Deze afstemming is zowel kwalitatief als kwantitatief (aantallen woningen). In bijlage 3 staan de regionale woningbouwprincipes van de regio omschreven. Om te kunnen sturen op de voortgang van de uitvoering wordt vanuit de provincie het komende jaar actiever gemonitord dan voorheen, de focus ligt daarbij op de sleutelprojecten in de diverse gemeenten. Door op regelmatige basis in gesprek te gaan met gemeenten en woningcorporaties over de voortgang en knelpunten kunnen gemeenten en woningcorporaties ook gericht worden ondersteund door de provincie.

2. Woondeal-overleg

Er vinden reguliere woondeal-overleggen plaats tussen gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk om de voortgang van de woondeal-afspraken te bespreken. In deze overleggen worden onder andere de aantallen gemonitord, als ook het oplossen van de kritische succesfactoren c.q. knelpunten besproken.

3. Versnellingsstafel woningbouw

In de regio wordt periodiek een regionale woningbouwtafel georganiseerd waarvoor naast de woondealpartijen ook marktpartijen (ontwikkelaars, huurdersorganisaties en bouwers) worden uitgenodigd. Op deze tafel wordt primair de voortgang en uitvoering van de woondeal besproken. Daarnaast kan het gaan over bijvoorbeeld de planning, knelpunten, haalbaarheid en prioriteiten.

Deze regionale woningbouwtafels moet bestuurlijk worden verankerd. Daarbij zetten we in op een koppeling met reguliere werkprocessen, zodat het een duurzame vorm krijgt. De regionale woningbouwtafel stelt hiervoor een agenda op. Dat is een gezamenlijk product van provincie met gemeenten, corporaties en marktpartijen, waterschappen, eventueel ook drinkwaterbedrijven en elektriciteitsnetwerkbeheerders en bij voorkeur ook het Rijk. Op deze manier sturen partijen gezamenlijk op de goede locaties en realisatie van plannen.

Partijen moeten afspraken maken over het oprichten van een regionale woningbouwtafels (doel, deelnemers, rollen, frequentie, financiering, monitoring van de voortgang en escalatieafspraken) en de agenda van deze overleggen. Op de agenda komen in ieder geval de onderwerpen uit de woondeal aan de orde: de woningbouwopgave, betaalbaarheid, huisvesting voor aandachtsgroepen, flexwonen, et cetera.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

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 stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingsstafel, 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.

Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingsstafel.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

A. Kritische succesfactoren: regionaal en per sleutelproject

Kritische succesfactoren: regionaal

Het realiseren van de woningbouwopgave kan alleen als Rijk en provincie helpen bij het oplossen van de kritische succesfactoren voor realisatie van de afgesproken woningen. Denk daarbij aan de beschikbaarheid van geld, ambtelijke capaciteit en wettelijke vereisten voor stikstof en geluid. Maar bij nieuwe woningen moet ook rekening gehouden worden met bijvoorbeeld bereikbaarheid, betaalbaarheid en de energietransitie. Hieronder schetsen we de belangrijkste regionale kritische succesfactoren.

1. Personele capaciteit

Om plannen voor woningbouwlocaties uit te werken met partijen en door de procedures te leiden, is voldoende ambtelijke **capaciteit bij gemeenten** nodig. In veel gemeenten is dit kwantitatief en kwalitatief een knelpunt. Met de regeling 'Flexpool Versnelling Woningbouw' ondersteunen Rijk en provincie de gemeenten. Ook kan onderzocht worden of gezamenlijk (extern) projectleiderschap van gemeente - woningcorporatie - bouwende partij mogelijk is, om zo efficiënter met menskracht om te gaan.

In het verlengde hiervan speelt voor een deel van de woningbouwplannen, dat deze in een procedure door de Raad van State behandeld moeten worden. Door **gebrek aan capaciteit bij de Raad van State** loopt de proceduretijd op en is er risico op woningbouwvertraging. Gemeenten zetten vervolgens hun beperkte ambtelijke capaciteit in op het opstarten van planprocedures van andere woningbouwplannen. 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.

Voor het uitvoeren van de afspraken, waaronder de procesorganisatie voor de regionale woondeals, maar bijvoorbeeld ook de intensivering op de monitoring, is **extra ambtelijke capaciteit** nodig. Het Rijk stelt dit najaar een "Specifieke uitkering woondeals" beschikbaar. De regio zal op korte termijn een aanvraag doen om aanspraak te doen op deze uitkering.

2. Mobiliteit

Verschillende woningbouwplannen in de regio kunnen mogelijk niet gerealiseerd worden vanwege de kosten voor de noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen. Investerings hierin blijven noodzakelijk om goed ontsloten woningen te bouwen. Een aantal gemeenten in de regio ontvangt al een deel van deze benodigde middelen vanuit de versnellingsafspraken die zijn gemaakt in het BO-MIRT 2022. Extra middelen vanuit het Mobiliteitsfonds zijn deze kabinets-periode niet voorzien. Wel kan de regio voorstellen indienen voor de door de WBI beschikbare Rijksmiddelen.

Voor ontwikkeling van locaties langs het spoor is het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor een aandachtspunt. Eventuele verdere intensivering van vervoer kan leiden tot aanvullende maatregelen, vertraging of beperkingen ten aanzien van de verdichtingsopgave door de toename van overlast en risico's. Tegelijk is het vervoer van gevaarlijke stoffen voor deze en omliggende regio's van groot sociaaleconomisch belang en zijn er weinig alternatieven transportwijzen beschikbaar.

3. Wet en regelgeving

Bij verschillende woningbouwprojecten leidt de **Wet Natuurbescherming (2017)** tot vertraging. Door een gebrek aan toegankelijkheid, mogelijkheden tot afstemming en lange doorlooptijden bij de omgevingsdiensten.

De huidige **bezwaar- en beroepsprocedures** zorgen voor onnodige vertraging. De tijd tussen het moment dat het bevoegd gezag een besluit heeft genomen of vergunning heeft verleend en het moment dat daadwerkelijk met de bouw van de woningen begonnen kan worden dient verkort te worden om de woningbouwopgave daadwerkelijk te versnellen.

De Stichting Woonwagengebeheer kan geen uitbreidingen van **woonwagendplaatsen** meer faciliteren omdat er geen financieringsmogelijkheden zijn voor de woningcorporaties om daarin ondersteunen. De woningcorporaties vragen aan de Autoriteit Wonen en het ministerie van BZK een aangepast beleidskader zodat zij de financiering weer mogelijk kunnen maken.

4. Stikstof

Een goede aanpak van de **stikstofproblematiek** is sterk randvoorwaardelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen maar ook 'indirect' als bijvoorbeeld reeds afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter wordt.

5. Energie

Beschikbaarheid van energie: ons huidige energiesysteem loopt nu al tegen haar grenzen aan. Vooralsnog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen. Dit betekent dus ook dat er geprogrammeerd en geprioriteerd zal moeten worden. De mate waarin we als gezamenlijke overheden en netbeheerders dit gaan aanpakken is zodoende een belangrijke voorwaarde voor te realiseren woningen en daarbij horende voorzieningen. In elke provincie wordt via het zgn. Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK) in kaart gebracht wat de behoefte is aan energie-infrastructuur op regionaal niveau. Zo kan de regionale energie-infrastructuur op een integrale manier worden geprogrammeerd en een prioritering van en plannen voor investeringen in de regionale energie-infrastructuur worden gemaakt. In het voorjaar van 2023 wordt van iedere provincie een PMIEK verwacht.

De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de PMIEK ligt bij de provincies. Projecten van nationaal schaalniveau, die uit de PMIEKS kunnen voortvloeien, kunnen worden opgeschaald naar het nationale MIEK.

Daarnaast kunnen mogelijke belemmeringen in de energie-infrastructuur worden besproken aan de regionale versnellingsstafels. Hier komen de gemaakte afspraken in de woondeals bij elkaar en worden mogelijke belemmeringen voor de voortgang besproken.

Op dit moment heeft de woningmarkt te maken met een tekort aan bouw personeel, grondstoffen en bouwmaterialen. Daardoor nemen de bouwkosten snel toe. Het aantal verkochte huizen en de huizenprijzen nemen sterk af. Dat is vooral een gevolg van het oplopen van de hypotheekrente. Daardoor kunnen mensen nu minder lenen. Omdat de bouwkosten hoog zijn en de opbrengsten dalen staat de business case van woningbouwprojecten onder druk. Omdat de huizenprijzen in de regio West-Brabant West lager liggen dan in andere regio's staat de bouwproductie en betaalbaarheid hier ook sneller onder druk. Dit kan voor vertraging zorgen. Uiteindelijk zou er wel weer een nieuw evenwicht op de markt moeten kunnen ontstaan. Maar deze marktomstandigheden kunnen wel leiden tot een risico op het niet kunnen realiseren van de bestuurlijke versnellingsafspraken.

Kritische succesfactoren: sleutelprojecten

Voor sleutelprojecten in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 13. We onderscheiden een aantal kritische succesfactoren: a) kennis en capaciteit, b) wet- en regelgeving, c) mobiliteit, d) stikstof en e) programmering en betaalbaarheid en (f) project-specifiek. Bij deze laatste categorie gaat het bijvoorbeeld om inbrengwaarden van gronden of complexe eigendomsposities.

Er zijn bij 24 van de 35 sleutelprojecten zijn kritische succesfactoren benoemd. Wanneer de kritische succesfactoren c.q. knelpunten niet worden opgelost zijn er 24 projecten die niet gerealiseerd, aangepast (bijvoorbeeld minder woningen of andere type woningen) of vertraagd worden. Dat gaat om circa 5.000 woningen.

De in tabel 13 benoemde kritische succesfactoren worden periodiek besproken in de reguliere woondeal-overleggen (zie Hoofdstuk 10. A), evenals potentiële oplossingsrichtingen. De kritische succesfactoren zijn nog niet voor alle harde en zachte projecten in beeld gebracht. Het komende half jaar maken we dit beeld compleet voor alle woningbouwprojecten in de regio. Dit geldt ook indien nieuwe knelpunten c.q. kritische succesfactoren voor de woningbouw zich opwerpen.

Kritische succesfactoren sleutelprojecten

	Gemeente / locatie	woningbouw capaciteit	mobiliteit	(personele) capaciteit	stikstof	programmering betaalbaarheid	wet- en regelgeving	project specifiek
	Bergen op Zoom							
1	Schelde Vesting - Nieuwe Vesting	375						
2	De Markiezaten - De Meander II	450		✓				
3	De Markiezaten - De Wal - fase II	130		✓				
4	De Markiezaten - De Terpen	152		✓				
5	Louis Porquinlaan 1	52	✓	✓				
6	Marzairac	85	✓	✓				
	Halderberge							
7	Centrum Hoeven Oost	75						
8	Hoeven Zuid	250						✓
9	Bovendonksestraat, Hoeven	65						
10	Sportpark Pagnevaart	110				✓		
11	Havendijk-Drimmelaarstraat, Oudenbosch	52						
	Moerdijk							
12	Waterwijk, Fijnaart	63						
13	Westchans, Klundert	133			✓	✓	✓	
14	Willemstad Oost	180	✓		✓	✓		
15	Bosselaar Zuid, Zevenbergen	318					✓	
16	Zevenbergen Oost	1.000	✓		✓	✓		
	Roosendaal							
17	Dr.Brabersstraat/V&D	175	✓	✓		✓	✓	
18	Groot Mariadal	144		✓		✓	✓	
19	Takspui	60	✓	✓		✓	✓	
20	Stadsoevers	500		✓		✓		
21	Permekeplein	50	✓	✓			✓	
22	Josephbuurt	200		✓				
	Rucphen							
23	Hofstede	159						
24	Rucphen Noordwest	249		✓				
25	Kerkeheidestraat 38 Fase II	39						
26	Sint Janstraat (Onder de molen)	50						
	Steenbergen							
27	Buiten de Veste, fase 3	130						
28	Buiten de Veste, fase 4	80						
29	Kaalstraat/Berenstraat/Visserstraat	52						✓
30	Van Heemskerckstraat	58					✓	
	Woensdrecht							
31	METO, Hoogerheide	77			✓	✓	✓	
32	Raadhuisstraat 126-130	26						
33	Ossendrechtseweg 61	25						
34	Semmelweisstraat	28						
35	Antwerpsestraat 237, Putte	120			✓			
	totaal	5.712						

Tabel 13: Kritische succesfactoren bij sleutelprojecten

B. Ondersteuning bij de woningbouwopgave

Het realiseren van de woningbouwopgave is complex. Kritische succesfactoren dienen opgelost te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is naast inzet van woningcorporaties en gemeentes ook ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie nodig.

Onderstaand wordt (1) aangegeven op welke wijze het Rijk en de provincie op dit moment al ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Daarna wordt aangegeven (2) welke ondersteuning aanvullend nodig is. Hierin wordt de koppeling gemaakt met de eerder genoemde kritische succesfactoren.

Ondersteuning provincie en Rijk

De regio wordt op dit moment op onderdelen al ondersteund door de provincie en het Rijk. Deze ondersteuning bestaat uit het verstrekken van expertise, capaciteit en procesgeld.

- *Procesgeld:* Het Rijk ondersteunt de regio WBW in het uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag is gebruikt voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te **ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeals**.
- *Procesgeld:* Het Rijk heeft via het BO MIRT een bijdragen gegeven aan **mobilitaatsmaatregelen** voor een aantal locaties in de regio WBW waar woningbouw versneld kan worden. Het betreft Bergen op Zoom, Moerdijk en Roosendaal. Het gaat om €3,9 miljoen voor Spaensche Scharen in Bergen op Zoom, €12,1 miljoen voor Zevenbergen-Oost in Moerdijk en €2,1 miljoen voor Rondje Roosendaal in Roosendaal.
- *Capaciteit en expertise:* Vanuit de **flexpoolregeling** van de provincie zijn aan twee gemeenten in de regio gelden toegekend die daarmee woningbouwplannen kunnen versnellen. Het gaat om de gemeenten Bergen op Zoom en Halderberge.

Aanvullende ondersteuningsvraag aan provincie en Rijk

De regio vraagt aanvullend de volgende ondersteuning aan Rijk en de provincie.

- *Procesgeld:* Voor de vijfde tranche van de WBI (**WoningBouwImpuls**) zal de gemeente Moerdijk een aanvraag indienen. Het gaat om de locatie Zevenbergen-Oost. Omdat de ondergrens voor een WBI-aanvraag ligt op projecten met 500 woningen zijn er maar weinig projecten in de regio die in aanmerking komen voor de regeling. Het zou daarom wenselijk zijn wanneer de minimale omvang naar beneden wordt bijgesteld naar bijvoorbeeld 50 of 100 woningen.
- *Capaciteit en expertise:* Gemeenten zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Onder andere door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De regio wil komend jaar een aanvraag doen voor de **flexpoolsmiddelen**. Om hiermee bestaande krachten meer uren laten te laten werken en nieuwe mensen tijdelijk in te huren. De Flexpool versnelling woningbouw deel 2 volgt medio 2023.

Een overzicht van de ondersteuning van het Rijk en de provincie via generieke (financiële) regelingen is opgenomen in bijlage 2. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Ondertekening woondeal West-Brabant West

Onderstaande vertegenwoordigers van de samenwerkende partijen hebben de regionale woondeal West-Brabant West ondertekend:



Gemeente Bergen op Zoom

5.1.2.e



Gemeente Halderberge

5.1.2.e



Gemeente Moerdijk

5.1.2.e



Gemeente Roosendaal

5.1.2.e



Gemeente Rucphen

5.1.2.e



Gemeente Steenbergen

5.1.2.e



Gemeente Woensdrecht

5.1.2.e

Ondertekening woondeal West-Brabant West



Woningcorporatie Alwel

5.1.2.e

Stadlander

Woningcorporatie Stadlander

5.1.2.e

Thuisvester
Actief in wonen

Woningcorporatie Thuisvester

5.1.2.e



WONINGSTICHTING WOENSDBRECHT

Woningstichting Woensdrecht

5.1.2.e

woon^o
kwartier

Woningcorporatie Woonkwartier

5.1.2.e

Provincie Noord-Brabant



Provincie Noord-Brabant
H.A.G. Ronnes

Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties (BZK)
H.M de Jonge

Bijlage 1: Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: 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 de randvoorwaardelijke provinciale woonopgave (bijlage 1) en bijbehorende tabel (bijlage 2). GS en de minister voor VRO zien deze afspraken als een inspanningsverplichting.

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1. We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd. Met de provinciale woonopgave (bijlage 1 en 2) draagt GS bij aan realisatie van de nationale opgave. GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in bijlage 1 en 2.
2. GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, woningbouwcorporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave. De minister voor VRO zet zich in voor de realisatie van de woningbouwopgave door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk hiertoe nodig hebben. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van 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 woningbouwopgave

1. Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
2. GS zet zich, via afspraken met gemeenten in de regionale woondeals, ervoor in dat er tijdig voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Met name voor de periode tot en met 2024 wordt daarbij ingezet op het verder vergroten van de harde plancapaciteit.
3. Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor de versnelling van de woningbouw. GS voert daartoe op basis van monitoringsgegevens frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versnelt het woningtekort in te lopen.

3. Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad

1. GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.
2. GS doet dit door afspraken met gemeenten te maken in de regionale woondeals over voldoende (harde) plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woningvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde "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

1. In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de provinciale woningbouwopgave 3. De minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.
2. In de regionale woondeals vertaalt GS samen met gemeenten en andere partijen -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op de realisatie van bestaande plannen. Ook maken partijen daarbij afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad (zie paragraaf 3).
3. In de regionale woondeals maken partijen in 2022 afspraken over flex- en transformatiewoningen. Ook maken partijen afspraken over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken (er is landelijk behoefte aan 50.000 verpleegzorgplekken), studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woon- zorgvisies. Waar dit in 2022 niet of niet geheel mogelijk is, overleggen provincie en Rijk waarover procesafspraken kunnen worden gemaakt.
4. Onderstaande kritische succesfactoren (zie paragraaf 5) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

5. Kritische succesfactoren

1. De partijen onderkennen dat de woonopgaven complex zijn, met invloed van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en vele externe factoren (prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van locaties, grondstoffen, bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties en ontwikkelaars, knellende wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen etc.). Het halen van de afspraken is hiervan afhankelijk. Realisatie van de opgave is randvoorwaardelijk c.q. afhankelijk van de invulling van kritische succesfactoren (zie paragraaf 4 uitwerking randvoorwaardelijke provinciale woonopgaven).

6. Samenwerking en sturing: governance

3. 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 een escalatieladder om bij te sturen als de voortgang stopt.
4. Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouw-opgave. 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.
 - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat 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 actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. 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. 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 regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave 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 collegabewindspersonen knopen door.
5. 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.
- A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**
6. 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 is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
7. 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.
8. 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. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs 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.

9. De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevendende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. 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.
10. Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

B. Inzet escalatieladder

9. 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 stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, 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, verstedelijkingsstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams.

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.

10. Via de 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

namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

De heer H.A.G. Ronnes
Gedeputeerde Wonen, Werken en Leefomgeving

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De heer H.M. De Jonge

Bijlage 2: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
- Procesgeld gekoppeld aan de woondeals:
 - Woningbouwimpuls
 - Regeling flexpools
 - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
 - Volkshuisvestingsfonds
 - Transformatie faciliteit
 - Tijdelijke huisvesting
 - Mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
 - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
 - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
 - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
 - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave 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 als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.

De provincie ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. De provincie informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden.
- Procesgeld woondeals
 - Flexpool versnelling woningbouw deel 1A en 1B
 - Flexpool versnelling woningbouw deel 2 (medio 2023)
 - Ondersteuning bij transformatieopgaven in B5 en M7
 - Brabantse Vloot Flexwoningen
 - Financiële ondersteuning opstellen en uitvoering regionale woondeals
- Het verstrekken van kennis, informatie en expertise. Structurele monitoring woningbouw plannen en realisatie. Periodiek uitvoeren van bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Ondersteunen regionaal overleg en afstemming. Ondersteuningsverklaringen bij aanvragen Woningbouwimpuls.

Bijlage 3. Regionale woningbouwprincipes

De regio West-Brabant West hanteert de volgende richtinggevende principes op het gebied van bouwen en wonen in de regio:

A. Focus bestaande woningvoorraad

1. De regionale woonopgave ligt voornamelijk in de verbetering en verduurzaming van de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad;
2. Verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad betreft naast energiezuinig of -neutraal bouwen of verbouwen ook levensloopbestendig (ver)bouwen;

B. Focus bestaande woonomgeving

3. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt primair ingezet op bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming;
4. Uitgangspunt is geen nieuwe uitleglocaties meer, maar eerst inzetten op bestaand stedelijk gebied;
5. Nieuwe uitleglocaties worden regionaal afgewogen;
6. Vanuit duurzame verstedelijking wordt uitbreiding gekoppeld aan de sloop van leegstaand vastgoed of bijdrage aan transformatie opgaven;
7. Binnen bestaand stedelijk gebied liggen ook opgaven op gebied van leefbaarheid, energietransitie en klimaatadaptatie;

C. Vraaggericht bouwen

8. Nieuwbouw staat zoveel mogelijk in het teken van een strategische toevoeging aan de bestaande woonvoorraad, ter bevordering van doorstroming;
9. Een toenemende differentiatie van de vraag vraagt om ruimte voor nieuwe woonvormen, waaronder tijdelijke en flexibele woonconcepten, zelfbouw en CPO, geclusterde woningen en combinaties van wonen, werken en zorg;
10. Gezamenlijke voorwaarden formuleren t.a.v. nieuwe woningbouwinitiatieven en projecten, w.o. verduurzaming en levensloopbestendigheid;

D. Reële woningbehoefte

11. De actuele provinciale behoefteprognose vormt de basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
12. Gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan uit van een reële woningbehoefte en zetten in op flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen en nieuwe kansen.

Bijlage 4. Monitoring en bespreking voortgang

- 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 is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen.

Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

- 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.
- 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. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs 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.
- De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. 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.
- Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeurs en bestuurlijke overleggen.

Bijlage 5. Specifieke afspraken per gemeente/corporatie(s)

Gemeente Bergen op Zoom en Stadlander

Geen nadere afspraken.

Gemeente Halderberge en Woonkwartier

Geen nadere afspraken.

Gemeente Moerdijk en Woonkwartier

Geen nadere afspraken.

Gemeente Roosendaal en Alwel

Gemeente Roosendaal heeft de ambitie om in de periode tot 2030 de stad uit te breiden met 5600 woningen waarvan 1680 sociale huurwoningen en 900 flexwoningen. Alwel ziet de mogelijkheid om tot 2030 ruim 1200 woningen in de sociale huur te bouwen, een deel daarvan kan een flexwoning zijn. Zij zien flexwoningen niet als doel op zich, maar als een middel om de bouwopgave te versnellen. Daarnaast voegt Alwel 100 sociale koopwoningen en 120 middeldure huurwoningen toe aan de Roosendaalse voorraad. In 2023, en ieder jaar erop volgend, wordt met de uitkomsten van het nieuwe woningmarktonderzoek opnieuw gekeken naar de opgave die er voor Roosendaal ligt op het gebied van sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Alwel zal op basis daarvan ook haar portefeuillestrategie herijken.

Gemeente Rucphen en Thuisvester

Thuisvester heeft de ambitie om van de totale nieuwbouw toevoeging in gemeente Rucphen in de periode 2022-2030 minimaal 30% sociaal te realiseren. Daarnaast zijn we bereid om 10% middenhuur en 10% sociale koop te realiseren. In onze portefeuillestrategie staan voor de periode 2022-2030 250 sociale huurwoningen opgenomen en 50 midden huur.

Inclusief een groot projecten met tijdelijke woningen (flexwonen) staan nu ruim 200 sociale huurwoningen in de plannen. Het is zaak om de komende periode de zachte plannen om te zetten in harde plannen.

Gemeente Steenbergen, Stadlander en Woonkwartier

Geen nadere afspraken.

Gemeente Woensdrecht, Woningstichting Woensdrecht en Stadlander

Gezien het beperkte aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Woensdrecht en de verwachte vraagontwikkeling naar sociale huur en koop, wordt het niet realistisch geacht te streven naar 30% sociale huur van de totale woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht. Wel wordt richting 2030 gestreefd naar een netto groei van het huidige aandeel sociale huurwoningen door in de totale nieuwbouwplanning ten minste 30% sociale huurwoningen op te nemen.