

Regionale Raadsinformatiebrief tussenstand programma Wonen en Herstructurering Parkstad Limburg d.d. 5 september 2024

Stadsregio
Parkstad.
Het werkt!

Aan: de gemeenteraden van de gemeenten Beekdaalen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal

Geachte leden van de gemeenteraad,

De bestuursperiode 2022 – 2026 is inmiddels halverwege. Medio juli 2022 heeft de eerste vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering met de huidige wethouders wonen/volkshuisvesting plaatsgevonden. Begin september 2022 bent u middels een regionale raadsinformatiebijeenkomst geïnformeerd over de belangrijkste regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen en herstructurering. Daarnaast bent u middels de Jaarstukken 2023 van de Stadsregio meegenomen in de resultaten van het Programma Wonen en herstructurering van 2023. Graag informeren wij u bij deze over de tussenstand medio 2024.

Resultaten

In de eerste 24 maanden van de bestuursperiode 2022 - 2026 zijn verschillende belangrijke resultaten geboekt. In deze regionale raadsinformatiebrief benoemen we de vijf voornaamste resultaten tot nu toe.

1. Regionale Woonvisie Parkstad Limburg ‘Kansrijk wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst’

In de eerste vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering in deze bestuursperiode is de opdracht gegeven om op grond van het voorwerk uit de vorige bestuursperiode een Regionale Woonvisie op te stellen. De Regionale Woonvisie is per gemeente uitgewerkt in een Lokale Woonvisie. Deze documenten zijn begin 2023 ter besluitvorming voorgelegd en medio 2023 door alle gemeenteraden in Parkstad vastgesteld. Hierdoor ligt er een duidelijke en gedragen koers voor de woonopgave in de regio Parkstad.

De Regionale Woonvisie Parkstad Limburg ‘Kansrijk wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst’ beschrijft grofweg twee hoofdlijnen: 1. een regionale woningbouwambitie om in de periode 2022 – 2032 minimaal 7.500 nieuwe woningen te realiseren en 2. versterking van de leefbaarheid en de volkshuisvestelijke aanpak van hardnekkige leefbaarheidsopgaven in kwetsbare wijken en dorpen. In de Regionale Woonvisie zijn de ambities van de zeven gemeenteraden van de Parkstadgemeenten vastgelegd m.b.t. thema’s als ‘bouwopgave, herstructurering & transformatie, betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en de relatie met de domeinen wonen & zorg en duurzaamheid’.

Door de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 is de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017 – 2021 vervangen. De nieuwe (Regionale) Woonvisie vormt onder meer de basis voor (regionale) prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties en is één van de bouwstenen voor het ‘Volkshuisvestingsprogramma’ volgens het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv).

Wetsvoorstellen op het gebied van volkshuisvesting worden door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering op de voet gevolgd en zo optimaal mogelijk van onderop beïnvloed via formele en informele lijnen. Het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) zal verstrekkende impact kunnen hebben voor het reilen en zeilen binnen en de samenwerking tussen alle gemeenten, binnen de regio en op de schaal van Zuid Limburg op het gebied van woonbeleid en volkshuisvesting.

Het Wetsvoorstel stuurt óók op huisvesting voor aandachtsgroepen en de realisatie van betaalbare woningen en de verantwoordelijkheid die gemeenten (individueel en regionaal) hierin hebben onder toezicht van de provincie en het Rijk. De komende periode zal nader verkend worden welke gevolgen het wetsvoorstel heeft op regionaal en lokaal woonbeleid, het woningbouwprogramma en de versterking van de leefbaarheid.

Bij de behandeling van de Regionale Woonvisie in de gemeenteraden is aangekondigd dat een zorgvisie in relatie tot wonen onder regie van de gemeenten wordt opgesteld. Deze uitwerking wordt niet door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering vormgegeven, aangezien de bevoegdheden op het gebied van ‘Welzijn en Zorg’ niet regionaal belegd zijn én deze domeinen veelal bij vaak een of meerdere andere portefeuillehouders dan wonen binnen de colleges betreft. Momenteel wordt daarom door een ander bestuurlijk gremium met afvaardiging de zeven colleges van B&W in de regio, gewerkt aan het opstellen van een Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg Parkstad Limburg.

2. Meerjarige Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024 – 2028

Samen met partners uit de woningmarkt, wordt invulling gegeven aan de Regionale en Lokale Woonvisie 2023-2028. Voor het aandeel sociale huur en middenhuur, maar ook ten aanzien van de particuliere voorraad en de leefbaarheid, worden hierover afspraken gemaakt in lokale en regionale prestatieafspraken. In de eerste helft van 2024 zijn de meerjarige Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024 – 2028 tussen de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg (7 gemeenten), het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad (9 corporaties actief in de regio) en het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad vastgesteld.

Daarin wordt concreet een bijdrage geleverd aan de realisatie van de twee hoofdlijnen van de Regionale Woonvisie (nieuwbouwambitie en leefbaarheid). Concrete voorbeelden van de afspraken die zijn gemaakt in de Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024 – 2028:

- Woningcorporaties gaan in de periode 2024 – 2028 minimaal 1.350 sociale huurwoningen bouwen (gemiddeld 270 woningen per jaar).
- Partijen hebben in lijn met de woonvisie van de gemeenten ook in de regionale prestatieafspraken de gezamenlijke ambitie vastgelegd om gemengde wijken te realiseren. Woningcorporaties kunnen hier ook een bijdrage aan leveren door middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen te realiseren.
- Gemeenten en de Stadsregio Parkstad Limburg spannen zich in om de woningbouw te versnellen, o.a. door de mogelijkheden van één gezamenlijke grondprijs voor sociale woningen te onderzoeken en oplossingen te onderzoeken om bestaande woningbouwplannen, gericht op betaalbare koopwoningen, te realiseren. Daarnaast worden de mogelijkheden van een regionaal kader/format (kwaliteitseisen en procedurerichtlijnen) voor conceptuele woningbouw onderzocht, om bij vergelijkbare plannen 'herhaling van besluitvorming' en zo de 'time to market' te beperken waardoor woningen sneller én goedkoper gerealiseerd kunnen worden.
- Woningcorporaties blijven terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen.
- Complexen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, worden tijdelijk ontzien bij de huisvesting van meer bewoners in een kwetsbare situatie. Op regionaal niveau worden de kwetsbare gebieden vastgesteld en in het overleg tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau worden keuzes gemaakt of - en welke - wooncomplexen hiervoor in aanmerking komen.
- Het instrument 'de Voorzieningenwijzer' wordt de komende drie jaar wederom collectief regionaal ingezet door de gemeenten en woningcorporaties, zodat financiële risico's bij kwetsbare huishoudens teruggedrongen worden. Het project de VoorzieningenWijzer wordt deels gefinancierd vanuit de Regio Deal Parkstad Limburg, en deels door de zeven gemeenten en de negen woningcorporaties.

3. De Woondeal Limburg (met specifiek onderdeel Parkstad)

Op 9 maart 2023 bent u via een regionale raadsinformatiebrief geïnformeerd over de ondertekening van de Woondeal Limburg. In de Woondeal Limburg zijn over de uitwerking van de nationale woningbouwopgave kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt tussen de Limburgse gemeenten, de Limburgse woningcorporaties, Provincie Limburg, Waterschap Limburg en de Rijksoverheid. De Woondeal Limburg is óók ondertekend door de voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. Op hoofdlijnen behelst het afspraken over de bouw van minimaal 26.550 woningen in Limburg tot 2030, met de ambitie om circa 20.000 woningen extra te bouwen. De gedeputeerde heeft begin 2024 bij het ministerie van BZK aangegeven de minimale woningbouwproductie met 3.000 woningen te verhogen naar minimaal 29.550 woningen.

De Woondeal Limburg bevat een aparte paragraaf met verdieping over de regio Parkstad Limburg. Deze paragraaf is congruent aan de Regionale Woonvisie en geeft bovendien blijk van het langdurige partnerschap van Parkstad Limburg met de Rijksoverheid. In Parkstad gaat het over de bouw van minimaal 6.775 woningen tot 2030, waarvan minimaal 2.430 sociale huurwoningen en 2.020 woningen voor middeninkomens (koopwoningen <€390.000 VON en middenhuurwoningen tot €1.158). In 2022 en 2023 zijn in Parkstad in totaal 985 woningen gebouwd (14,5% van de opgave tot 2030), waarvan 655 sociale huurwoningen (26,9% van de opgave tot 2030). De actuele planvoorraad bestaat uit 7.276 (geplande) woningen. Om de bouw van minimaal 6.775 woningen te kunnen realiseren, is het belangrijk om de jaarlijkse woningbouwproductie te verhogen en de planvoorraad uit te breiden.

TABEL 1: OVERZICHT AANTALLEN WONINGBOUW

Gemeente	Minimale woningbouwambitie 2022 – 2030	Gerealiseerd in 2022 en 2023	Restantopgave 2024 – 2030	Aantal woningen in planvoorraad per 31 december 2023
Beekdaelen	900	59	841	536
Brunssum	900	168	732	1.036
Heerlen	2250	432	1.818	2.481
Kerkrade	1250	196	1.054	1.778
Landgraaf	800	83	717	231
Simpelveld	225	1	224	289
Voerendaal	450	46	404	925
Totaal	minimaal 6.775	985	minimaal 5.790	7.276

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering rapporteert elk half jaar over de voortgang van de afspraken uit de Woondeal Limburg. Deze rapportage is onderdeel van de bespreking tussen de gedeputeerde Wonen en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

4. Aanjagen nieuwe woningbouw en innovatie

Gemeenten hebben een belangrijke rol in de woningbouw, maar woningen worden gebouwd door marktpartijen en woningcorporaties. Parkstad heeft met het Rijk en de woningcorporaties in de regio al jarenlang een samenwerking, met concrete resultaten in succesvolle woningbouw- en herstructureringsprojecten. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft in 2023 een regionaal 'Woonberaad' opgericht. In het Woonberaad Parkstad wordt de samenwerking met marktpartijen versterkt door de ambities vanuit de gemeenten en de markt bijeen te brengen en worden belemmeringen voor woningbouwprojecten, bijvoorbeeld op het gebied van financiële haalbaarheid, procedures en wet- en regelgeving, bij de kop gepakt. Daarnaast wordt in het najaar van 2024 een open Woonevent Parkstad georganiseerd voor woningzoekenden (koopsector) waar woningbouwplannen in de regio onder de aandacht worden gebracht. Overigens wordt ook buiten de regio veel aandacht besteed aan het uitrollen van de ambitie; onder andere via de landelijke vastgoedbeurs 'Provada'.

5. €163 miljoen aan Rijkssubsidies voor herstructurerings- en woningbouwprojecten

Woningbouw staat hoog op de politieke agenda van de Rijksoverheid. Via het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn verschillende subsidieregelingen door het Rijk open gesteld om woningbouw te stimuleren en herstructurering te ondersteunen, zoals de Woningbouwimpuls, de Startbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. Mede door de regionale lobby vanuit Parkstad hebben de regionale aanvragen van Parkstad geleid tot substantiële rijksbijdragen aan woonprojecten in de regio.

In eerdere bestuursperiodes is circa €75 miljoen aan rijksbijdragen voor wonen en herstructurering binnen gehaald:

- €20 miljoen uit de eerste Regio Deal voor projecten uit het thema wonen en leefbaarheid (2019) en
- €45 miljoen uit de eerste tranche van de Regeling Volkshuisvestingsfonds (2021).
- Daarnaast is in 2021 ook een bijdrage van €4,6 miljoen ontvangen uit de tweede tranche van de Regeling Woningbouwimpuls voor het woningbouwprogramma in Heerlen Centrum.
- Vanuit de DU Bevolkingsdaling (2016 - 2021) is €5 miljoen vrijgemaakt voor woningbouw- en herstructureringsprojecten.

In de huidige bestuursperiode is (tot nu toe) additioneel een bedrag van in totaal €89,3 miljoen aan Rijkssubsidies met succes aangevraagd voor projecten uit het programma wonen en herstructurering. Het gaat om:

- €13,6 miljoen voor nieuwbouw van 1.292 woningen in Heerlen Centrum en Kerkrade Centrum vanuit het budget voor Woningbouw en Mobiliteit
- €6 miljoen voor de nieuwbouw van 1.071 woningen in Brunssum Centrum, Heerlen Noord, Heerlen Centrum, Kerkrade Centrum, Kerkrade West, Schimmert, Simpelveld en Waubach uit de 5^e en 6^e tranche van de Regeling Woningbouwimpuls.
- €5,7 miljoen voor de nieuwbouw van 835 woningen in Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal uit de Regeling Startbouwimpuls (nieuwbouw 835 woningen)

- €60 miljoen voor de herstructurering van 1.741 woningen in Bocholtz, Brunssum Centrum, Brunssum Oost, Heerlen Noord, Kerkrade Oost, Kerkrade West, Schaesberg en Schinveld uit de 2^e en 3^e tranche van de Regeling Volkshuisvestingsfonds.
- €4 miljoen uit de tweede Regio Deal voor het behoud van de karakteristieke elementen bij de herstructurering van 366 woningen in voormalige mijnkoloniën.

TABEL 2: OVERZICHT RIJKSSUBSIDIES WONEN EN HERSTRUCTURERING NAAR GEMEENTE

Gemeente	Ontvangen Rijkssubsidies 2022 – 2024	Totaal ontvangen Rijkssubsidies (2016 – 2024)
Beekdaelen	€ 2.076.310,11	€ 9.711.819,11
Brunssum	€ 9.706.085,60	€ 22.211.012,60
Heerlen	€ 59.840.086,54	€ 78.165.327,54
Kerkrade	€ 12.952.990,33	€ 35.728.752,33
Landgraaf	€ 2.656.867,24	€ 13.378.170,24
Simpelveld	€ 1.791.885,55	€ 2.426.885,55
Voerendaal	€ 141.600,00	€ 141.600,00 ¹
Regioprojecten	€ 190.000,00	€ 2.265.000,00
Totaal	€ 89.355.825,37	€ 163.256.767,37

Om een aanvraag te kunnen doen voor een Rijksregeling moet meestal worden voldaan aan een minimumaantal van (te bouwen of te herstructureren) woningen. Veel gemeenten komen individueel niet aan deze vereiste ondergrens. Doordat aanvragen vanuit de Stadsregio Parkstad Limburg – als zelfstandig bestuursorgaan – ook ontvankelijk zijn, is het mogelijk om vaak tóch een (succesvolle) aanvraag in te dienen. Door projecten uit verschillende gemeenten samen te voegen, wordt namelijk wél voldaan aan minimale aantallen. Daarnaast wordt ook in de lobby gezamenlijk opgetrokken, onder leiding van de voorzitter van het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Doorkijk naar de 2e helft van de bestuursperiode 2022 - 2026

De komende tijd zal de focus liggen op het tot uitvoering brengen van woningbouw – en herstructureringsplannen en op het vergroten van de planvoorraad. De volgende acties staan de komende tijd gepland:

- Het komende decennium neemt de vergrijzing verder toe en zal een substantieel deel van de beroepsbevolking met pensioen gaan. De behoefte aan huisvesting voor nieuwe arbeidskrachten in de regio zal dan ook toenemen. Dit vormt aanleiding voor een verdere herijking van de bouwambitie, gespecificeerd naar typologie en aantal woningen. In het 3^e/4^e kwartaal wordt op basis van betaalbaarheidsklassen en woning typologieën in kaart gebracht, waaraan nog extra behoefte bestaat.
- In lijn van de reeds ontwikkelde voorbeelden van de woningbouwambitie 'OV-knooppunt Heerlen' en het Masterplan Wonen Voerendaal wordt een regionaal dekkende ontwikkelkaart voor woningbouw uitgewerkt. Op grond van deze Regionale Ontwikkelkaart worden strategieën uitgerold om de bouwproductie door marktpartijen en corporaties te faciliteren en aan te jagen. Beide voorbeelden van Heerlen en Voerendaal zijn in het voorjaar tijdens de Limburgse Woonkeuken ook als best practice gepresenteerd aan de (demissionair) Minister van BZK.
- Op 12 oktober zal een Woonevent Parkstad worden georganiseerd voor woningzoekenden (koopsector)
- Er wordt – uiterlijk 1 oktober – aanstaande wederom een subsidieaanvraag ingediend voor een bijdrage uit de 4^e en laatste tranche van het Volkshuisvestingsfonds, waaruit inmiddels €105 miljoen door het Rijk aan Parkstad toegekend is.
- Regionaal wordt samen met gemeenten, marktpartijen en corporaties gewerkt aan standaardisering van procedures bij repeterende woningbouw.
- In regionaal verband wordt onderzocht of een regeling van het Rijk ter versterking van de uitvoeringskracht in de woningbouwopgave kan worden ingezet (deadline aanvraag 15 oktober).

¹ Vanuit de Stadsregio Parkstad Limburg lopen buiten de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om ook nog andere subsidies naar projecten in gemeenten. Bij Voerendaal, betreft dat onder meer de Open Club Klimmen (DU Bevolkingsdaling), de ontwikkeling van het centrum van Voerendaal (Regio Deal I) en de gebiedsgerichte aanpak van Ubachsberg (Regio Deal II).

Tot slot

Provinciale Staten van de Provincie Limburg hebben in het voorjaar het beleidskader 'Leefbare Steden en Dorpen' vastgesteld. Daarnaast is in het nieuwe nationale Coalitieakkoord 'HOOP, LEF EN TROTS' veel aandacht voor de woonopgave en heeft de nieuwe Minister van VRO in dit kader reeds een werkbezoek afgelegd aan Parkstad. De komende periode zal worden onderzocht welke kansen er vanuit deze provinciale en landelijke ontwikkelingen voor de regio Parkstad zijn en hoe deze kunnen worden verzilverd.

Mocht u naar aanleiding van deze regionale raadsinformatiebrief vragen hebben over het regionale programma wonen en herstructurering, kunt u deze stellen aan uw wethouder wonen/volkshuisvesting, tevens lid van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering.

Hoogachtend,
Namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg,

De voorzitter,



Tim Weijers

De secretaris,



Suzanne Lipsch