



Provinciale Staten
van Limburg

Cluster	WL	Behandeld	M.J.H. Steijvers – van der Veer
Ons kenmerk	DOC-00331472	Telefoon	+31 6 21 83 60 19
Uw kenmerk	-	Maastricht	28 september 2022
Bijlage(n)	1	Verzonden	28 september 2022

Onderwerp

Mededeling portefeuillehouder definitief Limburgs bod prestatieafspraken wonen Provincie Limburg-Rijk 2022

Geachte Staten,

Met deze mededeling informeren wij uw Staten over de voortgang in het proces met betrekking tot het maken van prestatieafspraken wonen met het Rijk.

Op het gebied van wonen is veel in beweging, de opgaven zijn groot en complex en de rol die corporaties, gemeenten en de bouwende marktpartijen daarin hebben te vervullen is cruciaal. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft een snelle start gemaakt met de uitwerking van een “Nationale Woon- en Bouwagenda” (NWBA). Het eerste uitgewerkte programma “Programma Woningbouw” is erop gericht de woningbouwproductie op te voeren naar 100.000 woningen per jaar. De totaalopgave richt zich op het toevoegen van 900.000 woningen in 9 jaar. Het gaat echter niet alleen over de aantallen, minstens zo belangrijk is daarbij, dat gebouwd wordt om te voorzien in de behoefte aan (betaalbare) woningen voor specifieke doelgroepen én dat de spreiding ervan een reële en eerlijke is (“fair share”). Daartoe heeft de minister aangekondigd, kwantitatieve en kwalitatieve prestatieafspraken te willen maken met medeoverheden en woningcorporaties.

Op 31 mei informeerden wij uw Staten (DOC-00277770) over het proces met betrekking tot het maken van Limburgse prestatieafspraken woningbouw met het Rijk. Een afschrift van dit indicatief bod aan de minister hebben wij u doen toekomen.

Een reactie hierop van de minister voor VRO mochten wij op 1 juli 2022 ontvangen. Deze reactie heeft u op 19 juli ter informatie ontvangen (DOC-00300741).



In de afgelopen periode hebben we, samen met al onze stakeholders (gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, semi-overheden etc.), een reality check op meerdere fronten op het indicatieve bod uitgevoerd:

- Spiegelen van het bod aan de regionale woningbouwbehoefte (kwantitatief en kwalitatief);
- Spiegelen van het bod aan de woningbouw realisatiecijfers van de afgelopen jaren;
- Controle van het bod door stakeholders en gemeenten op realisme en haalbaarheid van de bestaande woningbouwplannen (PlanAtlas) inclusief een ruimtelijke check in relatie tot het provinciaal beleid en andere ruimtelijke opgaven (waar onder natuurontwikkeling en waterberging). Het Waterschap Limburg heeft daarbij meegekeken naar de ruimtelijke toets van woningbouwlocaties in relatie tot mogelijke risico's op wateroverlast;
- Met de woonbond is een gesprek gevoerd over de betaalbaarheid van wonen in Limburg;
- Faciliteren van gesprekken over de haalbaarheid van een eventuele extra ambitie bovenop de regionale behoefte.

De uitkomsten van deze reality check hebben geleid tot het voorliggende definitieve Limburgs bod prestatieafspraken wonen Provincie Limburg-Rijk 2022.

Het indicatieve bod kende een bandbreedte (21.000 – 30.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030). Op basis van de reality check is in het definitieve bod een aantal van minimaal 26.550 toe te voegen woningen t/m 2030 opgevoerd. Hiermee realiseren we op z'n minst de door het Rijk genoemde woningbouwproductie van 16.273 woningen voor Limburg. Het Limburgs bod van 26.550 is bovendien een ondergrens en een aantal dat op basis van onze (met de regio's afgestemde) reality-check in 9 jaar haalbaar is.

Maar Limburg wil ook haar nek uitsteken, door de sterk druk op de woningmarkt in groeigebieden met een extra Limburgs aanbod te verlichten. Een extra instroom moet mede zorgen voor een evenwichtigere samenstelling van onze wijken, door de toevoeging van middenhuur- en/of (betaalbare) koopwoningen. Wij zijn bereid om ons bod hiervoor op te hogen en willen 20.000 extra woningen bouwen.

Het bod is in die zin dus een minimum bod, dat wordt door vertaald naar regionale woondeals waarbij het belangrijk wordt, deze met regelmaat te herijken. Ontwikkelingen, kansen, behoeften, opgaven en benodigde instrumenten worden voortdurend op elkaar afgestemd en aangepast, op basis van actuele ontwikkelingen.

Het Rijk roep alle provincies op om, op basis van het ingediende en definitieve bod, in oktober 2022 een afsprakenkader met het Rijk te ondertekenen. Deze afsprakenkaders worden op dit moment opgesteld. Uiteindelijk zullen in januari 2023 de afspraken moeten leiden tot het sluiten van regionale woondeals. In deze laatste fase zal door het Rijk pas gekeken worden naar mogelijke ondersteuning en de bijpassende governance (Versterking regie op de woningbouw).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

C.W.J.M. Roefs



AANGETEKEND

Ministerie van Binnenlandse Zaken
De Minister voor Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening
Zijne Excellentie de heer H. de Jonge
Directie Woningbouw
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Cluster WL
Ons kenmerk DOC-00331019
Uw kenmerk -
Bijlage(n) 4

Behandeld M.J.H. Steijvers – van der Veer
Telefoon +31 6 21 83 60 19
Maastricht 28 september 2022
Verzonden 28 september 2022

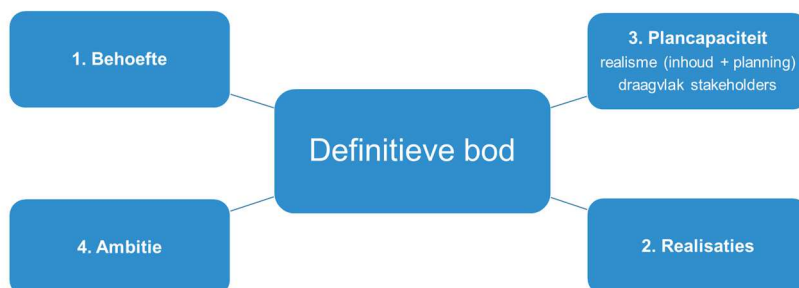
Onderwerp

Limburgs bod prestatieafspraken wonen 2022 Provincie Limburg - Rijk

Excellentie,

Inleiding

Op 31 mei 2022 stuurden wij u de Limburgse “indicatieve prestatieafspraken wonen 2022 Provincie – Rijk” (kenmerk, DOC-00277763). Inmiddels hebben wij met de uitvoering van de door u gevraagde reality-check, een objectieve beoordeling uitgevoerd én een verdere verfijning aangebracht in het destijds opgestelde Limburgs aanbod. Niet alleen hebben wij gekeken naar de haalbaarheid van de plannen (plancapaciteit, realisaties in het verleden, huishoudensontwikkeling, prioritering stakeholders, ophalen knelpunten bij uitvoering, voorlopige ruimtelijke check), ook hebben we van het moment gebruik gemaakt om een stevige verdiepingsslag door te voeren in onze dataverzameling. Zoals in de Limburgse Agenda Wonen en in onze Provinciale Omgevingsvisie vastgelegd, is bouwen naar behoefte voor Limburg steeds het uitgangspunt.





In bovenstaande figuur treft u de vier pijlers aan die wij hebben gebruikt bij de reality-check. In bijlage 3 lichten wij deze vier pijlers gedetailleerd toe.

Het bod

Wij zetten in Limburg gezamenlijk de schouders onder de realisatie van minimaal 26.550 woningen, van nu tot en met 2030. Willen wij tegemoet komen aan de kwalitatieve behoefte in Limburg¹, dan moeten wij 21.150 woningen realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middenhuur en koop tot aan de NHG-grens).

Wij houden in het totale bod rekening met een migratietoename, zoals wij deze de laatste 5 jaren zien én met onze kwalitatieve transformatieopgave (vervanging, verbetering incurante voorraad), zoals deze in Limburg aan de orde is. Een scenario waarin woonwensen worden vertaald naar te bouwen woningen wordt door de schrijvers van het behoefteonderzoek bovendien voor Limburg in z'n algemeenheid realistischer geacht, dan een scenario waarbij vooral gekeken wordt naar verhuisgedrag.

De reality-check wijst uit dat wij deze aantallen waaraan behoefte bestaat (spiegelend aan de ruimtelijke toets, de aanwezige plancapaciteit en de realisaties in het verleden), ook kúnnen realiseren, mits Limburgse regio's óók mogen rekenen op uw financiële steun, gezien het grote aandeel "betaalbaar" dat hier gebouwd moet worden. Als de huidige financiële regelingen niet toegankelijker gemaakt worden voor de Limburgse regio's, kan Limburg haar bod aan u niet garanderen, gezien de noodzakelijke (relatief) grote opgave in het betaalbare segment en het negatieve verdienvermogen als gevolg daarvan.

Ambitie

Wij realiseren hiermee op z'n minst, ruimschoots de door u, in uw brief van 31 mei 2022 (kenmerk 2022-0000353327) genoemde woningbouwproductie van 16.273 woningen voor Limburg. Het Limburgs bod van 26.550 woningen is bovendien onze ondergrens, een aantal dat op basis van onze (met de regio's afgestemde) reality-check in 9 jaar haalbaar is.

Maar Limburg wil ook haar nek uitsteken, door de sterke druk op de woningmarkt in groeigebieden met een extra Limburgs aanbod te verlichten. Een extra instroom moet mede zorgen voor een evenwichtigere samenstelling van onze wijken, door de toevoeging van middenhuur- en/of (betaalbare) koopwoningen. Wij zijn bereid om ons bod hiervoor op te hogen en willen 20.000 extra woningen bouwen.

In de toedeling naar jaren hebben wij een duidelijke scheiding aangebracht tussen datgene wat er vóór 2026 gerealiseerd moet worden (grotendeels op basis van uitvoering gereede plannen) en daarna. Dit om te voorkomen dat plannen op grote schaal aangepast moeten worden om alsnog een groter aandeel (dan 2/3) betaalbaar erin onder te brengen. Vanaf 2026 zullen, conform de Provinciale verordening, actuele regionale behoefteonderzoeken leidend zijn.

Het bod is in die zin dus een minimum bod, dat wordt door vertaald naar regionale woondeals waarbij het belangrijk wordt, deze met regelmaat te herijken. Ontwikkelingen, kansen, behoeften, opgaven en benodigde instrumenten worden voortdurend op elkaar afgestemd en aangepast, in het langjarige proces met u.

¹ "Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg, inzicht in kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio", september 2022.



Wij hebben het gezamenlijke uitgangspunt dat water en bodem (landelijk) sturende principes zijn bij de planning van nieuwe woningen. Opgaven kunnen per gebied wijzigen en verschuiven. Limburg is bereid om mogelijk verschuivende opgaven op te vangen indien deze passen bij onze ruimtelijke uitgangspunten.

Regionale verschillen

In de brief bij ons indicatieve bod hebben wij reeds met u gedeeld dat, inzoomend op de drie COROP regio's in Limburg, verschillen in de huisvestingsopgave te zien zijn. Zo constateren wij dat de categorieën goedkope koop en middeldure huur elkaars concurrent dan wel elkaars alternatief kunnen zijn. Dat hangt sterk samen met de (koop)cultuur en geschiedenis van een regio, gemeente of kern. Daarin hebben wij schuifruimte nodig.

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 én de verbondenheid met regio's als Nijmegen en Brainport Eindhoven. Agribusiness, maakindustrie en logistiek zijn de 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. Gezondheid is de belangrijke verbindende schakel. In Noord-Limburg kiest de regio 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 ingezet op voldoende (sociale) huurwoningen en betaalbare koopwoningen en mede door de sterk toenemende vergrijzing, sterk ingestoken op het bevorderen van de doorstroming. 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 draagt de regio zorg voor een evenwichtiger samenstelling van haar wijken. Dit sluit aan op de stedelijke dynamiek die óók in Noord-Limburg te vinden is. 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 en toekomstgerichte woningen voor senioren en starters, met voldoende keuze mogelijkheden 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 is gelegen ten opzichte van de andere provincies. Noord-Limburg heeft en vraagt - ook van haar medeoverheden - extra aandacht voor de opgaven in de bestaande voorraad (levensloopbestendig maken en verduurzaming) en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Extra aandacht voor specifieke doelgroepen (waaronder arbeidsmigranten), beschouwt Noord-Limburg als een vanzelfsprekend onderdeel van deze opgave.

De regio **Midden-Limburg** is het spreekwoordelijke hart van de provincie Limburg. In Midden-Limburg is het aantrekkelijk wonen, is er in ruime mate sprake van een gezonde economische bedrijvigheid en voorziet het unieke land- en waterlandschap in de behoefte van recreatie en cultuur. In de regio is sprake van een goede balans tussen verstedelijkt gebied en het omliggende landelijk gebied; de overgang naar mooie kernen is subtiel.



Ook is er sprake van een hoge mate van kwalitatieve voorzieningen op alle maatschappelijke vlakken (medische voorzieningen, onderwijs, sport, recreatie en cultuur, enz.). De regio kent de nodige agrarische bedrijvigheid. In de regio Midden-Limburg wordt al jaren intensief samengewerkt met alle stakeholders om een zo hoog mogelijk woon- en werkklimaat en leefbaarheidsniveau te bereiken en te continueren. Ook in deze regio is er ruimte voor de nodige nieuwbouw naast aandacht voor de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad en transformatie van overig bestaand vastgoed naar woningen.

De uitdagingen voor de komende jaren zijn allereerst zorgdragen voor de juiste woning op de juiste plek, op het juiste moment en voor de juiste doelgroep. Accenten worden daarbij gezet op de realisatie van voldoende huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens en/of specifieke doelgroepen (doelgroepen starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen, internationale werknemers, woonwagendwoningbewoners, statushouders en vluchtelingen). Daarbij is er meer aandacht voor de transformatie van bestaand vastgoed naar wonen en wordt er meer gestuurd op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad; zowel op het gebied van duurzaamheid als levensloopbestendigheid. Ook voor deze regio geldt dat ontwikkelingen in Brainport Eindhoven, gelet op de overloop naar Limburg, van invloed zijn op woningbouwontwikkelingen in het grensgebied met Noord-Brabant.

In Zuid-Limburg beschikken we over een uniek heuvellandschap, waar het mooi en goed wonen is. Hier bevindt zich bovendien een verstedelijkt gebied dat zich kenmerkt door een hoog niveau van voorzieningen en werkgelegenheid bij de Brightlandscampussen (Health-, Chemelot- en de Smart Services Campus en MUMC+), Maastricht University, VDL en de toeristische sector. De regio is fors gegroeid aan het begin van de 20^e eeuw. Om destijds te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woonruimte zijn in hoog tempo, veel woningen aan de voorraad toegevoegd. Inmiddels stellen we andere eisen aan het wonen, in het licht van de energietransitie en klimaatadaptatie. Er moet bijgebouwd worden om de doorstroming op de Zuid Limburgse woningmarkt te kunnen blijven garanderen. Naast het doorstromen van bestaande woningen naar nieuwbouw is doorstroming nodig op het vlak van gezinswoningen naar levensloopgeschikte vormen van huisvesting. Dit in het kader van de vergrijzing enerzijds, maar ook vanwege groepen jongeren met een sterke regionale binding die graag willen blijven wonen op de plek waar zij zijn opgegroeid. De internationale connectiviteit is voor Zuid-Limburg essentieel om de woningbouwproductie in Limburg op een hoger aantal te kunnen brengen. Zuid-Limburg is op cultureel-historisch en economisch vlak verbonden met de regio's rond Düsseldorf, Aken, Luik en Antwerpen/Brussel. De complexe ruimtelijke opgaven die samenkomen in dit gebied, vragen de komende tijd nog de nodige aandacht en afstemming. Het aanpakken van de ruimtelijke opgaven biedt daarnaast ook kansen om de sociaalmaatschappelijke uitdagingen in deze regio aan te gaan.

Met de regionale woondeals biedt u ons de uitgelezen kans om samen met u en onze partners de regionale woonopgaven integraal en gebiedsgericht aan te pakken.

We zijn verheugd dat u met ons, met onze Limburgse gemeenten, corporaties en andere stakeholders in de komende periode een nadere uitwerking wil geven aan de regionale volkshuisvestelijke opgaven. We verwachten door deze intensivering van onze samenwerking beter in staat te zullen zijn om - ieder binnen diens taak, rol en verantwoordelijkheid - een optimaal resultaat, te bereiken voor Limburg, de Limburgers en voor Nederland, met oog en aandacht voor de bijbehorende infrastructurele voorzieningen. Daarbij vertrouwen we op de beschikbaarheid van de voor Limburg benodigde en toepasbare instrumenten en middelen.



Wij hebben de door u in uw reactie op het bod meegegeven opmerkingen verwerkt in de nadere toelichting op het bod.

Gedetailleerde informatie en een toelichting van (de totstandkoming van ons bod) treft u aan in:

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

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris

Specificatie en toelichting cijfers van het Limburgs bod

Het Limburgs bod is tot stand gekomen door te kijken naar vier pijlers; een provinciaal woningbehoefteonderzoek, realisaties in de afgelopen jaren, gemeentelijke plancapaciteit en ambities van de regio's. Zie voor een inhoudelijke en procesmatige toelichting van deze vier pijlers, bijlage 3.

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de meest actueel beschikbare cijfers. De woningmarkt is (sterk) in beweging en jaarcijfers over woningvoorraad- en huishoudensontwikkeling fluctueren sterk. Dit betekent dat uitschieters naar boven en beneden eerder regel dan uitzondering zijn. Door adequate (effectieve/efficiënte) monitoring zijn wij in staat om snel en goed in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en actualiteiten.

In tabel 1 is het Limburgse bod per jaar uitgesplitst naar woningtoevoegingen (nieuwbouw, splitsing en functiewijziging) en woningonttrekkingen (sloop, samenvoeging en functiewijziging). Ook is het saldo van de toevoegingen en onttrekkingen weergegeven.

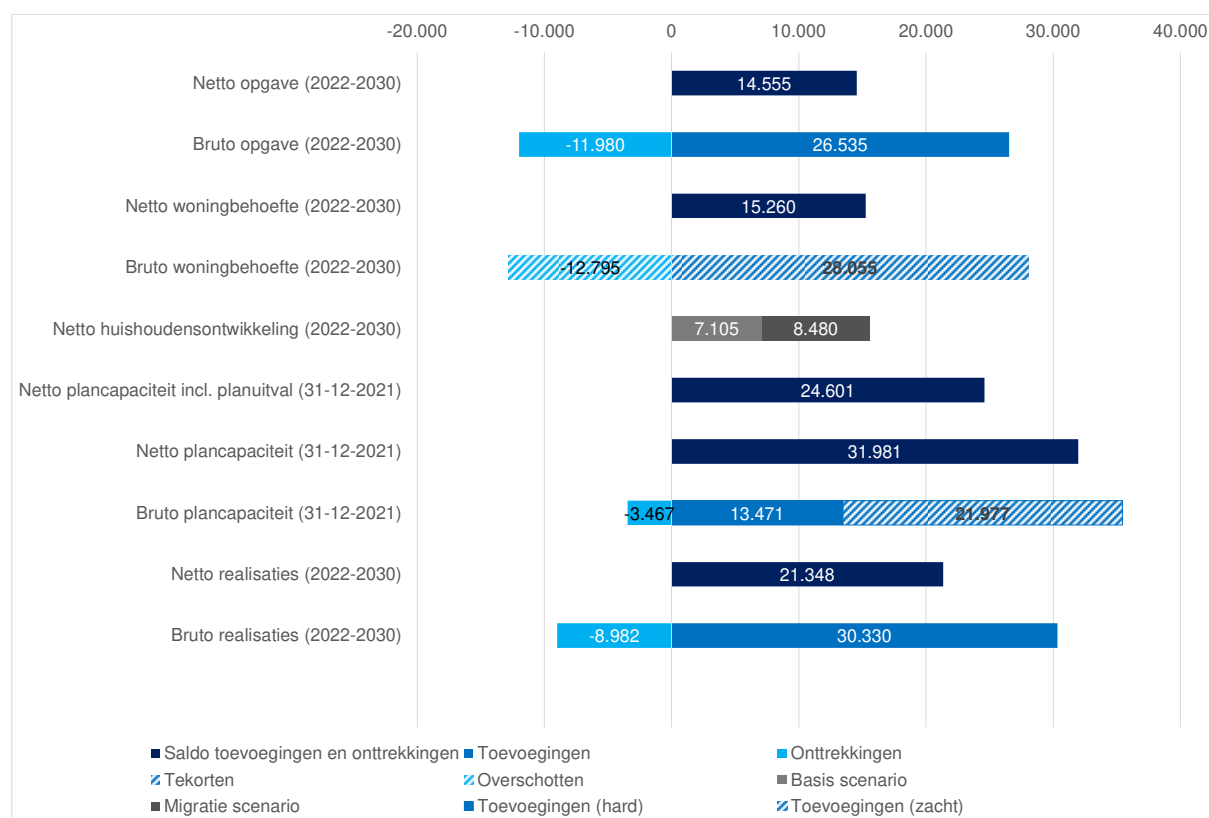
Tabel 1: woningtoevoegingen en -onttrekkingen naar jaar

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

Voor de periode t/m 2030 zetten wij in op de realisatie van minimaal 26.550 woningen. De realisaties stijgen vanaf 2024 omdat uitgaande van (wederkerige) prestatieafspraken een versnelling gerealiseerd kan worden. Conform de huidige inzichten zullen in Limburg, naast de woningtoevoegingen, op termijn ook 12.000 woningen onttrokken moeten worden. Daarbij houden we rekening met een piek in de prognoses rond 2030, waardoor op termijn mogelijk meer woningen onttrokken moeten worden. Vanwege de huidige woningtekorten in specifieke segmenten wordt het slooptempo voor de komende jaren (nog) getemporeerd op het (gemiddelde gerealiseerde) niveau van de afgelopen 5 jaar. Per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) groeit de woningvoorraad met minimaal 14.550 woningen (excl. administratieve correcties).

In figuur 1 zijn de kerncijfers van de pijlers van het Limburgse bod weergegeven. Rekening houdend met planuitval, hebben de Limburgse gemeenten kwantitatief ruimschoots voldoende plancapaciteit om te voorzien in de netto woningbouwopgave. Het grootste gedeelte van de plannen is (nog) zacht. Achterliggende oorzaak hiervoor is dat het percentage planhardheid in Limburg juist flink is afgenomen, omdat er de afgelopen 2 jaar relatief veel gebouwd is en zien we veel nieuwe (zachte) plannen. Het opharden van de plancapaciteit is een aandachtspunt (voor de regionale woondeals).

In figuur 1 is ook te zien dat de resultaten uit het verleden¹ uitwijzen dat de woningtoevoegingen realistisch zijn. Voor wat betreft de benodigde onttrekkingen aan de woningvoorraad zal flink opgeschaald moeten worden (zeker als gekeken wordt naar de plancapaciteit voor onttrekkingen). Hiervoor zijn additionele middelen nodig.



Figuur 1: Kerncijfers Limburgs kwantitatief bod – Limburg totaal

In tabel 2 zijn de beoogde minimale woningtoevoegingen van het Limburgs bod gespiegeld aan de (harde) plancapaciteit waarbij een uitsplitsing is gemaakt naar jaar. De plancapaciteit over de periode 2022-2030 is voldoende; de verhouding tussen plancapaciteit en beoogde woningtoevoegingen is immers groter dan 130%. Verder valt op dat de plancapaciteit niet evenredig over de jaren heen geregistreerd is, waarbij de te verwachte realisatie in de eerste drie jaar stelselmatig overschat wordt. Dit heeft te maken met planoptimisme. In de praktijk blijkt de realisatie van woningbouwprojecten een ingewikkeld proces dat afhankelijk is van vele (economische, juridische, ruimtelijke en maatschappelijke) factoren die vooraf moeilijk in te schatten zijn.

¹ Het jaargemiddeld aantal realisaties over de afgelopen 5 jaar is geëxtrapoleerd voor de periode 2022-2030.

Tabel 2: woningtoevoegingen in relatie tot plancapaciteit naar jaar en hardheid

Periode	Toevoegingen	Plancapaciteit toevoegingen		Harde plancapaciteit toevoegingen	
		(#)	(%) ²	(#)	(%) ³
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%

Naast het realiseren van voldoende woningen, is het in Limburg van belang om woningen te realiseren die voorzien in een specifieke behoefte. Betaalbaarheid is daarbij belangrijk. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. In tabel 3 is het absolute Limburgse bod per jaar uitgesplitst naar betaalbaarheid en in tabel 4 is het relatieve aandeel van sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop en het duurdere/dure segment weergegeven.

Tabel 3: woningtoevoegingen naar betaalbaarheid en jaar (in aantallen)

Periode	Sociale huur	Middeldure huur ⁴	Goedkope koop ⁵	Overig ⁶	Totaal
2022	750	600	600	1.000	2.900
2023	750	600	600	1.000	2.900
2024	850	550	550	950	2.950
2025	950	600	500	900	2.950
2026	1.300	700	600	300	2.950
2027	1.400	750	600	300	3.050
2028	1.450	750	550	300	3.050
2029	1.400	700	550	300	2.900
2030	1.350	650	550	300	2.850
Totaal	10.200	5.900	5.050	5.400	26.550

Tabel 4 laat zien dat (gemiddeld) in Limburg de behoefte aan betaalbare woningen groter is dan de Rijksdoelstelling van “2/3 betaalbaar”. Het (in het kader van de reality-check uitgevoerde) woningbehoefteonderzoek becijfert dat de behoefte aan betaalbare woningtoevoegingen 80% is.

² Verhouding met minimale woningtoevoegingen Limburgse bod

³ Verhouding met plancapaciteit woningtoevoegingen

⁴ Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand

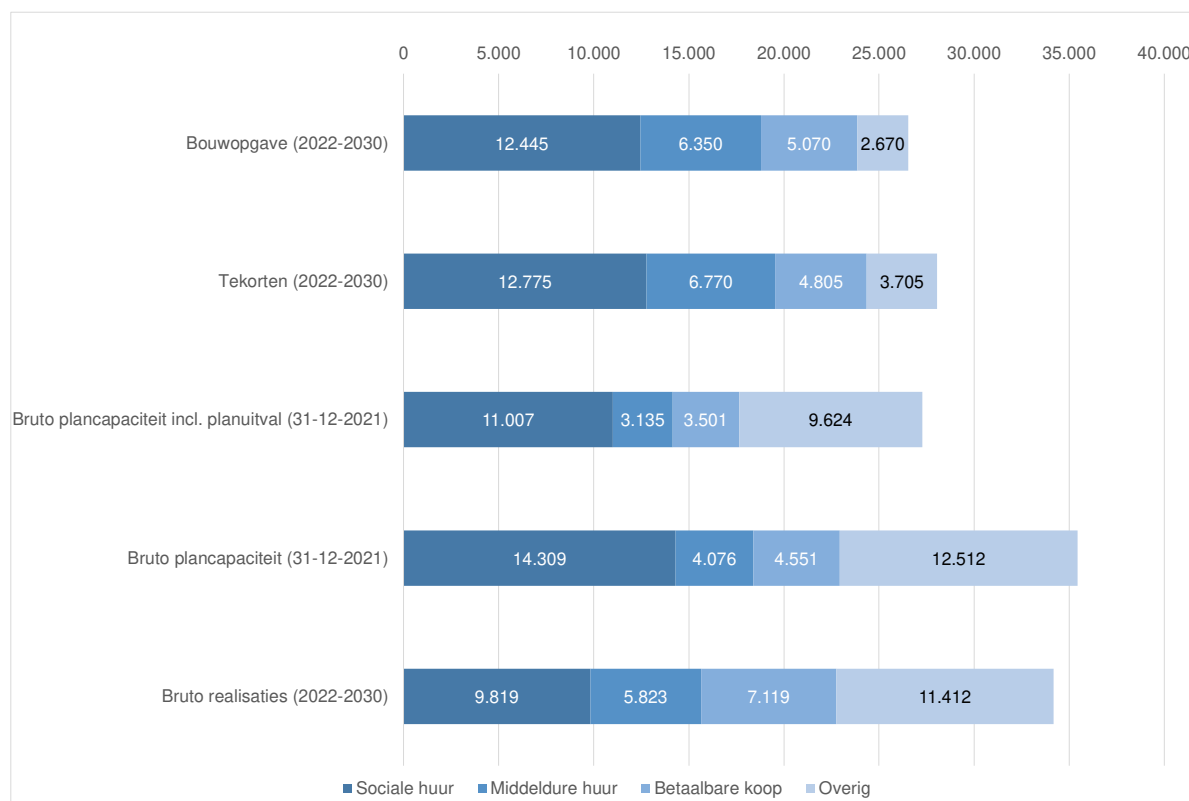
⁵ Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)

⁶ Huurwoningen vanaf €1.000 per maand en koopwoningen vanaf de NHG grens (€355.000)

Tabel 4: woningtoevoegingen naar betaalbaarheid en jaar (percentueel)

Periode	Sociale huur	Middeldure huur	Goedkope koop	Overig
2022	25%	20%	20%	35%
2023	25%	20%	20%	35%
2024	28%	20%	19%	33%
2025	33%	20%	17%	30%
2026	44%	25%	21%	11%
2027	46%	24%	19%	10%
2028	48%	24%	18%	10%
2029	48%	24%	18%	10%
2030	48%	24%	19%	10%
Totaal	38%	22%	19%	20%

In figuur 2 zijn de kerncijfers van de pijlers van het Limburgse bod weergegeven voor wat betreft betaalbaarheid. Rekening houdend met planuitval, hebben de Limburgse gemeenten samen te weinig plancapaciteit om te voorzien in de bruto woningopgave (c.q. het aantal toevoegingen waar behoefte aan is) voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Als plannen uit het duurdere/dure segment worden omgevormd naar het betaalbare segment is in potentie sprake van voldoende plancapaciteit. Het omvormen van plannen zal onderwerp van gesprek moeten zijn bij het uitwerken van de regionale Woondeals. Als gekeken wordt naar de realisaties in 2021 (en deze geëxtrapoleerd worden voor de periode 2022-2030) blijkt dat er (vooralsnog) te weinig betaalbare huur gebouwd wordt. Op basis van de woningbehoefte vraagt dit om een extra impuls.



Figuur 2: Kerncijfers definitieve kwalitatief bod – Limburg totaal

In tabel 5 zijn de beoogde woningtoevoegingen door woningcorporaties weergegeven met een uitsplitsing naar sociale en middeldure huur. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op cijfers van het provinciale woningbehoefteonderzoek en afgestemd met Aedes (afdeling Limburg).

Tabel 5: woningtoevoegingen door corporaties

Periode	Sociale huur	Middeldure huur	Totaal
2022	750	150	900
2023	750	150	900
2024	850	150	1.000
2025	950	200	1.150
2026	1.300	250	1.550
2027	1.400	300	1.700
2028	1.450	300	1.750
2029	1.400	300	1.700
2030	1.350	250	1.600
Totaal	10.200	2.050	12.250

Technische kanttekeningen bij het Limburgs bod

- Bovenstaande cijfers zijn o.a. gebaseerd op de definitieve concept rapportage (d.d. 20 september 2022) van het in opdracht van de Provincie uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. De cijfers van de definitieve rapportage, die wij nog moeten ontvangen, kunnen (nog marginaal) afwijken.
- De Limburgse gemeenten registreren hun woningbouwplannen in de Plancapaciteitsmonitor PCM: zie <https://www.pcmlimburg.nl/>. Dat is een online tool, waarin zij zowel openbare als vertrouwelijke gegevens over bouwplannen kunnen opnemen. Dat kan al vanaf de ideefase (als nog geen exacte invulling of geometrische gegevens bekend zijn). De praktijk laat zien, dat de tool dynamisch gebruik faciliteert, maar niet alle gemeenten hier optimaal gebruik van maken. De tool is opgesteld ter vervanging van het bijhouden van gemeentelijke lijstjes en de fasering, inhoud en ligging van woningbouwplannen met elkaar te vergelijken. Deze tool wordt door de provincie Limburg als belangrijkste bronhouder voor woningbouwplannen gebruikt. Ten behoeve van het opstellen van de Limburgse Woonmonitor worden de ingevoerde gegevens eenmaal per jaar gecontroleerd en gevalideerd door en bij de gemeenten. Daarbij wordt onder meer gecheckt, welke plannen inmiddels geheel of gedeeltelijk zijn gerealiseerd. Op basis van die controles worden de online gegevens weer gecorrigeerd. Hoewel de PCM met zorg geactualiseerd wordt, kan aan de verstrekte informatie geen recht ontleend worden.
- Een flink aantal gemeenten registreren in de PCM geen plannen die (nog) niet zijn afgestemd met de regio. Ook zijn er plannen die geen juridische procedure behoeven. Dit leidt tot onder registratie van (zachte) plannen.
- Bij de analyse van de plancapaciteit naar betaalbaarheid moet de kanttekening gemaakt worden dat van 45% van de huidige plancapaciteit, de betaalbaarheid onbekend is. Dit percentage onbekend is hoog omdat veel plannen nog in de ideefase zitten en de plansamenstelling in dat stadium vaak nog niet uitgekristalliseerd is. De verwachting is dat van de onbekende plannen het percentage betaalbare woningen relatief kleiner zal zijn, omdat plannen van corporaties relatief goed geregistreerd worden. Vanaf 2025 worden oude woningbouwplannen (van voor 2015) herijkt, waardoor sturing op betaalbaarheid gericht kan plaatsvinden.

- Methoden en definities van de PCM kunnen (nog) afwijken van de landelijke afspraken (zoals vastgelegd in het document “Basisset eenduidige definities - definitief 27 januari 2022”), omdat afspraken later gemaakt zijn dan de start van de actualisatie PCM (met peildatum 31-12-2021). Voor details kan het metadataboek PCM 2021 beschikbaar gesteld worden.
- Door verschillen tussen het door BZK aangereikte format voor het bod en het datamodel van de PCM, zijn een aantal pragmatische berekeningen uitgevoerd om de gevraagde informatie aan te leveren. In de PCM wordt bijvoorbeeld een (separate) uitsplitsing gemaakt naar jaartal en een (separate) uitsplitsing naar prijssegment. Er wordt echter geen gecombineerde uitsplitsing gemaakt, zoals in het aangereikte format gevraagd.

Afhankelijkheid van het Limburgs bod

Uit de reality-check blijkt dat in “normale” omstandigheden het Limburgs bod, technisch gezien realiseerbaar is. Daadwerkelijke realisatie is echter sterk afhankelijk van meerdere factoren.

1. De complexe Limburgse situatie

- De bestaande woningvoorraad kan in kwalitatief opzicht niet aan de behoefte voldoen, er is een kwalitatieve mismatch, deels óók in het particuliere bezit (in Zuid Limburg vooral ook in de voormalige mijnkoloniën);
- Woningbouw, herstructurering, transformatie en onttrekking hebben daarmee een sterke onderlinge samenhang: deze gerelateerde opgaven kunnen niet eigenstandig worden aangepakt;
- Limburg moet daarom méér bouwen dan de kwantitatieve behoefte, om daardoor de benodigde transformatie van de woningmarkt te volbrengen en te kunnen voldoen aan de kwalitatieve behoefte. Daarbij is per definitie altijd sprake van onrendabele toppen.
- Een meer evenwichtige samenstelling van wijken is van groot belang voor een duurzaam herstel en behoud van de leefbaarheid in alle Limburgse regio's;
- (Blijvende) betaalbaarheid is van groot belang. De daarvoor landelijke gehanteerde grens van € 355.000,00 is echter niet realistisch voor alle Limburgse regio's. De grens van betaalbare segmenten verschillen regionaal (lokaal) significant van elkaar en is in sommige gemeenten (veel) lager dan de landelijke grens.
- Bestaande plannen voorzien niet altijd in het juiste product op de juiste locatie, herijking van de planvoorraad op korte termijn is noodzakelijk om locaties vrij te spelen voor de bouw van (betaalbare) woningen;
- Er is sprake van een nijpend tekort aan handjes en expertise bij Limburgse overheden, corporaties en andere partners. De concurrentie om de medewerker is groot en zij geven steeds vaker de voorkeur aan werken in gebieden met een grotere bouwopgave (meer verdien capaciteit).

2. Ontwikkelingen (nationaal)

- De druk op de doorstroming op de woningmarkt wordt vergroot door een toename van de instroom van vluchtelingen;
- Het toenemende personeelstekort in Limburg moet opgevangen worden met “nieuwe” werknemers waarvoor ook weer passende woonruimte nodig is;
- Als gevolg van de oorlog in Oekraïne stijgen materiaal- en grondstofprijzen en kosten voor personeel en transport en zijn er onzekerheden omtrent leveringen en aansluitingen op het energienet;
- De (tussentijdse) stapeling van eisen met betrekking tot wonen en woonomgeving (klimaatadaptatie, natuurinclusief, duurzaam, milieu, bereikbaarheid, voorzieningenniveau, erfgoed, etc.) hebben gevolgen voor de planning (tijdrovend) en voor toerekenbare en bovenplanse kosten voor woningbouw;
- De urgentie rondom de stikstofaankpak stelt hoge eisen aan de inrichting van de leefomgeving en heeft mogelijk gevolgen voor de woningbouw.

3. Processen en procedures

- De invoering van de omgevingswet is een grote operatie met impact die regie, gewenning en daarmee tijd vraagt;
- Plannen tot ontwikkeling brengen is gemoeid met een lange doorlooptijd vanwege participatie, inspraak, onderhandelingen en (in voorkomende gevallen) door langjarige bezwaar- en beroepsprocedures;
- Rollen en taken kunnen slechts dan door de Provincie opgepakt worden, wanneer er sprake is van een wettelijke basis, waar instrumenten, middelen en capaciteitsinzet aan gekoppeld is.



Wat hebben wij nodig van het Rijk?

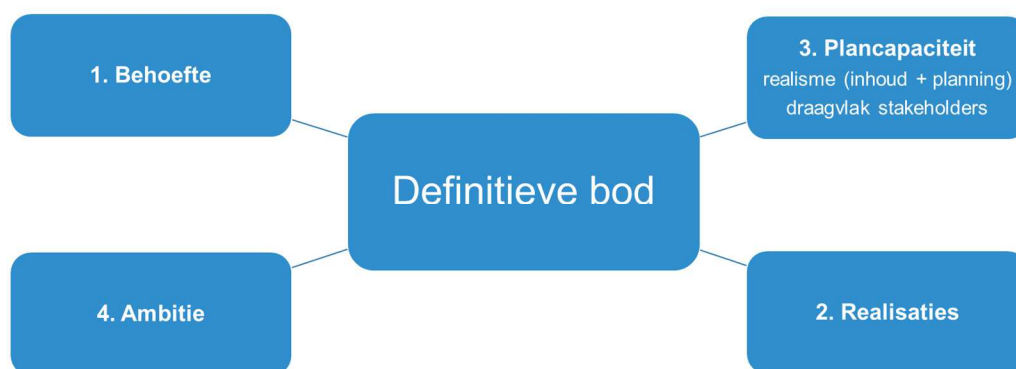
1. Erkenning van en het gesprek over de Limburgse huisvestingsopgave in al haar facetten en de samenhang daarbinnen met de (nationale) nieuwbouwopgave.
2. Interdepartementale coördinatie op het formuleren van oplossingsrichtingen voor samenhangende ruimtelijke en sociale opgaven en het bijbehorende instrumentarium.
Financiële regelingen (onder andere Woningbouwimpuls en Volkshuisvestingsfonds) die toegankelijk zijn en ruimte bieden voor de Limburgse opgaven, zodat de Limburgse regio's in staat worden gesteld deze te realiseren. Dat vraagt ten minste om aanpassing van de huidige voorwaarden voor indienen (grootte van de projecten i.r.t. omvang gemeente), maar ook van de scoringscriteria. Ook is een vereenvoudiging van de aanvraagprocedures én de verantwoordingssystematiek nodig om ambtelijke capaciteit, met meer efficiëntie, op uitvoering in te kunnen zetten.
Woningbouw en infra/bereikbaarheid staan in relatie tot elkaar. Ondersteuning met infrastructurele rijksmiddelen in dit verband waardoor locaties beter ontsloten worden (o.a. met betrekking tot de Maaslijn in Noord-Limburg) dienen daarmee meerdere doelen.
3. De inzet van de regeling flexibele inzet ondersteuning woningbouw moet voor Limburg verbreed worden, zodanig dat middelen aangewend kunnen worden voor de inhuur van expertise die nodig is voor de herijking van verouderde, niet passende plannen, waardoor locaties beschikbaar komen voor passende plannen en een versnelling van woningbouw op gang komt.
4. Een extra ambitie kan gerealiseerd worden met financiële steun van het Rijk, voor woningbouw en bijbehorende infrastructuur.
5. Wettelijke verankering van de rollen en taken waarvan het Rijk verwacht dat de Provincies deze gaan uitvoeren, met bijbehorende instrumenten, middelen en capaciteitsinzet.

Bijlage 3 Proces Reality-check Limburgs bod

“Het doel van de reality-check was het eerdere indicatieve bod (1 juni jl.) op te harden om zo op 1 oktober tot een definitief provinciaal bod te komen. Het Rijk heeft alle provincies gevraagd in de periode van 1 juni – 1 oktober gesprekken te faciliteren met gemeenten, waterschappen, woningbouwcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties en andere relevante partijen over:

- *Het schetsen van een beeld over de haalbaarheid van het tijdig realiseren van het gehele provinciale bod (incl. aanvullingen t.o.v. 1 juni).*
- *De aansluiting van het provinciaal bod op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (prijsegmentering, aandachtsgroepen, ouderen etc.)”¹*

De Limburgse aanpak in vier pijlers is in samenspraak met de gemeenten (middels een ambtelijke kopgroep van afgevaardigden namens de (sub)regio's) opgesteld. De kopgroep heeft deze aanpak aan de overige gemeenten gecommuniceerd. Deze vier pijlers vormen de fundering onder het Limburgs bod.



1. Spiegelen bod aan de regionale woningbouwbehoefte.
In Limburg was geen recent woningbehoefteonderzoek (wbo) voor heel Limburg, noch regionale/gemeentelijk wbo's die vergeleken en opgeteld konden worden beschikbaar. Optelling was niet mogelijk vanwege de verschillende methoden (andere prognoses), peildata en andere beleidskeuzes/ambities. De Provincie heeft ten behoeve van het bod bij de Stec Groep een opdracht uitgezet voor het uitvoeren van een woonbehoefte onderzoek (tot 2030) voor heel Limburg, uitgesplitst naar de drie COROP-regio's (Noord-, Midden-, Zuid-Limburg). Dit onderzoek dient als fundering voor het bod. Om inzichtelijk te krijgen wat kwalitatief nodig is wordt een uitsplitsing naar woningtypen en prijsklassen gemaakt, waarbij de woningbehoefte op basis van verschillende scenario's in beeld wordt gebracht. De concept resultaten zijn voor de zomer met de gemeenten gedeeld en hun reacties zijn daarna door Stec Groep beoordeeld en verwerkt. Afsproken is dat gemeenten een (gemeentelijke of subregionale) verdieping op het behoefteonderzoek kunnen laten uitvoeren.

¹ Citaat uit de handreiking BZK tbv reality-check

2. Spiegelen aan realisaties uit het (recente) verleden.

De provincie analyseert de (meest recente) woencijfers, waaronder de realisaties, die jaarlijks worden ingekocht t.b.v. de woonmonitor. De planvoorraad hebben we in Limburg sinds 2004 in beeld middels de Plancapaciteitsmonitor (PCM). Het systeem, dat is opgericht als basis voor de woonmonitor, wordt door gemeenten en corporaties geactualiseerd met woningbouwrealisaties en bouwplannen. Daardoor hebben we actuele cijfers over de Limburgse woningmarkt paraat en kunnen we ontwikkelingen in beeld brengen. Zodoende is de totale planvoorraad in beeld gebracht en tevens de realisaties van de afgelopen jaren. Deze realisaties geven een indicatie van de realiteitswaarde van de planvoorraad. Zie voor verdere duiding van de PCM ook “technische kanttekeningen bij het Limburgse bod”, bijlage 1 eerste bullit, pagina 5.

3. Opinie stakeholders en ruimtelijke analyse tbv haalbaarheidstoets realisaties planvoorraad. We toetsen middels twee instrumenten de haalbaarheid van de realisaties van de planvoorraad.

a. *PlanAtlas*

In de maanden mei en juni heeft de Provincie een nieuw instrument ontwikkeld, genaamd de PlanAtlas. Met het instrument PlanAtlas geven stakeholders aan de hand van vragenlijsten (opgesteld in samenwerking met gemeenten), in algemene zin aan hoe men de haalbaarheid van de projecten in eigen portefeuille in z'n algemeenheid inschat. Dit faciliteert het gesprek over de realiteitswaarde van de plannen en de knelpunten die zich daarbij voor doen. Hiervoor zijn twee werkateliers georganiseerd om aan de slag te kunnen gaan met de Planatlas. Tevens zijn tijdens deze atelierssessies diverse constructieve gesprekken gevoerd met aanwezige marktpartijen en corporaties over de knelpunten die ze ondervinden bij de realisatie van bouwplannen. Middels de PlanAtlas is enerzijds de informatie, zoals die in de Plancapaciteitsmonitor verwerkt is, gecheckt en is anderzijds gevraagd de haalbaarheid van de realisatie van projecten in te schatten en daarbij mogelijk aan te geven welke knelpunten zich voordoen. Gemeenten hebben alle plannen gecontroleerd en, daar waar nodig, doorgevoerd in de Plancapaciteitsmonitor.

b. *Ruimtelijke analyse*

De Provincie heeft een ruimtelijke analyse uitgevoerd van het woningbouwprogramma. De woningbouwplannen uit de plancapaciteitsmonitor zijn getoetst met de kaartlagen van natuurwaardes zoals Natura2000, Waterwingebieden en de contouren van het bestaand bebouwd gebied. Plannen waarvan op basis van deze analyse gebleken is dat ze strijdig zijn met andere ruimtelijke belangen, zijn nader bekeken. In principe mogen volgens het provinciaal beleid buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) geen woningbouwontwikkelingen plaatsvinden, behalve als er een vastgesteld bestemmingsplan met de bestemming wonen onder het bouwinitiatief ligt. Vanwege de leidende principes bodem en water, heeft het Waterschap input geleverd over de leidende principes van de Beekdalen en de uitkomsten samen met de Provincie bekeken. Na het uitvoeren van bovenstaande analyses valt 86% van de plannen binnen deze voorwaarden, er zijn geen ruimtelijke belemmeringen om deze plannen te realiseren.

4. Ambitie

Deze pijler gaat over kansen en ontwikkelingen die de regio ziet en beleidskeuzes die mogelijk effect (gaan) hebben op de toekomstige woningvoorraad in de regio. Het geambieerde totaalbeeld van de regio is naast de andere drie pijlers gezet. Het gaat om kansen en ontwikkelingen die aanleiding geven om in Noord-, Midden- of Zuid-Limburg, iets anders of iets extra's te doen, dan uitsluitend op basis van de huidige cijfers blijkt.

Limburgse werkwijze

In Limburg werken we samen met gemeenten, corporaties en andere stakeholders aan het in balans brengen van de woningmarkt. Zo wordt op zeer zorgvuldige wijze kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod op de woningmarkt, regionaal gemonitord en afgestemd waardoor er een gemeenschappelijke basis voor het maken van afspraken is. Deze werkwijze is gehanteerd bij de verzameling van gegevens en de totstandkoming van het indicatief bod alsook bij de uitwerking tot dit definitieve bod.

Vanwege onze uitdrukkelijke wens om deze kenmerkende Limburgse werkwijze te respecteren spraken wij al onze partners de afgelopen tijd met grote regelmaat. Dit ondanks de zeer krappe planning. Zowel ambtelijk alsook bestuurlijk is in de afgelopen maanden intensief samengewerkt aan de reality-check van het Limburgse bod. We hebben onze vier pijlers van de reality-check besproken met gemeenten, corporaties, ontwikkelende partijen, makelaars en waterschap. De reality-check die het ministerie van BZK vroeg is daarmee zorgvuldig uitgevoerd.

Onze werkwijze vraagt veel van ons en onze partners. Vandaar dat we de te doorlopen stappen met een aantal kopgroepen opgepakt hebben. In die kopgroepen zitten vertegenwoordigers van (sub)regio's. Middels een aantal werkateliers hebben we input van alle stakeholders opgehaald.

Ontwikkelingen volgden elkaar snel op. Om alle betrokkenen optimaal mee te nemen (gelet op de zomerperiode en de afwezigheid van velen) is afgesproken dat de provincie wekelijks de actuele informatie liet toekomen via een mail, om zodoende ook het ambtelijke en bestuurlijke samenspel zo goed mogelijk te laten verlopen.

Kortom, in de periode juni t/m september 2022 zijn we continu in overleg geweest met de verschillende in- en externe stakeholders (gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, semi-overheden etc.), waardoor we nu een breed gedragen en goed onderbouwd (reëel) bod met een extra ambitie kunnen geven, mits ook de wederkerigheid vanuit het Rijk voldoende getoond wordt.

De in deze bijlage opgenomen organisaties zijn allen benaderd en hebben de mogelijkheid gehad om reacties te leveren op het ontwerp van het plan. Het ontwerp van het plan is te vinden in de bijlage 4 van de aanvraag tot vaststelling van het plan.

Woningcorporaties Limburg

Antares
Destion
HEEMwonen
Krijtland Wonen
Servatius Wonen en Vastgoed
Stichting Mooiland
Nester
Stichting Woonzorg Nederland
Weller
Wonen Limburg centraal kantoor
Wonen Meerssen
Wonen Wittem
Wonen Zuid
Woningstichting Berg en Terblijt
Vincio Wonen
Woningstichting Maasvallei Maastricht
Woonik
Vanhier Wonen
Woningstichting Woonwenz
Woonik
Woonpunt Hoofdkantoor
ZAAM-wonen
Zowonen

Gemeenten Limburg, wethouders wonen

Gemeente Beek
Gemeente Beekdaelen
Gemeente Beesel
Gemeente Bergen
Gemeente Brunssum
Gemeente Echt-Susteren
Gemeente Eijsden-Margraten
Gemeente Gennep
Gemeente Gulpen-Wittem
Gemeente Heerlen
Gemeente Horst aan de Maas
Gemeente Kerkrade
Gemeente Landgraaf
Gemeente Leudal
Gemeente Maasgouw
Gemeente Maastricht
Gemeente Meerssen
Gemeente Mook en Middelaar
Gemeente Nederweert
Gemeente Peel en Maas
Gemeente Roerdalen
Gemeente Roermond
Gemeente Simpelveld
Gemeente Sittard-Geleen
Gemeente Stein
Gemeente Vaals
Gemeente Valkenburg a/d Geul
Gemeente Venlo
Gemeente Venray
Gemeente Voerendaal
Gemeente Weert

De in deze bijlage opgenomen organisaties zijn allen benaderd en hebben de mogelijkheid gehad om reacties te leveren op het Bijlage 4

overige stakeholders

Wagner PMO
Vermeer architecten bv
Universiteit Maastricht
Swentibold Projectontwikkeling BV
Stichting Land van Horne
RO groep
Mulleners Vastgoed BV
MIBA
HVG Real Estate BV
Hebru Vastgoed bv
Grouwels Daelmans Projectontwikkeling
EDM b.v.
BPD Ontwikkeling
Bouwmij Janssen BV
Boonen Vastgoed & Ontwikkeling BV
Ballast Nedam Development
3W real estate
Zuyderland
Zorgkantoor (VGZ)
WOM Belvedere
Volker Wessels
Vivantes
Vijf (PSW, De Zorggroep, Wel.kom en VIGO-Vincent van Gogh)
Van Wijnen
Suyderland Projectontwikkeling B.V.
Steenvlinder BV
Sevagram
SDK
PSW
Proteion
Primevest
Nobama Care
Met ggz
Meander Vastgoed
Matzinger Vastgoed
Maes
Maatschap Kloth-Kessen Vastgoed Ontwikkeling
Klokgroep
Jongen projectontwikkeling
Janssen de Jong
Focus International Real Estate B.V.
Envida
Dichterbij
De Zorggroep
CPO Mechelen
Bouwinvest
Bouwbedrijf Smivers
Bergvast (onderdeel Zuyd Vastgoed)
Amvest
Alliantie van zorgpartijen
A2 Maastricht
Waterschap Limburg
De Woonbond (regio Zuid)