



Provinciale Staten

Clustercode PP

Ons kenmerk DOC-00823376

Bijlage(n) 1

Uw kenmerk -

Maastricht 9 september 2025

Verzonden 12 september 2025

Onderwerp

G-25-015 Statenvoorstel inzake Instellingsbesluit Programmareserve Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal - € 50 miljoen

Geachte Staten,

Hierbij bieden wij u het Statenvoorstel aan betreffende 'Instellingsbesluit Programmareserve Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal - € 50 miljoen'.

Uw Staten worden via dit voorstel gevraagd een programmareserve van € 50 miljoen, ten laste van het begrotingsresultaat 2025, te vormen voor de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal. Daarnaast worden uw Staten gevraagd om Gedeputeerde Staten de opdracht te geven om het *Uitvoerings- en bestedingskader Verstedelijking* voor het zomerreces 2026 aan te bieden ter behandeling aan uw Staten.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



Statenvoorstel

Programma en Projecten

Onderwerp	Instellingsbesluit Programmareserve Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal - € 50 miljoen
G-nummer	G-25-015

Onderwerp

Instellingsbesluit Programmareserve Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal - € 50 miljoen

Samenvatting

Met dit voorstel wordt beoogd een programmareserve van € 50 miljoen, ten laste van het begrotingsresultaat 2025, te vormen voor de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal. Het programma Limburg Centraal richt zich op de realisatie van circa 30–35.000 woningen tot 2040 en verstedelijking rond de zes IC-stations (Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht). Momenteel zijn de gemeenten afhankelijk van Rijksregelingen die vooral inzetten op het stimuleren van losse projecten en weinig ruimte bieden voor integrale gebiedsontwikkeling. Hierdoor dreigen belangrijke investeringen in leefbaarheid, mobiliteit en duurzaamheid buiten beeld te raken. Een flexibel verstedelijkingsbudget is daarom essentieel om de verstedelijkingsopgave samenhangend en toekomstgericht aan te pakken.

Zonder provinciale inzet dreigen versnippering van projecten, uitblijven van de gewenste kwaliteit, vertraging van projecten en het mislopen van rijksmiddelen. Rijk en regio verkennen momenteel de mogelijkheden voor een integraal budget; de eerste uitkomsten worden in november 2025 besproken in het BO MIRT. Door als Provincie initiatief te nemen en een programmareserve in te stellen, positioneert Limburg zich als een serieuze en betrouwbare partner in de verstedelijkingsopgave. Dit versterkt de strategische positie van de provincie in het overleg met het Rijk en vergroot de invloed bij het maken van nieuwe afspraken. Daarnaast werkt de te reserveren € 50 miljoen als strategische aanjager voor gezamenlijke investeringen, doordat deze inzet als hefboom fungeert om aanvullende middelen en cofinanciering van het Rijk, gemeenten, corporaties en marktpartijen te mobiliseren. Zo wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid en investeringsbereidheid voor Limburg Centraal versterkt.

Voorstel

Provinciale Staten worden voorgesteld te besluiten:

1. In te stemmen met het vormen van een programmareserve van € 50.000.000, ten laste van het begrotingsresultaat 2025, ten behoeve van de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal, op te nemen met ingang van begrotingsjaar 2026 onder de benaming “Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal”.
2. Te bepalen dat onttrekkingen uit de programmareserve plaatsvinden na PS-vaststelling van het *Uitvoerings- en bestedingskader Verstedelijking* (met een uitwerking van onder meer criteria, governance, verantwoording).



3. Gedeputeerde Staten opdracht te geven om het *Uitvoerings- en bestedingskader Verstedelijking* voor het zomerreces 2026 aan te bieden ter behandeling aan PS.
4. De 7^e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Aanleiding en bestuurlijke context

De zes gemeenten (Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht), Provincie, Rijk, netbeheerder Enexis en het Waterschap Limburg werken samen aan de verstedelijkingsopgave in Limburg onder de noemer Limburg Centraal. Met de bouw van ruim 30.000 woningen in de 6 stationsomgevingen richt Limburg Centraal zich op sociaaleconomische versterking via economie en werk, woningbouw, verbetering van de directe leefomgeving en duurzame verstedelijking. Bijlage 1 paragraaf 4A geeft u nader inzicht in de aanleiding en de stappen die tot nu toe zijn gezet binnen het programma Limburg Centraal, inclusief de informatieverstrekking aan uw Staten.

Zoals beschreven in bijlage 1 paragraaf 4D werken de zes gemeenten en de provincie met ondersteuning van het Rijk momenteel samen aan businesscases (BuCa) voor de zes stationsgebieden. Dit gebeurt volgens de afspraken uit het BO Leefomgeving van november 2024. De businesscases zijn bij het schrijven van dit Statenvoorstel nog in ontwikkeling, maar de eerste tussenresultaten laten een grote woningbouw- én investeringsopgave zien.

Tijdens de bestuurlijke overleggen Leefomgeving in juni 2025 zijn nieuwe kansrijke *Grootschalige Woningbouwlocaties met Rijksregie* gecommuniceerd. De steden van Limburg Centraal maakten hier geen onderdeel van uit. Limburg Centraal werd wel benoemd als 'regionaal grootschalige woningbouwlocatie'.

Naar verwachting wordt Limburg Centraal in de Nota Ruimte dan ook aangemerkt als een "Regionaal Grootschalige Woningbouwlocatie" (zie bijlage 1 paragraaf 6 voor een nadere toelichting). Wij zijn echter van mening dat de woningbouw- en verstedelijkingsopgaven in Limburg een *Grootschalige Woningbouwlocatie met Rijksregie* betreft. Daarom blijven wij, samen met de zes gemeenten, lobbyen voor een aanwijzing als *Grootschalige woningbouwlocatie met Rijksregie* door het Rijk.

Voor nu zijn Limburg Centraal en de zes gemeenten aangewezen op bestaande Rijksregelingen zoals de Woningbouwimpuls (WBI) en de Woningbouw op Korte Termijn (WoKT). Voor de komende vijf jaar is er voor de Rijksregeling Woningbouwimpuls (WBI) een totaalbedrag van €500 miljoen gereserveerd. Dit bedrag wordt verdeeld over vier of vijf tranches. Hoeveel tranches het exact worden, is niet specifiek vastgelegd. De eerste tranche, met een omvang van €120 miljoen, sluit op 8 oktober 2025. Tijdens de komende tranches kunnen gemeenten middelen aanvragen uit de WBI. Indien de provincie bereid is om te co-financieren, vergroot dit de kans van gemeenten op een succesvolle aanvraag. Cofinanciering door de provincie kan dus een belangrijke rol spelen in het binnenhalen van extra middelen voor woningbouwprojecten in Limburg. Deze regelingen kunnen bijdragen aan de woningbouw in Limburg, maar richten zich vooral op losse woningbouwprojecten en bieden weinig mogelijkheden voor een samenhangende, gebiedsgerichte aanpak. Het gevolg is dat belangrijke kwalitatieve investeringen vaak buiten beeld raken. Denk aan maatregelen zoals de inrichting van de openbare ruimte, mobiliteitsontsluiting, klimaatadaptatie of voorzieningen voor leefbaarheid die juist wél nodig zijn voor een integrale en toekomstbestendige verstedelijking. Daarom is het belangrijk om naast het inzetten op de bestaande Rijksregelingen (WBI en WoKT), ook in te zetten op een flexibel verstedelijkingsbudget in te stellen. Hiermee kunnen we de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal alsnog samenhangend en toekomstgericht aanpakken.



In het BO Leefomgeving van 11 juni 2025 hebben Rijk en regio afgesproken een verkenning te starten naar de mogelijkheid om gezamenlijk een integraal budget te realiseren ten behoeve van de verstedelijkingsopgave. Het resultaat van deze verkenning bespreken we in november 2025 met het Rijk tijdens het BO MIRT. Een provinciale reservering (zoals voorgesteld in beslispunt 1) is nodig om strategisch positie in te nemen, samenhang te borgen, verstedelijking te activeren en te zijner tijd de kans op rijks cofinanciering te vergroten.

Bevoegdheid

Provinciale Staten zijn op grond van hun budgetrecht bevoegd om de begroting en reserves vast te stellen. Het vormen van een programmareserve is daarmee een PS-bevoegdheid; de uitvoering en verantwoording vindt plaats door Gedeputeerde Staten binnen door PS vastgestelde kaders. PS zal derhalve in 2026 een Uitvoeringskader Verstedelijkingsbudget worden aangeboden.

Beoogd resultaat

Met de programmareserve van € 50 miljoen wordt de basis gelegd voor een Verstedelijkingsbudget dat gericht is op het realiseren van de ambities van Limburg Centraal. Dit budget maakt het mogelijk om:

- Versnelling in woningbouw te realiseren door cruciale publieke investeringen te ondersteunen en knelpunten weg te nemen;
- Kwaliteit en samenhang in de gebiedsontwikkeling te borgen, met oog voor leefbaarheid, mobiliteit, duurzaamheid en economische vitaliteit;
- Door een provinciaal budget in te zetten kan effectiever worden meebewogen met bestaande en toekomstige rijkssubsidieregelingen, waardoor de kans op aanvullende (rijks)financiering wordt vergroot;
- Uitvoeringskracht bij gemeenten en andere partners te versterken, zodat plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Het resultaat dat hiermee op langere termijn wordt nagestreefd is:

- Realisatie van 30–35.000 nieuwe woningen tot 2040, waarvan circa 70% in het betaalbare segment. Zo wordt concreet bijgedragen aan de doelstelling 'Een passende woonruimte voor iedereen die in Limburg een woning zoekt' zoals vastgelegd in het beleidskader Leefbare Steden en Dorpen;
- Ontwikkeling van circa 680.000 m² bruto vloeroppervlak voor gemengde functies, waaronder maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijvigheid en retail;
- Verbetering van leefbaarheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in en rond de zes intercitystations van Limburg Centraal;
- Versterking van het vestigingsklimaat en behoud van voorzieningen door gericht te investeren in compacte, vitale en goed bereikbare stedelijke knooppunten.

Door als provincie als eerste middelen in te zetten, beogen we andere partijen zoals het Rijk te stimuleren ook te investeren. Momenteel zijn hier geen extra middelen voor beschikbaar aan Rijkszijde, maar met het oog op de verkiezingen is hier wellicht meer ruimte bij een nieuw regeerprogramma. Daarnaast beogen we dat ook de gemeenten een eigen financiële bijdrage zullen inzetten, bijvoorbeeld via de Realisatiestimulans of andere beschikbare middelen. Verder kan onze inzet ertoe bijdragen dat ook onze andere partners zoals woningcorporaties en marktpartijen bereid zijn te investeren in de woningbouwopgave. Zo vergroten we gezamenlijk de totale financiële slagkracht voor het realiseren van onze woningbouwopgave.



De programmareserve fungeert hierbij als een strategisch instrument dat niet alleen financiële ruimte schept, maar ook bestuurlijke slagkracht en onderhandelingspositie oplevert voor Limburg in de relatie met het Rijk en andere partners.

Argumenten

Voordat we ingaan op de argumenten voor de benodigde programmareserve, lichten we graag toe wat de verstedelijkingsstrategie is en waarom deze belangrijk is. Hiermee krijgt u inzicht in de redenen en voordelen die ten grondslag liggen aan de vraag voor deze programmareserve.

Een verstedelijkingsstrategie is een plan voor de lange termijn dat bepaalt hoe steden en omliggende gebieden zich ontwikkelen. Het gaat om samenhang tussen onder andere woningbouw, economie, mobiliteit, voorzieningen en groen, met aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. De strategie helpt bij keuzes, zoals waar woningen komen, hoe gebieden bereikbaar worden en hoe bestaande steden sterker worden.

De verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal is van groot belang voor Limburg omdat het bijdraagt aan het aanpakken van het woningtekort, het versterken van het vestigingsklimaat en de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid in Limburg. Door te investeren in woningbouw op geschikte locaties kunnen we voldoen aan de vraag naar betaalbare en passende woningen. Tegelijkertijd ontstaat er meer ruimte voor groen, betere voorzieningen en duurzame vervoersmogelijkheden. Dit maakt de regio aantrekkelijker voor bedrijven en talent, wat de economie en leefbaarheid van Limburg ten goede komt. Een uitgebreidere toelichting op het belang en de voordelen van de verstedelijkingsstrategie vindt u in de bijlage 1 paragraaf 4B en 4C.

Onderstaand de argumenten waarom het vormen van een programmareserve van € 50.000.000 ten behoeve van de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal:

1.1 Een (flexibel) Verstedelijkingsbudget is nodig om de samenhang en kwaliteit van de verstedelijking in Limburg te waarborgen.

De huidige financiële Rijsregelingen zijn voornamelijk projectgericht en niet gebiedsgericht. Hierdoor blijft integrale, gebiedsgerichte ontwikkeling achter: belangrijke kwaliteitsaspecten zoals leefbaarheid, mobiliteit en duurzaamheid raken onderbelicht, terwijl juist die samenhang nodig is voor een samenhangende kwalitatieve verstedelijking (zie bijlage 1, paragraaf 6).

1.2 Dit versnelt de realisatie van de regionale woningbouwambitie

Provinciale betrokkenheid maakt het mogelijk om knelpunten bij gemeenten op te lossen en versnelt de realisatie van de woningen op de korte termijn (in lijn met de afspraken in de Woondeal), doordat inzet op schaal, organisatie en prioriteit zorgt voor meer en snellere uitvoering (zie bijlage 1, paragraaf 7).

1.3 Dit versterkt de strategische positie in overleg met het Rijk

Door als Provincie het initiatief te nemen en een programmareserve in te stellen, positioneert Limburg zich als een serieuze en betrouwbare partner in de verstedelijkingsopgave. Dit versterkt de strategische positie bij het maken van nieuwe afspraken met het Rijk over het verstedelijkingsbudget (zie bijlage 1, paragraaf 7).



1.4 Het bedrag werkt als strategische aanjager van gezamenlijke investeringen

De reservering van € 50 miljoen is geen eindbedrag, maar ook bedoeld als hefboom om aanvullende middelen en cofinanciering van het Rijk, gemeenten, corporaties en marktpartijen te mobiliseren, waarmee gezamenlijke verantwoordelijkheid en investeringsbereidheid voor Limburg Centraal worden gestimuleerd (zie bijlage 1, paragraaf 7).

1.5 Cofinanciering verhoogt de slagingskans van Limburgse aanvragen bij Rijksregelingen

Door als provincie te co-financieren binnen de Woningbouwimpuls (WBI) vergroten we de kans dat Limburgse gemeenten succesvol rijksmiddelen verwerven voor woningbouwprojecten. Zo halen we maximaal landelijk budget naar Limburg.

1.6 Het is in lijn met de eerder door Provinciale Staten vastgestelde koers

De inzet sluit aan bij de eerder door Provinciale Staten vastgestelde Beleidskaders, zoals het beleidskader Leefbare Steden en Dorpen, waarin doelstellingen zijn opgenomen als het ondersteunen van gemeenten met woningbouwversnelling en het kansrijk aanspreken van rijksregelingen, maar ook het verkennen of Sturing in Samenwerking 3.0 kan bijdragen aan de doelen vanuit volkshuisvesting en het benutten van eigen vermogen voor structurele versterking van Limburg. (Zie bijlage 1, paragraaf 5).

2.1 Dit zorgt voor regie en transparantie voor Provinciale Staten

Door te werken met een Uitvoerings-/bestedingskader houdt Provinciale Staten de regie over de inzet van middelen. Dit waarborgt doelmatigheid, juridische zorgvuldigheid en transparantie richting inwoners en partners.

3.1 Dit biedt ruimte om maatwerk te leveren met passende instrumenten

De verkenning naar het Verstedelijkingsbudget maakt het mogelijk om maatwerkoplossingen te ontwikkelen met passende instrumenten. Provinciale Staten kunnen hier in het tweede kwartaal van 2026 gericht over besluiten (zie bijlage 1, paragraaf 11).

3.2 Dit zorgt voor slagkracht voor Gedeputeerde Staten in Rijksprocessen

Met heldere kaders en mandaat kan Gedeputeerde Staten snel inspelen op rijksregelingen en bestuurlijke overleggen, zoals BO MIRT en BO Leefomgeving, zodat Limburg optimaal gebruik kan maken van kansen en beschikbare middelen (zie bijlage 1, paragraaf 11).

Risico's en kanttekeningen

De risico's zijn gebaseerd op bijlage 1, paragraaf 11.

1.1 Omvang reserve is niet toereikend voor totale opgave.

Zoals toegelicht in de aanleiding zijn de businesscases bij het schrijven van dit Statenvoorstel nog in ontwikkeling. Uit de eerste tussenresultaten blijkt een benodigde publieke investeringsopgave ca. € 1,39 miljard, met exploitatietekorten van ca. € 464 miljoen. Deze cijfers gaan de komende maanden nog wijzigen, maar geven een goede indicatie van orde van grootte. De programmareserve van € 50 miljoen dekt slechts een deel hiervan. Een verkenning naar de vormen die het Verstedelijkingsbudget kan aannemen in instrumentatie zal meer inzicht geven.

Mitigatie: inzet als vliegwiel met strakke bestedingskaders, nadruk op multiplicatoreffect (Rijk/gemeenten/corporaties/markt, koppeling aan rijksregelingen.) en onderzoek slim inzetten van het brede palet aan provinciaal instrumentarium dat ingezet kan worden bij gebiedsontwikkeling.



1.2 Verwachtingsdruk vanuit gemeenten en partners.

Er bestaat een risico dat de reserve als vanzelfsprekende financieringsbron wordt gezien, wat kan leiden tot overvraging.

Mitigatie: heldere criteria, koppeling aan strategische prioriteiten, cofinancieringsverplichting en provinciale cofinanciering maximaliseren en inzet van professionele gebiedsontwikkelaars ('ken uw casus').

3.1 Vertraging tijdens verkenning en tijdslijn.

Mocht blijken dat, na de verkenning van vorm van het verstedelijkingsbudget, partnership mogelijk zou zijn bij een Verstedelijkingsbudget, dan kan dat in het bereiken van overeenstemming verdragend werken.

Mitigatie: strakke planning, tussentijdse rapportage, integratie met BO-MIRT-mijlpalen.

3.2 Politieke en economische onzekerheden.

Wijzigingen in rijksbeleid, economische conjunctuur of woningmarktdynamiek kunnen invloed hebben op haalbaarheid en prioritering van projecten.

Mitigatie: adaptieve strategie, scenario-denken en jaarlijkse monitoring van de voortgang.

3.3 Capaciteits- en kennisgebrek bij uitvoerende partijen.

Zowel bij provincie als gemeenten kan onvoldoende capaciteit of expertise aanwezig zijn om snel en kwalitatief te handelen.

Mitigatie: inzet van beperkt deel van de programmareserve voor uitvoeringskracht, externe expertise en kennisdeling binnen Limburg Centraal.

Financiën

De financiële onderbouwing is gebaseerd op Bijlage 1, par. 5 en 10.

- **Hoogte programmareserve:** € 50.000.000 (m.i.v. begrotingsjaar 2026). Bedrag is bepaald op basis van strategische hefboomfunctie binnen totale publieke investeringsopgave van ca. € 1,39 miljard, het ingeschatte tekort, gebaseerd op de tussentijdse resultaten van de businesscases.
- **Doel inzet:** cofinanciering voor rijksregelingen (WBI/WOKT/MIRT/Klimaatfonds), versterking uitvoeringskracht, versterking realisatiekracht en investeringen in kwaliteit/leefbaarheid en publieke maatregelen.
- **Bron dekking:** begrotingsresultaat 2025.
- **Bestedingswijze:** onttrekkingen uitsluitend na PS-besluitvorming over Uitvoeringskader Verstedelijking Limburg Centraal 2026.
- **Multiplicatoreffect:** iedere provinciale euro maakt externe middelen los.
- **Fasering:** eerste onttrekkingen mogelijk vanaf 2026, gekoppeld aan rijksbesluiten en gebiedsprojecten.
- **Verantwoording:** via de reguliere Planning- & Controlcyclus.



Instellingsbesluit

Naam reserve	Verstedelijkingsopgave Limburg Centraal
Instellingsdatum PS	7-11-2025
Doel van de reserve	Cofinanciering voor rijksregelingen (WBI/WOKT/MIRT/Klimaatfonds), versterking uitvoeringskracht, versterking realisatiekracht en investeringen in kwaliteit/leefbaarheid en publieke maatregelen.
Voedingsplan	Eenmalig € 50 mln. uit het begrotingsresultaat 2025.
Bestedingsplan	Op basis van werkelijke realisatie, in lijn met de onderliggende PS-besluitvorming van het Uitvoerings- en bestedingskader Verstedelijking.
Looptijd	2030
Rentebijbeschrijving	N.v.t.

De financiële consequenties zijn verwerkt in de 7e begrotingswijziging 2025, welke is opgenomen in de bijlage.

Communicatie

Na PS-besluit volgt interne en externe communicatie, inclusief persbericht en informatie richting betrokken gemeenten, corporaties en marktpartijen. De communicatie wordt afgestemd met de communicatieafdelingen van de provincie en Werkgroep Limburg Centraal, met nadruk op het strategische belang van verstedelijking en de gezamenlijke aanpak.

Vervolg

In aanloop naar de besluitvorming over bestedingskaders en gebiedsprogramma's volgt gerichte communicatie en inhoudelijke voorbereiding per doelgroep (PS, GS, gemeenten, Rijk, maatschappelijke partners). Hierbij wordt gebruikgemaakt van nieuwsbrieven, factsheets, presentaties in gebiedsoverleggen en online kanalen. Tevens wordt de verkenning Verstedelijkingsbudget afgerond en zal het *Uitvoerings- en bestedingskader Verstedelijking* voor het zomerreces 2026 worden aangeboden ter behandeling aan PS.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Toelichting bij Statenvoorstel Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal – onderbouwing verstedelijkingsopgave, financiële analyse, risico's, communicatie en tijdspad.

Bijlage 2 7e begrotingswijziging



**ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG**

No: G- 25-015

Onderwerp: Instellingsbesluit Programmareserve Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal - € 50 miljoen

Provinciale Staten van Limburg;
gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 9 september 2025
besluiten:

1. In te stemmen met het vormen van een programmareserve van € 50.000.000, ten laste van het begrotingsresultaat 2025, ten behoeve van de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal, op te nemen met ingang van begrotingsjaar 2026 onder de benaming "Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal".
2. Te bepalen dat onttrekkingen uit de programmareserve plaatsvinden na PS-vaststelling van het *Uitvoerings- en bestedingskader Verstedelijking* (met een uitwerking van onder meer criteria, governance, verantwoording).
3. Gedeputeerde Staten opdracht te geven om het *Uitvoerings- en bestedingskader Verstedelijking* voor het zomerreces 2026 aan te bieden ter behandeling aan PS.
4. De 7^e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van 7 november 2025

De heer mr. A.O.J. Pregled, griffier

De heer E.G.M. Roemer, voorzitter

Bijlage 1 Toelichting bij Statenvoorstel Verstedelijkingsbudget Limburg Centraal

- ONDERBOUWING VERSTEDELIJKINGSOPGAVE, FINANCIËLE ANALYSE,
RISICO'S, COMMUNICATIE EN TIJDSPAD

Datum: 7-11-2025

Inhoud

1.	Samenvatting	3
2.	Beoogd resultaat	3
3.	Leeswijzer	4
4.	Aanleiding: de aanleiding van dit voorstel en het doel van Limburg Centraal	5
5.	Legitimatie: is provinciale ondersteuning van Limburg Centraal legitiem?	10
6.	Rijksbeleid: Grootschalige Woningbouwgebieden versus Regionaal Grootschalig	10
7.	Wat levert het ons op? De waarde van provinciale betrokkenheid	13
8.	Gevolgen van niet-handelen: wat als we niets doen?	15
9.	Inhoudelijke stand van zaken: Wat zien we in de Businesscases?	16
10.	Rol: Ondersteuning of participatie middels verstedelijkingsbudget	17
11.	Voorstel: Strategische reservering voor verstedelijkingsopgave Limburg Centraal	20

1. Samenvatting

Met dit voorstel wordt beoogd een programmareserve van € 50 miljoen te vormen voor de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal. Het programma Limburg Centraal richt zich op de realisatie van circa 30–35.000 woningen tot 2040 en verstedelijking rond de zes IC-stations (Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht). Momenteel zijn de gemeenten afhankelijk van Rijksregelingen die vooral inzetten op het stimuleren van losse projecten en weinig ruimte bieden voor integrale gebiedsontwikkeling. Hierdoor dreigen belangrijke investeringen in leefbaarheid, mobiliteit en duurzaamheid buiten beeld te raken. Een flexibel verstedelijkingsbudget is daarom essentieel om de verstedelijkingsopgave samenhangend en toekomstgericht aan te pakken.

Zonder provinciale inzet dreigen versnippering van projecten, uitblijven van de gewenste kwaliteit, vertraging van projecten en het mislopen van rijksmiddelen. Rijk en regio verkennen momenteel de mogelijkheden voor een integraal budget; de eerste uitkomsten worden in november 2025 besproken in het BO MIRT. Door als Provincie initiatief te nemen en een programmareserve in te stellen, positioneert Limburg zich als een serieuze en betrouwbare partner in de verstedelijkingsopgave. Dit versterkt de strategische positie van de provincie in het overleg met het Rijk en vergroot de invloed bij het maken van nieuwe afspraken. Daarnaast werkt de gereserveerde € 50 miljoen als strategische aanjager voor gezamenlijke investeringen, doordat deze inzet als hefboom fungeert om aanvullende middelen en cofinanciering van het Rijk, gemeenten, corporaties en marktpartijen te mobiliseren. Zo wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid en investeringsbereidheid voor Limburg Centraal versterkt.

2. Beoogd resultaat

Met de programmareserve van € 50 miljoen wordt de basis gelegd voor een Verstedelijkingsbudget dat gericht is op het realiseren van de ambities van Limburg Centraal. Dit budget maakt het mogelijk om:

- Versnelling in woningbouw te realiseren door cruciale publieke investeringen te ondersteunen en knelpunten weg te nemen.
- Kwaliteit en samenhang in de gebiedsontwikkeling te borgen, met oog voor leefbaarheid, mobiliteit, duurzaamheid en economische vitaliteit.
- Door een provinciaal budget in te zetten kan effectiever worden meebewogen met bestaande en toekomstige rijkssubsidieregelingen, waardoor de kans op aanvullende (rijks)financiering wordt vergroot.
- Uitvoeringskracht bij gemeenten en andere partners te versterken, zodat plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Het resultaat dat hiermee op langere termijn wordt nagestreefd is:

- Realisatie van 30–35.000 nieuwe woningen tot 2040, waarvan circa 70% in het betaalbare segment. Zo wordt concreet bijgedragen aan de doelstelling 'Een passende woonruimte voor iedereen die in Limburg een woning zoekt' zoals vastgelegd in het beleidskader Leefbare Steden en Dorpen.
- Ontwikkeling van circa 680.000 m² bruto vloeroppervlak voor gemengde functies, waaronder maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijvigheid en retail.
- Verbetering van leefbaarheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in en rond de zes intercitystations van Limburg Centraal.
- Versterking van het vestigingsklimaat en behoud van voorzieningen door gericht te investeren in compacte, vitale en goed bereikbare stedelijke knooppunten.

De programmareserve fungeert hierbij als een strategisch instrument dat niet alleen financiële ruimte schept, maar ook bestuurlijke slagkracht en onderhandelingspositie oplevert voor Limburg in de relatie met het Rijk en andere partners.

3. Leeswijzer

In deze bijlage wordt de context en onderbouwing gegeven voor het aanleggen van een programmareserve voor de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal. De toelichting is opgebouwd aan de hand van acht onderdelen, die elk een essentieel aspect van de besluitvorming belichten:

4. **Aanleiding** – De aanleiding voor dit voorstel en het doel van Limburg Centraal. Hier wordt geschetst waarom de opgave is ontstaan, welke urgentie er speelt en welke ambities de provincie en haar partners hebben.
5. **Legitimatie** – De vraag of en waarom een provinciale rol bij Limburg Centraal legitiem is. Hierbij wordt ingegaan op de aansluiting bij bestaande beleidskaders, bestuurlijke afspraken en eerdere toezeggingen.
6. **Rijksbeleid** - In dit onderdeel wordt ingegaan op de voorwaarden, regelingen en subsidies die vanuit het Rijk beschikbaar zijn, en hoe Limburg Centraal daarin past.
7. **Wat levert het ons op?** – De waarde van provinciale betrokkenheid. Dit gaat over de meerwaarde die de provincie kan creëren op het gebied van sturing, kwaliteit, samenhang en lobbykracht richting het Rijk.
8. **Gevolgen van niet-handelen** – Wat gebeurt er als we geen provinciale rol opnemen? Hier wordt geschetst welke risico's dat met zich meebrengt voor de voortgang, de samenwerking en de toegang tot middelen.
9. **Inhoudelijke stand van zaken** – Wat zien we in de Businesscases? Dit onderdeel geeft een beknopte weergave van de tussentijdse inzichten uit de businesscase-analyses (BUCA's), inclusief de omvang van de opgave en financiële indicaties.
10. **Rol** – Welke rol kan de provincie innemen bij Limburg Centraal? Dit gaat over de mate van regie, inzet van middelen, cofinanciering en samenwerking met partners.
11. **Voorstel** – De strategische reservering voor de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal. Dit is het afsluitende onderdeel waarin het voorstel om een programmareserve van € 50 miljoen aan te leggen wordt toegelicht.

4. Aanleiding: de aanleiding van dit voorstel en het doel van Limburg Centraal

De zes gemeenten (Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht), Provincie, Rijk, netbeheerder Enexis en het Waterschap Limburg werken samen aan de verstedelijkingsopgave in Limburg. Met de bouw van ruim 30.000 woningen in de 6 stationsomgevingen richt Limburg Centraal zich op sociaaleconomische versterking via economie en werk, woningbouw, verbetering van de directe leefomgeving en duurzame verstedelijking.

De verstedelijkingsopgave vraagt om versnelling en een goede samenwerking tussen overheden en marktpartijen. Tegelijkertijd nemen de ruimtelijke en financiële knelpunten toe, vooral in gebieden met hoge woningbouwambities. Dit geldt in het bijzonder voor gebiedsontwikkelingen in en rond spoorzones, waar de opgave vaak complex is en gepaard gaat met hoge kosten. De provincie zou hierin mogelijk een rol kunnen spelen, onder meer door het (co)financieren van gebiedsontwikkelingen, het inzetten van actief grondbeleid of ander instrumentarium.

Deze nota geeft inzicht in de programmatische mogelijkheden rondom de stations, de uitdagingen die op ons pad liggen en geeft inzicht in de rol die de provincie kan vervullen en doet een voorstel voor het vervolg.

A. Context Limburg Centraal

Limburg Centraal kent inmiddels een geschiedenis van anderhalf jaar sinds het ontstaan van het eerste idee. Onderstaand plaatje maakt de stappen inzichtelijk die we de afgelopen periode hebben gezet. Hieronder treft u een omschrijving van inhoud en resultaten van de stappen en de wijze van betrokkenheid van uw Provinciale Staten.



Woondeal

In maart 2023 is de Woondeal Limburg gesloten, een samenwerking tussen het Rijk, de Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten en de Limburgse woningcorporaties om de woningbouw in de provincie te versnellen en te verduurzamen.

Toenmalig minister de Jonge verzocht de provincies al in de zomer van 2023 om de Woondeals op te hogen. Toen heeft de provincie Limburg niet 'slechts' aantallen genoemd, maar langs de lijn van het MIRT voorgesteld om een eventuele ophoging via de OV-knooppunten te onderzoeken.

BO MIRT 2023

De huidige planvoorraad in Limburg bestaat grotendeels uit kleine woningbouwplannen (minder dan 10 woningen). Met het programma Limburg Centraal wordt beoogd om woningbouw op een grotere schaal aan te pakken en zo een bredere impuls te geven aan (de woningbouw in) de zes grote steden in Limburg. In het BO MIRT in november 2023 is daarom de volgende afspraak gemaakt¹: Rijk en

regio maken de procesafspraken om samen de mogelijkheden van een Grootchalige Woningbouw Locatie Limburg rondom de OV knooppunten (IC) te onderzoeken en uit te werken en de uitkomsten te bespreken tijdens het BO Leefomgeving 2024 en te bepalen hoe deze in te bedden in het Ruimtelijk Arrangement en het traject herijking Woondeals.

VRO: Nota Ruimte: Contouren Notitie

Eveneens in 2023 heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de contourennotitie 'Nota Ruimte' gepubliceerd. Hierin werd aangegeven dat een groter deel van Nederland benut moet worden voor de groeiopgave, wat betekent dat de balans binnen het Stedelijk Netwerk Nederland zal verschuiven.

Propositie Limburg Centraal april 2024

Naar aanleiding van de gemaakte BO MIRT-afspraken is in het eerste kwartaal van 2024 de propositie 'Limburg Centraal' opgesteld. Dit is tot stand gekomen in samenwerking tussen het Rijk, de Provincie Limburg en de zes gemeenten. Hierin is de potentie voor de realisatie van ruim 30.000 woningen in de zes stationsgebieden in kaart gebracht. Parallel aan dit traject onderzocht de provincie de mogelijkheden voor een 'straatje erbij' voor alle Limburgse gemeenten. Tijdens de Woonkeuken in april 2024 is de propositie Limburg Centraal aangeboden aan minister Hugo de Jonge, waarbij positief werd gereageerd op het document. Eveneens werd het 'straatje erbij' gepresenteerd en positief ontvangen.

VRO: Kamerbrief voortgang Grootchalige Woningbouw en Voorontwerp Nota Ruimte

In de kamerbrief van mei 2024 geeft minister De Jonge aan nadrukkelijk te kijken naar nieuwe potentiële verstedelijkingsgebieden in het noorden, oosten en zuiden van het land. Hierbinnen worden nieuwe zoekgebieden verkend, met daarbinnen één of meerdere locaties voor grootchalige woningbouw. Limburg Centraal (langs IC-stations) wordt als 'zoekgebied' benoemd. In juni 2024 is dit tevens vastgelegd in het Voorontwerp Nota Ruimte. Eveneens wordt aangegeven dat het Rijk met een aantal regio's, waaronder Limburg, werkt aan integrale verstedelijkingsstrategieën die gericht zijn op substantiële en evenwichtige stedelijke ontwikkeling.

Verkiezingen

Minister de Jonge was gedurende een jaar demissionair, en toen het nieuwe kabinet-Schoof aantrad in juli 2024, nam minister Mona Keijzer de portefeuille over van minister Hugo de Jonge. De nieuwe minister verlegt het zwaartepunt van de koers van het hernemen van regie op wonen en ruimte naar aantallen en snelle realisaties. De wisseling van de kabinetspost resulteerde tevens in het uitstellen van het BO Leefomgeving van juli 2024 naar november 2024.

BO Leefomgeving 2024

In het BO Leefomgeving d.d. 6 november 2024 is het startsein gegeven voor de samenwerking Rijk-Regio aan de Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal. Provinciale Staten zijn op 12 november 2024 geïnformeerd over de resultaten van het BO Leefomgeving middels een mededeling portefeuillehouder (DOC-00714806)¹.

Start Verstedelijkingscontour en Buca's

Vooruitlopend op het officiële startsein voor de Verstedelijkingsstrategie is eind 2024 in samenwerking met alle partners een Plan van Aanpak Limburg Centraal en een Feitenbasis Limburg Centraal opgesteld.

¹ <https://limburg.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/ccad6269-0363-464d-9f0e-a91d0c99c8bc>

Na besluitvorming in het BOL'24 hebben we, conform Plan van Aanpak Limburg Centraal, gelijk de aanbesteding uitgezet, de bureaus geselecteerd en zijn we in februari dit jaar gestart met het opstellen van de Verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal, opgebouwd uit drie fasen:

- Verstedelijkingscontour (ten behoeve van het BO Leefomgeving 11 juni 2025);
- Verstedelijkingsconcept (ten behoeve van het BO MIRT november 2025) en;
- Verstedelijkingsstrategie (ten behoeve van het BO Leefomgeving juni 2026).

Parallel aan de Verstedelijkingsstrategie werken we samen met de zes gemeenten aan de Business Cases Limburg Centraal aan de nadere uitwerking van de stationsgebieden. Conform Plan van Aanpak is afgesproken dat het eerste tussenproduct gereed is in jun '25 en dat deze eind 2025 gereed zijn ten behoeve van het BO MIRT in november.

BO Leefomgeving juni 2025

In het BO Leefomgeving d.d. 11 juni 2025 zijn afspraken gemaakt tussen Rijk en regio. Onder andere over de start naar een verkenning van de mogelijkheid om een integraal budget te realiseren ten behoeve van de verstedelijkingsopgave (ofwel het verstedelijkingsbudget). Provinciale Staten zijn op 12 juni 2025 geïnformeerd over de resultaten van het BO Leefomgeving middels een mededeling portefeuillehouder (GS DOC-00788071)².

Anno augustus 2025

De verstedelijkingscontour wordt opgewerkt naar het zogenaamde verstedelijkingsconcept en de businesscases worden verder geconcretiseerd van nice to have naar need to have. De verstedelijkingscontour is in september gelijktijdig aan het College van GS, de Colleges van B&W van de zes gemeenten, Provinciale Staten en de zes gemeenteraden ter kennisname voorgelegd.

B. Wat is een verstedelijkingsstrategie?

Een verstedelijkingsstrategie is een langetermijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van steden en stedelijke regio's. Het beschrijft hoe en waar woningbouw, economische functies, voorzieningen, mobiliteit en landschap in samenhang worden ontwikkeld, met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. De strategie biedt richting voor keuzes op regionaal niveau, bijvoorbeeld over de verdeling van woningbouwopgaven, de ontsluiting van nieuwe gebieden of het versterken van bestaande kernen. Daarmee vormt het een belangrijk kader voor investeringen, beleid en samenwerking tussen de gemeenten, de provincie, Rijk en andere partijen.

C. Waarom is verstedelijking belangrijk, wat levert het op?

De verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal biedt een kans om grip te krijgen op urgente en samenhangende ruimtelijke opgaven. De druk op de woningmarkt is groot: er is niet alleen sprake van een kwantitatief tekort aan woningen, maar ook van een mismatch tussen vraag en aanbod. Er zijn te weinig betaalbare, passende woningen voor starters, senioren en middeninkomens. Door gericht te investeren in verstedelijking op goed ontsloten locaties kan de woningbouwproductie worden versneld én wordt doorstroming op de woningmarkt bevorderd, waardoor bestaande woningen vrijkomen voor nieuwe doelgroepen.

² <https://limburg.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/cb46006f-b203-4eb4-bf81-ef7736b5ae2a>

Tegelijkertijd biedt een integrale verstedelijkingsstrategie de kans om de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in steden te verbeteren, bijvoorbeeld door te vergroenen, bestaande wijken te versterken en functies slim te mengen. Dit draagt bij aan een gezondere, veiligere en aantrekkelijkere leefomgeving. Strategisch verdichten rond OV-knooppunten en voorzieningen maakt bovendien duurzame mobiliteit vanzelfsprekender en draagt bij aan het verminderen van autoverkeer en uitstoot.

Daarnaast versterkt verstedelijking het vestigingsklimaat voor bedrijven, kennisinstellingen en talent. Door te bouwen aan compacte, levendige steden waar wonen, werken, leren en recreëren samenkomen, ontstaan agglomeratie-effecten die economische groei en innovatie stimuleren. De verstedelijkingsstrategie is daarmee niet alleen een antwoord op het woningtekort, maar een hefboom voor brede welvaart, regionale vitaliteit en duurzame ontwikkeling.

In Limburg speelt bovendien nog een andere uitdaging: op basis van demografische prognoses neemt de beroepsbevolking in delen van de provincie richting de toekomst af. Dit kan leiden tot economische kwetsbaarheid, verminderde leefbaarheid en een onevenwichtige demografische opbouw. Daarnaast tast een kleinere beroepsbevolking het (financiële) draagvlak onder publieke voorzieningen aan; scholen, winkels en het openbaar vervoer kunnen daardoor onder druk komen te staan. Actief beleid is nodig om deze trend te keren en Limburg aantrekkelijk te houden voor wonen en werken. Daarom is Limburg Centraal één van de acht prioritaire dossiers waar uw college in het kader van de lobby op inzet.

De verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal maakt het mogelijk om gerichte agglomeratie-effecten te benutten. Door woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen te concentreren rond de zes goed bereikbare intercitystations, ontstaan sterkere stedelijke knooppunten. Deze ruimtelijke clustering versterkt het economische vestigingsklimaat in de regio. Tegelijkertijd zorgen schaalvoordelen ervoor dat investeringen in openbaar vervoer, energie-infrastructuur en voorzieningen rendabeler worden. Door in te zetten op deze agglomeratievoordelen ontstaat een robuuster stedelijk netwerk dat beter is aangesloten op het (inter)nationale stedelijke systeem.

Maar het gaat niet alleen om economie en bereikbaarheid. Deze aanpak biedt ook kansen om de kwaliteit van leven in de regio te verbeteren. Door te investeren in aantrekkelijke, goed bereikbare woonmilieus met voldoende voorzieningen, groen en mobiliteitsalternatieven, wordt Limburg Centraal aantrekkelijker voor jonge huishoudens, starters, ouderen en professionals. Dit draagt bij aan leefbare wijken, vitale stadskernen en het behoud van voorzieningen op regionaal niveau. In een regio die te maken heeft met demografische druk, is dit van cruciaal belang om sociale samenhang, gezondheid, duurzaamheid en toekomstperspectief te waarborgen.

D. Businesscases Limburg Centraal

In deze fase werken we langs twee sporen aan de verstedelijkingsopgave in Limburg Centraal. Enerzijds wordt gewerkt aan het ontwikkelen van de gezamenlijke verstedelijkingsstrategie, zoals hierboven beschreven. Anderzijds werken we samen met de zes gemeenten intensief aan de verdere uitwerking van de stationsgebieden en bijbehorende businesscases. Door deze twee sporen (strategische koers en praktische uitvoering) gelijktijdig op te pakken ontstaat samenhang tussen de lange termijnambities en de realisatie van projecten op de korte en middellange termijn.

Conform het Plan van Aanpak worden de businesscases eind 2025 afgerond, in voorbereiding op het BO MIRT in november. Momenteel bevinden we ons midden in het proces van het opstellen van de businesscases.

De eerste tussenresultaten zijn inzichtelijk gemaakt in de zogeheten BUCA's light, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen woningbouw op korte termijn (voor 2030), middellange termijn (2030–2034) en lange termijn (na 2034). In paragraaf 9 volgt een nadere duiding van de eerste tussenresultaten. Daarnaast zijn de publieke maatregelen voor de woningbouwlocaties in kaart gebracht, variërend van inrichting van de openbare ruimte tot aanpassingen aan het emplacement. Uit de eerste resultaten blijkt dat in de stationsomgeving veel mogelijkheden zijn om te verstedelijken, en dat de ambitie er is, maar de steden tegen grenzen aanlopen met betrekking tot financiële tekorten en publieke maatregelen, waar de huidige rijksregelingen naar verwachting niet volledig in voorzien.

E. Verkenning van het verstedelijkingsbudget

Conform de afspraken in het BO Leefomgeving 11 juni 2025 werken Rijk en regio door aan de verstedelijking en specifiek in aanloop naar het BO MIRT 2025 aan het gezamenlijk inzichtelijk maken van de boven- en binnenplanse tekorten voor de verstedelijkingsopgaven in de zes IC-steden. Daarbij wordt tevens bezien in hoeverre het bestaande instrumentarium toereikend is om deze tekorten op te vangen, en welke aanvullende inzet mogelijk en wenselijk is.

Tegelijkertijd verkent de provincie, samen met betrokken partners, de mogelijkheid om te komen tot een integraal verstedelijkingsbudget. Deze verkenning richt zich op de vraag hoe middelen op een strategische en doelmatige wijze kunnen worden ingezet om cruciale onderdelen van de gebiedsontwikkeling te ondersteunen. In dat kader worden verschillende inzetvormen onderzocht, waaronder het oprichten van een extern fonds, deelname in een ontwikkelmaatschappij, of het inzetten van bestaande instrumenten zoals benoemd in Sturing in Samenwerking 3.0.

Doel is om in de tweede helft van 2025 te komen tot een verkenning van het verstedelijkingsbudget en in de eerste helft van 2026 met een gedragen uitvoeringsstrategie, waarin financiering, governance en prioritering van de verstedelijkingsopgave in Limburg Centraal helder zijn uitgewerkt. Daarmee wordt Limburg goed gepositioneerd richting het BO MIRT en toekomstige rijksregelingen, en wordt invulling gegeven aan de gezamenlijke ambitie om de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk te realiseren.

Met dit voorstel informeren wij u over de voortgang van de businesscases Limburg Centraal en de tussenresultaten daarvan. Tevens vragen wij u in te stemmen met het aanleggen van een programmareserve van € 50 miljoen ter ondersteuning van de verstedelijkingsopgave Limburg Centraal.

De programmareserve maakt de gezamenlijke verkenning naar een Verstedelijkingsbudget mogelijk en geeft invulling aan de bestuurlijke afspraken zoals vastgelegd tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) van juni 2025. De opgave Limburg Centraal is beleidsmatig en bestuurlijk gelegitimeerd, sluit aan bij bestaande provinciale beleidskaders en -afspraken en draagt bij aan de uitvoering van onder meer de Omgevingsvisie, het Woonbeleid, de Mobiliteitsvisie en de Economische Agenda.

Provinciale betrokkenheid is daarmee niet alleen passend, maar ook noodzakelijk om uitvoering te geven aan deze beleidskaders, bestuurlijke afspraken en de rijksverwachtingen.

5. Legitimatie: is provinciale ondersteuning van Limburg Centraal legitiem?

De verstedelijkingsopgave Limburg Centraal vraagt om een volgende stap in de provinciale betrokkenheid. Hoewel Limburg Centraal in zijn huidige vorm nog niet bestond bij het sluiten van het coalitieakkoord in 2023 en dus ook nog geen plek had in de toenmalige investeringsbegroting, is inmiddels sprake van een duidelijke beleidsmatige en bestuurlijke verankering.

Tegen het einde van 2023 heeft uw bestuur de kans gegrepen om, in lijn met signalen vanuit het Rijk, samen met gemeenten en rijkspartijen werk te maken van een gezamenlijke verstedelijkingsaanpak in het hart van de provincie. De inzet tot dusver is bekostigd uit reeds beschikbare gestelde procesmiddelen binnen het kader Wonen & Leefbaarheid, SPUK's en aangevuld met bijdragen van de betrokken gemeenten en het Rijk. Daarmee is op zorgvuldige en doelmatige wijze een fundament gelegd voor verdere inhoudelijke en financiële onderbouwing.

Limburg Centraal sluit aan bij en wordt gedragen door diverse beleidskaders en bestuursbesluiten, waaronder het Beleidskader Leefbare Steden en Dorpen, het Ruimtelijk Voorstel, de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), de Woondeal, het Ruimtelijk Arrangement met het Rijk en de selectie van provinciale prioritaire dossiers. Deze documenten markeren het belang van een integrale en gebiedsgerichte aanpak van de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven in het stedelijk netwerk van Limburg.

In de Voorjaarsnota 2025 heeft het college van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten toegezegd met een nader onderbouwd financieel voorstel te komen in het kader van de begrotingsvoorbereiding 2026. Met deze nota wordt invulling gegeven aan die toezegging. De provinciale ondersteuning van Limburg Centraal is daarmee beleidsmatig, procesmatig en politiek gelegitimeerd.

De provinciale inzet op Limburg Centraal is beleidsmatig en bestuurlijk gelegitimeerd. Hoewel de opgave pas na het coalitieakkoord 2024 is ontstaan, sluit zij naadloos aan bij bestaande beleidskaders zoals het Beleidskader Leefbare Steden en Dorpen, de POVI, de Woondeal en het Ruimtelijk Arrangement. Tot op heden is gewerkt met bestaande procesmiddelen en bijdragen van gemeenten en het Rijk. In de Voorjaarsnota 2025 is al aangekondigd dat een financieel onderbouwd voorstel volgt richting de begroting 2026. Met onderhavig PS wordt die toezegging uitgevoerd. De gevraagde ondersteuning past binnen de provinciale kaders én binnen eerder gemaakte afspraken.

6. Rijksbeleid: Grootschalige Woningbouwgebieden versus Regionaal Grootschalig

In het nationale woningbouwbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen woningbouwlocaties. Deze categorieën verschillen van elkaar in schaal, minimale aantallen woningen en in de mate van betrokkenheid van het Rijk.

Op dit moment heeft het Rijk zeventien *Grootschalige Woningbouwlocaties met Rijksregie* aangewezen³. Deze locaties beslaan elk grote aantallen woningen en worden integraal ontwikkeld, waarbij woningbouw samenhangt met voorzieningen, bereikbaarheid en mobiliteit. Voor deze zeventien gebieden is het Rijk intensief betrokken en stelt het financiële middelen beschikbaar om de ontwikkeling te ondersteunen.

Met de Nota Ruimte wordt daarnaast een nieuwe categorie geïntroduceerd: *de Regionaal Grootschalige Woningbouwlocaties*. Deze categorie is bedoeld om beter aan te sluiten bij de woningbouwopgaven in de regio's. Dit bevat drie categorieën: in regiokernen wordt een ondergrens gehanteerd van vierhonderd woningen, in centrumgemeenten van duizend woningen en in metropoolkernen tweeduizend woningen.

Regionale grootschalige woningbouwlocaties worden vooral door gemeenten en regio's ontwikkeld. Het Rijk ondersteunt daarbij met financiële middelen, afspraken en kaders, maar de feitelijke regie ligt bij de regionale overheden. Bij de zogenoemde locaties met extra Rijksregie ligt dit anders. Omdat de opgave daar ingewikkelder is en een bredere nationale betekenis heeft, neemt het Rijk zelf nadrukkelijk de regie en is het intensiever betrokken bij de besluitvorming en de uitvoering.

De rijksoverheid heeft tijdens haar coalitieonderhandelingen in 2024 bepaald dat ze 7,5 miljard euro zal investeren in de woningmarkt. Daartoe heeft ze een aantal regelingen in het leven geroepen:

Pakket aan regelingen t.b.v. woningbouw: Uiteenlopende regelingen vanuit de ministeries VRO en IenW.

	VRO: € 5,0 miljard	IenW: € 2,5 miljard
Grootschalige gebieden		
<u>Projecten in grootschalige gebieden:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Intensiveren huidige 17 gebieden (opgave t/m 2034) • Nieuwe gebieden (wist is mogelijk t/m 2034) 	<u>Bijdrage aan specifieke maatregelen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Voor grootschalige woningbouw: Gebiedsbudget: € 850 miljoen 	<u>Bijdrage aan specifieke maatregelen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Voor grootschalige woningbouw: Inframiddelen: € 1,5 miljard
Buiten grootschalige gebieden		
<u>Projecten buiten grootschalige gebieden:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Complexe woningbouwlocaties • Minimaal 200 woningen in een aaneengesloten periode • Specifieke maatregelen leiden tot een hoge PORT 	<u>Bijdrage aan specifieke maatregelen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Projecten buiten grootschalige gebieden: WBI: € 530 miljoen <u>Realisatiestimulus voor woningbouw</u> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de periode t/m 2029 geldt een vaste bijdrage per woning (start bouw) van een betaalbare woning: € 1,6 miljard 	<u>Bijdrage aan specifieke maatregelen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Projecten buiten de grootschalige gebieden: • WoKT: € 1,0 miljard

³ [Grootschalige woningbouwgebieden | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

	<ul style="list-style-type: none"> • Betaalbare woning: huur t/m €1.100, koop t/m €390.000 • Extra aandacht: ouderenhuisvesting, zorggeschikte woningen 	
--	---	--

Minister Mona Keijzer heeft net voor het reces in de brief Toelichting grootschalige woningbouwlocaties en doorbraakaanpak⁴ aangegeven dat het Rijk de beschikbare middelen moet spreiden over meer regio's en dat het budget beperkter is dan voorheen. Tijdens de bestuurlijke overleggen Leefomgeving in juni 2025 zijn vier nieuwe kansrijke Grootschalige Woningbouwlocaties met Rijksregie gecommuniceerd. Limburg Centraal zit hier vooralsnog niet tussen en wordt naar verwachting in de Nota Ruimte aangemerkt als een Regionaal Grootschalige Woningbouwlocatie. De gemeenten van Limburg Centraal zijn daarmee voor nu aangewezen op andere vormen van ondersteuning en financiering (WoKT, WBI en Realisatiestimulans). Dit heeft een aantal gevolgen:

Subsidie zonder rijksregie: extra uitdaging voor Limburg Centraal

Doordat Limburg Centraal buiten de aangewezen grootschalige woningbouwgebieden valt, moeten gemeenten afzonderlijk hun projecten aanmelden binnen de landelijke subsidieregelingen WOKT en WBI. Dit vergroot niet alleen de administratieve last, maar stelt ook hoge eisen aan de volledigheid, onderbouwing en timing van elke aanvraag. Tegelijkertijd bevinden veel gebiedsplannen zich nog in de fase van businesscasevorming en afstemming. Hierdoor ontstaat spanning tussen het moment van openstelling van de subsidieregelingen en de mate van planrijpheid. In de praktijk dreigen aanvragen daardoor óf te vroeg te komen, óf niet optimaal te zijn toegerust.

Regelingen openen vóór de plannen klaar zijn

De actuele (WOKT) en aankomende (Woningbouwimpuls) subsidie-openstellingen komen in een fase waarin de uitwerking van de Limburg Centraal-businesscases nog volop gaande is. In sommige gevallen lopen de openstellingen vooruit op de regionale planvorming. Daardoor dienen gemeenten aanvragen in op een moment dat de onderliggende gebiedsprogramma's nog niet volledig zijn uitgewerkt of afgestemd. Dit brengt risico's met zich mee voor de kwaliteit en samenhang van de aanvragen.

Landelijke wedstrijd: wie biedt de goedkoopste woning?

Tegelijkertijd is de concurrentie tussen regio's groot: uit heel Nederland worden projecten aangedragen. Onder de huidige regelingen zijn vooral aanvragen met een relatief lage gevraagde bijdrage per woning kansrijk. Gemeenten zullen daarom hun subsidieaanvraag strategisch opstellen, waarbij zij zich beperken tot de meest noodzakelijke onderdelen om het gemiddelde kostenniveau per woning zo laag mogelijk te houden.

Kwaliteit dreigt tussen wal en schip te vallen

Het gevolg is dat belangrijke kwalitatieve investeringen vaak buiten beeld raken. Denk aan maatregelen zoals de inrichting van de openbare ruimte, mobiliteitsontsluiting, klimaatadaptatie of voorzieningen voor leefbaarheid. Hoewel deze onderdelen essentieel zijn voor integrale gebiedsontwikkeling, zijn ze moeilijk toe te rekenen aan individuele woningen en verhogen ze de

⁴ [Kamerbrief over doorbraakaanpak locaties woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

kosten per VHE aanzienlijk. Daardoor vallen ze eerder buiten de aanvraag, terwijl ze juist bijdragen aan het succes en de maatschappelijke meerwaarde van de gebiedsontwikkeling als geheel.

Van versnelling naar verschraling?

Door deze spanning tussen subsidieloga (kosten per woning) en gebiedslogica (integrale kwaliteit) dreigt de planvorming te verschralen. Een strikt financiële benadering van de subsidiecriteria kan ertoe leiden dat projecten wel gerealiseerd worden, maar zonder de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteiten die nodig zijn voor duurzame, toekomstbestendige verstedelijking.

Voorbeeld: Een gemeente kan een zestal separate locaties ontwikkelen in de stationsgebied. Voor het totale stationsgebied is het een enorme krachtige ingreep om het spoor te kunnen doorkruisen met een tunnel of een passage. Dit soort ingrepen worden waarschijnlijk niet meegenomen in de subsidieaanvraag voor 1 separaat project in de WOKT, want als deze ingreep wordt opgevoerd, dan is de relatieve subsidieaanvraag per woning hoog met als gevolg dat deze het in de concurrentie met andere projecten in den lande verliest.

Vanuit deze spanning ontstaat op natuurlijke wijze een partnervraag naar ondersteuning, en wel om de totale, samenhangende gebiedsontwikkeling rondom de stations mogelijk te maken, en niet slechte enkele losse projecten.

Vooruitkijken: versterken van uitvoeringskracht en voorbereiding op toekomstige subsidierondes

De ervaring met het huidige subsidielandschap, waarin rijksregie ontbreekt, onderstreept de noodzaak om gemeenten actief te ondersteunen. Op korte termijn helpen we gemeenten waar mogelijk bij het tijdig indienen van projecten, ondanks de krappe deadlines en beperkte planvolwassenheid.

Tegelijkertijd wordt in het vervolgtraject nadrukkelijk rekening gehouden met de spanning tussen subsidiekalenders en de uitvoerbaarheid van plannen.

Er zijn middelen bij het rijk beschikbaar, maar er is sprake van een spanning tussen de ambities en de regelingen. Er ontstaat een partnervraag waar de de komende maanden invulling aan willen geven. De vervolgstap is daarmee helder: van gezamenlijke analyse naar strategische positionering, uitvoeringsgereedheid en uiteindelijk realisatie. Limburg Centraal is staat aan de vooravond van de volgende fase.

7. Wat levert het ons op? De waarde van provinciale betrokkenheid

De inzet van de provincie in Limburg Centraal is geen vanzelfsprekendheid — maar wél een kansrijke, strategische keuze. Het is een keuze om vanuit regionale verantwoordelijkheid bij te dragen aan een samenhangende, uitvoerbare en toekomstbestendige verstedelijkingsopgave. Die betrokkenheid levert op meerdere fronten directe meerwaarde op.

- Voor de provincie biedt het de kans om gericht te sturen op integrale ontwikkeling, met oog voor mobiliteit, duurzaamheid, economie en leefbaarheid. Door actief mee te investeren in de uitvoering, versterkt de provincie haar positie als regisseur en betrouwbare partner.

Tegelijkertijd levert het aantoonbare resultaten op die bijdragen aan provinciale beleidsdoelen op het gebied van wonen, mobiliteit en economie.

- Een sterkere positie richting het Rijk: De provincie kan Limburg Centraal positioneren als één herkenbare, samenhangende opgave. Daarmee neemt de kans op rijksbijdragen uit fondsen zoals de WBI, WOKT, het MIRT en het Klimaatfonds toe. Regio's die laten zien dat ze kunnen leveren — inhoudelijk, financieel en bestuurlijk — worden serieuzer genomen. Met een heldere strategie, uitvoeringsstructuur en een concreet verstedelijkingsbudget bouwt Limburg aan een geloofwaardige propositie. Het ophalen van deze middelen is echter geen doel op zich, maar een belangrijk instrument om de gezamenlijke ambities te realiseren. Door deze extra financiële ruimte kunnen we doelgericht investeren in verstedelijking die bijdraagt aan brede welvaart, duurzame mobiliteit en een aantrekkelijke leefomgeving.
- Versnelling en uitvoeringskracht: Met de ondertekening van de woondeal heeft de provincie zich gecommitteerd aan de realisatie van 26.550 woningen (+3000 na herijking), met daarbovenop een extra ambitie van nog eens 20.000 woningen. De verstedelijking biedt de kans om deze extra ambitie daadwerkelijk kracht bij te zetten en een deel van deze ambitie op de korte termijn te verwezenlijken. Provinciale betrokkenheid maakt het mogelijk om knelpunten op te lossen die gemeenten afzonderlijk soms (nog) niet kunnen aanpakken. Door inzet van grondinstrumenten, het bundelen van organisatiekracht en het stellen van gezamenlijke prioriteiten kunnen woningbouwprojecten sneller en met meer zekerheid tot uitvoering komen. Door schaal, structuur en snelheid toe te voegen, maakt de provincie het verschil.
- Integrale kwaliteit: De verstedelijkingsstrategie en het verstedelijkingsbudget bieden de kans om woningbouw te benaderen als méér dan alleen aantallen. Provinciale betrokkenheid maakt het mogelijk om de verstedelijking als provincie brede integrale gebiedsontwikkeling te benaderen: met aandacht voor mobiliteit, klimaatadaptatie, economie, sociaal beleid en leefomgeving. Juist in een regio waar iedere woningbouwimpuls moet bijdragen aan structurele kwaliteit is die regierol onmisbaar.
- Toekomstwaarde voor Limburg: In Limburg gaat de woningbouwopgave niet over aantallen alleen. Het gaat om het versterken van het vestigingsklimaat, het behouden van voorzieningen, het aantrekken en vasthouden van jonge huishoudens, het ondersteunen van vitale centra en het toekomstbestendig maken van de regio. Provinciale betrokkenheid maakt het verschil tussen incidentele bouwlocaties en een samenhangende strategie voor regionale vitaliteit.
- Vertrouwen en samenwerking in de regio: Met een actieve rol laat de provincie zien dat zij niet alleen stuurt op beleid, maar ook meedoet in uitvoering. Dat versterkt het vertrouwen van partners en stimuleert samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, vervoerders, netbeheerders en het Rijk. De provincie wordt zo een bindende en agenderende kracht — met het vermogen om gezamenlijk te prioriteren, middelen te bundelen en uitvoering mogelijk te maken.

Provinciale betrokkenheid bij Limburg Centraal levert meer op dan alleen versnelling. Het vergroot de kans op rijksbijdragen, versterkt de samenwerking in de regio en maakt het mogelijk om te sturen op kwaliteit en samenhang. In een regio waar de opgave draait om leefbaarheid en toekomstbestendigheid, is actieve inzet van de provincie essentieel om plannen werkelijkheid te maken.

8. Gevolgen van niet-handelen: wat als we niets doen?

De opgave is groot, de kansen zijn aanwezig én de partners geven aan zich gesteund te voelen door de provinciale regie die richting geeft en verbindt.

Doordat Limburg Centraal geen grootschalig woningbouwgebied met rijksregie is, dienen gemeenten afzonderlijk aanvragen in binnen complexe regelingen zoals WBI en WOKT. Provinciale inzet is nodig om een afgestemd verhaal richting het Rijk met betrekking tot verstedelijking over te brengen.

Als we onze verbindende en regisserende rol niet verder continueren;

- Blijft het komen tot uitvoering van verstedelijking volgens de lijn van Limburg Centraal kwetsbaar, omdat er geen bovenlokale partij is die de samenhangende verstedelijking coördineert, en patronen in knelpunten blootlegt en deze bespreekbaar maakt met het rijk namens alle partners;
- Wordt het lastiger om in de toekomst rijksmiddelen aan te trekken, door het ontbreken van een herkenbare, samenhangende gebiedspropositie;
- Loopt de huidige positieve samenwerking tussen en met de zes gemeenten risico;
- Blijven structurele projectoverstijgende en gebiedsgerichte knelpunten en kansen liggen met betrekking tot bereikbaarheid, leefbaarheid en kwaliteit.

Limburg Centraal staat voor een complexe en urgente opgave: het versterken van de leefbaarheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in een regio waar demografische druk en maatschappelijke opgaven samenkomen. De kansen zijn er en de provincie kan haar verbindende en regisserende rol pakken en zo versnippering en vertraging voorkomen en gemeenten ondersteunen om de kans op rijksmiddelen te vergroten. Nodig is een strategische samenhang — een gedeeld verhaal, bovenlokale coördinatie en uitvoeringskracht. Juist in een regio waar verstedelijking draait om toekomstbestendigheid, is nu het moment om positie in te nemen. Provinciale inzet is nodig om van losse initiatieven één gezamenlijke opgave te maken — en daarmee het verschil te maken voor de regio, haar inwoners en haar positie richting het Rijk.

9. Inhoudelijke stand van zaken: Wat zien we in de Businesscases?

De vraag die voorligt is of, en zo ja op welke wijze, de provincie Limburg kan en wil bijdragen aan de verstedelijkingsopgave in het gebied Limburg Centraal. In deze paragraaf schetsen we u de eerste uitkomsten van de businesscases (ofwel BUCA's light), waardoor u inzicht krijgt in de opgave die voor ons ligt.

Proces totstandkoming BUCA's

De businesscases komen gedurende 2025 tot stand in nauwe samenwerking tussen de provincie Limburg, het Rijk, de zes betrokken gemeenten (Venlo, Roermond, Weert, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht), het Waterschap en Enexis. De rol van aanjager en procesregisseur ligt bij de provincie.

De analyses worden opgesteld voor de gebieden binnen een straal van 1,5 kilometer rondom de IC-stations. Het betreft de gebieden waarbinnen op korte en middellange termijn verstedelijking kansrijk is, mede in samenhang met mobiliteitstransitie en voorzieningen ontwikkeling. De businesscases zijn opgebouwd volgens een uniform format en bevatten inzicht in:

- Het programma (woningen, kantoren, maatschappelijk vastgoed, etc.),
- De fasering (t/m 2030, 2031–2034, na 2034),
- Het type en volume van publieke maatregelen (zoals infrastructuur, spoor, mobiliteit, energie),
- Het financieel tekort op de grondexploitaties (GREX) en publieke investeringsopgaven.

De technische uitwerking wordt verzorgd door Posad Maxwan en Fakton, op basis van gemeentelijke input.

Tussenproduct

Belangrijke notie is dat de onderstaande cijfers zijn gebaseerd op de eerste tussenresultaten van de businesscases. Op dit moment worden de businesscases verder opgewerkt met betrekking tot zaken als de scope van de ontwikkelgebieden, de woningprogrammering, de fasering en het uitvoeringsperspectief per maatregel. Ook wordt bezien in hoeverre maatregelen daadwerkelijk noodzakelijk zijn voor de realisatie ('need to have') dan wel optioneel ('nice to have'). Onderstaande cijfers zullen dus nog wijzigen, maar geven een goed beeld van orde van grootte.

Tussenresultaten ontwikkellocaties BUCA's Limburg Centraal:

- Woningbouw: 30-35.000 woningen tot 2040, waarvan circa 70% in het betaalbare segment
Fasering realisatie: 30-40% van de woningen start bouw vóór 2030; rest in fases tot en na 2040; (Gemengde programma's: Ruim 680.000 m² BVO voor maatschappelijke functies, kantoren, bedrijvigheid en retail)
- Geraamde publieke investeringen: € 1,39 miljard, met grootste posten in mobiliteit (€ 471 mln.) en infrastructuur (€ 446 mln.), variërend van groenstrook tot verplaatsing emplacement.
- Financieel tekort grondexploitaties (NCW): € 464 miljoen cumulatief, met tekorten oplopend tot meer dan € 70.000 per woning in enkele gebieden (afhankelijk van de publieke maatregelen die de gemeente toerekent aan de woningen)
- Gemeentelijke inzet: Hoge mate van actieve regie en betrokkenheid; organisatie-/uitvoeringskracht en cofinanciering blijven knelpunten.

Nunance:

In de periode juli–september 2025 vindt een nadere verfijning plaats op onder meer:

- de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van maatregelen;
- de financiële onderbouwing, inclusief dekking, tekorten en bijdragen;
- de fasering van projecten binnen de periode tot 2030;
- de verhouding tussen 'need to have'- en 'nice to have'-maatregelen, met oog op doelmatigheid en strategische prioritering.

Daarbij kunnen cijfers en ramingen nog wijzigen, mede op basis van aanvullende data, bestuurlijke keuzes en de voorbereiding van subsidieaanvragen. Het is dus van belang om de bovenstaande cijfers te zien als grove indicatie, bedoeld voor het nemen van voorlopige strategische besluiten.

De tussenresultaten bieden een waardevolle basis voor eerste richtinggevende keuzes, maar zijn nog niet definitief.

10. Rol: Ondersteuning of participatie middels verstedelijkingsbudget

Limburg Centraal is een grootschalige en samenhangende verstedelijkingsopgave is, met een maatschappelijke meerwaarde op het gebied van wonen, bereikbaarheid, leefbaarheid en economie.

Gemeenten hebben de ambitie en bereidheid om deze opgave te realiseren, maar lopen in de uitvoering tegen grenzen aan: tekorten op grondexploitaties, forse publieke investeringsbehoeften en complexe planologische, juridische en organisatorische randvoorwaarden. Tegelijkertijd groeit de verwachting vanuit het Rijk dat regio's met integrale voorstellen komen – met prioriteiten, onderbouwing en een eigen financiële bijdrage.

In deze context is een actieve, sturende en samenbindende rol van de provincie cruciaal. Niet alleen als beleidsmaker of procesbegeleider, maar vooral als strategisch partner die richting biedt, samenwerking faciliteert, lobbyt en de condities creëert waarmee realisatie mogelijk wordt gemaakt. Die rol vraagt om meer dan intenties: die vraagt om inzetbare middelen, bestuurlijke slagkracht en uitvoeringsinstrumenten.

Daarom is het opzetten van een provinciaal verstedelijkingsbudget voor Limburg Centraal een logische én noodzakelijke volgende stap. Een dergelijk budget maakt het mogelijk om maatwerk te leveren per gebied en per fase van ontwikkeling. Het biedt ruimte om cruciale publieke investeringen aan de voorkant mee te financieren, om regiecapaciteit en gebiedsprocessen te ondersteunen, en om belemmeringen te slechten waar markt en gemeenten het niet alleen kunnen. Daarmee fungeert het budget niet alleen als motor van gebiedsontwikkeling, maar ook als signaal van gedeelde verantwoordelijkheid.

Een provinciaal verstedelijkingsbudget is noodzakelijk om de volgende stappen in de uitvoering te zetten. Bij vrijwel alle nationale instrumenten, zoals de Woningbouwimpuls, het Mobiliteitsfonds, het Klimaatfonds en het WBI, geldt dat rijksmiddelen effectiever worden toegekend wanneer er sprake is van een stevige inzet vanuit de regio. Dat hoeft niet altijd een provinciale financiële bijdrage te zijn: in sommige gevallen is de gemeentelijke cofinanciering voldoende voor de aanvraag, of gaat het slechts om een deel van de opgave.

Toch speelt de provincie in veel situaties een essentiële rol om projecten verder te brengen:

- Soms omdat gemeenten niet de volledige cofinanciering kunnen dragen binnen de rijksgrenzen of voorwaarden.
- Soms omdat de provincie kan helpen om de kansrijkheid te verhogen van subsidieaanvragen bij het rijk door aan de voorzijde de cofinancieringsvraag te drukken en zo wel mogelijk te maken dat er überhaupt een rijks-cofinanciering loskomt.
- Soms ook omdat aanvullende investeringen nodig zijn in cruciale elementen die buiten de subsidiekaders vallen – zoals mobiliteitsknelpunten of gebiedsontsluitingen – maar wel van wezenlijk belang zijn voor het welslagen van de verstedelijkingsopgave als geheel.

Dat is naar verwachting zeker het geval bij Limburg Centraal.

Provinciale inzet is in dat licht geen standaardvoorwaarde, maar een strategisch instrument. Het kan helpen om knelpunten op te lossen, aanvragen kansrijker te maken, of grotere samenhang te realiseren tussen projecten door bij te dragen aan verstedelijking en schaa sprongen in zijn totaliteit. Juist door flexibel en programmatisch te kunnen bijdragen, vergroot de provincie de effectiviteit van het geheel en kan ze in voorkomende gevallen de gezamenlijke onderhandelingspositie richting het Rijk versterken.

Het verstedelijkingsbudget fungeert als strategisch vehikel binnen de provinciale sturingsfilosofie, zoals neergelegd in Sturing in Samenwerking 3.0. Het stelt Gedeputeerde Staten in staat om, samen met gemeenten, corporaties, vervoerders, het Rijk en marktpartijen, te sturen op realisatie, versnelling en maatschappelijke meerwaarde. Daarmee laat Limburg zien niet alleen plannen te maken, maar ook verantwoordelijkheid te nemen.

Nuancering: Het verstedelijkingsbudget is nadrukkelijk niet uitsluitend bedoeld als subsidiebudget. In het vervolgetraject wordt onderzocht hoe deze middelen het meest effectief en strategisch kunnen worden ingezet. Daarbij wordt ook gekeken naar alternatieve inzetvormen, zoals deelname in een ontwikkelbedrijf, het oprichten van een extern fonds, of het benutten van bestaande provinciale instrumenten. Het doel is om te komen tot een flexibele en robuuste structuur waarmee de provincie niet alleen financieel, maar ook via regie, participatie en ontwikkelkracht substantieel kan bijdragen aan de verstedelijkingsopgave van Limburg Centraal.

Deze stap sluit aan bij een bredere beweging in het land, waarin provincies zoals Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht en Gelderland reeds eigen investeringsbudgetten hebben gecreëerd om vergelijkbare opgaven te ondersteunen. In die regio's blijkt dat een duidelijke provinciale inzet, in euro's én in regie, niet alleen versnelling mogelijk maakt, maar ook doorslaggevend is in het verkrijgen van rijksmiddelen via het MIRT of de woningbouwimpuls.

Regio / Regeling	Gem. Bijdrage per woning (€)*	Toelichting
Woningbouwimpuls (WBI)	5.000 – 15.000 (max. 20.000)	Rijksregeling voor woningbouwversnelling. Bijdrage afhankelijk van onrendabele top. Richt zich op publieke investeringen t.b.v. woningbouwproductie.
WOKT-regeling	8.000 – 12.500	Subsidieregeling gericht op versnelling en transformatie van woningbouwlocaties. Vooral voor binnenstedelijke opgaven met hoge kosten.

Regio Utrecht (U-Ned / BO-MIRT)	5.000 – 6.500	Provinciale bijdrage gekoppeld aan verstedelijkingsstrategie U-Ned, o.a. voor gebiedsontsluiting, voorzieningen en versnelling woningbouw.
Metropoolregio Amsterdam (MRA)	3.000 – 7.500	Regionaal fonds voor woningbouwprojecten. Variabele bijdrage per VHE op basis van urgentie, ruimtelijke samenhang en ontwikkelkosten.
Groningen-Assen Regio (RSP+ / WBI)	4.000 – 6.000	Provinciale inzet in combinatie met infrastructuurmaatregelen zoals stationsontwikkeling. Vaak gekoppeld aan MIRT-projecten en regionale programma's.

(*) De middelen worden niet altijd aangewend voor de daadwerkelijke woning, maar worden ook aangewend voor gebiedsontwikkeling. Het is echter gebruikelijk om de noemer 'subsidie per woning' toe te passen om vergelijkingen te maken.

Door nu dezelfde koers te kiezen, positioneert Limburg zich als volwaardige en proactieve partner in het nationale verstedelijkingsbeleid. Dit willen we meenemen in de verkenning van het verstedelijkingsbudget.

Daarbij geldt uit ervaring dat haalbaarheid niet uitsluitend door geld wordt bepaald. Minstens zo bepalend zijn factoren als organisatiekracht, planprocedures, eigendomssituaties, uitvoeringscapaciteit en de mate van samenwerking tussen publieke en private partijen. Plannen maken is één, uitvoeren is twee – en juist die stap van plan naar praktijk vereist dat alle voorwaarden op orde zijn.

Het provinciale verstedelijkingsbudget moet daarom niet alleen worden gezien als een bron van financiële middelen, maar ook als een middel om die andere randvoorwaarden te helpen organiseren: van capaciteit tot coördinatie, van eigendom tot proces.

In het vervolgtraject de komende maanden wordt het verstedelijkingsbudget verder verkend. Na instemming wordt het ingebed in de uitvoeringsstrategie voor Limburg Centraal. Daarbij worden keuzes gemaakt over opbouw, inzet, governance en koppeling aan gebiedsprogramma's.

Het doel is duidelijk: de provincie positioneert zich niet langer naast, maar midden in de verstedelijkingsopgave – en wil onderzoeken hoe ze een rol kan nemen als partner, als versneller en als mede-investeerder.

Limburg Centraal kent een omvangrijke en samenhangende verstedelijkingsopgave met grote maatschappelijke meerwaarde. Gemeenten tonen ambitie, maar lopen tegen financiële, organisatorische en planologische grenzen aan. Tegelijkertijd vraagt het Rijk om integrale voorstellen met regionale inzet.

Om projecten kansrijk te maken en gebiedsontwikkeling daadwerkelijk van de grond te krijgen, is een actieve provinciale rol noodzakelijk. De provincie kan die rol invullen via een strategisch inzetbaar verstedelijkingsbudget. Dit biedt flexibiliteit om cruciale publieke investeringen aan te jagen, planvorming te ondersteunen en cofinanciering te organiseren. Daarmee wordt het niet alleen een financiële impuls, maar ook een sturingsinstrument dat uitvoeringskracht versterkt.

Een dergelijk budget sluit aan bij landelijke praktijkvoorbeelden en vergroot de kans op rijksmiddelen uit o.a. MIRT, WBI en WOKT. In het vervolgtraject wordt dit budget verder uitgewerkt en ingebed in de uitvoeringsstrategie voor Limburg Centraal.

11. Voorstel: Strategische reservering voor verstedelijkingsopgave Limburg Centraal

Wij stellen voor om een programmareserve van € 50 miljoen aan te leggen en opdracht te geven voor de verdere uitwerking van een Verstedelijkingsbudget. Deze reservering fungeert primair als strategisch instrument om:

- Bestuurlijke slagkracht te versterken richting BO MIRT en andere rijksprocessen;
- Geloofwaardigheid en onderhandelingspositie van Limburg Centraal te vergroten;
- Flexibiliteit te creëren voor toekomstige cofinanciering, regie en uitvoering.

Deze inzet past bij ervaringen elders in het land, waar provinciale bijdragen vaak randvoorwaardelijk zijn gebleken voor succesvolle rijksfinanciering via o.a. WBI, MIRT en Klimaatfonds. Ook laat de praktijk zien dat regio's die financieel bijdragen eerder toegang krijgen tot rijksmiddelen en hun uitvoeringskracht beter kunnen organiseren.

In lijn met Motie "Richting Ravijn" (PS 27 juni 2025)

De voorgestelde reservering van € 50 miljoen voor een Verstedelijkingsbudget sluit aan bij de richting die Provinciale Staten eerder hebben meegegeven in de motie "Richting Ravijn: kapitaal en welvaart voor Limburg" (gewijzigde Motie 3218, aangenomen op 27 juni 2025). In deze motie hebben Provinciale Staten Gedeputeerde Staten opgeroepen om:

- strategisch om te gaan met de inzet van eigen vermogen en middelen,
- vooruit te kijken naar een herijking van het provinciefonds, en
- ruimte te creëren voor autonome beleidsinvesteringen die Limburg structureel versterken.

De reservering voor het Verstedelijkingsbudget is daarmee niet alleen bedoeld om projecten in Limburg Centraal financieel te kunnen ondersteunen, maar is ook een signaal dat de provincie klaarstaat om zelf verantwoordelijkheid te nemen en daadkracht te tonen — juist in een periode van institutionele onzekerheid en toenemende afhankelijkheid van rijksmiddelen.

Deze handelwijze past binnen de provinciale sturingsfilosofie zoals neergelegd in Sturing in Samenwerking 3.0: gericht op partnerschap, uitvoeringskracht en het strategisch inzetten van provinciale middelen voor maatschappelijke meerwaarde. De programmareserve geeft daarbij de ruimte om, waar nodig, verder vorm te geven aan de uitwerking van het Verstedelijkingsbudget.

Onderbouwing van het reserveringsbedrag

De hoogte van de voorgestelde reservering is gebaseerd op gangbare bijdragesystematieken van andere overheden en private partijen, uitgaande van bijdragen per gebiedsontwikkeling per betaalbare woning:

- Provinciale bijdragen elders: gemiddeld € 4.000 – € 7.500 per betaalbare woning
- Rijksbijdragen (o.a. WBI, Wokt): circa € 6.000 – € 7.000 per woning
- Private bijdrage (ASML in 'Beethoven Wonen'): € 6.000 – € 8.000 per woning

De voorlopige BUCA's voor Limburg Centraal gaan uit van 10.000 tot 14.000 woningen met start bouw voor 2030, waarvan naar verwachting circa 70% binnen het betaalbare segment valt. Afhankelijk van de gehanteerde norm leidt dit tot een benodigde bijdrage van circa € 50 miljoen (7.000 woningen x € 7.000)

We gaan er in dit voorstel vooralsnog niet van uit dat de provincie middels een bedrag per woning zou willen bijdragen aan de gebiedsontwikkeling. Gebleken is dat elke gebiedsontwikkeling anders is en een ander type vraag in zich meedraagt. In de verkenning van het verstedelijkingsbudget zullen we juist de instrumentenkoffer in beeld moeten brengen waarmee per gebied met een variabel aantal instrumenten het beste resultaat behaald kan worden.

Deze benadering maakt duidelijk dat de reservering van € 50 miljoen geen willekeurig bedrag is, maar is afgeleid van een realistische en verdedigbare ondergrens voor de provinciale inzet die bijdraagt aan gebiedsontwikkeling waarin het betaalbare segment in Limburg Centraal een groot deel van uitmaakt. Zeker gelet op de specifieke kenmerken van het gebied — zoals binnenstedelijke spoorzones met hoge investeringskosten, complexe eigendomssituaties en ruimtelijke restricties — ligt het voor de hand om bij de reservering rekening te houden met een behoorlijke tekorten op de gebiedsontwikkeling.

Tegelijkertijd is duidelijk dat deze € 50 miljoen lang niet toereikend is om de volledige tekorten te dekken die uit de voorlopige BUCA's naar voren komen. Alleen al de optelsom van de eerste tekorten wijst op een veel grotere opgave. Om die reden is het essentieel dat de reservering niet wordt gezien als sluitpost, maar als strategisch vliegwielt en instrumentenkoffer voor aanvullende investeringen. Op basis van de huidige inzichten uit de businesscases (stand juli 2025) bedraagt:

- Het gemiddelde tekort per woning in het betaalbare segment circa € 13.260;
- Het aantal betaalbare woningen tot 2030 circa 7.000 – 9.800;
- De benodigde bijdrage voor deze woningen dus € 92,8 miljoen – € 130 miljoen;
- De aanvullende publieke investeringsopgave circa € 273 miljoen.

Nuance:

De weergegeven bandbreedte voor het resterende tekort (€ 315,8 tot € 353 miljoen) is gebaseerd op voorlopige cijfers uit de 'BUCA's light'. Zoals toegelicht betreft dit een tussenstand in een lopend ontwikkelproces. In de komende maanden worden deze businesscases verder aangescherpt op aspecten als financiële uitgangspunten, fasering, uitvoerbaarheid en het onderscheid tussen noodzakelijke en wenselijke maatregelen. De gepresenteerde tekorten vormen daarom een indicatief kader dat richting geeft aan de schaal van de opgave, maar geen definitieve dekking vereist.

In het volgende onderdeel wordt dit verder toegelicht.

Een strategisch multiplicatoreffect

De voorgestelde programmareserve van € 50 miljoen vormt, zoals hiervoor beschreven, geen sluitende dekking voor de totale financiële opgave die voortvloeit uit de voorlopige businesscases (BUCA's light) voor Limburg Centraal. Integendeel: uit de eerste analyses blijkt dat de tekorten substantieel zijn, met een bandbreedte die op onderdelen fors boven deze reservering uitkomt.

Daarom is het noodzakelijk dat deze reservering fungeert als een strategische aanjager — een hefboom die aanvullende investeringen uitlokt. Niet alleen bij het Rijk, maar ook bij gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en andere betrokken stakeholders.

De € 50 miljoen moet worden gezien als een voorwaardelijke inzet: bedoeld om via cofinanciering, risicodeling of tijdelijke ondersteuning andere partijen in beweging te krijgen. Zonder dat multiplicatoreffect — zonder aanvullende bijdragen van derden — blijft het beschikbare budget ontoereikend en kunnen noodzakelijke investeringen in wonen, mobiliteit, leefomgeving en

voorzieningen onvoldoende van de grond komen. In die zin is de strategische inzet van dit bedrag essentieel:

- Niet als eindbedrag, maar als motor voor gezamenlijke investeringsbereidheid;
- Niet als sluitpost, maar als startpunt voor gedeelde verantwoordelijkheid.

Ervaringen uit andere provincies laten zien dat provinciale bijdragen — mits goed gepositioneerd en gekoppeld aan gebiedsgerichte afspraken — kunnen leiden tot aanzienlijke medefinanciering van andere partijen. Denk aan:

- Hogere slagingskans bij rijksregelingen zoals WBI, Woningbouwimpuls en Klimaatfonds;
- Versnelling van gemeentelijke besluitvorming over cofinanciering;
- Vergroting van de investeringsruimte van corporaties (bijvoorbeeld door het wegnemen van onrendabele toppen);
- Bereidheid van marktpartijen om (eerder) te investeren bij zicht op overheidscommitment.

Het multiplicatoreffect is dus geen bijvangst, maar een vereiste: een noodzakelijke voorwaarde voor de realisatie van de opgaven zoals benoemd in de BUCA's en voor het waarmaken van de ambities van Limburg Centraal.

Verkenning Verstedelijkingsbudget als instrument

De uiteindelijke inzet van deze middelen wordt nader uitgewerkt in de verkenning naar een provinciaal Verstedelijkingsbudget. Deze verkenning richt zich op strategische en instrumentele keuzemogelijkheden, waaronder:

- Cofinanciering van publieke investeringen in gebiedsontwikkeling
- Participatie in projecten of ontwikkelstructuren
- Inzet van actief grondbeleid
- Ondersteuning van uitvoeringskracht bij gemeenten
- Een combinatie van bovenstaande

De eerste uitkomsten van de verkenning worden besproken in het kader van het BO MIRT-voortraject. Vervolgens worden deze verder uitgewerkt in het Uitvoeringskader Limburg Centraal, dat in het tweede kwartaal van 2026 ter besluitvorming aan Provinciale Staten wordt voorgelegd.

BW7-2025

€ x 1.000

Begrotingsprogramma	Begroting 2025		
	Lasten	Baten	Saldo
Mutatie reserves			
Toevoeging Programmareserve Verstedelijkingsbudget Limburg centraal	50.000		-50.000
Totaal mutatie reserves	50.000	0	-50.000
Totaal en resultaat	50.000	0	-50.000