

2^e Samenwerkingsagenda

Versterken centra, kernen en wijken

gemeente Landgraaf



provincie limburg



2^e Samenwerkingsagenda

Versterken centra, kernen en wijken gemeente Landgraaf

Ondergetekenden,

Provincie Limburg, dan wel zover het haar publiekrechtelijke bevoegdheden betreft het college van Gedeputeerde Staten, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door gedeputeerde C.W.J.M. Roefs en handelend ter uitvoering van haar besluit van 4 oktober 2022, hierna te noemen: "**de Provincie**";

en

Gemeente Landgraaf, dan wel zover het haar publiekrechtelijke bevoegdheden betreft het college van Burgemeester en Wethouders, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wethouder B.J.M. Smeets, daartoe gemachtigd middels besluitvorming van 4 oktober 2022, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**,

verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:

Overwegende dat:

- in het provinciale collegeprogramma 2019-2023 "vernieuwend verbinden" is aangegeven dat de Provincie de leefbaarheid in de Limburgse centra, kernen en wijken wil verbeteren ter versterking van het vestigings- en leefklimaat voor de bewoners;
- Provinciale Staten op 15 november 2019 het kader Kwaliteit Limburgse Centra (hierna: het kader KLC) hebben vastgesteld en daarvoor een budget van € 25 mln. beschikbaar hebben gesteld;
- Provinciale Staten daarbij hebben aangegeven de nadruk te willen leggen op de leefbaarheid in kleine kernen, wijken, buurten en dorpen en ook aandacht te willen hebben voor gemeenschapsvoorzieningen, natuur in de Limburgse centra en Flexwonen;
- het accent bij het kader KLC ligt bij het beleidsthema 'wonen';
- het kader KLC alleen van toepassing is op door gemeenten ingediende voorstellen om een integraal en samenhangend pakket aan maatregelen (hierna: voorstel) te realiseren. Dat betekent dat voorstellen van gemeenten in hun samenhang bijdragen aan opgaven in het fysieke, sociale en economische domein en tegemoetkomen aan het realiseren van zowel de provinciale als de gemeentelijke ambities. De samenwerkingsagenda's zijn nadrukkelijk niet bedoeld om tekorten in (grond)exploitaties van de Gemeente te dekken;
- Provinciale Staten ter uitwerking van het kader KLC, het nadere afwegingskader Kwaliteit Limburgse Centra (hierna: het afwegingskader) op 7 februari 2020 hebben vastgesteld;
- Gedeputeerde Staten, die belast zijn met de uitvoering van het kader KLC en bijbehorend afwegingskader, bij de uitvoering van de kaders te werk gaan zoals in bijlage 1 is beschreven;

- de Gemeente aan de Provincie kenbaar heeft gemaakt dat zij in (de) centra binnen haar gemeente een opgave heeft die bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid in onze Limburgse centra en dat heeft uitgewerkt in diverse documenten en vastgelegd in een voorstel (zie bijlage 2). Bij dit voorstel is tevens aangegeven welke resultaten (zie bijlage 3) de Gemeente in de centra wil bereiken (inclusief beoogde effecten, aantoonbare raakvlakken met thema's en aandachtsgebieden als beschreven in het kader KLC, relevantie voor het afwegingskader, betrokkenheid van derden, een kostenraming en een dekkingsvoorstel);
- Op 2 november 2020 heeft de Provincie Limburg met de gemeente Landgraaf een eerste samenwerkingsagenda gesloten. In de eerste agenda zijn inhoudelijke en procedurele afspraken ten behoeve van de realisatie van de projectvoorstellen, inclusief bijbehorende resultaten vastgelegd. Gedurende de looptijd van deze eerste agenda zijn de deelprojecten Markt 2-4 en Rabobankkantoor Nieuwenhagen uit de agenda onttrokken, omdat deze projecten niet uitvoerbaar bleken. Daarnaast is afgesproken dat de deelprojecten Kloosterstraat en Lauradorp overgeheveld worden naar een tweede samenwerkingsagenda.
- Op 20 mei 2022 heeft de gemeente Landgraaf een subsidieverzoek ingediend voor het resterende deelproject Kerkplein uit de eerste samenwerkingsagenda en op 6 september 2022 heeft het college van GS ingestemd met het verlenen van de subsidie ter hoogte van € 335.000,00 zijnde de hoogte van de intentie zoals opgenomen in de gesloten samenwerkingsagenda voor deelproject Kerkplein. Hiermee is conform artikel 3, eerste lid van de samenwerkingsagenda van 2 november 2020 de eerste samenwerkingsagenda beëindigd. Het resterende bedrag van de intentie ad € 415.000,00 zoals opgenomen in de eerste samenwerkingsagenda blijft gereserveerd voor een tweede samenwerkingsagenda;
- Partijen middels ondertekening van deze 2^e samenwerkingsagenda afspraken ten behoeve van de realisatie van het voorstel inclusief bijbehorende resultaten schriftelijk willen vastleggen.

Artikel 1 Doel van de samenwerkingsagenda

Partijen beogen met deze samenwerkingsagenda inhoudelijke en procedurele afspraken ten behoeve van de realisatie van het voorstel inclusief bijbehorende resultaten (bijlage 2 en 3) schriftelijk vast te leggen.

Artikel 2 Samenwerkingsafspraken

1. De Gemeente zal de Provincie steeds gevraagd en ongevraagd adequaat, volledig en tijdig informeren over alle ontwikkelingen binnen het voorstel en bijbehorende resultaten (bijlage 2 en 3).
2. Ten behoeve van een adequate uitvoering, monitoring en evaluatie van het voorstel en bijbehorende resultaten onderhouden Partijen geregeld overleg. De verantwoordelijk, coördinerende bestuurders zijn de Gedeputeerde KLC van de Provincie en de portefeuillehouder Wonen van de Gemeente.

3. Zo vaak als door Partijen nodig wordt geacht, zal er (bestuurlijk) overleg tussen de Gemeente en de Provincie worden ingepland. De Gemeente draagt zorg voor een planning (inclusief een nulmeting) waaruit het proces, gericht op het realiseren van de in bijlage 3 omschreven resultaten, duidelijk blijkt. De afspraken in dit bestuurlijk overleg zullen schriftelijk worden vastgelegd.
4. Uiterlijk 31 maart 2023 dient de Gemeente het voorstel en bijbehorende resultaten verder te hebben uitgewerkt. Dit houdt onder andere in dat de Gemeente heeft zorggedragen voor: het uitvoeringsgereed hebben van alle maatregelen (o.a. een ontwerp omgevingsvergunning of ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd conform de daartoe geeigende procedures), het voorhanden hebben van een uitvoeringplanning en een onomkeerbare dekking schriftelijk is geborgd (besluiten zijn genomen, het voorstel is opgenomen in de begroting(en) en maximaal gebruik is gemaakt van alle beschikbare cofinancieringsmogelijkheden). Ook worden door Partijen afspraken gemaakt over flexibiliteit met betrekking tot de concreet te behalen resultaten.

Daarnaast bespreken Partijen in goed partnerschap andere provinciale/gezamenlijke dossiers (o.a. gerelateerde besluiten) die mogelijk deze samenwerkingsagenda raken en die ook in bijlage 2 en/of 3 kunnen worden of reeds zijn opgenomen.

5. Om in aanmerking te kunnen komen voor een financiële bijdrage voor het voorstel en bijbehorende resultaten, dient de Gemeente (na uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten zoals gesteld in lid 4 van dit artikel) binnen de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra een subsidieaanvraag in te dienen bij de Provincie.
6. De Provincie heeft de intentie voor de realisatie van het voorstel en bijbehorende resultaten een bedrag van maximaal € 540.000,- te verstrekken voor de deelprojecten Kloosterstraat en Lauradorp, voor zover het voorstel en bijbehorende resultaten voldoende zijn uitgewerkt en passen binnen het gestelde in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra. Daarbij gaat de Provincie ervan uit dat de Gemeente voor een gemeentelijke inzet van minimaal € 545.000,- voor het voorstel en bijbehorende resultaten zorgt. Partijen beogen daarmee een inzet van externe (markt)partijen te genereren (exclusief de hiertegenoverstaande opbrengsten) van circa € 18,5 mln. die gericht is op het realiseren van het voorstel en bijbehorende resultaten.

De Gemeente spant zich maximaal in met het oog op het verkrijgen van aanvullende middelen om de financiële behoefte(n) c.q. tekorten van het voorstel en bijbehorende resultaten te dekken. Daarbij zal de Gemeente, mits de mogelijkheden daarvoor bestaan, het voorstel aandragen bij (subsidie- en/of financiële) regelingen van derden (o.a. Rijk en/of Europa). De Provincie zal de Gemeente ook proactief wijzen op regelingen op basis waarvan een beroep op extra middelen voor het voorstel kan worden gedaan.

Een provinciale subsidie op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra bedraagt ten hoogste het bedrag dat Gedeputeerde Staten noodzakelijk achten om het voorstel en bijbehorende resultaten te kunnen realiseren.

Bovendien bedraagt het eventueel te verstrekken subsidiebedrag:

- maximaal 50% van de subsidiabele kosten;
 - nooit meer dan de gemeentelijke bijdrage; en
 - maximaal het bedrag ter hoogte van de intentie zoals opgenomen in deze samenwerkingsagenda.
7. De Gemeente toont bij de uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, concreet aan dat zonder een provinciale bijdrage zoals omschreven in artikel 2, lid 6, de realisatie van dit voorstel en alle bijbehorende resultaten niet kan plaatsvinden.
 8. In aanvulling op een eventuele subsidie op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, kunnen Gedeputeerde Staten besluiten (een) aanvullende financiële bijdrage(n) te verstrekken, indien het voorstel voorziet in het realiseren van provinciale ambities en doelen zoals opgenomen in het collegeprogramma 'Vernieuwend Verbinden' en indien het past binnen vigerende provinciale beleidskaders.
 9. Indien subsidie door de Provincie wordt verleend voor het voorstel en bijbehorende resultaten en indien de (markt)omstandigheden daar aanleiding toe geven of indien noodzakelijk in het belang van het tijdig realiseren van de beschreven resultaten, kan de Gemeente het bij het voorstel horende overzicht van voorgenomen projecten/initiatieven, na instemming van de Provincie, aanvullen c.q. aanpassen.
 10. Indien subsidie door de Provincie wordt verleend voor het voorstel en bijbehorende resultaten, dienen de in bijlage 3 samengevatte resultaten vóór 1 januari 2024 in uitvoering te zijn. Dit houdt in dat de Gemeente onomkeerbare (financiële) verplichtingen is aangegaan, er een sluitende businesscase beschikbaar is, waaruit blijkt dat zowel realisatie als exploitatie van het voorstel duurzaam geborgd zijn en dat de feitelijke realisatie vóór deze datum dient te starten.
 11. De Gemeente spant zich in woonruimte te realiseren voor alle in het kader KLC genoemde specifieke doelgroepen, met name starters, ouderen en nieuwe Limburgers ((tijdelijke) internationale werknemers (arbeidsmigranten en kenniswerkers) en statushouders), waarbij aandacht is voor alle aspecten/ambities in de beschreven beleidsvelden in het afwegingskader. De Gemeente zal de aan haar opgelegde taakstelling tot het huisvesten van statushouders binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn realiseren.
 12. De Gemeente spant zich in om (zo mogelijk ook flexibele) aanvullende woonruimte beschikbaar te stellen dan wel te realiseren voor nieuwe Limburgers ((tijdelijke) internationale werknemers, statushouders) en spoedzoekers. Daarbij geldt dat (tijdelijke) huisvesting voor internationale werknemers minstens voldoet aan het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De woonruimte draagt bij aan een goede integratie van met name statushouders en internationale werknemers. De Gemeente zal de aan haar opgelegde taakstelling tot het huisvesten van statushouders binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn realiseren.
 13. De Gemeente biedt tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, inzicht in de wijze waarop zij deze huisvesting van internationale werknemers heeft georganiseerd c.q. gaat organiseren en op welke wijze de Gemeente werkt aan de integratie van de internationale werknemers op de korte en de lange termijn.

De Gemeente is op het moment van ondertekening van deze samenwerkingsagenda bezig met het maken van beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten. De Gemeente betreft de Provincie bij de ontwikkeling van deze huisvestingsinitiatieven en houdt de Provincie actief op de hoogte over de voortgang hiervan.

14. De Gemeente geeft bij de uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, concreet aan op welke wijze en binnen welke termijn zij de bestaande plancapaciteit in overeenstemming brengt met de actuele behoefte(n). De Gemeente is daarbij bereid om gewenste plannen op de juiste plekken geprioriteerd in beeld te brengen en versneld uit te voeren. Tijdig, d.w.z. vóór het indienen van de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, worden afspraken gemaakt over hoe en op welke termijn de Gemeente werk maakt van het opruimen dan wel aanpassen van plannen met onvoldoende toekomstwaarde. Een en ander waar nodig ondersteund door de Provincie.
15. De Gemeente dient tijdig, d.w.z. vóór het indienen van de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, een uitvoeringsplan vast te stellen voor de aanpak van 50 slechte particuliere woningen in Lauradorp, door middel van een 'woonarrangement'. Daarbij worden de woningen door een externe partij aangekocht, gerenoveerd en vervolgens weer verkocht op de particuliere woningmarkt aan gezinnen die in staat moeten kunnen zijn de woning duurzaam in stand te houden. Indien de woningen niet verkocht kunnen worden op de particuliere woningmarkt, dan zullen deze woningen worden afgevangen door woningcorporaties. De onrendabele top die veroorzaakt wordt door het karakteristieke van het gebied en de beschermde status worden afgedekt door een bijdrage uit de Regiodeal, die onderdeel uitmaakt van de provinciale financiële intentie zoals vastgelegd in artikel 2, lid 6.
Daarbij wordt de onrendabele top per woning, die door de corporatie wordt aangekocht, vergoed tot een maximum van € 35.000,-. De provinciale financiële intentie vanuit de Regiodeal financiert de afdekking van deze onrendabele top over de looptijd van het project tot een maximum van € 250.000,- voor het gehele project. Daarbij is de provinciale bijdrage niet hoger dan afzonderlijke bijdragen vanuit:
 - a. de Gemeente in de subsidiëring van de onrendabele top per woning bij aankoop door een corporatie;
 - b. de Doeluitkering Bevolkingsdaling Stadsregio Parkstad in de subsidiëring van de onrendabele top per woning bij aankoop door een corporatie;én is de provinciale Regiodeal bijdrage maximaal één derde van de bijdrage uit de regiodeal Parkstad (rijksdeel) in de subsidiëring van de onrendabele top per woning bij aankoop door een corporatie. De beoogde provinciale bijdrage vanuit deze samenwerkingsagenda is de provinciale cofinanciering van dit regiodealproject.
16. In die gevallen waar derden (waaronder evt. woningbouwcorporaties) betrokken zijn of zullen worden bij het (mede-) realiseren/uitvoeren van projecten (of projectonderdelen), die onderdeel zijn van deze samenwerkingsagenda, zal de Gemeente de realisatie van deze projecten borgen door hierover met deze derden sluitende afspraken te maken, hetzij in de vorm van c.q. als onderdeel van zogeheten prestatieafspraken, hetzij in de vorm van aanvullende (anterieure) afspraken. In het kader van de uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten, zoals gesteld in lid 4 van dit artikel, zal c.q. zullen deze prestatieafpraak c.q. -afspraken respectievelijk aanvullende afspraken tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, bij de Provincie beschikbaar moeten zijn.

17. De Gemeente biedt tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag, op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, inzicht in de wijze waarop natuur-inclusief bouwen wordt toegepast bij de realisatie van minimaal 10 appartementen, 1 studio en 5 parkeergarages op locatie Kloosterstraat 1-3 te Waubach, zoals opgenomen in het voorstel.

(NB: omdat er voor de verkoop van deze locatie als gevolg van het Didam-arrest een tenderprocedure loopt, kunnen de aantallen in het definitieve plan marginaal afwijken).

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>).

18. De Gemeente spant zich samen met de ontwikkelende partij en wooncorporaties in om naast de fysieke component ook de sociale component in haar plannen mee te nemen. Het gaat daarbij om de leefbaarheid van de buurt en het op orde brengen van de kwaliteit van de voorzieningen voor de verschillende (in lid 11, 12 en 13 van dit artikel genoemde) doelgroepen. Van belang is om deze groepen en de huidige bewoners te betrekken in de planvorming, vrijwilligersorganisaties en verenigingen zoveel mogelijk mee te nemen in de ontwikkeling en uitvoering van plannen om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren en de participatie (inclusie) van de bewoners en nieuwkomers te bevorderen. Het gaat dan om zelfredzaamheid en samenredzaamheid. De Gemeente toont tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, aan op welke wijze zij hier invulling aan geeft.
19. De Gemeente toont tijdig, d.w.z. uiterlijk bij de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, aan op welke wijze de instandhouding van de te realiseren investeringen duurzaam wordt geborgd.
20. De Gemeente verklaart middels ondertekening van deze samenwerkingsagenda dat alle in deze samenwerkingsagenda opgenomen voorstellen en plannen zijn getoetst en voldoen aan de vigerende provinciale (ruimtelijke) beleidskaders, de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg 2014 en haar eventuele rechtsopvolger (Omgevingswet), alsmede aan de meest actuele richtlijnen op gebied van externe veiligheid, geluid en stikstof.

Artikel 3 Looptijd, voortijdige beëindiging, wijziging of aanvulling van de samenwerkingsagenda

1. Deze samenwerkingsagenda treedt in werking zodra beide Partijen deze samenwerkingsagenda hebben ondertekend en eindigt zodra een beschikking op basis van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra aan de Gemeente is afgegeven.
2. Indien de Gemeente niet vóór 31 maart 2023 naar het oordeel van de Provincie, het voorstel en bijbehorende resultaten voldoende heeft uitgewerkt, conform het gestelde in artikel 2, lid 4, komt deze samenwerkingsagenda en de daarin vastgelegde afspraken, waaronder de provinciale financiële intentie zoals vastgelegd in artikel 2, lid 6, te vervallen.

3. Wijziging, aanvulling of verlenging van deze samenwerkingsagenda geschiedt schriftelijk bij besluit van beide Partijen. Indien wordt afgeweken van het voorstel en bijbehorende resultaten (bijlage 2 en 3) kan dit in een heroverweging, door Gedeputeerde Staten, ten aanzien van de inzet van de provinciale middelen resulteren.

Artikel 4 Bijlagen

1. Bij deze samenwerkingsagenda behoren de volgende bijlagen:
 1. Werkwijze Gedeputeerde Staten kader Kwaliteit in Limburgse Centra (KLC);
 2. Voorstel van de gemeente Landgraaf;
 3. Resultaten in samengevatte vorm (vertrouwelijke bijlage).
2. De in lid 1 genoemde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze samenwerkingsagenda. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze samenwerkingsagenda en de bijlage(n) geldt het bepaalde in deze samenwerkingsagenda.

Artikel 5 Slotbepalingen

1. Partijen zullen, indien sprake is van een geschil, trachten dit geschil bij te leggen door middel van (bestuurlijk) overleg vóórdat zij zich wenden tot de rechter, spoedeisende gevallen daargelaten. Geschillen zullen in eerste aanleg met uitsluiting worden voorgelegd aan de rechtbank Limburg.
2. Een ieder verplicht zich alles wat hem bij de uitvoering van de samenwerkingsagenda ter kennis komt en waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs kan vermoeden, op geen enkele manier bekend te maken aan derden, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of uitspraak van de rechter hem tot bekendmaking verplicht.
3. Op deze samenwerkingsagenda is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud.

Gemeente Landgraaf
namens deze,

Provincie Limburg
namens deze,

Landgraaf,
Datum: 16 november 2022



provincie limburg 

Bijlage 1 bij Samenwerkingsagenda

Werkwijze Gedeputeerde Staten kader Kwaliteit in Limburgse Centra (KLC)

1. Van de gemeente wordt een voorstel verwacht waarin de identiteit van het centrum c.q. de kern/wijk/ buurt/dorp en de visie/ambities voor de langere termijn zijn beschreven. Dit plan geeft tevens inzicht in de beoogde effecten en resultaten op het gebied van de van toepassing zijnde thema's/aandachtsgebieden die de gemeente in het betreffende centrum c.q. de kern/wijk/ buurt/dorp voor een bepaalde datum bereikt wil hebben op het gebied van de in het kader KLC benoemde criteria en bijbehorend afwegingskader.
2. Bij voornoemd voorstel hoort een overzicht van voorgenomen projecten/initiatieven en concrete maatregelen waarmee de gemeente de beschreven visie/ambities en de beoogde resultaten wil realiseren; dit overzicht kan nadien nog worden aangevuld. Van de daarin opgenomen projecten/initiatieven wordt aangegeven in welke mate deze bijdragen aan de onder 1 bedoelde effecten en resultaten en welke relatie er is met (onderdelen van) provinciaal beleid zoals omschreven in het kader KLC.
3. De informatie m.b.t. de opgenomen projecten/initiatieven moet eenduidig zijn t.a.v. inhoud, financiën, (onherroepelijke) deelname derden, planning en bijdrage aan de beoordelingscriteria als bedoeld onder 1.
4. Aan de hand van de beschikbare informatie vindt in overleg met de gemeente een prioritering van projecten/initiatieven plaats, op basis van hun bijdrage aan de beoogde resultaten en kansrijkheid/uitvoeringsgereedheid, die als bijlage 3 aan de samenwerkingsagenda zijn gehecht.
5. De beoordeling van voorstellen m.b.t. de bijdrage aan de ambities in het beleidsveld Wonen vindt plaats volgens onderstaande tabel. Elk aspect wordt gewaardeerd met 2 punten. Het totaal aantal punten telt voor 50% mee in de score zoals gesteld onder 8, eerste gedachtestreepje.

Indicator	Toelichting
Doorstroming	Het voorstel draagt bij aan het versnellen van de doorstroming op de lokale woningmarkt (passend binnen de kaders van het POL)
Betaalbaarheid	Het voorstel draagt bij aan meer betaalbare woonruimte in de koop- en/of huursector in het sociale en middeldure segment
Doelgroepen	Het voorstel draagt bij aan de behoefte aan huisvesting vanuit specifieke doelgroepen, met name starters, ouderen en nieuwkomers (internationale werknemers en nieuwe Limburgers)
Impact woningmarkt	Het voorstel draagt op de (middel)lange termijn bij aan het in overeenstemming brengen van woningbehoefte en -voorraad
Woningvoorraad	Het voorstel voorziet in het actualiseren van ruimtelijke plannen (planvoorraad wonen, retailfuncties, etc.)
Kleine kern	Het voorstel behelst maatregelen in een kern buiten de stedelijke centra
Innovatie	Het voorstel speelt in op nieuwe woonvarianten, zoals flexwonen, tiny houses, hofjeswoningen, tijdelijke woonruimte en kluswoningen
Leegstand	Het voorstel draagt bij aan het terugdringen van leegstaande objecten in een kern die vanuit sociaal-maatschappelijk optiek onwenselijk is

6. Voorstellen dienen aanvullend (in lijn met de kaderstelling in het betreffende beleidsveld) te scoren op basis van hun bijdrage aan provinciale ambities in overige beleidsvelden. De beoordeling daarvan vindt plaats volgens onderstaande tabel. Elk aspect wordt gewaardeerd met 1 punt indien het de ambities in het betreffende beleidsveld ondersteunt en met 2 punten indien vanuit het betreffende beleidsveld financieel wordt bijgedragen. Het totaal aantal punten telt voor 30% mee in de score zoals gesteld onder 8, eerste gedachtestreepje.

Indicator	Toelichting
Sociale Agenda	<p>Het voorstel draagt bij aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bevorderen van vernieuwende huisvesting en ondersteuning van senioren in de wijk om zelfredzaamheid zo lang mogelijk te stimuleren - de inrichting van een ruimtelijke woon- en leefomgeving die rekening houdt met de situatie van de doelgroep van de Sociale Agenda (burgers die zich in een kwetsbare positie bevinden) - de bereikbaarheid van faciliteiten en voorzieningen, gericht op passend wonen met een adequate maatschappelijke ondersteuning - het bevorderen van (sociale) veiligheid en gezondheid - versterken van de participatieve samenleving - integratie van nieuwkomers
Klimaat en energie	<p>Het voorstel draagt bij aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebouwbonden en gericht op klimaatmitigatie: energieproductie (warmte en energieopwekking, energieopslag), circulariteit - Niet gebouwbonden en gericht op Klimaatadaptatie: groen in centrum, voorkomen wateroverlast, stadsnatuur, 1 miljoen-bomenplan, warmtestress, wateropgaven, natuur-inclusief bouwen
Mobiliteit	<p>Het voorstel draagt bij aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beïnvloeding gedrag m.b.t. mobiliteit en bevorderen Smart Mobility - een betere bereikbaarheid (OV, fiets, auto en digitaal) binnen en tussen centra
Monumenten en archeologie	<p>Het voorstel draagt bij aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaureren en herbestemmen van rijks- en gemeentelijke monumenten - zichtbaar, beleefbaar, toegankelijk maken en het verhaal vertellen over het archeologisch en historische verleden
Toerisme en Onderwijs	<p>Het voorstel draagt bij aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de toeristische en recreatieve beleving, eigenheid (aantrekkelijkheid), selectiviteit (nieuw), identiteit en herkenbaar profiel - inspelen op wijzigende inzichten m.b.t. huisvesting onderwijsinstellingen (terug naar het centrum, verbreden tot kindcentra)
Cultuur	<p>Het voorstel draagt bij aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het versterken van de regionale culturele infrastructuur; - het bieden van ruimte aan creatieve of culturele makers

7. Voorstellen kunnen aanvullend scoren indien ze een bijdrage leveren aan provinciale ambities op het gebied van samenwerking en voorzieningen. De beoordeling daarvan vindt plaats volgens onderstaande tabel. Elk aspect wordt gewaardeerd met 1 punt. Het totaal aantal punten telt voor 20% mee in de score zoals gesteld onder 8, eerste gedachtestreepje.

<i>Indicator</i>	<i>Toelichting</i>
Regiodeals	Het voorstel behelst maatregelen die passen in een gesloten regiodeal met het rijk
Overige samenwerking	Het voorstel is een gezamenlijke aanpak van meer dan één gemeente (niet zijnde in het kader van een regiodeal of IBA), dan wel draagt bij aan de Euregionale profilering van een centrum
Voorzieningen	Het voorstel speelt in op winkels en voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en op sociaal-maatschappelijk vlak, zoals gemeenschapsvoorzieningen, en de bereikbaarheid daarvan

8. De omvang van de intentie voor het verstrekken van een provinciale financiële bijdrage aan een voorstel (zoals geformuleerd in artikel 2, lid 6 van de samenwerkingsagenda) wordt bepaald:
- op basis van de inhoud van het voorstel:
 - de score als bedoeld onder 5 t/m 7;
 - de te verwachten impact voor de (bewoners van de) kern/wijk waar het voorstel wordt gerealiseerd;
 - de mate waarin een provinciale bijdrage leidt tot versneld realiseren;
 - de mate waarin het voorstel inspeelt op nieuwe ontwikkelingen.
 - op basis van de volgens de bijbehorende begroting blijvend(e):
 - omvang van de bijdragen van derden;
 - omvang van het dekkingstekort op de initiële investeringen;
 - potentieel opbrengend vermogen van het voorstel.
 - rekening houdend met:
 - het binnen de provincie beschikbare budget; het budget voor het kader KLC zal primair beschikbaar worden gesteld voor de leefbaarheid in kleine kernen, wijken, buurten en dorpen;
 - de bereidheid van de gemeente om haar publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten om de beoogde resultaten te realiseren;
 - alle geldende wettelijke kaders;
 - de mate waarin het duurzaam in stand houden van de te realiseren investeringen is geborgd;
 - de mate waarin de investering bijdraagt aan het in stand houden van de kwaliteit in een kern buiten de stedelijke centra;
 - de mate waarin burgers bijdragen aan het realiseren van (onderdelen van) het voorstel;
 - de financiële en organisatorische draagkracht van de gemeente; en
 - de mate waarin de gemeente haar financieel beleid en instrumentarium op orde heeft.
9. Aan de intentie zoals geformuleerd in artikel 2, lid 6 van de samenwerkingsagenda worden voorwaarden verbonden, gericht op het realiseren van het voorstel. De intentie vervalt, indien de gemeente niet binnen een overeen te komen periode na ondertekening van de samenwerkingsagenda, het voorstel en bijbehorende resultaten verder heeft uitgewerkt.

10. Een eventuele provinciale bijdrage bedraagt niet meer dan 50% van de initiële subsidiabele kosten (het totaal van de investeringen die nodig zijn om het project/initiatief te realiseren, conform de ingediende business case) en nooit meer dan de gemeentelijke bijdrage. Bovendien bedraagt de eventueel te verstrekken subsidie ten hoogste het bedrag dat Gedeputeerde Staten noodzakelijk achten om het voorstel en bijbehorende resultaten te kunnen realiseren en zal het bedrag nooit hoger zijn dan de intentie zoals opgenomen in artikel 2, lid 6 van de samenwerkingsagenda met de betreffende gemeente. Gedeputeerde Staten verlenen géén bijdrage indien het ingediende voorstel en/of bijbehorende acties en resultaten indruisen tegen vigerend provinciaal beleid.

11. Het daadwerkelijk beschikbaar stellen van middelen vindt plaats nadat de samenwerkingsagenda door de Gemeente en de Provincie is ondertekend, aan de voorwaarden zoals omschreven in de samenwerkingsagenda is voldaan, de gemeente (na uitwerking van het voorstel en bijbehorende resultaten) een subsidieaanvraag bij de Provincie heeft ingediend en het voorstel past binnen het gestelde in de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra. Voor het daadwerkelijk beschikbaar stellen is in ieder geval noodzakelijk dat er door de gemeente een onomkeerbare betalingsverplichting is aangegaan en dat er een sluitende business case beschikbaar is, waaruit blijkt dat zowel realisatie als exploitatie van het voorstel duurzaam geborgd zijn en dat de feitelijke realisatie vóór 1 januari 2024 start.

Bijlage 2 bij Samenwerkingsagenda

Voorstel van de Gemeente Landgraaf voor ontwikkeling Kloosterstraat 1 en 3 en Lauradorp

Kader Kwaliteit Limburgse Centra

Aanleiding

In februari 2020 heeft de gemeente Landgraaf gehoor gegeven aan de oproep van de provincie Limburg om plannen in te dienen binnen het Kader Kwaliteit Limburgse Centra met als doel om te komen tot een gezamenlijke agenda.

Tijdens een eerste ambtelijke terugkoppeling is kenbaar gemaakt dat meer focus moet worden aangebracht op plannen die een directe relatie hebben met het versnellen van woningbouwplannen die bijdragen aan het oplossen van de kwalitatieve opgave op de Limburgse woningmarkt.

Gelet daarop is gekozen voor een beperktere agenda met focus op het creëren van ruimte in of nabij onze centra voor woningbouw. Dat doen we door leegstaand dan wel minder of incourant vastgoed aan te kopen en te slopen. De vrijkomende locaties worden geschikt gemaakt voor woningtoevoegingen voor met name senioren. Gelet op het woningaanbod in Landgraaf verwachten wij dat bouwen voor die doelgroep in de nabijheid van (centrum)voorzieningen de meeste doorstroming op gang brengt waardoor ook voor andere doelgroepen nieuwe mogelijkheden ontstaan op de Landgraafse woningmarkt. Het aantal plannen voor de samenwerkingsagenda is tevens gekoppeld aan een financiële vraag die redelijk is en passend binnen het totale beschikbare KLC-budget.

De plannen in deze agenda staan overigens niet op zichzelf, maar maken onderdeel uit van onze Nota Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0, inclusief woningmarktprogramma 2020-2025.

Strategische aankopen in aanloopgebieden

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg koopt Landgraaf met enige regelmaat incourant commercieel vastgoed en woningen op. Dat doen we echter met name op locaties wanneer op de vrijkomende plek een ander doel kan worden gerealiseerd. Dat kan zijn om ruimte te creëren voor de aanleg van een rotonde (bijv. Streenen Kruis, Hoofdstraat), de aanleg van waterbuffers (BDO-pand), het creëren van extra parkeerruimte (Hekeleweg), om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen (woningen Europaweg-Noord i.v.m. aanleg Randweg Abdissenbosch) et cetera.

Landgraaf heeft een kwalitatieve woningbouwopgave: we hebben te veel eengezinswoningen en te weinig woningen voor senioren en één- en tweepersoonshuishoudens.

Woningen voor senioren worden bij voorkeur nabij voorzieningen gerealiseerd, maar daarvoor hebben we in de nabijheid van de centra geen dan wel beperkte ruimte. In de aanloopstraten naar de centra zien wij daarom kansen om ruimte te creëren door incourant commercieel vastgoed aan te kopen en op die locaties levensloopbestendige woningen toe te voegen in de nabijheid van voorzieningen.

Wat doen we al zelf?

Ter uitvoering van het Buurtontwikkelplan Oud Nieuwenhagen en Winkelcentrum Op de Kamp gaan wij op deze wijze de Hoogstraat transformeren van een aanloopstraat met veel gemengde functies, veel leegstand en risico's op aantrekking van ondermijnende activiteiten tot een woonstraat waar woningen worden toegevoegd voor onze groeiende groep senioren. Waar mogelijk worden commerciële functies verplaatst naar Op de Kamp. Landgraaf trekt ruim 1,5 mio euro uit om vastgoed te verwerven en de locaties bouwrijp te maken. Een gelijke bijdrage wordt geleverd vanuit de regiodeal (tweede tranche). HEEMwonen zorgt voor de noodzakelijke kwalitatieve toevoegingen.

Vergelijkbare kansen zien wij echter in de aanloopgebieden naar het centrum van Schaesberg en Ubach over Worms. Landgraaf wil ook hier substantieel investeren in verwerving van vastgoed om ruimte te creëren voor kwalitatieve toevoegingen aan onze woningvoorraad, nieuw groen, water, parkeren e.d..

Daarnaast is door de gemeenteraad recentelijk de Nota Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0, inclusief Woningmarktprogramma 2020 – 2025, vastgesteld. Hierin is aangegeven welke initiatieven de gemeente de komende jaren zal ontplooiën om invulling te geven aan de kwalitatieve opgave binnen de Landgraafse woningvoorraad.

Wat kunnen wij extra doen met hulp vanuit het kader KLC?

Wijkacupunctuur Ubach over Worms

KLOOSTERSTRAAT 1 EN 3 (OUDE MARKT WAUBACH)

Kloosterstraat 1 betreft een voormalige horecapand met feestzaal, gelegen aan de Kloosterstraat, maar grenzend aan de Oude Markt in het centrum van Waubach. Het pand is sterk verwaarloosd. In het pand is in het verleden ook een hennepplantage aangetroffen, waarna het pand gesloten werd. Ook was er sprake van illegale kamerbewoning.



De gemeente heeft dit pand eind 2019 aangekocht met als doel het pand te slopen en ter plaatse nulredenwoningen voor senioren te realiseren in de directe nabijheid van het centrum en grenzend aan de recentelijk volledig gereconstrueerd Oude markt.

Bij de verdere uitwerking bleek dat voor een optimale ontwikkeling ook de aankoop van het pand Kloosterstraat 3 noodzakelijk was. Aanvankelijk vooral vanwege de ruime tuin –de woning zou dan behouden blijven–, maar uiteindelijk is het voor een goede ontwikkeling toch noodzakelijk gebleken dat ook het pand Kloosterstraat 3 wordt gesloopt.

Met deze aankopen en de herbestemming daarvan onttrekken wij

- 500 m2 retail m2 (detailhandel) buiten het aangewezen balansgebied, zoals bedoeld in de SVREZL;
- Twee woningen;

We realiseren ter plaatse een woningbouwplan dat voorziet in de bouw van 10 appartementen (middelduur koop), 1 studio (goedkope koopwoning) en 5 parkeergarages. (NB: omdat er voor de verkoop van deze locatie als gevolg van het Didam-arrest een tenderprocedure loopt, kunnen de aantallen in het definitieve plan marginaal afwijken).

Planning bouw

- Q3 2022: tender intentieovereenkomst voor bouwontwikkeling
- Q4 2022: gunning;
- Q1 2023: principeverzoek en -besluit college; ondertekening verkoopovereenkomst
- Q2-4 2023: vergunningprocedure
- Q1 2024: start bouw

Planning sloop

- Q2-4 2022: ecologisch onderzoek Kloosterstraat 3
- Q2 2022 - Q1 2023: sloopvoorbereiding
- Q3 2023: sloop

Eigen investering - gevraagde bijdrage provincie vanuit samenwerkingsagenda

Landgraaf is bereid om € 295.000,= beschikbaar te stellen voor dit project. Met een bijdrage van € 290.000,= verwachten wij dat het project gerealiseerd kan worden. (exclusief de investering van de externe ontwikkelende partij van € 3.415.000,-)

Door de bijdragen van gemeente en provincie wordt een totale investering door alle (markt)partijen samen gegenereerd van circa € 4 mln. (exclusief de hier tegenoverstaande opbrengsten) die gericht is op het realiseren van het voorstel en bijbehorende resultaten.

Initiatief	Totale investering	Investeerder	Cofinanciering gemeente	Vraag provincie Limburg
Kloosterstraat 1 en 3 (aankoop- en sloopkosten minus opbrengsten)	€ 585.000,00	Gemeente	€ 295.000,00	€ 290.000,00

Bijdrage aan ambities beleidsveld wonen

Dit woningbouwplan draagt bij aan de volgende ambities op het beleidsveld wonen: doorstroming, beschikbaarheid betaalbare woningen, extra aanbod huisvestingsmogelijkheid voor de doelgroep senioren nabij het centrum van Waubach waardoor doorstromingsmogelijkheid ontstaat voor andere doelgroepen, aanpak incourant leegstaand commercieel vastgoed buiten concentratiegebied.

Bijdrage aan provinciale ambities

Dit woningbouwplan draagt bij aan de volgende provinciale ambities: sociale agenda, klimaat en energie.

Lauradorp

In het woningbouwprogramma besteden wij ook aandacht aan de belangrijkste categorie, namelijk de bestaande woningvoorraad. Het 'belangrijkst' omdat dit een gegeven is en vernieuwing van de voorraad nooit gelijke tred kan houden met de demografische ontwikkeling van de regio.

Circa 65% van de Landgraafse woningvoorraad is particulier bezit. Op het onderhoud, renovatie dan wel transformatie van deze woningen hebben wij maar heel beperkte invloed. Toch zijn we voor het behalen van resultaten op diverse maatschappelijk opgaven vaak mede afhankelijk van de particuliere woningeigenaar. Daarbij denken wij aan energietransitie, klimaatadaptatie, het levensloopbestendig maken van de eigen woning zodat langer thuis wonen mogelijk wordt. Feitelijk gaat het om de transformatie van de particuliere woningvoorraad naar een duurzame en toekomst- en levensloopbestendige woningvoorraad.

Om woningeigenaren te helpen of te stimuleren om maatregelen te treffen aan de eigen woning hebben we al diverse regelingen in het leven geroepen: de afkoppelsubsidie, het klimaat- en duurzaamheidsfonds, het zonnepanelenproject, de pilot woningisolatie en de campagne langer thuis wonen. Ons zonnepanelenproject heeft laten zien dat ondersteuning en ontzorging door de overheid er toe leidt dat er een enorme versnelling ontstaat. Minder duidelijk, maar toch vergelijkbaar zien wij bij het 'Ikgroenhet-project' dat bewoners hun tuinen best willen vergroenen maar dat een stuk ontzorging van de kant van de overheid helpt om die stap te zetten.

In het IBA en Regiodeal project Lauradorp willen wij ervaring opdoen die gebruikt kan worden bij de verdere doorontwikkeling van deze ambitie. Daarnaast voorziet ook de Woonwijzerwinkel in een extra mogelijkheid om onze inwoners te ondersteunen bij het verduurzamen van de eigen woning.

Voor het regiodealproject Lauradorp is een separaat projectplan opgesteld. Naar dat plan wordt op deze plaats korthedshalve verwezen. De kosten van het project zijn geraamd op € 1.500.000,=. De helft daarvan wordt gedekt door een bijdrage vanuit de Regiodeal Parkstad Limburg. Het restant wordt gelijkelijk verdeeld over de gemeente Landgraaf, de stadsregio Parkstad Limburg en de provincie Limburg. Aan de Provincie wordt een bijdrage voor dit project, zijnde € 250.000,= gevraagd.

De planning is dat in de periode 2021 tot en met 2025, 50 particuliere mijnwerkerswoningen (gemiddeld 10 woningen per jaar) door marktpartijen worden aangekocht, gerenoveerd en energetisch verbeterd tot energielabel B en daarna weer op de particuliere markt worden verkocht. Woningen die niet op de particuliere woningen kunnen worden verkocht kunnen eventueel worden overgenomen door Woningcorporatie Wonen Limburg. Wonen Limburg kan dan als vangnet optreden. Waarbij een gemaximeerde subsidie aan woningcorporaties kan worden verstrekt om de onrendabele top van de aankoop door een woningcorporatie af te dekken.

Initiatief	Totale investering	Investeerder	Cofinanciering gemeente	Vraag provincie Limburg
Lauradorp	€ 1.500.000,=	Gemeente, regiodeal, provincie	€ 250.000,=	€ 250.000,=
<i>Bijdrage vanuit regiodeal Parkstad</i>			€ 750.000,=	
<i>Bijdrage Parkstad Limburg</i>			€ 250.000,=	

Bijdrage aan ambities beleidsveld wonen

Dit woningbouwplan draagt bij aan de volgende ambities op het beleidsveld wonen: doorstroming, beschikbaarheid betaalbare woningen, impact woningmarkt doordat de woningen toekomstbestendig worden gemaakt, innovatie.

Bijdrage aan provinciale ambities

Dit woningbouwplan draagt naast Wonen bij aan de volgende provinciale ambities: Sociale Agenda, Klimaat en Energie, Monumenten.

Bijlage 3 bij Samenwerkingsagenda (Vertrouwelijk)

Resultaten in samengevatte vorm gemeente Landgraaf

Kloosterstraat te Waubach:

- De Gemeente maakt tijdig, d.w.z. vóór het indienen van de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, bindende schriftelijke afspraken met de ontwikkelende partij om op de locatie van Kloosterstraat 1-3 minimaal 10 levensloopbestendige, senioren appartementen (middeldure koop max. €295.000,-), 1 studio (goedkope koop max. €165.000,-) en 5 parkeergarages te realiseren. In de afspraken wordt geborgd dat de bouwwerkzaamheden daadwerkelijk starten vóór 1 januari 2024, ook indien het definitieve projectplan afwijkend is van het voorliggende projectplan Kloosterstraat 1-3. Met de aankoop van Kloosterstraat 1-3 onttrekt de Gemeente minimaal 500 m2 retail m2 (detailhandel) buiten het aangewezen balansgebied, zoals bedoeld in de SVREZL, één (boven)woning en één grondgebonden woning.
- De Gemeente stelt tijdig, d.w.z. vóór het indienen van subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, het bestemmingsplan vast voor het project Kloosterstraat 1-3.

Samenvatting aantallen bovenstaande kern

	Betaalbare / Soc. huur <€752,33	soc. + midden-huur	Middeldure huur €752,33 - €1100	Dure huur >€1100	koop totaal	Goedkope koop <€240.000	Middeldure koop €240.000 - €325.000	Dure koop >€325.000
Waubach	XXX	XXX	XXX	XXX	11	1	10	XXX

Oppervlakte groen en water

Locatie	opp. Groen	m3 water	Opmerking
Waubach Kloosterstraat 1-3	XX	XX	Niet van toepassing
Totaal	XX	XX	Niet van toepassing

- **Lauradorp:** De Gemeente stelt tijdig, d.w.z. vóór het indienen van de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, een plan van aanpak inclusief sluitende begroting vast voor de uitvoering van het Regiodealproject Lauradorp, met als doel het binnen 5 jaar (laten) aankopen en renoveren van 50 particuliere woningen. Dit plan van aanpak inclusief sluitende begroting wordt uiterlijk bij het indienen van de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra aan de Provincie overgelegd.

- Het woonprogramma c.q. de woningbouwprogramma's zal c.q. zullen door de Gemeente tijdig, d.w.z. vóór het indienen van de subsidieaanvraag op grond van de Nadere subsidieregels Kwaliteit Limburgse Centra, ter goedkeuring aan de woonregio worden voorgelegd.
- Bij de bouw worden duurzaamheidsmaatregelen en energieopwekkende maatregelen toegepast. De te realiseren woningen voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).
- De Gemeente zal de aan haar opgelegde taakstelling tot het huisvesten van statushouders binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn realiseren. Concreet betekent dit dat de Gemeente de taakstelling voor de 2^e helft van 2022 van 29 te huisvesten personen, aangevuld met de achterstand per 1 juli 2022 van 11 personen, vóór 1 januari 2023 zal realiseren.