



Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

Versnellen, versterken en doorzetten

www.limburg.nl

provincie limburg



Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023

Versnellen, versterken en doorzetten

www.limburg.nl

provincie limburg



Inhoudsopgave

Voorwoord	7
1. Inleiding	11
1.1. Ambitie	12
1.2. Doel	13
1.3. Provinciale rol, wat kan de Provincie toevoegen	13
1.4. Leeswijzer	15
2. Een analyse met betrekking tot wonen in Limburg en ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt	17
3. Versnellen en versterken	21
3.1. Versnellen	21
3.2. Versterken	24
3.3. Koppelkansen voor wonen met andere provinciale doelen	30
4. Het fundament	33
4.1. Wat willen we bereiken?	33
4.2. Wat gaan we daarvoor doen?	33
4.3. Hoe gaan we dat doen?	33
5. Financiën	37
Bijlage 1.	39
Ontvangen reacties op 'doorkijk nieuwe Limburgse Agenda Wonen'	39
Bijlage 2.	49
Adaptief programmeren	49
Bijlage 3.	53
Ondersteunen burgerinitiatieven (wooncoöperaties, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap/CPO)	53



Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe Limburgse Agenda Wonen 2020-2023. Een agenda die duidelijk maakt hoe wij vanuit het beleidsveld wonen een bijdrage leveren aan een gezonde Limburgse woningmarkt. Dit vinden wij belangrijk omdat we geloven dat woongeluk cruciaal is voor het welzijn van mensen en voor de leefbaarheid en veiligheid in Limburg.

Wij willen een actieve bijdrage leveren in het scheppen van de juiste condities in Limburg. Wetende dat een gezonde woningmarkt afhankelijk is van vele factoren. Rijks- en gemeentelijk beleid, realisatiekracht (woningcorporaties, beleggers en investeerders) en een veranderende tijd (o.a. demografisch, economisch) leiden tot nieuwe wensen, kansen en risico's op de woningmarkt. Als Provincie willen wij binnen die dynamiek - in samenwerking met al die partijen - agenderen en sturen op datgene wat voor de regio van belang is.

Dat is bovenal een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarmee bedoelen we dat huishoudens kunnen verhuizen naar een voor hen geschikte woning. Het streven is dat er betaalbare woningen zijn voor allerlei doelgroepen zoals starters, spoedzoekers (bijv. door een scheiding), nieuwkomers, sociale huurders en senioren. Uiteraard moeten deze woningen voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Duurzaamheid is belangrijk - zowel bij de totstandkoming (circulair bouwen) van de woning als bij het eindresultaat. We stimuleren innovatieve woonvormen die bijdragen aan een gezonde woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan tijdelijke woonoplossingen, ook wel "flexwonen" genoemd. Zo is het mogelijk om in de fabriek gebouwde woningen - die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn én van duurzaam materiaal zijn gemaakt - te plaatsen in bijv. leegstaande panden.

Tot slot kijken wij niet alleen naar de woningen maar ook naar de omgeving en koppelen we kansen met de provinciale kaders op het gebied van Kwaliteit Limburgs Centra, veiligheid en de sociale agenda. We zetten in op een voortreffelijke woon- en leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Een omgeving die past bij de levensfase- en stijl van mensen en waar zij eigen inbreng hebben en verloedering geen kans krijgt. De samenhang met de andere provinciale programma's leidt tot een maximaal rendement van onze provinciale inzet.

We willen versnellen, versterken en doorzetten. En hoe we dat doen?
U leest het in deze Limburgse Agenda Wonen.

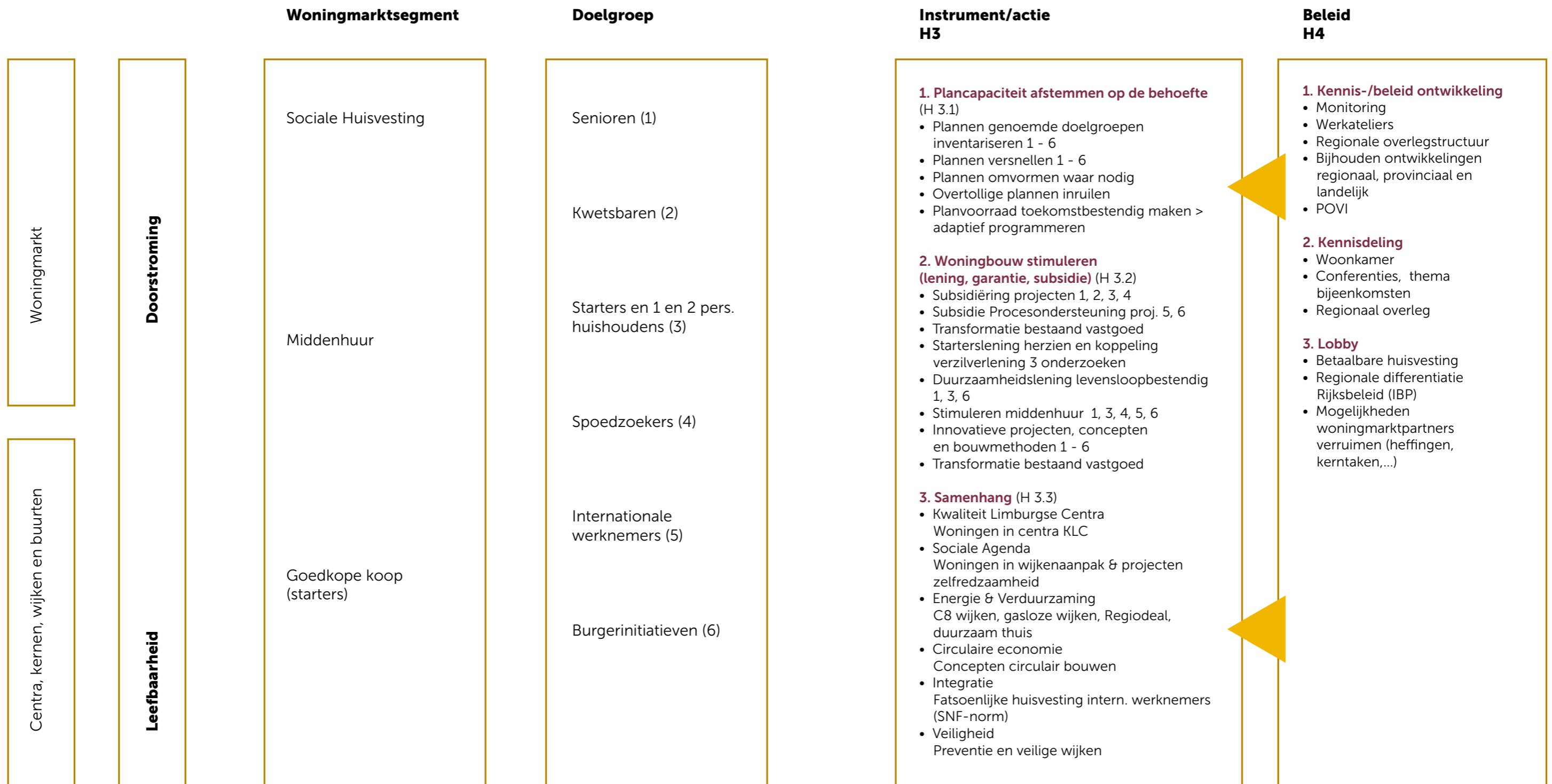
namens Gedeputeerde Staten Provincie Limburg

Andy Dritti,
Gedeputeerde Ruimte, Wonen en Europa

AGENDA WONEN

FOCUS

UITVOERING





1 Inleiding

Deze 'Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023' is een nadere uitwerking van de in november 2019 opgeleverde 'Doorkijk Nieuwe Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023'. Het betreft een nadere uitwerking op basis van reacties en input die geleverd zijn door partners en politiek op de voorgestelde activiteiten in relatie tot wonen en de woningmarkt (zie Bijlage 1). Deze Agenda geeft daarmee richting aan die activiteiten waar we ons op gaan richten. Doorstroming op de woningmarkt staat centraal. En om dit te bewerkstelligen is actie nodig: Versnellen, versterken en doorzetten!

Naast het ophalen van reacties zijn daarom ook een aantal onderwerpen in de voorbije maanden verder uitgediept. Zo heeft het bestuur in het Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023 uitgesproken, de mogelijkheden van een woonbedrijf nader te willen onderzoeken en is motie 2504 Jenneskens inzake Provinciaal Woonbedrijf (PS 8-11-2019) overgenomen door Gedeputeerde Staten. De uitkomsten van dit onderzoek leiden tot conclusies en acties, die onderdeel uitmaken van deze Agenda. Ook is er een begin gemaakt met het inzetten op versnelling van goede woningbouwplannen, zoals gesteld in motie 2502 Werrij-Wetzels inzake Inhaalslag woningbouwproductie (PS 8-11-2019). Met het inzicht dat in de afgelopen periode verkregen is, kunnen we ook aangeven welk instrumentarium nodig is (of nog ontwikkeld moet worden) om de gewenste versnelling en versterking aan te brengen.

Voortzetten van de Starterslening is niet alleen een nadrukkelijke wens uit het Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 - 2023, maar ook blijkt uit de laatste cijfers (januari 2020) en ervaringen, dat dit instrument de kansen van koopstarters op de woningmarkt aanzienlijk vergroot (evaluatie startersregeling, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 14 december 2018). De startersregeling wordt naar aanleiding van deze recente inzichten ten aanzien van behoefte en effectiviteit, aangepast.

Maar om starterswoningen vrij te maken is het wel van groot belang dat de Limburgse woningvoorraad in kwalitatieve zin wordt uitgebreid met woonproducten die kunnen voldoen aan de behoefte van morgen. Het betreft dan innovatieve concepten rondom wonen met zorg of hulp aan elkaar, concepten voor tijdelijke bewoning of tijdelijke huisvestingsvormen (al naar gelang de tijdelijke behoefte). Duurzaamheid en betaalbaarheid zijn hierbij belangrijk.

Het maken van concrete afspraken over de realisatie van urgente huisvestingsvormen met gemeenten gebeurt (daar waar dat onder meer aan de orde is) in samenhang met de afspraken over een samenhangend pakket aan maatregelen in centra van Limburgse gemeenten (via kader Kwaliteit Limburgse Centra). Daarbij kijken we ook naar de woonomgeving (cultuur, groene omgeving, duurzaamheid, voorzieningen etc.).

Voor het stimuleren van het ontwikkelen én het uitvoeren van woonprojecten buiten de te maken afspraken met betrekking tot deze centra, of daar waar zich provinciale koppelkansen voordoen ontwikkelen we een nieuwe stimuleringsregeling, het Stimuleringsfonds Wonen.

Met de lobby die door de Provincie in Den Haag wordt gevoerd (heffingen corporaties in relatie tot Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW), passend toewijzen, bevoegdheden corporaties), dringen we bij het Rijk aan op het in stelling brengen van woningcorporaties. Niet alleen in de delen van Nederland met een grote kwantitatieve bouwopgave, maar ook in gebieden met een grote kwalitatieve bouwopgave moeten woningcorporaties weer kunnen investeren, in stenen én samen met andere partners in de leefbaarheid. Die wil is er bij de woningcorporaties, de noodzaak is er in Limburgse wijken en kernen.

1.1 Ambitie

Onze Limburgse ambitie "De juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar", geldt nog steeds en krijgt met deze Agenda een invulling.

"Voor het thema wonen zal een extra accent gegeven worden op het bevorderen van een snellere doorstroming op de woningmarkt en willen wij een extra impuls geven aan de uitvoering van een aantal innovatieve voorbeeldprojecten die met een gerichte investering tot meervoudige effecten en 'multipliers' kan leiden."
(Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023, Veiligheid en Leefbaarheid)

Samen met onze partners werken we de komende jaren toe naar "een voortreffelijke woon- en leefomgeving, waar mensen zich prettig voelen. Een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar". Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden door doorstroom (wooncarrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar (zowel voor corporaties als voor kopers en huurders). Door meer flexibiliteit kan sneller ingespeeld worden op veranderende woonwensen en –behoeften. Behoefte staat voorop, dus mensen bepalen in eerste instantie zélf hoe zij willen wonen, waar en in welke samenstelling, uiteraard binnen de grenzen van hun eigen mogelijkheden.

Woningcorporaties, overheden, beleggers en particuliere eigenaren zijn zich bewust van hun belangrijke rol op de woningmarkt. Het bijdragen aan het mogelijk maken én realiseren van vernieuwende initiatieven is belangrijk. Juist nu er zich nieuwe economische mogelijkheden aandienen, liggen er ook kansen op de woningmarkt voor de huisvesting van (tijdelijke en blijvende) internationale werknemers en mensen met een innovatieve woonwens.

Goed wonen draait altijd om mensen, om hun sociale omgeving en de kansen die mensen hebben of krijgen. In een woonomgeving die bij hen past. Vraagstukken rond wonen die in een wijk of gebied landen pakken wij op met aandacht voor de sociaal-maatschappelijke context ter plekke.

1.2 Doel

De Limburgse Agenda Wonen levert een bijdrage aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen.

Met een gezonde woningmarkt bedoelen wij een woningmarkt die met haar aanbod voldoende inspelt op onderstaande aspecten:

- De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd dan wel ver- of herbouwd al naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich - al dan niet tijdelijk - voordoen.
- In een gezonde woningmarkt vindt doorstroming plaats en kunnen mensen een wooncarrière maken.
- In een gezonde woningmarkt vallen geen mensen tussen wal en schip, woningen zijn toegankelijk en betaalbaar.
- Een gezonde woningmarkt heeft "geen" overschotten die leiden tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- Flexibiliteit¹ is noodzakelijk om zo het verschil te kunnen maken voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten.
- Eigen keuze (en initiatief) is belangrijk. Een woning past bij de leefstijl van de bewoner, die zelf tot op zekere hoogte bepaalt hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil leven.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die de bewoner heeft en krijgt om niet alleen invloed uit te oefenen op zijn woning, maar ook op de woonomgeving.

Met deze Agenda gaan wij aan de slag met de ambities op het terrein van wonen van het Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023.

1.3 Provinciale rol, wat kan de Provincie toevoegen

De provinciale rol op de woningmarkt is beperkt en vraagt om een toelichting. Wij zien onze rol primair als agenderend, stimulerend, meesturend en verbindend zowel via onze samenwerking met partners als via de inzet van het financieel instrumentarium. Het Rijk bepaalt de randvoorwaarden, gemeenten zitten (samen) aan de knoppen en het zijn de marktpartijen, corporaties en investeerders die gaan over voor de daadwerkelijke de bouw van woningen. Uiteindelijk bouwen zowel de Provincie als ook de gemeenten géén woningen.

Als Provincie zullen we partijen stimuleren en uitdagen om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen. De Provincie is belangenbehartiger van de regionale woningmarkt; wij kennen de bijzonderheden van de regionale opgaven en monitoren deze. Wij hebben als primair belang het optimaal dienen van al onze inwoners door de vraagstukken die zich voordoen bij partijen te agenderen. Samenwerken aan deze opgaven in plaats van elkaar beconcurreren is het uitgangspunt

1 Nieuwe tijdelijke bouw- en huurconcepten in de vorm van flexwoningen óf innovatieve bouwwijzen, die snelle aanpassingen mogelijk maken.



Wij handelen steeds vanuit onderstaande drie principes:

- Bij het opstellen van kaders en het verruimen van mogelijkheden op de woningmarkt stellen we de inwoner en diens mogelijkheden centraal.
- Wij zoeken naar regionaal en/of lokaal maatwerk in de context van de Limburgse woningmarkt als de situatie ter plekke daarom vraagt.
- Wij acteren vanuit toegevoegde waarde. Als wij een rol pakken en instrumenten inzetten, dan zijn deze aanvullend aan die van onze partners.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste recente ontwikkelingen waarmee de Limburgse woningmarkt wordt geconfronteerd benoemd en de rol die de Provincie kan spelen.

Kern van de Agenda vormt hoofdstuk 3 'Versnellen en versterken'. Hierin beschrijven we achtereenvolgens wat we willen bereiken, wat we daarvoor gaan doen en hoe we dat gaan doen.

In hoofdstuk 4 wordt het 'fundament' beschreven, waar de eerder beschreven doelen en acties op gebaseerd zijn.

Een indicatieve inzet van financiële middelen wordt in hoofdstuk 5 gegeven.

Bijlage 1 maakt inzichtelijk welke organisaties met betrekking tot welk onderwerp input hebben gegeven. In Bijlage 2 wordt de plansystematiek 'Adaptief Programmeren' nader toegelicht. Bijlage 3 (ondersteuningsbehoefte burgerinitiatieven) is gebaseerd op de uitgevoerde verkenning naar wooncoöperaties en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.



2 Een analyse met betrekking tot wonen in Limburg en ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt

In dit hoofdstuk benoemen wij de belangrijkste vraagstukken waarmee de Limburgse woningmarkt wordt geconfronteerd en de rol die de Provincie kan spelen.

Recente ontwikkelingen, context

Op basis van de demografische ontwikkelingen zien we (voor Limburg als geheel) voor de korte termijn nog behoefte aan extra woningen, maar rond 2030 kunnen we overschotten verwachten. Getalsmatig liggen hiervoor meer dan genoeg plannen klaar. Maar kwalitatief liggen niet overal de juiste plannen (kijkend naar de behoefte) op de plank. Zo is er een grote behoefte aan woonconcepten voor ouderen en speciale doelgroepen, met name in de middenhuur en sociale huur. De behoefte aan woonruimte is bovendien gedifferentieerder. Er is behoefte aan meer verschillende soorten van huisvesting, op daarbij passende locaties, ook voor tijdelijke bewoning. Lokaal zijn er grote verschillen waar te nemen, dus dat vergt maatwerk per gemeente en daarbinnen per wijk, buurt of locatie. Binnen de bestaande bouw is er een grote opgave om woningen duurzamer en levensloopbestendiger te maken. Betaalbaarheid van woningen staat onder druk. De woon- en leefomgeving is medebepalend voor het woongeluk. In de wijk komen vele effecten van beleid en ambities samen. Het is van belang om dat steeds in samenhang te bezien, samen met de vele partijen en partners die bij het wonen betrokken zijn.

Demografie – Kwantitatieve woonopgave door nog groeiende aantal huishoudens

Conform de gepubliceerde huishoudensprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) / Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (Pearl, 2019) groeit het aantal Limburgse huishoudens tot 2031 (met circa 15.000 huishoudens), daarna volgt een afname van het aantal huishoudens tot het aantal dat we ongeveer nu kennen in 2050. Dit beeld van eerst een (lichte) toename en daarna een (lichte) afname geldt voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De prognose van Etil (Progneff 2019 update²) valt lager uit; het aantal Limburgse huishoudens groeit tot 2027 (met bijna 13.000 huishoudens), waarna een daling van de huishoudens ingezet wordt.

Opvallend is dat (al circa 10 jaar) de nieuwe prognoses van de verschillende prognosemakers steeds naar boven worden bijgesteld. Dit komt met name door de stijgende migratiestromen. Deze migratiestromen zijn zeer lastig te voorspellen omdat ze sterk afhankelijk zijn van ontwikkelingen op mondiaal niveau.

Uit een interviewronde met de gebruikers van bevolkings- en huishoudensprognoses komt naar voren dat aan de Progneff prognose de meeste waarde wordt gehecht. De Progneff prognose kan daarom als referentieprognose voor Limburg dienen. Gezien de verschillen tussen prognoses is het wel zaak om de feitelijke bevolkings- en huishoudensontwikkeling nauwlettend te blijven monitoren.

² In de update van Progneff 2019 zijn de bevolkingsprognoses van CBS van december 2019 verwerkt.

Macro-economische ontwikkelingen – De woonopgave vereist een flexibele/adaptieve aanpak

Vooralsnog presteert de Nederlandse en Limburgse economie nog relatief goed. Onze economie is echter wel sterk afhankelijk van de handel met onder andere Duitsland en kan zich niet onttrekken aan de internationale omgeving. De internationale conjuncturele vooruitzichten worden negatief beïnvloed door onder andere de handelsoorlog tussen China en de VS, de zwakke Italiaanse overheidsfinanciën, de onrust in het Midden-Oosten en de brexit. Een eventuele verzwakking van de economie heeft effect op bijvoorbeeld de hypotheekrente, kosten van bouwmaterialen, de werkgelegenheid (in de bouw) en de bevolkingsmigratie. Dit zal dus gevolgen hebben voor de Nederlandse woningmarkt en dus ook de Limburgse woningmarkt.

Met een afname van de beroepsbevolking daalt tenslotte ook het aantal werknemers in de bouw. Nederland en Limburg zijn aangewezen op internationale werknemers om dit gat te dichten.

Milieu en duurzaamheid – De woonopgave vereist een integrale aanpak

Zeer actueel zijn (inter)nationale maatschappelijke vraagstukken op het gebied van milieu en duurzaamheid. Denk daarbij aan de stikstof- en PFAS- (poly- en perfluoralkylstoffen) problematiek en aan duurzaamheidsmaatregelen (gasloos, Nul op de meter, enz.) in de bouw en natuur inclusief bouwen. Onder de bevolking en verschillende belangengroepen is er sterke verdeeldheid hoe hier mee om te gaan. Voor de woningmarkt heeft dit twee kanten. Enerzijds zijn er bedreigingen doordat (goede) woningbouwplannen niet kunnen doorgaan of vertraagd worden en de betaalbaarheid van wonen onder druk komt te staan. Anderzijds zijn er kansen voor een betere woonomgeving. En tot slot is er een groeiende groep burgers die bewust kiest voor een levenswijze met een kleine voetafdruk en dit vertaalt in een woonvoorkeur.

Nieuwbouw – Plan en bouw naar behoefte

Het bouwtempo van nieuwbouw woningen is de afgelopen jaren redelijk stabiel geweest. De laatste 3 jaar (2017 t/m 2019) zijn er in Limburg ruim 2.000 nieuwbouw woningen per jaar gerealiseerd. Doorgaan in dit bouwtempo is ruim voldoende om te voorzien in de demografische behoefte. Als gekeken wordt naar de behoefte van specifieke doelgroepen, is het echter wel nodig dat de extra realisatie van geschikte woningen versneld wordt. Gelet op de demografische ontwikkeling op de lange termijn kan dit wel de toekomstige sloopopgave vergroten (als deze hele behoefte in nieuwbouw wordt gerealiseerd). Ook als gekeken wordt naar de geplande woningbouwplannen liggen er getalsmatig voldoende plannen. Er liggen op dit moment harde plannen voor de bouw van 15.000 woningen. Dit betekent dat er sprake is van een geldig bestemmingsplan en dat deze plannen in principe "morgen" vergund en gebouwd kunnen worden. Dit is voldoende om in de totale voorspelde huishoudensgroei (tot aan de top van de huishoudensbehoefte) te voorzien. De kwaliteit van al deze, vaak al jaren, liggende plannen sluit onvoldoende aan bij de (toekomstige) behoefte, voor wat betreft locatie, woningtype, segment en prijs. Desondanks worden deze plannen in de "lucht" houden.

Bestaande woningvoorraad – Transformeren en toekomstbestendig maken

In de bestaande voorraad constateren we tekorten in specifieke segmenten. Het betreft woningen voor met name ouderen, (sociale) huurders, kwetsbare groepen en spoedzoekers. Voor starters geldt dat als gevolg van de geringe doorstroom, betaalbare woningen met een te lage omloopsnelheid vrij komen. Bovendien is de toegang tot de sociale huur beperkt. De tekorten in specifieke segmenten kunnen aangepakt worden door transformatie van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld door een grondgebonden woning aan te passen naar een levensloopbestendige woning).

De totale waarde van de bestaande Limburgse woningvoorraad bedraagt ruim € 100 miljard. Het verdient prioriteit om deze waardevolle voorraad geschikt te maken voor de toekomst, dus levensloopbestendig, duurzaam, passend en klimaatbestendig. Zeker omdat het leeuwendeel van de toekomstige woningen zal bestaan uit woningen die er nu al staan.

Doorstroming – Realiseer woningen voor senioren ten behoeve van starters

Er is in de Limburgse woningmarkt met de inzet van het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt, de Starterslening etc., een goed begin gemaakt om doorstroming te bevorderen, maar we zijn er nog niet. Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt, ouderen zitten "vast" in hun woning. Als gevolg van de vergrijzing in Limburg en het rijksbeleid om het langer zelfstandig wonen te bevorderen, heeft grote gevolgen gehad voor de doorstroming. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een woning vrij voor een starter.

Betaalbaarheid – Middenhuur woningen zijn nodig

De betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Door stijgende huurprijzen (en hoge inkomenseisen), passend toewijzen (rijksregels die afhankelijk van het inkomen aangeven welke huur corporaties in rekening mogen brengen), strenge hypotheekisen en daarbij weinig doorstroming zijn de kansen op de woningmarkt voor mensen met een inkomen tussen € 35.000 en € 55.000 afgenomen. Betaalbaarheid begint bij het kunnen (ver)bouwen. Voor woningcorporaties geldt dat het investeringsvolume afneemt als gevolg van prijsstijgingen in de bouw in combinatie met ongunstig rijksbeleid (heffingen, toewijzingsbeleid).

Prettig wonen – Benut koppelkansen

Prettig wonen gaat verder dan een passende woning alleen. Een infrastructuur die past bij de levensfase, huishoudens- en werksituatie en de gewenste levensstijl, een gezonde en veilige woonomgeving, waar verloedering geen kans krijgt en een omgeving waar inwoners een eigen inbreng kunnen hebben, dragen bij aan het "woongeluk".

Partijen op de woningmarkt – Brede samenwerking noodzakelijk

Veel partijen participeren bij vraagstukken rondom de woningmarkt en het wonen. Naast de overheden en woningcorporaties, hebben marktpartijen een grote invloed op het functioneren van de (niet gereguleerde) woningmarkt. De woningmarkt als verdienmodel is in Limburg minder interessant voor beleggers en investeerders dan de Randstad. Daar zijn (indirecte) rendementen immers hoger en dus interessanter, zeker nu de kwantitatieve behoefte aan woningen in die gebieden groot is. Daar waar ontwikkelaars bestaande posities hebben in Limburg, blijven ze vaak (uit rendementsoverwegingen) vasthouden aan oude plannen die niet inspelen op de huidige en toekomstige behoeften. Het ontwikkelen van plannen in een lager segment is vanwege het lagere rendement vaak niet interessant genoeg. Plannen blijven jaren liggen en worden niet uitgevoerd én houden op die manier de ontwikkeling nieuwe plannen bovendien tegen. Institutionele beleggers zijn geïnteresseerd in getalsmatig grote ontwikkelingen. Deze komen in Limburg nauwelijks voor en daarmee (en vanwege het geringe indirecte rendement) belegt deze minimaal in Limburgse woningbouwprojecten. Het zijn lokale beleggers en investeerders die wel investeren in Limburg, maar veel meer vanuit het (eigen) belang in een prettig woonklimaat. Gemeenten geven op dit moment prioriteit aan de bouwopgave en niet aan het terugbrengen van plancapaciteit (tijdrovend en juridische consequenties).

Effecten van beleid (passend toewijzen, inperken bevoegdheden corporaties, langer thuis wonen, bezuiniging sociaal domein, aardgasloze wijken, alternatieve warmte/ energiebronnen, verdunning (onderwijs)voorzieningen, etc.) komen samen in een wijk of buurt en beïnvloeden het woongenot. Dat vraagt steeds vaker om (gebiedsgerichte) samenwerking in wisselende allianties tussen woonpartners en "nieuwe" samenwerkingspartners (sociaal maatschappelijke ondersteuning).



3 Versnellen en versterken

De diversiteit van onze Limburgse bevolking is de laatste jaren sterk veranderd en daarmee ook de woonbehoefte. Dat vraagt niet alleen om andere typen woningen, maar ook om nieuwe huisvestingsconcepten die voorzien in bijvoorbeeld een (tijdelijke) acute huisvestingsbehoefte. Er wordt nog te weinig ingespeeld op tijdelijke concepten, flexibel bouwen, meer eigen inbreng en tijdelijke bewoning. Wij moeten slim (ver)bouwen met oog voor onzekerheden én met oog voor verantwoord ruimtegebruik (gebruik leegstaand vastgoed) en materiaalgebruik, nu en in de toekomst.

Naast het toevoegen van de juiste woningen aan de woningvoorraad (uitvoeren gewenste plannen), ligt er een grote opgave op het terrein van de bestaande woningvoorraad. Het gros van de woningen in Limburg dateert uit de groeiperiode van de mijnbouw. In korte tijd werden veel woningen (seriematig) gebouwd.

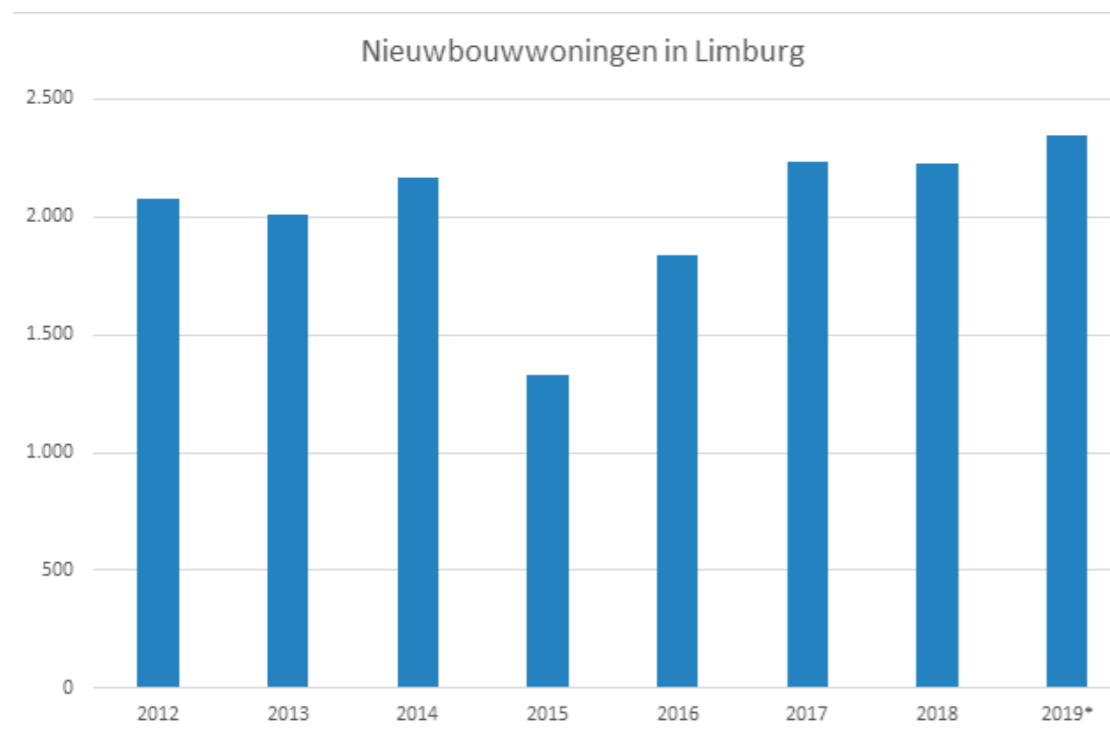
3.1 Versnellen

3.1.1 Wat willen we bereiken?

Limburg heeft, net als andere delen van Nederland, te maken gekregen met een inhaalslag voor wat betreft de realisatie van woningen. Inmiddels is de bouwproductie op het niveau van de jaarlijkse extra woningbehoefte. Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen (internationale werknemers³, spoedzoekers, kwetsbare inwoners, statushouders⁴) en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Wij faciliteren partners met het versneld uitvoeren van woningbouwplannen die aantoonbaar voldoen aan een urgente behoefte ter plekke. Daartoe hebben we ondervonden belemmeringen geïnventariseerd en gaan we (helpen) deze op(te)heffen.

³ Als gevolg van het aantrekken van de economie en de vestiging van nieuwe bedrijven heeft een toestroom van internationale werknemers plaatsgevonden (grotendeels kort verblijvend), waarvoor dringend behoefte is aan (tijdelijke) huisvesting.

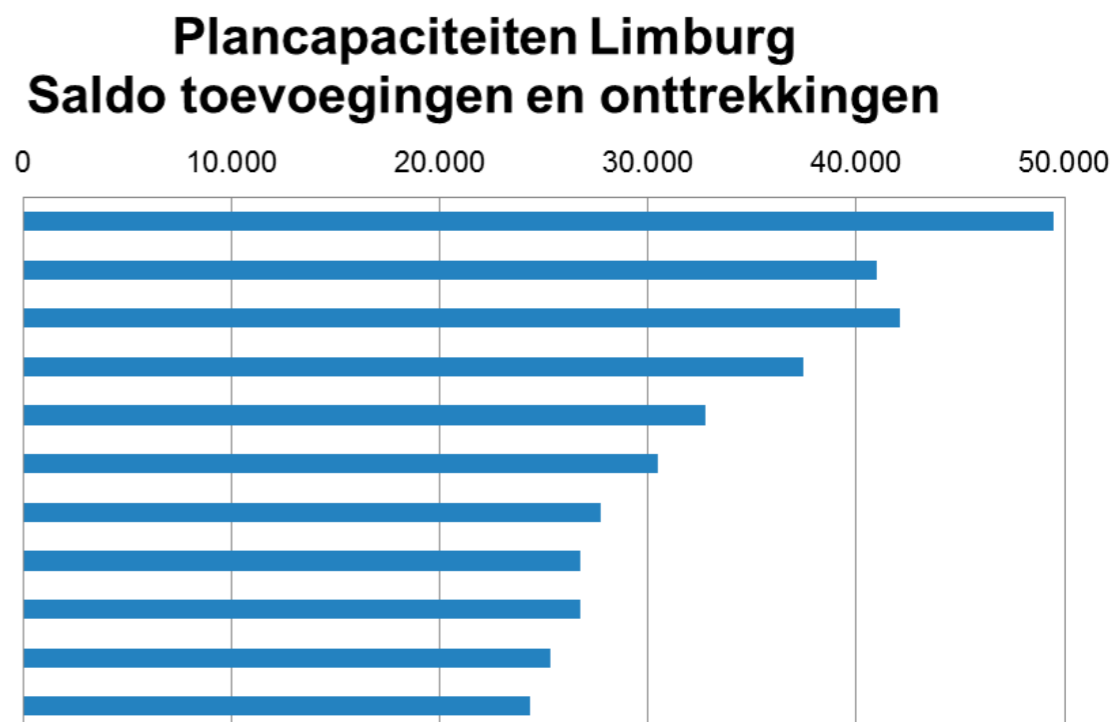
⁴ Gemeenten hebben een opgave bij het huisvesten van statushouders.



Figuur 2. Nieuwbouwwoningen in Limburg 2012 - 2019 (bron: CBS statline).

Er is kwantitatief een overvloed aan bouwplannen opgenomen in de programmering. Vanaf 2009 zien we een daling van het aantal plannen op de programmering. Vanaf 2013 vlakt deze daling af. Deze daling van de laatste jaren wordt voornamelijk veroorzaakt door de realisatie van bouwplannen die daardoor uit de voorraad verdwijnen. Complexere casussen resteren. Die worden niet gerealiseerd, maar ook niet geschrapt. Daardoor blijven ze drukken op de programmering. Ze houden dus potentiële woningbouwlocaties onbebouwd. Wij constateren kortom in Limburg een stagnatie in het langjarig niet realiseren van een groot gedeelte van de planvoorraad. Het betreft harde plannen voor woningbouwsegmenten waaraan de (getalsmatige) behoefte in de laatste jaren gedaald is. Nieuwe woningbehoeften passen niet altijd op deze "oude" locaties. Wij willen samen met gemeenten bekijken wat er nodig is om bouwplannen die niet voorzien in deze aantoonbare behoefte, om te vormen, dan wel uit de voorraad te halen.

Onderstaande tabel laat de reductie van plancapaciteit zien. Het verschil tussen toevoegingen van plannen en onttrekkingen (omdat projecten gebouwd zijn óf omdat plannen van de lijst gehaald zijn) neemt vanaf 2014 sterk af. De eenvoudig te verwijderen overtollige plannen (zachte plannen) zijn het eerst uit de voorraad gehaald. De afname plancapaciteit ná 2014 wordt vooral verklaard door de uitvoering van woningbouwplannen.

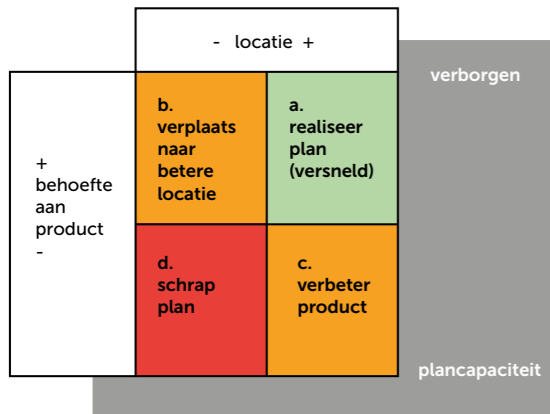


Figuur 3. Plan Capaciteiten Limburg (Bron: Etil, bewerking Provincie Limburg)

Om vervolgens niet in dezelfde situatie te belanden is ook een andere attitude ten opzichte van planvorming vereist, waarbij plannen niet meer gelden 'voor de eeuwigheid'. Van meet af aan moet meer rekening gehouden worden met veranderingen en onzekerheden van toekomstige ontwikkelingen en behoeften. We hebben samen met een aantal gemeenten een alternatief uitgewerkt voor de huidige planvoorraadssystematiek, het adaptief programmeren. Door een regelmatige check op toekomstwaarde van plannen in de voorraad én afspraken over uitvoering (met een eindtermijn) kan voorkomen worden dat plannen de lijst vullen, maar nooit meer verlaten.

3.1.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij gaan samen met gemeenten urgente bouwplannen die hinder ondervinden van belemmeringen versneld tot uitvoering brengen en ruimte scheppen voor nieuwe woningbouwinitiatieven door kritisch naar de bestaande planvoorraad te kijken. We maken daarom per regio/gemeente inzichtelijk:



- Welke plannen voorzien in een urgente behoefte (senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, sociale en middeldure huur) en dus met voorrang gerealiseerd en zo nodig versneld (en/of gestimuleerd) moeten worden⁵.
- Welke plannen kunnen voorzien in een urgente behoefte, mits ze naar een andere locatie worden overgeheveld.
- Welke plannen voorzien (nog) niet in een urgente behoefte, maar wel om te vormen zijn.
- Welke plannen niet voorzien in een urgente behoefte, niet op de juiste locatie liggen en ook niet om te vormen zijn.

Figuur 4. Indeling bestaande plancapaciteiten in categorieën.

3.1.3 Hoe gaan we dat doen?

- We voeren gesprekken met elke gemeente in Limburg aan de hand van de bij ons bekende woningbouwplannen (december 2019 t/m februari 2020). Met de gemeenten worden samen de woningbouwplannen gecategoriseerd.
- Met betrekking tot de gezamenlijk geïdentificeerde projecten voor de bij a genoemde doelgroepen die mogelijk versneld gerealiseerd kunnen worden, worden in Q1 en Q2 2020 vervolgesprekken gevoerd in het kader van Kwaliteit Limburgse Centra. In deze gesprekken wordt gekeken op welke wijze deze plannen versneld tot uitvoering kunnen worden gebracht.
- Wij bepalen samen met gemeenten in Q2 t/m Q4 2020 wat gemeenten nodig hebben om onder b en c gecategoriseerde plannen om te vormen tot plannen met voldoende toekomstwaarde én hoe we ruimte kunnen creëren voor nieuwe woningbouwinitiatieven en voorzienbaarheid kunnen scheppen voor plannen met onvoldoende toekomstwaarde. Wij stellen desgewenst samen met de gemeenten hiervoor een plan van aanpak op (uitvoering m.i.v. 2021).
- We gaan ruimte bieden voor gewenste nieuwe initiatieven middels de systematiek van 'adaptief programmeren', zie Bijlage 2.

3.2 Versterken

3.2.1 Wat willen we bereiken?

Corporaties en marktpartijen (ontwikkelaars en investeerders/ beleggers) zijn van essentieel belang voor de realisatie van plannen waaraan een grote behoefte bestaat. Corporaties maken afspraken met gemeenten over te realiseren huurwoningen in het sociale segment en voor een klein gedeelte in de middenhuur. Beleggers en investeerders verkiezen vaak gebieden waar (indirecte) rendementen hoger zijn.

⁵ Lokaal kunnen andere prioriteiten spelen.

Wij willen de realisatie (zowel losstaand alsook als onderdeel van een gebiedsgerichte aanpak) van een woningvoorraad (toe te voegen én bestaand) die toegesneden is op de toekomst stimuleren door partijen te verleiden in deze segmenten te bouwen en te transformeren. Wij willen dat in Limburg de omstandigheden en randvoorwaarden aanwezig zijn zodat deze partijen hun verantwoordelijkheid kunnen nemen op de woningmarkt.

Een woning bouwen kost veel tijd. Het is van belang te kijken naar het hele proces en te identificeren waar in het proces versnelling mogelijk is. Dat gebeurt nu al door aan de planningskant de voorraad hierop te screenen. Er kan echter ook nog een behoorlijke tijds winst behaald worden door te kiezen voor efficiëntere, duurzamere bouwmethoden. De ontwikkeling van dergelijke methoden/concepten zal door de markt opgepakt moeten worden. Het experimenteren met deze methoden in de praktijk willen wij stimuleren en waar mogelijk met pilots tot uitvoering brengen.

“Waar nodig maken wij met ondernemers ruimte voor arbeidsmigratie met leefbare huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten en goede integratie van ‘nieuwe Limburgers’. Wij helpen gemeenten om op een goede wijze de huisvesting te organiseren die voldoet aan het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).”
(Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023, Sociale Agenda)

In onze regio's kan flexwonen⁶ helpen om een tijdelijke piek in de woningbehoefte op te vangen of de kwaliteit van de woningvoorraad aan te passen. Op termijn kan leegstand of een grote slooppoging zo worden voorkomen. Wij willen de totstandkoming van flexwoningen stimuleren. Enerzijds als onderdeel van een gebiedsgerichte aanpak (Kwaliteit Limburgse Centra). Anderzijds door (losse) innovatieve voorbeeldprojecten verder te helpen.

3.2.2 Wat gaan we daarvoor doen? Hoe gaan we dat doen?

Stimuleringsfonds Wonen

We werken aan een nieuw fonds. Dit nieuwe fonds werkt aanvullend op het kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) en biedt de mogelijkheid om wenselijke woonprojecten (zoals hiervoor genoemd) te ondersteunen (leningen, garanties, subsidies) ook buiten die gebieden waar in het kader van KLC afspraken gemaakt worden. In lijn met de werkwijze van het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt (TLW, 2014 – 2019) worden alleen projecten ondersteund waarvoor financiering via de markt niet volledig mogelijk is.

We stimuleren en ondersteunen met dit fonds projecten die de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. De focus ligt daarbij op sociale en middeldure huur. En daarbinnen op woningen die geschikt zijn / gemaakt worden voor ouderen (genereert een lange verhuisketen), 1 à 2 persoons huishoudens en spoedzoekers (flexwonen) en transformatie van de bestaande woningvoorraad en leegstaand vastgoed voor bovengenoemde segmenten.

⁶ Flexwonen zorgt voor snelle oplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een ontluikend, nieuw segment in de woningmarkt. Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoners of de locatie.

Wij stimuleren en ondersteunen voorts processen c.q. ontwikkelen instrumenten die versneld leiden tot kansrijke ontwikkelingen op het gebied van:

- kwalitatief goede (tijdelijke) huisvesting voor internationale werknemers in samenhang met de maatschappelijke factoren die daarbij een rol spelen;
- innovatieve woonconcepten zoals flexibel bouwen en flexwonen/tijdelijk wonen, waardoor het verschil kan worden gemaakt voor mensen die snel huisvesting nodig hebben maar daar niet jaren op kunnen wachten. Denk bijv. aan jongeren, studenten, mantelzorgers, dak- en thuislozen, statushouders en internationale werknemers en het opvangen van een tijdelijke piek in de woonvraag waar op termijn krimp wordt verwacht;
- burgerinitiatieven, zoals bijv. wooncoöperaties en CPO-initiatieven en
- nieuwe instrumenten die aantoonbaar bijdragen aan versnelling van doorstroming op de woningmarkt.
- Innovatieve concepten/instrumenten die de betaalbaarheid op de woningmarkt verbeteren.

Acties:

- Rond de zomer (2020) stellen GS het Stimuleringsfonds Wonen vast.
- Met dit Stimuleringsfonds Wonen streven we naar het tot uitvoering brengen van 40 à 50 projecten (samen 400 – 500 woningen)⁷.

Financiële arrangementen

1. Starterslening

In de koopsector zorgen wij ervoor dat koopstarters op de woningmarkt, met oog voor verantwoorde woonlasten, geholpen worden in het financieren van hun eerste koopwoning.

Als gevolg van de hoge hypotheekisen en (vergeleken met koop) relatief dure middenhuur, hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. Met de starterslening maken we het mogelijk om jaarlijks enkele honderden starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning. Ook levert de startersregeling een impuls voor de doorstroming. Er komt in voorkomende gevallen een huurwoning vrij.

In 2018 is een externe evaluatie van de Startersregeling uitgevoerd. Naar aanleiding van deze evaluatie heeft Provinciale Staten op 14 december 2018 besloten de looptijd van de Startersregeling te verlengen t/m 31-12-2023.

In 2019 is er geen externe evaluatie uitgevoerd maar is volstaan met een Voortgangsrapportage.

Vanaf het begin van de Startersregeling t/m 31-12-2019 zijn 3.260 Startersleningen verstrekt. In 2019 zijn 312 leningen verstrekt met een totale hoofdsom van € 8.080.304,-. Gemiddeld is de hoofdsom € 25.898,- per lening.

In 2018 werden nog 396 leningen verstrekt. Deze daling is deels te verklaren door de eerder geschetste ontwikkelingen op de woningmarkt. Het aanbod van woningen voor starters is laag. Dit kan verbeterd worden door de maximale koopsom aan te passen aan het aanbod van woningen en door het aanbod van nieuwbouwwoningen in de prijsklasse

⁷ Cijfers op basis van ervaringen voorgaande jaren met Transitiefonds Limburgse Woningmarkt.

van de Startersregeling te vergroten (stimuleren bouw starterswoningen in het kader van deze Agenda en in het kader van Kwaliteit Limburgse Centra).

Acties:

- Verbeteringen in de Starterslening worden doorgevoerd. In Q2 2020 wordt een nieuwe Verordening Startersleningen Provincie Limburg aan Provinciale Staten ter vaststelling aangeboden.
- Ná vaststelling van de nieuwe Verordening agenderen we gemeentelijke verbeterpunten actief bij gemeenten.

2. Verzilverlening i.c.m. de Starterslening

De Verzilverlening kan een bijdrage leveren aan het (verder) verbeteren van de positie van starters op de Limburgse koopwoningenmarkt. Via de Verzilverlening wordt het mogelijk dat ouders van starters een lening afsluiten op de overwaarde van hun huis en dit inzetten voor de financiering van de Starterslening van (één van) hun kind(eren). De starter kan op deze manier meeprofiten van de overwaarde van het ouderlijk huis.

Acties:

- In Q2 2020 wordt de mogelijkheid van de combinatie Verzilver- en Starterslening verder onderzocht op wenselijkheid en uitvoerbaarheid en starten we een pilot in twee gemeenten.

Flexwonen

Het stimuleren van flexwonen doen we o.a. door vanuit de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het Ministerie van BZK de volgende acties onder de aandacht van gemeenten te brengen:

1. Versnellingskamers

Vanuit het Ministerie van BZK kunnen gemeenten die met flexwonen aan de slag willen in overleg met de provincie ondersteund worden middels zogeheten versnellingskamers. Betrokken gemeente- en provincieambtenaren (wonen, sociaal domein, ruimtelijke ordening) zullen dan samen met andere belanghebbenden worden uitgenodigd om maximaal één dagdeel bijeen te komen en met elkaar rondom concrete vraagstukken en concrete locaties de eerste stappen te zetten en afspraken te maken richting realisatie. RVO/Expertteam Woningbouw zal deze Versnellingskamer organiseren en begeleiden.

2. Vrijstelling verhuurderheffing

Per 1 januari 2020 geldt een vrijstelling van de verhuurderheffing voor flexwoningen die tussen 1 januari 2020 en 31 december 2024 worden gerealiseerd. Daarbij is op verzoek van de Provincie Limburg de reikwijdte van de maatregel verbreed.

De oorspronkelijk voorgenomen voorwaarde van 'geplaatst op een niet-wonen bestemming' is veranderd in de voorwaarde dat het moet gaan om een tijdelijk bouwwerk. Dat is voor Limburg van belang omdat hier – in tegenstelling tot grote delen van het land – een overschot bestaat aan locaties die nu al een woonbestemming hebben maar waarvoor geen realisaties zijn voorzien op afzienbare termijn. Als die locaties worden ingezet voor flexwonen, kan dat nu dus zonder verhuurderheffing. In Limburg is het bovendien interessant om ten behoeve van flexwonen gebruik te maken van planologisch al "geregelde" locaties (motie 2501 Werrij-Wetzels inzake Afschaffen verhuurderheffing (8-11-2019)).

3. Mogelijkheid tot langer afwijken van bestemmingsplannen
Via de Crisis- en Herstelwet kan een gemeente een verzoek indienen om langer (15 jaar) tijdelijk af te wijken van bestemmingsplannen, waardoor een langere exploitatieperiode voor flexwoningen mogelijk wordt gemaakt.

Acties:

- Sinds Q4 2019 zijn de BZK-middelen stimuleringsaanpak Flexwonen beschikbaar en inzetbaar.
- Met zowel gemeenten als aanbieders van flexwoningen (zoals bijv. Tiny Houses) worden de mogelijkheden verkend en evt. uitgewerkt.
- Wij blijven de Versnellingskamers actief onder de aandacht brengen van gemeenten.
- In het kader Kwaliteit Limburgse Centra zijn initiatieven voor flexwonen en Tiny Houses onderdeel van één van de indicatoren in het afwegingskader waarop men punten kan verdienen.
- Kennisdeling bevorderen wij door in Q2 2020 een Conferentie Flexwonen voor overheden en ondernemers/initiatiefnemers te organiseren.



Middenhuur

De particuliere huurmarkt en dan vooral het middeldure huursegment (oftewel middenhuur) van € 737,14 tot ongeveer € 1.000,- vervult een scharnierfunctie tussen de sociale huursector en de koopsector. Gedurende de afgelopen jaren is in tal van publicaties van uiteenlopende bronnen geconstateerd dat de Nederlandse woningmarkt vastzit en de scharnierfunctie van het middeldure huursegment wordt gemist. Doordat het middeldure huursegment te klein is, stagneert de doorstroming.

Naar aanleiding van het boven beschreven probleem is een discussie op gang gekomen over de manier waarop de provincie Limburg de realisatie van extra middenhuur kan stimuleren. Een eerste idee dat nader onderzocht zou moeten worden is in het Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023 opgenomen. Dit heeft geleid tot motie 2504 Jenneskens inzake Provinciaal Woonbedrijf (8-11-2019), die is overgenomen door Gedeputeerde Staten. Gevraagd werd om een verkenning naar de mogelijkheden voor een Provinciaal woonbedrijf uit te voeren en op basis daarvan te komen met een Statenvoorstel met ambitie.

In de vergadering van de commissie Ruimte, Landbouw en Natuur van 29 november 2019 is bij de bespreking van de 'Doorkijk Nieuwe Limburgse Agenda Wonen 2020–2023' al toegelicht – en beaamd – dat de benaming Provinciaal Woonbedrijf niet geëigend is. Om het aanbod aan middenhuurwoningen te verruimen is het immers niet de bedoeling om een provinciaal aannemers- of beleggingsvehikel in het leven te roepen. Waar het wel om kan gaan is uitgewerkt in een Verkenning Stimuleringsmaatregelen Middenhuur.

Naar aanleiding van deze verkenning worden de volgende provinciale acties ingezet:

- De provinciale lobby naar het Rijk wordt voortgezet ten behoeve van de investeringsmogelijkheden van corporaties (financieel en qua beleidsruimte).
- De gesprekken die worden gevoerd met alle gemeenten over hun actuele bouwplannen worden ingezet om op basis van maatwerkafspraken extra middenhuur te programmeren.
- Bij de beoordeling van gemeentelijke aanvragen voor het kader Kwaliteit Limburgse Centra is realisatie middenhuur onderdeel van de weging
- Met de regeling Stimuleringsfonds Wonen wordt de bouw van middenhuur gestimuleerd (leningen, garantstellingen en subsidies)
- Wij volgen met grote belangstelling regionale ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de uitwerking van het idee "Woonbedrijf" van de Westelijke Mijnstreek (t.b.v. herstructurering) en de Inpondmakelaar⁸ van Parkstad Limburg en sluiten aan daar waar dat zinvol en aanvullend blijkt.

Mogelijkheden ondersteuning van burgerinitiatieven

Inwoners nemen op veel terreinen zelf het heft in handen. In een klein collectief zoeken ze gezamenlijk naar passende huisvesting. In de periode november 2019 – februari 2020 hebben we de mogelijkheden om lokale wooncoöperaties, opgericht door groepen burgers én initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap te ondersteunen, in beeld gebracht, zie Bijlage 3.

⁸ In Parkstad Limburg is in maart 2017 de pilot 'Inpondmakelaar' gestart. Hierbij worden op kleine schaal particuliere woningen aangekocht, gerenoveerd en verkocht aan een woningcorporatie. Aan de hand van de evaluatie van de afgelopen drie jaar zal worden gezien of opschaling van dit concept haalbaar is. Tot heden zijn woningen voornamelijk ingepond ten behoeve van sociale huur. Voor de opschaling van het concept is inmiddels overleg gestart met een vijftal woningcorporaties.

“Wij zetten de Limburgse revoluerende energiefondsen (Limburgs Energiefonds, Stimuleringsregeling DuurzaamThuis) en de Stimuleringsregeling Duurzame Maatschappelijke Organisaties, versterkt door.” (Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023, Energiebeleid)

Acties:

- Wij faciliteren (verdere) kennisdeling.
- Met het Stimuleringsfonds Wonen bieden we mogelijkheden om burgerinitiatieven te ondersteunen wij

3.3 Koppelkansen voor wonen met andere provinciale doelen

In specifieke situaties kunnen zich over en weer kansen en mogelijkheden voordoen, om meerdere provinciale doelen tegelijkertijd te dienen. De Limburgse Agenda Wonen speelt hierop in, zonder op al deze terreinen een voortrekkersrol te nemen. Wij denken dan bijvoorbeeld aan:

- Duurzaam Thuis voorziet in de mogelijkheid, maatregelen in de bestaande woning te treffen om daarmee zowel de duurzaamheid als ook de levensloopbestendigheid van de woning te vergroten.
- Realisatie van woningen/woonconcepten in leegstaand (maatschappelijk) vastgoed (erfgoed en monumenten, retail, schoolgebouwen etc.) kan de omgevingskwaliteit positief beïnvloeden. Op locaties waar wij als Provincie via het kader Kwaliteit Limburgse Centra investeren in een brede kwaliteitsimpuls, zullen wij nadrukkelijk deze mogelijkheden overwegen en ondersteunen.
- Prettig wonen hangt samen met een adequaat voorzieningenniveau (cultuur, retail, gezondheid, sport, vrijetijd etc.) en is ook binnen het kader Kwaliteit Limburgse Centra een belangrijk punt van aandacht.
- Circulair bouwen draagt bij aan een duurzame toekomst en kan verbonden worden aan de provinciale inzet op de woningmarkt.
- De met het Rijk gesloten en nog te sluiten Regiodeals spelen deels op het vlak van huisvesten. Wij leggen steeds de verbinding met de woningmarkttopgaven en zetten ons instrumentarium hierbij in.
- Daar waar de doelstellingen wonen en die van Ruimte voor Ruimte elkaar kunnen versterken, streven wij naar een optimalisatie van de inpassing van de nog resterende Ruimte-voor-Ruimte-taakstelling.
- Aan een klimaatbestendige woonomgeving kan in relatie tot kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad gewerkt worden.
- Wij leveren een bijdrage aan de integratie van nieuwe Limburgers door gemeenten te ondersteunen in het totstandkomingsproces van adequate huisvesting.
- In het kader van de Sociale Agenda heroverwegen wij als Provincie de subsidieregeling “Passend wonen in de buurt”. Ook bekijken wij de mogelijkheden voor het inrichten van proeftuinen waar professionals, woningcorporaties en bewoners samenwerken aan vernieuwende huisvesting en integrale ondersteuning van senioren in de wijk, met als doel om de zelfredzaamheid zo lang mogelijk te stimuleren. Op beide vlakken kunnen Sociale Agenda én de Limburgse Agenda Wonen complementair zijn aan elkaar.

“Wij verkennen de mogelijkheden om lokale ‘wooncoöperaties’, gesticht door groepen burgers (burgerparticipatie) te ondersteunen. Deze wooncoöperaties kunnen de dynamiek terug brengen in de dorpen; door bijvoorbeeld het kleinschalig omzetten van winkelpanden of grote woongebouwen naar kleiner eenheden voor jongeren of starters.” (Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023, Veiligheid en Leefbaarheid)

- Economie, arbeidsmarkt, onderwijs daar waar het (innovaties in) de bouw en de energietransitie gebouwde omgeving betreft.
- Binnen het spoor van Veilige Wijken van de Veiligheidsagenda Limburg, dragen wij bij aan een veilige leefbare wijk, door te pleiten voor de juiste woning op de juiste plek, betaalbaar en met oog voor een gezonde samenstelling (mix van woningen) van de wijk.





4 Het fundament

Het eerste uitgangspunt van het Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 - 2023, onderschreven door alle politieke partijen, betreft de eigen, autonome Limburgse afweging. De wettelijke taken voor de Provincie op het terrein van wonen (volkshuisvesting) zijn beperkt en op dit moment grotendeels gerelateerd aan de taken op het gebied van ruimtelijke ordening. Daaraan invulling geven, vereist een eigen Limburgse visie (via de Provinciale Omgevingsvisie, POVI) op wonen en huisvesten op basis van actuele ontwikkelingen. Echter, om de ambities ten aanzien van een goed woonklimaat te realiseren is dit niet afdoende.

Wij zorgen voor een stevig fundament, op basis waarvan steeds een voor Limburg juiste en op feiten gebaseerde afweging gemaakt kan worden. Er is inzicht en begrip voor regionale verschillen.

We blijven nieuwe ontwikkelingen en gedachten die bruikbaar zijn voor de Limburgse situatie volgen en, indien van toepassing, toevoegen aan het provinciaal beleid, programma dan wel instrumentarium.

4.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen samen met de regio's, gemeenten en andere partners, op basis van gedeelde inzichten werken aan (langjarig) woonbeleid. Maatwerk, draagvlak en samenhang zijn leidend.

4.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Weten wat er speelt op het terrein van wonen in Nederland, in Limburg en hoe zich dat vertaalt naar de praktijk bij gemeenten en regio's, is de basis waarop acties kunnen worden genomen. Wij investeren in die basis én in het netwerk rond de woonopgave en wij verbinden partijen met elkaar om er voor te zorgen dat deze woonopgaven gezamenlijk én in samenhang worden opgepakt.

De (regionale) samenwerking, de lobby en de visieontwikkeling staan dus altijd ten dienste van de actuele opgave van dat moment (H2 en H3).

Monitoring en de beleidscyclus zijn nodig om te weten, te leren en bij te sturen en flexibel te kunnen zijn. Intensief contact met al onze woonpartners is van belang om feiten en heersende beelden, te kunnen toetsen aan de werkelijkheid én om met beide benen in de samenleving te staan.

4.3 Hoe gaan we dat doen?

4.3.1 Omgevingswet, Provinciale Omgevingsvisie

De invoering van de Omgevingswet staat gepland voor 1 januari 2021. De overgang vereist dat de Provincie haar belangrijkste (ruimtelijk) beleidsdocument vernieuwt. En dat gaat gepaard met andere instrumenten onder de Omgevingswet. De Provinciale Omgevingsvisie legt verbindingen en zorgt voor samenhang, met oog voor regionale verscheidenheid. Het woonbeleid maakt hier deel van uit.

4.3.2 Regionaal samenwerkingsmodel

Wij werken samen met de gemeenten aan een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid in regionale structuurvisies wonen. Er zijn grote verschillen in de woonopgaven tussen de verschillende regio's en binnen die regio's op lokaal niveau. Waar nodig worden regionale acties ondernomen, of ontstaan uit deze samenwerking initiatieven, om een pregnant regionaal vraagstuk het hoofd te kunnen bieden. Voorbeelden daarvan zijn: Het huisvestingsvraagstuk internationale werknemers in Noord Limburg en het actieplan Wonen Zuid-Limburg met onder andere de inzet van een Taskforce om plannen los te trekken. In die gevallen zetten wij middelen (geld, menskracht, lobby) in om regio's te helpen de vraagstukken samen én in samenhang op te pakken.

“Wij steunen de Limburgse woningcorporaties in hun lobby naar het rijk voor de verruiming van het ‘passend toewijzen’ voor mensen met een intensieve zorgbehoefte en/of meervoudige problematieken, waarmee betere spreiding in de wijk te bewerkstelligen is.”
(Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023, Veiligheid en Leefbaarheid)

4.3.3 Lobby

De belangrijkste randvoorwaarden voor een goed functionerende woningmarkt worden niet door de Provincie maar in Den Haag bepaald. Maatregelen om de woningmarkt vlot te trekken hebben meer dan eens een sterke “groei-insteek”. Wij brengen een aantal zaken (mede namens onze partners) structureel en op gepaste momenten onder de aandacht van het Rijk:

- Regionale differentiatie in de aanvliegroute en aanpak van woningmarktvragestukken;
- De reikwijdte en financiële armslag van woningcorporaties (als gevolg van diverse heffingen en regionale verschillen);
- Bredere blik op woningmarktvragestukken (bijvoorbeeld in relatie tot passend toewijzen en leefbaarheid);

Acties:

- Het continueren van onze reguliere Haagse lobby, afhankelijk van de thematiek met wisselende partners.
- In aanloop naar nieuwe landelijke verkiezingen gerichte lobbyactiviteiten (Q1 gesprekken woordvoerders wonen tweede kamer fracties en minister Knops; Q1 Naar aanleiding van uitkomsten uitwerken vervolgacties) ondernemen, ter afschaffing van de verhuurdersheffing
- Benutten van de zich voordoende mogelijkheden experimenten in regelruimte en financiële injecties, (bijvoorbeeld selectieve inzet heffingskorting);
- Verplaatsen c.q. verbreden van de lobby naar Brussel, indien hier aanleiding toe is.

4.3.4 Beleidscyclus

Als onderdeel van de beleidscyclus blijven wij nieuwe ontwikkelingen en gedachten die bruikbaar zijn voor de Limburgse situatie volgen en wanneer noodzakelijk toevoegen aan het provinciaal beleid, programma dan wel instrumentarium. Wij monitoren ontwikkelingen en evalueren door ons ingezette instrumenten en beleidsmaatregelen.

Actie:

- Wij monitoren ontwikkelingen en evalueren instrumenten en beleidsmaatregelen.

4.3.5 Monitoring

Ten behoeve van het juiste fundament voor de ontwikkeling en uitvoering van beleid, is het cruciaal dat we ons informatieniveau samen met partners verder professionaliseren. Daarmee bedoelen we dat we samen met gemeenten en andere partners zoals woningcorporaties naar een informatieniveau streven dat bestuurders en beleidsmakers helpt bij het maken van de juiste keuzes. Daar waar het nu onnodig veel capaciteit en geld kost om eigen woongegevens bij te werken, kunnen we een efficiencyslag maken door in te zetten op hetgeen we samen kunnen ontwikkelen. Hiermee brengen wij een kwaliteitsimpuls én versnelling aan in het functioneren van overheden en (non-)profit organisaties op de woningmarkt. We zetten in op het ontlasten van gemeenten en andere stakeholders op de Limburgse woningmarkt door verder te werken naar een gezamenlijk informatiesysteem waar iedereen profijt van heeft.

Acties:

- Woonmonitor
Wij stellen jaarlijks actuele cijfers en een analyse beschikbaar met de Woonmonitor. Met deze monitor publiceren we:
 - de ontwikkeling van bevolking en huishoudens (d.m.v. Progneff-prognose van Etil);
 - de woningvoorraad (ontwikkeling van het aantal woningen, met informatie over woningtypen, leegstand, de koop- en huursector etc.) en
 - de plancapaciteiten (plannen voor het bouwen van nieuwe woningen).Wij willen de continuïteit, kwaliteit en correctheid van de Woonmonitor verbeteren. De kwaliteit van de gegevens over plancapaciteiten willen we verbeteren door intensievere contacten met gemeenten en het op basis van de gevoerde gesprekken met gemeenten door ontwikkelen van het instrument Plancapaciteitsmonitor. Ook willen we verfijnde/gecontroleerde woningvoorraadbestanden aanbieden aan gemeenten. Tot slot krijgt het delen van gegevens steeds meer vorm in het provinciaal dashboard De Limburgse woningmarkt (zie <https://dashboardlimburg.nl/vastgoed/>). Het dashboard zal periodiek door ontwikkeld en ververs worden. Tevens wordt een dashboard ontwikkeld dat specifiek inzoomt op de demografische ontwikkelingen in Limburg.
- Woonmonitor Euregio Maas-Rijn
De Limburgse woningmarkt wordt beïnvloed door ontwikkelingen over provincie- en landsgrenzen heen. Voor driekwart grenst onze Provincie immers aan het buitenland. We continueren en verdiepen, samen met de partners in Duitsland en België, de ontwikkeling van een grensoverschrijdend monitoringssysteem.
- Verbreding en concretisering onderzoek en monitoring
In de komende periode zullen wij op het terrein van onderzoek en monitoring met onze partners zoals gemeenten en woningcorporaties nadrukkelijker de samenwerking zoeken op het terrein van gegevensverzameling en het duiden van cijfers over de woningmarkt en demografie.



5 Financiën

Voor de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 is € 5 mln. gealloceerd uit de beleidsintensiveringsmiddelen 'Regiodeals, IBA/Parkstad, verstedelijking, leefbaarheid'.

Vooruitlopend op deze Agenda zijn de volgende initiatieven al in gang gezet welke gedekt worden uit deze middelen. Deze initiatieven zijn:

- tot stand komen Limburgse Agenda Wonen (€ 25.000) (Herfstbrief 2019, PS 4-10-2019) en
- financiering rentekorting € 325.000 voor levensloopbestendigheidmaatregelen ikv Verordening Duurzaam Thuis (GS 17-12-2019, PS 7-2-2020).

Dit betekent dat er op dit moment nog € 4,65 mln. beschikbaar is voor de uitvoering van deze Agenda.

De Agenda kent 3 onderdelen. Op deze 3 onderdelen is dan ook onderstaande begroting voor 2020 t/m 2023 gebaseerd.

	2020	2021	2022	2023	Totaal
Versterken	1.250.000	1.100.000	1.000.000	1.000.000	4.350.000
Versnellen	75.000	75.000	50.000	50.000	250.000
Fundament	100.000	100.000	100.000	100.000	400.000
Totaal	1.425.000	1.275.000	1.150.000	1.150.000	5.000.000

- De financiële consequenties van dit voorstel worden na vaststelling door Provinciale Staten verwerkt in de 1e Afwijkingenrapportage 2020.
- Middels de reguliere P&C-cyclus rapporteren wij over het totaalbudget en lichten we evt. wijzigingen toe.
- De genoemde bedragen zijn indicatieve bedragen. De uitvoering van de Agenda is een dynamisch proces. Het college van GS is bevoegd om te schuiven tussen de onderdelen qua inzet van de hierboven genoemde bedragen zolang de afgesproken doelen behaald c.q. acties uitgevoerd worden.
- Conform de financiële spelregels collegeperiode 2019 – 2023, zoals vastgelegd in de Herfstbrief 2019, blijven de in enig jaar niet benutte intensiveringsmiddelen beschikbaar voor volgende jaren.

			in €
Versterken	Aanpassen bestaande voorraad*	Financiering rentekorting voor levensloopbestendigheidmaatregelen ikv Verordening Duurzaam Thuis	325.000
	Projecten doorstroming, (nieuwe) doelgroepen, flexwonen	(Proces)ondersteuning ca. 15 tot 20 projecten	2.500.000
	Burgerinitiatieven (coöperaties en CPO)	(Proces)ondersteuning ca. 10 projecten	250.000
	Middenhuur	(Proces)ondersteuning ca. 5 projecten	750.000
	Koppelkansen overige provinciale beleidsdoelen	Co-financiering	525.000
			4.350.000
Versnellen	Versnellen uitvoering woningbouwplannen	(Proces)ondersteuning gemeenten en/of initiatiefnemers	100.000
	Plancapaciteit aanpassen	(Proces)ondersteuning gemeenten en/of initiatiefnemers	100.000
	Plansystematiek aanpassen	2 pilots	50.000
			250.000
Fundament	Regionale samenwerking	o.a. tot stand komen Agenda*	75.000
	Beleidscyclus wonen	incl. lobby	50.000
	Instrumentontwikkeling		75.000
	Monitoring	Verfijning Woonmonitor**	200.000
			400.000

* Reeds in gang gezet.

** De Woonmonitor incl. Plancapaciteitsmonitor wordt in de basis gefinancierd uit het Centraal Onderzoeksbudget van de Provincie. Extra budget is nodig voor verfijnd woningvoorraadbestand ter facilitering van gemeenten. De kosten zijn geraamd op basis van historische kosten.

Gerelateerd aan de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023, maar niet onderdeel uitmakend van de intensiveringsmiddelen, zijn de volgende kredieten c.q. budgetten:

			in €
Kredieten/financiering*	Starterslening	In krediet is voorzien.	
	Duurzaam Thuis	In krediet is voorzien.	
	Woonmonitor Euregio Maas-Rijn	In financiering is voorzien.	
Centraal Onderzoeksbudget	t.b.v. Woonmonitor incl. Plancapaciteitsmonitor	In financiering is voorzien.	
Externe financiering	BZKmiddelen Stimuleringsaanpak Flexwonen		250.000
Uitvoering Actieplan Wonen Zuid-Limburg 2018-2020	Middelen van BZK, provincie en gemeenten		93.310

* Over de kredieten voor de Starterslening en Duurzaam Thuis is/wordt apart door Provinciale Staten besloten.

Bijlage 1.

Ontvangen reacties op 'doorkijk nieuwe Limburgse Agenda Wonen'

Schriftelijke reacties:

Onderwerp	Reactie regio / gemeente	Agenda	Zie §
Regiodeal	Regio Parkstad Limburg - Regiodeal Parkstad bevat wonen als belangrijk thema. - Er wordt financiële, inhoudelijke en procesmatige inzet verwacht. - Kennisdelen van de ervaringen Regiodeal Parkstad is belangrijk.	- De met het Rijk gesloten Regiodeal speelt deels op het vlak van huisvesten. Wij leggen de verbinding met de woningmarktopgaven en zetten ons instrumentarium in.	3.3
Regionale werkwijze / plancapaciteit	Regio Parkstad Limburg - Waak ervoor de deur niet weer open te zetten voor extra woningbouw, tijdelijke versoepeling werkt prima. - Parkstad zou het toejuichen als onbenutte en onwenselijke bouwtitels in één keer met een provinciale regeling geschrapt kunnen worden.	- Wij werken samen met de gemeenten aan een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid in regionale structuurvisies wonen. - Wij gaan met gemeenten urgente bouwplannen die belemmerd worden versneld tot uitvoering brengen en ruimte scheppen voor nieuwe initiatieven door kritisch naar de bestaande planvoorraad te kijken.	4.3.2 3.1

Onderwerp	Reactie regio / gemeente	Agenda	Zie §
	Gemeente Maastricht - Steunt gezamenlijke aanpak via de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de uitvoering daarvan via het Actieplan. De tijdelijke versoepeling van de compensatiemethodiek helpt om meer goede plannen te realiseren. - steunt de aanpak van de plannen voor woningen die niet meer van deze tijd zijn, mits juridische en financiële consequenties voor de desbetreffende gemeente tot een minimum beperkt blijven.	- Wij werken samen met de gemeenten aan een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid in regionale structuurvisies wonen.	4.3.2
		- Wij gaan met gemeenten urgente bouwplannen die belemmerd worden versneld tot uitvoering brengen en ruimte scheppen voor nieuwe initiatieven door kritisch naar de bestaande planvoorraad te kijken.	3.1
	Gemeente Vaals - Gemeente pleit al sinds het traject richting Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor een (subregionaal) innovatief en behoeftegericht woningmarktbeleid en het primair bij de gemeente (bevoegde gezag) neerleggen van de verantwoordelijkheid voor dit maatwerk. - Gemeenten moeten ruimte krijgen om eigen afweging te maken waarbij een sluitende en verifieerbare gemeentelijke argumentatie bepalend is. - Houding provincie op dit punt te dominant en doet geen recht aan lokale autonomie inzake het woonbeleid.	- Wij faciliteren partners met het versneld uitvoeren van woningbouwplannen die aantoonbaar voldoen aan een urgente behoefte ter plekke.	3.1 4.3.2
		- Wij willen samen met gemeenten bekijken wat er nodig is om bouwplannen die niet voorzien in deze aantoonbare behoefte, om te vormen, dan wel uit de voorraad te halen. - Als Provincie zullen we partijen stimuleren en uitdagen om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen.	3.1 4.3.2 1.3
	Gemeente Voerendaal - Problematiek in de woningmarkt van Zuid-Limburg is inderdaad groot en kent geen gemeentegrenzen. Goed dat via Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg regels zijn vastgesteld om problematiek samen aan te pakken.	- Wij werken samen met de gemeenten aan een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid in regionale structuurvisies wonen.	3.1 4.3.2

Onderwerp	Reactie regio / gemeente	Agenda	Zie §
Regionale werkwijze / plancapaciteit	Regio Noord Limburg - Voor Noord Limburg wordt enkel samenwerking langs de lijn van de regionale woonvisies genoemd. Is er geen extra inspanning van de Provincie te verwachten?	- Er zijn grote verschillen in de woonopgaven tussen de verschillende regio's en binnen die regio's op lokaal niveau. Waar nodig worden regionale acties ondernomen, of ontstaan uit deze samenwerking initiatieven, om een pregnant regionaal vraagstuk het hoofd te kunnen bieden.	4.3.2
	Woningstichting Heemwonen - De reductie omtrent de plancapaciteit moet voortvarend worden opgepakt. - Herkent de noodzaak tot het afbouwen van niet passende plancapaciteit. - Blijven (samen)werken aan het regionale fundament.	- Wij willen samen met gemeenten bekijken wat er nodig is om bouwplannen die niet voorzien in deze aantoonbare behoefte, om te vormen, dan wel uit de voorraad te halen. - Wij werken samen met de gemeenten aan een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid in regionale structuurvisies wonen	3.1 4.3.2
Lobby	Regio Midden-Limburg - Opstarten lobby richting Den Haag inzake verhuurdersheffing gewenst.	- Wij brengen een aantal zaken structureel onder de aandacht van het Rijk: 1. Regionale differentiatie in de aanvliegroute en aanpak woningmarktvragestukken; 2. De reikwijdte en financiële armslag woningcorporaties (als gevolg van diverse heffingen en regionale verschillen); 3. Bredere blik op woningmarktvragestukken (bijv. in relatie tot passend toewijzen en leefbaarheid);	4.3.3

Onderwerp	Reactie regio / gemeente	Agenda	Zie §
	Woningstichting Heemwonen - De doorstroming stagneert onder de invloed van het passend toewijzen. - De grote opgave in kader van verduurzaming van de voorraad in relatie tot woonlasten voor de huurders maakt dat corporaties moeten prioriteren voor wat betreft inzet van financiële middelen.	- Wij brengen een aantal zaken structureel onder de aandacht van het Rijk: 1. Regionale differentiatie in de aanvliegroute en aanpak woningmarktvragestukken; 2. De reikwijdte en financiële armslag woningcorporaties (als gevolg van diverse heffingen en regionale verschillen); 3. Bredere blik op woningmarktvragestukken (bijv. in relatie tot passend toewijzen en leefbaarheid);	4.3.3
Flexwonen	Regio Midden-Limburg - We spreken van "internationale" werknemers in plaats van arbeidsmigranten.	Verwerkt in betreffende passages	Div. passages
	Gemeente Maastricht - Tijdelijke woningen kunnen oplossing zijn voor tekorten die zich op dit moment voordoen, maar leiden niet tot een structureel overschot bij t.z.t. een daling van huishoudens.	- Het stimuleren van flexwonen vanuit Stimuleringsaanpak Flexwonen van BZK: 1. Versnellingskamers 2. Vrijstelling verhuurdersheffing 3. Langer tijdelijk afwijken bestemmingsplannen. - Inzet stimuleringsfonds wonen	3.2.2

Onderwerp	Reactie regio / gemeente	Agenda	Zie §
	Regio Parkstad Limburg - Met betrekking tot flexwonen zullen afwegingen op gemeenteniveau gemaakt moeten kunnen worden.	- Wij werken samen met de gemeenten aan een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid in regionale structuurvisies wonen, met aandacht voor de regionale/lokale verschillen. - Het stimuleren van flexwonen vanuit Stimuleringsaanpak Flexwonen van BZK: 1. Versnellingskamers 2. Vrijstelling verhuurdersheffing 3. Langer tijdelijk afwijken bestemmingsplannen. - Inzet stimuleringsfonds wonen	4.3.2 3.2.2
Starterslening	Regio Midden-Limburg - Verhogen van de koopsom starters naar € 210.000,- wordt ondersteund.	- Voorstel in RLN d.d. 20-03-2020. - Voorstellen tot verbetering starterslening in Q2 2020	3.2.2
	Regio Parkstad Limburg - Verruiming plafond starterslening niet generiek, maar per gemeente bekijken.	- Plafond is een maximum, gemeenten mogen zelf lagere maximale bedragen hanteren, passend bij lokale woningmarktsituatie	3.2.2
Doelgroepen en woningmarktsegmenten	Gemeente Voerendaal - Behoeftte aan wonen voor senioren. - Beschikt over concrete locaties ten behoeve van realisatie seniorenwoningen en tijdelijke woningen.	- Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen - Onderdeel van de gesprekken bij 3.1.2	3.1 3.2 3.3

Onderwerp	Reactie regio / gemeente	Agenda	Zie §
	Woningstichting Heemwonen - Gedoseerd inzetten op mogelijkheden voor middenhuur wordt onderschreven.	- Wij brengen een aantal zaken structureel onder de aandacht van het Rijk: 1. Regionale differentiatie in de aanvliegroute en aanpak woningmarktvraagstukken; 2. De reikwijdte en financiële armslag woningcorporaties (als gevolg van diverse heffingen en regionale verschillen); 3. Bredere blik op woningmarktvraagstukken (bijv. in relatie tot passend toewijzen en leefbaarheid);	3.2.2 4.3.3
Doelgroepen en woningmarktsegmenten	Gemeente Vaals - Resultaten eigen woningbehoefteonderzoek sluiten aan op provinciale prioriteiten. - Gemeentelijke opgave ligt met name in het toevoegen van koopwoningen in verschillende segmenten. In de huurvoorraad een opgave in kwalitatieve zin, vnl. realisatie geschikte woningen voor ouderenhuisvesting.	- Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen (internationale werknemers, spoedzoekers, kwetsbare inwoners, statushouders) en woningen in de (sociale en middeldure) huursector.	3.1 3.2 4.3.2
	Gemeente Maastricht - Woonbedrijf zou kunnen bijdragen aan het realiseren van meer woningen in het betaalbare middeldure segment. Met name het financieel participeren in het van koop naar huur brengen van woningen, juist in buurten waar weinig huur is, wordt als zeer kansrijk gezien.	- Via verschillende kaders (Agenda Wonen en Kwaliteit Limburgse Centra) stimuleren we de realisatie van middenhuur.	3.2.2
Leegstand	Regio Midden-Limburg - Er is leegstand nodig om beweging op de woningmarkt te krijgen (2%).	- Een gezonde woningmarkt heeft "geen" overschotten die leiden tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).	1.2

Onderwerp	Reactie regio / gemeente	Agenda	Zie §
Provinciale Omgevingsvisie	Regio Midden-Limburg - Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet. Gemeenten blijven genoodzaakt afzonderlijk woonbeleid te maken op basis waarvan de corporaties jaarlijks hun bod kunnen uitbrengen. De ruimtelijke gevolgen van het woonbeleid kunnen in de gemeentelijke omgevingsvisies worden opgenomen.	- Wij werken samen met de gemeenten aan een gemeenschappelijk regionaal woonbeleid in regionale structuurvisies wonen.	4.3.1 4.3.2
Adaptief programmeren	Regio Midden-Limburg - Het wordt niet realistisch geacht om adaptief programmeren uit te rollen over de gemeenten. Er bestaan meer mogelijkheden om flexibiliteit te betrachten en in te spelen op de marktomstandigheden. Het is niet alleen een kwestie van boekhouden.	- Uitwerking nieuwe planningsystematiek in bijlage 2	3.1.3
Aanpak particuliere bezit	Gemeente Maastricht - Aanpak van bestaande (particuliere) voorraad is cruciaal.	- We stimuleren en ondersteunen met dit fonds projecten die de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. De focus ligt daarbij op en transformatie van de bestaande woningvoorraad en leegstaand vastgoed voor genoemde segmenten.	3.2.2 3.3
	Woningstichting Heemwonen - Beperkte rol en mogelijkheid voor corporaties om de problemen in het particuliere bezit op te lossen. Financiering derden nodig.	- Wij brengen een aantal zaken structureel onder de aandacht van het Rijk: 1. Regionale differentiatie in de aanvliegroute en aanpak woningmarktvraagstukken; 2. De reikwijdte en financiële armslag woningcorporaties (als gevolg van diverse heffingen en regionale verschillen); 3. Bredere blik op woningmarktvraagstukken (bijv. in relatie tot passend toewijzen en leefbaarheid);	3.2.2 3.3 4.3.3

Onderwerp	Reactie regio / gemeente	Agenda	Zie §
De opgave	Woningstichting Heemwonen - Herkennen de doelstellingen van de nieuwe Agenda en onderschrijven de rol die de provincie neemt als katalysator.	- De Limburgse Agenda Wonen levert een bijdrage aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. - Als Provincie zullen we partijen stimuleren en uitdagen om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen.	1.2 1.3
	Woningstichting Voerendaal - Hoe kunnen ook kleine corporaties bijdragen?	- Gesprek met kleine corporatie over de samenwerking	1.3
Koppelkansen	Woningstichting Heemwonen - Het achterblijvend gebruik van het Limburgs Aanbod wordt ervaren als knelpunt.	- Besluiten over Regiodeal, Limburgs aanbod worden op korte termijn genomen.	3.3
	Regio Noord Limburg Noord Limburg ziet kansen in het kader Kwaliteit Limburgse Centra	- In gesprekken met gemeenten aan de orde	3.3
	Woningstichting Heemwonen - Speerpunt duurzaamheid i.r.t. klimaatbestendige maatregelen wordt onderschreven.	- Inzet duurzaam thuis en kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad	3.3
Monitoring	Regio Noord Limburg De regio onderschrijft het belang van goede monitoring, waarbij aandacht gevraagd wordt voor een consistente monitoring.	Wij zorgen voor een stevig fundament, op basis waarvan steeds een voor Limburg juiste en op feiten gebaseerde afweging gemaakt kan worden. Er is inzicht en begrip voor regionale verschillen.	4.3.5

Partijen waarmee is gesproken in aanloop naar het opstellen van de Limburgse Agenda Wonen:

Sector	Gesprekspartner
Medeoverheid	Ministerie van BZK Limburgse gemeenten (gesprekken ihkv): - Motie 2502, - Bestuurlijke (regionale) Overleggen Wonen - KLC Diverse woordvoerders wonen Tweede Kamer Provincie Overijssel Gemeente Tilburg Gemeente Rotterdam Stadt Aachen
Marktpartijen	Zoals: Ruijters, Daelmans Beleggingen, Stienstra Beleggingen, VOC Jongen, Syntrus Achmea, Amvest, VolkerWessels/Jongen, Smeetsbouw, Laudy Bouw/ Ballast Nedam, RO Groep, 3W, Intervest, APF International, Metroprop, BPD, MG Real Estate, Bouwbedrijf Cordeel, Heylen Groep, Cores Development, Catella, Long@home, Neumann Grundbesitz GMBH
Brancheorganisaties	Bouwend Nederland-Zuid Nvm (Nederlandse vereniging van makelaars) MKB Limburg Huurdersbelangenorganisatie De Woonbond
Producenten Innovatieve Bouwmethoden/materialen	EcoBrix BrickWorld Jan Snel/Flexibel Bouwen
Woningcorporaties	Wonen Limburg Heem Wonen Weller Woonwenz Woonpunt ZoWonen



Bijlage 2.

Adaptief programmeren

Provincie	2019 t/m 2024	2019 t/m 2029
Groningen	144%	144%
Friesland	137%	133%
Drenthe	158%	154%
Overijssel ²	nb	79%
Flevoland	132%	131%
Gelderland	141%	123%
Utrecht	139%	109%
Noord-Holland	184%	170%
Zuid-Holland	167%	144%
Zeeland	222%	223%
Noord-Brabant	159%	126%
Limburg	288%	828%
Nederland	156%	142%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4
 2. Overijssel heeft uitsluitend harde plannen aangeleverd. Volgens de provincie zijn er zeker voldoende zachte plannen

Figuur 5. Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit en verwachte toename van woningbehoefte per provincie 2019 - 2029 (bron: ABF, oktober 2019; baserend op provinciale inventarisaties en trendraming Primoprognose 2018)

Als er één ding duidelijk is geworden uit de bestuurlijke en ambtelijke besprekingen die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in Limburg over de woningmarkt, dan is het wel dat er een breed draagvlak bestaat om initiatieven voor woningen die invulling kunnen geven aan een actuele behoefte te willen honoreren. Ook uit gemeenteraden en gemeentelijke coalitieakkoorden komen geluiden als 'we moeten weer gaan bouwen voor de eigen inwoners' of 'grote behoefte aan woningen'. Datzelfde blijkt uit moties die door PS zijn ingediend (2346, 2424, 2502). Er werden en worden belemmeringen gevoeld om nieuwe plannen toe te laten. Daarbij worden ook veronderstellingen geuit over mogelijke oorzaken.

Echter, aan plannen voor woningbouw bestaat in Limburg geen gebrek. De planvoorraad barst uit zijn voegen.

Sterk verouderde en niet meer actuele plannen zijn de grote boosdoeners. Deze plannen houden de juiste plannen tegen om te worden gerealiseerd. Vanuit de politiek worden er steeds weer openingen gevonden om nog meer te kunnen bouwen, vaak zonder daarbij voor ogen te houden dat hiermee ook de reductieopgave ook steeds groter wordt.

Als de roep om 'meer ruimte in de planning voor nieuwe goede initiatieven' inderdaad zo breed gevoeld wordt, dan moet dat aantrekkelijk perspectief aanleiding vormen om eens goed te kijken naar twee elementen:

- Hoe kan een 'nieuwe planning' eruitzien? Waarin verschilt die van de huidige plansystematiek?
- Wat is nodig om uit de huidige belemmerende situatie te raken?

Met **Motie 2424 2e gewijzigd Nijskens c.s. inzake Woningmarkt (9-11-2018)** heeft Provinciale Staten het college van Gedeputeerde Staten opgeroepen om alternatieven uit te werken voor de huidige planvoorraadssystematiek.

Uitwerking

- Hoe kan een 'nieuwe planning' eruitzien? Waarin verschilt die van de huidige plansystematiek?

Een 'aanlokkelijk perspectief' in woningprogrammering stelt op elk moment een gemeente in de gelegenheid om plannen toe te laten die voorzien in een (realistische en gevalideerde) behoefte, ook op langere termijn. In deze ideale situatie bevat de planvoorraad dan ook alleen plannen, die – betrekkelijk recent – zijn afgewogen en dus kwalitatief voorzien in die behoefte. Daar zijn denklijnen voor: werken met een afwegingskader dat niet alleen wordt gebruikt voor het toelaten van nieuwe initiatieven (zoals nu), maar ook voor het periodiek herijken van bestaande plannen, die zo nodig een aangepaste invulling krijgen. Met – als dat niet kan of als er inmiddels betere plannen zijn gekomen – als logische consequentie dat een plan zijn status verliest. Wat daarvoor nodig is, is een systematiek waarin plannen een tijdelijke status krijgen, geen eeuwige. Die tijdelijke status is niet het beginpunt van de planning, maar vormt juist een keurmerk, een 'beloning'.

Het afwegingskader dient samen met de dan nog aanwezige plannen om de 2 jaren te worden onderworpen aan een herijking, om zodoende kwaliteit en actualiteit te waarborgen en sluimerende onzekerheden en kantelpunten zo vroeg mogelijk te signaleren. Alleen aan zekerheden getoetste plannen zijn ook daadwerkelijk aan zet om gerealiseerd te kunnen worden. Een extra zekerheid kan nog worden ingebouwd om plannen met een groter aantal in volume te realiseren in gefaseerde compartimenten.

- Wat is nodig om uit de huidige belemmerende situatie te raken?

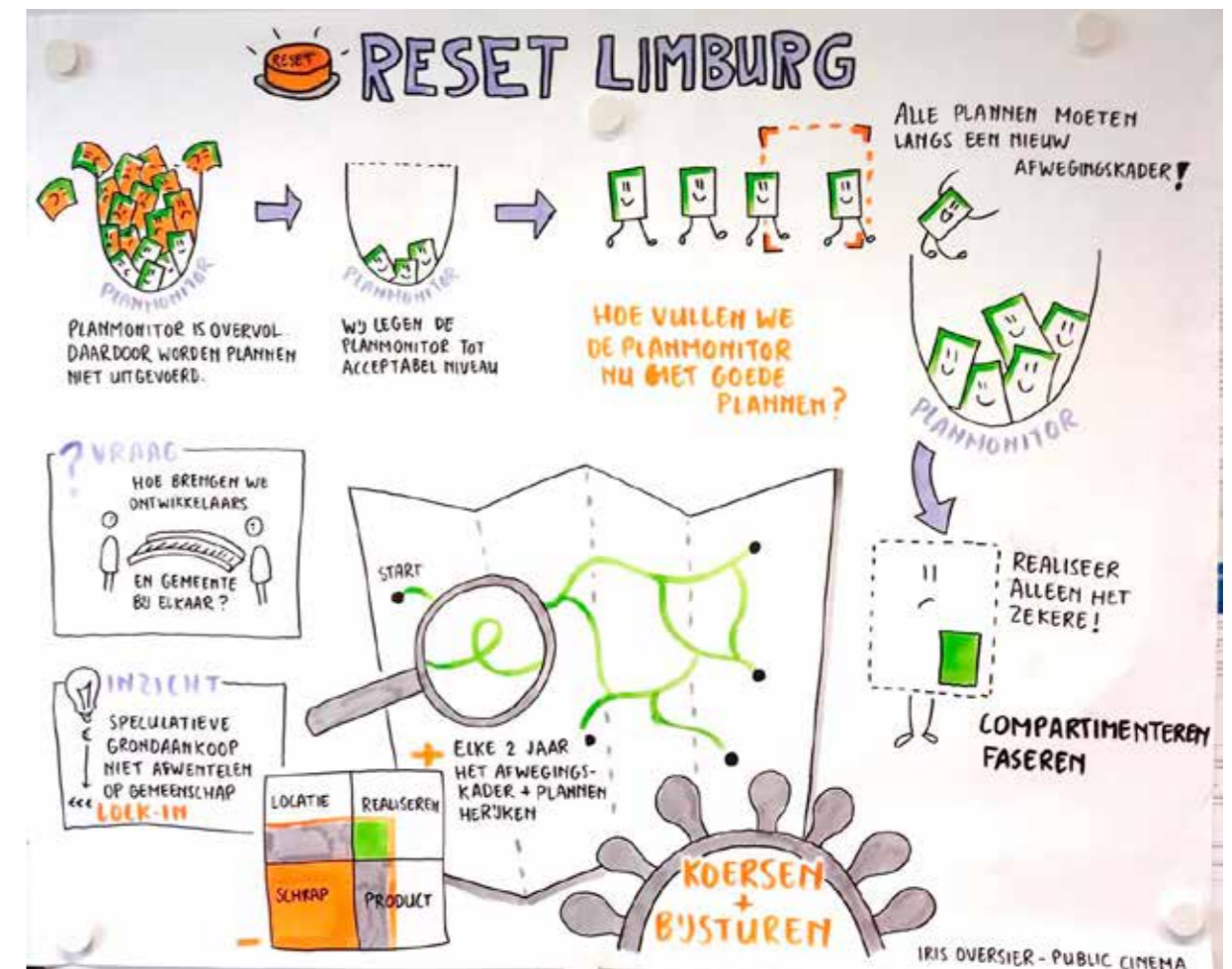
Het 'eenvoudig ongemoeid laten' van de planvoorraad biedt geen oplossing: voor elk nieuw plan moet op grond van de Wro de behoefte worden aangetoond. Bij teruglopende behoefte kan elke belanghebbende (bijv. de ontwikkelaar van een 'concurrerend' plan) het vaststellen van een nieuw plan bij de rechter aanvechten, met grote kans op succes. Dat is juist de oorzaak van de impasse.

De regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg hebben beleid opgesteld met betrekking tot de woningbouwprogrammering en de opgave op het gebied van volkshuisvesting in de vorm van drie Structuurvisies. Elke structuurvisie dient 3 doelen:

- Vormt de gezamenlijke inhoudelijke afweging en ordening voor plannen en projecten.
- Biedt bouwers, corporaties, ontwikkelaars en zorgaanbieders houvast om hun bijdrage te leveren aan de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave.
- Biedt gemeenten onderling het vertrouwen dat de buurgemeente dezelfde uitgangspunten hanteert en niet 'kannibaliseert' op buurgemeenten.

Dit vastgestelde beleid voorziet ook in een opdracht om te komen tot een reductie van de plancapaciteit. Die reductie is nodig om de planvoorraad beter te laten passen bij een teruglopende behoefte, nu of op termijn. Immers: in heel Limburg komt er een einde aan de groei van het aantal huishoudens. Soms is die top al bereikt, op veel andere plaatsen volgt die top tussen nu en ongeveer 20 jaar. Woningen bouw je voor een langere periode; het is dus verstandig om nu al rekening te houden met het bereiken van de top. Een goede planning draagt eraan bij, dat de juiste woning op de juiste plek, op het juiste moment, tegen de juiste prijs en voor de juiste doelgroep aanwezig is.

Op regionaal en lokaal niveau dient er daarom een 'reset' plaats te vinden die definitief het goede (= nog actuele) van het slechte plan gaat scheiden. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een krachtige en kwalitatieve goede woonmagneet wordt gebruikt om alle goede plannen uit de planvoorraad te liften (afwegingskader).



Figuur 6. De geschetste denklijn in beeld gebracht.



Bijlage 3.

Ondersteunen burgerinitiatieven (wooncoöperaties, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap/ CPO)

Collegeprogramma Vernieuwend Verbinden 2019 – 2023

Wij verkennen de mogelijkheden om lokale 'wooncoöperaties', gesticht door groepen burgers (burgerparticipatie) te ondersteunen. Deze wooncoöperaties kunnen de dynamiek terug brengen in de dorpen, door bijvoorbeeld het kleinschalig omzetten van winkelpanden of grote woongebouwen naar kleinere eenheden voor jongeren of starters.

Collectieve eigenbouw

Collectieve eigenbouw, of transformatie van bestaande bouw tot collectieve woonbestemming, vormen in toenemende mate een alternatief voor de traditionele bouw van woningen. Heterogeniteit in bouwproductie, optimalisatie tussen vraag en aanbod en sociale cohesie in de wijk vormen de belangrijkste argumenten om dit te stimuleren.

De wooncoöperatie en CPO

In de wettekst voor de wooncoöperatie is belangrijke aandacht voor huurders van corporatiewoningen die gezamenlijk de verantwoordelijkheid nemen voor hun woning. Bewoners die gezamenlijk verantwoordelijkheid voor hun woning willen nemen kunnen kiezen uit drie varianten, namelijk de wooncoöperatie als koperscoöperatie (eigenaar-bewoner), de beheercoöperatie of als collectief eigenaar. Bij een CPO-woningbouwproject zijn de individuele leden van het collectief eigenaar-bewoner van de woningen.

Initiatiefnemers

Het is belangrijk dat groepen burgers/initiatiefnemers zich verenigen in een collectief. Dit collectief heeft als doel om samen met de leden een wooncoöperatie of het CPO-woningbouwproject op een bepaalde locatie te realiseren. Dit kan bestaande bouw of nieuwbouw zijn.

Processtappen

Uit onderzoek blijkt dat het belangrijk is om de processtappen, namelijk de plan-, initiatief-, haalbaarheids-, ontwikkel- en realisatiefase, juist te doorlopen. De belangrijkste processtappen om een initiatief te laten slagen zijn de initiatief-, haalbaarheids- en ontwikkelfase.

Initiatief-, haalbaarheids- en ontwikkelfase

Uit een rondgang bij verschillende initiatiefnemers en professionals blijkt, dat het belangrijk is om ruim aandacht te geven aan de gezamenlijke visievorming, alvorens met de volgende processtap wordt begonnen. Dit voorkomt stagnatie tijdens het proces en voorkomt teleurstellingen bij leden van het collectief. De uiterste consequentie is dat leden van het collectief afhaken en eventueel het hele project wordt stopgezet. Daarom is het van belang om als collectief een onafhankelijke en deskundige procesbegeleider te betrekken bij de initiatief-, haalbaarheids- en ontwikkelfase.

Procesbijdrage in de vorm van subsidie

De Provincie Limburg kan initiatiefnemers stimuleren middels een procesbijdrage in de vorm van een subsidie. Deze procesbijdrage kan gebruikt worden als gedeeltelijke tegemoetkoming in de kosten voor de initiatief- en haalbaarheidsfase.

Procesbijdrage in de vorm van lening

Bij gebleken haalbaarheid van het project, kan de Provincie Limburg aan initiatiefnemers een lening verstrekken voor de ontwikkelfase. Na verkrijging van de hypothecaire lening van een bank, kan deze lening terug betaald worden aan de Provincie Limburg.

Inzet starterslening

Om een project financieel bereikbaar te maken voor starters, kan het verschil tussen het bedrag dat starters maximaal kunnen lenen en de aankoopkosten van de woning, overbrugd worden door de inzet van de starterslening. Zowel voor de wooncoöperatie (variant koperscoöperatie) als CPO kan een starterslening verstrekt worden via SVn (mits de gemeente deelneemt en aan de voorwaarden, opgenomen in de verordening, voldaan wordt). Een starterslening kan verstrekt worden indien het een individuele aanvraag betreft voor één woning waar de aanvrager zelf in gaat wonen en indien het de eerste koopwoning voor deze persoon betreft.

Colofon

Provincie Limburg
Limburglaan 10 Maastricht | Postbus 5700 6202 MA Maastricht
+31 (0)43 389 99 99 | postbus@prvlimburg.nl | www.limburg.nl



www.limburg.nl