

# Woonregio Zuid-Limburg

**SUBREGIO PARKSTAD LIMBURG**

## Woningbouwambitie subregio Parkstad: minimaal +6.775 woningen t/m 2031

Onderstaande tabel CB1 geeft inzicht in het totaal aantal te realiseren woningen in de twee perioden (I en II)

	Bruto toevoegingen (te realiseren woningen) <sup>3</sup>	Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen) <sup>4</sup>	Aantal woningen in harde plancapaciteit <sup>5</sup>	Betaalbaarheid <sup>6</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	2.423 *	2.511	2.123	973	350	405	681 ***	n.t.b.
II	4.352	4.421	315	1.457	1265		1.749	n.t.b.
<b>Totaal</b>	<b>6.775 **</b>	<b>6.932 *</b>	<b>2.438 *</b>	<b>2.430</b>	<b>2020</b>		<b>2.430 ****</b>	<b>n.t.b.</b>

### Tabel CB1

De Woondeal overzichtstabel subregio Parkstad: 2022 – 2030

- \* Op basis van de provinciale plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM)
- \*\* Op basis van de bestuurlijke afspraken uit de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van 15 december jl. (onderlegger: WBO Parkstad 2022 – 2032)
- \*\*\* Op basis van het strategisch voorraadbeleid van de corporaties (peildatum 01/07/2021)
- \*\*\*\* Op basis van informatie van Aedes (NPa corporaties)

Voor de eerste termijn (I: periode 2022-2024) zijn de realisaties per gemeente aangegeven in tabel CB2.

### Tabel CB2

De eerste termijn Woondeal subregio Parkstad per gemeente: 2022 – 2024\*

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Beekdaelen	213	236
Brunssum	816	895
Heerlen	499	475
Kerkrade	512	517
Landgraaf	167	167
Simpelveld	114	114
Voerendaal	102	107
<b>Totaal</b>	<b>2.423</b>	<b>2.511</b>

- \* Op basis van de provinciale plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM)

<sup>3</sup> De daadwerkelijke toevoegingen (dus exclusief sloop)

<sup>4</sup> Aantal woningen van de bruto toevoegingen die in de plancapaciteit zijn opgenomen.

<sup>5</sup> 'Harde plancapaciteit' zijn die plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan

<sup>6</sup> Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

De subregio Parkstad Limburg draagt met onderstaande aantallen bij aan de realisatie van de opgaven op het terrein van flexwonen, transformatie en herstructurering.

**Tabel CB3**

Flexwonen,  
herstructurering  
en transformatie  
subregio Parkstad

Periode	Hergebruik/ transformatie (andere opgave)*	Herstructurering door sloop woningen	Aantal flexwoningen
Periode I	750	525*	300
Periode II	1.250	6.675	75
<b>Totaal</b>	<b>2.000</b>	<b>7.200**</b>	<b>375</b>

\* Op basis van de provinciale plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM)

\*\* 90% van de sloopopgave van 8.000 woningen (uit het WBO Parkstad 2022 - 2032)

## 1 Woningambities subregio Parkstad

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Minimaal 26.550 van deze woningen worden gerealiseerd in provincie Limburg, waarbij een ambitie is om 20.000 extra woningen te realiseren bovenop deze opgave. De regio Parkstad heeft de ambitie om in de periode 2022 – 2031 in totaal minimaal 7.500 woningen te realiseren. De regio Parkstad zet zich daarom in om, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in de periode 2022 – 2030 minimaal 6.775 woningen (90% van 7.500 woningen) te bouwen, zoals aangegeven in de onderstaande opgave (tabel 1).

1.2 Elke gemeente in de subregio Parkstad neemt een fair share van de regionale ambitie. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente:

Realisatie aantal  
woningen als  
gemeentelijk  
aandeel in de  
regionale opgave

Gemeente Beekdaelen	900 woningen
Gemeente Brunssum	900 woningen
Gemeente Heerlen	2.250 woningen
Gemeente Kerkrade	1.250 woningen
Gemeente Landgraaf	800 woningen
Gemeente Simpelveld	225 woningen
Gemeente Voerendaal	450 woningen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op subregionaal niveau.

Aantallen subregio Parkstad								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	Koop-woningen onder de €355.000	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	553	6.932	2.438	457	17	47	295	n.t.b.
2023	691			301	110	135	299	n.t.b.
2024	1.211			454	223	223	135	n.t.b.
2025 - 2030	4.320			1.218		1.265	1.701	n.t.b.
<b>Totaal</b>	<b>6.775</b>	<b>6.932</b>	<b>2.438</b>	<b>2.430</b>		<b>2.020</b>	<b>2.430</b>	<b>n.t.b.</b>

**Tabel 1**

Subregionale  
aandeel in de  
provinciale  
opgave

- 1.3 De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is een door het Algemeen Bestuur van de Stadsregio Parkstad Limburg ingesteld bevoegd orgaan, werkzaam op het beleidsterrein Wonen en Herstructurering. De Bestuurscommissie bestaat uit zeven portefeuillehouders wonen van de gemeenten in Parkstad en wordt voorgezeten door een voorzitter die uit het midden van de Bestuurscommissie benoemd is. De Bestuurscommissie kan op het beleidsterrein Wonen en Herstructurering op grond van de bevoegdheden die zij verkregen heeft, zelfstandig op college-niveau besluiten nemen die voor de zeven Parkstadgemeenten (zelf)bindend zijn. Verder heeft de Bestuurscommissie de verantwoordelijkheid voor de coördinatie van-, het aanjagen en het realiseren van regionale ambities op het gebied van wonen en herstructurering.
- 1.4 De regionale woningbouwambitie uit artikel 1.1 is ontleend aan het regionale woonbehoefteonderzoek (2022 - 2032), dat op 2 februari 2022 is vastgesteld als bouwsteen voor de nieuwe Woonvisie, waarvan de behandeling in voorjaar van 2023 door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg en de 7 gemeenteraden voorzien is. De bevindingen van het Regionale Woonbehoefteonderzoek zijn door de 9 corporaties binnen Parkstad (verenigd in het Regionaal Overleg Woningcorporaties) en door stakeholders uit de markt (projectontwikkelaars en makelaars) onderschreven. In dezelfde vergadering van 2 februari 2022 heeft de Bestuurscommissie de bevindingen van een verdiepingsonderzoek naar de behoefte aan middenhuur op de schaal van Parkstad, van de 7 Parkstadgemeenten en de 19 stadsdelen daarbinnen vastgesteld.

- 1.5 Parkstad heeft een regionaal aanvalsplan nieuwbouw opgesteld en werkt vanuit de regionale prestatieafspraken sinds een aantal jaren samen met de corporaties aan een meerjarenprogrammering voor herstructurering en nieuwbouw. De samenwerking met marktpartijen is de laatste jaren ook versterkt en programmatisch doorvertaald met als doel om de komende jaren tot nog meer harde plancapaciteit te komen. Daarbij wordt op regionale schaal zoet met zuur gecombineerd, zodat plannen op lokaal niveau van de grond kunnen komen en bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid.
- 1.6 Op grond van uitgangspunten in de Regionale Woonvisie, de behoeften uit het Regionaal Woonbehoefteonderzoek en de inhoudelijke beleidskeuzen van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering daarbij (op korte termijn verhoogde inzet en woningbouwambitie om aan te sluiten bij de huidige behoefte in de praktijk en om de regio aantrekkelijk te houden of te maken voor mensen van buiten de regio), wordt kwalitatief en kwantitatief gestuurd op de juiste woning op de juiste plek. De woningbouwambitie van 7.500 woningen tot en met 2031 betreft een bruto aantal. De regionale woningbouwambitie bestaat uit een 'uitbreidingsopgave' - én een 'herstructureringsopgave'. Nieuwe woningen zijn ook noodzakelijk om herstructureringsprojecten (versneld) te realiseren en dragen bij aan de transformatie van de regio. De opgaven hangen met elkaar samen. De Stadsregio monitort periodiek de woonbehoefte-ontwikkeling en stelt proactief de ambitie en programmering bij.
- 1.7 In opdracht van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering zijn de aanbevelingen in het Woonbehoefteonderzoek (2022-2032) in acht genomen. Deze houden het volgende in:
- 1.7.1 De woningmarkt in de regio heeft de komende jaren te maken met grote kwalitatieve en kwantitatieve opgaven. De kwalitatieve vraag zal op termijn verschuiven, waardoor het zaak is proactief te programmeren met oog voor de juiste kantelpunten die zich de komende 10 jaar eventueel voordoen zoals bijvoorbeeld veranderende migratiecijfers of huishoudensontwikkelingen. Er moet flexibel worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen. De Stadsregio werkt met een robuuste woningmarktprogrammering waarin aandacht bestaat voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, waarin de balans voorop staat tussen het toevoegen van woningen die voorzien in een kwalitatieve behoefte en het beperken van (op termijn mogelijke) negatieve effecten in de incurante bestaande voorraad;
  - 1.7.2 Prioriteer uitvoering van plannen met duidelijk aantoonbare behoefte (levensloopgeschikt, doorstroming, in bestaande voorraad). Gemeenten leggen focus op prioritaire woningbouwprojecten om de woningbouw te versnellen;
  - 1.7.3 Realiseer flexibele en tijdelijke woonvormen voor vraag op de korte termijn;
  - 1.7.4 Programmeer binnen de gouden driehoek: vooral gericht op middenhuur, zodat meer uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop mogelijk wordt t.b.v. doorstroom van middeninkomens.
- 1.8 De gemeenten dragen zorg voor voldoende (kwantitatieve en kwalitatieve) plancapaciteit. Dit doen de gemeenten door voor de periode 2025-2030 ten minste 130% gewenste plancapaciteit aan te houden ten opzichte van de te realiseren woningen.
- 1.9 De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Inmiddels heeft regionaal een verkenning plaatsgevonden naar knelpunten in procedures en uitvoeringskracht die leiden tot vertraging in de ontwikkeling van initiatieven en de realisatie van bouwplannen en is een handreiking voor de 7

gemeenten beschikbaar gesteld. De uitrol hiervan vraagt om veranderingen binnen de organisaties van gemeenten en ontwikkelende partijen en in de onderlinge samenwerking. In hoofdstuk 3 wordt hierop nader ingegaan.

- 1.10 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Gemeenten zorgen er tijdig voor dat gewenste 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij in eerste instantie specifieke aandacht voor de plannen tot en met 2024. De gemeenten zullen prioritaire plannen voorop stellen en waar mogelijk procedures versnellen. De Provincie stuurt bovendien met de opgenomen instructieregels in de Provinciale omgevingsverordening op het adaptief programmeren (toevoegen van de juiste kwaliteit en het periodiek heroverwegen van de verouderde planvoorraad).

Het Rijk heeft voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor uitbreiding van capaciteit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Knelpunten als gevolg van belemmeringen van de capaciteit en gebrek aan expertise bij mede-overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woondealtafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafels de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

- 1.11 In Parkstad wordt flexwonen gezien als kans om verschillende knelpunten te doorbreken en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en om tot versnelling van de woningbouw te komen. Met het concept flexwoningen komen door kortere procedures en realisatietermijnen, woningen beschikbaar voor starters, senioren en andere doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben en die er op dit moment niet tussen komen. Flexwoningen kunnen ook een bijdrage leveren als 'wisselwoning', in het geval van herstructureringsprojecten. Zo wordt de druk op de woningmarkt verlicht en creëren we de mogelijkheid voor inwoners om in de vertrouwde omgeving tijdelijk woonruimte te vinden in afwachting van de realisatie van permanente woningen in de gebiedsontwikkelingen.

Landelijk wordt gestreefd naar het versnellen van de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van minimaal 375 flexwoningen te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave van 6775 woningen tot en met 2030 (tabel 1). Dit correspondeert met een aandeel van circa 5% flexwoningen in relatie tot de totale bruto bouwopgave tot en met 2030. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie en Rijk ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie elders een volgende locatie beschikbaar komt voor die flexwoningen die een tweede periode kunnen ingaan. Mocht in de periode 2025-2030 meer behoefte zijn aan flexwoningen, dan zal dit in een herijking of actualisatie van de woondeal worden opgenomen.

- 1.12 Met het transformeren van vastgoed en herstructurering van slechte woningen zonder toekomstwaarde wordt ruimte voor nieuwe, eigentijdse woningen gecreëerd. Daarnaast kan transformatie en herstructurering bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen doormiddel van transformatie per jaar. Woningen worden veelal ook gerealiseerd in leegkomend vastgoed zoals winkel- en/of bedrijfspanden. De beschikbaarheid van leegstaand vastgoed laat zich niet voorspellen. Met name op dit terrein dienen kansen zich dus onaangekondigd aan en is het zaak deze kansen steeds te bezien in het licht van de totale regionale huisvestingsopgave. Ook in de regio

Parkstad worden woningen toegevoegd als gevolg van de transformatie van panden of locaties met een andere bestemming (functiewijziging). Dit is geen streven op zich maar een gevolg van de transformatieopgaven vanuit andere domeinen. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

**Tabel 2**

Subregionale opgaven op het gebied van flexwonen en transformatie

<b>Aantallen subregio Parkstad</b>			
Jaartal	Aantal flexwoningen*	Aantal woningen door transformatie**	Herstructureringsopgave door sloop van woningen
2022-2024	300	750	525**
2025-2030	75	1.250	6.675
<b>Totaal</b>	<b>375</b>	<b>2.000</b>	<b>7.200***</b>

\* Op basis van de individuele ambities van wethouders

\*\* Op basis van de PCM

\*\*\* 90% van 8.000 woningen (uit het WBO Parkstad 2022 - 2032)

- 1.13 Het Ministerie van BZK, Provincie Limburg en de subregio Parkstad verkennen hoe een extra nieuwbouwopgave kan worden gerealiseerd én kan bijdragen aan de nationale woningbouwopgave en aan het benutten van kansen van de druk op de woningmarkt in Aken.
- 1.14 Partijen maken afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de woondeal wordt gemonitord en besproken.

## 2 Sleutelprojecten Parkstad

2.1 In Limburg is afgesproken om alle projecten in kaart te brengen die reeds Rijks- of provinciale bijdragen hebben ontvangen en te definiëren als sleutelprojecten. Het betreft uitbreiding- en/of herstructureringsprojecten. De onderstaande locaties zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. De locaties zijn ook in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

### Ondersteuning locaties

- 2.2 Parkstad Limburg kent een specifieke opgave. De herstructurering van de slechte (particuliere) woningvoorraad is kostenintensief en de gemiddeld lage WOZ-waarden in de bestaande woningvoorraad maken dat het verdienmodel voor nieuwe woningbouw beperkt is. De regionale woonopgave is hierdoor deels onrendabel en de investeringsbereidheid van beleggers in deze opgave is gering.
- 2.3 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. In deze regio heeft Kerkrade Centrum een bijdrage van €7.562.500,- ontvangen voor het verbeteren van de infrastructuur en de bereikbaarheid. Hiermee kunnen versneld 290 woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in 2023. In het BO MIRT van november 2022 is een tweede ronde versnellingsafspraken gemaakt. Daarin heeft Heerlen een bijdrage van €6,1 miljoen ontvangen voor mobiliteitsmaatregelen in Heerlen Centrum om de realisatie van 887 woningen te versnellen. De bouw is reeds gestart in 2022.
- 2.4 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal €4.532.241,- toegekend vanuit het Rijk aan de Parkstad. Het gaat om het programma Urban Wonen Heerlen. Met de bouw van 697 aantal woningen is gestart in 2022.
- 2.5 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. In de vijfde tranche is het mogelijk om regionale aanvragen in te dienen met een minimum aantal van 200 woningen voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners. Stadsregio Parkstad Limburg spant zich in om een regionale aanvraag in te dienen voor locaties in Beekdaelen, Brunssum, Kerkrade en Landgraaf. De gemeente Heerlen spant zich in om een aanvraag in te dienen voor woningbouwlocaties in Heerlen (Noord).
- 2.6 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten.
- 2.7 In verschillende sleutelprojecten lopen gemeenten tegen juridische vraagstukken aan bij het realiseren van woningen. Hiervoor kan het landelijk expertteam woningbouw worden ingeschakeld.
- 2.8 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.
- 2.9 Voor de regio is het belangrijk dat regelingen passen bij de regionale opgave. Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK blijven in gesprek over de werkwijze van de instrumenten en eventuele aanpassingen hierin. De MVRO bespreekt met partijen aan de woondealtafel de (door)ontwikkeling van en mogelijke aanpassingen die beter aansluiten op specifieke problemen, zoals geschetst in artikel 2.2.

Gemeente	Locatie	Bijdrage	Uitbreiding	Herstructurering	Totaal aantal woningen
Beekdaelen	Centrum Schimmert	KLC	103		<b>103</b>
	Tiny Houses	KLC	11		<b>11</b>
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Beekdaelen	VHF, Regio Deal, KLC		362	<b>362</b>
Brunssum	Brunssum Centrum	Regio Deal, KLC, Transformatiefonds	256		<b>256</b>
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Brunssum	VHF		488	<b>488</b>
Heerlen	Heerlen Centrum	WBI, MIRT, Regio Deal	1.002		<b>1.002</b>
	Herontwikkeling Giessen Bautsch	DUB	41		<b>45</b>
	Regio Dealprojecten Heerlen Noord	Regio Deal		309	<b>309</b>
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Heerlen Noord	VHF		364	<b>364</b>
	Aldenhofpark	SPUK via Provincie	24		<b>24</b>
	Doorstroomwoningen / Skaeve Huuze	SPUK huisvesting kwetsbare doelgroepen SPUK via Provincie	26		<b>26</b>
Kerkrade	Kerkrade Centrum	MIRT	290		<b>290</b>
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Kerkrade	VHF, Regio Deal, DUB		854	<b>854</b>
Landgraaf	Kloosterstraat 1-3	KLC	11		<b>11</b>
	Hoogstraat	Regio Deal	65		<b>65</b>
	Lauradorp	Regio Deal, KLC, DUB		50	<b>50</b>
	Volkshuisvestingsfondsprojecten Landgraaf	VHF, Regio Deal, KLC, DUB		218	<b>218</b>
Simpelveld	Herontwikkeling Schilterstraat	Regio Deal, DUB, KLC		70	<b>70</b>
	IDOP Bocholtz / herontwikkeling de Baan	DUB		36	<b>36</b>
Voerendaal	Voerendaal Centrum	Regio Deal, DUB	3		<b>3</b>
	Open Club Klimmen	KLC, DUB	25		<b>25</b>
	Houtstraat / dr. Poelstraat	KLC	20		<b>20</b>
	Raadhuisstraat 3	KLC	6		<b>6</b>
	Skaeve Huse	SPUK	1		<b>1</b>
<b>Totalen</b>			<b>1.884</b>	<b>2.751</b>	<b>4.635</b>

NB. De bovengenoemde sleutelprojecten kunnen uit meerdere deelprojecten bestaan.

### 3 Versnelling via de aanpak 'Parkstad: Proactief en Snel'

- 3.1 De bestuurlijke ambitie in Parkstad om minimaal 6775 woningen tot en met 2030 te realiseren, geleid op de huidige realisatiecijfers, om actie. Er is een snelle en proactieve aanpak nodig. De nieuwe woonvisie biedt kansen om het tempo van de realisatie beter op de ambitie aan te sluiten. Het is cruciaal dat er gewerkt wordt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hiervoor wordt de aanpak 'Parkstad: Proactief en Snel' nader uitgewerkt.
- 3.2 In Parkstad werken regionale partijen van oudsher via netwerksturing aan het realiseren van woonopgaven. Om de aanpak 'Parkstad: Proactief en Snel' te implementeren wordt ingezet op het verder versterken van de samenwerking met woningmarktpartners.
- 3.3 Er is in Parkstad al veel ervaring met regionale sturing op de woningbouwopgaven (regionale woonvisie en regionale prestatieafspraken, regionale woningmarktprogrammering Regio Deal en Volkshuisvestingsfonds). De komende jaren worden de kansen onderzocht om de slagkracht te vergroten en krachten te bundelen in de uitvoering, door vanuit gezamenlijk belang en onderling vertrouwen elkaars capaciteit en kennis beter te benutten.
- 3.4 De aanpak 'Parkstad: Proactief en Snel' focust zich op (1) het verstevigen van de regionale visie op nieuwbouw in de Woonvisie, (2) de bouwstroom op gang te houden, (3) prioritering (triage) om tot uitvoering te komen en (4) massa op de schaal van Parkstad te maken.
- 3.5 In 2023 zal de nieuwe Woonvisie worden behandeld in gemeenteraden. Daarnaast is de regio voornemens om in 2023 te starten met een experiment 'Vergunning in één dag' in samenwerking met het Expertteam Woningbouw. De mogelijkheden voor implementatie van 'de 100-dagen aanpak' en 'de Bouwstroom' worden actief verkend.
- 3.6 De regio onderzoekt de mogelijkheden van een regionale programmatische aanpak gericht op flexibele woonvormen. Het gaat over flexwoningen, kluswoningen of andere vormen van conceptueel bouwen. De bouw van flexibele woonvormen kan ook leiden tot een versnelling van de woningbouwproductie. Aan het ministerie van BZK wordt ondersteuning gevraagd.
- 3.7 Waar mogelijk maken gemeenten gebruik van de mogelijkheden die de Stimuleringsaanpak flexwonen van het Rijk biedt.

#### Tabel CB4

(links)

Kenmerken en  
aantal woningen  
sleutelprojecten  
per gemeente

## 4 Betaalbaarheid

- 4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat tweederde (600.000 woningen tot en met 2030) van de nieuwe woningen in Nederland betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max. van €1000 per maand (prijspeil 2020) en koopwoningen tot €355.000. Uitgaande van de opgave om tot en met 2030 minimaal 6.775 nieuwe woningen toe te voegen, dienen er minimaal 4450 nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen te worden gerealiseerd.
- 4.2 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen in Nederland tot en met 2030. In Parkstad wordt ingezet op de bouw van minimaal 2.430 sociale huurwoningen en nog een nader te bepalen aantal middenhuur woningen van corporaties. Daarnaast draagt ook 'inponding' bij aan de vergroten van de sociale huurwoningvoorraad.
- 4.3 Ook is in de Nationale Prestatieafspraken reeds opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio Parkstad Limburg had in 2020 naar schatting 41,7% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder. De inzet bij regionale en lokale prestatieafspraken is dat dit niveau in ieder geval tot 2025 gelijk blijft.
- 4.4 Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huur te realiseren.
- 4.5 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het versnellen van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit bestuurders die optreden namens BZK, VNG, Aedes en het Interprovinciaal overleg (IPO), kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.
- 4.6 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van minimaal 2.700 middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen. Dit is 40% van de totale opgave.
- 4.7 In het kader van de regionale prestatieafspraken is gezamenlijk met de corporaties onderzoek verricht naar de behoefte aan middenhuur en wordt overgegaan tot programmering daarvan. Hierbij is participatie van het Rijk wenselijk omdat die middenhuur niet door de markt wordt opgepakt.
- 4.8 In de regio Parkstad Limburg staan 38.399 sociale huurwoningen van corporaties. Dit is (afgerond) 30% van de woningvoorraad in de regio. Daarnaast zijn er ook particuliere huurwoningen, die worden verhuurd onder de liberalisatiegrens van € 763,47 per maand. Deze woningen staan ongelijk over de regio verdeeld. In de nieuwe Woonvisie worden hier regionaal afspraken over gemaakt. In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouw-

programmering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen, dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.

- 4.9 In het kader van de Regio Deal hebben gemeenten en corporaties (met steun van de Rijksoverheid, Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg) de VoorzieningenWijzer geïmplementeerd. Met inzet van de VoorzieningenWijzer door alle betrokken uitvoeringsorganisaties (corporaties, gemeenten en partners uit het sociaal domein) wordt ingezet op het verhogen van het besteedbaar inkomen, bestrijding van de armoede- en schuldenproblematiek van bewoners met een laag inkomen. Ervaring leert inmiddels, dat dit de gezinnen regiobreed gemiddeld een financieel voordeel van meer dan €650 oplevert. Dit instrument wordt in ieder geval ingezet bij herstructureringsprojecten, waar woningcorporaties en gemeenten 'achter de voordeur' komen. Inzet is om met de nieuwe Regio Deal de VoorzieningenWijzer ook in de periode 2023 – 2025 te continueren.

## **5 Huisvesting aandachtsgroepen - Wonen voor ouderen**

- 5.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing telt Nederland over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers. Een verdubbeling t.o.v. nu. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de behoeften van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgaven moeten regionaal en lokaal worden uitgewerkt in woonzorgvisies.
- 5.2 In de Regionale Prestatieafspraken van de Stadsregio Parkstad Limburg met het ROW (de 9 corporaties in de regio verenigd in het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad) en met het ROH (Huurdersorganisatie in de regio verenigd in het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties) zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen voor ouderen die geschikt zijn om zorg te ontvangen.
- 5.2.1 De corporaties binnen Parkstad hebben de zorggeschiktheid van alle corporatiewoningen inzichtelijk gemaakt en geanalyseerd welke wijken geschikt en welke wijken nog ongeschikt zijn vanwege de mismatch tussen het aanbod van geschikte woningen en de behoeften in de markt.
- 5.2.2 In 2020 heeft Parkstad onderzoek gedaan naar de visie van de corporaties op de huisvesting van ouderen die een aangepaste woning en/of zorg nodig hebben. Corporaties ervaren het als een probleem, dat er onvoldoende inzicht was in de toekomstige behoeften. Daarnaast ontbrak inzicht in het zorglandschap en daarmee ook inzicht in de visie, de strategie en de rolomvatting van de zorgaanbieders. Er werd gesteld, dat er sprake was van institutionele verzuiling, waardoor niemand het hele zorgveld overzag en ook niemand de verantwoordelijkheid daarvoor op zich kon nemen.

- 5.2.3 Verder werd gesteld, dat de zwakke financiële positie van de VVT-sector risico's meebracht bij contractvorming tussen corporaties en zorgaanbieders. De financiële positie van de VVT-sector was reeds in 2019 fors achteruitgegaan. Een op de vijf instellingen in de verpleeg- en thuiszorg maakte verlies, met als belangrijke oorzaak de stijging van personeelskosten en inhuur van externen.
- 5.2.4 Enkele corporaties zagen risico's bij de samenwerking met zorgpartijen, bijvoorbeeld in de onbekendheid met de kredietwaardigheid en het borgen van de continuïteit van zorgpartijen. Dit gold met name bij investeringen van corporaties in zorgvastgoed.
- 5.2.5 Anderzijds gaven zorgaanbieders het signaal af, zich slechts voor een beperkte termijn (doorgaans max.10 jaar) contractueel te kunnen binden, omdat ze vanwege de voortdurende wijzigingen in het zorgsysteem zelf de toekomst niet konden overzien, terwijl de exploitatietermijn van corporatievastgoed minstens 50 jaar bedraagt.
- 5.2.6 Corporaties vonden, dat gemeenten de regie zouden moeten nemen. De gemeenten beschikken anno 2022 echter nog niet over een wonen met zorg visie als basis voor woonzorgafspraken met corporaties, zorgaanbieders en andere lokale partijen. Voorgesteld is om de woon-zorg aanpak gebiedsgericht vorm te geven en vooruitlopend op visievorming al aan de slag te gaan met projecten. Er zijn diverse pilots in voorbereiding genomen door de portefeuillehouders zorg en welzijn.
- 5.3 In opdracht van Parkstad heeft ABF Research in 2020 onderzoek gedaan naar de ontwikkeling (2019 – 2040) van de vraag naar voor ouderen geschikte woningen en voor de vraag naar Wlz-zorg in de V&V-sector, zowel intramuraal als in de eigen omgeving middels een Volledig Pakket Thuis (VPT).
- 5.3.1 ABF concludeert dat het aantal 75+-huishoudens met een mobiliteitsbeperking in Parkstad zal toenemen met ca. 4.000 (van 9.670 naar 13.580). Driekwart betreft alleenstaanden. Het aantal voor ouderen geschikte woningen (nu ca 31.000) moet tot 2040 met ca. 2.300 worden uitgebreid: 1.430 geclusterde woningen (vooral huurwoningen onder de aftoppingsgrens) en 980 aangepaste woningen (vooral in de koopsector).
- 5.3.2 ABF verwacht een sterke groei in de Verpleging, Verzorging en Thuiszorg (VVT)-sector, tot ca. 3.970 personen in 2040. Er moeten daarom 1.160 extra intramurale plaatsen worden gerealiseerd.
- 5.3.3 In Parkstad woonden in 2019 al 470 cliënten met een Volledig Pakket Thuis (VPT) vanuit de Wet langdurige zorg in een zelfstandige woning met dezelfde zorg en begeleiding als intramurale bewoners. Parkstad loopt hiermee voorop in vergelijking met de rest van Nederland. Een verdere groei van het aantal huishoudens met VPT ligt in de lijn der verwachting. Hoe sterk die groei is, hangt in sterke mate af van de behoefte aan deze vorm van zorglevering, de technologische ontwikkelingen en de ruimte die zorgleveranciers (en corporaties) hiervoor kunnen en willen bieden. In theorie is het denkbaar dat in 2040 in de Parkstad de volledige groei (tot ca. 4000 cliënten) in de VVT sector wordt opgevangen met inzet van het VPT.

- 5.4 Er zijn geen afspraken over andere aandachtsgroepen dan senioren opgenomen in de Regionale Prestatieafspraken vanuit het wonendomein van de gemeenten en de corporaties. Dat betreft namelijk doelgroepen, die vanwege hun specifieke karakter en zwaartepunt op het gebied van zorgbeleid voornamelijk of overwegend onder andere domeinen dan volkshuisvesting vallen, namelijk onder de domeinen zorg, welzijn en sociale zaken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kwetsbare doelgroepen als urgenten en aan woonwagenbewoners. De volkshuisvestelijke vraagstukken zijn bij deze doelgroepen veelal randvoorwaardelijk en volgen op de zorgvraag.
- 5.5 Voor enkele van die aandachtsgroepen is wel lokaal doelgroepspecifiek beleid van toepassing. In de nabije toekomst zullen gemeenten aanvullend op de Woonvisie (vaststelling voorzien in voorjaar 2023) lokale visies voor wonen met zorg opstellen.
- 5.6 Parkstad Limburg is koplopersregio in het kader van het programma "Een thuis voor iedereen" en wordt daarin vertegenwoordigd door de gemeente Heerlen. Dit betekent dat de regio voorop loopt als het gaat om het maken van een tussen regiogemeenten afgestemde woonzorgvisie(s) en regionale afstemming over de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Dit proces pakt de regio op in samenwerking met bewonersorganisaties, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen. De regio wordt hierin ondersteund door het Rijk, VNG, Provincie, RVO en Platform31. In het programma Wonen en zorg voor ouderen en het programma Een thuis voor iedereen zijn als aandachtsgroepen benoemd: ouderen, dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling, internationale medewerkers, woonwagenbewoners en studenten. In de uit te werken woonzorgvisies wordt aandacht besteed aan de huisvestingsopgave en daaraan gerelateerde ondersteunings- en zorgopgave van deze aandachtsgroepen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de leefomgeving. Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is een aandachtspunt en een grondige analyse van de huisvestingsvraag en het -aanbod voor alle aandachtsgroepen is noodzakelijk en zal onderdeel moeten zijn van de monitoring.
- 5.7 De gemeente Heerlen rolt het traject van de koplopersregio uit over de regio en betreft daarbij de portefeuillehouders zorg, welzijn en wonen van de andere 6 gemeenten in de regio om tot nadere afstemming over de opgaven in de woonzorgvisie(s) te komen en om te bepalen wat elke gemeente als haar fair-share neemt in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.
- 5.8 De opgaven worden in een herijking van de woondeal voor 2024 of later en in toekomstige prestatieafspraken met woon- en zorgpartijen meegenomen.

## 6 Herstructureringsopgave Parkstad

- 6.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. Het betreft woningen met een lage toekomstwaarde, vaak in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie<sup>12</sup>.
- 6.2 De regio Parkstad Limburg kent een forse herstructureringsopgave in de bestaande woningvoorraad. De opgave wordt veroorzaakt door veel verouderde woningen in combinatie met sociaaleconomische achterstanden. De problematiek concentreert zich in de slechte delen van de particuliere woningvoorraad en leidt tot onrendabele interventies.
- 6.3 De Stadsregio Parkstad Limburg is binnen Nederland hét laboratorium voor de herstructureringsaanpak. Gelet op de omvang van de opgave is het van belang om vernieuwende en innovatieve oplossingen te blijven verkennen. In het kader van de langjarige samenwerking tussen BZK en de Stadsregio Parkstad Limburg worden nieuwe publiek-private samenwerkingsvormen verkend (bijvoorbeeld een Wijkontwikkelingsmaatschappij) en in de praktijk gebracht om de aanpak van de herstructureringsopgaven te bestendigen en belangen, capaciteit, kennis, kunde en krachten te bundelen.
- 6.4 De herstructureringsopgave in Parkstad bestaat uit 8.200 sociale huurwoningen en 16.000 kwetsbare particuliere woningen. De ambitie is om tot 2030 in totaal 10.000 kwetsbare particuliere woningen aan te pakken. De corporaties in de regio Parkstad Limburg zijn voornemens om in de periode 2022 – 2030 circa 2.500 woningen te slopen en 5.700 woningen te renoveren.
- 6.5 De regio heeft bijdragen ontvangen vanuit het Volkshuisvestingsfonds: €36,8 miljoen voor het herstructureringsprogramma Parkstad Limburg en €8,2 miljoen voor het herstructureringsprogramma Heerlen Noord. Daarnaast is in de vorige Regio Deal een start gemaakt met de herstructurering van woningen binnen een brede sociaal-fysieke leefbaarheidsaanpak van buurten en wijken. Met bijdragen vanuit de vorige Regio Deal en het Volkshuisvestingsfonds is reeds een grondige aanpak van 1775 particuliere woningen (van de 10.000 woningen uit artikel 6.4) geprogrammeerd en inmiddels in voorbereiding en/of uitvoering. Innovatieve, maar voor Parkstad inmiddels beproefde interventies en concepten tonen aan dat ingrepen in de bestaande woningvoorraad leiden tot meer focus en investeringen in veiligheid en leefbaarheid in die wijken, zoals in verduurzaming, klimaatadaptatie, vergroening, zorg en burgerbetrokkenheid.

<sup>12</sup> Definities herstructurering:

**Vervangende nieuwbouw:** het uit de voorraad halen van incurante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.

**Grootschalige renovatie:** het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoeel.

**Sloop:** betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

- 6.6 Naast de nieuwbouwambitie om minimaal 6.775 woningen tot en met 2030 te realiseren, dienen in Parkstad op termijn ook 7.200 slechte woningen te worden onttrokken. Voor deze opgave geldt een tijdshorizon die langer is dan 9 jaar (immers: sloop volgt op nieuwbouw). De Stadsregio monitort periodiek de woonbehoefte-ontwikkeling en stelt pro-actief de ambitie en programmering bij.
- 6.7 Samen met de corporaties is een regionale meerjarenprogrammering voor herstructurering en nieuwbouw opgesteld en vastgelegd in de regionale prestatieafspraken. Vanuit de regionale prestatieafspraken is de samenwerking met de corporaties gefocust op een grootschalige aanpak van kwetsbare particuliere woningen. Corporaties kopen particuliere woningen aan (inponden), om deze te renoveren of te slopen of geven particuliere eigenaren de mogelijkheid om mee te doen in een herstructurering. Aanvullend daarop is de afgelopen jaren ook met marktpartijen, die willen investeren in de leefbaarheid van de wijken door inzet van kennis, kunde en middelen. Er wordt gezamenlijk gewerkt aan een programmatische aanpak, waarbij herstructurering en vernieuwing van de woningmarkt hand in hand gaan. Streven daarbij is om op regionale schaal zoet met zuur te combineren, zodat plannen op lokaal niveau van de grond kunnen komen. Indien zich knelpunten met regelgeving voordoen, brengen Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK deze in kaart en bezien naar aanleiding daarvan eventuele aanpassingen en bestaande ruimte ter ondersteuning van de aanpak.
- 6.8 Bij gebiedsontwikkelingen in gebieden met goedkope segmenten wordt gekeken naar een goede mix van betaalbare en middeldure woningen en wordt in de meer veerkrachtige wijken ook de realisatie van meer betaalbare woningen nagestreefd.
- 6.9 Betrokkenheid van de overheid op lokaal, regionaal, provinciaal en nationaal niveau is essentieel om de basis te bieden voor een integrale aanpak van de problematische bestaande particuliere voorraad én toevoeging van kwalitatief goede particuliere woningen in combinatie met sociale huur zodat er een gemengde opbouw van de wijken ontstaat, met oog voor de leefbaarheid en veerkracht in de wijken.
- 6.10 De regio Parkstad Limburg is door het ministerie van BZK aangewezen als 'regio aan de grens'. Binnen Parkstad is het gebied 'Heerlen Noord' (56.000 inwoners) aangewezen als één van de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid. Met deze woondeal wordt verder vormgegeven aan het partnerschap tussen Rijk en de regio Parkstad (255.000 inwoners). De maatregelen die voortvloeien uit deze Woondeal, regio's aan de grens en het stedelijk focusgebied worden in samenhang ingezet op de gebiedsopgaven in de regio.
- 6.11 Regionaal wordt tegenwoordig nu meer dan in het verleden focus gelegd op kansrijke nieuwbouw-proposities, de versnelling van de realisatie van de bouwplannen en versterking van de uitvoeringskracht van de partijen gezamenlijk. Transformatie van bestaande woningen enerzijds en nieuwbouw om tot een passende woningvoorraad te komen aan de andere kant zijn twee kanten van dezelfde medaille. De balans in de woningmarkt moet gevonden worden in de samenwerking tussen markt, overheid en corporatiesector.

6.12 De partijen spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. De Stadsregio Parkstad Limburg heeft tevens bij het ministerie van BZK een aanvraag ingediend voor een 4e ronde van de Regio Deals, waarbij ingezet wordt op de herstructurering van 900 slechte particuliere woningen als onderdeel van de integrale sociaal-fysieke leefbaarheidsaanpak in acht geselecteerde focusgebieden. In de Regio Deal is specifiek aandacht voor de omvangrijke opgaven in erfgoed (mijnkoloniën).

### **Duurzaamheid**

6.13 Met de Nationale prestatieafspraken zijn bindende afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke inzet van corporaties die zij gaan leveren met de door afschaffing van de verhuurderheffing toegenomen investeringscapaciteit. In de afspraken wordt gesteld, dat de corporaties een koplopersrol hebben in de verduurzaming. Landelijk gaan zij tot en met 2030 675.000 woningen toekomstklaar isoleren en 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Daarnaast zullen corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label moeten hebben verbeterd en gaan corporaties vanaf 2023 cv-ketels vervangen en krijgen huurders geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

6.14 Ruim 6.000 sociale huurwoningen van de corporaties binnen de regio Parkstad hebben een E, F of G label waarbij grootschalige ingrepen nodig zijn. Woningen met een E, F of G label die niet worden gesloopt, zullen een grondige renovatie dienen te krijgen. De woningcorporaties in de regio Parkstad Limburg zijn voornemens om in de periode 2022 – 2030 circa 2.500 woningen te slopen en 5.700 woningen te renoveren.

6.15 Binnen de herstructureringsprojecten waarbij particuliere woningen worden aangepakt, worden woningen verduurzaamd. De bijdragen uit het Volkshuisvestingsfonds worden hier ook voor ingezet.

6.16 Kennisoverdracht tussen regio's is erg belangrijk. De Stadsregio Parkstad Limburg heeft eind 2022 besloten om in 2023 aan te sluiten bij de Citydeal Energieke Wijken, duurzaam en sociaal. Binnen het netwerk van de Citydeal zetten gemeenten, maatschappelijke partijen en departementen zich gezamenlijk in op experimenten en innovaties om koppelkansen vanuit de energietransitie te verbinden aan sociale opgaven en leefbaarheid, met als doel om betere wijken en buurten te creëren. Stadsregio Parkstad Limburg zal participeren vanuit de aanpak van het Volkshuisvestingsfonds om modellen te ontwikkelen om particuliere eigenaren in kwetsbare wijken te stimuleren om mee te doen in de aanpak.

## 7. Kritische succesfactoren

- 7.1 Zoals in het Limburgs bod is benoemd, moeten de condities en randvoorwaarden op orde zijn om alle woningen bijtijds en met de beoogde kwaliteiten te realiseren.
- 7.2 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondeal-overleggen om de voortgang te monitoren. BZK of MVRO informeert de Stadsregio Parkstad Limburg indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient BZK als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
- 7.3 BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. Wanneer er al een andere gebieds-specifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor, dan wordt het knelpunt primair daar opgelost. Wanneer partijen tegen locatie of regio specifieke knelpunten aanlopen voor de realisatie van woningbouw, dan worden deze ingebracht op de versnellingstafel. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Ook fungeert BZK waar nodig als toegangspoort voor andere departementen.
- 7.4 Samenhang met de regionale aanpak van brede welvaart (Regio Deal). De regionale woningbouwopgave staat in Parkstad niet op zich, maar is verweven met de sociale achterstandspositie van de regio. De uitvoering van de Woondeal vindt in samenhang plaats met de regionale aanpak om de brede welvaart in de regio te verbeteren. Hiervoor heeft de Stadsregio Parkstad Limburg een aanvraag voor de 4e ronde van de Regio Deals ingediend.
- 7.5 Voldoende capaciteit en kennis voor volkshuisvesting en woningbouw bij gemeenten. De afgelopen jaren is veel ambtelijke expertise bij gemeenten verloren gegaan. Om de slagkracht te vergroten en daarmee de woningbouwproductie te verhogen is het van belang dat de uitvoering goed georganiseerd is. Dit betekent dat voldoende capaciteit en kennis bij gemeenten voor de gehele regio noodzakelijk is.
- 7.6 Om tot verhoging en versnelling van de woningbouwproductie te kunnen komen, kan niet alleen naar inbreidings- en herstructureringslocaties gekeken worden. Op enkele plekken is het aannemelijk om randen van dorpen en steden af te bouwen door buiten de contouren te bouwen, mits niet strijdig met de principes voor verantwoord ruimtegebruik.
- 7.7 Een sluitende businesscase voor woningbouwprojecten. De voorinvesteringen (aankoop, sloop van vastgoed, bouwrijp maken) voor (binnenstedelijke) woningbouw zijn hoog en onrendabel. De gemiddelde WOZ-waarden (en inkomens) in de regio zijn laag. Nieuwe woningen kunnen prijstechnisch moeilijk concurreren met de gemiddelde koopsom (€250.000) van woningen in de bestaande woningvoorraad, specifiek in minder veerkrachtige wijken. Publieke investeringen (openbare ruimte/voorzieningen) zijn moeilijk te verhalen op ontwikkelaars. Beleggers lijken slechts beperkt geïnteresseerd in nieuwbouw. Deze specifieke marktsituatie in Parkstad met specifieke risico's, de maat en schaal van woningbouwplannen en de opgaven om tot veerkrachtige wijken te komen, maken dat er vanwege gebrek aan voldoende opbrengend vermogen behoefte is aan vormen van overheidsondersteuning, die passen bij deze opgaven.

- 7.8 Inponding van woningen door corporaties is een belangrijke strategie voor de herstructureringsaanpak in Parkstad. De afgelopen jaren is de overdrachtsbelasting stapsgewijs verhoogd van 2% (vóór 2021) naar 10,4% (per 1 januari 2023). Bij de aankoop van een woning van €150.000, is de verschuldigde overdrachtsbelasting geen €3.000 (2%) meer, maar €16.600 (10,4%). Dit heeft een negatief effect op de aanpak. Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK gaan in gesprek over oplossingen voor deze problematiek.
- 7.9 Grip op kostenstijgingen. De afgelopen jaren zijn de bouwkosten fors gestegen. Hierdoor worden nieuwbouw en herstructureringsprojecten fors duurder. Het is van belang om oplossingen te vinden om de ambities van de geplande nieuwbouw- en herstructureringsprojecten te kunnen realiseren.
- 7.10 Voldoende (regel)ruimte en investeringscapaciteit corporaties. Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in de woningbouwopgave in de regio Parkstad Limburg, zowel in de nieuwbouw als in de herstructureringsopgave. Uit onderzoeken van het ministerie van BZK blijkt dat de financiële haalbaarheid van de volkshuisvestelijke opgave door corporaties in Limburg onder druk staat. Daarnaast hebben woningcorporaties voldoende (regel)ruimte nodig om de benodigde rol te kunnen vervullen in de woningbouwopgave, bijvoorbeeld als woningcorporaties en beleggers in het kader van herstructurering woningbezit met elkaar zouden willen uitruilen. Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK bezien de mogelijkheden om voldoende ruimte te creëren voor corporaties om de volkshuisvestelijke opgaven in de regio te kunnen uitvoeren.
- 7.11 De Provincie faciliteert en stimuleert Soortenmanagementplannen met kennis en financiële ten behoeve van het kunnen aanvragen van een gebiedsgerichte ontheffing Flora en Fauna.
- 7.12 Goed grensoverschrijdend openbaar vervoer. De grensoverschrijdende stedelijke agglomeratie Parkstad/Aken heeft een enorme (economische) potentie. De regio Aken is met de Rheinisch Westfälische Technische Hochschule (46.000 studenten), de Fachhochschule (15.000 studenten) en het Forschungszentrum Jülich (7.100 medewerkers) een belangrijk kenniscentrum. Aken is in Noordrijn-Westfalen 'startup stad #1'. Dit gaat gepaard met een grote woondruk aan de Duitse zijde. Om interessant te worden voor woningzoekenden in Aken is goed grensoverschrijdend openbaar vervoer- naast andere vervoersmodaliteiten- een belangrijke randvoorwaarde.
- 7.13 Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.