

Bijlage 2.b.1 Programmering Woondeal Limburg 2025-2030

Tijdens de woondealtafel van 29 november 2023 is afgesproken met de minister voor VRO dat er vóór einde 2024 een definitieve Limburgse woningbouwopgave (programmering) per gemeente opgeleverd zou worden. Het betreft een inschatting van de bouwstroom voor de komende jaren, waarmee gemeenten een stip op de horizon zetten in 2030 en met een doorkijk naar 2034, 2038 en 2043 (conform de jaarlijkse ABF-uitvragen). Het gaat om streefgetallen die duidelijk maken wat de opgave per Limburgse gemeente is. Herijking (actualisatie) vindt met regelmaat plaats (elke 2 á 3 jaar).

We hebben afgesproken om de plannen uit de Woondeal te programmeren voor de periode vanaf 2025, "Periode II" gedoopt in de Woondeal.

Daartoe is afgesproken om een doorvertaling te maken op lokaal en/of regionaal niveau van:

- de aantallen te realiseren woningen;
- het aandeel sociale huur daarbinnen (toegroeien naar 30% per gemeente);
- het aandeel van 2/3 betaalbaar op regionaal niveau.

Wij noemen dit de woningbouwprogrammering. Daarmee zetten we als Limburg een stip de horizon (2030) en werken we gezamenlijk toe naar plan(om)vorming én de realisatie van deze woningen. Ook werd besloten om voor de opgave ouderenhuisvesting een bandbreedte te hanteren (ABF-InnDev) zolang er nog geen woonzorganalyse voorhanden is.

Besloten is in alle bestuurlijke overleggen in april 2024 dat aanvullende informatie, met inachtneming van de nationale spelregels zoals hierboven genoemd, door elke gemeente zou worden aangeleverd en afgestemd in regionaal verband. Op verzoek van de gemeenten zijn na de regionale BO's van april Excel tabellen aangeleverd, met basis informatie uit de plancapaciteitsmonitor (PCM is geen programmering!).

Wij constateren dat de aangeleverde programmeringen (veelal op basis van de PCM) niet voldoen aan de (op de kwalitatieve vereisten rond betaalbaarheid gebaseerde) afspraken zoals in de Woondeal vastgelegd en zoals aanvullend in het BO Woondeal Limburg op 29 november 2023 met de minister voor VRO is afgesproken.

Zoals hierboven gesteld voldoen de door gemeenten aangeleverde programmeringen niet aan de afspraken met de Minister hetgeen niet wenselijk is richting alle Woondealpartners.

De Provincie heeft daarom via het kernteam Woondeal aan gemeenten laten weten een voorzet voor een programmering te doen.

In de bijgevoegde tabel 'woningbouwprogrammering Limburg' (bijlage 2.b.2) is op basis van de Woondealafspraken weergegeven per gemeente welke aantallen aangegeven worden richting de minister van VRO voor de termijn 2025-2030 (TII). Daarmee voldoet Limburg voor nu aan de afspraken uit de Woondeal. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die u terugvindt op pagina 2 van bijlage 2b.1.

Deze aantallen kunnen nog naar boven bijgesteld worden als gemeenten meer wensen te programmeren dan nu is opgenomen. Gemeenten krijgen hiertoe de gelegenheid tot 20 november a.s. Daarna worden de stukken gereed gemaakt t.b.v. het BO wonen Limburg op 27 november a.s.

Bespreekpunten/beslispunten:

- 1) Kennisnemen van de programmering Woondeal Limburg 2025-2030.
- 2) Instemmen met het bieden van ruimte aan gemeenten, die dit nodig achten, tot uiterlijk 20 november 2024 voor het ophogen voor hun programmering.

Uitgangspunten Limburgse Programmering per gemeente: Doorvertaling van de afspraken uit de Woondeal en de regels in de concept Wet versterking regie Volkshuisvesting (WvrV).

1. Er is in de basis (Kolom J) van uitgegaan van de totaalaantallen zoals door gemeenten opgenomen als nieuwbouw en overige toevoeging van 2025 tm 2030 (T2). Aantallen die niet gekoppeld zijn aan een jaartal (jaar realisatie onbekend) zijn buiten beschouwing gelaten/niet meegenomen voor T2.
2. De aantallen ingevuld in de doorvertaling naar eigendom en prijssegmenten (27.761) tellen niet op tot de opgegeven totalen nieuwbouw en overige toevoegingen (35.190). Voor 7.500 woningen is geen prijssegment gespecificeerd.
3. Van het totaal aantal te bouwen woningen moet 2/3 in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Als gevolg van het ontbreken van regionale afstemming is deze regel doorvertaald naar elke individuele gemeente (kolom K).
4. Gekeken is naar het huidige percentage sociale huur in de bestaande voorraad.
Is deze < 27% dan is 30% sociale huur van het totaal in kolom N als te bouwen sociale huur opgenomen in de programmering. De aantallen zijn tot 2/3 betaalbaar aangevuld met middensegment (dus ca. 37%)
Is deze > 27% dan is de geprogrammeerde hoeveelheid sociale huur zoals door de gemeente opgegeven gehanteerd en aangevuld tot 2/3 betaalbaar met het middensegment, hetgeen overall (behalve in Heerlen) automatisch leidt tot minimaal 40% middensegment.
5. Programmering 1 gaat uit van de nationale definitie sociale huur (gegarandeerd sociaal voor de komende 20 jaar, dus van corporatie). In Programmering 2 is ook de huidige particuliere sociale huur meegenomen en is dezelfde berekening doorgevoerd. Dit leidt tot een groter aandeel middensegment ten koste van sociale huur.
6. Verdeling van het middensegment GK/MH is niet gemaakt omdat deze afhankelijk is van de regionale/lokale woningmarkt.
7. De aantallen over 6 jaar te verdelen betekent vanaf 2025 een jaarlijkse toevoeging aan woningen van gemiddeld 5.865 woningen.
In 2022 en 2023 zijn respectievelijk 4.505 en 3.974 woningen gerealiseerd/toegevoegd. Dat betekent een opvoeren van de productie.
8. Voor 2024 geven de gemeenten aan nog 6.265 woningen te zullen realiseren/toevoegen.
9. Ten behoeve van de realisatie van deze woningen moeten gemeenten toewerken naar een planvoorraad van 130%, dus woningbouwplannen voor 45.750 woningen in PCM.
10. De cijfers ouderenhuisvesting geven een bandbreedte aan (ABF-InnDev). Gemeenten werken deze op als onderdeel van het opstellen van woonzorgvisies (afspraak woondeal). Zolang deze uitwerkingen nog niet gereed zijn, hanteren we de bandbreedte (in regionale BO's wonen afgesproken). Midden Limburg heeft voor alle gemeenten nieuwe cijfers aangeleverd, die meegenomen zijn.