

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 9 maart 2023

Onderwerp : raadsinformatiebrief inzake Woondeal Limburg
Kenmerk : 1989923/1989972

Geachte raadsleden,

Het Rijk heeft in maart 2022 de 'Nationale Woon- en Bouwagenda' (NWBA) vastgesteld. Hierin is een aanpak van de wooncrisis en zijn de doelstellingen ten aanzien van het wonen verwoord. Met de uitwerking van een zestal programma's beoogt het Rijk de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het (bestaande) woningaanbod te versterken. Het eerste programma 'Woningbouw' is gericht op het toevoegen van 900.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Betaalbare woningen zijn alle woningen met een sociale huur (huur tot € 808), middenhuur (huur tot € 1.000) en koopwoningen tot € 355.000.

Het Rijk streeft naar het maken van afspraken met provincies en gemeenten. In dat verband heeft de provincie een indicatief en een definitief bod uitgebracht op de bijdrage aan de Rijkshuisvestingsopgave. In het proces dat heeft geleid tot het definitieve bod zijn alle Limburgse gemeenten betrokken en is overleg gevoerd met de betrokken stakeholders zoals woningcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties en semi-overheden. Hierbij is, op verzoek van het ministerie van BZK, in meerdere opzichten (ruimtelijk, financieel, praktische en bestuurlijke haalbaarheid) een reality check uitgevoerd.

Op 13 oktober 2022 hebben Rijk en provincie afspraken gemaakt over de Limburgse bijdrage aan de Rijkshuisvestingsopgave: minimaal 26.550 woningen tot en met 2030, waarvan 2/3 betaalbaar, waarmee tevens wordt bijgedragen aan het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Deze afspraken zijn nu uitgewerkt in een woondeal voor de provincie Limburg tussen Rijk, provincie Limburg, Limburgse gemeenten, corporaties en Waterschap Limburg (de Woondeal Limburg: 'Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!'). De ondertekening heeft plaats gevonden op 9 maart 2023.

Wij hebben besloten de Woondeal Limburg aan te gaan.

In de Woondeal Limburg wordt een doorvertaling naar gemeenten en/of regio's gemaakt van de bekrachtigde afspraken tussen Rijk en provincie. De langere horizon van deze afspraken, in combinatie met de urgentie van de opgave, waardoor de realisatie van woningen eerder vandaag dan morgen gewenst is, vraagt een pragmatische aanpak. De Woondeal Limburg is daarom uitgewerkt door een onderscheid te maken tussen een eerste en korte (2022 tot en met 2024) en een tweede en langere termijn (2025 tot en met 2030). In de eerste termijn realiseert Limburg zo snel mogelijk de plannen die nú zo goed als uitvoering gereed zijn. In de periode tot 2025 én gedurende de tweede termijn voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad. Deze landen in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025. Zo legt Limburg de woningbouwproductie de eerste jaren niet stil ten gevolge van juridisch-planologische aanpassingen van plannen, maar bouwt zoveel als mogelijk door en werkt ondertussen in goede samenwerking met alle partners gaandeweg aan de aanpassing van de planvoorraad (kwalitatieve aanpassingen en toevoeging plannen in gewenste segmenten), daar waar nodig. Hierbij zijn de regionale behoeften en ambities leidend, zo is in de paragraaf van Midden-Limburg vastgelegd.

In de Limburgse woondeal zijn de specifieke huisvestingsopgaven, sleutelprojecten (projecten die een financiële bijdrage hebben ontvangen van provincie en/of rijksoverheid), kritische succesfactoren en hulpvragen van elke woonmarktregio beschreven. Het proces van monitoring, provincie-breed geldende belemmeringen om te komen tot realisatie en de daartoe benodigde afspraken en acties, maakt dat Limburg in de gezamenlijkheid als één partner opereert. In een twee maal per jaar te organiseren overleg met het Rijk komen alle Limburgse woningmarktregio's achtereenvolgens aan bod. Om de afgesproken woningbouw in Limburg te kunnen realiseren, wordt in de Woondeal Limburg benadrukt dat financiële steun van het Rijk voor alle regio's absoluut noodzakelijk is, zeker gezien het grote (twee derde) aandeel 'betaalbare' woningen dat het Rijk wil realiseren.

De woondeal bevat een paragraaf voor elk van de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. In de paragraaf voor Midden-Limburg is de opgave voor Midden-Limburg beschreven. Vervolgens is de huisvestingsopgave geformuleerd (bruto 10.350 woningen realiseren in de periode 2022-2030, 1.150 per jaar, waarvan 225 in Weert), welke is geplaatst naast de harde plancapaciteit en de betaalbaarheid van de plannen, voor zover bekend. Ter vergelijking: in de periode 2018 tot en met 2022 zijn in Midden-Limburg bruto gemiddelde per jaar ca. 976 woningen gerealiseerd, waarvan ca. 232 woningen per jaar in Weert. Ook zijn de projecten vermeld waar provincie en/of Rijk middelen aan hebben toegekend dan wel gereserveerd, de zogenaamde sleutelprojecten.

De door uw raad op 15 juni 2022 vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (verder: structuurvisie) bevat voor de gemeente Weert voor de periode 2022 tot en met 2025 de ambitie 200-225 woningen toe te voegen per jaar. Voor de periode na 2025 wordt ook een hogere ambitie nagestreefd, maar deze is in de structuurvisie niet cijfermatig vastgelegd. In de Woondeal Limburg is voor de regio Midden-Limburg de cijfermatige ambitie uit de structuurvisie voor de periode 2022 tot en met 2025 als uitgangspunt voor het aantal te realiseren woningen gehanteerd voor de héle periode van de woondeal (2022 tot en met 2030). In het aantal te realiseren woningen door de regio Midden-Limburg is dus een aantal van 225 per jaar voor de gemeente Weert inbegrepen.

De regio Midden-Limburg heeft per brief aan de minister een kanttekening geformuleerd ten aanzien van de kwaliteit van de te realiseren woningen. De regionale woningbehoefte is leidend, niet per definitie het bouwen van 2/3 betaalbaar in de nieuwbouw vanaf 2025, temeer daar al ongeveer 80% van onze bestaande woningvoorraad tot de categorie sociaal en betaalbaar hoort. Het tweede aspect is de noodzakelijke wederkerigheid die nodig is om de ambitie te kunnen realiseren. De 'knip' die in de woondeal is gemaakt tussen de periode 2022-2024 en 2025-2030 wordt gebruikt voor een evaluatie om te beoordelen in hoeverre er invulling is gegeven aan het aspect wederkerigheid. Afhankelijk van de uitkomsten kan een vervolgdeelname aan de woondeal voor de periode vanaf 2025 heroverwogen worden.

In het Coalitieprogramma 2022-2026 'Samen Doen Eerlijk, Sociaal en Ambitieuw' neemt wonen een belangrijke plaats in. De ambitie om in 4 jaar 1.000 woningen te realiseren en om voor plannen voor nog eens 1.000 woningen planologische procedures te doorlopen past hier in. In Weert zijn in 2022 bruto ongeveer 291 woningen opgeleverd (netto 285 woningen). De eerste stap in het realiseren van de ambitie (en meer) is gezet.

Wij hopen u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen:

1. Definitief bod provincie Limburg
2. Afspraken Rijk – Provincie d.d. 13 oktober 2022
3. Woondeal Limburg: 'Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!'
4. Brief Minister de Jonge d.d. 26 januari 2023 over samenwerking in de woondeals
5. Verslag webinar van 1 februari 2023

