



## Raadsinformatiebrieven

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2023 20  
collegevergadering d.d. 7 maart 2023  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1934154  
team RGWLEV  
steller N Djuheric  
doorkiesnummer +31 77 3597307  
e-mail n.djuheric@venlo.nl  
datum 7 februari 2023  
bijlage(n) 1  
datum verzonden

13 MAART 2023

### Onderwerp

Woondeal Limburg

### Kennisnemen van

Met de voorliggende raadsinformatiebrieven wordt u geïnformeerd over de Woondeal Limburg.

### Aanleiding

Uw gemeenteraad is op 1 februari uitgenodigd door de Provincie Limburg om een raadszitting bij te wonen inzake de Woondeal Limburg. Inmiddels is de Woondeal Limburg ondertekend en willen we u op de hoogte stellen van de ontwikkelingen die zich tussentijds hebben voorgedaan en hoe deze doorspelen op lokaal niveau.

### Kernboodschap

#### Aanleiding Woondeal Limburg

We staan in Nederland voor een grote woningbouwopgave. De Rijksoverheid neemt regie op de volkshuisvesting middels de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staat opgenomen dat er tot en met 2030 900.000 woningen gerealiseerd dienen te worden en dat er tevens een versnelling dient plaats te vinden in woningbouwrealisaties. Hoe gemeenten hieraan tegemoet gaan komen, en wat ze hiervoor nodig hebben vanuit medeoverheden, wordt opgenomen in landelijk af te sluiten Woondeals.

#### De nationale bouwopgave

De nationale bouwopgave bestaat uit twee belangrijke ingrediënten:

1. Twee derde deel van de nieuwbouw dient betaalbaar te zijn. Onder betaalbaarheid wordt verstaan de sociale huur, middenhuur tot € 1.000,- en koop tot en met € 355.000,-.
2. In de bestaande woningvoorraad dient daarnaast gestreefd te worden naar 30% sociale huur.

Het betreft hierbij overigens geen dubbele opgave voor de sociale huur. De sociale huur die onderdeel uitmaakt van de twee derde opgave betaalbaar in de nieuwbouw, maakt bij realisatie automatisch onderdeel uit van de bestaande sociale woningvoorraad oftewel de opgave waarbij gestreefd dient te worden naar 30% sociale huur.

### **Het Limburgs bod**

De Provincie Limburg heeft in oktober 2022 bestuursafspraken gemaakt met de Rijksoverheid. Deze afspraken bestonden uit een Limburgs Bod oftewel het aantal woningen dat gerealiseerd gaat worden in de Provincie Limburg voor de periode tot en met 2030. Hiervoor zijn als vertrekpunt de woningbouwplannen, zoals opgenomen in de Provinciale Woonmonitor, gehanteerd. Limburg breed zijn we voor de periode 2022 – 2030 goed voor de realisatie van 26.550 woningen. Binnen de periode 2025 - 2030 worden daarnaast kansen verzilverd en wordt ingezet op een surplus van 20.000 woningen.

### **Woondeal Limburg**

De Woondeal Limburg betreft een gedetailleerde uitwerking van het Limburgs Bod. Er is gekozen voor één Woondeal Limburg waarbinnen de regio's worden uitgelicht met hun specifieke woonopgave. De Woondeal wordt in twee fasen uitgewerkt:

1. De voorliggende Woondeal heeft betrekking op korte termijn, oftewel de bouwopgave van 2022 – 2024;
2. De Woondeal voor de periode 2025 – 2030, die betrekking zal gaan hebben op o.a. de bouw van 20.000 extra woningen, wordt later uitgewerkt en aangeboden.

### **Partners op het wonen**

De Woondeal Limburg wordt mede ondertekend door woningcorporaties die in de Provincie Limburg hun werkgebied hebben. Woningcorporaties vormen een belangrijke partner juist omdat twee derde deel van de bouwopgave in de betaalbare woonsegmenten dient te landen. Naast de Woondeal hebben corporaties zich eerder al gecommitteerd aan de Nationale Prestatieafspraken. Deze Nationale Prestatieafspraken zijn in de gemeente Venlo reeds verankerd in de meerjarige Prestatieafspraken 2023 – 2026. Het is de bedoeling dat ook de afspraken uit de Woondeal Limburg hun weerslag gaan krijgen in de lokale prestatieafspraken. In de projectenoverzichten van de meerjarige Prestatieafspraken 2023 – 2026 geven de woningcorporaties reeds een doorkijk in hun bouw-, sloop- en renovatieopgave van zowel de korte als de lange termijn. Deze opgave is als zodanig ook opgenomen in de Provinciale Woonmonitor. De bouwplannen van onze woningcorporaties staan met andere woorden opgenomen in de voorliggende Woondeal Limburg. Naast woningcorporaties zijn ook ontwikkelaars en zorgpartijen betrokken bij de Woondeal Limburg.

### **Opzet Woondeal Limburg**

De Woondeal vormt het startpunt voor partnerschap. Via de Woondeals werken partners aan de gezamenlijke opgave om het tekort aan (betaalbare) woningen in te lopen. In de overtuiging dat deze bouwopgave niet alleen opgelost kan worden en partijen elkaar hard nodig zullen hebben. Voor de realisatie van woningbouwplannen zijn we o.a. afhankelijk van factoren waar we niet of nauwelijks invloed op kunnen uitoefenen. Denk hierbij aan stijgende bouwkosten, oplopende rente, hoge inflatie, terughoudendheid bij investeerders, de stikstofproblematiek en capaciteitstekorten in personeel bij o.a. overheid en de bouwsector. Door samen te werken, leren partijen beter en concreter wat er nodig is om de woningbouw te versnellen en problemen op te lossen, zodat ieder vanuit de eigen rol, positie en mogelijkheden de juiste acties kan ondernemen.

De voorliggende Woondeal Limburg bevat de volgende elementen:

- Een overzicht van partijen en hun rol en verantwoordelijkheden;
- Een overzicht van de bouwopgave voor de termijn 2022 – 2024 uitgesplitst naar woonsegmenten en regio's;

- Een overzicht van sleutelprojecten per regio. Hieronder wordt verstaan die bouwplannen die cofinanciering hebben ontvangen vanuit Provincie of Rijk;
- Kritische succesfactoren die van invloed zijn op de versnelling / realisatie van woningbouwplannen zowel provinciebreed als voor de regio's;
- Afspraken over bestuurlijke afstemming;
- Procesafspraken over het versnellen en monitoren van de bouwopgave.

### **Aandachtspunten Woondeal Limburg**

Ten aanzien van de inhoud van de Woondeal zijn de onderstaande aandachtspunten bestuurlijk ingebracht bij de Provincie Limburg:

- de Woondeal Limburg ademt bescheidenheid ten aanzien van de bouwopgave zoals opgenomen in het Limburgs bod (de surplus van 20.000 woningen tussen 2025 - 2030). Hierin schemert het krimp-denken nog door.
- de regio Noord-Limburg wil meer ambitie creëren in de tweede fase van de Woondeal (2025 – 2030). Hiervoor wordt onder andere een 'Toekomstvisie wonen Noord-Limburg' opgesteld die doorvertaald dient te worden in de Woondeal. In de visie wordt rekening gehouden met gemeentelijke ambities. Wij hebben in oktober jl. al besloten om wat betreft de Venlose woonopgave in te zetten op ambitieniveau 'offensief'. Dit betekent dat er extra capaciteit wordt ingezet om de realisatie van de harde planvoorraad te versnellen en om woningbouwplannen in de zachte voorraad te activeren. Daarnaast wordt onderzocht waar en hoe het verruimen van de stedelijke contour kan bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

### **Overweging aangaan Woondeal Limburg**

Er is nog veel onduidelijkheid over de concrete betekenis die de Woondeal kan hebben voor de versnelling van de woningbouwopgave in Noord-Limburg, en in het bijzonder de gemeente Venlo. Niettemin is besloten om de Woondeal Limburg aan te gaan.

- Een belangrijk pluspunt is de koppeling van de Woondeal aan financiële middelen uit Rijks- en provinciale regelingen en specifieke uitkeringen voor de inzet van de ambtelijke capaciteit en expertise, procesgeld en het financieel haalbaar maken van de realisatie van een adequaat gehalte aan betaalbare woningen.
- Ook is relevant het platform dat gecreëerd wordt door participatie in de overlegtafels met Rijk, Provincie, andere overheden en partners in de gezamenlijke woningbouwopgave.
- De stringente sturing op betaalbaarheid is echter binnen de specifieke Venlose woningmarktsituatie alleen noodzakelijk voor het segment betaalbare middenhuur. Zowel sociale huur als goedkope koopwoningen hebben in de bestaande voorraad reeds (meer dan) het gewenste aandeel.
- In de Woondeal wordt bevestigd dat Noord-Limburg de grootste groeipotentie heeft en hiermee de grootste bouwopgave om de huishoudensgroei te faciliteren van Limburg. Dat vertaalt zich echter nog niet in de geprognosticeerde cijfers in de Woondeal, omdat de regionale en Venlose woonvisie nog niet zijn vertaald naar een concreet woningbouwprogramma voor de komende periode.
- De programmering zoals opgenomen in de Woondeal is echter ook niet exact, hoe verder in de tijd, hoe minder zicht op de exacte aantallen die hiermee gemoeid zijn. Via het overlegmodel is er ruimte om adaptief te programmeren als de behoefte of marktomstandigheden daarom vragen.
- De Woondeals zijn niet het enige instrument om de versnelling van de (betaalbare) woningbouwopgave vanuit het Rijk te bewerkstelligen. Een verdergaande centrale regie vanuit het Rijk wordt vastgelegd in de Wet versterking regie volkshuisvesting, die naar alle waarschijnlijkheid in werking treedt per 1 januari 2024. Deze wet geeft

het Rijk een wettelijk instrumentarium, om los van de eventuele Woondeals, door middel van instructieregels en instructiebesluiten te sturen op het decentrale volkshuisvestingsbeleid van gemeenten en Provincies.

- De Woondeal alsook de nieuwe wet gaan in de basis uit van een overlegmodel, waarbij lokaal/regionaal maatwerk mogelijk is. Het lokaal vertrekpunt (bestaande woningvoorraad, woonbehoefte, lokale ambities en ruimte voor differentiatie in buurten en wijken) is voor de regionale onderhandeling leidend.
- De colleges van de regiogemeenten Bergen, Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Mook en Middelaar en Venray hebben op 28 februari j.l. reeds ingestemd met de ondertekening van de Woondeal Limburg. Aanvullend is er regionaal nog een brief uitgestuurd aan de Provincie Limburg waarin wordt benadrukt dat Noord-Limburg de grootste groeipotentie kent in de Provincie Limburg en dat Noord-Limburg hiertoe een concreet woningbouwprogramma gaat uitwerken voor de actualisatie van de Woondeal Limburg vanaf 2025 en het daarbij behorende Limburgse bod.

### **Hoe nu verder?**

- De Woondeal Limburg is op 9 maart 2023 ondertekend.
- Na ondertekening wordt gestart met de uitvoering van de Woondeal.
- Voortgang Woondeal wordt periodiek gemonitord in bestuurlijke overleggen. Deze vinden tweemaal jaarlijks plaats met de Rijksoverheid en de Provincie Limburg.
- Er wordt een regionaal woonprogramma uitgewerkt. De resultaten hiervan worden ingebracht op de bestuurlijke overlegtafel met Rijk en Provincie.
- Voor de realisatie van de eerste fase van de Woondeal wordt actief medewerking verleend aan kwalitatief wenselijke woningbouwinitiatieven, het activeren van de zachte planvoorraad en het uitwerken van de ruimtelijke randvoorwaarden ten behoeve van de Omgevingsvisie.

Concluderend kan dus gesteld worden dat de Woondeal Limburg niet belemmerend is voor het woningbouwprogramma van de gemeente Venlo en dat de Woondeal Limburg bijdraagt aan een evenwichtige verdeling van het woningbouwprogramma in de regio Noord-Limburg.

### **Communicatie**

De Provincie Limburg heeft de communicatie rondom de ondertekening van de Woondeal Limburg verzorgd. Voor de ondertekening van de Woondeal Limburg is de pers zowel op regionaal, provinciaal als landelijk niveau uitgenodigd. Er is een fotograaf aanwezig geweest. Ook is er een filmpje opgenomen van de ondertekening. De Provincie Limburg heeft in afstemming met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een persbericht opgesteld. Op onze eigen kanalen besteden we aandacht aan dit onderwerp via sociale media en Nu Venlo.

### **Vervolprocedure raad**

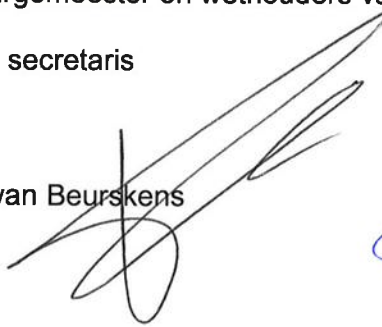
Uw gemeenteraad wordt tweemaal jaarlijks, naar aanleiding van het bestuurlijk overleg tussen de regio Noord-Limburg, Rijksoverheid en Provincie Limburg, via raadsinformatiebrieven op de hoogte gesteld van belangrijke ontwikkelingen inzake de Woondeal Limburg.

**Raadsinformatiebrief**

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



**Bijlagen**

1. Woondeal Limburg

14 februari 2023