



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Limburgs bod prestatieafspraken wonen 2022
Provincie Limburg - Rijk
BEHANDELD DOOR
NJM (Nicky) Pouw

DATUM
1 november 2022
Verz. 1 november 2022
TELEFOONNUMMER
043 350 4023

BIJLAGEN
3
ONZE REFERENTIE
2022.17019

E-MAILADRES
Nicky.Pouw@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u op de hoogte brengen van de prestatieafspraken wonen tussen de provincie Limburg en het rijk. Het college heeft een afschrift ontvangen van de brief die Gedeputeerde Staten op 30 september 2022 heeft verstuurd aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (bijlage 1 en 2) met daarin het Limburgse bod over de periode 2022-2030.

Prestatieafspraken tussen provincie en rijk

De prestatieafspraken tussen de provincie en het rijk zijn onderdeel van het programma Woningbouw van de Nationale Woon- en Bouwagenda. In 2010 is het ministerie van VROM opgeheven en de rol van de overheid van volkshuisvesting naar woonbeleid verschoven. Het rijk wil nu de regie op de woningbouw weer versterken. Er moeten sneller, meer en betaalbare woningen komen. Concreet: er moeten 900.000 woningen bij komen in Nederland tot 2030. Het rijk heeft al prestatieafspraken gemaakt met Aedes (de landelijke branchevereniging van woningcorporaties), Woonbond, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeentes (VNG) over de opgave van de woningbouwcorporaties. De lokale prestatieafspraken tussen gemeentes en corporaties blijven in stand.

Rol gemeentes en inhoud afspraken

De gemeentes spelen in de prestatieafspraken tussen provincie en rijk formeel geen rol, maar zij zijn wel door de provincie Limburg geraadpleegd. Vanuit de regio Zuid-Limburg is tekstuele input geleverd voor het bod (Kopverhaal, bijlage 3). De provincie heeft zich bij het bod met name gebaseerd op een provinciaal woonbehoefte onderzoek. De realisaties van de afgelopen jaren, de cijfers uit de Plan capaciteitsmonitor en de ambities van de regio's en gemeentes zijn aan dat onderzoek gespiegeld (de 'reality check'). Dit heeft erin geresulteerd dat het kwantitatief bod lager ligt dan de gezamenlijke input van de Limburgse regio's dat rond de 45.000 woningen lag. In het bod is een aantal van 26.550 woningen opgenomen voor geheel Limburg. Dit is het bruto aantal woningen exclusief de slooppogave. Ter referentie: de regio Zuid-Limburg geeft in bijlage 3 aan dat zij verwacht 23.000 woningen, exclusief tijdelijke woningen, te gaan realiseren. Dit verschil in aantallen tussen de regio's en de provincie komt deels voort uit plannen die nog niet vastgelegd zijn in bestemmingsplannen en deels uit de lokale woonbehoefteonderzoeken, waarbij andere beleidskeuzes zijn gemaakt dan in het provinciale onderzoek. De provincie heeft daarnaast in de brief een 'plus-ambitie' opgenomen van 20.000 woningen, en benadrukt dat de 26.550 een minimum is.



DATUM
1 november 2022

Verder heeft de provincie op basis van het provinciale woonbehoefte onderzoek een aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en koop tot de NHG-grens) in het bod opgenomen van 80%. Vanuit de regio Zuid-Limburg is gepleit voor het volgen van de minimumeis van de minister, zijnde 2/3 deel betaalbare woningen. De provincie heeft aangegeven dat dit in de doorvertaling van de afspraken op regionaal niveau nog kan worden genuanceerd en dat de gemeentes niet vast zitten aan de 80%.

Vervolgproces om te komen tot Woondeals

Vanaf week 44 (31 oktober 2022) worden de prestatieafspraken tussen provincie en rijk doorvertaald naar regionale woondeals tussen de regio's (provincie en gemeentes) en het rijk. In het eerste kwartaal van 2023 moeten de regionale woondeals gereed zijn. De provincie heeft de regie over dit proces. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het verdere proces van de woondeals eruit komt te zien. De woondeals zijn een inspanningsverplichting en worden niet formeel vastgesteld. Wanneer er vanuit de provincie meer informatie komt over de woondeals, dan breng ik uw raad hierover op de hoogte.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand



Zie verzendlijst gemeenten
Colleges van Burgemeester en Wethouders

Cluster WL
Ons kenmerk DOC-00331358
Uw kenmerk
Bijlage(n) 1

Behandeld
Telefoon
Maastricht
Verzonden

27 september 2022

30 SEP. 2022

Onderwerp

Limburgs bod prestatieafspraken wonen Provincie Limburg-Rijk 2022

Geacht college,

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het Programma Woningbouw, heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) aangekondigd, kwantitatieve en kwalitatieve prestatieafspraken te willen maken met medeoverheden en woningcorporaties. Op 31 mei jl. hebben wij aan u een afschrift toegezonden van het indicatief bod dat wij, conform verzoek van de minister, als eerste aanzet aan het Rijk hebben gestuurd.

In de afgelopen periode hebben we, samen met u als één van onze partners, een reality-check uitgevoerd, op basis waarvan wij het definitieve Limburgs bod hebben geformuleerd. Dit bod dienen wij voor 1 oktober a.s. aan de minister toe te sturen. Bijgaand treft u een afschrift van de brief aan de minister voor VRO met daarin het Limburgs bod aan, dat uiterlijk in januari 2023 zal moeten landen in regionale woondeals.

Wij spraken elkaar de afgelopen tijd geregeld, zowel ambtelijk als bestuurlijk, over deze opdracht en ook de komende periode zal intensief samengewerkt moeten worden aan het opstellen van deze regionale woondeals.



Wij realiseren ons dat de uitdagingen groot zijn en het gestelde tijdspad krap is om, met elkaar en met het Rijk, tot concrete afspraken te komen, maar wij hebben er het volste vertrouwen in dat dit gaat lukken. We blijven er alles aan doen om samen met u de opgave op de Limburgse woningmarkt op te pakken.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



AANGETEKEN

Ministerie van Binnenlandse Zaken
De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening
Zijne Excellentie [REDACTED]
Directie Woningbouw
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Cluster WL
Ons kenmerk DOC-00331019
Uw kenmerk -
Bijlage(n) 4

Behandeld [REDACTED]
Telefoon [REDACTED]
Maastricht 27 september 2022
Verzonden **30 SEP. 2022**

Onderwerp

Limburgs bod prestatieafspraken wonen 2022 Provincie Limburg - Rijk

Excellentie,

Inleiding

Op 31 mei 2022 stuurden wij u de Limburgse "indicatieve prestatieafspraken wonen 2022 Provincie – Rijk" (kenmerk, DOC-00277763). Inmiddels hebben wij met de uitvoering van de door u gevraagde reality-check, een objectieve beoordeling uitgevoerd én een verdere verfijning aangebracht in het destijds opgestelde Limburgs aanbod. Niet alleen hebben wij gekeken naar de haalbaarheid van de plannen (plancapaciteit, realisaties in het verleden, huishoudensontwikkeling, prioritering stakeholders, ophalen knelpunten bij uitvoering, voorlopige ruimtelijke check), ook hebben we van het moment gebruik gemaakt om een stevige verdiepingsslag door te voeren in onze dataverzameling. Zoals in de Limburgse Agenda Wonen en in onze Provinciale Omgevingsvisie vastgelegd, is bouwen naar behoefte voor Limburg steeds het uitgangspunt.





In bovenstaande figuur treft u de vier pijlers aan die wij hebben gebruikt bij de reality-check. In bijlage 3 lichten wij deze vier pijlers gedetailleerd toe.

Het bod

Wij zetten in Limburg gezamenlijk de schouders onder de realisatie van minimaal 26.550 woningen, van nu tot en met 2030. Willen wij tegemoet komen aan de kwalitatieve behoefte in Limburg¹, dan moeten wij 21.150 woningen realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middenhuur en koop tot aan de NHG-grens).

Wij houden in het totale bod rekening met een migratietoename, zoals wij deze de laatste 5 jaren zien én met onze kwalitatieve transformatieopgave (vervanging, verbetering incouranté voorraad), zoals deze in Limburg aan de orde is. Een scenario waarin woonwensen worden vertaald naar te bouwen woningen wordt door de schrijvers van het behoefteonderzoek bovendien voor Limburg in z'n algemeenheid realistischer geacht, dan een scenario waarbij vooral gekeken wordt naar verhuisgedrag.

De reality-check wijst uit dat wij deze aantallen waaraan behoefte bestaat (spiegelend aan de ruimtelijke toets, de aanwezige plancapaciteit en de realisaties in het verleden), ook kunnen realiseren, mits Limburgse regio's óók mogen rekenen op uw financiële steun, gezien het grote aandeel "betaalbaar" dat hier gebouwd moet worden. Als de huidige financiële regelingen niet toegankelijker gemaakt worden voor de Limburgse regio's, kan Limburg haar bod aan u niet garanderen, gezien de noodzakelijke (relatief) grote opgave in het betaalbare segment en het negatieve verdienvermogen als gevolg daarvan.

Ambitie

Wij realiseren hiermee op z'n minst, ruimschoots de door u, in uw brief van 31 mei 2022 (kenmerk 2022-0000353327) genoemde woningbouwproductie van 16.273 woningen voor Limburg. Het Limburgs bod van 26.550 woningen is bovendien onze ondergrens, een aantal dat op basis van onze (met de regio's afgestemde) reality-check in 9 jaar haalbaar is.

Maar Limburg wil ook haar nek uitsteken, door de sterke druk op de woningmarkt in groeigebieden met een extra Limburgs aanbod te verlichten. Een extra instroom moet mede zorgen voor een evenwichtigere samenstelling van onze wijken, door de toevoeging van middenhuur- en/of (betaalbare) koopwoningen. Wij zijn bereid om ons bod hiervoor op te hogen en willen 20.000 extra woningen bouwen.

In de toedeling naar jaren hebben wij een duidelijke scheiding aangebracht tussen datgene wat er vóór 2026 gerealiseerd moet worden (grotendeels op basis van uitvoering gereede plannen) en daarna. Dit om te voorkomen dat plannen op grote schaal aangepast moeten worden om alsnog een groter aandeel (dan 2/3) betaalbaar erin onder te brengen. Vanaf 2026 zullen, conform de Provinciale verordening, actuele regionale behoefteonderzoeken leidend zijn.

Het bod is in die zin dus een minimum bod, dat wordt door vertaald naar regionale woondeals waarbij het belangrijk wordt, deze met regelmaat te herijken. Ontwikkelingen, kansen, behoeften, opgaven en benodigde instrumenten worden voortdurend op elkaar afgestemd en aangepast, in het langjarige proces met u.

¹ "Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg, inzicht in kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio", september 2022.



Wij hebben het gezamenlijke uitgangspunt dat water en bodem (landelijk) sturende principes zijn bij de planning van nieuwe woningen. Opgaven kunnen per gebied wijzigen en verschuiven. Limburg is bereidt om mogelijk verschuivende opgaven op te vangen indien deze passen bij onze ruimtelijke uitgangspunten.

Regionale verschillen

In de brief bij ons indicatieve bod hebben wij reeds met u gedeeld dat, inzoomend op de drie COROP regio's in Limburg, verschillen in de huisvestingsopgave te zien zijn. Zo constateren wij dat de categorieën goedkope koop en middeldure huur elkaars concurrent dan wel elkaars alternatief kunnen zijn. Dat hangt sterk samen met de (koop)cultuur en geschiedenis van een regio, gemeente of kern. Daarin hebben wij schuifruimte nodig.

Noord-Limburg kenmerkt zich door de nodige dynamiek als gevolg van de strategische ligging als logistieke hotspot tussen de mainports in Nederland, Vlaanderen en Duitsland, de Venlo Greenport als belangrijk onderdeel van de Limburgse kennis-as van de Brightlandcampus én de verbondenheid met regio's als Nijmegen en Brainport Eindhoven. Agribusiness, maakindustrie en logistiek zijn de stuwende economische sectoren. In de afgelopen jaren heeft daarnaast met name de vrijetijdseconomie een sterke ontwikkeling doorgemaakt. Het agrarische karakter met afwisselend landschap met onder andere de Peel en de Maasduinen, de ruimte en de Maas zetten daar rust tegenover. Gezondheid is de belangrijke verbindende schakel. In Noord-Limburg kiest de regio bewust en doelgericht voor gezondheid als basis om prettig te kunnen leven, werken, ontwikkelen en samenwerken. De acht Noord-Limburgse gemeenten bundelen al jaren de krachten om een impuls te geven aan de verdere ontwikkeling van de regio en het oplossen van regionale, maatschappelijke vraagstukken. Met nog de nodige behoefte aan nieuwbouw, wordt ingezet op voldoende (sociale) huurwoningen en betaalbare koopwoningen en mede door de sterk toenemende vergrijzing, sterk ingestoken op het bevorderen van de doorstroming. De woningbouwopgave moet ook gezien worden in de mix van grote dynamiek en rust en ruimte die Noord-Limburg kenmerkt. Vanuit het perspectief dynamiek bekeken is een sterke verbondenheid met omliggende regio's, zoals Nijmegen en Brainport Eindhoven, te zien. Met een plus op het (op behoefte gebaseerde) woningbouwprogramma kan de druk op de woningmarkt in aangrenzende regio's verlicht worden en draagt de regio zorg voor een evenwichtigere samenstelling van haar wijken. Dit sluit aan op de stedelijke dynamiek die óók in Noord-Limburg te vinden is. Vanuit het perspectief rust en ruimte is er aandacht voor meer leefbaarheid en woonkwaliteit in alle kernen van Noord Limburg, door het toevoegen van duurzame en toekomstgerichte woningen voor senioren en starters, met voldoende keuze mogelijkheden voor alle inwoners van de gemeenten.

Dit is kenmerkend voor de specifieke identiteit en eigenheid van alle dorpskernen in Noord-Limburg en draagt bij aan de vitaliteit om te (blijven of gaan) wonen in een aantrekkelijk deel van de provincie, dat gunstig is gelegen ten opzichte van de andere provincies. Noord-Limburg heeft en vraagt - ook van haar medeoverheden - extra aandacht voor de opgaven in de bestaande voorraad (levensloopbestendig maken en verduurzaming) en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Extra aandacht voor specifieke doelgroepen (waaronder arbeidsmigranten), beschouwt Noord-Limburg als een vanzelfsprekend onderdeel van deze opgave.

De regio **Midden-Limburg** is het spreekwoordelijke hart van de provincie Limburg. In Midden-Limburg is het aantrekkelijk wonen, is er in ruime mate sprake van een gezonde economische bedrijvigheid en voorziet het unieke land- en waterlandschap in de behoefte van recreatie en cultuur. In de regio is sprake van een goede balans tussen verstedelijkt gebied en het omliggende landelijk gebied; de overgang naar mooie kernen is subtiel.



Ook is er sprake van een hoge mate van kwalitatieve voorzieningen op alle maatschappelijke vlakken (medische voorzieningen, onderwijs, sport, recreatie en cultuur, enz.). De regio kent de nodige agrarische bedrijvigheid. In de regio Midden-Limburg wordt al jaren intensief samengewerkt met alle stakeholders om een zo hoog mogelijk woon- en werkklimaat en leefbaarheidsniveau te bereiken en te continueren. Ook in deze regio is er ruimte voor de nodige nieuwbouw naast aandacht voor de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad en transformatie van overig bestaand vastgoed naar woningen. De uitdagingen voor de komende jaren zijn allereerst zorgdragen voor de juiste woning op de juiste plek, op het juiste moment en voor de juiste doelgroep. Accenten worden daarbij gezet op de realisatie van voldoende huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens en/of specifieke doelgroepen (doelgroepen starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen, internationale werknemers, woonwagenbewoners, statushouders en vluchtelingen). Daarbij is er meer aandacht voor de transformatie van bestaand vastgoed naar wonen en wordt er meer gestuurd op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad; zowel op het gebied van duurzaamheid als levensloopbestendigheid. Ook voor deze regio geldt dat ontwikkelingen in Brainport Eindhoven, gelet op de overloop naar Limburg, van invloed zijn op woningbouwontwikkelingen in het grensgebied met Noord-Brabant.

In Zuid-Limburg beschikken we over een uniek heuvellandschap, waar het mooi en goed wonen is. Hier bevindt zich bovendien een verstedelijkt gebied dat zich kenmerkt door een hoog niveau van voorzieningen en werkgelegenheid bij de Brightlandscampussen (Health-, Chemelot- en de Smart Services Campus en MUMC+), Maastricht University, VDL en de toeristische sector. De regio is fors gegroeid aan het begin van de 20^e eeuw. Om destijds te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woonruimte zijn in hoog tempo, veel woningen aan de voorraad toegevoegd. Inmiddels stellen we andere eisen aan het wonen, in het licht van de energietransitie en klimaatadaptatie. Er moet bijgebouwd worden om de doorstroming op de Zuid Limburgse woningmarkt te kunnen blijven garanderen. Naast het doorstromen van bestaande woningen naar nieuwbouw is doorstroming nodig op het vlak van gezinswoningen naar levensloopgeschikte vormen van huisvesting. Dit in het kader van de vergrijzing enerzijds, maar ook vanwege groepen jongeren met een sterke regionale binding die graag willen blijven wonen op de plek waar zij zijn opgegroeid. De internationale connectiviteit is voor Zuid-Limburg essentieel om de woningbouwproductie in Limburg op een hoger aantal te kunnen brengen. Zuid-Limburg is op cultureel-historisch en economisch vlak verbonden met de regio's rond Düsseldorf, Aken, Luik en Antwerpen/Brussel. De complexe ruimtelijke opgaven die samenkomen in dit gebied, vragen de komende tijd nog de nodige aandacht en afstemming. Het aanpakken van de ruimtelijke opgaven biedt daarnaast ook kansen om de sociaalmaatschappelijke uitdagingen in deze regio aan te gaan.

Met de regionale woondeals biedt u ons de uitgelezen kans om samen met u en onze partners de regionale woonopgaven integraal en gebiedsgericht aan te pakken.

We zijn verheugd dat u met ons, met onze Limburgse gemeenten, corporaties en andere stakeholders in de komende periode een nadere uitwerking wil geven aan de regionale volkshuisvestelijke opgaven. We verwachten door deze intensivering van onze samenwerking beter in staat te zullen zijn om - ieder binnen diens taak, rol en verantwoordelijkheid - een optimaal resultaat, te bereiken voor Limburg, de Limburgers en voor Nederland, met oog en aandacht voor de bijbehorende infrastructurele voorzieningen. Daarbij vertrouwen we op de beschikbaarheid van de voor Limburg benodigde en toepasbare instrumenten en middelen.



Wij hebben de door u in uw reactie op het bod meegegeven opmerkingen verwerkt in de nadere toelichting op het bod.

Gedetailleerde informatie en een toelichting van (de totstandkoming van ons bod) treft u aan in:

Bijlage 1: Specificatie en toelichting cijfers van het Limburgs bod

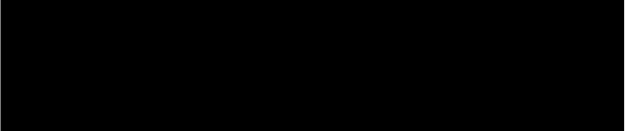
Bijlage 2: Afhankelijkheden bij het Limburgs bod

Bijlage 3: Proces Reality-check Limburgs bod

Bijlage 4: Lijst Stakeholders

Gedeputeerde Staten van Limburg

 voorzitter


secretaris

Voorstel 'Kopverhaal Zuid-Limburg'

De regio Zuid-Limburg bestaat uit drie woonregio's: Parkstad Limburg, Maastricht-Heuvelland en Westelijke Mijnstreek. Deze woningmarktgebieden interacteren met elkaar, met hun stedelijke woonmilieus en diverse landelijke gebieden. Werkgelegenheid is niet alleen te vinden rondom de samenwerkende Brightland campussen (Health-, Chemelot- en de Smart Services Campus), Maastricht University, hogescholen en de groeiende toeristische sector. Daarnaast groeit de grensoverschrijdende werk- en studeergelegenheid richting onder andere Aken en Luik.

Zuid-Limburg kenmerkt zich door haar unieke ligging in Europa met woningen die gelegen zijn te midden van het Nationale Landschap Zuid-Limburg. Daarnaast wordt Zuid-Limburg ook gekenmerkt door haar rijke industriële verleden. Er zijn veel (jonge) monumenten aanwezig in centra. Ook zijn er in tijden van mijnbouw en wederopbouw veel kwalitatief laagwaardige woningen toegevoegd. Bij deze grote groep woningen is er sprake van een uitdaging op het vlak van de energietransitie en transformatie. Om deze gebouwen te kunnen herstructureren zijn er nieuwe woningen nodig voor de bestaande bewoners om naar door te stromen. Naast het doorstromen van bestaande woningen naar nieuwbouw is doorstroming nodig op het vlak van gezinswoningen naar levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Dit in het kader van de vergrijzing enerzijds, maar ook vanwege groepen jongeren met een sterke regionale binding die graag willen blijven wonen op de plek waar zij zijn opgegroeid.

Uit de plan capaciteit monitor (hierna PCM) komt een totaal van circa 10.000 woningen in Zuid-Limburg. De cijfers van de PCM wijken af t.o.v. de behoefte. Wij stellen voor om het bod niet te baseren op de bestaande plancapaciteit uit de PCM, maar op basis van een gezonde woningbouwambitie, onderbouwd door de woonbehoefteonderzoeken. In het totaal gaat het dan om >23.000 nieuwe woningen (+ 1.075 tijdelijke woningen) de komende 10 jaar voor Zuid-Limburg. Verdichting van de bestaande stedelijke structuur is daarbij het doel, waarbij het transformeren van bestaande gebouwen voor nieuwbouw gaat.

Parkstad Limburg

De regio Parkstad Limburg kent een verouderde woningvoorraad. De afgelopen jaren stond de woningbouwopgave in het teken van herstructurering. Omdat de afgelopen periode relatief weinig nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd (418 toevoegingen in 2020), wordt de nieuwbouwopgave steeds urgenter. Vanuit woningcorporaties zijn er signalen dat herstructureringsprojecten dreigen te vertragen, omdat bestaande bewoners geen nieuwe woning kunnen vinden.

Op basis van recent woonbehoefteonderzoek betreft de bruto nieuwbouwopgave 4.500 woningen (gericht op doorstroming/vernieuwing). Als gekeken wordt naar de trend van de afgelopen 5 jaar (méér (arbeids)migratie instroom) en deze trend ook in de komende 10 jaar wordt doorgezet, komt de woonbehoefte circa 3000 woningen hoger te liggen (totaal 7.500 woningen). Bestuurlijk is in Parkstad de wens geuit om een extra woningbouwambitie uit te spreken, en te dienen als 'overloopregio'/ alternatief (thuiswerken/corona) voor schaarste-gebieden.

Op basis van de huidige demografische prognoses is er op middellange termijn in Parkstad géén aanvullende kwantitatieve woonbehoefte. Echter, in het geval van het scenario van de hoge (arbeids)migratie instroom van de afgelopen jaren, is de netto verdunningsopgave nog maar minimaal.

Maastricht Heuvelland

Kennisswerkers uit de euregio, studenten, senioren en jongeren: Maastricht Heuvelland is een populaire plek om te wonen. De verwachting is dat de populariteit van deze subregio aanhoudt en versterkt, mede dankzij de groei van de universiteit, bruisende stadscentra, de wens van senioren en

jongeren om in hun omgeving te blijven wonen en de buitenlandse migratie. De vraag naar deze woningen komt helaas niet altijd overeen met het aanbod. Bestaande woningen moeten daarom worden verduurzaamd of levensloopgeschikt worden gemaakt. Deze transformatieopgave is onmogelijk om te realiseren zonder nieuwbouw. Nieuwbouw kan zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woning typologieën en goedkopere woonproducten. Ook wil de regio plek blijven bieden aan expats en andere kenniswerkers uit de (Eu)regio om passend te blijven wonen en ook hun kinderen hier te laten opgroeien. Het United World College zorgt voor een passend onderwijsaanbod.

Voor het prognoses en programmeringen van Maastricht Heuvelland is er sprake van een behoefte aan 11.000 woningen, waarvan 4.000 voor studenten, en 1.075 tijdelijke woningen voor de periode 2021-2030. Niet alleen de groei van de universiteiten (circa 3% per jaar voor Maastricht), maar ook stijgende migratie, behoefte aan tijdelijke woonruimtes en de huidige krapte op de woningmarkt zorgen voor deze demografische groei.

Westelijke Mijnstreek

De veranderende huishoudenssamenstelling en woonbehoeften binnen de Westelijke Mijnstreek zorgt voor een grote kwalitatieve opgave. Binnen de subregio is een grote hoeveelheid aan verouderde woningen aanwezig. De huidige voorraad voldoet vaak niet aan de behoeften en zorgt voor potentieel toekomstig leegstaand vastgoed. Daarnaast belemmert het de doorstroom op de woningmarkt.

De afgelopen jaren is gewerkt aan het in balans brengen van de woningmarkt door de woonvraag en het -aanbod op elkaar af te stemmen. Dit ten behoeve van de doorstroming en het versterken van de woonmilieus voor de toekomst. Hierbij ligt de focus op de verdichting/inbreiding van de kernen en centra door middel van vervangbouw en transformatie.

Op basis van woonbehoefteonderzoeken betreft de bruto nieuwbouwopgave voor de Westelijke Mijnstreek circa 4.500 woningen. Hierbij is rekening gehouden met het potentiële effect van de ontwikkelingen van de Chemelot Brightlands campus¹ en een hoger migratiesaldo².

Conclusie

De ambitie om via herstructurering en transformatie kwalitatieve woningen toe te voegen aan de voorraad is groot. Een impuls om deze ambitie te verwezenlijken is belangrijk, waarbij aandacht nodig is voor de specifieke opgaven die spelen in de grensregio's van Nederland.

Zuid-Limburg heeft veel te bieden aan 'het Noorden' van Nederland: het is hier prettig wonen en we stellen onze deur graag open voor anderen. Met een groeiend aantal flex- en thuiswerkers en de grensoverschrijdende werkgelegenheid kan Zuid-Limburg een ideale uitvalsbasis bieden om te wonen. Overdag aan de slag, in de avond op de fiets het heuvelland in of bourgondisch een terrasje pakken. Prachtig groen, charmante steden in een compacte setting in de deuropening naar de rest van Europa.

¹ De ontwikkelingen zorgen voor 5.000 extra arbeidsplekken richting 2030 en 9.000 extra richting 2040.

² Gebaseerd op een gemiddelde van de periode 2016-2020