

Investeren in wonen

Van 'sturen op aantallen woningen' naar 'volkshuisvesting én leefbaarheid'

In het verleden waren bevolkingsdaling en leegstand leidend bij het sturen op aantallen woningen. Tegenwoordig wordt volkshuisvesting én leefbaarheid in samenhang bekeken. Wat hebben wijken en dorpen nodig? Hoe sturen we op differentiatie en vernieuwing op het gebied van wonen?

Interventies:

- We sturen flexibel en anticiperen op ontwikkelingen in de woningmarkt, op korte en lange termijn.
- We maken prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over thema's als Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Wonen en Zorg.
- Het bestaande aantal woningen staat centraal. Specifieke aandacht gaat uit naar het verbeteren van kwetsbare particuliere woningen en problematiek op het vlak van leefbaarheid.
- We zetten in op toekomstbestendige woningen; ouderen kunnen zo langer thuis blijven wonen.
- Specifieke aandacht is er ook voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de juiste doelgroepen.
- Er is specifiek aandacht voor middenhuur, sociale huur en betaalbare koopwoningen voor starters, middeninkomens en senioren.
- Gemeenten maken gebruik van de Starterslening om starters te helpen aan een eerste koopwoning.
- De 'Wet Opkoopbescherming' (onderzoek) en andere maatregelen bieden wellicht mogelijkheden om extra sturing te geven aan de woningmarkt. Op gemeentelijk niveau worden hier momenteel onderzoeken naar gedaan.

Van een 'terughoudend nieuwbouwbeleid' naar een 'aanvallend woonbeleid'

De woningmarkt is in beweging met onder meer prijsstijgingen en bevolkingsontwikkeling. We zetten in op het stimuleren van nieuwbouwplannen voor betaalbare huurwoningen en levensloopbestendige woningen, op plekken die goed zijn voor de ontwikkeling van stad en dorp.

Interventies:

- Nieuwbouwplannen krijgen van ons ruim baan. Wat is de behoefte? We faciliteren de juiste woning op de juiste plek. In 2021 zijn er 530 woningen toegevoegd aan de programmering.
- We spelen in op kansen op het gebied van flexwonen, middenhuur, nieuwe woonconcepten voor starters en senioren én de arbeidsmarkt. We doen dit door nieuwe vormen van samenwerking aan te gaan met marktpartijen en corporaties.
- We sturen op het versnellen van de uitvoering van plannen. Hiervoor gebruiken we regelingen van het Rijk en de Provincie Limburg die tot doel hebben de woningbouw te bespoedigen. Voorbeelden hiervan zijn extra bijdragen uit de Nationale Woningbouw- impuls van €4,6 miljoen aan Heerlen Centrum, de bijdrage van de Provincie Limburg aan Victoria Park in Brunssum (€1 miljoen) en het Holikiday-project in Voerendaal (€200.000).
- We versterken de samenwerking met marktpartijen, corporaties en zorgpartijen.
- Vernieuwen van de woningmarkt door te sturen op de bouw van de juiste nieuwe woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroep. Er is hierbij aandacht voor stedelijke en landelijke opgaven.
- Ontwikkelaars van oude plannen die niet van de grond komen spreken we aan op hun verantwoordelijkheid. Als het plan niet geschikt is voor onze woningmarkt, geven we de kans om het woningplan aan te passen. Als dit niet lukt, wordt het plan geschrapt.
- Nieuwe plannen moeten binnen 2 jaar starten met de bouw.

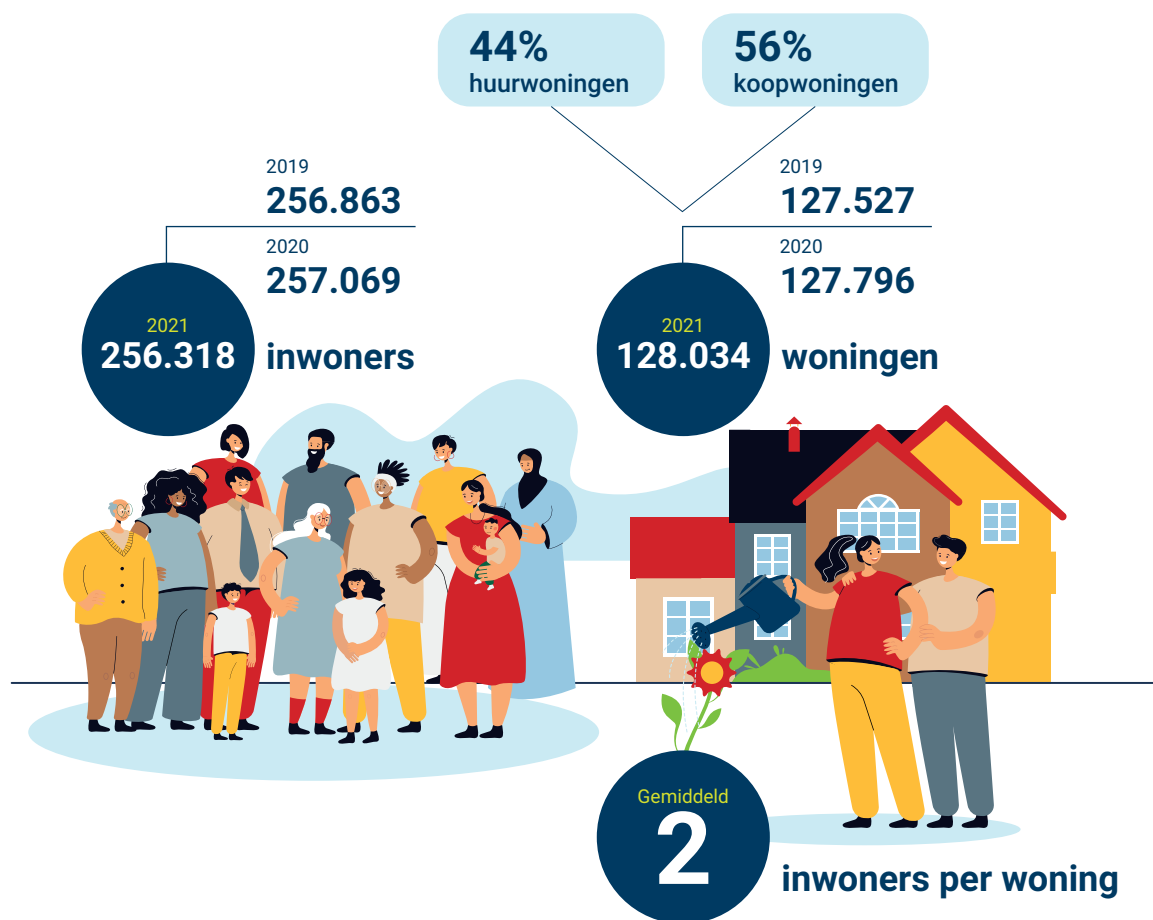
Van 'aanpakken van sociale huurwoningen' naar 'verbetering van koopwoningen'

In de periode 2010-2016 hebben we ons gericht op de aanpak van sociale huurwoningen. Nu ligt de focus op het verbeteren van koopwoningen.

Interventies:

- Samen met woningcorporaties vormen we coalities om wijken met 'kwetsbare' koopwoningen in combinatie met de sociale huurwoningen aan te pakken. We onderzoeken ook mogelijke bijdragen van marktpartijen hierin.
- De aanpak bestaat uit een combinatie van grootschalige gebiedsontwikkelingen en micro-interventies op dorp- en wijkniveau.
- Een belangrijke maatregel in de aanpak is het zogenaamde 'inponden'; het aankopen van kwetsbare koopwoningen door woningcorporaties. We zetten het concept 'inpondmakelaar' in om deze aankopen te faciliteren.
- Waar mogelijk zetten we in op een aanpak, waarbij particulieren kunnen meeliften met renovatieplannen van corporatiewoningen. We onderzoeken een regeling voor particulieren met koopwoningen om deel te kunnen nemen aan de energietransitie.
- We benutten de mogelijkheden van Rijksregelingen voor investeringen maximaal. De afgelopen jaren zijn extra investeringen vrijgemaakt vanuit de krimpgelden en het regionale sloop- en transformatiefonds (€5 miljoen), de Regio Deal (€20 miljoen) en het Volkshuisvestingsfonds (in totaal €45 miljoen). Ook de provincie Limburg draagt ruim €5 miljoen bij.
- De vernieuwing van woningen gaat hand in hand met investeringen vanuit andere domeinen, zoals de aanpak van ondermijning of de aanpak van schuldenproblematiek, bijvoorbeeld door inzet van de VoorzieningenWijzer, een instrument dat door alle Parkstadgemeenten en alle woningcorporaties wordt ingezet.

Investeren in wonen



Circa
20.000 kwetsbare koopwoningen

Leegstand
woningen



2019
3.5%

2020
3.5%

2021
3.3%

Slecht woning-
bezit slopen



Nieuwbouw
woningen



Komende 10 jaar
4.500 / 7.500

Gemiddeld

€184.100 WOZ-waarde
2019

2019-2020

+9.6% prijsstijging koopwoningen

2019-2020

+16.4% stijging transacties koopwoningen



Investeren in wonen

Lijst met regionale woonprojecten

Projectnaam	Gemeente	Projectomschrijving	Herkomst van investeringen
Herontwikkeling Nuinhofwijk	Beekdaelen	Herontwikkeling van 43 koopwoningen en 75 huurwoningen	Regio Deal, Volkshuisvestingsfonds, Provincie Limburg, gemeente Beekdaelen én Wonen Zuid
Overige volkshuisvestingsfondsprojecten in Beekdaelen	Beekdaelen	De aanpak van circa 30 koopwoningen	Volkshuisvestingsfonds
Transformatie Brunssum Centrum	Brunssum	Aankoop en transformatie van 8 koopwoningen	Regio Deal, Provincie Limburg en gemeente Brunssum
Herontwikkeling Brunssum Noord	Brunssum	Renovatie/verduurzaming van 314 koopwoningen	Volkshuisvestingsfonds en gemeente Brunssum
Herontwikkeling de Egge	Brunssum	Herontwikkeling van 18 koopwoningen en 122 sociale huurwoningen	Regio Deal, regionaal sloop- en transformatiefonds
Nieuwbouw Victoriapark	Brunssum	Nieuwbouw van 65 nieuwe woningen	Krimpgelden, Provincie Limburg en gemeente Brunssum
Herontwikkeling Schuttersveld	Brunssum	Herontwikkeling van 89 koopwoningen en 36 sociale huurwoningen	Volkshuisvestingsfonds, gemeente Brunssum en Weller
Herontwikkeling de Slak / Slakhorst	Heerlen	Herontwikkeling van 2 koopwoningen en 167 sociale huurwoningen	Regio Deal, regionaal sloop- en transformatiefonds, gemeente Heerlen en Woonpunt
Herontwikkeling Kleine Kastelenbuurt	Heerlen	Herontwikkeling van 28 particuliere woningen en 12 sociale huurwoningen	Regio Deal, Provincie Limburg, regionaal sloop- en transformatiefonds, gemeente Heerlen en Woonpunt
Aanpak Hoofdstraat West e.o.	Heerlen	De aanpak van 3 tot 5 kamerverhuurpanden	Regio Deal, Provincie Limburg, regionaal sloop- en transformatiefonds, gemeente Heerlen en Woonpunt
Herontwikkeling Saffierflat	Heerlen	Herontwikkeling van 36 particuliere huurwoningen	Regio Deal, Provincie Limburg, regionaal sloop- en transformatiefonds, gemeente Heerlen en Wonen Limburg
Aanpak Sittarderweg e.o.	Heerlen	De aanpak van 10 tot 20 kamerverhuurpanden	Regio Deal, Provincie Limburg, regionaal sloop- en transformatiefonds, gemeente Heerlen, Wonen Limburg en Weller
Aanpak Vrieheide	Heerlen	De aanpak van 64 koopwoningen	Regio Deal, regionaal sloop- en transformatiefonds en gemeente Heerlen
Overige volkshuisvestingsfondsprojecten in Heerlen	Heerlen	De herontwikkeling van 364 koopwoningen	Volkshuisvestingsfonds en gemeente Heerlen
Woningbouw in Heerlen Centrum	Heerlen	De nieuwbouw van 693 nieuwe woningen	Woningbouwimpuls, Regio Deal, Provincie Limburg, gemeente Heerlen, IBA Parkstad, VOC Vastgoed, Wonen Zuid, Wonen Limburg

Investeren in wonen

Lijst met regionale woonprojecten

Projectnaam	Gemeente	Projectomschrijving	Herkomst van investeringen
Aanpak Bleijerheide	Kerkrade	De aanpak van 30 kamerverhuurpanden	Volkshuisvestingsfonds, Regio Deal, Provincie Limburg, regionaal sloop- en transformatiefonds, gemeente Kerkrade en HEEMwonen
Herontwikkeling De Hopel	Kerkrade	Renovatie/verduurzaming van 81 koopwoningen en 35 sociale huurwoningen	Volkshuisvestingsfonds gemeente Kerkrade en Wonen Zuid
Gebiedsontwikkeling Rolduckerveld	Kerkrade	De herontwikkeling van 200 koopwoningen en 255 sociale huurwoningen	Volkshuisvestingsfonds, Regio Deal, Provincie Limburg, krimpgelden, gemeente Kerkrade, Wonen Zuid en HEEMwonen
Overige volkshuisvestingsfondsprojecten in Kerkrade	Kerkrade	De herontwikkeling van circa 60 koopwoningen	Volkshuisvestingsfonds, gemeente Kerkrade en HEEMwonen
Herontwikkeling Oud Nieuwenhagen	Landgraaf	De aankoop en renovatie/verduurzaming van 45 koopwoningen	Volkshuisvestingsfonds, Regio Deal, Provincie Limburg, krimpgelden, gemeente Landgraaf en HEEMwonen
Woonarrangement Lauradorp	Landgraaf	De renovatie/verduurzaming van 50 koopwoningen	Regio Deal, regionaal sloop- en transformatiefonds en gemeente Landgraaf
Overige volkshuisvestingsfondsprojecten in Landgraaf	Landgraaf	De herontwikkeling van circa 70 koopwoningen	Volkshuisvestingsfonds, gemeente Landgraaf en HEEMwonen
Transformatie Hoogstraat	Landgraaf	De aankoop en transformatie van minimaal 12 - 15 particuliere woningen en de bouw van circa 30 sociale huurwoningen.	Regio Deal, gemeente Landgraaf en HEEMwonen
Herontwikkeling Kerkplein	Voerendaal	De transformatie van retail naar wonen.	Regio Deal en gemeente Voerendaal
Aanpak De Baan	Simpelveld	Renovatie/verduurzaming van 10 koopwoningen en 18 sociale huurwoningen	Krimpgelden, gemeente Simpelveld en Krijtland wonen
Herontwikkeling Schilterstraat	Simpelveld	Herontwikkeling van 5 koopwoningen en 65 sociale huurwoningen	Regio Deal, regionaal sloop- en transformatiefonds, gemeente Simpelveld en Krijtland wonen
De VoorzieningenWijzer	Parkstadbreed	Minimaal 1000 kwetsbare gezinnen ondersteunen bij het krijgen van voorzieningen die hen financieel draagkrachtiger maken	Regio Deal, Provincie Limburg, Stadsregio Parkstad Limburg, alle gemeenten én alle woningcorporaties
Stimuleringsregeling Parkstad Limburg (regeling Inpondmakelaars)	Parkstadbreed	Het faciliteren van de aankoop van 150 koopwoningen door woningcorporaties	Regio Deal en krimpgelden