

Sector Stedelijke Ontwikkeling & Beheer

Bezoekadres:

Markt 33

Ambtenaar

S. Vreuls-Essers

Telefoonnummer

14 045

Telefax

045-5676395

Zaaknummer

De raadsleden en commissieleden van commissie GEZ
van de gemeente Kerkrade

Uw brief van**Uw kenmerk****Ons kenmerk****Datum****Onderwerp**

21u0021725

23 maart 2021

Woonbrief Kerkrade 2021

**Bijlage(n)**

3 (vertrouwelijk, alleen ter inzage bij Griffie)

Geachte raads- en commissieleden,

Graag informeer ik u in deze 'Woonbrief 2021' over de ontwikkelingen in het woonbeleid en de woningbouwplannen waaraan we in Kerkrade werken.

1. Aanleiding

Waarom stuur ik u deze Woonbrief? Kerkrade is hard bezig om een aantrekkelijke woningmarkt te realiseren waar onze burgers zich thuis voelen en de woning kunnen vinden die ze graag willen.

Er is veel veranderd op de woningmarkt in de afgelopen paar jaar. De huizenprijzen zijn gestegen, de verkooptijd is korter geworden en de hypotheekrente is historisch laag. De krimp gaat minder hard dan voorspeld. En door gewijzigd Rijksbeleid zijn er meer doelgroepen die langer thuis wonen. Er is meer behoefte ontstaan aan betaalbare woningen.

Er zijn dus veel ontwikkelingen waardoor wij nieuwe opgaven hebben gekregen om onze woningmarkt en woonomgeving te verbeteren. In deze Woonbrief geef ik u een toelichting op het brede spectrum van het woonbeleid.

2. Algemene ontwikkelingen

Er is een aantal belangrijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt en ons woonbeleid:

- Ongeveer 10 jaar geleden werd duidelijk dat de bevolking in de regio Parkstad zou gaan krimpen. Daardoor zouden er minder huishoudens komen en als logisch gevolg, zou de woningvoorraad in cijfermatige zin moeten afnemen. We hebben daarom ruim 10 jaar een restrictief woonbeleid gehad. Dat was nodig, omdat de leegstand behoorlijk opliep. De overheid moest ingrijpen. Dat is voor een groot gedeelte gelukt. De leegstand is met ca. 1,5-2% gedaald tot 3,9%. Het is echter nog steeds hoger dan de gewenste frictieleegstand van 2%.

- Het heeft geleid tot grootschalige herstructureringsprojecten in nauwe samenwerking met de woningcorporaties, waardoor enerzijds minder woningen worden gebouwd en anderzijds onze woningvoorraad weer toekomstbestendig wordt met woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Het zijn prachtige plannen geworden waarbij we de kwaliteit van de woningen hebben verbeterd, de woonomgeving aanpakken en ook de leefbaarheid een impuls geven.
- In 2020 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) geëvalueerd. Dit heeft geleid tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' waarvan de gemeenteraad op 16 december 2020 kennis heeft genomen. De notitie is een routekaart om de Zuid-Limburgse visie op wonen te actualiseren. Tegelijkertijd heeft de raad de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld, die meer mogelijkheden biedt om woningbouwplannen compensatievrij te realiseren.
- In Zuid-Limburg heeft een minder sterke bevolkingsdaling plaatsgevonden dan verwacht werd. Dit komt met name door het positieve buitenlands migratiesaldo, dat overwegend werk gerelateerd is. In lijn van deze minder negatieve bevolkingsontwikkeling laten de meest recente prognoses ook een minder sterke daling voor de komende periode zien.
Over het algemeen betekent deze ontwikkeling dat het aantal huishoudens eveneens minder hard daalt, waardoor de transformatieopgave minder groot is.
- De economische ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt. Sinds een paar jaar is in Nederland herstel te zien van de economische crisis. Woningen worden weer gekocht en de hypotheekrente staat laag. De effecten van de coronacrisis op de woningmarkt zijn vooralsnog beperkt. Tot nu toe blijkt de woningmarkt in Zuid-Limburg, net als in de rest van Nederland over de hele linie nog relatief stabiel. Het aantal te koop gezette woningen is stabiel en er is sprake van prijsbehoud. De hypotheekrente is nog steeds laag. Wat de effecten op de lange termijn zijn, is nog niet bekend. Onder punt 15 wordt hier nader op ingegaan.
- Hoewel de vraagdruk niet zo extreem is als in de Randstad, vinden bepaalde doelgroepen in Zuid-Limburg momenteel niet hun gewenste woning. Het gaat hierbij specifiek om starters en senioren. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Daarom zijn nieuwe betaalbare woningen, flexibel, levensloopbestendig en het liefst in de buurt van voorzieningen nodig.
- Door Rijksbeleid moeten mensen langer thuis wonen. Dit geldt zowel voor ouderen, als voor doelgroepen die voorheen (langer) in een zorginstelling/maatschappelijke opvangvoorziening woonden. Het gevolg is dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen, zodat mensen als ze ouder worden in hun woning kunnen blijven wonen en daar zorg kunnen krijgen.
- Daarnaast zijn er doelgroepen die voorheen in een intramurale setting woonden, nu in hun eigen woning blijven wonen en daar zorg krijgen of versneld moeten uitstromen naar de reguliere woningmarkt. In de meeste gevallen zijn deze burgers afhankelijk van een sociale huurwoning, waardoor de vraag naar deze woningen is toegenomen.
- Er is behoefte om leegstaande commerciële ruimten (kantoren, winkels etc.) te transformeren naar woningen. In Kerkrade heeft de gemeenteraad op 24 februari 2021 de beleidsregel 'Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen gemeente Kerkrade' vastgesteld, om onder voorwaarden te voorzien in deze behoefte.
- De focus is verlegd: van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve opgave. De woonbehoefte van mensen is gewijzigd, met name voor senioren die graag wat kleiner en levensloopbestendiger zouden willen wonen. En mensen willen graag meer kwaliteit en duurzamer wonen. Het aanbod van deze woningen is beperkt, waardoor de doorstroom niet goed op gang komt.
- Deze ontwikkelingen hebben afgelopen periode geleid tot nieuw woonbeleid. Om meer mogelijkheden te creëren om te voorzien in de kwalitatieve behoefte, zijn de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en de beleidsregel 'Wijziging bestemming/gebruiksfunctie naar wonen' vastgesteld.

1. Onze opgaven voor een aantrekkelijke woningmarkt

Om de woningmarkt aantrekkelijk te maken en in balans te krijgen is er een aantal opgaven:

- Onttrekken van woningen waar de vraag achterblijft: De gemeente heeft nog steeds een opgave om de voorraad te verminderen, omdat de leegstand, ondanks de daling, boven de frictieleegstand van 2% ligt. De laatste berekening van de Transformatieopgave dateert van december 2020. De opgave voor Kerkrade is nu 810 woningen tot 2025. En een onttrekkingsopgave van in totaal 1510 woningen tot 2030.
- Aanpak particuliere voorraad: We zetten in op kwalitatieve verbetering, verduurzaming en onttrekking van de particuliere woningvoorraad. Samen met de woningcorporaties hebben we projecten gestart om particuliere woningen aan te kopen, die de corporaties vervolgens nog een geruime periode verhuren en op termijn zullen slopen.
Particuliere eigenaren maken we bewust van de gevolgen van het langer thuis wonen en de verduurzaming van hun woningen. De ingrepen die zij vervolgens uitvoeren, verbeteren de kwaliteit van hun woning.
- Verduurzamen van de woningvoorraad: De woningcorporaties hebben als doel gesteld om de woningvoorraad op gemiddeld energielabel B te brengen. Voor particuliere eigenaren draait het om bewustwording creëren en stimuleren om energetische maatregelen te nemen (b.v. Zonnepanelenproject, Woonwijzerwinkel).
- Ongewenste plancapaciteit uit de markt halen c.q. kwalitatief verbeteren: Op onze programmering staan plannen die jaren geleden goedgekeurd zijn, maar die niet meer voldoen aan de vraag die er nu is. We proberen deze plannen kwalitatief te verbeteren of, indien nodig, te schrappen.
- Realiseren van aantrekkelijke woonmilieus: Bij de herstructureringsplannen maken we onze wijken ruimer, groener, gevarieerder en bevorderen we de leefbaarheid.
- Inzetten op kwalitatieve verbetering van de woningen: Levensloopbestendig / zorggeschikt, goedkope (sociale) en betaalbare (middeldure) huurwoningen en koopwoningen tot de NHG-grens in kernen en centra nabij voorzieningen.
- Aanpak leegstand historische linten: Wij bieden ruimte om van leegstaande commerciële ruimte woningen te maken. De leefbaarheid is van groot belang hierbij.
- Wonen en zorg: Doordat mensen langer thuis moeten blijven wonen is de vraag naar levensloopbestendige woningen groter geworden. Daarnaast speelt de zogenaamde ambulantisering bij doelgroepen een rol: mensen die eerst binnen een intramurale setting woonden en nu steeds vaker met begeleiding en, wanneer dit mogelijk is, zelfstandig kunnen wonen. Zij moeten op de reguliere woningmarkt een woning zoeken.

Met andere woorden, we hebben een aantal grote uitdagingen om onze gemeente aantrekkelijk te houden voor onze inwoners, zodat zij hier prettig kunnen wonen en zich thuis voelen in Kerkrade.

2. Welke kwalitatieve behoefte is er in Kerkrade?

Nu de focus meer is komen te liggen op het kwalitatieve vraagstuk, is het van belang om aan te geven welke type woningen we nodig hebben. Dit zijn de woningen die we graag willen realiseren en die passen binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021':

- Sociale huurwoningen;
- Middeldure huurwoningen;
- Koopwoningen tot de NHG-grens (per 1-1-2021 staat deze op €325.000,-);
- Het streven is dat alle nieuwe woningen levensloopbestendige woningen worden. Zowel huur als koop en zowel grondgebonden als appartementen met lift.
- Alle nieuwe woningen moeten duurzaam zijn.
- Versterken van de centrumgebieden (o.a. Centrum, centra van de wijken)gebieden: herstructurering.
- Zorgwoningen.

3. Woningmarktprogrammering

De gemeentelijke woningbouwprogrammering is opgenomen in de 'Regionale Woningmarktprogrammering' (RWMP). Hieronder volgen de plannen die op deze RWMP staan en de stand van zaken.

Nr.	Plannaam	Nog te realiseren woningen	Nog te realiseren sloop	Stand van zaken
In uitvoering:				
1	Heilust	24	0	Het betreft de woningen aan de Gladiolenstraat. De woningen zijn bijna gereed. HEEMwonen ontwikkelt het plan. De woningen zijn sociale huurwoningen en levensloopbestendig. De sloop heeft in verleden plaats gevonden (vandaar sloop "0").
2	Grachterheide	19	0	Het betreft het project Grachterheide / Heidsjerpark aan de Spoorzoeker. Het grootste deel van het project is opgeleverd. Er wordt in 2021 gebouwd aan de laatste 19 woningen. De oplevering is dit jaar. Het betreft patiowoningen, 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen. De woningen zijn allen verkocht. Daarna is het plan afgerond.
3	Heistraat 76	20	0	Dagelijks Leven is een zorgorganisatie die een kleinschalig woonzorgcomplex voor dementerende ouderen realiseert. De oplevering is naar verwachting in 2021. Daarna is het plan afgerond.
4	Kloosterpark Pannesheide	12-17	0	Het totale plan is bijna gereed. Er zijn 8 bungalows in de verkoop, waarvan de bouw start in mei/juni 2021. Daarnaast zijn er 2 bouwkavels die nog in verkoop gebracht worden. Op 2 bouwkavels zijn de woningen in aanbouw. En 1 bouwkavel is reeds verkocht, maar hier is de bouw nog niet gestart. Het betreft bungalows, 2-onder-1-kappers en bouwkavels voor vrijstaande woningen. Jongen Projectontwikkeling heeft de mogelijkheid om het woningbouwtype aan te passen, indien de verkoop stagneert. In dat geval kunnen er nog maximaal 17 woningen gebouwd worden. De oplevering zal gedeeltelijk in 2021 en gedeeltelijk in 2022 zijn, mede afhankelijk van de verkoop en start bouw.
5	Pastoor Theelenstraat / Kremerstraat / Pastoor Verheggenstraat	2	0	Het plan betreft 12 bouwpercelen. De laatste 2 percelen zijn thans in aanbouw en de oplevering is voorzien voor 2021. Daarna is het plan afgerond.
6	Rolduckerstraat (bouwkavels)	2	0	Het plan betreft in totaal 12 bouwkavels. De afgelopen jaren zijn de percelen verkocht en bebouwd met vrijstaande woningen. Alle bouwkavels zijn verkocht. De laatste 2 zijn in aanbouw. Als deze gereed zijn, is het plan afgerond.
7	Superlocal	129	0	De sloop van 400 appartementen is reeds in de periode 2017-2019 gerealiseerd (vandaar sloop "0"). In 2020 zijn de 3 experimentele woningen opgeleverd. Begin 2021 zijn 15 grondgebonden bungalows opgeleverd. Naar verwachting zullen de appartementen in de zomer van 2021 klaar zijn. Alle woningen zijn levensloopbestendig, duurzaam en worden door HEEMwonen tegen sociale huurprijzen verhuurd.

8	Diverse eenpitters	16	0	Afgelopen jaren zijn door diverse particulieren (eenpitters) plannen ingediend voor de realisatie van 1 woning. In de meeste gevallen betreft het de herinvulling van leegstaande commerciële ruimten. De verwachting is dat deze plannen in 2021 worden gerealiseerd.
Subtotaal in uitvoering		233	0	
In voorbereiding				
9	Heilust West: Parkwoningen	24	0	Het plan betreft de laatste fase van de businesscase Kerkrade West. HEEMwonen zal hier sociale huurwoningen realiseren, allemaal levensloopbestendig. Het bestemmingsplan is eind 2020 vastgesteld door de raad. Afhankelijk van een eventueel ingestelde beroepsprocedure, start bouw mei/juni 2021. De sloop heeft in het verleden plaatsgevonden (vandaar sloop "0").
10	Grachterstraat, locatie voormalige basisschool	14	0	Jongen Projectontwikkeling is bezig met de planvoorbereiding voor de realisatie van 14 levensloopgeschikte koopwoningen.
11	Klooster Pannesheide	40	0	Inzet is om de kloostervleugel te verwerven en het gebouw te slopen.
12	Marktstraat-Einderstraat (Centro Meta)	68	0	Het plan betreft de herontwikkeling van het deel tussen de Marktstraat en de Einderstraat. Het is een langlopend traject. Conform het bestemmingsplan is het mogelijk om 68 woningen te realiseren. Een aantal jaren geleden heeft de ontwikkelaar het plan in de markt gezet voor de verkoop. Omdat de verkoop destijds niet voldoende was, is deze gestopt. Gemeente en ontwikkelaar onderzoeken de mogelijkheden voor de invulling van dit gebied, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp kan worden herzien. Inzet is verdunning en meer kwaliteit.
13	Rector Thomasstraat	8	0	Het plan 'Rector Thomasstraat' is reeds grotendeels ontwikkeld. Er is nog 1 perceel aan de Meuserstraat. In 2020 is dit perceel door Wonen Zuid verkocht aan ontwikkelaar HVG Real Estate. De ontwikkelaar heeft eind 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 8 grondgebonden woningen. Dit worden 2-onder-1-kappers in de middeldure huur. De start bouw is gepland in het voorjaar van 2021 en de oplevering in 2022.
14	Rolduckerveld	455	655	Het plan betreft het totale project van de herstructurering van Rolduckerveld. Wonen Zuid, HEEMwonen en gemeente zijn bezig met de planvoorbereiding. Hierbinnen valt ook het deelproject 'aanpak particulier bezit' van de 2 flats aan de Zonstraat. De komende ca. 15 jaren zal het plan gefaseerd uitgevoerd worden (sloop en bouw afwisselend). Er komen sociale huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen.

15	Sportstraat	Ca. 40	0	Dit particuliere initiatief betreft de herstructurering van een deel van het bedrijventerrein Sportstraat (percelen met huisnummers 6 en 8). Het is een verouderd deel dat midden in een woonwijk ligt. De eigenaar wil de bedrijvigheid verplaatsen naar een bedrijventerrein met meer toekomstmogelijkheden. Het college heeft in 2020 na een principeverzoek ingestemd met deze ontwikkeling. Het plan is in februari 2021, met gebruik van de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' toegevoegd aan de programmering. In totaal zullen ca. 40 woningen gerealiseerd worden, allen levensloopgeschikt aangeboden. Het wordt een mix van 2-onder1-kappers, vrijstaande woningen, vrijstaand geschakeld en bungalows. Momenteel wordt gewerkt aan de planvoorbereiding: opstellen contract, opstellen definitief stedenbouwkundig ontwerp, bestemmingsplan etc. Afhankelijk van bestemmingsplanprocedure en verkoop woningen is de gewenste start bouw in 2022. In samenwerking met de initiatiefnemer wordt nog een participatietraject met omwonenden opgestart.
16	Superlocal gemeentelijk deel	Ca. 20	0	Naast het gedeelte dat HEEMwonen ontwikkelt, heeft de gemeente percelen die ontwikkeld zullen worden met koopwoningen. De planvoorbereiding loopt. Er is nog geen definitief plan voor de invulling, maar naar verwachting zullen er ca. 8 vrije sector bouw kavels nabij de 3 experimentwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast 5-6 bij het Patronaat (geluidslicht) en 7 patiowoningen bij de Vroenstraat. We streven ernaar dat zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig zijn.
Subtotaal in voorbereiding		629	655	
Gewenste / potentiële bouwlocaties				
17	Clausstraat - Zonstraat	Ca. 6	2	Dit betreft de hoek Clausstraat met de Zonstraat waar een aantal jaren geleden een restaurant en 2 bovenwoningen zijn getroffen door een brand. Het pand is inmiddels gesloopt en kan heringericht worden. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden met een corporatie of zij hier een aantal woningen kan realiseren. Dit kan een kleinschalig appartementencomplex worden of een aantal grondgebonden woningen.
18	D'r Pool	n.t.b.	0	Zodra het project VIE is gerealiseerd, zal de huidige locatie van D'r Pool gesloten worden. Het idee is om hier woningen te realiseren. Het stedenbouwkundig plan is in voorbereiding. Het plan wordt mogelijk via een tender (prijsvraag) in de markt gezet.
19	Hoofdstraat-Marktstraat	n.t.b.	0	Het plan betreft de herontwikkeling van het deel tussen de Hoofdstraat en de Marktstraat. Jongen Projectontwikkeling wil hier graag woningen realiseren. De voormalige supermarkt is echter niet verworven. En wordt thans verbouwd naar een fitnessclub. Hierdoor zijn er beperkte mogelijkheden om deze locatie te ontwikkelen met woningbouw. De gemeente en ontwikkelaar blijven in gesprek over de herontwikkeling van dit gebied.

20	Niersprinkstraat (voormalige Zeeman/Atriumflat)	45	0	Het betreft het pand boven de voormalige Zeeman, ofwel de Atriumflat. De eigenaar heeft een bouwvergunning voor transformatie naar 45 appartementen. De afgelopen jaren heeft Wonen Limburg gesprekken gevoerd met de eigenaar om tot ontwikkeling c.q. verkoop te komen. Helaas heeft dat niet tot overeenstemming geleid. De gemeente zal in april met de eigenaar in gesprek gaan om te bezien hoe het pand ingevuld kan worden. In het 2 ^e kwartaal zal u een terugkoppeling van de voortgang ontvangen.
21	Pand Zegel (hoek Akerstraat-Kleingraverstraat)	11	0	De gemeente is eigenaar van het perceel op de hoek Akerstraat en Kleingraverstraat. Het is momenteel ingericht als parkeerplaats. Er zijn plannen geweest om hier woningen te realiseren. In 2020 hebben gesprekken plaatsgevonden met een ontwikkelende partij die naast dit perceel een ontwikkeling wilde realiseren aan het hele blok Akerstraat tot nieuwbouw Carboonplein. Dit heeft nog niet geleid tot een concreet plan.
22	Parkstraat - Kaalheide Bruist!	90	n.t.b.	Begin 2021 is een intentieovereenkomst getekend met als doel om een herontwikkelingsplan te gaan uitwerken voor het sportpark Kaalheide. Bij de uitwerking wordt de haalbaarheid onderzocht voor de ontwikkeling van woon-zorgfuncties in combinatie met investeringen in het sportpark Kaalheide.
23	Rolduc	n.t.b.	0	Reeds geruime tijd wordt onderzocht welke toekomstbestendige invulling het complex Rolduc kan krijgen. Het zal een mix van functies worden en een van de mogelijkheden is om woningen te realiseren. Het complex is een Rijksmonument en conform de SVWZL zijn woningen in een Rijksmonument compensatievrij. Het onderzoek is nog lopende. Er zijn nog geen concrete plannen om woningen te realiseren.
24	St. Rochusstraat	Ca. 7	0	Het betreft een perceel aan de St. Rochusstraat, waar conform het bestemmingsplan een aantal woningen gerealiseerd kan worden. De eigenaar heeft vooralsnog geen planontwikkeling in voorbereiding.
25	Veldhofstraat AVIA Tankstation	10	0	Op het perceel aan de Veldhofstraat, op de plek waar een tankstation heeft gelegen, bestaat de mogelijkheid om 10 woningen te realiseren. De gemeente heeft dit aantal op de RWMP gezet, om de transformatie van deze plek te kunnen bewerkstelligen. De situatie is niet fraai. Een beperkte invulling zou hier op zijn plaats zijn. De eigenaar heeft vooralsnog geen plannen om woningen te realiseren.
Subtotaal		Ca. 169	0	
Totaal alle plannen		Ca. 1031	655	

De gemeente ontvangt zeer regelmatig verzoeken voor de realisatie van woningen, zowel van beleggers, ontwikkelaars als particulieren. Deze plannen worden getoetst aan het vigerend beleid en als er overeenstemming is, voorgelegd ter afstemming bij de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering om toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Bovenstaande lijst is dus een dynamische lijst op basis van de huidige voornemens.

4. Plannen gerealiseerd in 2020

Nr.	Plannaam	Gerealiseerde bouw	Gerealiseerde sloop	Toelichting
1	Grachterheide	13	0	In 2020 zijn 13 woningen gerealiseerd van het project Grachterheide/Heidsjerpark aan de Spoorzoeker: 2-onder-1-kappers, vrijstaande en patiowoningen.
2	Kloosterpark Pannesheide (Bij de Broeders)	9	0	In 2020 zijn 9 eengezins koopwoningen gerealiseerd.
3	Kloosterraderstraat studentenhuysvesting	78	0	In 2020 heeft Live&Be 78 zelfstandige studentenkamers gerealiseerd door verbouwing van een kantoorpand.
4	Op de Knip	1	0	In 2020 is de laatste woning opgeleverd. Het totale plan is hiermee gerealiseerd.
5	Rolduckerstraat	1	0	In 2020 is 1 bouwkvael bebouwd.
6	Superlocal	3	0	In 2020 zijn de 3 experimentwoningen opgeleverd.
7	Eenpitters	15	0	In 2020 hebben 15 particulieren een woning gerealiseerd door nieuwbouw of verbouwing.
Totaal		120	0	

5. Aanpak particulier bezit

In Kerkrade is ca. 52% van de woningen koopwoning en in particulier bezit. Het aandeel huurwoningen van de woningcorporaties is 32%. Overige verhuurders hebben ca. 16% aandeel.

De woningcorporaties hebben als doel om hun woningvoorraad te verduurzamen en waar mogelijk levensloopbestendig te maken. Dit doen ze middels renovatie, sloop en herbouw.

De particuliere koop- en huursector kan zelf beslissen over verbetering van hun woningen. Particulieren slopen niet zo snel hun woning. Maar het is wel van belang dat zij bewust zijn van het verduurzamen van hun woning en het nemen van maatregelen om comfortabeler langer thuis te kunnen wonen. De nadruk ligt hier op informeren en stimuleren.

In de particuliere sector zijn veel woningen waarbij het technisch niet mogelijk is om te verduurzamen of levensloopbestendig(er) te maken. Of het is te duur om te verbouwen.

Met de woningcorporaties zijn de afgelopen jaren plannen onderzocht en ontwikkeld waarbij zij de particuliere voorraad mee oppakken. Dit betreft zowel aankoop, tijdelijk doorverhuren en vervolgens slopen, als de mogelijkheid voor particulieren om mee te doen aan renovatieplannen, indien de woning in een buurt ligt waar de corporatie hun woningen gaat renoveren.

6. Uitvoering transformatieopgave (sloop)

Zoals reeds aangegeven neemt de bevolkingsomvang af. Minder snel dan geprognostiseerd, maar er is toch sprake van afname.

De afgelopen jaren hebben de woningcorporaties een aantal wijken vernieuwd, waarbij meer gesloopt werd dan terug gebouwd. Dit heeft geholpen bij de uitvoering van de transformatieopgave, waarbij de leegstand van woningen is teruggedrongen van 5% naar 3,9%.

Het is nog steeds van belang dat de gemeente mogelijkheden voor sloop blijft onderzoeken, want op termijn zal de leegstand naar verwachting toenemen.

Bij een aantal plannen hebben de corporaties oude rechten om een deel van het totale aantal woningen dat verminderd is in te zetten voor nieuwe plannen (het surplus). Er zijn nog geen concrete plannen van de corporaties om deze aantallen om te zetten in nieuwe woningbouwplannen.

Nr.	Plan	Aantal sloop	Aantal terugbouw	Realisatie jaar sloop	Corporatie	Stand van zaken
1	Businesscase Kerkrade-West	503	60	2012-2018	HEEMwonen	Afgerond. Geen surplus
2	Erensteinerveld	104	30	2017	Wonen Zuid	Afgerond. Surplus van 45 woningen.
3	Superlocal	400	132	2017-2019	HEEMwonen	Afgerond. Surplus van 90, waarvan 40 ingezet worden in gemeente Landgraaf
4	Rolduckerveld	655	455	Sloop nog niet gestart.	Wonen Zuid en HEEMwonen	Sloop moet nog starten en zal gefaseerd verlopen in ca. 15 jaar tijd. Surplus van 50 woningen
Totaal		1662	677			

7. Intrekken plancapaciteit

Een van de opgaven is het intrekken van plancapaciteit. Het betreft plannen die jaren op de programmering staan, maar niet uitgevoerd worden. De plannen zijn soms wel 10-20 jaar geleden vergund, maar nooit gebouwd. Dit kan diverse redenen hebben. Het overgrote deel van de plannen voldoet niet meer aan de wensen die er nu zijn. De overweging is of de gemeente deze plannen 'in de lucht' houdt of ze actief gaat schrappen, zodat er ruimte komt voor goede ontwikkelingen. De provincie Limburg heeft een duidelijke visie hierop dat gemeenten deze onbenutte plancapaciteit moeten intrekken. De provincie denkt zelfs aan instructieregels hiervoor in hun (nog vast te stellen) omgevingsverordening.

De afgelopen ca. 10 jaar zijn bij iedere bestemmingsplanactualisatie wijzigingsbevoegdheden opgenomen om onbenutte bouw mogelijkheden te onttrekken. Hier is nog weinig gebruik van gemaakt. Inmiddels is een aantal van de bouw mogelijkheden uitgevoerd.

De gemeenteraad heeft ingestemd om het plan Holzkuil (220 woningen) in te trekken en heeft daarbij ook het bestemmingsplan aangepast. Deze aantallen worden als 'oude rechten' (reserve capaciteit) ingezet, indien compensatie in de toekomst weer van toepassing zou zijn. Er loopt wel nog een procedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan.

8. Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe als gevolg van de extramuralisering, ambulantisering, de vergrijzing en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen en zorg komen steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Het betekent ook dat er meer bewoners zijn die net iets meer ondersteuning nodig hebben.

De opgaven voor komende jaren zijn:

- Realiseren voldoende aanbod van geschikte toe- en doorgankelijke woningen c.q. levensloopbestendige woningen;
- Realiseren (intramurale) zorgwoningen voor zowel mensen met een psychisch-geriatrische aandoening (o.a. dementie), als voor mensen die nog zelfstandig kunnen wonen, maar wel intensieve zorg nodig hebben;
- Het (her)huisvesten van (jong)gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag, verstandelijk gehandicapten, GGZ-cliënten, Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMK), ex-verslaafden, ex-gedetineerden en dak- en thuislozen.

De huisvesting, begeleiding en zorgverlening zullen hierbij hand in hand moeten gaan. De gemeente zal in 2021 starten met het opstellen van een woon-zorgvisie met als doel inzicht te krijgen in de grootte van de opgaven en samen te werken met partners in de zorg en huisvesting (corporaties) om deze opgaven te realiseren.

Naast de zorgdoelgroepen, is er in de gemeente een aantal andere doelgroepen die extra aandacht hebben:

- **Woonwagenebewoners:** In 2018 heeft het rijk beleid opgesteld t.a.v. woonwagenebewoners. Iedere gemeente dient voldoende standplaatsen te hebben om deze doelgroep te huisvesten. Er mag geen sprake meer zijn van een vermindering (uitsterfconstructie) van het aantal plekken. Tevens dienen gemeenten beleid op te stellen rekening houdend met de cultuur van deze doelgroep.
In Kerkrade is in 2015 Woonwagenbeleid vastgesteld dat reeds rekening houdt met cultuur en er is geen sprake van een uitsterfbeleid. De provincie Limburg heeft in 2019 onderzocht wat de behoefte is in Limburg. In Kerkrade is er beperkt behoefte (7 stuks) aan extra standplaatsen. Momenteel laat de gemeente onderzoeken of, zoals het Rijksbeleid aangeeft, de standplaatsen overgedragen kunnen worden aan de woningcorporaties. Dit omdat het verhuren van huisvesting niet behoort tot de kerntaken van de gemeente, maar wel tot de kerntaken van de corporaties. Eind 2021 zal hier meer duidelijkheid over komen.
- **Vergunninghouders:** Gemeenten krijgen jaarlijks een taakstelling van het aantal personen dat gehuisvest moeten worden. De gemeente werkt hiervoor intensief samen met Impuls voor de begeleiding en met de woningcorporaties voor de huisvesting.
- **Internationale werknemers:** De afgelopen jaren is het aantal internationale werknemers in de provincie toegenomen. Het betreffen met name mensen die kortdurend in de bouw, tuinbouw en zorg werken. Maar er zijn ook kenniswerkers, onder andere medewerkers van de RWTH in Aken, de JFC in Brunssum en Eygelshoven en de campussen in Limburg.
De provincie Limburg heeft begin 2021 een visie opgesteld die ingaat op de sociale, economische en woonomstandigheden. De gemeenten in Limburg zullen komend jaar een vertaalslag maken naar de lokale invulling hiervan.
- **Spoedzoekers:** Dit zijn bijvoorbeeld mensen in scheiding, slachtoffers van huiselijk geweld.

9. Jongeren / starters

De gemeente zet in op behoud van de jeugd in Kerkrade. Door de realisatie van de nieuwbouwplannen, zowel huur als koop, komen er ook voor deze doelgroep woningen erbij.

Voor jongeren in de leeftijd tot 23 jaar, afhankelijk van huurtoeslag, hebben de corporaties woningen beschikbaar. Live&Be heeft in 2020 zelfstandige studentenkamers gerealiseerd. De gemeente heeft onlangs vergunning verleend voor een pilot om deze doelgroep te verbreden met 'young professionals'. Dit zijn pas afgestudeerde jongeren met een MBO, HBO of universitair diploma.

Voor koopstarters heeft de gemeente de Starterslening beschikbaar als extra steun voor de aankoop van de eerste woning. In september 2020 heeft de gemeenteraad de koop-/aanneemsom verhoogd naar €190.000,-.

10. Tiny Houses

Sinds een aantal jaren nemen 'tiny houses' in populariteit toe. Enerzijds vanuit een soort ideologische behoefte om zelfvoorzienend en soberder te leven, anderzijds vanuit de behoefte kleiner en betaalbaarder te wonen. De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven om te bezien of in Kerkrade ook tiny houses gerealiseerd kunnen worden. Zoals u reeds weet wordt er momenteel onderzocht of een pilot in Carisborg mogelijk is.

11. Regiodeal & Volkshuisvestingsfonds

In 2019 hebben de Stadsregio en het Rijk een Regiodeal gesloten om samen een impuls te geven aan de ontwikkeling van de regio Parkstad Limburg. Deze deal richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en het versterken van de sociaaleconomische structuur en samenwerking met omliggende regio's zoals Aken. Samen wordt gewerkt aan de opgaven op het terrein van onderwijs, werk en gezondheid. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het aanpakken van slechte woningen. De onderwerpen worden integraal aangepakt. In totaal investeren Regio en Rijk 80 miljoen euro in de regio. Kerkrade heeft samen met de corporaties een aantal projecten ingediend voor de 1^e en 2^e tranche en middelen toegekend gekregen. Voor de 3^e tranche is eveneens een project ingediend waarvan de toetsing en toekenning nog moet plaatsvinden.

Het Rijk heeft onlangs het Volkshuisvestingsfonds gepubliceerd. Het kabinet heeft besloten om 450 miljoen euro beschikbaar te stellen om te investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden. Alle gemeenten kunnen hierop inschrijven. Het Rijk kijkt echter in het bijzonder naar de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden en de dertien grens- en krimpregio's waar leefbaarheid onder druk komt te staan. Met de inzet van het fonds verbetert de leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid in deze gebieden. Het gaat bijvoorbeeld om de vervanging van bestaande woningen door nieuwe woningen, ingrijpende verbouwingen en het opknappen van de openbare ruimte. Verduurzaming maakt een belangrijk onderdeel uit van al deze plannen, omdat dit bijdraagt aan het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad en aan lager energieverbruik. De criteria voor het indienen van plannen zijn o.a.: het betreft nieuwe plannen; de ondergrens is 200 woningen of investering van 7,5 miljoen (over 10 jaar); er moet 30% cofinanciering zijn. De Stadsregio en de Parkstad-gemeenten gaan komende periode aan de slag om projecten in te dienen.

12. Communicatie en stadsmarketing

Zowel via de reguliere communicatiekanalen van de gemeente als via de stadsmarketingcampagne Beleef Kerkrade wordt het thema wonen regelmatig onder de aandacht gebracht bij een breed publiek. Verschillende zaken worden gepubliceerd:

- Verhalen van burgers hoe fijn zij wonen in Kerkrade via 'Het Kerkrade van
- Informatie over de wijken en wijkvoorzieningen
- Informatie over woningbouwprojecten
- Informatie over nieuw woonbeleid
- Praktische informatie over verhuizen, paspoort aanvragen etc.

13. Invloed van de coronacrisis op de woningmarkt

De coronacrisis houdt Nederland sinds maart 2020 in zijn greep en de mogelijke (economische) gevolgen hiervan zorgen nog steeds voor onzekerheid. Economen verwachten dat de Nederlandse en Europese economie krimpt zolang de crisis voortduurt, maar daarna weer zal groeien. Tot nu toe blijkt de woningmarkt in Zuid-Limburg net als in de rest van Nederland over de hele linie nog relatief stabiel. Zo is het aantal te koop gezette woningen stabiel en is er sprake van prijsbehoud in het grootste deel van Nederland.

De ontwikkeling van de woningmarkt hangt van vele factoren af:

- De duur van de crisis en de invloed op de economie en mogelijke prijsontwikkelingen, gevolgen op beurskoersen etc.
- Onzekerheid van mensen over hun baan en de invloed daarvan op verhuisplannen. Mogelijk gevolg is stagnatie van de doorstroming. Er kan hierdoor in bepaalde segmenten (voornamelijk huur), waar nu reeds tekorten zijn, een extra vraag ontstaan.
- De duur van de crisis heeft mogelijk invloed op afzwakking van de grote prijsstijgingen en op de stijging van de hypotheekrente.
- Het vertrouwen in waardeontwikkeling is een belangrijke factor voor de vraag in de (koop)woningmarkt. Wanneer dit vertrouwen onder invloed van de gevolgen van het virus afneemt, zal dit vraagtuitval in de woningmarkt veroorzaken.

Kortom, we kunnen niet voorspellen welke gevolgen de coronacrisis heeft op de lange termijn.

14. Regionale en lokale woonvisie

Het vigerend woonbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (voor alle Zuid-Limburgse gemeenten) en de Regionale en lokale woonvisie. Deze visies hebben geleid tot diverse beleidsregels, waaronder de eerder genoemde 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en 'Wijziging bestemming/gebruiksfunctie naar wonen'.

De Regionale en lokale woonvisie betreft de periode 2017 tot en met 2021. In regionaal verband is gestart met de voorbereidingen van een mogelijke nieuwe regionale woonvisie met lokale uitwerking. Een andere mogelijkheid is dat deze geactualiseerd wordt of zelfs verlengd wordt. Een nieuwe woonvisie zal door de nieuwe gemeenteraad vastgesteld worden.

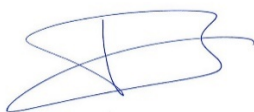
Tot slot

Naast de genoemde lopende woningbouwprojecten, ontvangt de gemeente zeer regelmatig verzoeken voor nieuwe woningbouwplannen. Omdat deze ontwikkelingen vaak nog niet zeker zijn of omdat er nog onderhandelingen lopende zijn, hebben we deze verzoeken niet opgenomen in deze Woonbrief.

Bij de griffie ligt een vertrouwelijke bijlage ter inzage, waarmee u zich eventueel een beeld kunt vormen van alle potentiële bouw mogelijkheden. Ik wil u vragen hier dan ook vertrouwelijk mee om te gaan.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,



Tim Weijers
Wethouder en Locoburgemeester

Ruimtelijke Ordening, Vastgoed, Wonen / Volkshuisvesting,
Openbare Ruimte, IBA, Toerisme, Marketing & Evenementen.