Gemeente Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 23Tl025	**Kerkrade, 5 april 2023**

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 23Rb027

Onderwerp
Vaststellen 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade'

Beslispunten
1. De Nota 'Reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade, welke als bijlage 4 bij dit besluit is gevoegd, vast te stellen;
2. De ontwerp 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade', welke als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd, mede naar aanleiding van bijlage 4, gewijzigd vast te stellen en tevens aan te merken als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting;
3. De vigerende 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, Lokale Woonvisie gemeente Kerkrade 2017-2021' in te trekken.
4. De 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, in te trekken.

Inleiding
De 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, lokale Woonvisie gemeente Kerkrade 2017-2021' loopt ten einde. Daarom heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (verder te noemen: 'BC W&H') van de stadsregio in 2021 het adviesbureau Circusvis de opdracht gegeven voor het opstellen van een nieuwe regionale Woonvisie met lokale uitwerkingen: 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade' (verder te noemen: 'Woonvisie')

De BC W&H heeft op 16 februari 2023 ingestemd met de ontwerpversie van het regionale deel van de Woonvisie. Vervolgens heeft de BC W&H deze versie ter consultatie aan de stakeholders toegezonden. Het college heeft op 7 maart 2023 ingestemd met het lokale deel van de ontwerp Woonvisie. Deze heeft openbaar ter inzage gelegen.

Zowel de regionale als de lokaal ingediende reacties zijn opgenomen in de 'Nota reacties bij de regionale en lokale Woonvisie'. (zie bijlage 4) Deze is door het college op 25 april 2023 behandeld.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor vaststelling van de totale Woonvisie: zowel het regionale als het lokale deel. Daarom wordt de gemeenteraad gevraagd om o.a. kennis te nemen van de ingekomen reacties, de voorgestelde wijzigingsvoorstellen en het vaststellen van de Woonvisie voor Kerkrade.

Doelstelling
Vaststellen van de 'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade', zodat de gemeente en de regio Parkstad Limburg nieuw en actueel woonbeleid hebben.

Argumenten

1) Waarom een nieuwe Woonvisie?

De vorige Woonvisie betrof de periode 2017 t/m 2021. Deze is nog wel vigerend, maar sinds 1 januari 2022 staat in de Woningwet dat iedere gemeente verplicht is om een actueel volkshuisvestelijk beleid te hebben. Dit vormt namelijk de basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties. De oude Woonvisie loopt ten einde. Er zijn veel nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en er is nieuw en aanstaande regelgeving opgesteld. Daarom dient de Woonvisie geactualiseerd te worden.

2) Volkshuisvestelijke opgaven & actuele ontwikkelingen

- De volkshuisvestelijke opgaven zijn de afgelopen jaren sterk veranderd en zijn weer nationale prioriteit geworden. De opgave was in de vigerende Woonvisie 2017-2021 vooral gericht op vervanging en vernieuwing van de bestaande voorraad en herbestemming, in plaats van op uitbreiding. Met het nieuwe rijksbeleid wordt fors gestuurd op nieuwbouwproductie van betaalbare woningen en op een fair share in de verdeling van sociale huur. De herstructureringsopgave waarvan in de Woonvisie 2017-2021 geconstateerd werd, dat die verschoven was van de huursector naar de koopsector is nog steeds aan de orde. Maar in voorliggende Woonvisie komt daarbij ook vanuit leefbaarheid de component nieuwbouwproductie bij. De BC W&H heeft de ambitie uitgesproken minimaal bruto 7.500 woningen (1350 voor Kerkrade) te realiseren in 10 jaar tijd tot en met 2031, maar heeft daarbij ook gemarkeerd, dat de ogen niet gesloten worden voor de herstructureringsopgaven in de wijken. In de Woondeal Limburg (afspraken tussen het Rijk, de provincie, de regio's en de gemeenten) heeft Parkstad de nieuwbouwambitie van 7.500 woningen én de herstructurering van 8.000 woningen benoemd (omgerekend naar de looptijd van de Woondeal tot en met 2030).
- In voorliggende Woonvisie wordt de relatie gelegd met aspecten als leefbaarheid, veranderingen in het sociale domein, die effect hebben op de volkshuisvestelijke opgaven, duurzaamheid, klimaat en (historische) waarde. Deze elementen vormen de context en soms ook randvoorwaarde voor volkshuisvesting en de rol die de gemeente hierin kan of moet nemen. Door de programmalijnen van het Rijk en nieuwe en bestaande wetgeving, lopen er meer dan ooit veel en complexe dwarsverbanden tussen de diverse domeinen en met stakeholders van binnen en buiten de overheid. De burger staat centraal en wordt zoveel mogelijk betrokken. Dit gebeurt veelal lokaal, maar heeft ook in de aanloop op voorliggende Woonvisie een belangrijke rol gespeeld.
- De lijn die al bij de vigerende Woonvisie was ingezet dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen wordt voortgezet. Wat nieuw is, is de regie die vanuit het Rijk meer wordt opgelegd aan provincie en gemeenten als het gaat om (de huisvesting van) aandachtsgroepen: beleid 'Thuis voor iedereen' en wetvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting'. In de voorbereiding op de Woonvisie is hieraan veel aandacht besteed, maar is ook geconstateerd, dat de verdieping op dit thema moet plaatsvinden in de Woonzorgvisies die de gemeenten naar verwachting conform de nieuwe wet 'Versterking regie volkshuisvesting', uiterlijk 1 januari 2026 moeten vaststellen. Lokaal vinden hiervoor al voorbereidingen plaats. En regionaal is pas gestart met het 'Koplopersproject' om te komen tot een gezamenlijke regionale woonzorgvisie. In de reacties op de ontwerp Woonvisie die voor wat betreft het regionale gedeelte ter consultatie is aangeboden aan stakeholders en die voor zowel het regionale als het lokale gedeelte ook nog via publicatie in het kader van inspraak ook nog ter inzage heeft gelegen, wordt door enkele respondenten duidelijk de zorg uitgesproken over de concrete invulling van dit specifieke onderdeel. Het is zaak dat de gemeenten hen de komende periode actief te betrekken bij de voorbereidingen op de woonzorgvisie.

3) Kaders

De Woonvisie staat niet op zichzelf. Zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als lokaal niveau zijn er diverse vigerende beleidskaders en wetten die van invloed zijn bij de vorming en status van deze Woonvisie. De

Woonvisie is conform deze kaders en wetten tot stand gekomen en ingevuld. Voor een toelichting op deze kaders wordt verwezen naar bijlage 5.
Zie ook kopje 'rechtmatigheid, punt 2'

4) Inhoudelijke toelichting van de Woonvisie:

De Woonvisie heeft als oogmerk (motto): "Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst". Dit is verwerkt in 3 strategieën, die ieder in een hoofdstuk zijn uitgewerkt op regionaal en lokaal niveau.
Veel van wat in de Woonvisie staat, doen we al als regio en gemeente.
Nieuw is in ieder geval het andere perspectief: kwaliteit en vernieuwing staat centraal.
Ook is er in deze Woonvisie nog meer samenhang met andere beleidsvelden zoals leefbaarheid, zorg en duurzaamheid.
De Woonvisie gaat uit van 3 strategieën, die zijn uitgewerkt in een regionale visie en de lokale uitwerking. De 3 strategieën zijn:

1. Kansrijk wonen
2. Kansrijke woonomgeving
3. Nu en in de toekomst

In bijlage 3 is een samenvatting opgenomen van de highlights van de Woonvisie.

5) Nota van ingekomen reacties regionaal en lokaal

Zoals hiervoor aangegeven heeft de BC W&H het regionale deel van de Woonvisie ter consultatie aan de stakeholders voorgelegd in de periode 17 februari tot 17 maart. Dit was geen officieel wettelijke openbare inzageprocedure. Stakeholders hebben hun reactie bij de BC W&H kunnen indienen.
Het college heeft de ontwerp Woonvisie wel openbaar ter inzage gelegd in de periode 16 maart t/m 12 april 2023. Eenieder kon een reactie indienen gericht aan het college van B&W.
De ingekomen lokale en regionale reacties zijn in 1 document verwerkt: de 'Nota van reacties bij de ontwerp Regionale en Lokale Woonvisie'. Zie bijlage 4.
Hieronder volgt een korte toelichting op de ingekomen reacties.

a. Regionale reacties

- De BC W&H heeft 6 reacties ontvangen.
- Het valt op dat de indieners de gedefinieerde opgaven en de koers van de ontwerp Woonvisie onderschrijven. Ze zijn dan ook allemaal gedurende een periode van ruim anderhalf jaar nauw betrokken geweest bij de voorbereidingen op de Woonvisie en de vraagstukken die daarbij ter tafel kwamen.
- Het merendeel van de ingediende reacties gaat over de uitvoering van de Woonvisie na vaststelling, over de regie op de uitvoering en over de raakvlakken met de andere domeinen zoals zorg en welzijn, maar wordt ook aandacht gevraagd voor de stapeling van eisen die vanuit themavelden als duurzaamheid leiden tot verdere verzwaring boven op de al aanwezige volkshuisvestelijke opgaven als leefbaarheid en disbalans in de woningmarkt.
- De reacties uit de inspraak leiden niet zozeer tot aanpassing van de ontwerp Woonvisie die ter inzage heeft gelegen, maar tot een oproep - ook aan andere disciplines binnen de gemeente - om oog te houden voor uitvoerbaarheid van alle visies en kaders.
- Slechts 1 regionale reactie leidt tot een aanpassingsvoorstel van de Woonvisie.
  Deze gaat over de status van de Woonvisie, die in het ontwerp nog niet volledig aansluit bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. De woonvisie moet namelijk gezien worden als een bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma.
  In de ontwerp Woonvisie staat nu:

"heeft de status van 'Woonprogramma' volgens het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting".

In de nota van inspraak wordt het voorstel gedaan de tekst aan te passen naar:

'Deze Woonvisie komt in de plaats van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017 – 2021 onderdeel Kerkrade en is aan te merken als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.'

Om het juridisch goed te verankeren wordt naast deze tekstuele wijziging uw gemeenteraad specifiek gevraagd om de Woonvisie aan te merken als bouwsteen voor het volkshuisvestelijk programma. Daarom is beslispunt 2 toegevoegd. (zie ook onder kopje 'rechtmatigheid, punt 2').

- Uit de reacties blijkt dat, alhoewel de context van de ontwerp Woonvisie voor de indieners duidelijk is, deze context ook voor u als raad goed geschetst moet worden. De context is:
  - Er is nog veel nieuwe en gewijzigde wetgeving aanstaande. Dat impliceert, dat de uitwerking daarvan nog niet in con creto in de ontwerp Woonvisie kan staan. Wel wordt in de ontwerpvisie al geanticipeerd op de nieuwe lijn van het Rijk en op de Woondeal Limburg die 9 maart jongstleden ondertekend is. Het concreet inregelen en vertalen van de Woonvisie zal de komende jaren onder meer gebeuren in de lokale en regionale prestatieafspraken en in het regionale en lokale uitvoeringsprogramma. Dit gebeurt onder verantwoordelijkheid van het college en van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering.
  - Wonen heeft veel samenhang met bepaalde thema's uit andere domeinen. Er kunnen met een Woonvisie echter geen concrete beleidsmatige keuzes gemaakt worden, die onder de bevoegdheid van andere domeinen vallen. Bij de voorbereiding van de Woonvisie is wel nadrukkelijk stilgestaan bij raakvlakken met en afstemming geweest met de andere domeinen. Dat zal andersom ook gebeuren als bijvoorbeeld de woonzorgvisie wordt opgesteld als die raakvlakken krijgt met volkshuisvesting. Veel partijen zijn gedurende de hele voorbereiding van de ontwerp Woonvisie nadrukkelijk betrokken geweest bij de verkenning over wat er nu wel en wat er niet zal worden meegenomen in de Woonvisie. Zij hebben aan de voorkant meegegeven wat ze wensen en verwachten en op onderdelen (bijvoorbeeld hoe om te gaan met het thema 'aandachtsgroepen') hebben zij zich in werkgroepen mee kunnen buigen over de te kiezen insteek. Van de aanstaande woonzorgvisie is overwogen of die al meteen binnen de voorliggende Woonvisie gerealiseerd kon worden. In de Woonvisie 2017-2021 is een voorzichtige eerste aanzet gedaan binnen de kaders en bevoegdheden. Inmiddels en vrij recent is de sturing vanuit het Rijk op dit gebied substantieel toegenomen en liggen momenteel wetsvoorstellen voor om dit ook wettelijk in te regelen. Dit geeft de contouren weer voor uitwerking gedurende de komende jaren. Mede als gevolg hiervan lag het niet voor de hand al meer verstrekkende uitspraken over de woonzorgvisie te doen in de Woonvisie dan wat nu voorligt. Zie de Woonvisie als belangrijke bouwsteen om de Woonzorgvisie op te laten aansluiten en visa versa.
  - Een ander voorbeeld in dit kader is het feit, dat in de ontwerp Woonvisie wordt aangesloten bij vigerend beleid van de gemeenteraad op het gebied van duurzaamheid.
  - Het is niet de intentie om in een Woonvisie tot een uitputtende lijst met afspraken te komen. Een visie heeft tot doel een stip op de horizon te zetten, die voor een geruime periode houvast geeft zodat partners de koers van de gemeente kennen en kunnen helpen deze in gang te zetten en in te vullen.
  - De ontwerp Woonvisie bevat en bepaalde mate aan beleidsvrijheid. Deels zijn bepaalde aspecten echter niet zelfstandig bepaald, maar zijn de een gevolg van bijvoorbeeld landelijke richtlijnen. Bijvoorbeeld richtlijnen die op het gebied van wonen voortvloeien uit:
    - de herziene Woningwet 2015
    - de Nationale Woon- en Bouwagenda
    - het Programma Woningbouw
    - het Programma Een thuis voor iedereen

- het Programma Betaalbaar wonen
- het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
- het Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
- het Programma Wonen en zorg voor ouderen
- het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting
- de Nationale Prestatieafspraken Corporaties

o Verder is bij het opstellen van de ontwerp Woonvisie gebruik gemaakt van een groot aantal onderzoeken in opdracht van Parkstad en andere relevante bronnen. Een overzicht hiervan treft u aan in bijlage 6.

b. Lokale reacties

- Het college heeft op 7 maart 2023 ingestemd het lokale deel van de ontwerp Woonvisie.
- Deze heeft openbaar ter inzage gelegen van 16 maart t/m 12 april.
- Het college heeft op 25 april 2023 de nota van reacties behandeld.
- Op hoofdlijnen worden door de indieners complimenten gegeven over de Woonvisie en wordt deze ook inhoudelijk onderschreven.
- De reacties zijn geschreven vanuit een constructieve houding.
- De reacties betreffen aandacht voor de uitvoering en om deze samen op te pakken. Onder meer door het actualiseren c.q. nieuw opstellen van de huidige meerjarige prestatieafspraken. Een oproep die alleen maar onderschreven kan worden. En waarvoor ook reeds een bestuurlijk overleg gepland is.
- Een indiener heeft zowel regionaal als lokaal een reactie gegeven. Beide reacties hebben een grote overlap. Hierop is dan ook de reactie van de BC W&H van 30 maart van toepassing.
- Tevens werd door een indiener gewezen op de aanwezige hoofdspanningsverbinding Terwinselen-Vegla waarbij bij woningbouw rekening gehouden moet worden.
- De lokale reacties leiden niet tot aanpassing van de ontwerp Woonvisie.

c) *Ambtelijke reacties*

- De begrippenlijst is sinds de ontwerp Woonvisie in samenspraak met de andere gemeenten aangepast. Voorstel is om deze begrippenlijst integraal over te nemen: zie bijlage 8.
- In paragraaf 4.3 onder het kopje ‘doelgroepen’ (zie pag. 20 ontwerp Woonvisie) staat dat het rijk heeft voorgeschreven dat iedere gemeente in 2024 moet beschikken over een woonzorgvisie. Inmiddels is gebleken dat in het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting pas de verplichting geldt per 1-1-2026. Kerkrade is thans bezig met het opstellen van de woonzorgvisie en gaat door met dit proces zodat eind 2023 een document gereed is. Dit behoeft geen aanpassing van de Woonvisie. De gemeenteraad is hierbij wel geïnformeerd over de stand van zaken.
- In bijlage 3 van de Woonvisie staan de uitgangspunten voor de kwaliteit van woningen. Het voorstel is om het volgende daaraan toe te voegen:
  ‘Hardheidsclausule:
  Indien vanwege bijzondere omstandigheden niet kan worden voldaan aan de kwaliteitsrichtlijn woningkwaliteit (o.a. minimaal 75m² g.b.o. woonoppervlakte), dan is in specifieke geval(-en) maatwerk mogelijk. Het college van B&W kan besluiten af te wijken van het bepaalde in de beleidsregel na ontvangst van een uitvoerige gemotiveerde toelichting van initiatiefnemer.’
- De titel van de ontwerp Woonvisie zoals in Kerkrade ter inzage was:
  ‘*Ontwerp Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, lokale Woonvisie gemeente Kerkrade 2023 t/m 2027’*.
  De Stadsregio heeft de titel ontwerp Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade. Daarnaast gaan de andere regiogemeenten en de Stadsregio uit van de periode 2023-2028.

Om aan te sluiten bij de overige Parkstadgemeenten en de Stadsregio wordt voorgesteld wordt om de titel en periode aan te passen naar

'Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade'.

d) Conclusie v.w.b. voorstel aan de raad

- de Woonvisie als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma aan te merken;
- de ambtelijke voorstellen te verwerken in de Woonvisie
- de tekst in de Woonvisie conform aan te passen;
- de ontwerp Woonvisie conform gewijzigd vast te stellen.

Ter verduidelijking is in bijlage 9 een 'was-wordt-overzicht' opgenomen.

e) Behandeling lokale reacties

- Na vaststelling van de Nota van reacties en de Woonvisie door de raad, ontvangen alle indieners per brief de Nota van reacties. Daarbij worden ze hartelijk bedankt voor het geven van hun reactie. De BC W&H stuurt deze v.w.b. de regionale reacties en het college v.w.b. de lokale reacties.

Proces totstandkoming Woonvisie

De totstandkoming van de ontwerp Woonvisie 2023-2028 is als volgt verlopen:

- 1 april 2021: besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om voorbereidingen te treffen voor een nieuwe Woonvisie.
- 30 september 2021: opdracht aan bureau Circusvis voor het opstellen van een rapportage over de belangrijkste inhoudelijke kwesties die in de aanloop naar en aanvullend op de reguliere elementen in een Woonvisie, zouden moeten worden geadresseerd.
- 16 december 2021: Raadsinformatiebijeenkomst inzake voornemen om een nieuwe Woonvisie op te stellen.
- Oktober 2021-februari 2022 gesprekken door bureau Circusvis met veel belanghebbenden en bewoners in de wijken en verslaglegging daarvan in een zogenaamde synopsis: een weergave van de 13 belangrijkste onderwerpen waarin voor het maken van de Woonvisie keuzes gemaakt moesten worden. Deze keuzes hebben later in 2022 geleid tot een eerste uitwerking in de zogenaamde contourennotitie voor de ontwerp Woonvisie. Besloten is, om geen besluiten te nemen in de aanloop op de verkiezingen. De Bestuurscommissie hechtte er waarde aan om de nieuwe colleges hierbij in positie te brengen.
- Op 3 februari 2022 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met het Woonbehoefteonderzoek 2022-2032 als één van de bouwstenen voor de Woonvisie.
- Mei-juli 2022: Gedurende deze tussenperiode na de verkiezingen en collegevorming zijn de belangrijke aandachtspunten uit het collegeprogramma geraadpleegd. Verder is er met de ambtenaren wonen van de 7 gemeenten en Parkstad een scenarioanalyse door Circusvis uitgevoerd om te kijken welke maatregelen in ieder geval uitgevoerd zouden kunnen worden (no-regret) en welke maatregelen scenarioafhankelijk van economische en sociale ontwikkelingen zijn en om flexibiliteit vragen. Daarnaast heeft er een Veerkrachtanalyse plaatsgevonden (bijlage 10).
- 12 september 2022 Raadsinformatiebijeenkomst Parkstad gemeenten (fysiek en digitaal).
- 21 oktober 2022 visiedag van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering met het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad en met het Ministerie van BZK in het teken van de ontwerpversie van de Woonvisie in relatie tot de Regionale Prestatie Afspraken Parkstad (tussen Parkstad, de gemeenten, het ROW en de huurders verenigd in het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties), de

Nationale Prestatieafspraken Corporaties (tussen Aedes, het Rijk en o.m. de VNG), de aanvraag voor de nieuwe Regio Deal en flexwonen.

- November 2022 en januari 2023: wederom gesprekken van Circusvis met bewoners in diverse wijken en ambtelijke invulling van de lokale onderdelen van de ontwerpversie van de Woonvisie door de gemeente.
- 25 november 2022 visiedag van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering over de Contourennotitie van de ontwerpversie van de Woonvisie, over de relatie met de woonruimteverdeling door de corporaties en over de Woondeal Limburg.
- 15 december 2022 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met de zogenaamde Contourennota waarin de contouren van de Woonvisie geschetst werden. Daarbij een toelichting voor de wijze waarop aan de 13 kwesties uit de synopsis invulling gegeven is. de ontwerpversie is vervolgens uitgewerkt in een ontwerpversie van de Woonvisie.
- 20 januari 2023 behandeling van de 1e ontwerpversie van het regionale deel van de ontwerp Woonvisie gedurende een visiedag van de Bestuurscommissie.
- op 31 januari 2023 een bijeenkomst plaatsgevonden met de besturen van alle huurdersorganisaties van de corporaties in Parkstad. Daarin zijn de contouren van de ontwerp Woonvisie besproken. Aandachtspunten vanuit de huurders:
    - De relatie met de woonzorgvisie en de behoefte aan regionale sturing op het proces;
    - De invloed van de Woonvisie op de lokale prestatieafspraken (lokale proces en inhoudelijke afstemming tussen meerdere corporaties en huurdersorganisaties in een gemeente);
    - Het betrekken van de particuliere markt;
    - Sturing op de realisatie van 30% sociaal;
    - De lokale afstemming over de Woonvisie met de huurdersorganisaties i.h.k.v de besluitvorming: de formele en informele rol daarbij van de huurdersorganisaties.
- Op 9 februari 2023 is het regionale deel van de ontwerp Woonvisie gepresenteerd aan circa 80 stakeholders uit het bedrijfsleven (ontwikkelaars, makelaars en beleggers), aan de provinciale en rijksoverheid, en aan de huurdersbelangenvertegenwoordiging in Parkstad, aan de corporaties binnen Parkstad, aan Aedes (de landelijke belangenvertegenwoordiging van de corporaties) en aan het programmabureau van Nationaal Programma Heerlen Noord.
- 16 februari 2023 behandeling van het definitieve ontwerpversie van het regionale deel van de Woonvisie door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering en het besluit om dit onderdeel voor consultatie op 17 februari te verspreiden onder alle 140 stakeholders met het verzoek om reflectie voor 17 maart 2023. Besloten is dat de formele inspraak via de gemeenten verloopt. De 7 gemeenten leggen elk de integrale Woonvisie ter inzage conform de bij de gemeenten geldende inspraakprocedure.
- 16 februari 2023: tevens besluitvorming van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering over de Woondeal Limburg
- 9 maart 2023: Ondertekening van de Woondeal Limburg met het Rijk, de Provincie en de corporaties door de voorzitter van de Bestuurscommissie (wethouder Weijers).
- 30 maart 2023 behandeling van de 6 reacties van stakeholders op het regionale deel van de ontwerp Woonvisie en beslissing dienaangaande van de Bestuurscommissie ten aanzien van het al dan niet verwerken van de reacties naar de definitieve versie. De reacties hebben inhoudelijk geen aanleiding gevormd om het regionale deel van de ontwerpversie van de Woonvisie aan te passen (zie bijlage 4Nota van Reacties). Wel heeft dit geleid tot een meer uitgebreide toelichting in voorliggend raadsvoorstel.

- 25 april 2023 behandeling van het definitieve ontwerp van het lokale deel van de Woonvisie door het college van Burgemeester en wethouders en het besluit om de ontwerp Woonvisie voor inspraak vrij te geven conform de vigerende gemeentelijke inspraakprocedure. De inspraak is ingegaan op 16 maart 2023 en duurde tot en met 12 april 2023. De ingekomen reacties hebben inhoudelijk geen aanleiding gevormd om het lokale deel van de ontwerpversie van de Woonvisie aan te passen (zie bijlage 4 Nota van Reacties). Verder heeft het college het besluit genomen de ontwerpversie van de Woonvisie ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad en in de aanloop daarnaar op 17 mei 2023 te behandelen in de commissie GEZ. De gemeenteraad neemt dan een besluit over de ontwerpversie en de voorgestelde aanpassingen n.a.v. de ingekomen reacties. Tezamen wordt dit verwerkt in een definitieve versie van de Woonvisie.

Rechtmatigheid:

1) Woningwet

Sinds 1 januari 2022 staat in de Woningwet dat iedere gemeente verplicht is om een actuele Woonvisie te hebben. Deze mag maximaal over 5 jaar gaan. De Woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties.

2) Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting i.r.t. Woonvisie

Het Rijk heeft het Wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting in voorbereiding. De wet zal naar verwachting in 2026 in werking treden. Overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over dit wetsvoorstel en de impact hiervan op de ontwerp Woonvisie, leidt tot volgende bepaling:

De Woonvisie kan worden vastgesteld als bouwsteen en inbegrepen worden in het volkshuisvestingsprogramma. Na vaststelling van de Omgevingsvisie door de gemeenteraad en na het in werking treden van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, dient de gemeente vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma uit te werken. Het college van B&W stelt dit volkshuisvestingsprogramma vast. De Woonvisie kan volgens het Ministerie van BZK worden aangemerkt als één van de bouwstenen voor dit volkshuisvestingsprogramma. Een andere bouwsteen zal bijvoorbeeld de nog op te stellen woonzorgvisie zijn.

3) Inspraak

De ontwerp Woonvisie heeft ter inzage gelegen conform de ‘Inspraakverordening gemeente Kerkrade 2004’, artikel 4 lid 1 en 2. (De nieuwe Participatieverordening was ten tijde van inzage nog niet vastgesteld)

4) Bevoegdheden

- De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg is conform de ‘Gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Parkstad Limburg’ annex het ‘Instellingsbesluit bestuurscommissies 2014’ bevoegd om regionaal beleid voor te bereiden en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraden van de 7 Parkstadgemeenten.
- Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om lokaal beleid voor te bereiden en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.
- Het vaststellen van kaderstellend beleid met doorwerking naar gemeenten, als bijvoorbeeld voorliggende Woonvisie, is een bevoegdheid van de afzonderlijke gemeenteraden.

5) Openbare kennisgeving

- Na vaststelling wordt een wettelijk verplichte openbare kennisgeving (publicatie) geplaatst conform de procedure afd. 3.4 van de Awb.
- De Woonvisie treedt de dag na publicatie in werking.

6) Reikwijdte Woonvisie

- Deze woonvisie vervangt de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade 2017-2021. Aan uw gemeenteraad wordt gevraagd in beslispunt 3 om deze oude visie officieel in te trekken.
- De 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, bleef vigerend bij vaststellen van de Woonvisie 2017-2021, maar wordt vervangen door de nieuwe Woonvisie. Aan uw gemeenteraad wordt derhalve gevraagd om de herstructureringsvisie in te trekken. Dit staat in beslispunt 4.
- De 'Regionale woningmarktprogrammering 2019-2022' blijft vigerend. Jaarlijks vindt sinds 2019 een update plaats met de plannen die lopende het jaar zijn toegevoegd of afgerond en of afgevoerd. Dit wordt voortgezet en neemt juist aan belang toe met het oog op de afspraken in de Woondeal Limburg en de ambities en opgaven in de ontwerp Woonvisie 2023-2028.
- De 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is op 28 september 2016 door uw gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid blijft vigerend. Aanvullend op dit kader zijn in de jaren 2017 tot en met 2022 diverse beleidsregels door de Bestuurscommissie vastgesteld en een handreiking opgesteld, die gelden als toelichting of duiding van de afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Verder zijn er ook beleidsregels vastgesteld, die tot versoepeling van de kaders van de Structuurvisie hebben geleid. In bijlage 5 treft u onder de kop Zuid Limburg informatie over alle geldende kaders en beleidsregels aan die ook voor de andere 15 gemeenten in Zuid Limburg gelden.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
Niet van toepassing.

Communicatie
1) Regionaal

De indieners van de reacties op de regionale delen van de ontwerp Woonvisie worden door de voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering geïnformeerd over het voorstel dienaangaande aan uw gemeenteraad in bijlage 4 Nota van Reacties.

2) Lokaal

- De indieners van de reacties op de lokale delen van de ontwerp Woonvisie worden door de wethouder geïnformeerd over het voorstel dienaangaande aan uw gemeenteraad in bijlage 4 Nota van Reacties.
- Na vaststelling wordt een kennisgeving geplaatst als openbare bekendmaking. De Woonvisie treedt de dag na publicatie in werking.
- Zodra de gemeenteraad de Woonvisie heeft vastgesteld wordt met 'Beleef Kerkrade' bekeken op welke manier de Woonvisie gecommuniceerd kan worden.
- Het uitvoeringsprogramma betreft vooral de projecten van het Woonoffensief. Deze worden regelmatig via Beleef Kerkrade gecommuniceerd. Dit wordt gedaan in afstemming met de verantwoordelijke portefeuillehouder.

Burgerparticipatie
Bij het opstellen van de Woonvisie zijn meerdere momenten geweest waarbij o.a. stakeholders, bewoners, raadsleden en collega's zijn betrokken:

- Interviews stakeholders (corporaties, ontwikkelaars, makelaars etc.).
- Straatinterviews met bewoners bij o.a. de AH XL, weekmarkt Simpelveld zowel in de fase van het opstellen van de Synopsis als in de fase van het opstellen van de Woonvisie.
- Regionale raadsinformatiebijeenkomst.
- Regionale bijeenkomst met huurdersorganisaties.
- Presentatie ontwerpversie aan college van B&W.
- Regionale stakeholdersbijeenkomst (o.a. corporaties, projectontwikkelaars, makelaars)
- Lokale stakeholdersbijeenkomst (o.a. corporaties, projectontwikkelaars, makelaars, huurdersorganisaties, collega's).
- Regionale bijeenkomst met ambtenaren van andere disciplines.
- Behandeling ontwerpversie in college.
- Lokale vergaderingen en afstemming met collega's van andere disciplines.

Uitvoering
1) Publicatie

Nadat de gemeenteraad de Woonvisie heeft vastgesteld, zal deze openbaar bekend gemaakt worden (publicatie).

2) Regionaal activiteitenprogramma

In bijlage 7 is het activiteitenprogramma van de Stadsregio Parkstad opgenomen. Hierin staan de activiteiten waarmee voor bepaalde onderdelen al voorbereidingen getroffen worden op of invulling wordt gegeven aan het beleid in de ontwerp Woonvisie.
Voor andere onderdelen zullen regionaal en/of lokaal wel nog extra activiteiten moeten worden uitgerold. Deze activiteiten worden in het Jaarplan van de Stadsregio opgenomen en zijn ook middelen voor beschikbaar. De BC W&H is verantwoordelijk voor de uitvoering hiervan.

3) Lokaal uitvoeringsprogramma: het 'Woonoffensief'

In bijlage 2 van deze raadsnota is het lokaal uitvoeringsprogramma opgenomen. Het uitvoeringsprogramma betreft enerzijds de nieuwbouwplannen en -projecten. Dit is het 'Woonoffensief'. Anderzijds staan er andere soorten (beleids)activiteiten in die de komende jaren uitgevoerd gaan worden.
Het uitvoeringsprogramma Kerkrade is een dynamisch document. Wat nu bij uw gemeenteraad voorligt, zijn de projecten en activiteiten die bekend zijn op moment van opstellen van deze nota. Het uitvoeringsprogramma wordt thans 1 keer per 2 maanden met de wethouder besproken en dan ook geactualiseerd.

4) Opstellen Lokale prestatieafspraken

De Woonvisie vormt de basis voor het opstellen van prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en het college van B&W.

5) Regionale prestatieafspraken

Ook op regionaal niveau zijn door de BC W&H in 2019 regionale prestatieafspraken gemaakt met de 7 gemeenten, de 9 aanwezige woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Deze gaan over kwesties waarbij

het meerwaarde heeft om regionaal af te stemmen. Dit jaar wordt met alle partijen bekeken om deze te actualiseren.

6) Samenwerking onmisbaar

- De Woonvisie biedt een belangrijk eerste volkshuisvestelijk kader in de verdere concretisering van het lokale, regionale, provinciale en rijksprogramma.
- De uitvoering zal op onderdelen ook samen met partners buiten de overheid worden opgepakt. Zo zijn markt- en zorgpartijen bijvoorbeeld betrokken bij gesprekken over herstructureringsopgaven in de wijken en wordt onderzocht hoe innovatie in de bouwsector kan helpen bij de versnelling van de woningbouw, zonder daarbij op lange termijn weer leegstand te veroorzaken.
- Soms vinden de gesprekken voor alle 7 gemeenten tegelijk plaats op regionaal niveau, in andere gevallen op lokaal niveau om concreet aan te sluiten op specifieke vraagstukken of bijvoorbeeld locaties binnen de gemeente. Soms alleen door de Stadsregio.
- Zoals ook onder kopje 'argumenten, punt 2' is weergegeven, hebben alle ontwikkelingen en de programmalijnen van het rijk steeds meer dwarsverbanden tussen allerlei beleidsvelden. De samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie over de afdelingen en domeinen heen is dan ook van groot belang. Iedereen dient, vanuit zijn eigen discipline, samen te werken aan het beter en mooier maken van onze stad, zodat iedereen hier prettig kan wonen. Soms ligt de lead bij het beleidsveld wonen. Soms is dat bij andere beleidsvelden. Belangrijk is dat er goede afstemming is.

Gezondheid en Vitaliteit

De thema's gezondheid en vitaliteit zijn verwerkt in de Woonvisie.

Bijlagen:

1. Ontwerp Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade
2. Uitvoeringsprogramma / Woonoffensief gemeente Kerkrade
3. Samenvatting lokale Woonvisie.
4. Nota van reacties bij de Regionale en lokale Woonvisie 2023-2028, gemeente Kerkrade
5. Beleidskaders en wetten
6. Relevante bronnen
7. Regionale activiteitenoverzicht Woonvisie
8. Begrippenlijst definitief
9. Was-wordt overzicht Woonvisie
10. Veerkrachtanalyse Parkstad