Vragen omtrent Commissievergadering GEZ inzake Agendapunt 6: Regionale en lokale woonvisie 2023-2028, Gemeente Kerkrade.

In bijlage 1: Ontwerp woonvisie Kerkrade, hoofdstuk 4, lezen wij:
"Voor het diversifiëren van het woningaanbod voor huidige bewoners en het aantrekken van nieuwe bewoners is het gewenst om naast woningen in het lagere en middensegment óók woningen toe te voegen in een hoger segment. Voor het behouden én aantrekken van bewoners wordt ook de relatie met het economisch domein gezocht, om zo gezamenlijk een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te creëren. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningmarkt in balans blijft. Concreet betekent dit dat er naar een goede samenstelling van wijken gekeken wordt en gebieden met een te eenzijdig goedkoop woningaanbod voorkomen en/of gediversifieerd worden."

In deze woorden lezen wij dat de wethouder graag een evenwichtiger woningaanbod en bevolkingssamenstelling wil realiseren.

1. Wat zijn de cijfermatige doelstellingen qua woningbestand (in cijfers per type) en bevolkingssamenstelling die horen bij deze visie?
   Er wordt niet gestuurd op aantallen in deze. Het doel is vitale veerkrachtige woonwijken waar het voor iedereen goed wonen is. Dit begint bij een gezonde mix aan woningaanbod. Een deel van de wijken is momenteel te eenzijdig van samenstelling. Door het streven van juiste menging van woonproducten en prijsklassen (o.a. sociale huur, midden huur, betaalbare en middel dure koop etc.) ontstaan aangename leefklimaten in onze woonbuurten. Dit meten we o.a. door de leefbaarheidsmonitor en veerkrachtkaarten.
   U bent reeds in 2022 geïnformeerd over het uitgevoerde Woonbehoefteonderzoek. Dit onderzoek geeft een richting aan. Deze wordt 2-jaarlijks geactualiseerd. Maar nogmaals, het streven is een goede mix van woningen.
2. Hoe is de verwachte bevolkingsontwikkeling van de eigen gemeente (excl. nieuwkomers)?
   E'til onderzoekt 2-jaarlijks de bevolkingsontwikkeling voor de Parkstadgemeenten. Uitgaande van beleidsneutraal onderzoek, waarbij alleen wordt gekeken naar de bewoners die er op dit moment aanwezig zijn binnen de gemeente, is te zien dat er een grote groep bewoners ouder is dan 65 jaar. Wanneer de berekeningen worden doorgetrokken over een periode tot 2040, is te zien dat er een grote afname is in deze bevolkingsgroep. Dus puur demografisch bezien, neemt de bevolking op termijn af.

   Van belang is de migratieontwikkeling. Deze is de afgelopen jaren zodanig groot geweest, dat de krimp die we 5-6 jaar geleden voorzagen, is afgezwakt. Migratie is door onderzoeksbureaus niet goed te voorspellen. Daarvoor worden scenario's ontwikkeld. En op basis hiervan is de verwachting dat de instroom de komende jaren blijft.

   Maar het 'krimpverhaal' willen we niet meer uitstralen als Parkstadgemeenten. Het is van belang dat we onze regio en onze gemeente Kerkrade positief laten zien. Hier is het goed wonen. Hier is het goed leven. En met deze woonvisie willen we ervoor zorgen dat we dit uitstralen zodat ontwikkelaars, en beleggers en corporaties willen blijven investeren in onze gemeente.

3. Daarnaast wordt uitgegaan van bevolkingsgroei door inwoners die Kerkrade gaat aantrekken van buitenaf,
    a. Gaat de Gemeente Kerkrade actief specifieke doelgroepen naar Kerkrade proberen te halen en zo ja op welke wijze, en gericht op welke doelgroep?
    Wonen volgt werk! Gaat het goed met de het economisch klimaat in de stad zal er ook meer vraag naar woningen komen. Vanuit het economisch domein wordt gewerkt aan een aantrekkelijk werkklimaat. We zullen intensief samenwerken om de woningvraag van werknemers van nieuwe bedrijven vroegtijdig in beeld te krijgen en hierop te anticiperen. Met kwalitatief goede woningen – al dan niet na herstructurering - moet Kerkrade een aantrekkelijk alternatief worden om zich te huisvesten.
    b. We zien dat er voor verschillende doelgroepen gebouwd gaat worden. Wat is de uiteindelijke (cijfermatige) samenstelling van de bevolking die de gemeente dan gaat nastreven waarop deze bouwvisie en concreet genoemde bouwplannen zijn gebaseerd.
    Er is geen actieve sturing op aantallen. De vitaliteit en aantrekkelijk woonklimaat in onze woonwijken is zoals eerder vermeld onze graadmeter.

Verder zien wij dat de landelijke trend is dat nieuwbouwprojecten te duur zijn geworden en prijzen van bestaande woningen aan het dalen zijn waardoor nieuwbouwprojecten soms stil komen te liggen of zelfs geannuleerd worden. Ook horen wij geluiden dat de verkoop van sommige nieuwbouwproject woningen in Kerkrade niet goed loopt.

4. Zijn er nieuwbouwprojecten genoemd in de bijlage van de woonvisie die gevaar lopen door deze recente (prijs) ontwikkelingen?
    Het uitvoeringsprogramma geeft onze ambitie weer en is gebaseerd op reële initiatieven. Momenteel zijn er geen signalen dat plannen niet doorgaan. Wel is het uiteraard altijd mogelijk dat plannen worden aangepast en/of in de tijd anderszins tot uitvoering gaan komen.
5. Wat zijn de mogelijke gevolgen voor de doelstelling (en dus voor het woningaanbod en de bevolkingssamenstelling) hierboven mochten er specifieke nieuwbouwprojecten in Kerkrade stilvallen?
    Zie ook het antwoord op vraag 4 met als aanvulling dat er op vele fronten onverhoopt vertraging kan ontstaan. Denk aan procedurele vertraging (bv Wet natuurbescherming, bezwaar & beroep bestemmingsplan etc.), financierings-aspecten, capaciteitsproblemen bij de bouwers, maar ook landelijke issues zoals betaalbaarheid en stikstofproblematiek, zorgen er in het meest slechte scenario voor de nieuwbouwontwikkelingen langer gaan duren.
6. Gaat de wethouder actief bijsturen als er een onbalans dreigt in de bevolkings- en woningsamenstelling als gevolg van deze ontwikkelingen?
    Zoals hiervoor reeds is aangegeven hebben we niet op alle vertragingsaspecten een pasklaar antwoord. Wel zullen we in voorkomende gevallen al de mogelijkheden middelen inzetten waarover we zelf kunnen beschikken als gemeente.

Wij zien de antwoorden graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Fractie VVD Kerkrade