

1 Opening

Goedenavond allemaal. Ik denk dat wij kunnen gaan beginnen. Welkom terug van ons zomerreces. Ik heet u vanavond welkom bij deze informatieavond over het thema wonen. De fractie CDA heeft het initiatief genomen om dit onderwerp op de agenda te zetten. Het agendaverzoek is toegevoegd bij de stukken met daarin twee lijnen: de beleidsmatige lijn en de praktijkgerichte lijn. Door de actualiteit komt het beleidsmatige uitleg vanavond aan de orde. Hoe zit het woonbeleid in elkaar? Daar gaan we het vanavond over hebben. Als ander punt vanavond is er vanuit portefeuillehouder Geers het onderwerp sturingsinstrument ingebracht. Waarover later in de commissie in de raad stukken ter besluitvorming worden aangeboden. Ik wens ons een informatieve avond toe. We beginnen met een uitleg van het woonbeleid. Laat deze eerst op alle fracties toekomen. Daarna is er ruim de gelegenheid om informatieve vragen te stellen. Ik moet erbij zeggen dat vanavond een informatieavond is. Niet per se een politieke avond. Ik zal geen politiek debat toestaan. Daar zullen we later in deze cyclus voldoende tijd voor hebben. Ik kijk naar het CDA, of die iets wil toevoegen. Ik denk dat wethouder Geers zeker iets wil toevoegen. Ik geef het woord aan het CDA. Dank u wel, Voorzitter. We zijn blij dat we dit belangrijke onderwerp gaan bespreken. We hebben dat in februari bij het presidium aangereikt. En in eerste instantie, zoals u al aangaf in oktober geagendeerd. Nu naar voren getrokken door actualiteit. Daar verschillen de meningen over, maar dat terzijde. We zullen geen politiek gaan bedrijven. We zijn blij dat dit belangrijke onderwerp besproken wordt. Ik denk dat we als Kerkrade heel goed moeten beseffen dat onze woningvoorraad op orde moet zijn. Ik gun ieder raadslid en commissielid dat we de kennis en kunde die hier ambtelijk en in veel rapporten voorhanden is, op deze manier aangereikt krijgen. In plaats van dat we het enkel uit de stukken moeten lezen in de beperkte tijd die we vaak hebben. Ik denk dat het een verrijking zal zijn voor eenieder hier om op een later moment een goede discussie te voeren. Aanvullend daaraan goede keuzes te maken. -Dank u wel. Ik ga naar wethouder Geers.

2 Woonbeleid Kerkrade

Dank u wel, Voorzitter. Veel van wat u in uw inleiding zei, wilde ik aangeven. Misschien belangrijk om vooraf aan te geven: er is jarenlang hard gewerkt aan het woonbeleid. Er zijn gigantische stappen gezet. Er is fors in geïnvesteerd en er is afgelopen jaren tal van beleid gemaakt. Wat we vandaag zullen laten zien, is: hoe zit dat beleidskader in elkaar? Hoe past hetgeen wij doen binnen een regionaal kader? Wat betekent dat vervolgens in concrete plannen? Wat betekent dat in concrete aantallen? Wat betekent dat in concrete samenstelling van de wijken? Daarin zult u een beeld zien van hoe de wijk er nu uit ziet. Hoe de wijk er met ons plan uit gaat zien. Vervolgens ziet u het sturingsinstrumentarium. Waarin wij laten zien dat verdere sturing noodzakelijk is op onze woningmarkt. We zullen tevens vooruitkijken naar nieuwe plannen die er zijn. Wat voor effect zij hebben. Ik ben heel blij dat deze bijeenkomst er is. Het is een belangrijk onderwerp wat we moeten bespreken. Het is fijn dat het CDA dit initiatief heeft genomen. Ik vond het belangrijk en urgent om dit thema veel breder te pakken dan primair beoogd was. Daar is achter de schermen gigantisch aan gewerkt. Als ik naar de twee mensen naast mij kijk, en de mensen die achter in de zaal zitten, is er de afgelopen weken bijna tot in de late uurtjes in ieders vakantie aan gewerkt om deze belangrijke stap voor onze stad voor elkaar te krijgen. Dat is iets wat we niet moeten onderschatten. Het werk wat gedaan wordt, is het fundament van de stad van morgen. Tot zover. -Dank u wel voor de toelichting. Ik denk dat wij door kunnen met het woonbeleid. Ik geef graag het woord aan de ambtelijke organisatie. U kunt zich voorstellen. Goedenavond allemaal. Ik ben Susanne Vreuls. Ik ben beleidsadviseur wonen. Sinds negen jaar bij deze gemeente. Daarvoor een ruime tijd bij gemeente Simpelveld gewerkt aan het Beleidsveld Wonen. Zoals de wethouder zegt: er is heel veel gebeurd. Wonen is nu niet meer zoals het vijftien jaar geleden was. Er is veel bijgekomen. Vandaar dat we vanavond veel te vertellen hebben. Ik probeer het kort te houden. Nicolaas heeft iets meer de tijd nodig. Er komen andere mensen aan bod die wat toelichten. Nicolaas had ik al genoemd. Samen zijn wij het team Wonen van de gemeente. John Schmeets gaat wat uitleggen over de grondexploitaties. Daar waren in het verleden vragen over vanuit de raad om een toelichting op te geven hoe dat werkt. Na de pauze komt Jaimy van Dijk: de Voorzitter van de bestuurscommissie Wonen. Pim Tiggeeloven van Companen komt iets toelichten over sturingsinstrumenten. Ik ben Susanne. We beginnen met het woonbeleid. We hebben twee keer momenten om vragen te stellen. De ervaring leert dat er tijdens de

presentatie veel vragen worden beantwoord. Schrijf ze vooral op en laat het ons weten op het moment dat er ruimte voor is in de presentatie. Ik begin met het bestaande beleid. Van boven naar onder: het meest actuele beleid tot 2016 toen ik hier begon met werken. De structuurvisie is nog steeds van toepassing. We hebben heel veel gedaan de afgelopen jaren. Dat hebben jullie allemaal vastgesteld. Met uitzondering van de prestatieafspraken, omdat het een bevoegdheid is van de colleges. Daar zijn jullie over geïnformeerd. Het meest belangrijke recente document is de toekomstvisie wonen, welzijn en zorg. Dat is de woonzorgvisie. Woonbehoefte onderzoek hebben we gehad. Dat vormt voor ons de basis voor ons woonoffensief. De prestatieafspraken die we met de corporaties hebben. Want zonder de corporaties kunnen wij ons woonbeleid niet realiseren. We hebben een adviesrapport gehad over sturingsinstrumenten: de woonvisie. Daar ga ik zo verder op in. We hebben ook beleidsregels waaronder woningsplitsing en wijziging gebruik. We hebben een Woondeal in heel Limburg. Daar maken wij onderdeel van uit. Dan hebben we de structuurvisie met bijbehorende beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen. Hoe zit het wonen in elkaar? We hebben natuurlijk een wettelijk kader. We zijn wat sectoraal bezig, maar we zijn altijd integraal aan het uitvoeren. Dat kan niet anders. De Omgevingswet is sinds januari 2024 van toepassing. Die vormt de basis voor ons woonbeleid. De omgevingsvisie hebben jullie onlangs in ontwerp behandeld. Die zal geloof ik begin november in de raad ter vaststelling worden aangeboden. Dat is het strategisch kader voor de hele fysieke leefomgeving, waar allerlei thema's aan bod komen. Zeker wonen. Voor ons sectorale beleid is de woonvisie van belang: de regionale en de lokale in één document. Die vervult volgens de Omgevingswet het volkshuisvestelijke programma voor een groot deel. Daar hebben we allerlei beleidsregels onder zitten en de prestatieafspraken. We werken via het woonoffensief aan de uitvoering. Toekomstvisie, wonen, welzijn en zorg hoort er natuurlijk bij. Die vormt onderdeel van het volkshuisvestelijke programma. Woonoffensief is de uitvoering. Die geeft de ambities weer. Die geeft de projecten weer. De projecten hangen achterin de zaal. Kijk daarop, dan is dat overzicht voor jullie actueel. We zijn bezig met de uitvoering langs juridische instrumenten: de sturingsinstrumenten. Om grip te krijgen op de woningmarkt, op de leefbaarheid of verbetering van onze stad. Dat doen we allemaal in regionaal verband met de provincie, met de stadsregio. Daarbij hebben we veel beleid wat we samen opstellen en samen uitvoeren. Daar zal Jaimy van Dijk nadere toelichting op geven. We hebben te maken met allerlei wetten: de Woningwet, de Wet betaalbare huur, over woningwaarderingssysteem, de Huisvestingswet. Daar komen we op terug bij sturingsinstrumenten. Die regelt de huisvestingsverordening en huisvestingsvergunningen. Dan hebben we de Goed Verhuurderschap. Die gaat over het melden van burgers bij de gemeente als een verhuurder zich niet goed gedraagt. Terug naar de omgevingsvisie. Ik heb er twee documenten uit gehaald. De omgevingsvisie gaat uit van vier kernambities: Leefbare stad, Werkende stad, Meergeneratiestad en Klimaatbestendige stad. Het gaat over de totale fysieke leefomgeving. Wonen is er uiteraard in verwerkt. Voor uw beeldvorming: het gaat over het huidige woningaanbod. Dat staat erin. Het is eenzijdig, het is verouderd. Vernieuwing is nodig, renovatie, verduurzaming, nieuwe woningen, levensloopbestendig wonen, woonzorgcombinaties, starterswoningen. Dat staat erin. Daar moeten we naartoe. We zetten in op meer balans in het aandeel sociale huur. Die balans is net verkeerd voor een gezonde opbouw van een hele stad. We hebben ongeveer 32% vanuit de woningcorporatie en ongeveer 16% vanuit de particuliere huur. Daar moeten we inzetten op andere doelgroepen en middensegment huurwoningen en koopwoningen. Belangrijk zijn onze historische linten. Er is veel leegstand geweest. Veel leefbaarheidsproblemen. Dat willen we via de omgevingsvisie aantrekkelijker maken. Vanuit wonen ontwikkelkansen geven aan leegstaande panden. Dan gaat het natuurlijk over voorzieningen, gezondheid, werkgelegenheid en landschap. Dat hebben we uiteraard nodig. Wonen in een huis is leuk, maar de hele omgeving en alles wat erbij hoort, maakt het echt aantrekkelijk om in Kerkrade te wonen. Daar hebben we er veel van. In de omgevingsvisie kijken we: hoe gaan we onze nieuwe woningbouwgebieden bepalen? We hebben niet veel ruimte. We zijn een behoorlijk volgebouwde stad. We hebben in de omgevingsvisie een paar aandachtspunten: buurtknooppunten zijn heel belangrijk. Ouderen moeten in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Mensen willen liever niet Van Eygelshoven naar Bleijerheide of van Bleijerheide naar Terwinselen. Als je daar je hele leven woont, wil je daar blijven. Je sociale netwerk ligt daar. De stationslocaties in Eygelshoven-Markt en Kerkrade-Centrum zijn voor ons plekken die kansen bieden voor woningbouw. Er zijn hele snelle verbindingen. Treinen rijden hier een paar keer per uur: je bent zo overal. De linten zijn heel belangrijk. Daar moeten we aan gaan werken. Dat is de volgende stap. Bestaande buurten: er zijn nog wat plekken. Er zijn inmiddels niet meer zo heel veel plekken waar onbenutte bouwtitels zitten. Waar mensen een kavel naast hun woning hebben die ze ooit eens hadden gekocht voor hun zoon of dochter om daar een woning te bouwen. Je ziet dat dat toch verkocht wordt en gebouwd wordt. Een straatje erbij is iets wat vanuit de provincie is bedacht. Dat zijn kleine plekjes aan de rand van de stad die op kleinschalige manier gebouwd kunnen worden. Een voorbeeld waar we mee bezig zijn is aan de Kattenberg. Dan hebben we werkgebieden. Sommige plekken in de stad passen niet meer in de woonwijk. Die wil je gaan verkleuren als er mogelijkheden zijn. Als bedrijven ooit zijn gestopt en er niks wordt gebouwd om dat te

verkleuren naar wonen. Als laatste moet je denken aan uitleglocaties. Wat heel aantrekkelijk kan zijn voor het hogere segment. Woonvisie is voor ons de basis met drie strategieën: kansrijk wonen, kansrijke woonomgeving, nu en in de toekomst. Nogmaals: heel integraal opgepakt. Leefbaar, sociaal, duurzaam, klimaat en historische waarden. We hebben natuurlijk wat pareltjes in de stad. Je moet niet alles gaan herstructureren. De doelen van de woonvisie voor uw beeldvorming zijn: vernieuwing en kwaliteit. Daar zetten we sterk op in. Vitale, veerkrachtige woonwijken. Dat heeft te maken met een goede mix aan bewoners, maar ook een goede mix aan typologie woningen. Betaalbaarheid is zeker belangrijk, maar in Kerkrade is het ook nodig om naar het middensegment en het dure segment te gaan. Het particulier bezit: er is een aantal verloederde panden. Historische linten zijn daar voorbeelden van. Bij Heidestraat zijn er een aantal te vinden. Daar zijn we mee bezig. Ook via het Volkshuisvestingsfonds. Wat u wellicht weet. We hebben in de woonvisie kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen opgenomen. We werken als gemeente steeds vaker aan een wijkgerichte aanpak. Dan komt er aanstaande regelgeving: de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Die regelt dat het Rijk meer grip op wonen wil hebben. Meer wil gaan sturen op verdeling van woningen. Het is belangrijk om te weten dat erin staat dat het gemiddelde percentage landelijk in Nederland 27% sociale huur is. Gemeentes die er onder zitten, moeten bij hun nieuwbouwprogrammering meer aan sociale huur gaan realiseren. Gemeentes die daarboven zitten, waaronder wij, moeten veel meer naar het middensegment en hoger segment gaan. De wet is nog niet ingegaan. Het moet in de Eerste Kamer besproken worden. Het idee is dat het ergens in 2026 gaat gebeuren. Er komt een verplichte urgentieregeling. Daar werken we in de regio samen aan. Ze proberen kortere procedures te regelen in de bezwaartermijn. Dan is de provincie bezig met een provinciaal omgevingsplan Limburg. Ik geef het woord aan Nicolaas. Hij gaat meer over het woonoffensief vertellen. Ik ga wat vertellen over het woonoffensief. Om dat goed te kunnen toelichten, is het van belang om andere punten te bespreken. Dat zijn de segmenten die we hebben, de programmering en de woningverdeling. De segmenten hebben we nodig om überhaupt over ons woonoffensief te kunnen spreken. Omdat we daarmee inkleuren: wat voor woningen hebben we nodig? Dan moeten we eerst weten welke segmenten we hebben. Het woonoffensief is onze programmering. Het woonoffensief behelst alle projecten die wij hebben. Die wij willen nieuwbouwen. Ook onze sloop zit daarin. Dat is onze programmering. Wij moeten precies kijken: wat hebben we in deze stad nodig, welke soort woningen en voor welke mensen bouwen we? Heel langzaam groeien we naar hopelijk 48.000 tot 50.000 inwoners. Om die mensen te kunnen bedienen, moeten we die voorraad hebben. Susanne heeft het net aangehaald: kwalitatief hoogwaardige woningen en een evenwichtig woningaanbod is hierbij van belang. Dat gaat door ons hele beleid heen. Dat moet terugkomen onze programmering en in ons woonoffensief. Deze sheet heb ik ertussen gezet. Die komt uit ons laatste woonbehoefteonderzoek. Het woonbehoefteonderzoek wordt geraadpleegd omdat we niet alleen moeten kijken naar: wat voor producten moeten we bouwen? Maar voor wie we bouwen en voor hoeveel mensen we bouwen. Er zijn vier verschillende scenario's. Het meest negatieve scenario is het basisscenario. Dat gaat heel erg uit van sterfte- en geboortecijfers. We hebben bij dat laatste woonbehoefteonderzoek gezien dat er een grote toestroom is. We hebben een vestigingsoverschot. Dat een heel groot deel van dat basisscenario goedmaakt. Hier is te zien dat de eerste jaren voorlopig groei is. Dit is de kaart voor Parkstad. Ik heb helaas geen kaart van Kerkrade alleen gevonden. Het verloop is bij ons precies vergelijkbaar. Daarom kon ik deze beelden goed gebruiken. De onderste lijn is dat basisscenario. Bij de groene lijn is rekening gehouden met de mensen die zich hier van buitenaf komen vestigen. De twee lijnen daarboven zijn de economische scenario's. Daarbij wordt gekeken: hoe kunnen wij invloed uitoefenen? Dat wil zeggen: de mensen die al in Kerkrade of in Parkstad werken, maar er nog niet wonen. Als we daar een aantal meer kunnen verleiden hier te komen wonen, wat zou dat voor onze bevolkingsgroei doen? Ik vind dat interessant, omdat het ons in staat stelt om iets toe te voegen en om te sturen. Zoals gezegd, is het heel belangrijk om te onderzoeken: wat hebben we precies nodig? Dit is een volgende sheet uit datzelfde woonbehoefteonderzoek 2024. We moeten niet alleen weten voor wie we bouwen, maar ook: wat voor producten we moeten bouwen. Dat is belangrijk voor onze programmering. We moeten weten voor hoeveel mensen we moeten bouwen, maar ook wat voor producten ze vragen. Als we die mensen willen verleiden hiernaartoe te komen en zich hier te vestigen, moeten we de producten hebben waar deze mensen om vragen. We hebben in Kerkrade zelf al een grote vraag. Dit is met name de sheet van de nultredenwoningen. Die heb ik erin gezet omdat dat het product is wat er met kop en schouders bovenuit steekt. Daar is de grootste behoefte aan. Hier is duidelijk te zien dat met name de woningen in de middenhuur en in ieder koopsegment in deze vorm, dat dat de woningen zijn die het meest gevraagd worden. We gaan door naar de segmenten. Daar heb ik de percentages onder gezet die Susanne net aanhaalde: die 30% en 40%. Ik noem dat de landelijke segmenten. Voor Kerkrade zijn dat niet de beste segmenten. Daaronder ziet u ze staan. Het sociale segment wordt als één segment behandeld. Dat is de huur tot € 900,07. Dan hebben we het middensegment. Dat is de middenhuur en de koop tot € 405.000. Daarboven zit het dure segment: het vrije huursector met koop vanaf € 405.000. Waarom zijn dat voor Kerkrade niet de meest handige segmenten? Omdat we

natuurlijk relatief onderaan die markt zitten. Onze koopwoningen vallen voor het grootste gedeelte onder die € 405.000. Dan heb je heel weinig differentiatie. Ik heb deze segmenten aangehouden, maar ik heb er zelf een segment tussen geplaatst. Zodat we een beetje kunnen differentiëren en inzicht krijgen in: welke woningen hebben we in Kerkrade? Waar willen we meer van en waar willen we minder van? Heel belangrijk is de sociale huur. Dat is een van de zaken die ons hier erg aan het hart liggen. Dat heeft ermee te maken dat we moeten sturen naar iets minder sociale huur. Dat moet je in Kerkrade goed differentiëren. We hebben die sociale huur onder te verdelen in drie verschillende segmenten: de dure sociale huur. Dat is de huur tussen € 732 en € 900. Het middensegment van de sociale huur ligt tussen de € 477 en de € 732 en het goedkope sociale huursegment is de sociale huur tot € 477. Ik denk dat iedereen aanvoelt dat met name dat dure sociale huursegment, een heel duur huursegment is. We zitten in Kerkrade. We hebben hier andere inkomens. We hebben hier een ander prijspeil qua woningen. Dat betekent dat het dure sociale huursegment voor hier al als duur moet worden aangemerkt. Desalniettemin, bij ons moet er natuurlijk iets veranderen in dat sociale huur segment. We hebben dat goed bekeken. Wat met name noodzakelijk is, is dat die twee goedkopere sociale huursegmenten verder worden teruggedrongen. Dat we het dure sociale huur segment daar waar nodig en mogelijk terugbouwen. Dat heeft ermee te maken dat we moeten kijken: wie woont er nu in Kerkrade? Als we willen herstructureren, moet er ruimte en plaats blijven voor de mensen die hier al wonen. We zetten voor een groot gedeelte in op de andere segmenten: de koopsegmenten, de middenhuur, maar ook op de dure sociale de woningen waarvoor heel veel mensen die reeds hier wonen ruimte is. Dat we het teveel aan probleemwoningen in het goedkope en middensegment van die lage huur kwijtraken. Waarom het dure sociale segment nog meer als duur ervaren wordt, blijkt uit de volgende sheet. Daar is te zien hoe die sociale huur zich in de loop der tijd heeft ontwikkeld. We zien dat in de laatste vier jaar dat hele dure sociale huursegment erbij is gekomen. Tot vier jaar geleden was dat dure sociale huursegment helemaal geen sociale huur. Dat was altijd al de vrije huur. Dat is een behoorlijk dure huur. In de tweede kolom die u net zag, heb ik een bedrag achter die € 900,07 staan. Dat is het bedrag dat je als gezin mag verdienen om voor die sociale huur in aanmerking te komen. Dat is een fors gezinsinkomen. Als wij van mening zijn dat dat het inkomen is dat we bij de laagste klasse moeten neerzetten, zou dat vreemd zijn. Dat was een volgend argument om een tussencategorie in te bouwen, die aangeeft dat we daar meer differentiatie in moeten aanbrengen. We gaan naar de segmenten die ik heb gemaakt. Daarbij heb ik een-op-een de segmenten van het Rijk aangehouden. Dat is het hoge segment wat ongewijzigd blijft. Aan het middensegment heb ik een koopcategorie toegevoegd. Namelijk tot € 280.000 en vanaf € 280.000. Zouden we dat niet doen, dan zouden bijna al onze woningen in die middencategorie vallen. Dan zouden we geen beeld hebben van wat we precies aan producten hebben. Ik heb gekozen als laag segment de twee goedkope sociale huur segmenten. Dat is het goedkope sociale huur segment en het midden sociale huur segment. Als middensegment heb ik een aparte onderkant gemaakt met koopwoningen tot € 280.000 en de dure sociale huur tot € 900. De bovenkant van het middensegment heb ik opgesplitst in de tweede categorie: de woningen vanaf € 280.000 tot € 405.000. De middenhuur is de huur vanaf € 900 tot € 1.184,83 per maand. Dat vond ik een betere indeling. We komen tot de programmering. Daarom waren die segmenten van belang. Hier is te zien dat we met name in die goedkoopste sociale huurklassen onze slooppopgaven hebben. Dat zijn de woningen die we moeten zien kwijt te raken. We gaan ze niet allemaal kwijtraken. We hebben mensen die daarvan afhankelijk zijn. Het zijn de woningen die de minste kwaliteit hebben. Waarvan wij vinden dat mensen daar niet in zouden moeten wonen. Het zijn vooral de kwetsbare woningen waarbij we zeggen dat ze moeten worden aangevuld met sterkere schouders. Er moeten andere woningen en andere producten omheen worden gebouwd. De slooppopgaven zijn 1.469 woningen. Met name in het laagste segment. Daarvoor komen 2.168 woningen terug. Er is duidelijk te zien dat die uitsluitend vanaf de dure sociale huur worden gebouwd en vervolgens in de middenhuur en in de koop. Dan hebben we 1.001 woningen die niet verder zijn bestemd. We willen erop sturen dat we zeker op die 30-40-30 komen. Zodat daar een betere basis en een betere mix ontstaat. Vooral dat het goedkope segment niet verder wordt aangevuld. Daar hebben we veel van in Kerkrade. Nogmaals, we houden oog voor het sociale segment. Dat doen we in het duurste sociale segment. Die 1.001 woningen heb ik in de volgende sheet onderverdeeld in de categorieën waarin we ze willen bijbouwen. Dan komen we tot deze verdeling. Als we die 1.001 woningen in die 30-40-30 verdelen, is dit qua nieuwbouw de programmering waarop wij sturen en al veel gestuurd hebben. De mensen die in Rolduckerveld een kijkje hebben genomen, hebben gezien dat daar veel en voornamelijk in het allergoedkoopste segment gesloopt is. Vooral dat er teruggebouwd is in de dure sociale huur. We hebben die woningverdeling waar we die 30-40-30 hadden staan. Daar doelde Susanne op. Wij zitten hier op 45%, 46% sociale huur. Dat is te hoog. De nuancering die ik net heb aangebracht, is heel belangrijk hierbij. Wij zitten in een lage prijscategorie. Deze verdeling is door het Rijk aangebracht. Zij moeten rekening houden met woningen in Wassenaar, Bloemendaal en in Aerdenhout. Ze hebben natuurlijk een grofmazige verdeling gemaakt. Waar het heel zwaar zal zijn om die lagere segmenten te bedienen. Bij ons lijken ze daardoor oververtegenwoordigd, maar

dit is vrij normaal. Waar wij op moeten sturen is dat binnen dat sociale segment, die hele goedkope woningen en die woningen van een hele slechte kwaliteit, verdwijnen. Hier het voor de programmering te zien en na de programmering. We schuiven met de sociale huur verder de goede kant op naar bijna 42%. Nogmaals: dat lijkt weinig, maar van sociale huur naar minder sociale huur is een hele grote opgave. Het zijn mensen die in de woningen wonen. Wij kunnen die mensen niet zomaar uit hun woning zetten, de woning afbreken en in het dure segment terugbouwen. Omdat we zeggen: daar hebben we niet genoeg van. Die mensen kunnen helemaal niet in die dure woning wonen. Daar moeten we rekening mee houden. Waar we rekening mee moeten houden, is dat de gemeente zelf helemaal geen woningen heeft. Wij kunnen niet zomaar woningen afbreken. Wij zijn afhankelijk van derden, van wie die woningen zijn, die bereid zijn die woningen te slopen. En daar nieuwe woningen voor terug te bouwen. We hebben gelukkig goede contacten en goede gesprekken met de corporaties en de bouwers. Op zich lukt dat goed. De opgave die achter dit ogenschijnlijk kleine percentage verbetering schuilt, is enorm. Dat wij bijna 1.500 sociale huurwoningen slopen en daar maar 600 voor terugbouwen, geeft aan hoeveel wij tijdelijk en permanent moeten tussenplaatsen. Dat is een hele grote opgave. Het is geen kleine verschuiving in het percentage, maar een hele grote verschuiving de goede kant op. De tabel daaronder maakt dat duidelijker. Daar waar wij die 42% in die hogere tabel zien, zien wij in die lage tabel die 42% opgedeeld in die goedkope en midden sociale huur en in die dure sociale huur. Daar is te zien dat die goedkope sociale huur, enorm afneemt: van 37% naar 30%. Dat de dure sociale huur enorm toeneemt. Je ziet het niet in de tabel daarboven, want daar wordt de sociale huur op een hoop gegooid. In de tabel eronder is te zien dat achter het kleine percentage veel meer schuil gaat dan het lijkt. De bovenste tabel is dezelfde. De tabel daaronder is de verdeling van de vier segmenten die ik heb gemaakt. We zien dat we redelijk naar een goede balans gaan. Ook aan de onderkant. Dat daar met name de lage sociale huur en de duurdere sociale huur plus dat goedkopere segment, al een behoorlijk mooi aandeel heeft in de totale verdeling waar wij bij die programmering naar moeten kijken. Mensen denken: we kijken alleen naar die 46% en dat moet minder. Wij kijken tot op buurtniveau: hoe staan we ervoor? Bij iedere wijk, bij iedere buurt kijken we: wat zijn de percentages? Hoe wordt de wijk beleefd? Dat heb ik hierachter gezet met het woord: veerkracht. Hoe voelen mensen zich in hun wijk? Hoe veilig voelen ze zich? Maar ook: hoe draagkrachtig zijn de bewoners van zo'n wijk? We zien in Kerkrade-West dat de percentages sociale huur daar redelijk goed zijn, op Heilust na. Dat is een wijk waar wij zwaar op moeten sturen. Het geeft vooral aan dat we daar oog voor hebben. Dat we zien: welke wijken zijn dat en waar moet aan gewerkt worden? De overige wijken scoren voldoende. Wij als Kerkrade zijn daar erg blij mee. Dat blijft onze aandacht houden. We gaan naar Kerkrade-Noord. Dat scoort erg goed. De sociale huur valt heel erg in het percentage van wat het Rijk graag wil zien: rond die 30%. Eygelshoven-Kom, Eygelshoven-Centrum, heeft een hogere sociale huur en scoort toch heel erg goed. Hoe komt dat? Dat komt omdat Eygelshoven in het midden zit. Omringd door die andere goede wijken. Die andere goede wijken zijn op dat centrum gericht. Die gaan daar naar de winkel, naar de markt. Dat bij elkaar ondersteunt zo'n wijk. Ondanks dat er meer sociale huur is. Bij Chevremont zien we dat het zwakker is. Dat heeft ermee te maken dat dat aansluit op Kerkrade-Oost. Helaas is dat een beetje ons probleem. Ons zorgenkindje. We hebben er drie zwakke buurten, vooral Rolduckerveld, met een zware onvoldoende: 77% sociale huur is natuurlijk veel te hoog. Nogmaals: we sturen daar gericht op. Dat doen we in meerdere wijken. Op deze manier geven we prioriteit aan de wijken die het het hardst nodig hebben. In dit geval hadden we onze pijlen zwaar gericht op Rolduckerveld. Dat staat bij onze programmering bovenaan. Hier is te zien hoe zwaar we die buurt verbeteren. We gaan van 77% sociale huur voor de programmering naar 44% na de programmering. Dat is een enorm verschil. Het zijn niet allemaal loze beloftes. Ik denk dat ik iedereen daarvan kan overtuigen. Wat daar inmiddels gesloopt en nieuwgebouwd is. We zijn er al heel ver. Die 77% hebben we daar al niet meer. Het is een prioriteitwijk waar wij zwaar op gestuurd hebben. Waar mijn collega's hard aan gewerkt hebben. Een tweede wijk waar we heel hard op sturen, is het centrum. Het centrum is voor de hele stad belangrijk. Het is niet alleen belangrijk voor alle omliggende wijken, maar ook voor de mensen die wij willen aantrekken van buiten Kerkrade. Die mensen moeten hier niet alleen het juiste woonproduct kunnen vinden, die moeten een aantrekkelijk centrumfunctie hebben. Daar wordt zwaar op ingezet. We zetten daar niet alleen in door middel van woningbouw. Hier is duidelijk te zien dat we daar aan de hand van de programmering heel zwaar op sturen. Het percentage gaat daar terug van 56% naar 47%. Ik denk dat iedereen het met me eens is dat dit hele goede verbeteringen zijn. Nogmaals, rekening houdende daarmee dat die 44% niet te vergelijken is met die 77%. Die 44% sociale huur heeft een veel betere balans tussen dure sociale huur en goedkope sociale huur dan dat die 77% had. In die 44% is de verhouding dure sociale huur veel groter dan bij die 77%. We hebben een ontwikkelkaart gemaakt. Daar staan alle bouwprojecten op die min of meer in de pijpleiding zitten. Er is met kleur ingetekend welke locaties dat zijn. Die kleuren geven aan in welk stadium zich ieder afzonderlijk project bevindt. Daarachter staan de bouwprojecten met de aantallen woningen die daar worden gebouwd. Er is zelfs onderscheid gemaakt tussen de koopwoningen en de huurwoningen. Die kaarten heeft u nog niet. Die worden u toegestuurd met die lijn,

zodat u die thuis kunt bekijken. Daar staan alle bouwprojecten in die we nu hebben. Op de laatste hebben wij de verdeling aangegeven: hoe zit het precies in Kerkrade met de sociale huur, met koopwoningen, met de gemiddelde koopprijs? We krijgen weleens de vraag alsof we alleen over Kerkrade als totaal iets willen zeggen en naar die percentages kijken. Maar we kijken tot op buurniveau om tot een betere balans te komen in die woningmix. En daar onze programmering op aan te passen. Dat was het. Goedenavond. Ik ben John Schmeets, een van de twee planeconomen van de gemeente Kerkrade. Ik ben vanuit mijn functie nauw betrokken bij de uitvoering van de gemeentelijke grondexploitatie. Daarom ben ik gevraagd om een korte toelichting te geven op wat grondexploitatie is. Ik wil eerst het kader aangeven waarbinnen grondexploitatie een rol speelt. Grondexploitatie speelt met name een rol binnen het beleid op het gebied van wonen, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing. Dat beleid is terug te vinden in programma acht van de begroting. In het programma zijn de speerpunten en de doelen van het beleid omschreven. As ik naar die zeven of acht speerpunten en doelen kijk, kan ik er zo drie opnoemen die direct te maken hebben met grondexploitatie. Die drie punten zijn: het inzetten op een verantwoorde mix van woningaanbod. De realisatie van het project 'Kaalheide Bruist' een voorbereiding. Het project op D'r Pool is een project reeds in uitvoering. Een van de instrumenten om je doelen op het gebied van wonen, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing te bereiken, is het grondbeleid. Door of met grondbeleid kunnen ontwikkelingen zoals woningbouw, het realiseren van commercieel vastgoed of maatschappelijk vastgoed, het inrichten van de openbare ruimte enzovoort mogelijk worden gemaakt. Het initiatief tot het ontwikkelen van een gebied kan worden genomen door de gemeente, door externe partijen of door de gemeente en externe partijen samen. Dat hangt nauw samen met de belangen van die partijen. Daarbij speelt het grondbezit van de initiatiefnemers, de zogenaamde grondpositie, een heel belangrijke rol. De grondpositie is mede bepalend voor de vorm van het grondbeleid voor die ontwikkeling. Grondbeleid kent vanuit het perspectief van de gemeente drie verschillende vormen. Namelijk: het actieve grondbeleid, het faciliterende grondbeleid en een mengvorm van die twee. Het doel van alle drie vormen is te komen tot het vormen van bouwgrond. Dat is wat grondexploitatie betekent: het transformeren van gronden naar bouwgronden. Voordat we dieper ingaan op de grondexploitatie gaan we terug naar de drie vormen van grondbeleid. Dan beginnen we bij actief grondbeleid. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente zelf gronden die kunnen worden ontwikkeld. Of gaat de gemeente die gronden verwerven om te ontwikkelen. Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf de grondexploitatie en geeft de bouwgrond uit. De ontwikkelaar die de bouwgrond koopt, bouwt woningen of ander soort vastgoed en zet dat in de markt. Actief grondbeleid is risicovol. Daar kun je veel geld mee verdienen. Als je pech hebt of het verkeerd gaat, kun je zware verliezen lijden. Dat is anders bij faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente geen grond in bezit. Een private partij voert de grondexploitatie en geeft bouwgrond uit. Of bouwt zelf en zet de woningen of ander vastgoed in de markt. De gemeente maakt de ontwikkeling mogelijk. Dat is de faciliterende rol. Door bijvoorbeeld het bestemmingsplan te wijzigen, het omgevingsplan te wijzigen door infra aan te leggen of andere voorzieningen die nodig zijn voor die ontwikkeling. De kosten die de gemeente daarvoor maakt, moeten verhaald worden op de ontwikkelaar. Dat is een verplichting. Bij dat grondbeleid loopt de gemeente weinig risico tot geen risico. Een mengvorm van dat faciliterend grondbeleid en een andere vorm van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente een belangrijke rol wil spelen in de ontwikkeling. Omdat zij belangen heeft binnen die ontwikkelingen. Dan kijken we bijvoorbeeld naar Rolduckerveld. Daar investeert de gemeente voornamelijk in het inrichten van de openbare ruimte, leefbaarheid, burgerparticipatie en dergelijke. De kosten daarvan worden gedeeltelijk verhaald. De gemeente maakt zelf geld vrij vanuit de begroting om in dat soort projecten te investeren. Tot slot hebben we een mengvorm van actief en faciliterend grondbeleid. De gemeente heeft in zo'n gebied gronden in bezit en private partijen ook. Zij willen samen die gronden ontwikkelen. Daarbij voert de gemeente actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid. De gemeente ontwikkelt haar eigen gronden en faciliteert de private partijen. Verantwoordelijkheden en risico's worden gedeeld. We hebben zojuist aangestipt wat grondexploitatie inhoudt: het transformeren van grond tot bouwgrond. Oftewel: alles wat je moet doen om te komen tot bouwrijpe grond. Dan heb je het vanuit het perspectief van de gemeente over actief grondbeleid. Niet over faciliterend. Daarbij voert een externe partij de grondexploitatie en betaalt de gemeente de kosten en of investeert mee in het project. Alles wat je moet doen om te komen tot bouwrijp grond is grondexploitatie. Dat kan het omvormen zijn van landbouwgrond tot bouwgrond voor een woonwijk of voor een industrieterrein of dergelijke. Dat is de meest makkelijke en de meest interessante. Omdat je daarmee veel geld kunt verdienen. Je kunt er veel geld aan overhouden. Het kan een binnenstedelijke herstructurering zijn, waarbij panden moeten worden verworven en gesloopt alvorens er nieuw vastgoed kan worden gebouwd. Waarbij in het gebied nieuwe infra en nieuw groen moet worden aangelegd. Dat is de meest lastige. Om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen wordt een begroting opgesteld van kosten en opbrengsten. Zo'n begroting wordt een grondexploitatie genoemd, oftewel een grex. Dat is de meest gangbare benaming binnen de vakwereld. Als we het over een grex hebben, hebben we het

over de begroting. Bij het opstellen van zo'n begroting kunnen we helaas niet uitgaan en kunnen we niet echt calculeren, maar moeten we uitgaan van ramingen. Calculeren kan niet omdat je vooraan aan een project zit en je weet nog niet precies wat er allemaal ontwikkeld gaat worden, wat er precies gebouwd gaat worden. Je moet het doen met de ramingen. Die baseer je op kengetallen. Als er geen kengetallen voorhanden zijn, raadpleeg je externen die je een raming laat maken. Als je verder in het project bent, laat je offertes opstellen. Wat het lastig maakt, is dat het vaak bij dat soort projecten om langjarige projecten gaat. De wereld verandert voortdurend. Dat leidt tot onzekerheden. Dat kan twee kanten uitgaan. Bijvoorbeeld tijdens de kredietcrisis: de prijzen van de woonhuizen kelderden. Als je rekening hebt gehouden in een grondexploitatie met bepaalde opbrengsten die naar beneden bijgesteld moeten worden, zou het zomaar kunnen dat je opeens te maken krijgt met een verlieslatende grex. Datzelfde geldt voor de kosten. Als gevolg van de coronapandemie hebben we gemerkt dat de prijzen voor bouwen omhoog schoten. Dat er minder voor de grond kon worden betaald. Of waardoor je als ontwikkelaar veel meer moest uitgeven voor de infra en het groen in het gebied. Wat de grex onder druk zet. Doordat het langjarige projecten zijn, worden plannen vaak tussentijds daardoor aangepast. Ik wil twee voorbeelden van een grex laten zien met verschillende resultaten. Op die resultaten kom ik zo terug. Wat jullie zien is een opstelling van een eenvoudige begroting. Daar zitten alle kostensoorten in die normaal gesproken in een grex voorkomen. Aan de kostenkant heb je te maken met verwervingen. Je moet de grond bouwrijp maken. Je moet de grond, als de woningen gereed zijn, woonrijp maken. En je maakt plankosten. Dat zijn kosten die je maakt alvorens het plan in ontwikkeling gaat en tot uitvoering gaat. Zoals het stedenbouwkundig plan, allerlei onderzoeken, het opstellen van een omgevingsplan en dat soort dingen. Dan maak je kosten voor voorbereiding en toezicht die relatie hebben met het woonrijp maken en bouwrijp maken. Aan de opbrengstenkant zie je de hoofdpост: de verkoop van de grond. Daar moet je het mee doen. Soms kun je nog subsidies verwerven of kun je andere bijdragen vragen aan een ontwikkelaar voor dingen die niet direct met de woningbouw te maken hebben. Of wel met de ontwikkeling van het gebied. Als je van de opbrengsten de kosten afhaalt, zou je tot een positief resultaat moeten komen. Wat ik al zei: in de meeste ideale situatie dekken de opbrengsten de kosten. We moeten daar langer bij stilstaan. Het is vaak een hele lastige. Wat een ontwikkelaar namelijk voor de bouwgrond kan betalen, is afhankelijk van de waarde van het vastgoed wat wordt gebouwd. En van de stichtingskosten. Dat zijn: de bouwkosten, de bijkomende kosten en allerlei andere kosten die de ontwikkelaar moet maken om te bouwen. Komt er commercieel vastgoed, bijvoorbeeld retailers, winkels, of komt er een maatschappelijk vastgoed zoals een school, komen er starterswoningen, middeldure koopwoningen, dure koopwoningen, komen er woningen voor sociale huur, middeldure huur et cetera. Dat heeft allemaal invloed op de prijs van de grond die je kunt krijgen. En daarmee op het resultaat van de grondexploitatie. Een ontwikkelaar moet winst maken om het voortbestaan van zijn onderneming te verzekeren. Die winst moet hij genereren uit verkoop van grond. Of uit de verkoop van vastgoed of uit de verhuur van dat vastgoed. Een voorbeeld van de residuele grondprijsbepaling. Hoe kom je tot een bepaalde grondprijs, afhankelijk van de woning of het vastgoed dat erop gebouwd wordt, heeft de grond bepaalde waarde. We beperken ons hier tot het voorbeeld van de residuele grondprijsbepaling voor een woning met een marktwaarde van € 440.000. Dat is volgens Nicolaas voor Kerkrade in het dure segment. Hoe ga je die residuele grondprijs bepalen? De startwaarde is de marktwaarde: € 440.000. Daar moet je de Btw van afhalen, want daar kun je niks mee. Ook als ontwikkelaar niet. Die moet je namelijk afdragen. Dan blijft over: de VON-prijs exclusief Btw. Dat is waar je vanuit moet gaan. Die € 363.000. Daar moet je de stichtingskosten vanaf halen. De stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten, de bijkomende kosten, en opslag voor winst en risico. Dan krijg je totale stichtingskosten. De VON-prijs exclusief Btw minus de stichtingskosten is de residuele grondwaarde. Dat is de waarde die de ontwikkelaar zou kunnen betalen voor de grond die hij aanbiedt. Voor commercieel of maatschappelijk vastgoed of voor huurwoningen worden er andere modellen gebruikt om de grondwaarde te bepalen. Het komt er altijd op neer dat de waarde van het vastgoed minus de stichtingskosten bepalend is voor wat voor de bouwgrond kan worden betaald. Voorbeeld één is de meest ideale situatie. De gemeente heeft grond in bezit. Ze hoeven niks te kopen. Ze kunnen dat gebied ontwikkelen door bouwrijp te maken. Door kosten te maken voor planontwikkeling en dergelijke. Door kavels te verkopen aan een ontwikkelaar voor vijftig kavels voor € 50.000. Dan zie je dat die ontwikkeling best wat geld oplevert. Dat zijn de kosten per jaar. Hier staat het resultaat na het einde van het eerste jaar. Het gaat over wat gemaakte kosten. Uiteindelijk heb je opbrengsten. Als je die doortrekt, heb je hier een positief saldo van € 320.000. Dat is een vrij lucratieve grex. Die hebben we in Kerkrade vaak gehad. Helaas hebben we die wat minder. Dat gaat in de toekomst weer veranderen. Het volgende voorbeeld grex laat een andere situatie zien. We hebben het precies over hetzelfde plangebied van zojuist, maar in het plangebied heeft de gemeente niet alle grond in bezit. Om alle grond in bezit te krijgen, moet een gemeente twee woningen aankopen. Dat doet ze voor een aardig bedrag van € 300.000. Die woningen moeten worden gesloopt voor € 75.000. De rest van de grondexploitatie is precies hetzelfde. Doordat je hebt moeten kopen en hebt moeten slopen is je eindresultaat € 73.000 in de min. Dat kan het

verschil maken in grondexploitatie waar je niks hoeft te doen, niks hoeft te verwerven. En de grondexploitatie waar je al een paar woningen moet kopen en moet slopen. Dan zit je meteen in een verlieslatende grex. Dan zou je kunnen zeggen: wat kun je daaraan doen? Aan de kostenkant kun je wat aan de knoppen draaien. Dat valt best tegen. Want aan het aanleggen van infra en groen kun je weinig doen. Dat kost geld. Je kunt misschien iets zuiniger zijn, maar dat gaat geen zoden aan de dijk zetten. Je kunt denken dat je de grondprijs gaat verhogen. Daar zit nu het probleem. Ontwikkende partijen kunnen niet meer betalen dan een bepaald bedrag voor de grond. Omdat zij anders zelf hun business niet krijgen rondgedraaid. Zij zullen nooit een ontwikkeling oppakken waarbij zij de grond te duur moeten kopen. Als de gemeente toch een dergelijke ontwikkeling wil doorzetten, betekent dat dat de gemeente geld erbij moet doen. De marktpartijen pakken namelijk dat soort ontwikkelingen nooit op. Die zullen nooit meer voor de grond betalen dan dat ze zelf in hun business kunnen verantwoorden. Dat is meestal het geval bij binnenstedelijke herstructurering waarbij vastgoed moet worden verworven en worden gesloopt. Dat is een van de redenen waarom wij graag met de woningcorporaties werken. Omdat zij dat wat makkelijker kunnen dan wanneer de gemeente zelf allerlei panden moet opkopen, moet gaan slopen en moet gaan ontwikkelen. Er moet geld bij. Dat geld hoesten we op uit reserves. Of we proberen subsidies te krijgen. In dit geval bijvoorbeeld uit het Volkshuisvestingsfonds. Daarnaast zou het mooi zijn als we een aantal winstgevendende projecten zouden kunnen draaien. Waardoor we de reserves kunnen aanvullen. Vanuit die reserves weer dat soort binnenstedelijke herstructureringen op gang kunnen brengen. Het moet uit de toekomst blijken wat mogelijk is. Tot slot wil ik iets zeggen over hoe je grondexploitatie terugziet in de jaarrekening. De boekwaarde van de grondexploitatie en de boekwaarde, dat is alle kosten die je gemaakt hebt tot een bepaald moment. De boekwaarde van de grondexploitatie staat op de balans bij de voorraden onder de vlottende activa. Dat zie je bij B staan. Er staat onderhanden werk, waaronder bouwgronden en exploitatie. De boekwaarde is € 1.286.000 voor alle grondexploitaties die de gemeente op dit moment heeft. Dit overzicht laat zien hoe die boekwaarde is opgebouwd. We hebben allerlei projecten. Beginnende bij de Rodaboulevard, het Kloosterpark Pannesheide en dergelijke. Dan zie je de boekwaarde op 31 december van een aantal projecten. Die is op nul. Dat zijn de projecten die afgesloten zijn. Die klaar zijn. En een paar projecten waar een bedrag achter de boekwaarde staat. We zien bijvoorbeeld bij herstructurering onder D'r Pool, dat die een boekwaarde heeft van € 1.487.000. Dat betekent dat wij op dit moment kosten hebben gemaakt voor dat project voor € 1.487.000. De totale boekwaarde van alle projecten is € 1.886.000. Die staat niet op de balans, omdat dat bedrag gecorrigeerd moet worden met de voorzieningen. Waarom? Omdat we bij de grex van D'r Pool al rekening hebben gehouden dat we een verlies gaan lijden van € 600.000. Dus is de boekwaarde gecorrigeerd naar € 1.286.000. Wat betekent dat? Wij hebben die kosten gemaakt voor dat bedrag. Als we uit die kosten willen komen, moeten we grond verkopen voor minimaal dat bedrag. Dat is waar we voor staan. Wat onze taak is. Op dit moment ziet het er naar uit dat dit gaat lukken. In de begroting en de jaarrekening wordt het grondbeleid verder toegelicht in de paragraaf grondbeleid. In relatie tot de grondexploitatie is de onderbouwing van de geraamde winst-en-verliesrekening van belang. Die staat ook in de paragraaf grondbeleid. Dat is dit overzicht. Hieruit kunnen jullie opmaken dat we één project hebben op dit moment. Dat waarschijnlijk winst zal gaan opleveren in de toekomst. Dat is het project Teutelebroekstraat-Kerkvoetpad, waar de gemeente twee vrije sector kavels in de verkoop heeft. Het laat zien dat we uit grondexploitatie weinig winsten kunnen verwachten. Om bijvoorbeeld herstructureringen op gang te brengen. Het is de taak van de gemeente om daar wat aan te doen. Dat was het van mijn kant. Dank u wel voor de toelichting. Ik kan me voorstellen dat er vanuit de commissie of vanuit de raadzaal vragen opkomen. Ik zal voorstellen om het rondje van links naar rechts doen. Ik wil beginnen bij de Ouderenpartij. Burgerbelangen?

3 Vragen

Als we verliesgevendende grondexploitaties hebben, maken we in Kerkrade een afweging om de grond te verpachten? Een erfpachtregeling? Dat de grond van de gemeente blijft als je weet dat het niks gaat opleveren of dat het verlieslatend wordt. Dat je er op de langere termijn geld voor terugkrijgt. Gronden verpachten maakt niet uit. Je hebt een opbrengstenkant bij een grondexploitatie. Of je nu de grond verkoopt aan een ontwikkelaar of je geeft hem in erfpacht, de grond heeft een bepaalde waarde. Alleen als je de grond verkoopt, krijg je dat bedrag in een keer. Geef je hem in erfpacht, dan wordt het iets anders berekend, maar dan krijg je het in termijnen. Voor de grondexploitatie maakt het per saldo niet veel uit of. Het is niet bepalend of het verlieslatend of winstgevend wordt. Meneer Haas. -Ik heb een paar vragen. Als die wet niet

aangenomen wordt in de Eerste Kamer, gaan we dan dezelfde voet verder als gemeente Kerkrade met die verdeling? Tevens zou ik graag willen weten: hoeveel kopers komen er uit Parkstad? We hebben het over Parkstad, het aantal bewoners. Hoeveel komen er buiten Parkstad. Je hoort heel veel mensen die biedingen doen op huizen. Dan komt er een van buiten Parkstad. Ik ben er weer niet bij. Komt er weer een buiten Parkstad. De vraag is: hoeveel mensen kopen een woning binnen Parkstad die in Parkstad wonen en hoeveel komen van buitenaf? Het percentage buitenaf is volgens mij veel hoger. Tot zover. -Een verdeling zonder wet: zoals jullie zien in de cijfers die Nicolaas net heeft gepresenteerd, dat we zonder die wet echt sterk aan het ingrijpen zijn. Als je ziet hoe fors die cijfers zijn, is dat gigantisch. Achter ieder procentpunt zitten mensen achter. De transformatie die hier gemaakt wordt, hoe klein die ook lijkt, is zo ontzettend fundamenteel en zo ontzettend ingrijpend in de duurzame toekomst van je stad. Dat kunnen we niet onderschatten. Dat doen we en dat blijven we doen. Het goede aan dit hele verhaal is dat de coöperatie, als we kijken waarin we vandaan komen, van het Rolduckerveld, kom je uit een hele krimpgedachte. Daar is een hele ontwikkeling opgestart. Er is veel geld bijgekomen van de regio om het mogelijk te maken vanuit het Rijk. Als we nu kijken, zien we dat corporaties echt op zoek gaan: hoe gaan we intrinsiek op zoek naar een betere verdeling? Dat is het mooie. Als ik kijk naar: wie heeft het meeste vastgoed in onze stad? Dat is een corporatie. Wie heeft veel slagkracht? Wie is professioneel? Waar gaat de komende jaren veel veranderen? Dat is allemaal bij de corporatie. Het mooie is, is dat zij partners zoeken om mee te doen. Dat zijn partners die meer naar dat middensegment huur toe willen. En het middensegment koop. Daarvoor zijn we nu in gesprek met verschillende private partijen. Om daar met elkaar massa te creëren om stappen te zetten. Ongeacht wat de Kamer doet: wij gaan mee vooroplopen. Uw volgende vraag: ik heb die cijfers zelf niet paraat. We zullen kijken of we dat kunnen vinden. Sowieso komt er een tweede bijeenkomst. Laat dat duidelijk zijn. De onderdelen die dadelijk volgen, met name dat sturingsinstrumentarium, zijn zo complex, zo fundamenteel, dat dat niet in een avond lukt. Wij zullen sowieso een avond gaan houden. Punten die vandaag naar voren komen of die misschien op een later moment invallen, willen wij dan gaan meenemen. Dit is dan een van die dingen wat we kunnen uitzoeken in hoeverre we die informatie kunnen krijgen. Een vraag: we hadden het over 699 woningen die erbij komen. Gaan die in de breedte of gaan die woningen allemaal in de hoogte? Als ik het grondaanbod zie wat we hebben, denk ik dat we naar de hoogte moeten. -Dat is verschillend. Dat kan allemaal: hoogte en breedte. Wat hier niet in dit plan staat, is een potentiële nieuwe locatie. Die we nog onderzoeken. Daar kan ik op dit moment niet te veel over zeggen. Daar wordt naar gekeken. Het is een combinatie van alles. We laten niks onaangetast. Mevrouw Snijders. -Dank je wel. Ik heb een vraag. Ik weet niet of ik die hier kan stellen. Of het beantwoord kan worden. We hadden gezien dat er een aantal sloopwoningen werd genoemd: 1.469 woningen. Daar komt wat voor terug. Dan zitten we met dat segment: hoe wordt dat opgevangen? Misschien heb ik dat niet helemaal begrepen. Als ik kijk naar de huren en wat mensen kunnen betalen. Mensen die een heel laag inkomen hebben en een woning moeten kopen in een hoger segment: hoe wordt dat opgevangen? Dank u wel. Een goede vraag. Dat is precies wat Nicolaas zegt: achter iedere procentpunt zit een mens. Je komt van een historische situatie die is zoals die is. Daar ga je op sturen. Een van die manieren hoe je stuurt, is op instroom. Dat is een deel van het sturingsinstrument waar we later op terugkomen. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor anderen in ieder segment. Wat in uw raad woonzorgvisie is vastgesteld, is: wij nemen een heel groot deel voor onze rekening. Dat dat deel in een breder verband voor de rekening wordt genomen. Dat maakt overigens dat je moet herplaatsen. Het maakt dat je soms iets minder snel kunt dan je zou willen. Stel, je wilt morgen een herontwikkeling doen, dat gaat niet zomaar. Dat vergt structurele planning. Dat vraagt tal van dingen. Dat is natuurlijk een normale natuurlijke doorstroom. We waken daar goed op. U mag er vanuit gaan dat we dat doen. -Ik wil een aanvulling doen. Daar komen we waarschijnlijk nog op terug? Het is een aandachtspunt. Het is iets waar we voortdurend aandacht voor hebben. Primair ligt de verantwoordelijkheid bij de corporatie. Zij hebben er het beste zicht op in het segment wat u noemt. We sturen er gezamenlijk op. We hebben daar gesprekken over. Misschien aanvullend: de corporaties gaan samen met die mensen op zoek naar een passende woning. Die past bij hun inkomen. Daar wordt goed naar gekeken. Ze worden niet op straat gezet. Ze worden ook niet in een woning gezet die ze helemaal niet kunnen betalen. -Ik heb een vraag over de koopwoningen. Het is goed dat er veel koopwoningen in Kerkrade komen. Ik mist een deel. De regering is daar nu mee bezig, met het fiscaal voordeel. Daar zie ik niks van. -U bedoelt de hypotheekrenteaftrek. We zijn nu niet politiek. In principe is het politiek. We hebben daar geen directe invloed op. Ik vind daar iets van. Dat maakt het voor mensen heel moeilijk. Dat is iets waar we mee te maken hebben als het komt. Als ik landelijk zou zijn, zou ik geen voorstander zijn. Juist dat kleine verschil wat het maakt, is misschien net dat verschil wat iemand heeft. Dat is misschien niet de discussie die we vandaag moeten voeren. Ik had een vraag. De wettelijke kaders, de samenhang van het beleid: heb ik het goed dat die toekomstvisie wonen, welzijn en zorg, niet sectoraal is? Dat is toch een visie binnen de hele regio? Vervolgens valt daaronder de woonvisie Kerkrade. Is dat hoe ik het moet zien? Het is andersom. De woonzorgvisie is een regionaal iets. Het ziet op veel meer dan alleen

wonen. In die woonzorgvisie zitten aspecten die betrekking hebben op ons woonbeleid. Zo moet u het zien. Daar staat bijvoorbeeld het fair share. Dat is een van de dingen die in die woonzorgvisie staat. Die fair share gedachte moet vertaald worden naar ieders verschillende woonvisie. Ik had nog een vraag. Er kwamen cijfers bij bepaalde wijken of ze onvoldoende of voldoende hadden bij de veerkracht. Wat wordt daar precies gemeten? Hoe wordt de veerkracht gemeten? Wat komt daarbij kijken? Het is niet alleen het aantal percentages woningen. Dat is veel meer. Wat is dat specifiek: dat veel meer? Dat is iets wat we niet zelf meten. Er worden veerkrachtkaarten gemaakt. Dat zijn echt integrale kaarten die absoluut niet alleen kijken: zijn er sociale huurwoningen of zijn er geen sociale huurwoningen? Dat zegt in beginsel niks over sterk of zwak. Er wordt heel veel bekeken. Misschien dat jij er iets gedetailleerder op in kunt gaan wat er precies wordt bekeken. Er wordt ondervraagd. Er wordt gekeken: hoe veilig voelen mensen zich? Hoe kapitaalkrachtig, hoe veerkrachtig zijn ze zelf? De criminaliteit in de wijk, alles wordt daar meegewogen. Ik meen dat in onze woonvisie die veerkrachtkaarten staan. Ik weet niet of daar alles zo precies in benoemd is, maar ik meen dat dat daar zelfs al deel van uitmaakt. Wat heel interessant is om te weten. Als je kijkt naar het Rolduckerveld een aantal jaren geleden en nu, als je dat afzet tegen recente cijfers is dat een gigantisch verschil in kracht van de wijk. Het is misschien goed dat we dat toesturen. In hoeverre u dat nog niet heeft gehad. Daar kun je zien dat wat we doen, echt impact maakt. Ik was er zelf heel blij mee om het te zien. Als het anders was geweest, hadden we ons moeten afvragen: wat zijn we aan doen? -Een vraag: valt Mucherveld onder het centrum? Dat zie ik er niet bij staan. Die andere zie je wel allemaal. Misschien is het handig om dat erachter te zetten: centrum Mucherveld. De heer Meijer. -Dank je wel. Ik heb een aantal vragen. Ik had in het verlengde van wat de PvdA net aanhaalde voor het Rolduckerveld. De aanpak die wordt gedaan. Dat gaat van 77% naar 44% sociale huur. Zit dat met name in de aantallen dat het wordt teruggebracht? Of is dat de verhouding? Omdat dat een behoorlijke impact heeft, zou dat eens gespecificeerd en nagestuurd kunnen worden? Dat we daar een beter beeld bij hebben: hoe verhoudt zich dat? Je ziet een forse afname en verbetering voor die wijk. Terwijl dat op het totale verhaal. Ik pak de genuanceerde cijfers: 45%, 46% sociale huur en het gaat na programmering naar 42%. Je ziet dat het een minimale afname is. Ik ben benieuwd naar de projecten van de afgelopen jaren en de geplande projecten. Hoe zich daar die afspraken verhouden. Een vraag daarop is: de mogelijkheden die er landelijk worden gegeven om boven de 27% sociale huur om daar andere percentages op te hanteren. Kerkrade zit op 46%. Is er vanuit Kerkrade extra lobby richting Parkstad, richting Limburg of richting Rijk om daar op een andere manier mee om te gaan? Dat is natuurlijk bijna het dubbele van de ondergrens die landelijk wordt gehanteerd. -Kunnen we nu specifiek inzoomen op het project Rolduckerveld? Het Rolduckerveld is een langlopend project. De wethouder heeft gezegd: we begonnen vanuit de krimpgedachte jaren geleden van 655 terug naar 455. We hebben sowieso circa 200 woningen minder. Dat zit er ook in. Zoals Nicolaas in zijn verhaal heeft verteld: er komt een andere opbouw binnen die sociale huur. Dat heeft gevolgen. -Het is goed dat we er de volgende keer iets over laten zien. Wat goed is om te weten, is dat er een momentum shift inzit. Die momentum shift zie je steeds meer. Die zie je in de nieuwe fases van het Rolduckerveld nadrukkelijker. U noemt de minimale afname. Dat is het absoluut niet. Zoals gezegd: er zit achter ieder percentagepunt een verhaal. Het is fundamenteel wat hier gebeurt. Zijn we er dan? Absoluut niet. Als ik kijk naar de stappen die we al gezet hebben, zijn die fundamenteel. Maken we die afspraken in projecten? Die maken we. In ieder project waarmee we naar de raad komen, kunnen we dat er misschien nadrukkelijker inzetten. Zodat u gemakkelijk kunt zien: dit is de verhouding. U mag van mij aannemen dat we er alles aan doen om dat zo goed mogelijk te houden. U vraagt: gebruikt u daarvoor de landelijke mogelijkheden? Die landelijke regels zijn niet hard. Ik had gehoopt dat er een landelijke harde eis was geweest, waarin iedere gemeente die niet aan de percentages voldoet, dat opgelegd kreeg. Dat is er niet. Het is een pappen en nathouden regeling waar we mee worden opgezaagd. We moeten het doen met wat we doen. Als ik kijk naar de lobby die we hebben: er zitten twee mensen hier in de zaal, Jan en Susanne. Dat zijn denk ik de sterkste lobbyisten die in Nederland rondlopen op het gebied van wonen. Dat kunt u bij het ministerie rondvragen. Daarmee bereiken we unieke dingen. De opgaven die er zijn, zijn dusdanig groot dat dat nodig is. Dat maakt overigens door die lobbykracht die we hebben, dat we aan die percentages kunnen gaan schuren. Dat we bij Rotterdam in de buurt komen. Dat we middelen krijgen om in te grijpen. Dat heeft weer met die grex te maken. Juist als je middelen hebt, komen ontwikkelaars. Als je ze niet hebt, komt het niet vanzelf. Het is een moeilijke cocktail waar we met veel mensen aan werken om te maken. Je kunt niet één punt eruit pakken dat het daarmee opgelost zou zijn. Het is een Gesamtkunstwerk. -Mevrouw Laumann. Ik heb twee vragen. U gaf aan: mensen blijven het liefst in hun eigen wijk wonen. Dat we daar zoveel mogelijk voor moeten zorgen. Als ik kijk naar het aantal afbraak van sociale huurwoningen. U gaf aan: die mensen worden zo goed mogelijk geholpen door de woningbouwvereniging. Is dat in hun eigen wijk? Is het überhaupt in de eigen stad? Of kan het zijn dat ze buiten Kerkrade, maar in Parkstad moeten verhuizen, als die woningen verdwijnen? De corporaties gaan in gesprek met mensen. Je ziet vaak dat ze tijdelijk naar een andere plek gaan. In beginsel rondom de eigen woning. Dat is het uitgangspunt. Soms zie je dat iemand zegt:

ik woon op deze nieuwe plek zo graag dat ik helemaal niet meer terug naar de oude plek wil. Dat zie je. De insteek is altijd zo dicht mogelijk rondom de eigen omgeving. Incidenteel kan dat natuurlijk niet lukken. Dat is wel de insteek. -Is binnen Kerkrade altijd gegarandeerd? -Garanderen kun je dat niet. Bij zo'n gigantische transformatie als in het Rolduckerveld. Dat is de grootste transformatie die in Parkstad plaatsvindt, naoorlogs. In je eigen gebied kun je dat niet doen. Die mensen krijgen natuurlijk daarna de kans om terug te keren. Veel mensen kiezen er niet voor om dat te doen. Sommigen kiezen er wel voor. Je probeert het te doen, maar het lukt niet altijd. -De heer Piefer. Een vraag. De ambities staan haaks op de uitgangspunten. Als we kijken naar het Rolduckerveld zijn we uitgegaan van een krimpsituatie. De ambities liggen duidelijk: we willen groeien. We willen in inwonersaantallen verder groeien. Heeft dat tot aanpassingen geleid of gaat dat tot aanpassing leiden van projecten? Ik ben blij met die vraag. Dat is wat ik net zei: historisch gezien is dat project een voorbeeld hoe de shift in de regio is gegaan. We komen van een krimp. We zijn inmiddels in de groei. Het project is begonnen met krimp. Daardoor is het heel ruim opgezet met veel groen en lagere aantallen. Je ziet bij iedere nieuwe stap, want het Rolduckerveld bouwen we in stappen, dat die mindset verandert. We kijken: kunnen we plussen? Kunnen we andere verhoudingen? Kunnen we hier nog iets? Kunnen we daar nog iets? Dat zie je heel nadrukkelijk in het project. Helaas was de groei mindset er toen niet. Dan was je anders begonnen. -Dank je wel. Ik had een vraag over de reactie van de wethouder op mevrouw Laumann. Dat mensen buiten Kerkrade verhuizen en ervoor kiezen om daar te blijven wonen. Niet meer terugkomen. Die mensen krijgen een eenmalige verhuiskostenvergoeding om te verhuizen. Omdat het best een rompslomp is. Krijgen ze als ze weer terug willen keren weer die verhuiskostenvergoeding? Dat durf ik niet te zeggen. Ik denk dat niemand graag verhuist. Ik vind het verschrikkelijk als ik het moet doen. Ik kan me voorstellen dat het voor mensen lastig is. Je vestigt daar. Misschien heb je kinderen. Die zijn in hun omgeving. Daar is geen specifieke reden voor te zeggen. Dat kunnen we bij de corporatie vragen. Dat durf ik u niet te zeggen. -De heer Meijer. -Dank u wel, Voorzitter. Als we de aantallen van sociale huur hebben. We werken natuurlijk veel met bepaalde woningcorporaties samen: is in kaart gebracht hoe de verhoudingen bij die woningcorporaties zijn? Op het moment op de markt brengen. Je ziet bij nieuwe projecten dat een deel soms in de verkoop wordt gezet. Maar achteraf bij tegenvallende resultaten alsnog in de verhuur wordt geduwd. In het verlengde daarop: hoeveel grip heeft een gemeente als ze niet eigen grond hebben om invloed uit te oefenen op de kwaliteit? Het laatste is iets moeilijker. Met eigen grondpositie kun je veel makkelijker sturen. Laten we reëel zijn. HEEMwonen is de grootste partij. Dat weet iedereen. De samenwerking met HEEMwonen is dusdanig goed dat er over en weer goede gesprekken worden gevoerd. Er is ruimte tot maatwerk. Betekent dat dat je een heel gedeelte sociale woningbouw kunt afbreken en daar 10 villa's voor terug kunt zetten? Dan raak je direct hun businessmodel. Zo'n immense inbreuk is veel moeilijker. De verdeling van sociaal naar midden of verkoop willen ze wel. Die ruimte hebben we. Ongeacht of we er een positie hebben. Het goede is dat we een sturingsinstrument hebben in het bestemmingsplan. Soms hebben we wat groen. We komen elkaar op meerdere plekken tegen. Het is een partnerschap. We zijn met de corporaties aan het kijken: kunnen we er een gezamenlijk plan van maken? Je ziet dat vaak op een projectniveau wordt gekeken: wat gaan we doen? Ik heb met de bestuurder van HEEMwonen gesproken over: kunnen we met elkaar een masterplan maken? Een inzicht van de komende jaren: wat gaan we doen? Wat betekent dat en wat betekent dat in aantallen? We zijn in Haanrade aan het kijken naar het Vincent van Goghplein. Daar is een woningbouwontwikkeling. Haanrade heeft bijna geen sociale woningbezit. Ik heb tegen hem gezegd: van mij mag je daar iets van sociale huur, maar ook woon en koop. Dat betekent op het moment dat je dat we het op een andere plek wegdoen. Dat betekent dat voor hem zijn bottomline hetzelfde blijft, maar dat de rendabiliteit van de projecten zo wel over en weer gematcht wordt. Die gesprekken zijn nieuw. Dat is waar we elkaar op aan het vinden zijn. -In het verlengde daarvan heb ik een vraag. Ik vind het trouwens een goede ontwikkeling. Dat bekijk je niet op postzegelniveau, maar breder. Het is zo inzichtelijk wat een woningcorporatie in bezit heeft. Ik weet niet of dat gedeeld mag worden? Al dan niet vertrouwelijk met de raad of ter inzage om daar een beter inzicht in te krijgen. Je hebt natuurlijk een deel eigendom. Lage inkomensgrens eigendom en particulier die onder de lage inkomens verhuren. Worden die aantallen meegenomen bij de genoemde aantallen? -Dat zijn de totale aantallen. Nicolaas heeft zijn best moeten doen om dat eruit te krijgen. Misschien kan hij daar zelf iets over zeggen. Bij de sociale huur van de corporaties, daar hoeven wij de vraag te stellen en we krijgen die antwoorden. Bij de particulieren weten we dat helemaal niet. Wat we hier in heel veel gevallen ook gedaan hebben, is dat we de verhoudingen van de corporaties hebben omgezet naar de overige huurwoningen om tot die getallen te komen. Natuurlijk hebben we met veel mensen gesproken die daar kijk op hebben. Het is niet zo dat wij hier ergens een loket hebben waar we kunnen vragen: vertel eens hoeveel sociale huurwoningen er in particuliere handen is? Dat is een moeilijke zaak om boven water te krijgen. We hebben dat bij benadering. Daar helpt natuurlijk de landelijke overheid een beetje met hun box 3-belasting. Dat er op een gegeven moment veel minder particuliere verhuurders zijn. Daardoor wordt het bedrag steeds betrouwbaarder. Als we naar een besturingsinstrumentarium toegaan, kun

je veel meer grip krijgen op particuliere verhuur. Uiteindelijk krijg je daar steeds meer zicht op. De grootste uitdaging zit in de onderkant van kamerverhuur, de pandjesmelkers. Dat is de moeilijke categorie. Met een corporatie kun je een gesprek voeren. Die garanderen kwaliteit. Die transformeren ook bij de onderkant. Privaat is dat vaak een cashcow. De heer Van Putten. -Dank u wel, Voorzitter. Ik hoor een vraag die door het CDA gesteld is en door de wethouder beantwoord is. Dat je vooral op eigen grond veel meer invloed hebt op wat er met die grond gebeurt en hoe de verdelingen zijn, et cetera. Ik hoorde de heer Schmeets in zijn presentatie uitleggen dat op dit moment als bijvoorbeeld de bouwkosten voor het bouwklaar maken van de grond duurder worden, dat vaak ontwikkelaars de prijs niet willen betalen. Op dat moment heb je zelf juist niet zoveel invloed meer op die prijs. Je moet verlies draaien. Ik ga ervan uit dat al deze ontwikkelingen die we nu bespreken, bijdragen aan het hiernaartoe krijgen van nieuwe ontwikkelaars. Dat wordt meegenomen in de visie neem ik aan? -We kijken met Parkstad naar mandjes. Dat zijn zoet en zuur mandjes: hoe zorg je ervoor dat je op bepaalde projecten, want ontwikkelaars zeggen: we willen wel komen, we hebben aantallen, we hebben massa nodig. Je hebt sommige projecten die zijn binnenstedelijk en die zijn veel moeilijker. Andere projecten die zijn bij iemand in een grasveld. Dan staan ze heel simpel. Daar zijn we naar het kijken: hoe kunnen we die dingen matchen? De gesprekken met de markt, los van invloed die je formeel hebt, de relatie die je met elkaar opbouwt en het vertrouwen wat wij met elkaar geven dat we ook leveren. Dat maakt dat je zonder wellicht directe invloed wel impact maakt. Dat schept hoop. Het is allemaal heel nieuw. Daar zijn we nu mee in opstart. Dat biedt perspectief. -Meneer Meijer. -Als je als gemeente eigen grond hebt, kun je veel meer een regierol nemen. Of in ieder geval eisen daaraan stellen. We hebben nu de insteek in Kerkrade om retail vierkante meters terug te brengen. Dat om te zetten naar woning vierkante meters. Dat is gezien de leegstand een goede ontwikkeling. Welke kwaliteitseisen worden er aan de voorkant meegegeven? Of gaat de gemeente zeggen: daar willen we bij wijze van alleen hoog segment of middensegment. -Daar gaat het natuurlijk om onze normen die we hebben. Er wordt heel kritisch gekeken naar kwaliteit. Daar gaat het om. Heb je bijvoorbeeld 75 vierkante meter daglicht. Jullie willen niet weten wat voor plannen ik vaak zie. Dan schrik je wat je ziet. Iemand koopt bijvoorbeeld een gebouw en denkt: ik gooi er vier appartementen in. We zetten er een woning achter en dan is het plan rendabel. Dat gebeurt. Dus er wordt gestuurd op kwaliteit. Dat wordt geadviseerd vanuit de tak wonen. Er zijn veel disciplines die ernaar kijken. Laten we heel eerlijk zijn: vullen is heel makkelijk, maar kwalitatief vullen, daar doe je het voor. -Zijn er nabranders? We gaan het nu hebben over het regionale verband van ons woonbeleid. Voor vanavond is daarvoor de heer Van Dijk uitgenodigd en de heer Tiggeloven. Zij zullen ons van een presentatie voorzien met de nodige informatie. Ik geef het woord aan de heer Van Dijk: welkom. -Dank u wel, Voorzitter. Goedenavond allemaal. Mijn naam is Jaimy van Dijk. Ik mag Voorzitter zijn van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg. Waar je in de politiek nog wel eens hoort dat zowel je voorganger als je opvolger er niet zoveel van begrepen. Verkeer ik in de luxepositie dat dit in mijn geval wel zo is. Mijn voorganger is namelijk uw voormalig wethouder hier in Kerkrade: Tim Weijers. Veel van datgene wat ik vandaag aan u mag gaan vertellen, is door hem aangezet in die voorzittersrol. Ik vind het mooi dat als ik vandaag hier voor u mag spreken, hier aandacht aan te geven. Omdat ik denk dat in de tijd dat Tim dat voorzitterschap heeft vervuld, en dat is best lang geweest, heeft de stadsregio de kentering ingezet waar wij het vanavond met u over mogen gaan hebben. U heeft voordat ik hier aankwam al een presentatie gehad. Ik ben kort bij gesproken wat daar besproken gaat worden. Wellicht zult u denken: dan was het misschien logischer geweest als de heer Van Dijk eerder aanwezig was geweest. En deze vergadering vandaag had geopend. Dat had ik in de ideale situatie het liefst gedaan. Ware het niet dat ik ook nog wethouder wonen in Brunssum moet zijn. Dat de commissieleden daar aangaven vanuit het presidium: leuk dat jij naar Kerkrade moet, maar als dat de reden is, kom je eerst naar Brunssum. Ik heb daar eerst mijn commissie moeten doen voordat ik nu hier voor u mag spreken. Dat neemt niet weg dat ik al aardig warmgelopen ben en het komende kwartier u door een aantal slides zal gaan meenemen. Laat ik daar gelijk bij zeggen, dat mocht u daar vragen over hebben, schroom niet om daar de vragen over te stellen. Dat mag wat mij betreft direct. Mocht ik het gevoel hebben dat dat lopende het verhaal die bij de slide hoort aan de orde komt, dan zal ik misschien aangeven: wacht u heel eventjes, het gaat dadelijk terugkomen. Zo niet, dan gaan we dat uiteraard gelijk beantwoorden. Ik denk dat het belangrijk is dat we bij de aanzet van de huidige bestuursperiode ervoor hebben gekozen om de regionale woonvisie te gaan opstellen. Die regionale woonvisie zijn we gaan opstellen omdat wij bij de analyses over onze demografie binnen de stadsregio zagen dat er wat bijzonders aan de hand was. We hebben met elkaar lange tijd gesproken over krimp. Inmiddels een verboden woord omdat we hebben gezegd: daar moeten we het niet meer over hebben. Als we dat verhaal juist anders willen gaan neerleggen, dan moet je de focus gaan leggen op kwalitatieve groei en er met elkaar over gaan hebben hoe we dat gaan doen. Dat neemt niet weg dat als we vandaag hier beginnen en het regionale perspectief willen gaan schetsen, dat het nodig is om dat nog een keer aan te stippen. Waarom stip ik dat aan? Omdat het af en toe lijkt alsof die tijd heel ver achter ons ligt. Terwijl dat in de realiteit tegenvalt. Of meevalt, zo u wilt.

4 Vervolg woonbeleid

Ik denk dat het zo is dat als je wat nader gaat inzoomen op de laatste ontwikkelingen in de afgelopen jaren, dat wij zagen dat je de modellen die normaal gesproken tien jaar vooruit keken, niet meer helemaal kon volgen op het moment dat je de actuele cijfers ging pakken in de jaren 2021-2022. Omdat die veel minder overeenkwamen met datgene wat de modellen in eerste instantie hebben voorspeld. Dat was aanleiding om met elkaar wat nader in te zoomen over de achterliggende rationalen van die kentering die we in die demografische cijfers terugzagen. Hoe hebben we dat gedaan? We hebben heel specifiek gekeken naar de ontwikkelingen. Niet van de periode van tien jaar daarvoor, maar van vijf jaar daarvoor. Dan zag je terug dat uiteindelijk migratiecijfers, dan heb ik het niet alleen maar over cijfers die te maken hebben met buitenlandse migratie, maar ook met binnenlandse migratie, opeens een kentering begonnen te vertonen. We zagen dat de stadsregio steeds aantrekkelijker werd als regio om je in te vestigen. Ook op het moment dat je een reguliere baan had. Dat je een bepaald toekomstbeeld had en dacht: in die regio is het ontzettend mooi wonen, omdat er zoveel kansen zijn om een mooie betaalbare woning te kopen. Met een aansluiting naar de stedelijke voorzieningen die de stadsregio kent. Aan de andere kant juist dat groen wat ons zo kenmerkt als regio. Dat was reden om te denken: moeten wij dan nog blijven inzetten op die koers die we steeds hadden vanuit dat krimpperspectief? Of is dit aanleiding om daar met elkaar over te gaan spreken en te zoeken: moeten we dat niet radicaler gaan veranderen? Dat hebben we uiteindelijk laten landen in de regionale woonvisie die zijn vastgesteld door de verschillende gemeenteraden in de Stadsregio Parkstad. Waarbij we hebben afgesproken dat iedere gemeente de individuele ruimte kreeg om daar een lokale kleur aan te geven. Dat is hier in Kerkrade gebeurd. Het heeft uiteindelijk tot die mooie boekwerken geleid waar we de specifieke situatie per gemeente hebben geduïd. Misschien belangrijker: er kwam een andere kans voorbij. Namelijk de Woondeal. Die werd afgestemd door toenmalig minister De Jonge. Waarom was dat een kans? Het volgde heel erg mooi op dat regionale nieuwe perspectief dat we met elkaar hadden opgewerkt. Wij zagen een kans dat we daar konden intekenen op nieuwbouwwoningen. Dat hebben we gedaan. Uw vertegenwoordiging in de bestuurscommissie op dat moment gaf aan: als wij nu die kans kunnen grijpen, moeten we daar vooral cijfers aan gaan koppelen. Om te kijken: hoe zien die cijfers eruit, hebben we dit staatje hier laten zien. Waarbij het op het moment van tekenen van de deal nog zo was dat wij uitgingen van 7.500 nieuwbouwwoningen die wij zouden gaan realiseren. Waartegenover wij 8.000 woningen zouden onttrekken uit de markt. Omdat we daarvan zagen dat die niet meer voldeden aan de vraag die samenhang met de woonbehoefte die we in het nieuwe onderzoek gebruikt hadden en die in de visie is geland. Die cijfers, die 7.500, waren gebaseerd op die vijfjarige demografische ontwikkeling die we in Parkstad zagen waar ik mee begon. Toen wij die kentering zagen gebeuren van krimp naar stabilisatie en zelfs naar een groei, hebben wij gezegd: dat moeten we vertalen in daadwerkelijke kwantitatieve aantallen. Dat zijn in de Woondeal er in eerste instantie 7.500 geworden. Vervolgens zagen wij dat de trend van die vijf jaar zich niet behield tot enkel die vijf jaar. Wij zagen dat zich dat weer voortzette. Wij zagen ook dat op het moment dat wij als regio gingen uitspreken: wij willen niet meer gaan spreken over krimp, maar we willen toe naar kwalitatieve groei. Dat er weer nieuwe partijen zich aandienden, die zeiden: dan vinden wij het interessant om in de Stadsregio Parkstad Limburg opnieuw te gaan verkennen: kunnen wij daar iets realiseren? Dat liep een beetje parallel op met die bevolkingsontwikkeling die we terugzagen. Waardoor wij tussentijds opnieuw een woonbehoefteonderzoek hebben laten uitvoeren. Wij hebben u daar allen eind 2024 een raadsinformatiebrief over gestuurd. Wij nog een keer die extra cijfers gezet in de scenario's die daaronder liggen. Ik kom er dadelijk wat specifieker op terug. Belangrijk is dat als je vervolgens kijkt naar dit staatje, je ziet dat de nieuwbouwpoging die wij met elkaar gedefinieerd hebben, verder is toegenomen dan die 7.500 waar we op hadden ingetekend op de Woondeal. Namelijk 13.500. Als je gaat kijken: wat is de netto woonbehoefte die daaronder blijft liggen, is die nog steeds 6.500 plus. Dit is een moment die een kentering laat zien binnen onze regio. Het is het moment waarop wij met elkaar ervoor hebben gekozen om te zeggen: dit is een kans. Hier moeten we op inspringen. Ik kwam net binnen toen ik uw wethouder Gees hoorde zeggen: wij moeten inzetten op kwalitatieve groei. Dat is een uitdaging, Daar moeten we zeker inspanningen voor leveren. Ik denk dat het feit dat we daar überhaupt met elkaar over kunnen nadenken een ontzettend belangrijk moment markeert in de geschiedenis. Het klinkt misschien wat zwaar, maar wel op het moment waar we nu staan van deze regio. Het betekent namelijk nogal wat als wij uiteindelijk een focus kunnen gaan leggen, niet meer op: hoe gaan wij herstructureren en hoe gaan we naar kleiner en hoe gaan we naar minder? Ga je daar allerlei gevolgen voor zien in je voorzieningen? Ga je daar gevolgen voor zien in je sportverenigingen en al je andere zaken in je beleid op het moment dat je minder mensen in je regio hebt wonen? Hoe kun je dat juist naar de toekomst toe op een goede manier gaan wegzetten? Dat vraagt om woningen die aansluiten bij de mensen die er willen

komen. De heer Piefer. Begrijp ik het goed dat met de huidige cijfers en de plannen die er liggen, we 6.500 woningen te kort komen? Netto is dat zo. Als we gaan kijken naar onze bevolking zoals we die in de stadsregio hebben. We kijken dan naar wat voor type woningen zouden zij graag willen bewonen? Dat er een nettovraag ontstaat van 6.500 woningen, maar dat wij 13.500 duizend nieuwe woningen zouden moeten bouwen om aan de woonbehoefte te voldoen. Dat betekent dat we nog een deel van de woningen die niet meer courant zijn, waar geen vraag meer naar is, op dit moment zouden moeten onttrekken uit onze woningmarkt. Een vervolgvraag. -We willen 500 woningen per jaar realiseren. We komen 6.500 tekort. Ik hoor u net het omdenken vertellen. We zijn teruggegaan naar: we kijken vijf jaar terug. Als ik kijk naar de plannen zoals ze er nu liggen: 6.500, dat duurt nog dertien jaar voordat we de aantallen hebben die we willen. Dan snap ik het terugkijken van vijf jaar niet in relatie tot de getallen zoals ze nu voorliggen. En de ambities. Ik vind het een terechte opmerking dat u zegt: hoe gaat zich dat verhouden tot de termijn die wij nodig hebben om die woningbehoefte uiteindelijk te vervullen? Wat niettemin belangrijk is, is om daar met elkaar een scheiding in aan te brengen. Enerzijds zien wij op basis van onze bevolking wat wij daarin nodig hebben aan woonbehoefte dat dat niet bij alle woningen voldoet aan die vraag. Daarvoor zullen we moeten gaan herstructureren. We moeten het anders aanpakken. Anderzijds, dat is een terechte opmerking die ik in uw opmerking c.q. vraag hoor terugkomen, betekent dat iets voor de productie die wij met elkaar leveren. Als wij op deze wijze blijven produceren, duurt het inderdaad veel te lang voordat wij uiteindelijk kunnen zeggen dat onze nieuwbouwopgave slaagt. Ik denk dat dat de reden is dat ik de aanloop misschien wat langer maakte nadat we concreet naar die cijfers gingen kijken. Als je uit een tijd komt als organisatie, zeven Parkstad gemeenten op dit moment, die altijd gewerkt hebben vanuit een gedachte; voordat we een woning kunnen laten bouwen, moeten er eerst twee gesloopt worden en ligt daar heel veel focus op. Dat vraagt natuurlijk echt een omslag in denken. Dat vraagt een omslag in handelen om uiteindelijk mee te kunnen gaan in de snelheid die wij nodig hebben om dit te kunnen gaan realiseren. Naast het feit dat wij visie neerleggen dat we met elkaar beleid vaststellen, is een ander aspect wat we aan het doen zijn, verkennen met marktpartijen, met woningcorporaties, met beleggingspartijen: hoe kunnen we samen ervoor zorgen dat wij weten dat deze regio bepaalde uitdagingen kent, maar dat we vooral ervoor gaan staan dat we de kansen die we met zijn allen zien, dat we die verzilveren. Als je nu gaat kijken naar het aantal vergunningen dat in de regio wordt afgegeven, hoe we kennis en informatie met elkaar delen. Dan bedoel ik met wij, de gemeentes onderling, maar ook de marktpartijen, de woningcorporaties met de gemeente. Dat we daar stappen in aan het zetten zijn. Dat we in staat zijn om die versnelling daarin te maken. Uw gemeente Kerkrade is daarin een voorbeeldgemeente, die laat zien hoe zij in ieder geval in die versnelling meekunnen. Hoe zij zien dat ze met middelen die wij via de stadsregio bij het Rijk kunnen krijgen, zoals het Volkshuisvestingsfonds waar u behoorlijke bedragen voor heeft gekregen, maar ook aan het uitgeven bent, juist gericht op die transformatie en op die herstructurering dat daar wel forse energie ingestoken wordt. Ik denk dat dat de kracht moet gaan zijn van elkaar. Dat als we zien dat het op die wijze in Kerkrade regent, het uiteindelijk druppelt naar die andere zes gemeenten. Zodat we dat uiteindelijk met elkaar kunnen doen. Omdat ik er als Voorzitter van onze regio in geloof dat onze woningmarkt zo afhankelijk is van elkaar, dat we dat in gezamenlijkheid moeten oppakken. Voorzitter, mag ik een vraag stellen? Ik citeer uit de krant van gisteren: "Brunssum bouwt in het noorden de wijk van de toekomst. Dit wordt op termijn de woongemeente van Parkstad." Leg het maar uit. -Aldus Barry Brake, bestuurder van Weller. Dat is zijn quote. Ik wil natuurlijk niet te veel op Brunssum focussen. Ik denk dat wat Barry probeerde te zeggen in zijn quote, of in ieder geval met zijn gegeven, is dat als je naar de gemeente Brunssum kijkt, dat is een van de vier gemeenten die behoort tot het stedelijk gebied van onze stadsregio, dan zijn wij een gemeente die het vooral moet hebben van wonen. Brunssum is geen gemeente zoals u dat nu in Kerkrade heeft. Met de medische technologie, met een behoorlijke economische kans. Er wordt veel meer wonen en gewerkt in Kerkrade. Kerkrade is echt een stapje groter dan Brunssum als het gaat op cultureel gebied. Ik denk dat je daarmee Brunssum veel meer kan definiëren als: als je daarvoor kiest, kies je vooral voor een deel woongenot. Wat minder als je geïnteresseerd bent in andere zaken. Dat is een opgave voor een gemeente als Brunssum. Waar ik zelf voor mag staan. Als je dat goed wilt vertalen en je wilt ervoor zorgen dat je je rol op een goede manier speelt binnen de stadsregio, dan moet ik niet gaan proberen om Kerkrade daar onder de duiven te schieten. Dan moet ik bedenken: hoe zorg ik ervoor dat het voor mensen aantrekkelijk is om in Brunssum te wonen? Dat je bijvoorbeeld via de buitenring snel bij het Rodastadion kan zijn. Als je daar een wedstrijd wilt kijken of naar de bioscoop wilt gaan of iets anders. Volgens mij is de kracht van de samenwerking vooral, dat leren we elkaar steeds meer, dat we niet met elkaar alles moeten willen. Dat we vooral moeten verfijnen waar het goed is en dat we daar achter gaan staan. Als ik de analyse zie van Brunssum en we hebben best een brede analyse gemaakt voor de Toekomstvisie 2050 van Brunssum, hebben wij gekeken: wie is onze Brunssum inwoner? Wat doet hij graag? Waar gaat hij naartoe? Waar werkt hij? Dan zie ik dat een heel groot deel van de mensen in Brunssum, Heerlen en Kerkrade werken. Ik moet er vooral voor zorgen dat op het moment dat Heerlen en Kerkrade een vraag heeft: wij willen kijken of we

kunnen uitbreiden, maar we hebben daar met elkaar een bepaalde afstemming voor nodig. Dat wij daar vooral steunend in gaan zijn. Dat we daar met elkaar voor gaan werken, lobbyen en voor staan. Dat dat blijft. Ik heb er namelijk als Brunssum niks aan als een deel van uw werkgelegenheid weggaat en ik die woongemeente die Barry Brake zag niet meer kan zijn. Omdat niemand daar een baan kan krijgen. We moeten met elkaar naar die balans toe. Dat is denk ik het punt wat hij probeerde te maken. Als hij dat niet zo probeerde te maken, dan zou ik dat in ieder geval willen toevoegen. Als we kijken naar die cijfers die net in beeld waren, is dat een beetje de rode draad en de lijn. Er is een kentering in deze regio gebeurd. We zijn op een andere focus met elkaar gaan praten waar we naartoe willen. We durven uit te spreken: wat is kwalitatief goed? Hoe gaan we daar met elkaar vervolgens de inspanningen op definiëren en richten? Daarnaast gaan we meer kijken hoe je de verschillen die je in de regio met elkaar hebt vooral gaat inzetten om uit te breiden. En elkaar daarin te versterken. Een belangrijke manier om dat te doen, doen wij onder andere via deze kaart. Ik begreep dat u die zojuist gezien had. Ik zag voor de presentatie die vanuit Companen terug gaat komen. Deze kaart is daar ontzettend belangrijk in. Niet omdat we die vanavond drie keer bespreken, maar omdat die vooral laat zien: wat gebeurt er nu precies binnen onze stadsregio? Wat ziet u nu hier? Hoe meer het donkerrood is, hoe groter de problemen zijn die in die onderliggende gebieden gesignaleerd worden. Als u vraagt: waar zie je dat met name? Dan zijn er drie gemeenten die naar boven komen: Heerlen, Kerkrade en Brunssum. En een klein vlekje in de gemeente Landgraaf. Wat zegt dat precies? Dat zegt dat op die gebieden die rood kleuren een stapeling van kwetsbaarheden zich uiteindelijk concentreren in dat gedeelte van uw gemeente en dat gedeelte van onze stadsregio. Dat kun je tot zekere mate met elkaar dragen. Dat kun je niet dragen als dat van generatie op generatie zo blijft. Of wat wij helaas moeten constateren, dat het juist door de jaren heen toeneemt. Het neemt niet alleen toe omdat wij daar niks op doen. Integendeel, wij doen daar met elkaar best wel veel toe. Het neemt ook toe omdat je ziet dat het hebben van bepaalde kwetsbaarheden in die gebieden uiteindelijk werkt als een sorteermachine voor vervolg problematiek. Wat zeg ik daarmee? Op het moment dat wij zien dat ons kwetsbaar vastgoed door de jaren heen alleen maar kwetsbaarder is geworden, dat we in die gebieden vaak een deel van de woningvoorraad hebben zitten die bijvoorbeeld tot aan de eerste huursubsidiiegrens komt. Als je dat ziet en op die manier herhaalt zich dat steeds, dan trekt dat mensen aan waarvan je zegt: dat kun je op een gegeven moment niet meer hebben. Dat kun je zeker niet hebben als dat mensen in eerste instantie aantrekt, maar dat het mensen weer laat weggaan op het moment dat ze wel perspectief en kansen zien. We hebben dat mogen meekijken bij Heerlen-Noord. Dat was natuurlijk vanuit het Nationaal Programma Werken, waar ze een enorm grote database bijhouden waar ze met Dennis Martens iemand hebben die dat heel goed in trends en analyses kan vertalen. Daar zie je terug datgene wat u in Kerkrade-Oost ziet en wat wij in Brunssum, in Brunssum-Noord en Oost zien. Dat heel veel mensen die op een gegeven moment in een kwetsbare situatie geraken, dat kan zijn na een echtscheiding. Het kan zijn dat zij langdurig werkloos zijn of in een bijstandsuitkering zitten, dat zij veel eerder in dit soort gebieden terechtkomen dan elders in Nederland. Dat op het moment dat zij daar zitten, ze ofwel daar blijven omdat ze op een gegeven moment geen kansen hebben om daar uit te komen. Maar ook dat onze gebieden niet de veerkracht kunnen tonen. Vandaar dat het veerkrachtanalyse in kaart heet. Als het lukt en er wordt een baan verkregen, ofwel via onze regionale werkgevers of de inspanningen die we daar op verrichten, verlaten zij vaak die gebieden. Uiteindelijk komen ze weer buiten onze stadsregio terecht. Of in ieder geval meer in de wat landelijke gebieden waar de kansen net anders liggen. Of juist in de wijken waar de veerkracht wel goed is. We hebben regionaal met elkaar afgesproken dat we dat eerlijker willen gaan verdelen met elkaar. Wij als stedelijk gebied en plattelandsgebieden hebben gezegd: we willen uitgaan van een faire share. Waarin wij in ieder geval naar 30% sociale huur over de hele stadsregio heen toe willen. Dat is ondertekend in de afspraken die bij de deal zitten. We hebben gezegd dat we willen kijken: hoe kunnen we dat naar de toekomst toe concreter handen en voeten geven en daar gerichte afspraken over maken? Het is niet zo dat je kunt zeggen: wij gaan daarboven hangen in dat perspectief. We tekenen het in en we sturen de mensen dan ergens naartoe. Dat gaat natuurlijk in de basis nooit werken. Dat is het principe van mengen zonder te verdringen, zoals we dat zelf steeds zeggen. Ook dat je weet dat sommige uitdagingen die mensen kennen, niet passen om in een plattelandsgemeente te laten landen. Omdat daar simpelweg de voorzieningen niet voor zijn. Je moet dat op een gedegen wijze doen. Je moet dat goed doen, maar je moet dat met elkaar blijven besturen. Er gericht met elkaar mee bezig zijn en het bespreekbaar blijven maken. Ik denk dat we dat in de regio steeds meer kunnen, omdat die andere gemeenten dat uitgangspunt snappen dat het zo werkt. Als wij hier in uw gemeente in Kerkrade steeds tegen die problematieken aan blijven lopen en we kunnen daar geen stap in maken, dan hebben onze plattelandsgemeenten daar ook last van. We moeten dat met elkaar gaan regelen. Ik wil daarbij een ding toevoegen. Het is belangrijk om met elkaar de juiste context vast te houden. Uiteindelijk kunnen wij dat op de meest ideale manier met elkaar bedenken. Zelfs dan constateren wij dat we van oudsher door de hele geschiedenis, door alle stappen die daarin vervolgens zijn gekomen, wij zelfs in de ideale situatie nog steeds niet landelijk in een gemiddelde gaan komen. Oftewel onze stapeling van kwetsbaarheden over de hele

stadsregio heen verdeeld, kun je wel over de hele regio evenwichtig verdelen, maar dan zijn nog steeds de uitdagingen in onze regio groter dan elders in Nederland. Dat is een van de redenen. U heeft kunnen lezen in de krant dat Brunssum een van de gemeenten is die wil aansluiten bij Heerlen in de aanvraag van de Wbmgp, dat we hebben gezegd: dan moeten wij ervoor durven te kiezen om dergelijke tools in te zetten om tijdelijk die cirkel die we nu steeds zien ontstaan waarin kwetsbaarheid zich hier naartoe vestigt, hier blijft of juist vertrekt op het moment dat het beter gaat, in ieder geval doorbroken kan gaan worden. Ik denk dat deze veerkrachtkaat die we als basis hebben gebruikt, dat vooral verdient. Ik weet niet of u daar specifiek vragen over heeft? De heer Meijer. -Als ik een korte vraag mag stellen: we zijn nu drie jaar verder. Die kaart ziet er misschien extremer, stabiel gebleven of gunstiger uit. Ik ben benieuwd naar hoe die zich nu heeft ontwikkeld. Enkele dagen geleden is dat onderzoek vanuit provincie Limburg gekomen. Daar zie je niet alleen op Parkstad niveau, maar zeker ook het niveau binnen Zuid-Limburg, Midden en Noord. Dat Zuid daar extra aan die ondergrens zit. Ga je het op grotere schaal vergelijken, dan staan we voor een grotere uitdaging. Die percentages sociale, lage woningbouw. Dat is niet iets van gisteren. Dat is iets wat tien of twaalf jaar geleden al is. Die problematieken liggen daar al veel langer. Je ziet dat er nu pas programma's ontstaan zoals in Heerlen-Noord, zoals dat hier het aanpakken van wijken. De vraag is: waarom zijn er niet twaalf jaar geleden al alarmbellen gaan rinkelen en is er toen niet onderling binnen Parkstadverband aangesproken op elkaars verantwoordelijkheden? Bij Voerendaal of andere gemeenten zie je geen percentages van 46% sociale woningbouw en de daarbij helaas bijkomende uitdagingen voor een stad. -Ik ben erg open. Ik ben een bestuurder voor wie het glas vaak halfvol is. Als je gaat terugkijken vanaf nu naar tien jaar geleden, zijn er altijd dingen waarvan je zegt: dat hadden we toentertijd anders moeten gaan doen. Een daarvan is dat wij altijd de focus hebben gehad: we gaan krimpen. Welke inwoners hebben wij nu in onze regio? Hoe houden we die hier? Dat je nu wellicht denkt: misschien hadden we daar wat radicaler tegen elkaar moeten zeggen: we moeten naar een ander optimum toe. Daar is toentertijd niet voor gekozen. Als je de analyse maakt over al die jaren krimp, moeten we met elkaar constateren dat die veel kansen hebben gebracht. Sterker nog, misschien zijn die de basis van uiteindelijk de hele transitie waar we nu naar door durven te bewegen. Omdat we dingen hebben gezien die wel gewerkt hebben. Bijvoorbeeld de hele opgave zoals nu plaats aan het vinden is op Rolduckerveld en alle ingrepen die daar tot stand komen. Die zijn daarna een beetje aangepast en naar die nieuwe situatie vertaald. Die zijn een voorbeeld van waar je met elkaar op grote schaal naartoe moet gaan werken. Door actief te herstructureren en te zoeken naar: hoe kunnen we daar toekomstbestendigheid realiseren? Enerzijds voor onze bestaande inwoners. Anderzijds aantrekkelijk zijn voor nieuwkomers die we juist hier met sterkere schouders willen laten landen. Die de banen in de medische technologie bij Meander en allerlei andere aanbieders, die snakken naar personeel, kunnen en willen invullen. Ik ga hier niet prediken dat alles wat gedaan is in het verleden goed is geweest. Onderaan de streep zul je altijd met elkaar moeten constateren dat het soms meer had gemoeten of dat het soms anders had gemoeten. Ik denk dat er een paar lessons learned zijn uit dat verleden. Dat is een beetje de achterliggende die ik in uw vraag proef, die we nu ook doorvertalen. In die bredere herstructureringsopgave die we aan het uitwerken zijn of die we voor een deel aan het opwerken zijn. Uiteindelijk kun je daar niet alles in tegelijk. De andere opmerking en dat is denk ik een belangrijke die ik tweeledig wil beantwoorden. Enerzijds hebben wij gekeken omdat wij snappen dat we als Zuid-Limburg op een aantal onderdelen gezamenlijk juist moeten gaan optrekken. We doen het onwijs goed in Parkstad. Volgens mij is dat iets wat de afgelopen jaren ontzettend geïntensiveerd is. Waar we nu van zien: dat werkt en daar plukken we vruchten van. We weten dat als je als Zuid-Limburg uiteindelijk samen voor de uitdaging staat, dat je niet meer van krimp wilt spreken. Dat je wilt groeien. Dat je dat altijd vanuit een bepaalde gezamenlijkheid met elkaar wilt gaan doen. Dat betekent dat een site als Chemelot of eerder het sluiten van Nedcar in Born of bijvoorbeeld de aanwezigheid van de universiteit in Maastricht, de Smart Services Campus, de verbindingen die er zijn. Daar zul je uiteindelijk met elkaar over na moeten denken: hoe bouw je dat verder uit? Dat je als regio sterk staat. Dat je vervolgens de revenuen die daaruit komen op een goede wijze verdeelt over Zuid-Limburg en laat landen binnen onze regio. Waarbij het goed is om te zeggen dat wij in het kader van dat Wbmgp-traject gekeken hebben: hoe verhouden die kwetsbaarheden die wij ons nu in Parkstad laten zien in andere delen van Zuid-Limburg? We moeten zeggen dat de kwetsbaarheden in Parkstad fors anders zijn dan in de andere gemeenten. De cijfers heb ik niet paraat. Sittard-Geleen heeft, als je de strakke definitie hanteert die Heerlen gebruikt voor de aanvraag, minder kwetsbaarheden dan dat er spelen hier in Kerkrade. Maastricht wat meer, maar ze hebben natuurlijk een veel bredere groep van mensen waarover zij de uitdagingen kunnen verdelen. De verhouding tussen dragers en vragers is daar anders dan dat wij dat hier zien. Ik denk dat het daarom moeilijk is om dat samenspel zoals we dat hier constateren, een-op-een met hen te vergelijken. Wat belangrijk is, is dat je er natuurlijk over blijft praten, omdat ik van mening ben dat wij er niks aan hebben als we het in Kerkrade, in Brunssum en in Heerlen anders doen. Dat het daarmee echt anders gaat worden. Dat het zich alleen verplaatst naar Vaals of naar Sittard-Geleen en die kwetsbare wijken die zij ook hebben. Je moet er met

elkaar over blijven praten. Vooral nadenken: op welke schaal doen wij het goed in Parkstad? Ik denk dat het verhaal van vandaag goed staat. Dat we daar de juiste dingen doen. Als je het hebt over zaken als mobiliteit hebben, over de ruimtelijke kansen die je wilt benutten en je wilt die lijnen verder uitnuttend, dan is Zuid-Limburg juist een hele goede schaal om dat met elkaar op te regelen. Dat is elke keer weer aftasten: hoe doe je dat goed? Het moet volgens mij nooit een doel op zich zijn om dat naar elkaar toe te laten groeien en alleen maar hoger op te zoeken. Het moet juist bijdragen aan de kracht van het geheel. Daar zijn we steeds zoekende naar. Dan kom ik bij deze slide aan. Uiteindelijk moet je gaan kijken: hoe bestendig je de lijn die we de afgelopen jaren hebben gezien? Waarvan we zien dat de kansen zelfs groter zijn dan we in eerste instantie dachten. We daardoor tot die 3.500 woningen zijn gekomen. Die we hier overigens ambitieus als we zijn, iets naar beneden hebben afgerond. Waarvan de kern is: als je naar de scenario's kijkt, als wij niks doen en we sturen nergens op, dan blijven we als regio altijd zo dat je op een gegeven moment weer een afvlakking gaat zien in onze demografische cijfers. Dat betekent dat wij in ieder geval moeten inzetten op het migratiescenario zoals we dat nu zien. Wat bedoelen wij met het migratiescenario? Wij hebben geconstateerd dat als wij kijken naar vergelijkbare regio's, dat in Parkstad in verhouding behoorlijk wat mensen werken, maar er niet wonen. Die mensen wonen uiteindelijk of ergens anders in Zuid-Limburg of zelfs in Midden-Limburg of Noord-Limburg. Of wellicht iets hoger. Daar zijn we gaan kijken: waar ligt dat nu aan? Dat ligt toch aan het wat relatieve eentonige woningmarktbeleid dat wij wellicht daarin hebben gehad. Dat is een van die lessons learned die aansluit op waar we het net over hebben gehad. Wij missen soms wat producten in het hogere segment. Wij missen soms producten die in het middenhuursegment zitten. Als je mensen wilt aantrekken die hier werken, maar hier niet wonen, zul je moeten kijken: hoe ga je de unieke kansen die je met elkaar hebt benutten, om juist aantrekkelijk te zijn voor die doelgroep die hier nu nog niet zit? Dat wil je op een manier doen zonder dat je daar je eigen huidige inwoners de dupe van laat zijn. Dat is precies dat mechanisme van mengen zonder te verdringen als term die ooit bedacht is door de collega in Heerlen, Casper Gelderblom. Omdat je met elkaar snapt dat de bevolking zoals wij die hier nu hebben, wij het aan te danken hebben dat we überhaupt hier met elkaar staan en mogen praten. Dat wil je met elkaar op een fatsoenlijke manier inregelen en op een fatsoenlijke manier gaan doen. Dat betekent dat wij aan het kijken zijn: hoe haal je de juiste expertises deze kant op? Hoe ben je daarin als partijen aantrekkelijk? Uiteindelijk zien wij terug dat grotere investeringspartijen, zoals bijvoorbeeld BPD, die hier in het verleden best actief zijn geweest, dat die weer bereid zijn om naar de Stadsregio Parkstad Limburg toe te komen. Daar geven zij aan: er zijn twee dingen voor ons belangrijk. Dat is één: dat wij kunnen steunen op een beleid dat staat waarvan wij weten dat dat niet over twee jaar weer verandert. Dat als wij nu investeren, dat wij niet het risico lopen dat we over drie jaar weer te horen krijgen: leuk dat u die gronden heeft gekocht, maar u kunt er niks meer mee. Wij moeten daar continuïteit in gaan waarborgen en duidelijkheid in kunnen gaan bieden. Anderzijds zijn zij op zoek naar als je ziet dat je met elkaar een opgave hebt in de regionale verdeling van waar je inwoners wilt laten wonen, dat je slimme verbindingen durft te gaan zoeken. We hebben het zelf altijd over mandjes. Er zijn kansen om bijvoorbeeld een goed project in Kerkrade en een project dat wat meer uitdagingen kent in Brunssum te verbinden met elkaar om ervoor te zorgen dat je twee vliegen in één klap slaat. Andersom: een minder project in Kerkrade verbinden met een project in Voerendaal. Waardoor je met elkaar zegt: als wij dit op een goede manier met elkaar regelen en wegzetten, slaan we twee vliegen in één klap. Dan kun je aan de ene kant erop sturen dat daar juist wat meer sociale huur kan landen zonder dat het gelijk onaantrekkelijk is. Terwijl je aan de andere kant kunt zeggen: een wat moeilijker opgave wordt ook aangepakt door een dergelijke ontwikkelaar omdat je met het totaal uiteindelijk iets kan bieden wat wat toevoegt aan onze regio. Belangrijk daarbij is dat we gaan kijken: wat zijn de trends die wij op economisch vlak in onze regio zien? Waar kunnen we precies op sturen en hoe kun je daarin slimme arrangementen met hen maken? Een van de voorbeelden daarin is Zuyderland. Daar hebben we een voorgesprek gehad. Heerlen heeft dat verder vorm gegeven vanuit de hele discussie rondom het Zuyderland dossier. Waarin is aangegeven: als wij nu gaan herstructureren, wij weten dat wij daar uiteindelijk een ander type woning willen terug gaan bouwen, Waarom kijken we niet of wij zo'n middenhuurappartement kunnen aanbieden bij u als werkgever? Dat u kunt zeggen: als je bij mij komt werken, realiseer ik voor u een woonruimte. Dan moeten wij vervolgens met elkaar, ik bedoel u allen en wijzelf als bestuurscommissie, maar ook als andere bestuurscommissies, ervoor zorgen dat die mensen hier willen blijven. Omdat we voldoende te bieden hebben en dat graag willen laten zien. Dat zijn de stappen waar we met elkaar aan het werken zijn. Waarvan ik denk dat we daar steeds nadrukkelijker stappen in zetten. Dank je wel, Voorzitter. Wordt er gewerkt aan duurzaamheidsaspecten? Dan denk ik niet: we bouwen een huisje, we doen er een warmtepomp op en wat zonnepanelen. Maar echt duurzame projecten: hele wijken energieneutraal. Vooral over wat meneer Meijer zei: hoe was het twaalf jaar geleden? We kijken er nu heen dat we niet over vijftien jaar terugkijken: we hebben zoveel mooie woningen kunnen bouwen in die tijd en die hebben we net niet duurzaam gemaakt. Dan missen we de boot. Hoe wordt daarmee omgegaan? Nederland is in algemene zin een gereguleerd land. Wat bedoel ik daarmee? Als je kijkt naar

bouwvoorschriften: wat moet daarin gebeuren? Iedere nieuwbouwwoning is sowieso gasloos. Er wordt op ingespeeld dat die aan een bepaald duurzaamheidslabel moet voldoen. Daar moet je met elkaar voor zorgen dat je dat op een goede wijze laat landen. Dat je in de breedte van je gebiedsontwikkelingen kijkt: hoe kun je daar aspecten die te maken hebben met verstandige waterberging, met hittestress, zorgen dat je je groen wat je hier hebt kwalitatief inzet en dat combineert met je woningbouw. Dat je dat doet. Dat is een punt als het gaat om nieuwbouwopgaven. Daarnaast is het zo dat wij natuurlijk in de regio verschillende perspectieven hebben lopen. Zoals het duurzaamheidspact wat gesloten is. Daarvan hebben wij gezegd: we willen particulieren de kans geven om daar waar het kan, mee te liften op die ontwikkelingen die wij aan het doen zijn. Hen te proberen te ontzorgen om stappen te zetten naar het komen tot die herstructurering die je vanuit je eigen vastgoed portefeuille in je gemeente wilt hebben. Wij kunnen als gemeente een heel groot deel proberen te beïnvloeden. Wij kunnen nooit alles zelf. We moeten mensen die daar geen behoefte aan hebben dat wij dat voor ze doen, maar die vooral zelf initiatieven willen nemen, ook proberen te faciliteren. Dat is bijvoorbeeld de reden dat in een deel van de Volkshuisvestingsfondsprojecten en middelen die daar naartoe zijn gegaan ook combinaties van dat soort mogelijkheden zijn. Dat je voor een deel naar sloop nieuwbouw toe gaat. Dat je voor een ander deel kiest voor renovatie en dat je inzet op subsidies die daar specifiek op gericht zijn. Die regulering van regels die u noemt voor de nieuwbouw vanuit bouwvoorschriften. Als ik daar als duurzaamheidskrijger naar kijk, zou ik zeggen: dat schiet tekort. Daar kun je je onderscheiden op dit moment als je daar iets meer gaat inzetten en vooruit gaat lopen op die regeltjes die nu basis zijn. -Je moet gaan nadenken met elkaar: hoe laat je datgene wat we neerzetten goed achten voor toekomstige generaties? Dat je daar op kunt door bewegen. Mijn eigen gevoel is dat daar zeker een hele hoop in gebeurt. Ik denk dat u een terecht punt aansnijdt. Het is belangrijk om daar juist bij stil te staan. Dat maakt natuurlijk wel, en dat is denk ik soms de gezonde wisselwerking die je moet gaan zoeken tussen aan de ene kant de wens om daar meer aan te doen en aan de andere kant de situatie waar we het mee van doen hebben. Als ik u zeg dat een heel groot deel van de projecten die wij in onze regio wegzetten het best uitdagend is om die op een goede manier ook naar de markt te brengen. Dat je ziet dat er heel veel publiek geld dankzij de mensen van Parkstad die hierbij aanwezig zijn, via de subsidieregelingen, maar ook vanuit gemeentelijk geld, in projecten gaan zitten. Juist om een heel groot deel van datgene wat we met elkaar willen gaan realiseren waar te maken. Dan is het een opgave om te zeggen: we gaan daar nu een hogere ambitie in zetten. Terwijl ik aan de andere kant het spanningsveld dat u schetst: je zou nu misschien juist een voordeel kunnen hebben als regio, door daar een koploperspositie in te nemen ook snapt. Ik denk dat het altijd zoeken is naar: waar heb je de mogelijkheid om dat te kunnen doen en om een stapje extra te kunnen zetten? Waar moet je er nu voor kiezen om meer in een totale mix van keuzes die je hebt te bezien en vandaaruit die stap te maken? Ik denk dat dat het eerlijke afwegingskader is zoals we dat met elkaar met moeten hanteren. Ik zou misschien een voorstel willen doen aan de commissie. Gelet op de tijd lijkt het misschien verstandiger om de vragen na de presentatie te gaan doen. Zodat alle sprekers aan bod kunnen komen. -Het voordeel is dat ik al sprekende en door de vragen de laatste slide die we hadden voorbereid, want die ging specifiek over de wpm gp, al aan de orde heb laten komen. Ik wil een ding aangeven: wat wij wel proberen te doen om juist die inspanningen die we met elkaar verrichten naar voren te brengen, organiseren we tegenwoordig zelf enerzijds een woonberaad. De laatste keer dat ik hier in deze zaal aanwezig mocht zijn was dat woonberaad zelfs hier. Bij dat woonberaad komen zo'n 80 tot 100 mensen die uit verschillende gremia komen. Van marktpartijen tot overheid en woningcorporaties. Juist om met elkaar steeds te denken: hoe ga je een goede opgave neerzetten en versnelling brengen? Anderzijds doen we dingen zoals het Woon Event. Het volgende event staat alweer op de rol: volgende week zaterdag. Daar komen al die projecten terug. Misschien voor u leuk om te weten: Kerkrade is een van de hofleveranciers in die projecten die daar komen. Als u nieuwsgierig bent hoe dat eruit zien en hoe we dat doen ten opzichte van andere gemeenten die daar aanwezig zijn? Dan zou ik u van harte uitnodigen in het Parkstad Limburg Theaters om daar te komen kijken. Dat lijkt mij een mooi bruggetje. De financieringsbedragen en de subsidies die u gekregen heeft in totaliteit zijn voor de regio. Maar ik denk dat Kerkrade er altijd heel goed op geanticipeerd heeft en ook hier vanuit de ambtelijke organisatie keihard voor gewerkt heeft om dat naar een goede aanvraag te brengen. Dan is het misschien goed om dat hier te benadrukken. Dan denk ik dat ik daarmee alles gezegd heb. Om wat tijd terug te winnen, is het misschien goed om hem daarin af te sluiten. Tenzij er een vraag is, maar volgens mij niet. Dank jullie wel. -Een mooi bruggetje gemaakt door Jaimy van Dijk richting de sturingsinstrumenten. Om die veerkracht, die leefbaarheid, de woningmarkt de komende jaren te gaan verbeteren via het juridische traject. Kort een terugblik waar wij als gemeente Kerkrade afgelopen jaar aan hebben gewerkt. Het begon met een motie: aanpak brievenbuspanden. Dat heeft gemondd in een paraplubestemmingsplan waarbij we kamerverhuur hebben aangepakt en woningsplitsing hebben verboden. We zijn lerende de afgelopen jaren. Waardoor we stapsgewijs verder gaan naar volgende instrumenten. We hebben een aantal beleidsregels daardoor opgesteld. Die door jullie zijn vastgesteld. In 2023 hebben we toen een onderzoek laten doen naar de mogelijkheden

door toen nog RIGO. Toen werd er gezegd: zet vooral in op toezicht en handhaving. De instrumenten die er nu zijn, zijn op dit moment voldoende. Zet daarop. In 2024 zijn met name de collega's van Openbare Orde en Veiligheid daarmee aan de slag gegaan met het interventieteam. Ze laten zien dat die aanpak werkt. Kamerverhuur wordt illegaal nog steeds heel veel gedaan. Er wordt op toegezien, er wordt gehandhaafd en we beginnen te merken dat die niet zo'n fijne pandverhuurders langzamerhand de kriebels beginnen te krijgen. Ze zien: in Kerkrade moeten we gaan stoppen. We zien dat er behoefte is aan andere instrumenten om een extra drempel op te werken. Bijvoorbeeld de opkoopbescherming. In principe zou het niet noodzakelijk moeten zijn, want we hebben een verbod op kamerverhuur. Je ziet dat ze kijken naar: is er een opkoopverbod of niet? Daar zijn we mee bezig. Onder andere aan andere instrumenten. Regionaal zijn we bezig met meer sturing en wordt er gestart aan een huisvestingsverordening. Pim van Companen zal het nader toelichten. Gemeente Heerlen is bezig met de aanvraag. Ze loopt wat voor op Brunssum en Kerkrade, want wij streven ernaar om in november en december aan de gang te gaan. Terug naar welke instrumenten er zijn. Daar geef ik Pim het woord voor. -Dank je wel Susan.

5 Wooninstrumentarium (sturingsinstrumenten)

Mijn naam is Pim Tiggeloven, werkzaam bij Companen. In een ver verleden heb ik een van de eerdere woonvisies in Kerkrade opgesteld. Nu gevraagd, ook vanuit Parkstad om eens te kijken: welk instrumentarium is überhaupt beschikbaar als het gaat om verbetering van de woningmarkt, maar met name de leefbaarheid? Daar heb ik naar gekeken. Deze sheet is in de vorige twee presentaties al toegelicht. Wat de aanleiding is waarom we ernaar gekeken hebben. Wbmgp is natuurlijk een hele belangrijke, maar ook onderzoeken die aantonen dat er nog steeds, zeker op een aantal plekken in stedelijk gebied van de regio, best wat kwetsbare huishoudens wonen. Wat kun je daaraan doen. Er is hier een overzicht met allerlei instrumenten. Ik heb het gerubriceerd naar drie type instrumenten. Dat is woningtoewijzing: welke mensen komen waar te wonen en hoe kun je daarop sturen. Wie kan dat doen? De tweede is: sturing op het gebruik van de woning. Dan gaat het bijvoorbeeld over het splitsen en het verkommeren. Maar het gaat ook over het opkopen en de Wet goed verhuurderschap. Ik twijfelde of hij in deze categorie of de laatste categorie hoort, maar ik heb hem hierbij gezet. Als laatste: onderhoud van de woning of woonomgeving. Dat heeft betrekking op: hoe gaat de bewoner, en in sommige gevallen de verhuurder, daarmee om? U ziet die instrumenten zijn vaak primair op iets gericht in de leefbaarheid. Soms zijn ze niet eens primair op de leefbaarheid gericht, maar meer op een knelpunt op de woningmarkt. Ze hebben indirect effect op heel veel andere kenmerken. Heel veel maatregelen die misschien primair gaan over sturing geven op de woningtoewijzing: wie komt daar te wonen kunnen effect hebben op het gebruik van de woning of zelfs eventueel beperken van overlast. Je kunt niet zeggen: één instrument lost alle problemen op. Je kunt niet zeggen: we pikken er één uit of we zetten alles in. Dat gaat ook niet. Je moet vaak onderbouwen waarom je het doet. Kijk vooral: wat zijn instrumenten en een combinatie van instrumenten die het meest optimaal zijn voor Kerkrade in het bijzonder, maar voor alle gemeenten in Parkstad. Ik loop heel globaal die drie klassen af. Waarbij we soms wat meer stilstaan bij bepaalde instrumenten. Sturing op woningtoewijzing: wie komt waar te wonen? Als we het hebben over de sociale huur. Iemand mag een woning kopen. Dan is het de huidige bewoner die bepaalt met welk bod hij akkoord gaat. Bij huur is het vaak de corporatie, als het gaat om sociale huur, die de toewijzing organiseert. Daar hebben ze soms een aantal voorrangsregels voor. Vaak wordt er gekeken naar inschrijftijd. Als er dermate grote schaarste is op de woningmarkt en je moet dat onderbouwen, dan kun je die huisvestingsverordening inzetten. In een van de vorige sheets werd gezegd: er komt een verplichte huisvestingsverordening aan. Dat klopt, maar dat is maar voor een deel. Dat zijn de urgenties. Urgente doelgroepen zijn vaak kwetsbare huishoudens. Hoe zorg je dat die evenwichtig over de woningmarkt verdeeld worden, maar ook dat ze een passende woning krijgen? Bij de woningtoewijzing kan het gaan over: wijs je woningen toe op basis van inschrijftijd of doe je dat via loting en geef je bepaalde groepen misschien voorrang omdat die beter passen bij het type woning die beschikbaar komt? Een grote woning wil je misschien met voorrang toewijzen aan grote gezinnen met meerdere kinderen. Een levensloopbestendige woning is logischer om aan een ouder huishouden of iemand met fysieke beperking toe te wijzen. In de basis is de corporatie daar aan zet. Je kunt als gemeente via de huisvestingsverordening sturen. Dan is het uiteindelijk de gemeente die bepaalt. Maar dan moet je echt schaarste aantonen. Er is niet op voorhand een instituut wat zegt: deze onderbouwing klopt helemaal. U kunt verder gaan met de huisvestingsverordening. De provincie kijkt er een beetje naar, maar de belangrijkste toets is op het moment dat die huisvestingsverordening er is. Zijn er bezwaarmakers die denken: mijn rechten worden aangetast. Dat maakt

het complex. U moet op voorhand denken: zetten we dit in? Achten we de risico's beperkt zodat we dat kunnen doen? Of is er een risico dat er bezwaarprocedures komen? Er zijn gemeenten die in het verleden niet zozeer bij woningtoewijzing, want je hebt dat vaak in afstemming met corporaties, maar bij andere onderdelen die de zaak verloren hebben bij de Raad van State. De huisvestingsverordening is niet het eerste instrument wat je zou inzetten. Eerst kijk je naar prestatieafspraken. Corporaties hebben mogelijkheden om via de vrije toewijzingsruimte te kunnen sturen. Dat kunnen ze doen op basis van inkomen: een iets hogere inkomen en toch een sociale huurwoning. Ze kunnen bekijken of bijvoorbeeld complexen die kwetsbaar zijn als het gaat om de leefbaarheid, of je daar net even die iets hogere inkomens binnen de sociale klasse kunt huisvesten. Zodat je daar een wat betere balans krijgt in welke mensen daar wonen. Je kunt denken aan een fysiek intakegesprek. Je ziet dat er mensen van buiten de regio hier komen wonen. Houd op locatie een intakegesprek: past de kandidaat op de plek van die woning die vrijkomt? Dat kan al een drempel leggen. Mensen kunnen het beseffen: pas ik hier op deze plek? Dat soort simpele maatregelen is de eerste stap om naar te kijken. Het percentage sociale huur, betaalbare koop, middenhuur in een omgevingsplan. Dat is een beetje omslachtig, maar dat werd voorheen de doelgroepverordening genoemd. Daarbij kon je zeggen dat hele betaalbare woningen, of het sociale huur of koop was: als die worden gerealiseerd, dan gaat het om nieuwbouw, moeten die worden toegewezen aan mensen die daar qua inkomen het meest behoefte aan hebben. Dat maakt voor de woningtoewijzing nog beperkt uit, maar je kunt ook kijken naar de locaties. Dat je bij elke nieuwbouwlocatie, of dat grond is van de gemeente of van een particulier, je een X-percentage sociale huur of betaalbare koop realiseert. In die zin heeft het effect op: welke mix creëer je op nieuwbouwlocaties? Dat je daar een balans krijgt tussen verschillende woningcategorieën en wellicht de bewoners. Je kunt een instandhoudingstermijn hebben: hoe lang moeten die woningen in de sociale huur blijven? Of in de middenhuur? Of in de betaalbare koop? Tenslotte de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Het gaat om drie artikelen binnen de hele wet die van belang zijn. Het gaat erom dat op plekken die dermate kwetsbaar zijn, dus als we net die veerkrachtkarten zien die daar het meest onder druk staan. Dan kun je bij de woningtoewijzing ingrijpen door te zeggen: mensen die daar komen te wonen, dus de instroom, daar kun je eisen stellen aan het inkomen. Je moet inkomen vanuit werk hebben, uitgezonderd studenten en gepensioneerden. Dat is meteen een forse eis. Uitkeringsgerechtigden zouden daar niet meer terechtkomen. Dit is meteen het artikel waar het meest om te doen is. Wat toch wel heftig is. Artikel negen gaat over voorrang geven. Dat is meer een positieve benadering. Je geeft juist aan de mensen die je graag op die locatie wilt hebben, in dat gebied wat onder druk staat, dat je daar juist wat hoogopgeleiden of mensen met een hoog inkomen voorrang geeft. Artikel tien: dan screen je op mensen die op basis van verklaring omtrent gedrag of politiegedrag een risico zijn als het gaat om overlast geven of crimineel gedrag. Dat je die kunt weren. Je kunt alle drie de artikelen inzetten. Je kunt daar een keuze in maken. Dit is best een ultieme remedie. Een paar gemeenten in Nederland hebben dit. Als je die veerkrachtkarten ziet, is er een aantal gemeenten, waaronder Kerkrade, die daar een aanvraag voor doen. Je moet onderbouwen waarom het noodzakelijk is. Welke andere instrumenten of ontwikkelingen of werkzaamheden doet u al om de leefbaarheid op plekken te verbeteren? Staat de leefbaarheid dusdanig onder druk dat u dit instrument in gaat zetten? Met die veerkrachtkarten heeft u daar een goed middel in handen. Tenslotte moeten er voor die mensen die geweerd worden, mogelijkheden in de regio zijn om alsnog huisvesting te vinden. Dat geldt met name bij artikel acht. Het is uiteindelijk de minister die aanwijst. Het is in de basis een tijdelijk instrument wat u een aantal keren kunt verlengen. Bij artikel acht, dus dat eisen stellen aan dat inkomen, geldt dat je mensen die al zes jaar in de regio woonachtig zijn, niet kunt weigeren. Het gaat om mensen die daar korter wonen. Je moet het afstemmen met regiegemeenten. Je ziet op basis van evaluaties van gemeenten die dit instrument hebben, dat het niet altijd makkelijk is om te bepalen: is het dit instrument geweest wat die leefbaarheid verbeterd heeft in combinatie met alle andere maatregelen die al genomen worden? Je ziet vaak dat die leefbaarheid zeker niet verslechtert. Zeker op microniveau, als je op straatniveau kijkt, zie je in evaluaties dat bewoners aangeven dat het effect heeft. Dat er een soort pauzeknop is om die instroom van kwetsbare huishoudens te verminderen. Waardoor je andere maatregelen hun effect kunt laten bewijzen. Een tweede instrument is het gebruik van de woning. Hoe voorkom je een bepaald gebruik van de woning, waardoor misschien kwetsbare huishoudens of mensen die moeilijk zelfredzaam redzaam zijn, in een nog kwetsbaarder situatie komen? Dan kan het gaan om bijvoorbeeld over het opkopen en verhuur van koopwoningen: de opkoopbescherming waar Susan het net over had. Dat is een instrument wat je in het huisvestingsprobleem kunt opnemen. Je kunt daarin zeggen, en dat moet je onderbouwen, op welke plekken binnen de gemeente dat is. Dat je zegt: daar staat de leefbaarheid dusdanig onder druk dat er een vergunningsplicht is, om een woning te mogen aankopen om te verhuren. Daarbij moeten altijd drie uitzonderingen categorieën gelden. Je kunt het verder uitbreiden. Bijvoorbeeld als er een nieuwbouwproject is en woningen raken niet snel verkocht dat een corporatie ze kan overnemen. Om ze in verhuur te zetten. Dat is een veel voorkomend voorbeeld. Andere opties zijn ook mogelijk. Daardoor voorkom je dat woningen

worden opgekocht door huisjesmelkers met het idee om ze voor een particuliere huurprijs of voor een huurprijs te verhuren aan mensen die in een kwetsbare situatie zijn. Omdat er al een verbod is op het splitsen van kamers, kunnen ze die woning niet meer splitsen of verkameren. Je kunt natuurlijk een hele woning particulier verhuren aan iemand waarvan je je kunt afvragen of dat slim is om die in zo'n situatie te plaatsen. Zeker wanneer er mensen zijn die qua beheer bij die woning niet altijd goed mee omgaan. Die bescherming is een manier. Het alternatief is een zelfbouw woningplicht. Er zitten wel wat verschillen. Je hoeft daar geen keiharde onderbouwing te doen zoals dat bij de huisvestingsverordening moet. Die opkoopbescherming geldt met name voor bestaande woningen, terwijl zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw geldt. Als het probleem van particuliere verhuur waar veel kwetsbare huisartsen in worden gehuisvest, met name in de bestaande woningvoorraad speelt, dan heeft een zelfbewoningsplicht niet veel zin. Het andere punt splitsen en verkameren: daar heeft u al een verbod voor. Dat is dat omgevingsplan. Het kan in de huisvestingsverordening, maar dat lijkt hier heel onlogisch omdat er al regelgeving voor is. Tenslotte de Wet goed verhuurderschap. Dat gaat in de basis over: hoe kunnen verhuurders zich aan bepaalde gedragscodes houden, geen exorbitante huren vragen, goed beheer, geen intimidatie of discriminatie van de huurders en dergelijke. Daar zijn bepaalde regels voor. Iedere gemeente moet daar een meldplicht voor hebben. Dat heeft deze gemeente waarschijnlijk al. Het kan zijn dat je een verhuurverordening als gemeente opstelt. Dan kan het zijn dat je bepaalde regels verbindt aan een verhuurvergunning die een verhuurder daarvoor kan krijgen. Dat is gebiedsgericht, dus je moet aan een bepaald kwaliteitsniveau en voorwaarden voldoen wil je die vergunning krijgen. Als je in het verleden als verhuurder gedrag vertoonde wat niet door de beugel kan, dan kom je voorlopig niet in aanmerking voor zo'n vergunning. Dat moet je goed onderbouwen om te zeggen: op welke gebieden, op welke buurten zou zo'n verhuurvergunning nodig zijn? Tenslotte de aanpak van overlast door bewoners en eigenaar van de woning. Waar we zagen dat de vorige instrumenten vooral gericht zijn op woningen en gebieden, is dit meer persoonsgericht: individuen, personen die overlast veroorzaken. Dat wil je tegengaan. De ene optie wordt vrij veel gebruikt. Dat is het aanschrijven van eigenaar van panden waar achterstallig onderhoud voor is. Dat gaat over fysiek onderhoud: slecht onderhoud van de woning of van de tuin of een illegale aanbouw. Daar moet je een dossieropbouw doen. Dan moet je langsgaan om te constateren wat er is als er meldingen binnenkomen. Dan kun je overgaan tot een waarschuwing en vervolgens een bestuurlijke boete of een last onder dwangsom. Om die situatie weer op orde te krijgen. Vaak is het zo dat een waarschuwing al helpt om dat op te lossen. Soms zijn er hardnekkige gevallen. Het is een relatief makkelijk instrument om in te zetten. Wet aanpak woonoverlast is iets breder. Bij aanschrijven van pandeigenaren gaat het om de woning zelf. Dit kan over andere zaken gaan. Bijvoorbeeld over geur- of geluidsoverlast. Of intimidatie bij andere buurtbewoners. Daar geldt weer: je moet een dossier opbouwen. Je moet er langsgaan. Je moet dat bijhouden. Eerst volgt een gedragsaanwijzing. Dat kan uiteindelijk leiden tot last onder dwangsom, bestuurlijke boete. En uiteindelijk tot een in beheername. Dat de persoon die de overlast veroorzaakt of de verhuurder die daar niet tegen optreedt, die woning niet meer in bezit mag hebben. Het komt even in beheer van de gemeente. Die geeft het wellicht tijdelijk aan een corporatie in beheer. Dat is een tijdelijke situatie. Dat kun je voor een x-aantal dagen doen en weer verlengen. Het moet weer opgelost worden. Wat hierbij speelt, is dat veel gemeenten die het inzetten op zich positief zijn over het effect. Je pakt echt iets aan. Je pakt de bron aan. Tegelijkertijd wordt er gezegd: het gaat soms over mensen met psychiatrische problematiek. Dan kun je wel op korte termijn een probleem oplossen. Een langetermijnprobleem is natuurlijk dat die mensen bepaalde zorg nodig hebben. Dat los je niet op door continu het eerstvolgende probleem op te lossen. Het probleem ligt dieper. Je kunt over al die instrumenten heel wat kenmerken op een rij zetten. Ze verschillen allemaal wat. De één zit wat meer op de sociale huur, de ander richt zich meer op koop. De ene richt zich wat meer op de woningeigenaar of de verhuurder, de ander juist meer op de bewoner. Er zit verschil in hoeveel moeite of hoeveel capaciteit en tijd het kost om een bepaalde maatregel op te stellen. Met name de wat zwaarwegende instrumenten moet je zorgvuldig onderbouwen waarom die noodzaak er ligt. Tot slot heb ik op basis daarvan een soort escalatieladder gemaakt waarin we al die instrumenten zien. Wat zijn de meest laagdrempelige instrumenten? Die zijn groen gekleurd. Iets zwaarder is roze en donkerrood zijn de zwaarste instrumenten. Ik heb ze geclassificeerd naar type bron: de instroom, kwetsbare personen, gedrag, onderhoud en het gebruik van de woning. Kijk goed wat je als eerste inzet. Zeker bij zo'n Wbmgp. Volgens mij doet de gemeente dat ook. Je moet je echt onderbouwen dat je eerst alle eerstvolgende maatregelen hebt ingezet en pas dan naar wat zwaardere instrumenten gaat. Het verbod op splitsen en verkameren heeft de gemeente al. Ondertussen kijken we binnen de regio en dus ook Kerkrade naar andere onderdelen binnen die huisvestingsverordening die we willen gaan uitwerken. Daar zit onder andere bij die woonruimteverdeling. Maar er zit ook bij de opkoopbescherming. En iets wat er een klein beetje mee te maken heeft: met toeristenverhuur. Dat zal misschien in de ene gemeente van Parkstad wat meer spelen dan de andere. Daar gaan we naar kijken. Die huisvestingsvoorziening is in ontwikkeling. We moeten daar wel kijken: hoe pakt die onderbouwing uit? Dat kan per gemeente verschillen. Zoals we al

bij die veerkrachtkarten zagen: een duidelijk verschil tussen de landelijke gemeente en de stedelijke gemeente. Het kan wellicht gevolgen hebben voor de onderbouwing en de inzet van bepaalde instrumenten. Daar wil ik het bij laten. Als er vragen zijn, hoor ik het graag. Mevrouw Snijders. -Een vraag: ik zag in het overzicht met kenmerken per instrument dat die Wet grootstedelijke problematiek een tijdelijke maatregel is? Ja, het geldt in de basis voor vier jaar. De filosofie erachter is: dit is een zwaarwegende maatregel. Je doet beperkingen op de vrijheid van vestiging. In de basis mag iedereen in Nederland weten waar hij of zij zich gaat wonen. Dat beperk je in. Je doet iets aan het eigendomsrecht, want je gaat op de stoel zitten van bijvoorbeeld woningcorporatie: wie mag waar komen te wonen? Daarom is het een tijdelijke maatregel. Zolang die leefbaarheidsproblemen er zijn. In die tussentijd moet je werken om de leefbaarheid op orde te krijgen. Na vier jaar moet je de balans opmaken. Dan hoop je dat buurten of wijken zich flink hebben verbeterd en dat je het niet meer nodig hebt. Als dan blijkt dat je heel veel gedaan hebt, maar dat er nog steeds noodzaak is om dat instrument in te zetten, dan kun je tot vier keer toe verlengen. Al met al kun je daar op twintig jaar uitkomen. Deze Rotterdamwet, zoals die in de volksmond wordt genoemd, is in 2005 ingezet. Je zit nu aan de eerste gemeente die misschien die twintig jaar hebben gehaald. Ik denk dat we verder kunnen met mevrouw Verhulst. Dank u wel voor de presentatie. Een korte vraag? -Ik zie dat er bij dat artikel acht: woonachtig staat. Dus als hij in een regio zit, mag je hem niet weigeren. Ik geloof dat die zware wet wordt toegepast op bepaalde deelgebieden in een gemeente. Niet breed betrekken over de hele gemeente. Is er geen maas in de wet: ze gaan net buiten het gebied wonen. Vervolgens moet je ze alsnog toelaten in dat gebied? Bewoners of woningzoekenden kunnen natuurlijk nooit bevroeden dat in de afgelopen zes jaar een gemeente zo'n Wbmgp gaat invoeren. Dan had je in de afgelopen zes jaar al zo'n stap moeten zetten. Het gaat erom dat je mensen die al langer dan zes jaar in de regio wonen, niet meer kunt weigeren daarin. Voor mensen die nu hier komen te wonen, is dat geen maas in de wet. De komende periode: we zijn heel hard bezig met dit proces om te komen tot sturingsinstrumenten. Het gaat iets sneller dan we voorzien hadden. Dat komt ook omdat we in de slipstream van gemeente Heerlen meegaan. Net als Brunssum. De komende maanden zijn we hier mee bezig. Eigenlijk de komende weken, want de bedoeling is dat wij snel aan de gemeenteraad voorleggen om de aanvraag wel of niet in te dienen bij het ministerie. Dat betekent dat naast dat wij wat te doen hebben, de gemeenteraad wat te doen heeft. We streven ernaar november of december in de gemeenteraad te komen. We houden het vrij qua planning, want we weten niet zo goed hoe het gaat lopen. Het kan zijn dat wij ambtelijk voorstellen: misschien moet er een extra bijeenkomst komen. Uiteraard in overleg met het presidium. Vandaag is de eerste informatieavond geweest. We hebben gebruik gemaakt van de informatieavond die in principe alleen over het algemene woonbeleid ging. De eerste informatie wordt gedeeld. We zijn met een hele hoop zaken bezig. De tweede informatieavond willen we plannen in combinatie met de griffie. Dat wordt een uitdaging de komende tijd in uw agenda. Als de gemeenteraad beslist: we gaan de aanvraag indienen, dan is het zo dat het ministerie daar officieel acht weken de tijd voor heeft om op te reageren. Ze kunnen altijd verlengen als dat nodig is. We hopen dat natuurlijk niet. Dan zou je ernaar kunnen streven dat je ergens in het eerste kwartaal van 2026 kunt gaan invoeren. We zijn hier een beetje lerende in. De Rotterdamwet vraagt afstemming met onze stakeholders, de corporaties. We hebben drie corporaties hier. Twee corporaties hebben al een hele lange tijd meegedraaid in gemeente Heerlen. De derde corporatie is er sinds kort aangesloten. Wij zijn aangesloten. De gemeente Brunssum is aangesloten. We zullen aan de gang moeten. De politie moeten we erbij betrekken als we dat artikel tien in gaan voeren. Het politiedistrict in Kerkrade is een andere dan in Heerlen. Die zullen we hier moeten betrekken. We hebben een hele ambtelijke organisatie waar we samen mee moeten optrekken om het in te voeren. We leren van elkaar. We werken samen met twee andere gemeentes. En de stadsregio niet te vergeten. Ik kan me herinneren dat in 2018 de gemeente Rotterdam dat heeft aangevraagd. Dat ging over rond de honderd straten. Gaan wij dat per straat doen of gaan we dat per wijk doen? Die keuzes gaan we nu maken. De veerkrachtkarten vormen de basis. We zitten nu op een groot deel van Kerkrade-Oost. Gezien wat daar aan de hand is. We kijken wat verder, want er zijn groen gekleurde gebieden waar misschien een straat of een complex is waar het heel erg slecht is. Dat gaan we bekijken. We willen van de gemeente Heerlen leren: hoe kunnen we dat onderbouwen in de cijfers? Daar komen we op terug. We kunnen nu niet zeggen: dit zijn de wijken, de straten, de complexen. Daar komen we zeker op terug bij de gemeenteraad. Daar zullen we echt over gaan informeren. Voor het invoeren van een Rotterdamwet hebben we natuurlijk een huisvestingsverordening nodig. In die huisvestingsverordening kunnen we die andere instrumenten regelen. Daar wordt tegelijkertijd aan gewerkt. Dat doen we zelfs op lokaal niveau. Het betekenen dat we lokaal misschien wat eerder zijn dan het regionale verhaal. Dat we daar misschien twee keer mee terugkomen. We zullen pragmatisch aan de gang moeten gaan de komende maanden. Niet te vergeten waar we aan moeten werken is die uitvoeringsorganisatie. Hoe lopen werkprocessen? Hoe gaat het als iemand vanuit Rotterdam hiernaartoe komt en zich meldt bij een corporatie? Hoe wordt dat allemaal gedaan? De corporaties zijn daar hard mee aan de slag. Er wordt geleerd van de ervaringen uit het land: hoe pak je zo iets op? Dat in het kort het vervolgtraject. Daar een opmerking over.

Hoe zit dat met de AVG? Ik denk dat dat een moeilijke wordt. Of niet? Daar durf ik op dit moment geen antwoord te geven op te geven. Omdat het bij andere gemeentes al is ingevoerd, zal daar zeker naar gekeken zijn. Wij zullen ernaar moeten kijken hoe we dat moeten doen. -Mevrouw Van Drunen. Ik heb een vraag. We zijn blij dat er wordt gewerkt aan een huisvestingsverordening. Ik weet dat we een aantal jaren geleden een paar keer langs zijn gegaan bij de ambtenaren om hier werk van te maken. In het begin van de presentatie heeft u het erover dat er in 2023 een onderzoek is geweest dat heeft laten zien: we hebben alle tools al. We hoeven geen andere tools te hebben. We gaan inzetten op meer controleren, boa's et cetera. Ik ben blij met de kentering, maar wat is de kentering geweest als de kentering blijkbaar niet is dat hier moties breed zijn aangenomen? Wat is die kentering geweest om dit nu wel zo snel te doen? -Misschien daarop reflecteren. Het tijdsframe verandert daarin. De uitdaging was altijd groot. Dit is een maatregel die heel hard is. Die niet vanzelfsprekend is dat die makkelijk wordt toegekend. Er wordt heel hard aan gewerkt aan de voorkant, voornamelijk vanuit de gemeente Heerlen, om dit mogelijk te maken. In dat mogelijk maken daarvan is gebleken dat de problematieken die in Heerlen spelen in eenzelfde schaal in Brunssum en in Kerkrade spelen. Dat maakt op dit moment dat het momentum er is. Op het moment dat de gemeente Brunssum met de gemeente Kerkrade dit jaren geleden had aangevraagd, was dit naar alle waarschijnlijkheid niet toegekend. De tijdgeest bij een ministerie verandert. Op dit moment verkeren we in een unieke situatie waarin het ijzer warm is. Als we nu geen tempo maken, is er een kans dat die een keer komt. Die kans krijg je maar een keer. Als je hem mist, mis je hem. -Ik zeg niet dat we de kans niet moeten pakken. Ik heb het niet over de Wbmgp. De lokale huisvestingsverordening, is lokaal. Dat hadden we eerder kunnen doen. Mijn vraag is: wat is de reden geweest dat we het nu wel doen, terwijl we in 2023 blijkbaar met een rapport hebben gezegd: we hebben genoeg aanknopingspunten. Wij zijn in 2023 een paar keer langs geweest met de ambtenaren. Dat wij graag zien dat er hier werk van wordt gemaakt. Mijn vraag is: wat is er veranderd ten opzichte van dat rapport om hier zo snel mogelijk werk van te maken? In 2023 hebben we geconstateerd, ook in het rapport en dat hebben we toen gedeeld met de gemeenteraad: dat wat er is, is prima en handhaven. Als blijkt uit de actualiteit en uit de handhaving dat er meerdere instrumenten nodig zijn, ga die dan inzetten. Op dat punt zijn we gekomen. Vanuit de handhaving zijn er echt behoorlijk wat stappen gezet, de afgelopen 1,5 jaar. We hebben een interventieteam wat volgens mij tweewekelijks overal naartoe gaat. Daar zijn resultaten van. Die komen aan bod als we met de aanvraag bij u terecht komen. Die laten zien dat er meer nodig is. Dat het probleem misschien veel groter was dan dat we gedacht hadden. Zeker als het gaat over die illegale kamerverhuur. Dat is toegenomen. We zien dat dat de afgelopen twee jaar misschien harder is toegenomen dan we hadden verwacht. Dat zijn dingen die wij als ervaringen vanuit het interventieteam hebben om die andere instrumenten te gaan invoeren. Dat was in 2023 besproken in de gemeenteraad. Toen is er gezegd: we volgen nu het advies van het rapport en als het nodig is: kom alstublieft terug met de vraag voor volgende instrumenten. Dat moment is nu. Ik hoop dat dat het antwoord geeft. -Misschien een aanvulling, want naast de lokale omstandigheden is die huisvestingsverordening. Die heeft meer mogelijkheden sinds een tijdje. In het verleden was die huisvesting voeding heel erg gericht: je moet op basis van woningschaarste en verdringing onderbouwen dat het mogelijk is. Eerst was het heel erg in de modus van krimp. Dat is anders geworden. Maar ook die huisvestingsverordening. Wat het Rijk heeft gezien is dat best wat gemeenten met U-bocht hele moeilijke onderbouwingen gingen doen op basis van schaarste. Om de instrumenten vanwege leefbaarheidseffecten in te zetten. Toen hebben we gezegd: we gaan het verbreden. Je kunt op basis van schaarste de inzet onderbouwen, maar ook op basis van leefbaarheidseffecten. Dan heb je bijvoorbeeld met veerkrachtkarten een veel steviger argument om die onderbouwing voor een huisvestingsverordening rond krijgen ten opzichte van het verleden. -Dat was het punt wat ik deels probeerde te maken. Het tijdsgewricht bij een ministerie is veranderd. Landelijk is er een trend waardoor er meer op wonen gestuurd kan worden. Een paar jaar terug hadden wij dit instrumentarium nooit kunnen gebruiken. Heel veel van deze regels niet. Het tijdsgewricht is nu zo dat het kan. Dat heeft deels te maken met dat de veerkrachtkart anders gewaardeerd gaat worden zoals het is. De problematiek was toen hetzelfde als die nu is. Alleen laat de landelijke wetgever nu meer toe. Dit is het moment dat het kan. In het verleden konden de instrumenten op die manier worden uitgevoerd. Naast natuurlijk de talrijke investeringen die we op dat moment gedaan hebben. Ik denk niet dat we toen iets gemist hebben. Absoluut niet zelfs. Alleen het tijdsgewricht was anders. -Dank u wel. Ik denk dat er geen verdere vragen zijn vanuit de commissie. Dan denk ik dat we bij een welverdiende sluiting zijn aangekomen van vanavond. Ik bedank jullie allemaal voor de vragen

7 Afsluiting

en voor het geduld. Ik bedank iedereen aan de keukentafel. Dank u wel.