Aan het Presidium van de gemeente Kerkrade
Postbus 600,
6460 AP Kerkrade

AGENDERINGSVERZOEK
Informatiebijeenkomst over de Woonvisie Kerkrade

Kerkrade, 5 februari 2025

Ingediend door	CDA Kerkrade – Mark Meijer
Vergadering Presidium	25-02-2025
Voorbesproken met griffie	Ja
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Alexander Geers
Bijeenkomst	Fysiek
Soort bijeenkomst	Rvo Informatiebijeenkomst art. 9
Tijdsduur	2,5 uur
Urgentie	Hoog

Geachte leden van het presidium,

Middels deze weg dienen wij een agenderingsverzoek in voor een informatiebijeenkomst met als onderwerp: Woonvisie Kerkrade.

Intro:
Er wordt maandelijks over dit onderwerp binnen onze gemeente gesproken en genomen besluiten of te nemen besluiten hebben direct danwel indirect te maken met de totaalvisie. Meermaals wordt gesproken over het herstellen van de balans op de woningmarkt, aanpak van scheefgroei, woningen voor starters en/of senioren, betaalbaarheid, (meer) investeren in midden- en hoog segment. Een recent voorbeeld is de grondexploitatie project Industriestraat-Koempelstraat (raadsvergadering 12 februari 2025) waarin er discussie was over de woningmix maar ook werden er verschillende percentages over het aantal sociale huurwoningen gebruikt in de discussie waaruit bleek dat het nodig is om samen eens in te zoomen op de stand van zaken woningmarkt.

Aanleiding:
De Woonvisie van Kerkrade 2023-2028 is halverwege de implementatie en er is behoefte aan een reflectie op de voortgang en effectiviteit van de strategieën. Belangrijke vragen omtrent de balans op de woningmarkt en de aansluiting tussen visie en uitvoering, participatie van woningzoekenden, en de koppeling met regionale en nationale trends vereisen inzicht voor raads- en commissieleden. Daarnaast is er behoefte om inzicht te krijgen in de invloeden van sociale, demografische en economische ontwikkelingen op de woonopgaven van Kerkrade. Denk hierbij onder andere aan economische programma's zoals Medlands en ontwikkelingen op het gebied van de Einstein Telescoop.

Wij stellen daarom voor om een informatiebijeenkomst te organiseren, gericht op het delen van kennis en de huidige stand van zaken zodat de klokken gelijk worden gezet, ook voor aankomende ontwerpbesluiten.

Behandeldoel:
Een informatiebijeenkomst waarbij de actualiteit gedeeld wordt mede vanuit experts.

Toegevoegde waarde van de bespreking/ agendering:
Recente behandelingen in commissies en gemeenteraad hebben laten zien dat het nodig is om alle leden te informeren over de huidige stand van zaken. De feitelijke informatie moet op orde zijn om discussies te kunnen voeren. Hoe zit het nu met de woningmarkt? Hoe zit het met de verdelingen binnen de markt? Wat zijn ontwikkelingen? Wat is ook alweer onze visie en uitvoeringsplan en matchen deze? De relatie met Parkstad en/of Zuid-Limburg? En wat zijn ontwikkelingen in de komende jaren die wellicht anders zijn dan toen de huidige visie werd opgesteld, gezien de turbulente woningmarkt?

Bevoegdheid/ rol van de gemeente(raad):
De gemeenteraad is bevoegd om een woonvisie vast te stellen en eventueel beleid of verordeningen om daar nadere invulling aan te geven.

Relevante vragen/ stellingen:

1. Zet samenvattend relevante informatie op een rij met aandacht voor:
    a. Wat is nu eigenlijk laag (waaronder ook sociale huur maar niet uitsluitend)/ midden/ hoog segment? Hoe is dit in de loop der tijd verandert?
    b. Wat is woningmix en op welk niveau moet een gemeente dat bekijken: locatie, straat, buurt, wijk, gemeente?
    c. Hoe ziet het beeld voor Kerkrade uit in absolute aantallen en percentages woningen per categorie en bij voorkeur op wijkniveau?
2. Wat is nu de situatie op de Kerkraadse woningmarkt?
    a. Zijn de behoeften inzichtelijk voor de komende jaren?
    b. Zou een behoefteonderzoek (goede enquête) onder inwoners bijdragen aan een betere woonmatch?
    c. Verschil tussen dure m2 prijs en ontwikkeling voor midden/ hoog segment. Waarde versus prijs. Behoeften midden/ hoog segment: bouwen naar vraag i.p.v. hoge prijs en mismatch.
    d. Welke grip hebben wij als gemeente als een iemand een woonproject wilt ontwikkelen (denk aan Componist, Vie-terrein appartementen, gekochte grondstukken door ontwikkelaars, plan wonen boven winkels en andere nieuwe ontwikkelingen? Kan gemeente sturing geven?
    e. Welke rol en hoeveel ruimte krijgen woningcorporaties en welke afspraken liggen er op dit moment, dient dit geactualiseerd te worden? Hoe verhoudt zich dit tot de woonvisie, uitvoeringsplan, toekomst?
    f. Wat is de invloed van huidige beleid op soort woning: laag (waaronder ook sociale huur maar niet uitsluitend)/ midden/ hoog
3. Hoe verhoudt deze zich tot Parkstad en Zuid-Limburg?
4. Maak schematisch het beleid op dit moment inzichtelijk op het gebied van wonen/ woningmarkt en hoe is de verhouding tot elkaar: woonvisie, verordeningen, beleidstukken, beleidsregels, woonoffensief? *(Onderliggend aan dit schematische overzicht, liefst op 1 pagina, kunnen de bijbehorende documenten dan worden aangeboden via de agenda van de informatieavond.)*

Relatie met lopend/ afgerond besluitvormingstraject, een toezegging, motie, (raads)informatiebrief of ingekomen poststuk:

- **Raadsbesluit**: woonvisie 2023-2028, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2023.
- **Toezeggingen:**
  - **19-2023:** jaarlijks krijgt de commissie een update over de voortgang in de uitvoering van de Woonvisie.
  - **20-2023:** jaarlijks krijgt de commissie schriftelijk informatie over de toepassing van de beleidsregel woningsplitsing inclusief uitsplitsing naar doelgroepen/categorieën.

  Deze toezeggingen zijn in juli 2024 ingelost aan de hand van de raadsinformatiebrief Woonbrief 2024.
- **Moties:**
  - 10-11-2021 onderzoek sturing woningmarkt: unaniem aangenomen.
  - 13-11-2023 verhuiswensen eigen inwoners: aangehouden op advies van wethouder omdat ze dit sowieso al doen.
  - 13-11-2024 participatie woningzoekende in de woningbouwprogrammering: unaniem aangenomen → geen tussenbericht en participatie is belangrijk.
- **Woonoffensief**
  Wat is de stand van zaken van het woonoffensief? Is dat anders dan omliggende gemeenten of uitvoeringsprogramma's. Was dit tijdelijk (maar 1x een overzicht en 4 hits aan iBabs)?

Doelstellingen van de bijeenkomst:

1. Informatie delen: inzicht in de cijfers, inzicht in recente, lopende en toekomstige projecten en reflectie op de huidige woonvisie en voortgang, met inbreng van externe deskundigen.
2. Inspiratie en benchmarking: leren van anderen en relevante studies (zoals het RIGO-rapport).

Voorstel agenda 19:00-21:30 uur:

1. **Opening en doel van de bijeenkomst (10 minuten max) 19:00-19:10 uur**
   - Korte presentatie door de ambtelijke organisatie met de foto van het beleidsterrein op dit moment (woonvisie, beleid, verordeningen, beleidsregels en uitvoeringsprogramma(s).
   - Introductie van de externe sprekers.
2. **Presentaties:**
   - Kerncijfers m.b.t. regionale/ Kerkraadse woningmarkt en blik op de Kerkraadse woningmarkt nu en in de komende jaren door een lokale makelaar die op basis van de NVM-woningmarkt-data dit kan uitleggen (19:10-19:50) max 30 minuten presentatie).
   - Analyse van de lokale woningmarkt en bevolkingsontwikkeling door onderzoekers van het RIGO-rapport. 19:50-20:20 (max 15 minuten presentatie).
   - Toelichting op regionale trends, koers en kansen door de Bestuurscommissie Wonen Parkstad. (20:30-20:45 uur, max 15 minuten presentatie).
   - Provincie Limburg – onderzoek, visie, rol en ondersteuning (20:45-21:00 uur).
   - Lokale uitvoering: actuele stand van zaken 'woonbrief 2025' (zie woonbrief 2024) in relatie tot de doelen uit de woonvisie en andere beleidsdocumenten (21:00-21:30 uur, max 5 minuten presentatie die alleen ingaat op de doelen/acties uit visie en beleid en de voortgang).

Voor bovenstaande punten is het belangrijk dat er vooraf informatie schriftelijk wordt gegeven en de presentaties de kernpunten bevatten extra toelichting op onderdelen.

Gewenste rol derden:

- Onderzoeker RIGO-rapport
- Afvaardiging of ambtelijke ondersteuning van de bestuurscommissie wonen Parkstad
- Afvaardiging of ambtelijke ondersteuning Provincie Limburg
- Makelaar (NVM)

Bijlagen (al beschikbaar):

- Woonvisie 2023-2028
- Moties en toezeggingen
- RIGO-rapport
- Woonbrief 2024
- Woonoffensief

Nog aan te leveren door college:

- Schema overzicht relevante visie – beleid – verordeningen
- Woonbrief stand van zaken 2025 in relatie tot doelstellingen/ acties op basis van de visie/beleid.

Door het Presidium in te vullen:
Besproken dd.:

Gehonoreerd/ afgewezen

Voorgestelde datum:

Reden:

Wij verzoeken u dit agenderingsvoorstel te behandelen tijdens de eerstvolgende vergadering van het presidium. Wij vertrouwen erop dat deze bijeenkomst een waardevolle bijdrage zal leveren aan de kennis over de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitvoering van de woonvisie en de verdere ontwikkeling van Kerkrade.

Fractie CDA Kerkrade

Mark Meijer
mark.meijer@gemeenteraadkerkrade.nl
06-11190371

Roger Hoofs
roger.hoofs@gemeenteraadkerkrade.nl
06-21517561

Paul Hölsgens, Marthij Heijnen, Pepijn Caumon