

Vragen SP inzake de aanvraag Wbmgp, agendapunt 7.1 GEZ

- 1) Citaat ontwerp besluit: 'De portefeuillehouder wonen te mandateren om, in lijn met het raadsbesluit eventuele kleine wijzigingen in de aanvraag, rekening houdend met eventuele adviezen van het rijk, na besluitvorming aan te passen.'

Vraag; Wat zijn kleine wijzigingen. En wanneer is er geen sprake meer van een kleine wijziging?

Onder kleine wijzigingen worden tekstuele en grammaticale aanpassingen gezien. Tevens wordt nog gewerkt aan een voorblad en achterblad en wordt de opmaak nog bekeken, zodat het ministerie een mooie versie van de aanvraag ontvangt.

Op het moment van aanleveren, was er vanuit het rijk nog geen uitsluitsel gegeven over de aanvraag van gemeente Heerlen. Er werd rekening gehouden met mogelijk aanvullende vragen vanuit het rijk, indien Heerlen de aanvraag op onderdelen had moeten aanpassen. Dan had dat voor Kerkrade ook van toepassing kunnen zijn, aangezien we dezelfde wijze van onderbouwing hebben gehanteerd. Dit is echter niet het geval, aangezien Heerlen de aanvraag inmiddels heeft toegekend.

- 2) De Wbmgp wordt in de aanvraag gemotiveerd als middel om de instroom van sociaaleconomisch kwetsbare groepen in overbelaste buurten te beperken en meer sociaaleconomisch sterkere bewoners aan te trekken.

Vraag: Hoe voorkomt het college dat hiermee problematiek in feite wordt verplaatst naar andere buurten?

Buiten de aangewezen gebieden bevinden zich locaties die wat betreft veerkracht lager scoren, vaak aangeduid met een roze kleur op de kaart. Om te voldoen aan de toetsingscriteria van het Rijk en een haalbare aanvraag in te dienen, is besloten deze locaties in de huidige aanvraag niet op te nemen. Deze keuze is gemaakt in afstemming met het Rijk.

Hoewel deze locaties niet onderdeel uitmaken van de Wbmgp-aanvraag, verdienen zij wel de voortdurende aandacht van de gemeente. Het betreft gebieden die gedurende de looptijd van de Wbmgp nauwlettend moeten worden gemonitord, omdat zij mogelijk als overloopgebieden kunnen fungeren en op termijn slechter kunnen gaan scoren. De verbetering van de leefbaarheid in deze gebieden zal voortkomen uit de reeds lopende maatregelen, beleidsregels en aanpakken, eventueel in combinatie met aanvullende maatregelen zoals de opkoopbescherming. Zoals staat beschreven in de nota van toelichting

- 3) Kerkrade geeft zelf aan dat kwetsbare doelgroepen uit heel Nederland instromen en dat de regio Parkstad onderaan staat qua SES en hyperconcentraties van armoede.

Vraag: Welke concrete stappen gaat het college ondernemen richting rijksoverheid om te voorkomen dat gemeenten als Kerkrade structureel de "opvangregio" blijven voor mensen met lage inkomens, uitkeringen en zware psychosociale problematiek die elders door woningnood geen plek vinden?

In het kader van de Wbmgp zijn en blijven Heerlen, Kerkrade, Brunssum en de Stadsregio in gesprek hierover met het rijk. Een deel van de instroom wordt gecreëerd doordat het aanbod in andere gemeenten te weinig is. Met de aanstaande wet Versterking regie op de volkshuisvesting worden gemeenten die minder dan 30% sociale huurwoningen hebben, verplicht om bij hun nieuwbouwprojecten minimaal 30% sociale huur te realiseren. Daardoor gaat het aanbod de komende jaren toenemen en hebben mensen meer woonmogelijkheden in hun eigen regio.

Huisjesmelkers en lintstraten (Bleijerheide / St. Pieterstraat / Akerstraat / Nieuwstraat).

- 4) In de aanvraag wordt over o.a. de St. Pieterstraat en de Akerstraat geschreven dat er sprake is van "verkamering", huisjesmelkers, drugsoverlast en leegstaande winkels waar achter gesloten rolluiken toch activiteiten plaatsvinden, en dat de gemeente "stevig inzet" met interventieteam en stratenaanpak.

Vraag: Kan het college concreet maken welke resultaten deze inzet tot nu toe precies heeft opgeleverd in deze lintstraten (aantal beëindigde illegale situaties, aantal panden verkocht/gesloopt, aantal huisjesmelkers dat daadwerkelijk is "verdwenen" uit deze straten)?

Dit betreft de resultaten van het interventieteam:

	Heel 2024	1 ^e half jaar 2025
controles	27	21
adressen	209	114
keer illegale kamerverhuur (incl. hercontroles)	49	10

keer illegale woningsplitsing	11	10
aangetroffen arbeidsmigranten	265	158

Zie ook pagina 63 en 64 van de aanvraag en de presentatie gegeven op 25 november.

Zijn de huidige instrumenten voldoende? Waar zitten de gaten.

- 5) In de aanvraag wordt een breed instrumentarium genoemd: algeheel verkameringsverbod en woningsplitsingsverbod, interventieteam, inzet Volkshuisvestingsfonds/Regio Deal, nieuwe beleidsregel woonoverlast, en toepassing van de Wet goed verhuurderschap.

Vraag: Acht het college dit pakket, in de praktijk, voldoende om huisjesmelkers en malafide verhuurders echt terug te dringen, of ervaart het college nog duidelijke juridische of praktische tekortkomingen?

Zo ja: Kan het college concreet aangeven welke extra instrumenten of bevoegdheden worden gemist (bijvoorbeeld op het terrein van sneller sluiten, zwaardere boetes, landelijk casusoverleg, gegevensdeling) om effectiever tegen terugkerende huisjesmelkers en malafide eigenaren op te treden?

We hebben reeds een sterk planologisch kader die deze zaken verbieden. Daar wordt streng op gehandhaafd en toegezien. Zoals eerder aangegeven, worden daarnaast andere aanvullende instrumenten zoals de Opkoopbescherming, Zelfbewoningsplicht en de Wet toeristisch verhuur nader onderzocht of dit zou kunnen helpen tegen deze specifieke problematiek en vervolgens mogelijk opgenomen in een huisvestingsverordening.

- 6) In de aanvraag staat dat de vastgoedmarkt “merkbaar reageert” op controles door activiteiten anders te benoemen, en dat soms regels moeten worden aangepast of aanvullende maatregelen nodig zijn.

Vraag: Kan het college voorbeelden geven van zulke “schuif- en schuilconstructies” van huisjesmelkers, en welke aanpassing van beleid of regelgeving volgens het college nodig is om dit kat-en-muisspel te doorbreken?

De strenge toezicht- en handhavingsstrategie van de gemeente leidt ertoe dat te zien is dat sommige malafide verhuurders hun bezit met en met beginnen te verkopen. Zie daarnaast het antwoord onder vraag 5: het huidig planologisch kader is duidelijk i.c.m. een handhavingsstrategie en mogelijk nieuwe instrumenten.

- 7) Indien het in dit alles onder vraag 7 en 8 landelijk beleid betreft waardoor de mogelijkheden tot ingrijpen te beperkt zijn, is het college dan bereid om actief te lobbyen voor samenwerking met de betrokken gemeenten in een offensief richting Den Haag om het beleid aan te laten passen om zo meer en doeltreffender instrumenten te krijgen en beter te kunnen optreden?

Dit is thans niet aan de orde. Indien dat noodzakelijk zou zijn, dan zullen we dat zeker agenderen.