



Datum:	9 oktober 2025
Betreft:	Art. 38-vragen
Inzake:	Achtergrond sturing woningmarkt

Geacht college,

De fractie van de PvdA Kerkrade heeft naar aanleiding van de voortgang van sturing op de woningmarkt de volgende vragen:

1. Kerkrade wil het aandeel sociale huur terugdringen wegens oververtegenwoordiging, in lijn met de Woondeal (30% sociale huur per gemeente, 40% middensegment). Hoe verhouden de percentages sociale huur, middenhuur en koop in Kerkrade zich tot die in Parkstad, de regio en de provincie? En wordt er door gemeenten die onder de 30% sociale huur zitten voldoende tegenbeweging gemaakt door juist extra sociale huurwoningen toe te voegen?

Historische linten zoals de Akerstraat, Bleijerheiderstraat en St. Pieterstraat kennen van oudsher veel panden met een winkelruimte op de begane grond en een woning erboven. Tegenwoordig staat het merendeel van deze ruimten leeg of is sprake van verkamering, vaak zonder vergunning. Ook zien we een concentratie van kapperszaken binnen korte afstand van elkaar. Of deze ondernemingen een levensvatbaar verdienmodel hebben is onzeker, al bestaan er twijfels.

2. Is het college bereid om bij vertrek van een onderneming de bedrijfsfunctie planologisch te beëindigen en enkel wonen toe te staan (inclusief wegnemen van de pui), zodat transformatie naar kwalitatieve woningen mogelijk wordt en malafide praktijken worden voorkomen?

Het verbeteren van de balans tussen sociale huur en midden-/dure segmenten heeft alleen effect op de veerkracht van wijken wanneer ook de fysieke leefomgeving (groen, leefbaarheid, voorzieningen) wordt meegenomen. Projecten zoals Kaalheide Bruist en D'r Pool zijn inspirerend, maar incidenteel.

3. Hoe verankert het college deze integrale aanpak structureel in beleid en omgevingsvisie?
4. Hoe functioneert de Wet goed verhuurderschap in Kerkrade? En hoe verhoudt dit zich tot de resultaten in omliggende gemeenten en het landelijke beeld?

5. Hoe geeft het college vorm aan tijdelijke huisvesting bij herstructurering, zoals in Rolduckerveld? Wanneer wordt gekozen voor eerst bouwen vóór sloop, en wanneer voor sloop vóór bouw?
6. De Wbmgp (Wet bevordering meer evenwichtige woningvoorraad) kent de mogelijkheid van voorrang (art. 9). Ziet het college hierin ook mogelijkheden om cruciale beroepsgroepen, zoals zorg- en onderwijspersoneel, voorrang te geven?
7. Netcongestie vormt steeds vaker een knelpunt bij renovatie en nieuwbouw. In welke mate ervaart Kerkrade dit probleem bij woningbouw en -renovatie en welke afspraken maakt het college met netbeheerder en provincie om dit op te lossen?
8. Artikel 8 Wbmgp ziet op de mogelijkheden tot regulering van de instroom. Welke voordelen ziet het college voor gemeente, samenleving en betrokkenen zelf? En welke risico's acht het college aanwezig?

Met de verhuurvergunning kan de gemeente werk maken van met name sturing op de particuliere verhuurmarkt. Dit kan, zeker in kwetsbare buurten, positief uitpakken voor de leefbaarheid in de wijk.

9. Ziet het college mogelijkheden om een verhuurvergunning niet alleen gebiedsgericht, maar breder in de gemeente in te zetten, met differentiatie in eisen naar type verhuurder of omvang van de portefeuille (bijvoorbeeld >X woningen)? En hoe wordt hiermee omgegaan in andere gemeenten met vergelijkbare problematiek?
10. Inzake de verhuurvergunning: is de capaciteit van de gemeente op orde om dit instrument effectief toe te passen?

Alvast hartelijk dank voor uw antwoord.

Sander Gorissen,
Fractievoorzitter PvdA Kerkrade