

ONTVANGEN 07 MEI 2021

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 - 575 33 99
F 045 - 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

Aan
de gemeenteraad van Voerendaal

Uw brief van
10 febr. 2021

Uw kenmerk

Ons kenmerk

164707

Voerendaal
4 mei 2021

Onderwerp
Motie Ruim baan
voor woningbouwplannen

Behandeld door
Moonen, Ed

Bijlagen
--2--

VERZONDEN 07 MEI 2021

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 11 februari 2021 is de motie "Ruim baan voor woningbouwplannen" ingediend, die door u is aangenomen.

Gelet op de samenloop en de inschatting van de benodigde voorbereidingstijd om te reageren op uw motie, hebben we aan de fractie DV bericht gegeven dat we de beantwoording van hun van gelijke strekking zijnde artikel 37-vragen, samenvoegen met het proces van de uitvoering van de motie.

Voorlopige oriëntatie

Naar aanleiding van de motie is bijgevoegd voorlopig overzicht opgesteld van de percelen die gemeentelijk eigendom zijn. Bij elk perceel is aangegeven welke condities aan de orde zijn en om welke type woningen het gaat. Verderop gaan we verder in op deze inventarisatie.

Het spreekt bijna van zelf dat deze voorlopige oriëntatie niet op zichzelf kan staan om een eventuele vervolgoers te kunnen gaan varen. Een stedenbouwkundige visie waarin alle relevante elementen bijeen wordt gebracht moet daarvoor de basis zijn. Dit pakken wij zoals gebruikelijk verder op.

Realisatie plannen

Wij vinden het belangrijk om te vermelden dat de afgelopen jaren succesvolle inspanningen zijn gedaan om woningbouw tot stand te brengen.

Tijdens de themabijeenkomst van 22 februari 2019 hebben wij een overzicht gepresenteerd van potentiële woningbouwlocaties afgezet tegen het toen geldende beleidskader.

Tijdens de themabijeenkomst van 2 juli 2020 is vervolgens een aantal concrete plannen aan uw raad gepresenteerd: Klimmenderstraat 44-46, Raadhuisplein 3, Houtstraat/Dr. Poelsstraat en OLV-plein.

Op de laatste na, zijn het bouwplannen die in realisatiefase zijn of richting realisatiefase gaan.

Onderzoeksfase locaties

Daarnaast bevindt zich een aantal gebieden in de onderzoeksfase waaromtrent de gemeente al een tijdje terug de lead heeft:

- Bostenstraat
- Schoolstraat
- Bergseweg 109.

Aan bovenstaande locaties zijn na de motie de volgende percelen, waarvan wij eigenaar zijn, nader bekeken:

- Spoorstraat [voormalig Sportcomplex SCKR];
- Perceel Cortenbacher Allee [ten noorden van sportcomplex];
- Perceel Bourgondië [grote groenstrook].

Samenvatting bevindingen

- De percelen Bostenstraat (gebied school en voormalige gymzaal), Schoolstraat (OCK) en OLV-plein worden onder voorwaarden geschikt geacht voor woningbouw.
- Het perceel Bergseweg 109 vergt eerst duidelijkheid omtrent de omvang en hoedanigheid van de bodemsanering. Los daarvan is dit een locatie waar een mogelijkheid van woningbouw onderzocht zou kunnen worden.
- Het voormalig sportcomplex van SCKR is op zichzelf gezien geschikt om hier woningbouw te gaan realiseren, maar ligt volledig buiten de woonkern. Het tot stand brengen van een ruim opgezette gebiedsstudie, die leidt tot een stedenbouwkundige visie, geeft de mogelijkheid om als basis te dienen voor een volgende stap.
De argumentatie voor het naar voren schuiven van dit woningbouwzoekgebied, vindt ook zijn basis in:
 - de twee jaar geleden al kenbaar gemaakte wens van de Corporatie Ransdaal, voor een herbestemming van dit perceel voor wonen;
 - het feit dat voor de andere kernen al diverse bouwprojecten op de nominatie staan om gerealiseerd te worden;
 - het feit dat voor het project Tiny, OLV-plein minder draagvlak is. Dit betekent zeer waarschijnlijk dat dit een langdurig proces wordt, waarvan de uitkomst onduidelijk is. Het onderhavige gebied kan onderdeel uitmaken van de gevraagde zoektocht naar geschikte vervangende percelen.
- De percelen Cortenbacher Allee en Bourgondië worden ongeschikt geacht voor woningbouw.

Wij hopen op goede wijze uitvoering te hebben gegeven aan de motie en met verwijzing naar de bijlage ook een goed beeld te hebben geschetst van de stand van zaken over het thema Wonen, en de problematiek die het met zich meebrengt.

Onderwerp
Raadsmotie

Ons kenmerk
157393

Voerendaal
4 mei 2021

Paginanummer
4

Zoals u begrijpt doen wij ons uiterste best om woningbouw te realiseren, maar we zijn ook afhankelijk van andere factoren, waardoor succes niet altijd verzekerd is.

Met vriendelijke groeten,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE VOERENDAAL,

Bijlage (Bijlage bij antwoordbrief raadsmotie)

Deze bijlage bevat achtergrondinformatie over het thema wonen op gemeentelijk niveau, dat van belang wordt geacht voor de beeldvorming omtrent de woningmarkt op lokaal niveau.

De situatie op de woningmarkt in Zuid-Limburg en in Voerendaal in het bijzonder is momenteel zo dat noch in de sociale huursector noch in de particuliere koopsector voldaan kan worden aan de vraag. Concrete hedendaagse cijfers op lokaal niveau zijn echter niet beschikbaar. Wel zijn er de resultaten van het lokale woningbehoefteonderzoek 2019 van Stec en het onderzoek betreffende wonen en zorg van ABF.

Door de versoepeling van het woonbeleid door voor goede woningbouwplannen de sloopcompensatie uit de SVWZL te schrappen, is de behoefte ontstaan om actueel zicht te krijgen op potentiële bouwlocaties en mogelijke benuttingsscenario's.

De woningmarkt is zoals gesteld een dynamische markt, waarbij vraag en aanbod merendeels sneller wisselen dan de tijd die de sturende partijen nodig hebben om effectief aan de knoppen te draaien.

In Voerendaal worden op de openbare koopmarkt gemiddeld slechts een tiental woningen te koop aangeboden die ook vrij snel in de fase van "onder bod" / "verkocht onder voorwaarden" belanden. De meeste koop/verkoop gebeuren ondershands en vaak met biedingen. Dit werkt prijsopdrijving in de hand en maakt het voor starters veelal moeilijker om een woning te verwerven; dit ondanks de extra financieringsmogelijkheid die de Starterslening biedt en fiscale faciliteiten vanuit het Rijk (bv. schenkingsvrijstelling ouders naar kinderen) voor de aankoop van een eerste woning.

Onderwerp
Bijlage bij antwoordbrief
raadsmotie

Ons kenmerk
157393]

Voerendaal
4 mei 2021

Paginanummer
2

De volgende informatie kan bijdragen aan het verkrijgen van een goed beeld over de woningmarkt in Voerendaal.

Totaal aantal woningen in VDL: 5.728 (1.1.2021)

- Koopwoningen: (ca. 72%) 4.131
- Huurwoningen VhW: (ca. 20%) 1.140
- Huurwoningen Wonen Limburg: (ca. 1%) 59
- Huurwoningen Particuliere verhuurders: (ca. 7%) 398.

Daarnaast zijn er:

- Logies/zorgkamers Verzorgingstehuizen: 75.

In het lokale woningbehoefte onderzoek van Stec 2019 is een negatief saldo opgenomen van het verschil tussen de woningaantallen die op de woningmarktprogrammering stonden en het aantal woningen dat op basis van de demografische ontwikkelingen beschikbaar zouden moeten zijn. Zelfs met weglating van het toen nog hoge leegstandspercentage blijft het saldo negatief.

Dat wil dus zeggen dat er meer dan voldoende aantallen woningen op de woningprogrammering staan om enerzijds te voldoen aan de vraag en anderzijds leidt nog meer bouwen tot een te hoog (>2%) percentage leegstand.

De uitdaging zit met name in de transitie van de bestaande woningvoorraad.

Feit is namelijk dat een deel van de bestaande woningvoorraad kwalitatief niet meer aan de maat is. Door investeringen in verduurzaming en levensloopbestendigheid door de woningbezitters moet dit aantal geleidelijk kleiner worden.

Ook moeten we erop bedacht zijn dat de behoefte aan zorggeschikte woningen de komende jaren gestaag zal stijgen. Dit blijkt uit de volgende cijfers.

ZORG

Toename tot het jaar 2030 (t.o.v. 2019) aan behoefte intramuraal en extramuraal
65 plusser aan wooneenheden:

- A. Wet langdurige zorg: + 50 eenheden;
- B. Verpleging & Verzorging: totaal: +60;
 - B1. waarvan beschut wonen: +10
 - B2. waarvan beschermd wonen (zzp 5 en zzp 7): +35
 - B3. waarvan beschermd wonen (zzp 6 en zzp 8): +10
 - B4. waarvan intramuraal overig: +5.

Gerealiseerd >2019 respectievelijk in aanbouw: 5 (OLV Zorghuis) en 17 (Holikiday).

LEEGSTAND

In Voerendaal staan momenteel nog ongeveer 90 particuliere woningen langer dan een half jaar leeg. Enerzijds wordt de juistheid daarvan nog onderzocht, anderzijds loopt een project binnen de regio ZL om te bezien welke instrumenten effectief ingezet kunnen worden om deze woningen weer benut te krijgen. Overigens is het % leegstaande woningen, rekening houdende met het in de regio ZL gebruikelijk gehanteerde percentage van 2% frictieleegstand, ruim onder de 1% waarmee Voerendaal heel goed scoort.

Voor de beeldvorming: het aantal woningen dat vanwege de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) de komende jaren (gefaseerd) beschikbaar komen voor de woningmarkt:

- Klimmen - Ransdaal: 45 woningen;
- Voerendaal - Kunrade - Ubachsberg: 118 woningen.

Een uitgebalanceerd woningbouwprogramma moet ertoe bijdragen dat een dergelijk aantal niet aan het aantal van structureel leegstaande woningen moet worden toegevoegd.

WONINGBOUW-PROGRAMMERING

Naast de reeds bekende bouwplannen, zijn er regelmatig initiatieven van particulieren die mogelijk kunnen leiden tot toevoegingen van wooneenheden door transformatie van bestaand vastgoed.

Daarnaast zijn er zo'n 20 kavels in particuliere handen, waarop een indirecte bouwtitel rust.

Tenslotte heeft de gemeente zelf ook nog het initiatief genomen en in voorbereiding om het vastgoed Kerkplein 54-56 te transformeren tot woningen.

oooooooooooo

scenario's	SPOORSTRAAT (vml. Sportcomplex SCKR)	BERGSEWEG 109 (vml. Nertsfarm)	CORTENBACHER ALEE (ten noorden sportcomplex RKVVV)	BOURGONDIE (omvangrijke groenstrook)	Bostenstraat (perceel Gymzaal i.c.m. schoolgebouw)	Schoolstraat (Open Club Klimmen)	OLV-plein (terrein tussen Lindeweg en Begraafplaats Kunrade)
in principe geschikt geacht voor woningbouw?	ja	deels	nee	nee, kwalitatief groen, waarbij woningbouw afbreuk doet aan woon- en leefklimaat huidige bewoners	ja	ja	ja
reeds een onderzoek gedaan?	nee	globaal	nee	n.v.t.	onderzoek lopende	onderzoek lopende	ja
bereidheid / noodzaak tot onderzoek	ja	ja	nee, afstand tot sportcomplex te kort voor tot stand brengen kwalitatief woongebied; woningbouw zal afbreuk doen aan natuurlijke omgeving.	n.v.t.	ja	ja	ja
haalbaarheid planologisch, stedenbouwkundig, SVWZL, Milieu-aspecten; financieel	Vergt goede onderbouwing Wel ligging buiten de kern; geen milieubeperkingen, optie tijdelijke woningen heeft procesmatig meeste slagingskans ("Kruimelgevallen regeling" [Wro] van toepassing i.p.v. bestemmingsplanprocedure	Niet gemakkelijk; Wel ligging buiten de kern; milieubeperkingen voor een strook van tenminste 25 meter; bodemsanering aan de orde (zie RIB 16-102020) optie tijdelijke woningen heeft procesmatig meeste slagingskans ("Kruimelgevallen regeling" [Wro] van toepassing i.p.v. bestemmingsplanprocedure	n.v.t.	n.v.t.	Vergt goede onderbouwing Wel ligging binnen de kern; geen milieubeperkingen, combinatie met multifunctionaliteiten	Vergt goede onderbouwing Wel ligging binnen de kern; geen milieubeperkingen, combinatie met multifunctionaliteiten	Wel ligging binnen de kern; geen milieubeperkingen, tijdelijke woningen meest geschikt geacht
opteren voor alternatief voor locatie Tiny, OLV-plein (max 15 jr.) *)	ja, initiatiefneemster ziet dit als een goede alternatieve locatie; tijdelijke woningen zijn beleidsmatig planologisch realiseerbaar op locaties die normaal gesproken voor vaste woningen niet wenselijk wordt geacht (inbreidinglocaties komen pas aan de orde voor nieuwbouw wanneer inbreidingslocaties niet kunnen voorzien in de behoefte).	mogelijk wel; tijdelijke woningen zijn beleidsmatig planologisch realiseerbaar op locaties die normaal gesproken voor vaste woningen niet wenselijk wordt geacht;	n.v.t.	n.v.t.	voorkeur voor permanente levensloopbestendige wooneenheden	voorkeur voor permanente levensloopbestendige wooneenheden	nvt
opteren voor permanente sociale woningbouw	problematisch vanwege ligging buiten de kern	problematisch vanwege ligging buiten de kern bovendien, financieel redelijkerwijs niet haalbaar (hoge onrendabele top) vanwege grondkosten	n.v.t.	n.v.t.	soort wooneenheden afhankelijk van businesscase	soort wooneenheden afhankelijk van businesscase	in verband met toekomstig beschikbaar komen van perceel huidig kerkhof is optie tijdelijke wooneenheden meer voor de hand liggend.
opteren voor combinatie sociale huur, Tiny houses, en Middenhuur en goedkope koopwoningen voor jonge gezinnen en starters	problematisch vanwege ligging buiten de kern bovendien vergt dit medewerking van een woningbouwcorporatie (bv. VhW) die dit wil en bouwen buiten de kern wordt goedgekeurd door provincie en subregio Parkstad	problematisch vanwege ligging buiten de kern bovendien vergt dit medewerking van een woningbouwcorporatie (bv. VhW) die dit wil en bouwen buiten de kern wordt goedgekeurd door provincie en subregio Parkstad	n.v.t.	n.v.t.	soort wooneenheden afhankelijk van businesscase	soort wooneenheden afhankelijk van businesscase	perceel qua positionering en vanwege het t.z.t. vervallen van begraafplaats niet geschikt in deze opzet voor permanente verkaveling.
Opteren voor vrije koopkavels	nee, sluit niet aan bij primaire behoefte vanuit woonvisie; sterke motivering nodig voor vrije sector (randvoorwaarde vanuit SVWZL: koop max. € 325K vrij op naam); perceel grenst niet aan de kerncontour; benutting mogelijke inbreidingslocaties in kern heeft voorkeur.	nee, sluit niet aan bij primaire behoefte vanuit woonvisie; sterke motivering nodig voor vrije sector (randvoorwaarde vanuit SVWZL: koop max. € 325K vrij op naam); perceel grenst aan de kerncontour; benutting mogelijke inbreidingslocaties in kern heeft voorkeur.	n.v.t.	n.v.t.	nee, sluit niet aan bij primaire behoefte vanuit woonvisie; sterke motivering nodig voor vrije sector (randvoorwaarde vanuit SVWZL: koop max. € 325K vrij op naam).	nee, sluit niet aan bij primaire behoefte vanuit woonvisie; sterke motivering nodig voor vrije sector (randvoorwaarde vanuit SVWZL: koop max. € 325K vrij op naam).	nee, sluit niet aan bij primaire behoefte vanuit woonvisie; sterke motivering nodig voor vrije sector (randvoorwaarde vanuit SVWZL: koop max. € 325K vrij op naam); perceel qua positionering en vanwege het t.z.t. vervallen van begraafplaats niet geschikt in deze opzet voor permanente verkaveling.
*) gemeentelijk perceel OLV-plein wellicht benutten voor minder tijdelijke eenheden of voor enkele tijdelijke flex woningen							



Cortenbacher Allee



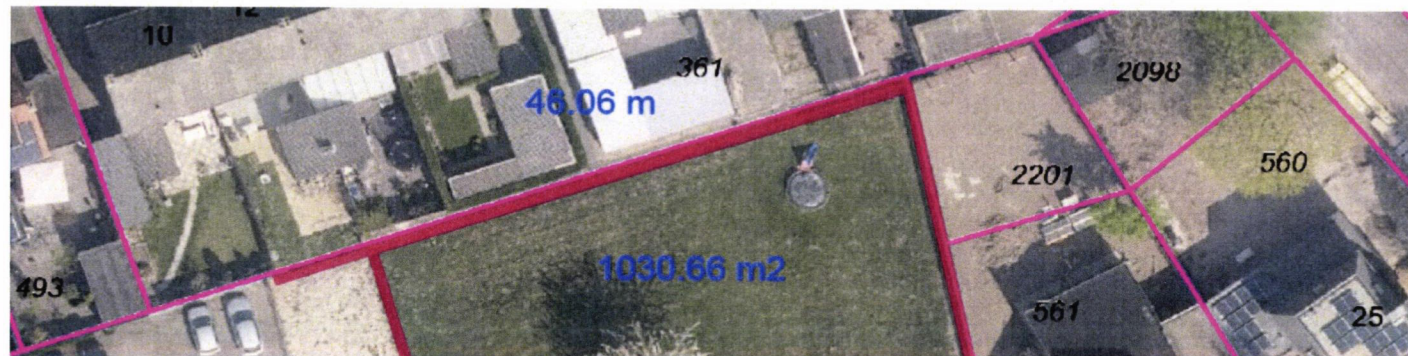
Bourgondië



vm. Sportcomplex SCKR

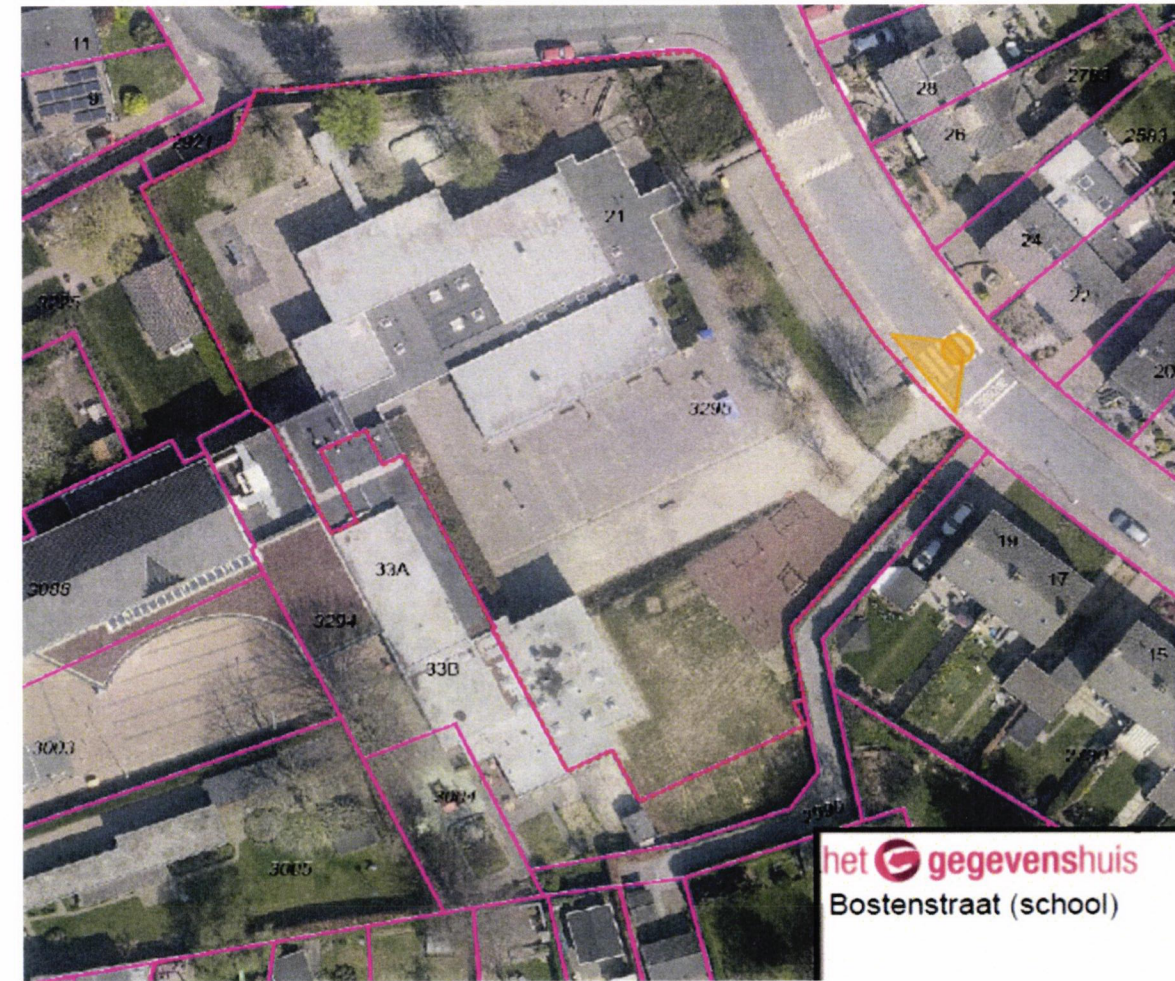


Bergseweg 109



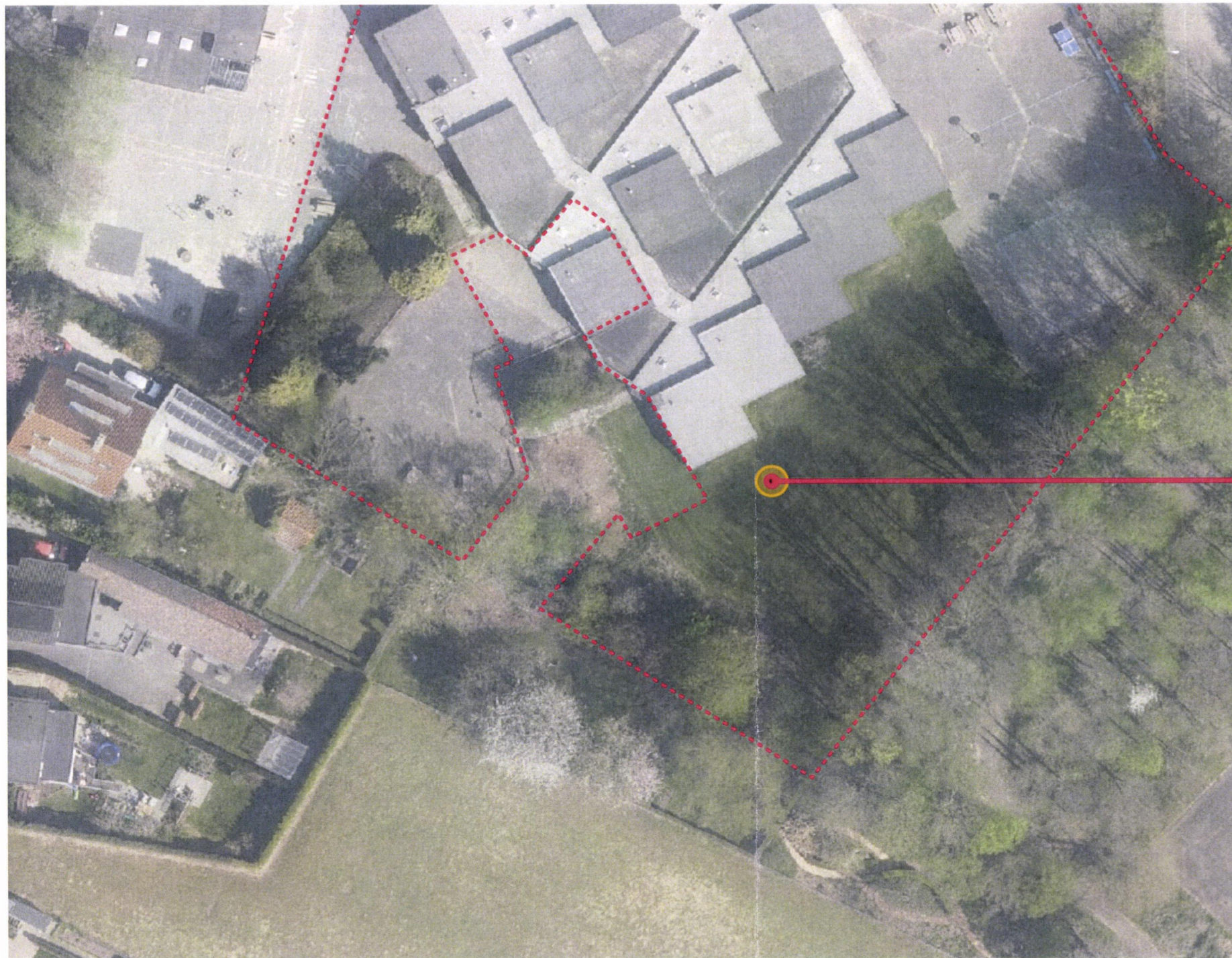


OLV-plein



Bostenstraat





deel perceel OCK Schoolstraat