

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 17Rb013

### Onderwerp

Gewijzigd vaststellen ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021'

### Beslispunten

1. De Nota van Reacties, welke als bijlage bij het besluit is gevoegd en welke behoort bij de ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021', vast te stellen.
2. De ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021', welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd en als zodanig deel uitmaakt van dit besluit, gewijzigd vast te stellen.
3. De 'Regionale Woonstrategie 2012-2020, Kiezen voor Parkstad', in te trekken.

### Inleiding

In het najaar van 2015 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering besloten om een nieuwe regionale woonvisie op te stellen met acht lokale uitwerkingen.

Op 22 november 2016 heeft het college ingestemd met de ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021' en deze vervolgens ter inzage gelegd.

De ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021' bestaat uit een regionaal en een lokaal beleidsgedeelte. Het regionaal gedeelte is identiek voor de 8 Parkstadgemeenten. Het lokaal gedeelte is voor iedere gemeente eigen lokaal beleid.

De inzage heeft plaats gevonden van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om een inspraakreactie in te dienen.

In totaal zijn er 4 reacties ingediend op het regionale gedeelte van de ontwerp woonvisie en 1 reactie op het lokale gedeelte. Deze reacties op de regionale en eventueel op de lokale delen van de visie zijn behandeld in de Nota 'Reacties bij de Regionale en Lokale Woonvisie'.

Aan uw gemeenteraad wordt gevraagd om de 'Nota van Reacties' vast te stellen en de ontwerp woonvisie gewijzigd vast te stellen.

### Doelstelling

De 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021' vormt het kader voor het woonbeleid op het regionale niveau voor de Stadsregio Parkstad Limburg en op het lokale niveau voor de gemeente Kerkrade. De woonvisie is het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe de regio en de gemeente samen met de op de woningmarkt actief zijde partijen, de opgaven op de totale woningmarkt gaan aanpakken.

Na vaststelling door de gemeenteraad vormt de woonvisie de basis voor de woningcorporaties om hun biedingen in te dienen.

### **Bevoegdheid**

De bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is conform de 'Gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Parkstad Limburg' annex het 'Instellingsbesluit bestuurscommissies 2014' bevoegd om regionaal beleid op te stellen, vast te stellen en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraden van de 8 Parkstadgemeenten.

Het college van B&W is bevoegd om lokaal beleid op te stellen en vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Het vaststellen van kaderstellend beleid met doorwerking naar gemeenten, als bijvoorbeeld deze Woonvisie, is een bevoegdheid van de afzonderlijke gemeenteraden.

### **Kaders**

De woonvisie staat niet op zichzelf. Zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als lokaal niveau zijn er diverse vigerende beleidskaders die van invloed zijn bij de vorming en status van deze woonvisie.

#### *Nationaal: De herziene Woningwet (2015)*

Met de herziene woningwet heeft de Rijksoverheid de systematiek in de volkshuisvesting vernieuwd. De Minister draagt verantwoordelijkheid voor het systeem, de gemeenten en provincie voor de invulling. De herziening van de woningwet leidt vooral voor een afbakening van het takenpakket van de woningcorporatie. In de kern betekent dit dat woningcorporaties zich meer en meer moeten richten op hun kerntaak: het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden voor niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn beperkt. In de woningwet worden gemeenten verzocht om op een aantal werkterreinen van de corporaties aan te geven, wat de gemeente van de woningcorporaties verlangt en dit te verankeren in het volkshuisvestelijk beleid (art. 39 lid 1 en 2 BTIV):

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- Gewenste inzet op leefbaarheid

Het is van belang dat deze onderwerpen een plek krijgen in deze woonvisie.

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)*

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de Limburgse fysieke omgeving te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit. Deze Limburgse visie bevat een aantal gezamenlijke basisprincipes om te sturen op de woningmarkt. Het POL ziet het sturen op veranderingsdynamiek als belangrijke opgave. Kwaliteit staat hierin centraal, dat tot uiting komt in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' en de prioriteit voor het herbenutten van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

#### *Zuid-Limburg: De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)*

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg hebben de achttien gemeenten in Zuid-Limburg aangegeven wat de spelregels voor nieuwe woningbouwontwikkeling zijn. In deze thematische structuurvisie wordt door de Zuid-Limburgse gemeenten onderschreven dat het een belangrijke opgave is om het woon- en leefklimaat in de regio te versterken, door actief te gaan werken aan de overschotten en tekorten op de woningmarkt. Het koersbepalende kader daarvoor is de transformatieopgave per gemeente. Dit betekent dat elke gemeente een driedelige opgave heeft:

1. het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, door het onttrekken van woonproducten waar een overschot aan is;
2. het schrappen van ongewenste plancapaciteit, om grotere overschotten te voorkomen;
3. het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, al dan niet tijdelijk of flexibel.

#### *Parkstad: regionaal woonbeleid, woningmarktprogrammering en energietransitie*

Vanuit de bijzondere opgaven wordt er in Parkstad al jaren gewerkt aan het herstellen van de balans op de regionale woningmarkt in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Hiertoe is kaderstellend regionaal beleid geformuleerd en door de gemeenten vastgesteld én is er een regionale woningmarktprogrammering van kracht. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg is op het regionale schaalniveau verantwoordelijk voor het woningmarkt- en herstructureringsbeleid, inclusief de programmeringen en instrumentenontwikkeling die daarvoor nodig zijn. Door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is vastgesteld dat het aantrekkelijk en interessant houden van de bestaande woningvoorraad de meest urgente opgave is voor de komende jaren. Het beleid heeft al geleid tot resultaten: de herstructurering van de verschillende wijken in Parkstad tot kwalitatief aantrekkelijkere woongebieden en minder leegstand. De Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad (2008) is de leidraad voor verdunning en verdichting van woongebieden.

Daarnaast is de afgelopen jaren ingezet op het reduceren van de planvoorraad door het instellen van de Structuurvisie Wonen en Retail (2011), de Regionale Woonstrategie (2012) en de Regionale Woningmarktprogrammering (2012). Achterliggende gedachte is dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bezien, en de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in de regio Parkstad, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen.

De regionale woningmarktprogrammering (2013) koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. De gemeenten geven met de regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. Dit is vastgelegd in het door de Parkstadraad vastgestelde 'kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen' (2013). Hiermee geven gemeenten aan dat woningbouwplannen met woonproducten die aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad tot bloei kunnen komen, terwijl woningbouwplannen die woonproducten toevoegen aan de woningmarkt, die concurrerend zijn met de bestaande woningvoorraad niet meer wenselijk zijn. De regionale woningmarktprogrammering wordt periodiek bijgesteld op grond van gewijzigd beleid. De programmering wordt voor het eerst weer in 2017 geactualiseerd op grond van voorliggende regionale woonvisie.

In 2015 is het Ambitiedocument Parkstad Limburg Energietransitie (PALET 1.0) vastgesteld. Deze ambitie is door de individuele Parkstadgemeenten nader uitgewerkt in PALET 2.0 (ambities per gemeente) en PALET 3.0 (uitvoeringsprogramma). Kern van PALET is de ambitie om in 2040 als regio volledig energieneutraal te zijn én zo veel mogelijk energiekosten in de regio te houden. Globaal betekent dit dat het energieverbruik in de regio voor een derde moet worden teruggebracht en de resterende tweederde met hernieuwbare schone bronnen in de regio zelf wordt opgewekt. Dit houdt concreet in dat o.a. woningen gerenoveerd (energieverbruik terugdringen) moeten worden en zonnepanelen (energie opwekken) op daken en velden gelegd moeten worden. Maar er zijn uiteraard ook alternatieve maatregelen, die elkaar kunnen ondersteunen en / of versterken.

#### *Lokale beleidskaders*

Daarnaast heeft de gemeente de afgelopen jaren haar visie op het ruimtelijk beleid vastgelegd. Hierin is ook aandacht geweest voor de belangrijkste woonopgaven, waaronder de Structuurvisie en de Stadsdeelvisies.

### Argumenten

Een aantal ontwikkelingen in de woningmarkt en in Rijksbeleid maken het noodzakelijk geldend beleid bij te stellen:

1. Vanwege de nieuwe Woningwet dienen gemeenten over een Woonvisie te beschikken, waarop woningcorporaties een 'bod' kunnen doen om samen met gemeenten en huurdersorganisaties tot Prestatieafspraken te komen. Voorliggende Ontwerp Woonvisie bevat thema's die volgens de Woningwet geadresseerd moeten worden en vormt de komende jaren een goede grondslag voor prestatieafspraken.
2. In het voorliggende Ontwerp Woonvisie wordt een visie gegeven op de volkshuisvestelijke opgave in de regio en de gemeente. Deze opgave is de afgelopen jaren veranderd. De opgave is steeds meer gericht op vervanging en vernieuwing in de bestaande voorraad en herbestemming, in plaats van uitbreiding. De leegstandsproblematiek is verschoven van de huursector naar de koopsector.
3. In het voorliggende Ontwerp Woonvisie wordt ook nader ingegaan op de veranderingen in het sociale domein, die effect hebben op de volkshuisvestelijke opgave. Zo moeten ouderen langer zelfstandig thuis wonen en hebben meer kwetsbare doelgroepen een zelfstandige woning nodig.

De vigerende 'Regionale Woonstrategie 2012-2020 Kiezen voor Parkstad' is door deze en andere ontwikkelingen achterhaald en moet worden vervangen.

#### *Opbouw woonvisie:*

De ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021' is als volgt opgebouwd:

- Samenvatting
- Hoofdstuk 1: Inleiding met doelstelling, proces en beleidskaders
- Hoofdstuk 2: Opgaven voor Kerkrade en Parkstad
- Hoofdstuk 3: Visie voor Kerkrade en Parkstad
- Hoofdstuk 4: Implementatie van de woonvisie

In de woonvisie is aangegeven wat regionaal beleid is en wat lokaal beleid is. Meer specifiek betreft het lokale gedeelte van de woonvisie de volgende zaken:

- De paragrafen 2.1 t/m 2.4
- De groene kaders in de gehele woonvisie

#### *Doel en ambitie woonvisie:*

De nieuwe woonvisie vormt het kader op de komende jaren te investeren in onze lokale en regionale woningmarktopgaven. De kwantitatieve opgaven waarover in de afgelopen jaren afspraken gemaakt zijn, worden in deze visie ook kwalitatief uitgewerkt.

Daarnaast vormt de woonvisie het integrale beleidsdocument waarin wordt aangegeven hoe we als gemeente samen met onze partners in het wonen de opgaven op de woningmarkt gaan aanpakken.

#### *Korte samenvatting visie en beleidsuitgangspunten:*

Per thema wordt hieronder aangegeven wat de visie en de beleidsuitgangspunten zijn op regionaal en lokaal niveau. Deze zijn ook op 5 oktober 2016 in de commissie GEZ gepresenteerd door het adviesbureau Companen.

Ter verduidelijking: het regionale beleid is voor alle 8 de Parkstadgemeenten gelijk. Per gemeente is een lokale verdieping gemaakt op het regionale beleid. Dus de regionale én de lokale beleidsuitgangspunten zijn na vaststelling vigerend voor de gemeente Kerkrade.

Algemene visie op wonen	
Parkstad Limburg	Gemeente Kerkrade
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeven principes:</li> <li>1. Marktspanning is essentieel voor een gezonde woningmarkt</li> <li>2. Ongewenste plancapaciteit maximaal reduceren, want een bouwplan schrappen is goedkoper dan het slopen van woningen</li> <li>3. Investeer alléén in toekomstbestendige locaties</li> <li>4. Werk vanuit gezonde marktverhoudingen om onnodige marktverstoring te voorkomen</li> <li>5. Groot denken, maar projecten in kleine stappen uitvoeren, anders worden deze te kostbaar</li> <li>6. Denken in alle kasstromen voor gebieden als basis voor projecten</li> <li>7. Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen</li> <li>• Woonaantrekkelijkheid regio versterken</li> <li>• Kwalitatieve ontwikkeling van de woonmilieus en erkennen verschillen van woonmilieus</li> <li>• Voorkomen van concentratie van leegstand en ruimtelijke segregatie en spreiding van kansen van doelgroepen over de regio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet nieuw: er is overschot van woningen</li> <li>• Voortzetten koers terugdringen plancapaciteit</li> <li>• Kwalitatieve afstemming woningvoorraad op de vraag</li> <li>• Kwalitatieve verbetering particuliere woningvoorraad</li> <li>• Onttrekking biedt mogelijkheden voor een meer parkachtige woonomgeving en verbindingen met de groengebieden te verbeteren</li> <li>• Meer gedifferentieerde opbouw van woonwijken met variatie in koop en huur en woningtypen</li> <li>• Samen met partners volkshuisvestelijke opgaven oppakken</li> </ul>

Thema 1 particuliere voorraad	
Parkstad Limburg	Gemeente Kerkrade
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatief evenwicht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Onttrekken en verdunnen waar nodig</li> <li>○ Plancapaciteit terugbrengen</li> <li>○ Regionaal sloopfonds / herstructureringsfonds</li> </ul> </li> <li>• Kwalitatief evenwicht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Uitwerking enveloppen</li> <li>○ Bestrijding en monitoring leegstand</li> <li>○ Bestaande woonmilieus versterken, met ruimte om meer variatie binnen bestaande woonmilieus te creëren: toevoegen woningen / onderscheidende woonmilieus waar vraag naar is</li> <li>○ Minder goedkope koop, meer soc. huur</li> <li>○ Starters binden aan de regio</li> <li>○ Onttrekken liefst op plekken waar op strategische wijze meerdere problemen opgelost kunnen worden</li> </ul> </li> <li>• Particuliere woningverbetering <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Problematiek niet toe laten nemen</li> <li>○ Bewustwording</li> <li>○ Samen werken met partners</li> <li>○ Nieuwe instrumenten, bv. Regionaal sloop- en herstructureringsfonds</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatief evenwicht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maximale inzet terugbrengen plancapaciteit: intrekken vergunningen en bouwtitels</li> <li>○ Leegstandsmonitor</li> <li>○ Woonmonitor</li> <li>○ Sloopfonds op microniveau (+ aandacht woonomgeving)</li> </ul> </li> <li>• Kwalitatief evenwicht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pilot aankoop woningen samen met corporaties</li> <li>○ Ontzorgingsarrangement</li> <li>○ Onderzoek mogelijkheden Leegstandswet</li> <li>○ Stimuleren + regionaal afstemmen excellente woonmilieus</li> <li>○ Verbreding 'Beleef Kerkrade'</li> <li>○ Nieuwbouw energieneutraal en levensloopgeschikt</li> <li>○ Starterslening</li> <li>○ Corporaties voldoende starterswoningen</li> </ul> </li> <li>• Particuliere woningverbetering <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Benaderen/aanschrijven particulieren met achterstallig onderhoud</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nieuwe arrangementen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aanhaken van particulieren bij onderhoudsprojecten corporaties</li> <li>○ Informatie verstrekken leningen en subsidieregelingen</li> </ul>
--	---

<b>Thema 2 betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen</b>	
<b>Parkstad Limburg</b>	<b>Gemeente Kerkrade</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikbaarheid <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voldoende aanbod en evenwichtige spreiding huurwoningen over de regio</li> <li>○ 2016-2021 toename vraag, daarna: afname</li> <li>○ Levensloopgeschikt en grondgebonden</li> <li>○ Tijdelijke extra vraag in bestaande woningvoorraad opvangen</li> <li>○ Evenwichtige spreiding over regiogemeenten</li> <li>○ Zeer terughoudend verkoop sociale huur door corporaties; alleen onder strikte voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Goede uitstraling en casco</li> <li>▪ Minimaal label B</li> <li>▪ Minimaal 15 jaar onderhoudsarm</li> <li>▪ Niet herstructurerings-verdunningsgebied</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Betaalbaarheid <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zoveel mogelijk behoud huurvoorraad tot de kwaliteitskortingsgrens &lt;€409,-</li> <li>○ Minimaal 80% vrijkomende woningen blijven toewijzen aan huurtoeslagdoelgroep</li> <li>○ Passend toewijzen</li> <li>○ Samen met corporaties werken naar totale woonlastenbenadering: huur-, energie- en overige lasten</li> </ul> </li> <li>• Liberalisatie: alleen bij aantoonbare behoefte</li> <li>• Differentiatie op buurniveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikbaarheid <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voldoende beschikbaar (&lt; €710)</li> <li>○ 2016-2021: kleine behoefte huurwoningen</li> <li>○ 2021-2030: forse afname behoefte huurwoningen</li> <li>○ Tijdelijke vraag in bestaande woningvoorraad opvangen</li> <li>○ Minimaal 80% vrijkomende sociale huurwoningen aanbieden onder aftoppingsgrenzen</li> <li>○ Verkoop huurwoningen in beginsel niet toegestaan in herstructurerings- en verdunningsgebieden alsmede in complexen</li> <li>○ Eventuele verkoop dan toestemming vragen aan gemeente en opnemen in prestatieafspraken en compenseren met huurwoningen tot aftoppingsgrens.</li> </ul> </li> <li>• Betaalbaarheid <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voldoende betaalbare woningen tot aftoppingsgrenzen</li> <li>○ Passend toewijzen: o.a. via verlagen huurprijzen en via tweehurenbeleid</li> <li>○ Afspraken met corporaties maken over aankoop particulieren woningen om te verhuren</li> <li>○ Samen met corporaties werken aan voorkomen en oplossen schuldenproblematiek en armoedeproblemen</li> <li>○ Oog voor woonlasten i.r.t. besteedbare inkomen</li> </ul> </li> </ul>

<b>Thema 3 wonen en zorg</b>	
<b>Parkstad Limburg</b>	<b>Gemeente Kerkrade</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergroten aanbod levensloopgeschikt <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Met name bestaande voorraad zowel particulier als huur</li> <li>○ Bewustwording particuliere eigenaar</li> <li>○ Sloop en nieuwbouw onvermijdelijk</li> <li>○ Corporaties passen woningen aan en werken met passend toewijzen</li> </ul> </li> <li>• Ruimere mogelijkheden nieuwbouw zwaardere zorgdoelgroepen</li> <li>• Regionale afstemming beschermde woonvormen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Particuliere voorraad: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bewustwording en infomeren</li> <li>○ Onderzoek mogelijkheden van de Blijverslening</li> </ul> </li> <li>• Pilots nieuwe woonvormen van voor langer zelfstandig wonen (o.a. hofjes)</li> <li>• Nieuwbouw moet levensloopbestendig zijn en geschikt voor meerdere doelgroepen: hele wooncarrière</li> <li>• Afspraken maken met maatschappelijke partners en zorgpartijen over voldoende</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer dialoog over regionale spreiding VG en GGZ + meer woonbegeleiding</li> <li>• Extramuralisering als kans zien</li> <li>• Stedelijke woonmilieus: aandacht voor betaalbaarheid woonruimte zorgvragers</li> <li>• Regionale afspraken met corporaties over woningaanpassingen en medische urgentieregeling met ruimte voor maatwerk</li> <li>• Streven naar uitvoeringsprogramma waarbij regio en gemeenten de corporaties, zorgpartijen en welzijnspartijen betreft</li> <li>• Monitoring van groot belang</li> </ul>	<p>huisvesting mensen met zorgbehoefte en met GGZ-achtergrond</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijkheid verkrijgen van maatschappelijke partners en zorgpartijen over leegstaand vastgoed als gevolg van extramuralisering</li> <li>• Sociale huurvoorraad: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Corporaties streven levensloopgeschikte (en verduurzamen) bestaande en nieuwe voorraad</li> <li>○ Andere mogelijkheden en oplossingen onderzoeken, b.v. tijdelijke woonunit</li> <li>○ Corporaties zorggeschikt bezit in beeld brengen</li> </ul> </li> <li>• Levensloopbestendige woonomgeving <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bereikbaarheid i.p.v. nabijheid</li> <li>○ Toegankelijkheid openbare ruimte in de centrumgebieden en nabijheid van zorginstellingen</li> </ul> </li> </ul>
---	---

<b>Thema 4 huisvesting urgente doelgroepen</b>	
<b>Parkstad Limburg</b>	<b>Gemeente Kerkrade</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen vanuit beschermd naar zelfstandig wonen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evenwichtige spreiding over de regio</li> <li>○ Housing Parkstad + Housing First</li> </ul> </li> <li>• Statushouders <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voldoen aan taakstelling</li> <li>○ Kwalitatieve uitwisseling is mogelijk</li> </ul> </li> <li>• Aantrekkelijk woon- en werkklimaat voor kenniswerkers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanbod woonurgenten <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Met corporaties prestatieafspraken over taakstelling Housing Parkstad en Housing First</li> <li>○ Corporaties voorzien in voldoende woonruimte voor woonurgenten</li> </ul> </li> <li>• Statushouders <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Corporaties geven jaarlijks invulling aan de taakstelling</li> <li>○ Daar waar stagnatie ontstaat; taakstelling niet gerealiseerd wordt of bij problemen begeleiding en integratie; treden gemeente en corporatie in overleg</li> <li>○ Onderzoek alternatieve instrumenten zoals 'Ontzorgingsarrangement', 'Limburgs Maatwerk' en 'Gemeentelijk Versnellingsarrangement'.</li> </ul> </li> <li>• Opstellen richtlijnen spreiding / concentratie zorgdoelgroepen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evenwichtige verdeling over buurten en wijken</li> <li>○ Afspraken met corporaties over beschikbare kleine woningen i.r.t. huisjesmelkers (illegale kamerverhuur)</li> <li>○ Potentieel interessant voor kenniswerkers</li> </ul> </li> </ul>

<b>Thema 5 verduurzaming en energetische prestaties van het wonen</b>	
<b>Parkstad Limburg</b>	<b>Gemeente Kerkrade</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Focus: bestaande particuliere voorraad <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Informeren (energieloket, -coaches)</li> <li>○ Zonnepanelenproject Parkstad</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palet 2.0 en 3.0 Kerkrade <ul style="list-style-type: none"> <li>○ kader voor bestaande voorraad</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inzet op bewustwording VvE's</li> <li>• Ook belangrijk: sociale huursector <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemiddeld label B in 2020</li> <li>○ EPV nul-op-de-meter (ook breder?)</li> </ul> </li> <li>• Meer pilotprojecten <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Stimuleren van innovaties</li> <li>○ Benut IBA-projecten</li> </ul> </li> <li>• BENG (bijna energieneutraal) al vanaf 2017 als uitgangspunt bij nieuwbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gemeentelijke inkoopregeling zonnepanelen</li> <li>○ Inventarisatie particuliere woningbezitters (GDW)</li> <li>○ Financiële stimulans nodig (D-lening)</li> <li>○ Streven naar basisniveau VvE</li> <li>○ Informeren</li> <li>○ Duurzaamheidslening onder aandacht brengen</li> <li>• Sociale huur <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Energieconvenant 2020 gemiddeld Label B</li> <li>○ Energiezuinig maken bestaande voorraad</li> <li>○ Participeren project 'Zonnig Limburg'</li> <li>○ Zoveel mogelijk asbesthoudende materialen verwijderen bij groot onderhoud</li> <li>○ Bewustwording energiegedrag huurders</li> </ul> </li> <li>• IBA-projecten 'Superlocal' en 'Energiek Heilust'</li> <li>• Ondersteunen toepassing innovatieve technieken</li> <li>• Onderzoek inzet van de 'Renovatiemakelaar'</li> </ul>
--	--

Thema 6 investeringen in vrije sector huur	
Parkstad Limburg	Gemeente Kerkrade
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezamenlijke acquisitie gemeenten richting particuliere beleggers <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Behoeftte aanwezig huurprijs vanaf €600,-</li> <li>○ Ook beperkt behoefte huurprijs vanaf €710,-</li> <li>○ Monitoren aanbod en behoefte</li> <li>○ Bij behoefte: vergroten aanbod in leegstaand vastgoed</li> </ul> </li> <li>• Woningcorporaties <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Een rol indien beleggers onvoldoende of niet inzetten</li> <li>○ Niet-DAEB bezit kan eventueel ingezet worden voor vrije sector</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoeftte Kerkrade <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Huidige behoefte naar huurprijs vanaf €600,-</li> <li>○ Huidige vraag is beperkt, voorlopig geen aanvullende acties</li> <li>○ Wel blijven monitoren</li> <li>○ Bij toename behoefte: met regiogemeenten particuliere investeerders benaderen</li> <li>○ Zo nodig afspraken met corporaties</li> </ul> </li> </ul>

Thema 7 inzet voor leefbaarheid	
Parkstad Limburg	Gemeente Kerkrade
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporaties leveren bijdrage in wijken met veel huurwoningen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wettelijke richtlijn: €125 per jaar per woning</li> <li>○ Verankeren in prestatieafspraken</li> <li>○ Evenwichtige spreiding budget over regio wijken / kernen</li> <li>○ In ieder geval investeren in de regio</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leefbaarheid bevorderen en aantrekkelijke woonmilieus behouden</li> <li>• Benutten transformatie-opgave</li> <li>• Impuls door IBA-projecten, b.v. 'Vitaal Kerkrade' en 'Ikgroenhet!'</li> <li>• Corporaties leveren bijdrage aan uitvoering Stadsdeelvisies</li> <li>• Gevarieerde wijken met goede balans koop-huur</li> <li>• Accenten jaarlijkse leefbaarheidsbudget opnemen in prestatieafspraken</li> <li>• Zorgen voor veilige woonomgeving</li> </ul>



### **Wijzigingen t.o.v. concept zoals gepresenteerd in commissie GEZ 5 oktober 2016:**

Naar aanleiding van opmerkingen in de commissie GEZ d.d. 5 oktober 2016 zijn de volgende zaken aangescherpt, verduidelijkt of toegevoegd in de ontwerp woonvisie:

- Goede spreiding over Parkstad van doelgroepen, woningtypen en woonmilieus.
- Evenwichtige opbouw van wijken.
- Cijfermatige gegevens zijn aangepast aan de laatste Progneff cijfers en de laatste woonmonitor.
- Het thema 'Wonen & zorg' is toegevoegd in §2.5 en §3.3.

### **Nota van Reacties en beantwoording**

De ontwerp woonvisie heeft zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er 4 inspraakreacties binnen gekomen op het regionale gedeelte van de woonvisie en 1 op het lokale gedeelte van de woonvisie. Alle ingekomen reacties zijn binnen de zes weken termijn ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

De inspraakreacties en de beantwoording daarvan op het regionale gedeelte van de woonvisie is behandeld in de Bestuurscommissie wonen en herstructurering op 20 februari 2017. De inspraakreacties en de beantwoording op het lokale gedeelte van de woonvisie zijn behandeld in de collegevergadering van 14 maart 2017.

In bijlage 1 vindt u de Nota van Reacties (regionaal en lokaal). In bijlage 2 treft u de ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021'.

Het valt op dat de indieners van inspraakreacties de gedefinieerde opgaven en de koers die in de woonvisie wordt beschreven onderschrijven. Het gros van de ingediende reacties gaat over de uitvoering van de woonvisie. Indieners van deze inspraakreacties geven aan graag in de nabije toekomst samen met de regio en gemeente(n) te willen nadenken over de prioritering en uitvoering van de beschreven opgaven. Hierbij geven indieners van inspraakreacties vooral ook aan wat volgens hen hun rol is in deze opgaven. De indieners van inspraakreacties merken op dat het ambitieniveau van de woonvisie hoog is, en dat daarom ook gelet moet worden op de snelheden als ook de uitvoering in een samenhangend pakket.

Daarnaast wordt veel reactie gegeven op de verbinding tussen de fysieke volkshuisvestelijke opgaven met andere sectoren die hier ook mee te maken hebben. Voornamelijk opgaven als 'Betaalbaarheid', 'Wonen en Zorg' en de huisvesting van doelgroepen, maar ook de leefbaarheid raken het sociale domein. Het is van belang deze opmerkingen mee te nemen in de uitvoering.

Over het algemeen leiden de reacties nauwelijks tot aanpassingen van de woonvisie. De aanpassingen die worden voorgesteld aan de gemeenteraden, betreffen met name verduidelijking van de tekst en enkele omissies.

### **Uitvoering en implementatie van de woonvisie**

De voorliggende woonvisie bevat de bouwstenen voor de transformatie van de woningmarkt. Deze worden verwerkt in een uitvoeringsprogramma op regionaal niveau (bevoegdheid Bestuurscommissie wonen en herstructurering) en een uitvoeringsprogramma op lokaal niveau (bevoegdheid college). Hierin zal concreet worden aangegeven aan welke activiteiten wordt gewerkt, door wie en in welke tijdsperiode en de bijbehorende kosten. De uitvoeringsprogramma's worden jaarlijks vastgesteld. Thans wordt gewerkt aan het uitvoeringsprogramma voor 2017.

De kaders van de woonvisie zijn ook richtinggevend voor investeringen en initiatieven van de woningcorporaties, beleggers, projectontwikkelaars en andere partijen.

Conform de Woningwet 2015 zijn woningcorporaties verplicht om jaarlijks een bod uit te brengen op de woonvisie van een gemeente. De woonvisie biedt het kader. Naar aanleiding van de biedingen van de woningcorporaties worden prestatieafspraken opgesteld. Deze prestatieafspraken leveren een bijdrage aan de uitvoering van de opgaven. Hierdoor ontstaat een drieluik met de woningcorporaties:

woonvisie – uitvoeringsprogramma – prestatieafspraken.

### **Veranderingen van en gevolgen voor het huidige regionale woonbeleid in Parkstad Limburg**

In hoofdstuk 1.5 van de ontwerp woonvisie, staan de vigerende beleidskaders. Meer specifiek voor Parkstad betreffen het de volgende beleidskaders:

- De 'Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg' vastgesteld door de Parkstadraad in december 2009, blijft vigerend.
- Het 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail, vastgesteld in oktober 2011 door de Parkstadraad, blijft vigerend
- De 'Regionale Woonstrategie Parkstad Limburg 2012-2020, Kiezen voor Parkstad', vastgesteld door de Parkstadraad in december 2012, wordt vervangen door deze nieuwe regionale woonvisie met lokale uitwerking. Aan uw gemeenteraad wordt dan eveneens gevraagd om deze in te trekken.
- De 'Regionale woningmarktprogrammering 2013-2016' blijft vigerend. In 2017 wordt gestart met de actualisatie.
- De 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is op 28 september 2016 door uw gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid blijft vigerend en vormt het kader voor de nieuwe regionale woonvisie met lokale uitwerking.

### **Proces:**

De totstandkoming van de ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021' is als volgt verlopen:

- Najaar 2015: opdrachtverlening aan Adviesbureau Companen;
- Eind 2015: inventarisatiefase;
- 18 februari 2016: informatie- en startbijeenkomst voor huurdersorganisaties;
- 3 maart 2016: lokale discussiebijeenkomst voor alle stakeholders in gemeente Kerkrade;
- 6 april 2016: toelichting in raadscommissie GEZ;
- Gedurende het voorjaar 2016: 4 bestuurlijke themabijeenkomsten inzake de thema's betaalbaarheid, wonen & zorg, verduurzaming en particuliere bezit;
- 5 september 2016: raadsinformatiebijeenkomst alle Parkstadgemeenten;
- 21 oktober 2016: regionale discussiebijeenkomst voor alle stakeholders van alle gemeenten;
- 3 november 2016: besluitvorming bestuurscommissie Wonen en Herstructurering over regionaal gedeelte van de ontwerp-woonvisie;
- 22 november 2016: besluitvorming college over lokaal gedeelte van de ontwerp-woonvisie;
- 8 december 2016 t/m 18 januari 2017: inzageperiode;
- Januari en februari 2017: behandeling zienswijzen en opstellen nota van zienswijzen;
- 20 februari 2017: besluitvorming bestuurscommissie Wonen en Herstructurering over vaststellen regionaal gedeelte van de ontwerp-woonvisie
- 6 maart 2017: algemene raadsinformatiebijeenkomst voor alle raden van de 8 gemeenten
- 14 maart 2017: besluitvorming college over vaststellen ontwerp woonvisie
- 5 april 2017: behandeling door commissie GEZ
- 19 april 2017: vaststelling door gemeenteraad.

### **Kanttelingen**

n.v.t.

### **Financiën**

n.v.t.

### **Communicatie**

- Nadat alle acht de gemeenteraden de Woonvisie hebben behandeld in de gemeenteraad wordt er een persbericht verzonden over de besluitvorming van de Woonvisie.
- Daarnaast zullen de indieners van de inspraakreacties geïnformeerd worden door de gemeente of Parkstad; afhankelijk van het adres waar de reacties zijn ingediend
- Na besluitvorming in de gemeenteraden wordt deze via de reguliere kanalen - website, Stadsjournaal, Staatscourant, elektronisch gemeentebled – gepubliceerd. De dag na publicatie treedt de woonvisie in werking.

### **Uitvoering**

Voor de uitvoering van de woonvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld voor de periode 2017-2021 met een jaarlijks activiteitenprogramma, dat eveneens jaarlijks door het college wordt vastgesteld.

### **Bijlagen:**

1. Nota 'Reacties bij Regionale en Lokale woonvisie'.
2. Ontwerp 'Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade woonvisie 2017-2021'.