

Gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van 10-10-2024	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer R.24.0031	Landgraaf, 10 oktober 2024 Verzonden op
------------	----------------------------	------------	------------	-----------------------------	---

Onderwerp: Beantwoording artikel 37 vragen

Beste heer Nak,

Naar aanleiding van de door u gestelde vragen omtrent de Raadsinformatiebrief Wonen en Herstructurering Parkstad Limburg treft u bijgaand de beantwoording aan.

Inleiding fractie PVV:

“Uit de Raadsinformatiebrief Wonen en Herstructurering Parkstad Limburg (5 september 2024) blijkt dat Landgraaf flink achterloopt op de woningbouwdoelen. Slechts 83 van de geambieerde 800 woningen zijn gerealiseerd en met een planvoorraad van slechts 231 woningen, lijkt de rest van de opgave onhaalbaar. Daarnaast heeft Landgraaf sinds 2016 meer dan €13 miljoen aan subsidies ontvangen voor woningbouw en herstructurering, maar wij zien nauwelijks resultaat. De PVV wil weten waar dit geld blijft en hoe het kan dat de woningbouw zo traag verloopt”

Vraag 1: Tot nu toe zijn er slechts 83 van de 800 geplande woningen gerealiseerd in Landgraaf. Hoe denkt de gemeente de resterende 717 woningen te bouwen, zeker gezien de beperkte planvoorraad van slechts 231 woningen? Is de gemeente al in staat om aan te geven waar de resterende woningen zullen worden gerealiseerd?



Antwoord vraag 1:

In maart 2023 heeft ons college ingestemd met de opgave om 800 woningen in Landgraaf toe te voegen als onderdeel van Woondeal.

Het aandeel voor Parkstad in de Woondeal bedraagt 6.775 woningen t/m 2030 (looptijd van de Woondeal). Op basis van een regionale verdeling neemt Landgraaf hiervan 800 nieuwbouw woningen voor haar rekening. Naast het bouwen van nieuwe woningen wordt ook ingezet op de transformatie van vastgoed en herstructurering of renovatie van slechte woningen.

Dat was voor ons aanleiding om ons woningbouwprogramma van 2020 te herijken. Tijdens de behandeling van de begroting voor 2024 heeft uw raad ons college tevens verzocht om niet meer alleen naar de binnenstedelijke mogelijkheden te kijken, maar om ook te kijken waar op verantwoorde wijze buiten de grenzen van de bebouwde kom woningen kunnen worden toegevoegd.

Het jaar 2020 was het jaar waarin wij als regio het mantra van bevolkingskrimp hebben losgelaten en er opnieuw ruimte werd geboden om woningen toe te voegen. De opgave was op dat moment overigens in hoofdzaak kwalitatief van aard en minder gericht op het toevoegen van nieuwe woningen. Destijds gingen we er immers nog steeds van uit dat er een fors aantal woningen (450) aan de voorraad onttrokken moest worden. Omdat er een mismatch was tussen het woningaanbod en –vraag waren toevoegingen wel noodzakelijk om doorstroming op de woningmarkt te creëren.

Op grond van dat woningbouwprogramma van 2020 zouden er in totaliteit 295 reguliere woningen worden toegevoegd en 95 zorgwoningen en zouden er 124 woningen worden onttrokken. De netto-toevoeging zou dus 266 woningen bedragen wanneer alle plannen worden gerealiseerd.

In de raadsinformatiebrief van 24 juni 2024 bent u overigens uitvoerig geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van ons woningbouwprogramma. Daarin staat onder meer dat

“er in 2022 en 2023 in totaal 45 zelfstandige en 86 onzelfstandige (zorg)woningen opgeleverd.

Op dit moment zijn 53 reguliere woningen in aanbouw, alsook 23 zorgappartementen. Plannen voor zo’n 80 woningen zijn momenteel in voorbereiding. Locaties/ontwikkelingen die op dit moment worden verkend met initiatiefnemers zijn eveneens goed voor de bouw van meer dan 200 woningen.

In het vierde kwartaal van 2024 worden de opbrengsten van het woningbouwprogramma 2024–2030 inclusief de “randenstudie” aan de raad voorgelegd waarbij in het kader van de Omgevingswet ook een integrale afweging van functies ten aanzien van mogelijke woningbouwlocaties meegenomen wordt”.

Het huidige programma voorziet dus in de bouw van circa 500 woningen waarvan er bijna 300 al zijn gerealiseerd, in aanbouw zijn dan wel waarvan de voorbereiding ver gevorderd is.

De randenstudie moet voorzien in de extra behoefte aan woningbouwplannen. In november / december informeren wij uw raad hierover en leggen wij voorstellen voor aan uw raad om met de voorbereiding van deze plannen te starten.

Op basis hiervan verwachten wij dat een groot deel van de woningen in 2030 kan zijn gerealiseerd.

Vraag 2: Wordt het haalbaar om de doelstelling van 800 woningen te behalen met de huidige planvoorraad? Wat gaat de gemeente concreet doen om de jaarlijkse woningbouwproductie te verhogen en haar ambities voor 2030 te realiseren?

Antwoord vraag 2:

Kortheidshalve verwijzen wij naar het antwoord op vraag 1. Wat wij concreet doen?

- Elke binnenstedelijke mogelijkheid om plekken te transformeren en woningen toe te voegen grijpen wij aan
- Er is een randenstudie verricht op basis waarvan wij uw raad dit jaar zullen voorstellen om transformatie locaties aan te wijzen voor woningbouw
- Samen met onze grootste woningcorporaties bekijken wij of door herstructurering verouderd corporatiebezit kan worden vervangen door nieuwe woningen; daarbij is het uitgangspunt dat we meer toevoegen dan onttrekken, uiteraard afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie

Vraag 3: Sinds 2016 heeft de gemeente meer dan €13 miljoen aan subsidies ontvangen. Wanneer kunnen we een versnelling in de realisatie van herstructureringsprojecten verwachten? De PVV vindt het de hoogste tijd dat er nu eindelijk concrete resultaten gaan komen.

Antwoord vraag 3:

Het klopt dat wij als gemeente met succes forse Rijkssubsidies hebben verworven. De eerste subsidiebeschikking stamt echter niet uit 2016, maar is van 7 oktober 2020 voor het buurtontwikkelplan Oud Nieuwenhagen — Op de Kamp.

De Regiodeal bijdrage was ook niet primair gericht op het bouwen van woningen, maar met name op het onttrekken van incourant commercieel vastgoed langs de Hoogstraat, waarmee ruimte wordt gecreëerd om woningen toe te voegen.

Zoals bekend heeft uw raad op 12 oktober 2022 voorkeursrechten gevestigd op diverse panden langs de Hoogstraat om de aankoop te versnellen.

In de raadsinformatiebrief van 24 juni jl. staat hierover het volgende:

Transformatie Hoogstraat (Regiodealproject)

De gemeente heeft voor de aanpak van de Hoogstraat een bijdrage ontvangen vanuit de Regio Deal 1.0. De in 2022 door uw Raad gevestigde Wvg op een 8-tal percelen heeft ertoe geleid dat wij 4 percelen hebben kunnen aankopen en in gesprek zijn met nog 1 eigenaar. De destijds toegezegde RIA rondom de Hoogstraat heeft niet plaatsgevonden omdat de voortgang van dit project in relatie met de randenstudie – Woningbouwprogramma 2024–2030, eind 2024 aan uw raad wordt voorgelegd.

Ook andere Rijksbijdragen voorzien niet in het bouwen van woningen, maar met name in het verbeteren van kwetsbare particuliere woningen, bijvoorbeeld door aankoop en renovatie door onze grootste woningbouwcorporatie. Hierover is uw raad eerder vertrouwelijk geïnformeerd.

Het is wel correct dat deze projecten niet in het tempo worden gerealiseerd zoals gehoopt. Dat komt o.a. doordat de onderliggende businesscases onder druk staan door de fors gestegen woningprijzen en gestegen (ver)bouwkosten. Met alle betrokken partijen werken we aan een oplossing hiervoor.

Bij één project is gebleken dat de businesscase niet meer uitvoerbaar is. De daarvoor toegekende middelen zijn ingezet om een nieuwe businesscase op te stellen en daarvoor extra middelen te verwerven via het Volkshuisvestingsfonds. Daarover verwachten wij eind dit jaar bericht.

Vraag 4:

Woningcorporaties hebben afgesproken dat er 1350 sociale huurwoningen worden gebouwd in de regio. Hoeveel van deze woningen zijn voorzien voor Landgraaf? En in welke wijken zullen deze woningen worden geplaatst? Hoe gaat dit de leefbaarheid in onze gemeente verbeteren?

Antwoord vraag 4:

Het aantal en de locatie waar sociale huurwoningen in Landgraaf toegevoegd worden hangt nauw samen met de vastgestelde regionale woonvisie. Een belangrijk uitgangspunt van de woonvisie en het wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting is dat iedere gemeente 30% van de woningvoorraad in de sociale huur heeft. En dat 2/3 van de nieuw toe te voegen woningen uit het betaalbare segment bestaan. Dit betekent zowel betaalbare koop als sociale huur en middenhuur. De gemeente Landgraaf kent een gebalanceerd woonmilieu met een evenwichtige verdeling tussen sociale huur, betaalbare koop en dure koopwoningen. Ons streven is ook bij het toevoegen van woningen deze balans op zijn minst vast te houden en daar waar mogelijk te versterken.

De gemeenteraad heeft de regionale woonvisie vastgesteld. Deze vormt een belangrijke leidraad voor de wijze waarop de woningmarktprogrammering in de gemeente wordt aangepakt. We streven in iedere buurt en wijk een gezonde mix van diversiteit in woningen na. Waarbij het ook van belang is dat met name ouderen ook zo dicht mogelijk bij de voorzieningen een woning kunnen vinden. De uitgangspunten van de regionale woonvisie en de afstemming met de stadregio Parkstad en de Provincie zijn mede van invloed op locaties waar welke woningen gerealiseerd worden.

Regionale woonvisie gemeente Landgraaf: [exb-2023-46337.pdf](#) ([officiële-overheidspublicaties.nl](#))

Vraag 5:

Volgens de afspraken tussen HEEMwonen en de gemeente zal maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen naar statushouders gaan. Is het college van plan om deze nieuw geplande woningen ook weg te geven aan statushouders? En als de spreidingswet komt te vervallen, blijft het college dan doorgaan met het voortrekken van deze groep, of worden de woningen dan eindelijk eerlijk verdeeld via Thuis in Limburg, zodat onze eigen inwoners ook een eerlijke kans krijgen?

Antwoord vraag 5:

Het college geeft uitvoering aan de wet en speculeert niet op het wel of niet veranderen van landelijke wetgeving. Wanneer een wetswijziging aan de orde is zal het college te allen tijde uitvoering geven aan de wet.

Anders dan u vraagstelling suggereert, trekt het college niemand voor en is het college ook niet de instantie die over woonruimteverdeling van woningen gaat. De meerjarige prestatieafspraken en de inschrijvingen in Thuis in Limburg zijn hierin voor sociale huurwoningen leidend en daarnaast hebben wij de taak invulling te geven aan de verplichte taakstelling huisvesting statushouders. Dit heeft geen relatie met de spreidingswet want die gaat over het huisvesten van asielzoekers.

De gemeente Landgraaf maakt wel aan de hand van de Structuurvisie Zuid Limburg, de regionale woonvisie en het daaraan onderliggende woonbehoefteonderzoek met de Stadsregio Parkstad en de provincie Limburg afspraken welke soort woningen toegevoegd dienen te worden in onze gemeente. Deze woningen moeten invulling geven aan de woonbehoefte en daar horen ook diverse aandachtsgroepen bij.

Vraag 6: Welke tastbare voordelen heeft de regionale samenwerking binnen Parkstad Limburg opgeleverd voor Landgraaf, vooral op het gebied van woningbouw en herstructurering? Wat schiet onze gemeente hier daadwerkelijk mee op?

Antwoord vraag 6:

De voorbije jaren is de regio Parkstad Limburg volop in belangstelling gekomen bij diverse ministeries. Dat heeft uiteindelijk ook geresulteerd in forse financiële bijdragen voor alle regiogemeenten uit de Regiodeals en het Volkshuisvestingsfonds, naast enkele kleinere Rijkssubsidieregelingen. De Stadsregio is de drijvende kracht achter deze successen. Daarnaast is de regionale afstemming over de regionale woningmarktopgaven tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen geïntensiveerd. Door deze samenwerking zullen we als regio succesvoller zijn in het realiseren van de juiste woningen in de juiste aantallen.

De Stadsregio Parkstad organiseert met grote regelmaat raadsinformatie avonden waarin er ook toegelicht wordt welke voordelen de regionale samenwerking kent en welke resultaten hiermee geboekt worden. Ook zijn raadsleden dan in de gelegenheid om hun vragen direct aan de Stadsregio Parkstad te stellen. U treft de data van deze informatieavonden aan in u agenda en hierover wordt u ook door de griffie geïnformeerd.

Link naar relevante raadsinformatiebrieven:
Juni 2024:

[RIB over aanvraag Regiodeal 2.0 focusgebied Ruggengraat Landgraaf Landgraaf – iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

en

Raadsinformatiebrief woningbouwplannen juni 2024 Landgraaf – iBabs Publieksporaal (bestuurlijkeinformatie.nl)

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief?
Dan kunnen deze aan de griffie verstuurd worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R. de Boer