

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-821799
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 821793
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Stand van zaken 'Onderbouwing zoeklocaties tijdelijke woningen'.

Voorstel

Van de Stand van zaken 'Onderbouwing zoeklocaties tijdelijke woningen' kennis te nemen.

Inleiding

Op 27 januari 2016 heeft de gemeenteraad bij de behandeling van het voorstel om wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de gebruiksovereenkomst met Wonen Limburg voor 30 tijdelijke woningen een motie aangenomen. In deze motie wordt het college opgeroepen om:

- In het vervolg bij de ontwikkeling van andere locaties te letten op een goede verhouding tussen huur- en koopwoningen;
- in het vervolg in Keent geen tijdelijke huurwoningen meer te realiseren en ook niet op de locaties Dalschool en Sutjensstraat Zuid en Noord.

Verder is na de behandeling van dit raadsvoorstel de notitie 'Onderbouwing zoeklocaties tijdelijke woningen' opgesteld. Deze notitie is op 16 februari 2016 door het college vastgesteld en op 19 februari 2016 in het bestuurlijk informatiesysteem geplaatst. Hieruit bleken de locaties Sporthalgebied Leuken en Boshoverweg 49 als meest kansrijk. Als derde meest kansrijke locatie volgde de locatie Zevensprong.

Ten tijde van het opstellen van de notitie was er nog sprake van een crisis op de woningmarkt. De situatie is inmiddels gewijzigd. Dat blijkt ook uit de actuele situatie van de 15 locaties die in 2016 zijn onderzocht. Een notitie hierover is als afzonderlijke bijlage toegevoegd.

Beoogd effect/doel

Weert, 2 september 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 10-09-2019

Nummer: 11

De secretaris



Met dit voorstel wordt duidelijkheid gegeven over mogelijke locaties in Weert voor tijdelijke woningen.

Argumenten

1. Het aantal beschikbare locaties voor tijdelijke woningen is zeer beperkt.

Het is moeilijk om geschikte locaties te vinden. De grootste behoefte aan tijdelijke woningen manifesteert zich in Weert-stad. Verder blijkt er van de 15 onderzochte locaties nog maar één beschikbaar te zijn. Dat is de locatie Zevensprong.

2. In de afgelopen jaren zijn geen nieuwe locaties beschikbaar gekomen.

Er zijn geen nieuwe locaties beschikbaar gekomen. Na afloop van de crisis zijn op acht locaties die in beeld waren voor tijdelijke woningen inmiddels permanente woningen gebouwd, een school of is een plan in voorbereiding. Drie locaties zijn/worden toegevoegd aan het openbaar gebied. Twee locaties maken deel uit van de groene long langs de Maaslandlaan en vallen om stedenbouwkundige redenen af. Een locatie wordt beperkt door een geurcontour. Resteert één locatie voor tijdelijke woningen.

Aanvullend aan de 15 locaties kunnen nog de locaties Princenweg en Helmondseweg worden genoemd. De aanpassing van de rotonde op de Ringbaan West heeft echter impact op de locatie Princenweg. Verder wordt de aan de overzijde van de weg gelegen meubelplaatfabriek beperkt wanneer op deze locatie tijdelijke woningen worden gebouwd. De locatie Helmondseweg ligt binnen de contour van een gezondeerd industrieterrein.

Voor het overige zijn er geen geschikte locaties op gronden van de gemeente in het stedelijk gebied beschikbaar.

3. Het aandeel sociale huurwoningen is iets afgenomen.

In de Stand van zaken 'Onderbouwing zoeklocaties tijdelijke woningen' is een tabel opgenomen met de verdeling van de woningvoorraad per wijk/dorp naar eigendom 2018. Het aandeel sociale huurwoningen is met 1% verminderd ten opzichte van 2013, van 23% naar 22%.

Anno 2018 staan de meeste sociale huurwoningen met 40%, net als in 2013, in Keent. Het percentage is 2% lager geworden. Als tweede volgt Groenewoud met 35% sociale huur, gelijk aan 2013. Als derde volgt Fatima met 33% sociale huur, gelijk aan 2013. Als vierde wijk volgt Moesel met 32% sociale huur, gelijk aan 2013. Als vijfde wijk volgt Graswinkel met 30% sociale huur, gelijk aan 2013. Als zesde wijk volgt Weert-Centrum, waar het aandeel sociale huurwoningen met 24% met 4% is verminderd ten opzichte van 2013 (was 28%). In alle overige wijken en is het aandeel lager dan in gemiddeld in Weert.

4. Wonen Limburg heeft een evaluatie uitgevoerd.

Wonen Limburg heeft een evaluatie uitgevoerd m.b.t. de Kompaswoningen. Op basis van deze evaluatie heeft Wonen Limburg besloten om uniforme houten erfafscheidingen te plaatsen aan de achterzijde van de terrassen, 1,40 m hoog. Hiermee wordt het zicht op de terrassen van de woningen ontnomen. Verder gaat Wonen Limburg uniforme in de puntramen van de Kompaswoningen aan de buitenzijde zonwerende folie aanbrengen en aan de binnenzijde folie waardoor men niet meer van buiten naar binnen kan kijken en wel van binnen naar buiten. Dit vermindert de rommelige uitstraling. Bij nieuwe tijdelijke woningen wordt dit nieuwe beleid ook doorgevoerd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Dit voorstel heeft betrekking op een evaluatie van de onderbouwing van zoeklocaties voor tijdelijke woningen uit 2016.

Communicatie/participatie

Geadviseerd wordt de notitie: Stand van zaken 'Onderzoek locaties tijdelijke woningen' aan de raad beschikbaar te stellen.

Overleg gevoerd met

Intern:

-

Extern:

Wonen Limburg

Bijlagen:

1. Stand van zaken 'Onderzoek locaties tijdelijke woningen'
2. BW160216-11
3. Motie PvdA tijdelijke woningen

Stand van zaken 'Onderbouwing zoeklocaties tijdelijke woningen'.

Op 27 januari 2016 heeft de gemeenteraad bij de behandeling van het voorstel om wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de gebruiksovereenkomst met Wonen Limburg voor 30 tijdelijke woningen een motie aangenomen. In deze motie wordt het college opgeroepen om:

- In het vervolg bij de ontwikkeling van andere locaties te letten op een goede verhouding tussen huur- en koopwoningen;
- in het vervolg in Keent geen tijdelijke huurwoningen meer te realiseren en ook niet op de locaties Dalschool en Sutjensstraat Zuid en Noord.

Verder is na de behandeling van dit raadsvoorstel de notitie 'Onderbouwing zoeklocaties tijdelijke woningen' opgesteld. Deze notitie is op 16 februari 2016 door het college vastgesteld en op 19 februari 2016 in het bestuurlijk informatiesysteem geplaatst. Hieruit bleken de locaties Sporthalgebied Leuken en Boshoverweg 49 als meest kansrijk. Als derde meest kansrijke locatie volgde de locatie Zevensprong.

Ten tijde van het opstellen van de notitie was er nog sprake van een crisis op de woningmarkt. De situatie is inmiddels gewijzigd. Dat blijkt ook uit de tabel hieronder, hierin wordt van de 15 locaties die destijds zijn onderzocht de actuele situatie weergegeven.

nr.	locatie	actuele situatie
1.	Dalschool	De locatie is betrokken bij de grootschalige rioolvervanging in Keent en wordt o.a. ingezet voor berging van schoon hemelwater en speel- en groenvoorzieningen. Er resteert geen ruimte voor tijdelijke woningen.
2.	Zevensprong	De locatie is thans in beeld voor de realisatie van 14 tijdelijke woningen. De locatie scoorde destijds hoog, de verhouding koop-huur in de wijk was de reden dat een pas op de plaats is gemaakt. De tijdelijke woningen zijn bestemd voor (een ouder) gezinnen met kinderen.
3.	Sporthalgebied Leuken	Deze locatie had de eerste voorkeur voor tijdelijke woningen. Inmiddels is echter besloten om hier 16 permanente Nur Holz sociale huurwoningen te realiseren.
4.	Kloosterstraat	De locatie is niet meer beschikbaar. Er zijn 15 permanente woningen gerealiseerd.
5.	Heuvelweg	De locatie is niet meer beschikbaar. De locatie is inmiddels nagenoeg volledig uitgegeven ten behoeve van vrije sector woningbouw.
6.	Boshoverweg 49	Dit betreft de locatie van de voormalige witte school op Boshoven. Deze locatie scoorde destijds hoog. De inwoners hebben het initiatief genomen tot de aanleg van een park op deze locatie. De wijkraad is toegezegd dat de bebouwingmogelijkheden worden weggehaald bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Dit gebeurt via het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Hierin is de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Verkeer'. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in procedure geweest.
7.	Laarveld fase 3	Na de voorspoedige uitgifte van de kavels in fase 2 vinden de voorbereidingen plaats voor de uitwerking van het bestemmingsplan Laarveld fase 3. Hierin zijn onder andere 20 sociale huurwoningen voorzien.
8.	Brede School Moesel	Het betreft de locatie ten zuiden van de school en parkeerplaats. Hier is een speelvoorziening aanwezig. Hier is recentelijk het eerste Tiny Forest aangelegd. De wijzigingsbevoegdheid voor woningen is vervallen.
9.	Sutjensstraat-Zuid	De locatie is niet meer beschikbaar. Er zijn 16 vrije sector huurwoningen gebouwd.
10.	Sutjensstraat-Noord	De locatie is niet meer beschikbaar. Er zijn 18 koopwoningen gebouwd.

nr.	locatie	actuele situatie
11.	Beatrixlaan-Julianalaan	Met de bouw van het KEC is de locatie niet meer beschikbaar.
12.	Maaslandlaan-Groenewoudlaan	De locatie is vrij van bebouwing en ligt in de groene long langs de Maaslandlaan. De locatie wordt gebruikt voor de stalling van de salonwagens tijdens de kermis. Het gras is hiertoe verstevig.
13.	Maaslandlaan - Nedermaaslaan	De locatie is vrij van bebouwing en ligt in de groene long langs de Maaslandlaan. De locatie wordt gebruikt voor evenementen, waaronder circusvoorstellingen.
14.	Suffolkweg bij nr. 16	De locatie ligt in het plangebied Beekpoort-Noord. Hiervoor wordt een visie voor woningbouw ontwikkeld, waaronder een hofje met 10 sociale huurwoningen.
15.	Pinksterbloemstraat	Deze locatie is niet in eigendom van de gemeente en wordt beperkt door een geurcontour. Tijdelijke woningen zijn door deze beperking niet mogelijk.

Aanvullend aan bovengenoemde locaties kunnen nog de locaties Princenweg en Helmondseweg worden genoemd. De aanpassing van de rotonde op de Ringbaan West heeft echter impact op de locatie Princenweg. Verder wordt de aan de overzijde van de weg gelegen meubelplaatfabriek beperkt wanneer op deze locatie tijdelijke woningen worden gebouwd. De locatie Helmondseweg ligt binnen de contour van een gezoneerd industrieterrein.

Voor het overige zijn er geen geschikte locaties op gronden van de gemeente in het stedelijk gebied beschikbaar.

Hieronder volgt een tabel met een overzicht van het aantal woningen per wijk en de woningvoorraad naar eigendom, peildatum 2018.

	Koopwoningen	Huurwoningen totaal	In bezit woningcorporatie	In bezit overige verhuurders	Eigendom onbekend
Wijken en buurten	%	%	%	%	%
Weert	65	34	22	11	1
Boshoven	79	21	16	5	0
Laar en Hushoven	78	22	14	8	0
Molenakker	89	11	5	6	0
Weert-Centrum	35	61	24	37	4
Biest	66	28	14	13	6
Groenewoud	56	44	35	9	0
Fatima	48	49	33	15	3
Keent	48	51	40	11	0
Moesel	64	36	32	5	0
Graswinkel	65	35	30	6	0
Leuken	76	23	15	9	0
Kazernelaan	86	13	1	12	1
Altweerderheide	83	17	12	4	0
Tungelroy	84	16	11	5	0
Swartbroek	80	19	13	7	1
Stramproy	68	29	23	6	3

Anno 2018 staan de meeste sociale huurwoningen met 40%, net als in 2013, in Keent. Het percentage is 2% lager geworden. Als tweede volgt Groenewoud met 35% sociale huur, gelijk aan 2013. Als derde volgt Fatima met 33% sociale huur, gelijk aan 2013. Als vierde wijk volgt Moesel met 32% sociale huur, gelijk aan 2013. Als vijfde wijk volgt Graswinkel met 30% sociale huur, gelijk aan 2013. Als zesde wijk volgt Weert-Centrum, waar het aandeel sociale huurwoningen met

24% met 4% is verminderd ten opzichte van 2013 (was 28%). In alle overige wijken en is het aandeel lager dan in gemiddeld in Weert.

Evaluatie Wonen Limburg

Wonen Limburg heeft een evaluatie uitgevoerd m.b.t. de Kompaswoningen. Op basis van deze evaluatie heeft Wonen Limburg besloten om uniforme houten erfafscheidingen te plaatsen aan de achterzijde van de terrassen, 1,40 m hoog. Hiermee wordt het zicht op de terrassen van de woningen ontnomen. Verder gaat Wonen Limburg uniforme in de puntramen van de Kompaswoningen aan de buitenzijde zonwerende folie aanbrengen en aan de binnenzijde folie waardoor men niet meer van buiten naar binnen kan kijken en wel van binnen naar buiten. Dit vermindert de rommelige uitstraling. Bij nieuwe tijdelijke woningen wordt dit nieuwe beleid ook doorgevoerd.