

Aan de raadsleden

Weert, 20 september 2015

Onderwerp : informatie urgent thema woonbeleid
Ons kenmerk : RB

Geachte raadsleden,

Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u over urgente problematiek binnen het beleidsveld Wonen.

Structuurvisies

Op 11 december 2013 is de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld en op 26 november 2014 is de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. In beide structuurvisies is beleid opgenomen ten aanzien van het terugdringen van de planvoorraad. De planvoorraad dient te worden teruggedrongen van 2.000 woningen (stand per 1-1-2014) naar 900-1.100 woningen. Dit doen we onder andere door principe-toezeggingen te laten vervallen, schrappen van binnenplannse afwijkingen, verminderen van het aantal woningen binnen lopende plannen en het schrappen van directe bouwmogelijkheden op locaties van de gemeente. Tijdens het opstellen van deze beleidsdocumenten was nog niet bekend dat de ontwikkelingen op de woningmarkt drastisch aan wijziging onderhevig zouden zijn.

Planrealisaties

Afgelopen jaren zijn grote projecten gerealiseerd. In de periode 2006 t/m 2009 zijn 933 woningen opgeleverd, waarvan 30% in de huursector. In de periode 2010 t/m 2013 zijn eveneens 933 woningen opgeleverd. Hiervan is 54% in de huursector gerealiseerd. Dit is meer dan de periode daarvoor. Dit was ook nodig, omdat de vraag veranderde. Enkele grote projecten met huurwoningen zijn: de woonzorgcomplexen Zuyderborgh, Nedermazehof en Hushoven, Kerkplein Stramproy, Stationskwartier, Ceres, Poort van Limburg, La Cour Bleue. Wijkvernieuwing heeft plaatsgevonden in Keent (De Chroniek), Fatima (Sporstraat, Nieuwstraat, Looimolenstraat) en Veuskeshoof Stramproy. Gestart is met de uitbreidingslocaties Vrouwenhof en Laarveld.

Voor de periode 2014 t/m 2017 verwachten we minimaal 500 woningen te realiseren, waarvan ca. 50% in de huursector. De projecten Duizendpoot (10 huurwoningen) en La Cour Bleue fase 1 (25 huur- en 11 koopwoningen) zijn afgerond. Wijkvernieuwing aan de Johanna van Meursstraat (sloop 44 woningen, nieuwbouw 30 woningen) is afgerond. Wijkvernieuwing Willibrordushof (sloop 24 woningen, nieuwbouw 30 woningen) wordt in 2015 afgerond. Verder zijn/worden woningen gebouwd in Laarveld en Vrouwenhof en verspreid over de gemeente. Het gaat hier o.a. om woningen op bouwkevels.



foto: Johanna van Meursstraat 30 huurwoningen



foto: Willibrordushof, 30 huurwoningen

Enkele grote projecten met huurwoningen zijn onlangs in uitvoering genomen of naderen de uitvoering. Wij noemen: 2 x 8 woningen Heuvelweg (bouw gestart), 18 woningen Graafschap Hornelaan (bouw gestart), 30 woningen hoevelocatie Vrouwenhof (start bouw oktober 2015), 21 plaatsen meervoudig gehandicapten PSW Maaslandlaan 65 (start bouw 2015), project Hornehoof met 60 plaatsen PG in groepsappartementen en 88 zelfstandige woningen (start sloop 2015, start bouw 2016). In oktober wordt ook gestart met de bouw van 18 woningen in de Sutjensstraat/Victor de Stuersstraat. Dit zijn goedkope koopwoningen. Met deze projecten bouwen we voor de doelgroepen van beleid: woningen voor mensen met een beperking, (sociale) huurwoningen en goedkope koopwoningen. In totaal zijn dit 251 eenheden. Deze projecten genereren doorstroming. Echter de doorlooptijd van deze projecten is ca. 24 maanden. Maatregelen voor de korte termijn zijn ook dringend nodig.



figuur: woningen Heuvelweg 8 goedkope koopwoningen



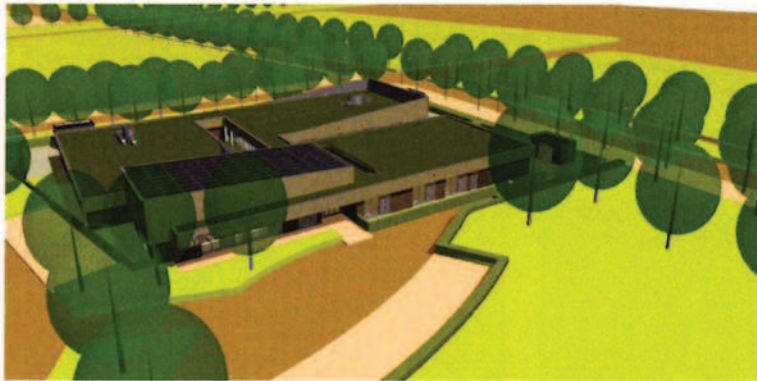
figuur: Graafschap Hornelaan, 18 huurwoningen



figuur: Sutjensstraat, 18 goedkope koopwoningen



figuur: hoevelocatie Vrouwenhof, 30 huurwoningen



figuur: woonbegeleidingscentrum Maaslandlaan, 21 plaatsen voor mensen met een beperking



figuur: Heuvelweg 8 huurwoningen



figuur: Hornehoof, 88 huurwoningen, 60 plaatsen voor mensen met een beperking

Urgente problematiek

Afgelopen periode is duidelijk geworden dat er een urgente woonbehoefte is aan goedkope huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€ 403,06 voor jongeren <23 jaar en € 576,87 voor 1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 23 jaar, prijspeil 2015). Dit type woningen is van oudsher in onze woningvoorraad relatief beperkt aanwezig. De doorstroming stagneert, er komen daarom onvoldoende woningen beschikbaar. Met Wonen Limburg hebben we afgesproken dat jaarlijks minimaal 70 jongeren/starters aan woonruimte worden geholpen. De toenemende vraag wordt veroorzaakt door de uitstroom van mensen met een beperking uit de maatschappelijke opvang/instellingen (gevolg WMO), de fors toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders (83 in 2015, naar verwachting 30% hoger in 2016), jeugdigen (kamers met kansen), arbeidsmigranten en de vraag van woonurgenten. In de planvoorraad wordt slechts beperkt in huisvesting voor deze doelgroepen voorzien. Uiteraard vindt wel doorstroming plaats wanneer projecten gerealiseerd zijn. Enkele grote projecten zijn onlangs in uitvoering genomen of naderen de uitvoering. Aanvullend zijn maatregelen voor de korte termijn nodig.

Oplossingsrichtingen

Samen met marktpartijen, waaronder Wonen Limburg, onderzoeken wij mogelijkheden om het areaal goedkope huurwoningen te vergroten. We dienen hierbij rekening te houden met de demografische ontwikkelingen (afname aantal huishoudens vanaf ca. 2027). Oplossingen dienen ons inziens vooral gezocht te worden in herbestemming van leegstaande gebouwen en in tijdelijke woningen.

Voor Wonen Limburg is het belangrijk te voldoen aan de actuele behoefte op de woningmarkt. Tegelijkertijd weten we dat die behoefte over 15-20 jaar heel anders is. Vandaar dat wij continu op zoek zijn naar slimme, flexibele, tijdelijke woonconcepten die in de vraag van vandaag voorzien. Huizen maken we bij voorkeur duurzaam, zoals de onlangs opgeleverde woningen in de Johanna van Meursstraat.

Herbestemming leegstaande gebouwen.

In de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is het toevoegen van woningen rechtstreeks toegelaten. Dit is een goed ontwikkelingsperspectief voor leegstaande kantoor- en winkelpanden in de stad. Particuliere initiatiefnemers toetsen momenteel de haalbaarheid voor herbestemming van diverse panden.



foto: leegstand locatie Wilhelminasingel 232



foto: leegstand locatie Maaspoort 1



foto: leegstand begane grond Hoge Kei 68



foto: leegstand begane grond Beekstraat 67

Zoals u weet wordt het voormalige kantoor van Wonen Limburg momenteel verbouwd tot 21 goedkope huurwoningen. De oplevering wordt verwacht in december 2015/januari 2016. Hier komt een bijzondere combinatie van toekomstige bewoners te wonen.



foto: voormalig kantoor Wonen Limburg Parallelweg 120

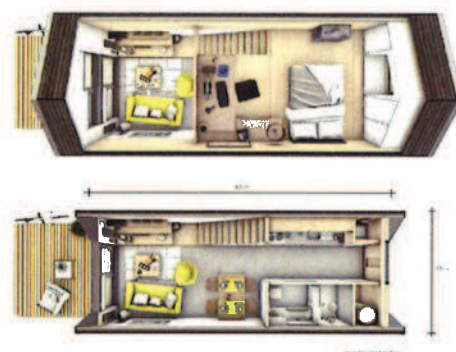
Tijdelijke woningen

Met Wonen Limburg wordt de haalbaarheid onderzocht voor het bouwen van tijdelijke woningen. Wij willen starten met 30 woningen. We hebben hiervoor drie locaties op het oog:

twee locaties bij De Chroniek (eigendom van Wonen Limburg) en een locatie bij de entree van Vrouwenhof aan de Heuvelweg (eigendom van de gemeente). Het betreft grondgebonden woningen.



figuur: impressie tijdelijke woningen



figuur: plattegrond

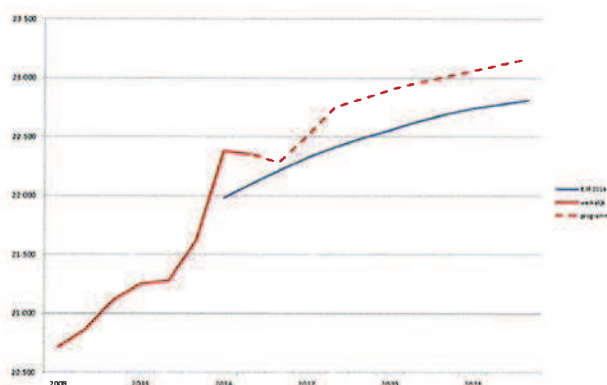
Meer initiatieven voor tijdelijke woningen lopen nu.

Plus op ambitie

We schatten in dat de behoefte dit jaar en komend jaar zodanig is dat er 200 extra (tijdelijke) woningen beschikbaar dienen te komen. Daarmee kunnen we bewerkstelligen dat de wachttijden voor onze reguliere woningzoekenden niet onevenredig lang worden. De druk op de huurmarkt blijft tenslotte onverminderd groot. Verder blijft spreiding van kwetsbare doelgroepen belangrijk voor de leefbaarheid binnen complexen, buurten en wijken. De ontwikkeling van het aantal inwoners laat zien dat deze plus gerechtvaardigd is.



figuur: ontwikkeling aantal inwoners



figuur: ontwikkeling woningvoorraad

Tot slot

We hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de actuele ontwikkelingen binnen het beleidsveld Wonen. Mocht u nog vragen hebben? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,

Frans van Eersel
portefeuillehouder