

Aan de fractie Weert Lokaal
t.a.v. dhr. P. Spruijt
verzonden via de griffie

Weert, 9 september 2025

Onderwerp : Beantwoording artikel 40 vraag inzake verdringing op de woningmarkt
Kenmerk : 3024570/3034541

Geachte heer Spruit,

Op 20 augustus hebben wij vragen van u ontvangen naar aanleiding van een artikel in de Limburger van 19 augustus en het door gedeputeerde Theuns geschetste zorgelijke beeld voor o.a. de Weerter woningmarkt als gevolg van verdringing uit de regio Eindhoven. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Vraag 1:

Kan het college de zorgen van gedeputeerde Theuns onderstrepen en is het college hierover met de provincie in gesprek? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt u onze raad daarover spoedig informeren?

Antwoord:

Het college vindt de uitspraken van gedeputeerde Theuns in de Limburg voorbarig omdat onderzoeken t.a.v. verdringing nog plaats moeten vinden. Daarnaast biedt de groei van de MRE-regio ook kansen voor Weert. In de Omgevingsvisie is de keuze gemaakt om Weert met 20% te laten groeien o.a. om onze voorzieningen in stand te houden. Zowel uw raad, het college als de ambtelijke organisatie zijn gezamenlijk aan de slag gegaan om deze druk het hoofd te bieden. Dit hebben we onder andere gedaan door:

- Ruimte voor woningbouw te creëren in de vastgestelde Omgevingsvisie (20% groei);
- Vertalen van deze groei naar concrete locaties in de vastgestelde Ruimtelijke Ontwikkelstrategie;
- Vaststellen van de versnellingsagenda;
- Projectmatig oppakken van ontwikkellocaties;
- Gestart met het opstellen Volkshuisvestingsprogramma (Startnotie is vastgesteld door het college en aan de raad verstrekt).

Dat de druk op de Weerter woningmarkt groot is en de urgentie hoog is, wordt daarmee niet alleen door het college maar ook door provincie, MRE en rijk erkend. De Weerter woningmarkt staat nl. niet op zichzelf. Als raad heeft u 3 miljoen vrijgemaakt voor de versnellingsopgave van de woningbouw en u wordt in deze lijn ook geïnformeerd over de acties die het college onderneemt om de druk op de woningmarkt te verlagen.

De 7 Midden-Limburgse gemeenten gaan gezamenlijk aan de slag met het opstellen van een Huisvestingsverordening, dit omdat deze regionaal afgestemd dient te worden. De processtappen zien er als volgt uit:

- Gemeenten hebben gezamenlijk het proces rondom het Volkshuisvestingsprogramma opgestart.
- Dit programma biedt de basis voor de Huisvestingsverordening. Voor programma én huisvestingsverordening ligt de wettelijke basis in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Door diverse moties/amendementen is de inwerkingtreding van de Wet weer vertraagd omdat met name voor de Huisvestingsverordening moties/amendementen ten aanzien van asiel zijn opgenomen die voor gemeenten niet uitvoerbaar zijn. Op verzoek van de Eerste Kamer wordt er momenteel een toets uitgevoerd op uitvoerbaarheid van deze moties/amendementen door de Raad van State. De VNG heeft haar steun voor de Wet als gevolg van de ingediende moties/amendementen ingetrokken.
- Ondanks deze vertraging die in Den Haag is ontstaan, hebben de gemeenten in Midden-Limburg afgesproken noodzakelijke onderzoeken voor de Huisvestingsverordening in werking te zetten. Ook het verdringingsonderzoek is hier onderdeel van. Offertes hiervoor zijn aangevraagd. De 7 gemeenten hebben een voorstel gedaan richting provincie over de wijze waarop gezamenlijk ontvangen middelen voor de regio Midden-Limburg, zijnde €700.000,-, bestemd voor het verrichten van onderzoeken in de regio, in te zetten.

Samenvattend zijn wij dus geregeld in gesprek met de provincie als geheel en dhr. Theuns in het bijzonder als het gaat over de actualiteiten rondom wonen. De provincie ondersteunt de samenwerking van de 7 gemeenten niet alleen bestuurlijk maar ook financieel. Daarnaast ondersteunt de provincie ons zowel bestuurlijk als met middelen in het traject rondom Limburg Centraal.

Of de conclusies die De Limburger getrokken heeft n.a.v. het gesprek met dhr. Theuns correct zijn, moet nog blijken uit het verdringingsonderzoek dat wordt opgestart. De door de krant getrokken conclusies vinden zowel het college als dhr. Theuns te voorbarig aangezien onderbouwend onderzoek hiervoor ontbreekt. Zie hiervoor bijvoorbeeld ook het krantenartikel van 27 augustus jl. waarin dhr. Theuns spreekt over kansen voor Limburg als gevolg van de groei van Eindhoven.

Vraag 2:

Vindt volgens het college daadwerkelijk verdringing vanuit de regio Eindhoven plaats en zo ja, in welke segmenten van de woningmarkt?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 1. Gezamenlijk regionaal verdringingsonderzoek dient eerst plaats te vinden alvorens conclusies getrokken kunnen worden.

Vraag 3:

Over welk instrumentarium kan de gemeente Weert beschikken om verdringing tegen te gaan? Een vast te stellen huisvestingsverordening biedt deze mogelijkheid. Is de gemeente bereid deze instrumenten in te zetten?

Antwoord:

Zie vraag 1. Uit het onderzoek zal ook blijken welk instrumentarium ingezet kan worden en of daar wettelijke grondslag voor bestaat. Zo ontbreekt nu de (nieuwe) wettelijke basis voor de huisvestings-/urgentieverordening i.v.m. het uitstel van de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Vraag 4:

Is het mogelijk om bepaalde delen van de woningmarkt (deels) voor buitenstanders op slot te gooien en mensen uit de regio Weert in dat geval een voorrangspositie te geven?

Antwoord:

Ja dit is mogelijk, maar moet juridisch goed onderbouwd worden waarvoor een verdringingsonderzoek noodzakelijk is. Na dit onderzoek kan door middel van een huisvestingsverordening voor maximaal de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouwoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (>€405.000 prijspeil 2025) voorrang gegeven worden aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente.

Vraag 5:

Heeft verdringing op de woningmarkt gevolgen voor de huisvesting van huishoudens met een vorm van urgentie?

Antwoord:

Dit antwoord volgt uit voorgenoemd onderzoek. Daarbij kan nu al wel opgemerkt worden dat de meeste urgente zijn aangewezen op een huurwoning. Uit cijfers van de corporaties blijkt dat zij nog steeds meer dan de helft van de woningen toewijst aan inwoners van Weert.

Vraag 6:

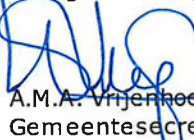
Wordt bovenstaande problematiek een onderwerp binnen het, in het kader van de omgevingsvisie, op te stellen Programma Wonen? Wat wordt dan de insteek?

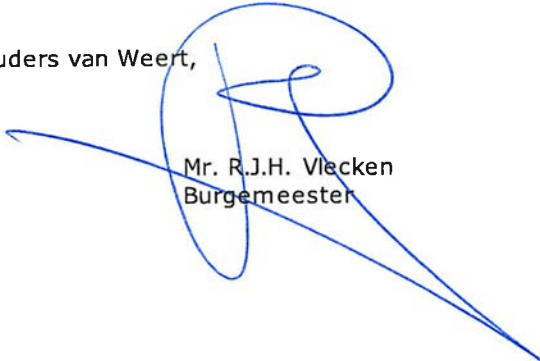
Antwoord:

Als uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van verdringing op de woningmarkt en daarvoor instrumentarium ingezet dient te worden, wordt dit als beleid naar de raad gebracht en/of wordt dit programmaonderdeel ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Met vriendelijke groet,

College van Burgemeester en wethouders van Weert,


A.M.A. Vrijenhoek
Gemeentesecretaris


Mr. R.J.H. Vlecken
Burgemeester

Bijlagen : Geen