

Fractie gob
Mevr. Y. Salvino
Pagestraat 3
6141 AL LIMBRICHT

Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Uw brief van 12 september 2021
Uw kenmerk 2812411
Ons kenmerk Ingekomen brief 2806421
Behandeld door S. Knoors
Telefoon 0615310182
Onderwerp Brief ex art. 43 RvO inzake een flexibele woningmarkt... JA graag

Sittard-Geleen, 22 september 2021

VERZONDEN 01 OKT. 2021

Geachte mevrouw Salvino,

In uw schrijven van 12 september 2021, door ons ontvangen op 13 september 2021, heeft u vragen ex artikel 43 RVO aan het College voorgelegd over de wenselijkheid van een flexibele woningmarkt. Onderstaand treft u ons antwoord op uw vragen aan.

Vraag 1

Op welke manier zijn we in onze gemeente op operationele wijze bezig om de diverse problematieken in de woningmarkt op te lossen?

Het gemeentelijke woningmarktbeleid is met inachtneming van het Zuid-Limburgse beleid gericht op transformatie van de woningmarkt. Door deze transformatie willen we het aanbod van woningen en de vraag van huishoudens beter op elkaar afstemmen. De vraag vanuit één- en tweepersoonshuishoudens zal stijgen. Meer dan nu het geval is. Daarnaast zien we dat mensen ouder worden.

Naast deze twee structurele ontwikkelingen is er extra en noodzakelijke aandacht voor bepaalde doelgroepen. Zo herijken we onze visie op wonen en zorg, houden we het kamerverhuur vraagstuk opnieuw tegen het licht en zetten we in op doorstroming van huishoudens op de woningmarkt. Tevens is er een startersregeling voor starters op de woningmarkt.

Een veranderende bevolkingssamenstelling vraagt naar andere woningen dan de voorraad die nu aanwezig is. Dat vraagt naar de mogelijkheid om de juiste woningen toe te voegen; transformatie van de woningmarkt. Zo is er middels de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwtoevoegingen" ruimte om de juiste woningen toe te voegen. Ook voeren we gesprekken om op ontwikkellocaties ruimte te bieden voor o.a. flexibele bouw, levensloopbestendige woningen, Tiny Houses en om doorstroming op de markt te creëren. We hebben voor onze gemeente 1.400 harde (en 1.300 zachte) plannen liggen voor woningtoevoegingen. De uitvoering daarvan wordt in het regionaal

kwartaaloverleg in het kader van de woningbouwprogrammering besproken, waarna toevoeging veelal kan plaatsvinden.

Daarnaast formuleren we een plan van aanpak om de particuliere woningmarkt op termijn te kunnen transformeren. Enerzijds stimuleren we verduurzaming van woningen (oa door de recent verkregen subsidie Volkshuisvestingsfonds) en anderzijds zijn we in gesprek met buurgemeenten, woningcorporaties en Provincie Limburg om waardedaling van woningen tegen te gaan en, waar nodig, incurante woningen uit de markt te halen.

Vraag 2

Wat is nodig om flexibeler en sneller te kunnen inspelen op de wensen in de woningmarkt en dus met een kortere doorlooptijd tot ontwikkelingen te komen?

In samenwerking met Provincie Limburg zetten we in op versnellen. De doorlooptijd van procedures verkorten we sinds november 2020 door alle bouwinitiatieven aan de "intaketafel" te bespreken. Aan tafel bespreken collega's vanuit teams ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling integraal de casussen. Het hoofddoel is bepalen of het initiatief wenselijk is. Zo weet de initiatiefnemer vroeg of zijn plan wenselijk is. En gaan we als overheid alleen aan de slag met wenselijke initiatieven. Tevens stimuleren we partijen om hun goedgekeurde plannen te realiseren.

Daarnaast zetten we in op meer flexibele woonvormen. Zo kan gedacht worden aan flexibiliteit in vorm (mogelijkheid om wanden te verplaatsen) als in tijdelijkheid (bouwen voor maximaal 15 jaar).

Met de Provincie Limburg wordt overleg gevoerd over het versneld uitvoeren van woningbouwplannen, onder meer die plannen, die aantoonbaar voldoen aan een urgente behoefte ter plekke (senioren, starters, spoedzoekers, sociale en middeldure huur) en dus met voorrang gerealiseerd en zo nodig versneld (en/of gestimuleerd) moeten worden.

Vraag 3

De transformatie visie van atelier Romain wordt uitgevoerd. Zijn we hier nog altijd tevreden over? Functioneert dit? Of is het tijd voor een realistische woningvoorraad transformatie visie?

De Transformatievisie zoals opgesteld door Atelier Romain heeft als doel ook op de lange termijn een goede match tussen vraag en aanbod te hebben in een prettige leefomgeving. Op korte termijn dient met name de verdichting in ogeschouw te worden genomen. De benoemde transformatieopgaves in de buitenschil komen dan in een later stadium aan de orde. Binnen deze visie wordt niet alleen gekeken naar de woningvoorraad, maar ook naar de relatie met de woonomgeving, zoals groenstructuren versterken en inzet van erfgoed. Dit om de leefbaarheid te versterken. Bij de uitwerking van de pilot werd de benadering door de burgers positief ontvangen.

Vraag 4

Bent u bereid tot vergaand faciliteren van CPO's (collectief particulier opdrachtgeverschap). CPO's bouwen goedkoper en vormen meteen een sociaal collectief van privé personen door samen een woonblok, woonwijk of hofje te bouwen? CPO's zijn niet gericht op winstmaximalisatie zoals project ontwikkelaars, maar wel op het voldoen aan de woonbehoeften van de toekomstige bewoners/eigenaren.

Wij zouden graag meer CPO initiatieven gerealiseerd zien worden. We zijn zeker bereid om deze initiatieven van burgers te ondersteunen. Helaas zien we regelmatig CPO initiatieven in de initiatieffase sneuvelen vanwege een veelheid aan factoren (bv financieel niet haalbaar, ontbreken van ervaring etc). Indien gevraagd faciliteren we een initiatief.

Vraag 5

Op 6 april 2019 stelde gob middels een art 43 vragen inzake het gebruiken van de stimuleringsregeling 'woonzorg arrangementen'. In hoeverre is die stimuleringsregeling in onze gemeente tot bloei gekomen?

Dit betreft een regeling voor initiatiefnemers. Zodra initiatiefnemers zich melden bij de gemeente wordt een verkennend gesprek gevoerd waarbij we doelgroep, locatie en plan bespreken. Daarbij attenderen we initiatiefnemers op lopende subsidieregelingen. De aanvraag dient door de initiatiefnemer te worden gedaan en geschiedt buiten het gezichtsveld van de gemeente.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

mr. J.Th.C.M. Verheijen,
burgemeester

BA.
mr. G.J.C. Kusters,
gemeentesecretaris