


Aan de SP Landgraaf
t.a.v. mevrouw I. Koopman
Maastrichterlaan 11
6374 VL LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Documentnummer 15.16418 	Landgraaf, 6 oktober 2015
Onderwerp Vragen ex artikel 43 Reglement van Orde inzake wachtlijsten.				Verzonden op 12 OKT. 2015

Medewerker
P.P.W. Heijnsdijk

Mail
gemeente@landgraaf.nl

Afdeling
Ruimtelijke
Ontwikkeling en
Grondzaken

Telefoonnummer
14 045

Bezoekadres
Raadhuisplein 1

Blad
Pagina 1 van 5

Geachte mevrouw Koopman,

Via een artikel 43 RvO brief heeft u enkele vragen gesteld verband houdende met de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
De antwoorden op de door u gestelde vragen treft u hieronder aan.

Vraag 1:
Hoe staat het met de vraag naar sociale huurwoningen in Landgraaf ?
Hoe hoog zijn de wachtlijsten ?

Antwoord op vraag 1:

De corporaties werkzaam in de gemeente hebben aangegeven dat de druk op de voorraad sociale huurwoningen is toegenomen. Deze toename is o.a. een gevolg van de eerder doorgevoerde sloopplannen, de economische crisis, de aangescherpte regels voor het verkrijgen van een hypotheek en een toename van het aantal mensen dat is aangewezen op een sociale huurwoning (w.o. statushouders, ouderen (die van koop naar huur willen) en de extramuralisering van de zorg (langer thuis wonen).

De vraag hoe hoog de wachtlijsten zijn, is niet eenvoudig te beantwoorden. De corporaties in Landgraaf (HEEMwonen en Wonen Limburg) zijn aangesloten bij 'Thuis in Limburg' (hierna: TiL) en adverteren via de woonruimtebemiddelings-site van TiL met hun vrijkomende huurwoningen.

Bij TiL hebben woningzoekenden meerdere mogelijkheden/systemen om voor een woning in aanmerking te komen. Zo kunnen woningzoekenden kiezen uit het Aanbodmodel, het Bemiddelingsmodel, van Direct te huur en het Lotingsmodel. Afhankelijk van het model dat wordt gekozen (bv. Direct te huur of Lotingmodel) komen woningzoekenden sneller in aanmerking voor een woning.

Woningzoekenden kunnen zich bij TiL inschrijven. Sommige woningzoekenden hebben nagenoeg meteen een woning nodig, anderen schrijven zich in om met name een inschrijftermijn op te bouwen, zodat zij later aanspraak kunnen maken op hun voorkeurswoning.

TiL is sinds een aantal jaren actief. Jaarlijks wordt een rapportage opgesteld. Uit deze rapportage kunnen de corporaties diverse marktontwikkelingen destilleren. Echter op dit moment is er onvoldoende zicht op het aantal actieve woningzoekenden, zijnde mensen die reageren op de aangeboden woningen.

Bijlage(n)

Uw brief van

Vraag 2:

Weet het college of er na 1 januari problemen komen met de woningtoewijzing? Zijn er in Landgraaf voldoende woningen onder de aftoppingsgrens (€ 576,87 voor 1 en 2 pp-huishoudens)?

Uw kenmerk

Antwoord op vraag 2:

Documentnummer

15.16418

Datum

6 oktober 2015

Blad

Pagina 2 van 5

De twee grootste corporaties die werkzaam zijn binnen de gemeente, zijnde HEEMwonen (met 4.483 woningen per 01-01-2015) en Wonen Limburg (met in totaal 164 woningen) hebben samen 4.647 woningen in Landgraaf. Hiervan zijn 539 woningen goedkoop (huurprijs beneden € 403,06) en 3.602 woningen betaalbaar (huurprijzen tussen € 403,06 en € 618,24). Prijspeil per 1-1-2015. Of dit aantal voldoende is om de doelgroep te huisvesten is nog maar de vraag, gelet op de voornoemde recente ontwikkelingen op de woningmarkt.

De corporaties zijn gehouden mensen passend te huisvesten. Hiervoor gold en geldt een norm die gehaald moet worden. Overschrijding van die norm betekent dat de corporatie een boete aan het rijk verschuldigd is.

De corporaties zijn na de zomervakantie gestart met het in beeld brengen van de gevolgen van het passend toewijzen. Hierbij proberen zij diverse scenario's uit en kijken vervolgens welke effecten deze hebben op de toewijzing. Dit met de bedoeling om per 1 januari gevolg te kunnen geven aan de nieuwe regelgeving.

Vraag 3:

Zijn er nog steeds sloopplannen voor sociale huurwoningen in Landgraaf, en zo ja, waar ?

Antwoord op vraag 3:

De eerder vastgestelde sloopplannen in kader van de wijkontwikkelingsplannen zijn door de corporatie (voorlopig) 'in de wacht' gezet. Dit, omdat ook zij merken dat er een grotere druk ontstaat op het goedkope huursegment. Het betreft o.a. plannen in Abdissenbosch, Lichtenberg, fase 2, Oude Landgraaf/Mgr. Paredisstraat, fase 2, alsmede de sloop van duplexwoningen aan de Hoogstraat en enkele appartementen aan de Gatestraat. Gelet op de toegenomen druk op de bestaande huurwoningen onderzoekt HEEMwonen op diverse locaties of behoud en/of renovatie een beter alternatief is dan sloop.

Bijlage(n)

Vraag 4:

Uw brief van

Zijn er met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over voldoende betaalbare huurwoningen ?

Uw kenmerk

Antwoord op vraag 4:

De gemeente maakt al jaren afspraken met de corporaties. Het huisvesten van de doelgroep is hierin een belangrijk thema. De corporaties dienen zorg te dragen voor voldoende betaalbare huurwoningen teneinde de doelgroep te kunnen huisvesten, Bij de toewijzing zijn corporaties ook gehouden aan de regels zoals die door het rijk zijn opgelegd.

Documentnummer
15.16418

Datum
6 oktober 2015

Blad
Pagina 3 van 5

Dit wordt per 01-01-2016 nog urgenter als gevolg van het passend toewijzen van woningen. Verwacht wordt dat de druk op het goedkope segment verder zal toenemen.

In de afspraken voor 2015 is de afspraak gemaakt te onderzoeken of er voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep aanwezig zijn. Dit wordt ook meegenomen in de voorbereiding voor de nieuw op te stellen regionale/lokale woonvisie.

Vraag 5:

Weet het college of de wachtlijsten in andere gemeenten in Parkstad korter zijn dan in Landgraaf, waardoor mensen die eigenlijk graag in onze gemeente willen wonen, noodgedwongen uitwijken ?

Antwoord op vraag 5:

Een deel van de binnen de Stadsregio Parkstad Limburg werkzame corporaties is eveneens aangesloten bij Thuis in Limburg. Op grond hiervan bestaat er ook bij deze corporaties onvoldoende zicht op de aanwezigheid van wachtlijsten op gemeentelijk niveau. Zie ook het antwoord op vraag 1.

Er bestaat altijd een mogelijkheid dat mensen uit Landgraaf vertrekken. Dit kan diverse oorzaken hebben. Het kan zijn dat mensen die een 'specifieke woning' zoeken en die niet in Landgraaf vinden, besluiten om naar een andere gemeente te verhuizen. Of dat mensen terug willen naar hun geboortestreek of dichterbij de (klein)kinderen willen gaan wonen. In hoeverre dit vertrek met wachtlijsten op gemeentelijk niveau te maken heeft is (nu nog) niet te achterhalen.

Bijlage(n)

Uw brief van

Vraag 6:

Dhr. Vinken sprak over het opkopen/terugkopen van koopwoningen om die weer in de verhuur te brengen; zijn daar al concrete of minder concrete plannen voor ?

Uw kenmerk

Documentnummer
15.16418

Datum
6 oktober 2015

Blad
Pagina 4 van 5

Antwoord op vraag 6

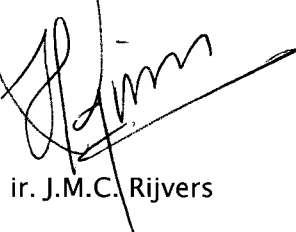
Ook dit onderwerp wordt op zowel provinciaal als regionaal niveau besproken en wordt bovendien ook met het rijk besproken. In het kader van de nieuwe Woningwet stelt het rijk namelijk dat het kopen door corporaties van particuliere woningen niet automatisch binnen hun taakveld valt. In de onderhandelingen met het rijk wordt getracht voor de krimpgebieden een uitzondering te maken. Pilots rond dit thema lijken in onze regio vooralsnog onhaalbaar te zijn, o.a. als gevolg van rijksregelgeving.

Binnen de regio wordt het (terug)kopen door de corporatie van in het verleden verkochte woningen als een oplossing gezien om het aantal huurwoningen uit te breiden en tevens om de problematiek in de particuliere woningvoorraad aan te pakken.

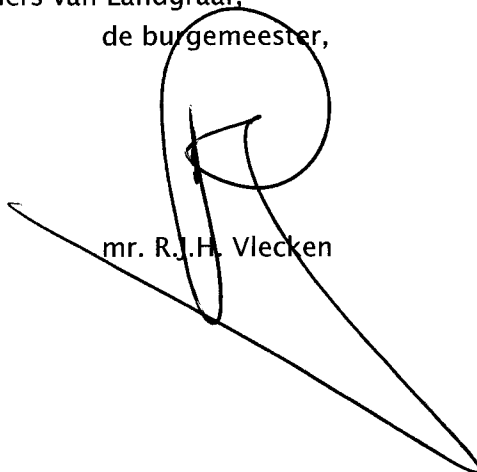
Of deze optie in de toekomst mogelijk wordt moet verder worden afgewacht. Op dit moment zijn er in Landgraaf dan ook nog geen concrete plannen.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,



ir. J.M.C. Rijvers



mr. R.J.H. Vlecken

Bijlage(n)

Uw brief van

Uw kenmerk

Documentnummer
15.16418

Datum
6 oktober 2015

Blad
Pagina 5 van 5