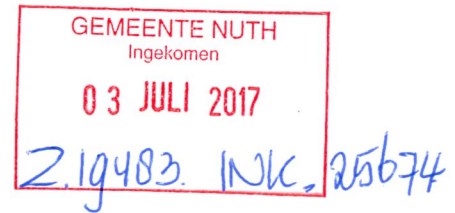


SCHRIFTELIJKE VRAGEN (art. 42 RvO)

Aan de voorzitter van de raad

Nuth, d.d. 28 juni 2017



Onderwerp: Leegstand van huurwoningen van Wonen Zuid in de Nuinhofbuurt in Nuth.

Geachte voorzitter,

In het presidium van april zijn er vragen gesteld over de leegstand van woningen in de Nuinhofbuurt. Ook tijdens de raadsbehandeling van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg op 18 april is hiervoor nadrukkelijk aandacht gevraagd.

GroenLinks wil u bedanken voor de Memo met beantwoording van de vragen die wij gisteren, 27-06 mochten ontvangen. Wij hebben een aantal aanvullende opmerkingen en vragen rond de problematiek van de Nuinhofbuurt.

Het deel van de Nuinhofbuurt waar de problematiek van toenemende leegstand zich voordoet zijn de vooroorlogse woningen, 'de spoorwoningen' in de Spoorstraat, Tiendstraat en Parallelstraat en Nuinhofstraat.

Een flink deel van deze woningen zijn door Wonen Zuid in de loop van de jaren verkocht en een groot deel is nog steeds eigendom van deze woningvereniging. De leegstand betreft het deel van de woningen dat in bezit is van Wonen Zuid.

De toenemende leegstand van woningen, met het risico van verpaupering van leegstaande woningen en de verhalen die rond gaan in de buurt, zorgen voor veel onrust onder huurders en eigenaren in en rond dit complex.

Zo gaan de verhalen dat;

- de woning vereniging de renovatie van de woningen te duur vindt;
- dat vrijkomende woningen dermate slecht zijn, dat ze niet meer verhuurd kunnen worden en daarom steeds meer woningen leeg zullen komen te staan, dat blijkt ook uit de toenemende leegstand en uit uw beantwoording,
- er binnen een aantal jaren op basis van landelijke wetgeving de (in alle woningen voorkomende) asbest verwijderd zal moeten worden en dat dit enorme bedragen gaat kosten.

Daarbij komt dat veel woningzoekenden graag een woning in de buurt zouden betrekken en niets snappen van de leegstand die er nu bestaat.

Ook voor de vele woningeigenaren die van de woning vereniging hebben gekocht is de huidige situatie niet verteerbaar. Zij zitten in volledige onzekerheid zitten over de toekomst van hun eigendom. Met de toenemende leegstand in de buurt bestaat het risico dat zij nooit meer hun woning kunnen verkopen. Wie gaat in deze situatie nog beginnen aan opknappen, verbouwen van zijn eigendom.

Hierbij komt de al vele jaren bestaande problematiek van monumentenstatus dat op deze buurt van toepassing is, waardoor vele aanpassingen en vernieuwingen voor eigenaren (ook Wonen Zuid) niet mogelijk zijn.

Tegen deze achtergrond is de beantwoording door uw college wel aan de heel magere kant.

In de zgn. Nuinhofwijk staan momenteel een 8-tal woningen leeg, omdat de huidige kosten voor het opnieuw te verhuren ruim boven de € 40.000 bedragen. Wonen Zuid vindt dit nu niet verantwoord en gaat onderzoeken welke maatregelen voor dit gehele complex verantwoord zijn. Tot aan dat moment zal Wonen Zuid zorg dragen voor een correcte uitstraling van deze woningen o.a. door het noodzakelijke (klachten)onderhoud te blijven uitvoeren en tevens het noodzakelijke tuinonderhoud te verzorgen. Wij zijn hierover in overleg met de corporatie om te bezien hoe dit vraagstuk wordt opgepakt.

Deze tekst zou de indruk kunnen wekken dat Wonen Zuid nú gaat beginnen met het onderzoek naar maatregelen voor het hele complex. Dit is rijkelijk laat gezien de toenemende leegstand al zeer geruime tijd, ja al jaren, een feit is. Daarbij komt dat Wonen Zuid pas na aandringen uit de buurt gordijnen heeft opgehangen voor de ramen van de leegstaande woningen. Tot voor enkele maanden waren ramen met krantenpapier beplakt.

Uit de beantwoording onder 'algemeen' zou de indruk kunnen ontstaan dat het hier zou handelen om 'een zekere leegstand' in het kader van de ombouw van de aard van huurwoningen in de regio en dat dit acceptabel zou zijn.

GroenLinks heeft een aantal vragen naar aanleiding van deze memo en zouden graag zien dat de wethouder dit zeer voortvarend met Wonen Zuid zal bespreken.

1. Hoeveel woningen omvat dit complex exact?
2. Hoeveel woningen hiervan zijn eigendom van de woning vereniging?
3. Als er 8 woningen van de woning vereniging leeg staan, hoeveel procent is dit van het bezit van de vereniging?
Wij nemen aan dat dit iets meer zal zijn dan 3,1 %.

4. Kunt u zich een voorstelling maken van een buurt die jarenlang een toenemend aantal leegstaande woningen kent en van de gevolgen voor de huurders en eigenaren die hier moeten wonen?
5. Wat is het tijdsbestek waarin Wonen Zuid maatregelen gaat onderzoeken? Wij dringen met klem aan op een zeer snelle actie van de wethouder in deze om een tijdspad af te spreken met deze Woning Vereniging, dit is een al jaren slepende problematiek.
6. Hoe en op welke termijn, gaat Wonen Zuid haar huurders betrekken bij de mening - en besluitvorming?
7. Hoe en op welke termijn, gaat Wonen Zuid de woning eigenaren betrekken bij de mening- en besluit vorming?
Zij zijn volkomen afhankelijk van de beslissingen van de Woning Vereniging voor de toekomst van hun woning en buurt.
 - Wie gaat hun woningen kopen?
 - Kunnen zij blijven wonen als er gesloopt gaat worden?
 - Kunnen zij meedoen in een renovatie / asbest sanering?
 - Wat zijn de kosten hiervan?
8. Hoe en op welke termijn, gaat Wonen Zuid de huurders en eigenaren van de omliggende straten informeren en betrekken bij hun mening – en besluitvorming. Ook zij zijn voor een groot deel van hun woongenot afhankelijk van de ontwikkelingen, positief of negatief binnen het voorgenoemde complex.
9. Hoe past dit project, dat zomaar heel veel miljoenen zal gaan kosten aan renovatie, asbestsanering of sloop, binnen de Regionale Woonvisie Parkstad en zelfs IBA als herbestemming en ombouw van de Parkstad?

Tot zover voor dit moment.

Met vriendelijke groet
Namens GroenLinks Nuth / Beekdaelen

John Essers
Raadslid.

Reg. Nr. Z.18008 INT.20063
Van: College
Aan: Presidium
Cc:
Telefoon:
Onderwerp: memo Vraag presidium inzake leegstand woningen Hulsberg en Nuth

Nuth, 13 juni 2017

In het Presidium van december 2016 is aangegeven, dat er in Hulsberg 6 woningen leeg staan binnen een straal van 200 meter (Julianastraat).

Het presidium wil graag van het college een memo met een toelichting daarop en de oorzaak daarvan (INT.18484).

Aanvullend is in het Presidium van 19 april 2017 verzocht om de leegstand in de Nuinhofwijk mee te nemen in de collegememo.

Uit de vraagstelling blijkt niet duidelijk of het om particuliere woningen dan wel corporatiebezit gaat. Wij hebben de vraag wel zo geïnterpreteerd en derhalve navraag gedaan bij Wonen Zuid, de grootste verhuurder in onze gemeente, naar de leegstand in hun bezit in de kernen Hulsberg en Nuth.

Hulsberg

De navraag heeft opgeleverd, dat er momenteel (stand van zaken mei-juni 2017) 5 woningen leegstaan, die deel uitmaken van de verkoopcouple (Julianastraat 20, Beatrixplein 8 en 18, Dr. Poelsstraat 57). Het betreft hier namelijk versnipperd bezit. Verder staat Dorrekoel 4 leeg, omdat hier een grote renovatie plaatsvindt, voordat deze woning opnieuw verhuurd wordt.

Tenslotte staat Panhuisweg 9 leeg, omdat nog geen geïnteresseerde kandidaat (voor huur) gevonden is.

Nuth

In de zgn. Nuinhofwijk staan momenteel een 8-tal woningen leeg, omdat de huidige kosten voor het opnieuw te verhuren ruim boven de € 40.000 bedragen. Wonen Zuid vindt dit nu niet verantwoord en gaat onderzoeken welke maatregelen voor dit gehele complex verantwoord zijn. Tot aan dat moment zal Wonen Zuid zorg dragen voor een correcte uitstraling van deze woningen o.a. door het noodzakelijke (klachten)onderhoud te blijven uitvoeren en tevens het noodzakelijke tuinonderhoud te verzorgen.

Wij zijn hierover in overleg met de corporatie om te bezien hoe dit vraagstuk wordt opgepakt.

Algemeen

In het algemeen kan worden aangegeven, dat de leegstand in de gemeente Nuth gemiddeld 3,1 % bedraagt. Het volkshuisvestelijk beleid (samen met de overige Parkstad-gemeenten) is gericht op het in balans brengen van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar woningen. De omvang van de bevolking neemt af (minder vraag naar woningen) en de huishoudens worden kleiner. Tot 2020 (verwachting) leidt deze huishoudensverdunning weliswaar naar een groeiende vraag naar woningen, maar het betreft wel een ander type woningen (kleinere woningen, levensloopgeschikt). Dit heeft effecten op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen. Een zekere leegstand kan daarvoor op bepaalde momenten en bepaalde locaties zichtbaar worden.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Nuth,
Wethouder H. Bakker