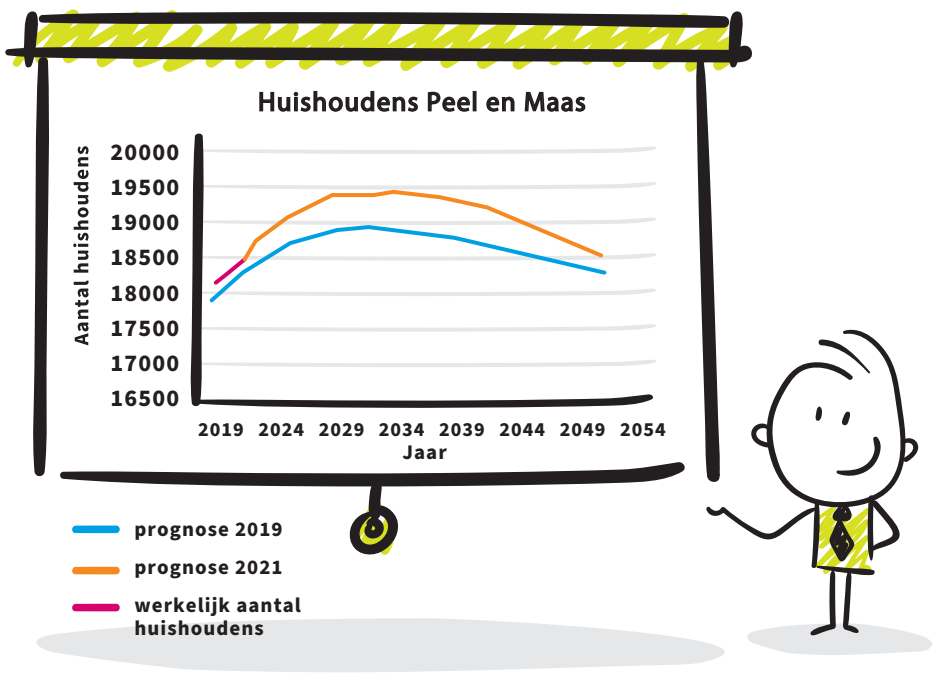
Wooncijfers in een oogopslag

In dit overzicht vindt u actuele en relevante cijfers over het thema wonen. Het cijfermateriaal wordt elk jaar geactualiseerd en geeft een goed beeld van de prognoses, ruimte, opgave en wat er in onze kernen gebeurt.



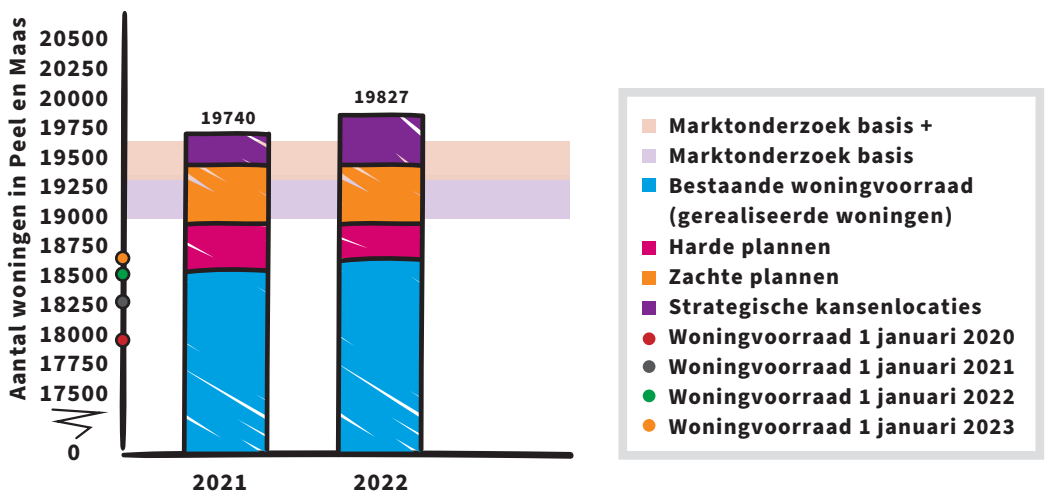
Prognose huishoudensontwikkeling

We verwachten de komende jaren nog een groei in het aantal huishoudens. Het kantelpunt wordt in 2033/2034 verwacht.
Voor de woningbouwopgave kijken we niet alleen naar de vraag van vandaag maar ook naar de ontwikkelingen in op de lange termijn.

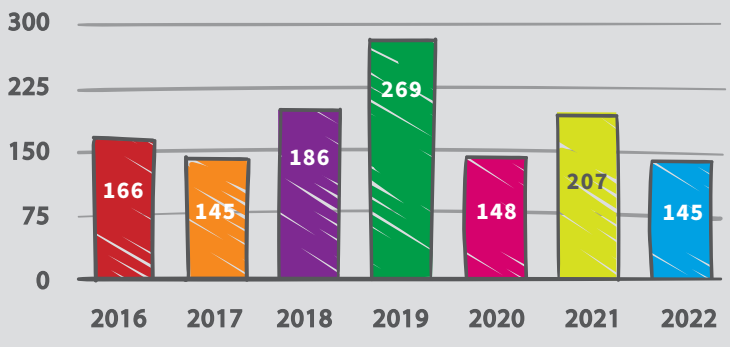
Behoefte t/m 2030 vs plannen en realisatie

Deze grafiek toont de behoefte tot 2030 in verhouding tot de plannen op dit moment. Dit is een momentopname van het woningbouwprogramma. De aantallen fluctueren doordat er nieuwe plannen bijkomen, plannen niet doorgaan en woningen worden gerealiseerd.

De harde plannen zijn geregeld in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning en kunnen op korte termijn gerealiseerd worden. Zachte plannen zijn plannen met een positief principebesluit en locaties waarover we in gesprek zijn. Strategische kansenlocaties is de potenties die we op zien op de kansenlocaties, maar waarover we nog niet in gesprek zijn.

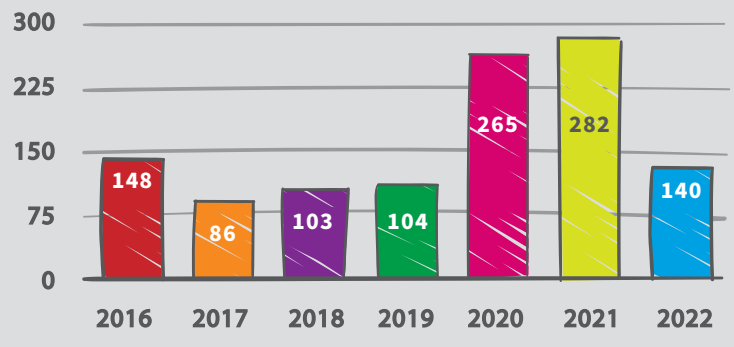


Aantal vergunde woningen





Aantal gereedgemelde woningen

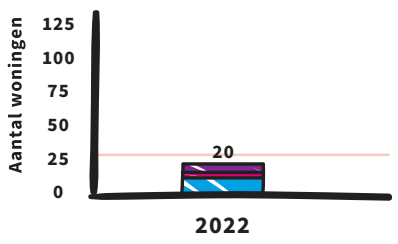


Conclusies

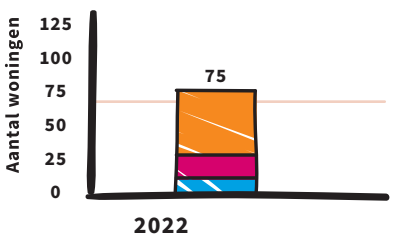
- De afgelopen 2 jaar zijn er > 400 woningen bijgekomen, de afgelopen 4 jaar ± 800
- Om de bouwbehoefte (volgens het marktonderzoek) tot 2030 te halen, moeten er 150 woningen per jaar bij
- We zien dat er steeds meer gebruik gemaakt wordt van woonvormen die wonen & zorg combineren, bijvoorbeeld een (pre) mantelzorgwoning
- Actie blijft nodig, zodat ideeën ook echt woningen worden

Bouwmonitor per kern

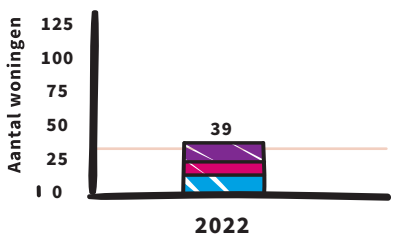
Beringe



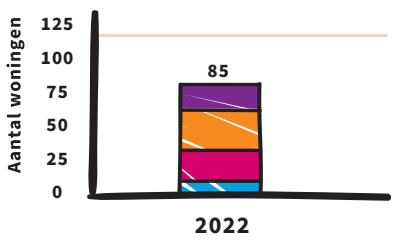
Egchel



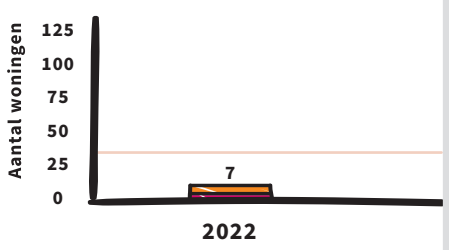
Grashoek



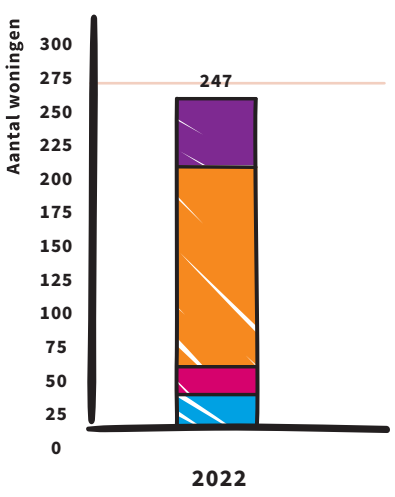
Kessel



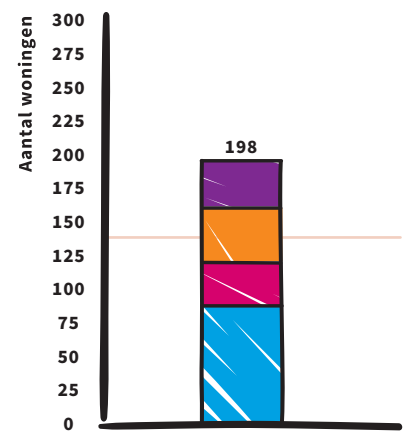
Kessel-Eik



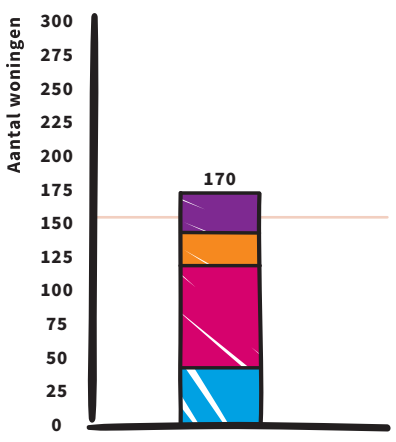
Baarlo



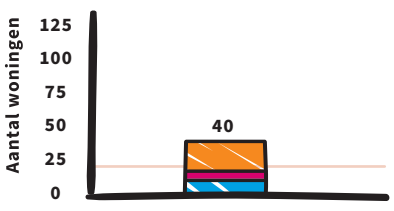
Helden



Maasbree



Koningslust



Meijel

Panningen

Overige*

* We hebben een aantal woonvormen die niet meetellen in onze permanente woningvoorraad. Bijvoorbeeld tijdelijke woningen, zorgwoningen en pre-mantelzorgwoningen. Hier wonen natuurlijk wel mensen.

Voortgangsmonitor wonen

Op de hedendaagse woningmarkt zijn vraag en aanbod niet met elkaar in evenwicht. In de nasleep van de kredietcrisis van 2008 heeft de woningbouw een achterstand opgelopen. Ingrepen van de rijksoverheid hebben die achterstand alleen maar vergroot. Sinds 2018 zijn we die achterstand in Peel en Maas aan het inlopen: de bouwproductie is weer op gang gekomen. We zijn dus op weg, maar de balans is nog niet hersteld. Tot 2030 moeten er nog zo'n 1000 woningen bij komen. In deze voortgangsmonitor leest u hoe we werken aan deze opgave en hoe ver we daarmee zijn.

Werken aan herstel van de balans

Dit doen we door:

1. Zoveel mogelijk zelf de regie te pakken
   Daar waar de gemeente grond in eigendom heeft, pakken we zelf de handschoen op en maken we plannen voor een goede invulling ervan.

2. Waar dat niet kan, faciliteren van derden die ons met deze opgave willen helpen
   Dat doen we vanuit onze "Ja-mits" houding die onze gemeente karakteriseert: We kijken altijd hoe iets wèl kan. Dat betekent niet dat altijd alles mogelijk is. We willen dat initiatieven bijdragen aan de doelen en ambities van de gemeente. Daarom werken we met een helder afwegingskader voor nieuwe wooninitiatieven.

Toevoegen van woningen kan door:

- Woning- en kavelsplitsing
- Mantelzorg en pre-mantelzorg
- Herstructureren kansenlocaties
- Ontwikkeling nieuwbouwlocaties
- Tijdelijke oplossingen

Woonondersteuner

Voor alle initiatieven op het gebied wonen is de woonondersteuner het eerste aanspreekpunt. De woonondersteuner wijst initiatiefnemers de weg, geeft uitleg over het afwegingskader en ondersteunt bij het verder brengen van het initiatief.

Het kader: De juiste woningen in de juiste aantallen op de juiste plek.

Plannen die helpen om de balans op de woningmarkt te herstellen, die voorzien in een behoefte en voldoen aan kwaliteitseisen, kunnen rekenen op onze medewerking. Dit afwegingskader is geen 'toets achter de schermen', maar bedoeld om gemeente, corporaties en ontwikkelaars te motiveren om al in de eerste, prille fase van conceptontwikkeling de juiste keuzes te maken. Door verwachtingen en eisen aan de voorkant helder te hebben, weten ontwikkelaars, corporaties en inwoners waar ze aan toe zijn. Dit zorgt voor enthousiasme, een gedeelde visie en een snellere doorloop.

De belangrijkste kaders voor ontwikkeling:

- Nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor de behoefte van morgen: woningen voor ouderen en kleine huishoudens; Met tijdelijke wooninitiatieven kan snel ingespeeld worden op de vraag van vandaag: woningen voor jongeren en andere urgente doelgroepen.
  Iedere twee jaar toetsen we de behoefte via een woonmarktonderzoek en scherpen we de eisen aan nieuwe woningen waar nodig aan.
- Wonen vindt in principe plaats in de kernen.
- We geven de voorkeur aan hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging.
- Nieuwe woningbouwplannen moeten over het geheel genomen voor 30% bestaan uit betaalbare woningen beneden de sociale huurgrens. Per project wordt gekeken naar de behoefte en wat haalbaar is.
- Nieuwe woningen en woonwijken worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Op de plekken waar gebouwd wordt, is nadrukkelijk aandacht voor een groene leefomgeving. Woningbouw gaat daarom altijd hand in hand met de aanleg van parken, groene ontmoetingsplekken met sport- en spelmogelijkheden voor jong en oud.
- Uiteraard wordt elk initiatief getoetst op basis van gemeentelijk beleid (onder andere structuurvisie, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige visies) en wettelijke verplichtingen, zoals het bouwbesluit en financiële haalbaarheid.

Werken aan een mooier Peel en Maas

Het is belangrijk dat we de achterstand van de woningbouw inlopen en dus woningen toevoegen.
We willen echter ook dat onze dorpen karaktervol en aantrekkelijk blijven en hun eigen identiteit behouden. En het liefst willen we dat onze dorpen mooier worden door wat er wordt bijgebouwd.
Daarom stellen we eisen aan de kwaliteit van zowel de bebouwing als van de omgeving.
Dat doen we niet met een afvinklijstje. Kwaliteit laat zich niet vangen in generieke cijfers, juist omdat ieder plekje in Peel en Maas uniek is.

Hier krijgen we hulp van de deskundigheid van onze eigen adviseur stedebouw en van de dorpsbouwmeester, die gezamenlijk ook deel uitmaken van de *Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.*
In de *Nota Ruimtelijke Kwaliteit* worden de kwaliteiten van Peel en Maas nader omschreven. In 2023 wordt de nota herijkt.

Hoe ver zijn we?

Hoe ver zijn we eigenlijk met het inlopen van de achterstand van de woningbouw? Dat weten we aan de hand van de bouwbalans.
Daarin zetten we aan de ene kant de behoefte per kern. Die halen we uit het woningmarktonderzoek. Daarin wordt een voorspelling gedaan van de ontwikkeling en samenstelling van het aantal huishoudens over de komende tien jaren.
Daartegenover zetten we de plannen. Dat zijn de plannen van de gemeente zelf en die van derden. Ze variëren van grove ideeën tot plannen die op het punt staan van realisatie.

Elk jaar maken we voor elke kern de bouwbalans op en bepalen we voor elke kern of er acties nodig zijn om de balans op te herstellen.
Komt er tussendoor een nieuw plan, dan kijken we hoe dit past in de bouwbalans.

Meer informatie?
www.peelenmaas.nl