

Uitzonderingen woningbouwinitiatieven

Het college van B&W heeft op 26 maart 2019 het woningbouwprogramma vastgesteld. Volgens de provinciale prognose zijn er 1200 woningen nodig in de periode 2017-2027 in Gemeert-Bakel. Van deze ruimte is bijna 170% benut.

Dit betekent dat er ruim voldoende plannen zijn opgenomen binnen het woningbouwprogramma. Het toevoegen van extra plannen leidt tot (verdere) overcapaciteit. Het is daarom zaak om te sturen op de realisatie van reeds opgenomen plannen. En alleen nog maar nieuwe plannen opnemen als ze voldoen aan de uitzonderingscriteria.

Door onze koers nu voor te bereiden kunnen we ook in regionaal overleg duidelijk aangeven wat we willen.

Keuzes

De hoeveelheid reeds opgenomen initiatieven noodzaakt ons om keuzes te maken, vooruitlopend op de regionale afstemming over woningbouwprogrammering die op dit moment plaatsvindt:

1, Niet meer alle plannen opnemen

De programmering is ruim voldoende gevuld, verdere toevoegingen moeten voldoen aan de uitzonderingscriteria.

2, Naar een woningbouwstrategie

De passieve grondpolitiek sinds 2007 heeft geleid tot een groter aandeel van particuliere initiatieven binnen het woningbouwprogramma.

Door te sturen op planrealisatie wordt de krapte op de woningmarkt bestreden. In het ruimtelijke toetsingstraject zijn verschillende middelen waarmee kan worden gestuurd. Deze worden onderzocht.

1. Niet meer alle plannen opnemen.

Er wordt voorgesteld het komende jaar in principe geen nieuwe initiatieven meer op te nemen in het woningbouwprogramma, met uitzondering van:

- 1. *Initiatieven Goed Wonen***
- 2. *Initiatieven op percelen van de gemeente***
- 3. *Initiatieven cultuurhistorische gebouwen***
- 4. *Initiatieven met een strategisch belang voor de gemeente Gemeert-Bakel****

*Van deze uitzonderingen zal grootste hoeveelheid nieuwe initiatieven binnen komen via de vierde uitzondering.

1. Initiatieven Goed Wonen

- Toestaan toevoeging van sociale huurwoningen, op basis van prestatieafspraken.

Woningbouwplannen van Goed Wonen zijn strategisch van belang voor het beheer van onze voorraad sociale huurwoningen.

2. Initiatieven op percelen van de gemeente

Deze uitzondering is noodzakelijk voor eventuele herstructureringsopgaven en/of behoud van de leefbaarheid van onze kernen.

3. Initiatieven cultuurhistorische gebouwen

- Bij initiatieven (in/uitbreiding) die bijdragen tot het in stand houden van cultuurhistorische gebouwen.

Cultuurhistorisch gebouwen zijn:

- Rijksmonumenten, op basis van de erfgoedverordening
- Gemeentelijke monumenten, op basis de monumentenverordening
- Beeldbepalende panden, op basis de monumentenverordening
- Cultuurhistorisch waardevolle panden, op basis redengevende omschrijving.

4. Initiatieven met een strategisch belang voor de gemeente Gemeert-Bakel

- Enkel toestaan indien sprake is van inbreiding en
- Er sprake is van transformatie van een bestaand gebouw en/of
- Er sprake is van een versterking in een gebiedsontwikkeling

Door deze uitzondering draagt de woonopgave bij aan de versterking van de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit. Er wordt met deze criteria aangesloten op provinciaal beleid (Brabantse Agenda Wonen).

2. Naar een woningbouwstrategie

Augustus

- Uitvraag extern woonbehoefteonderzoek op kernniveau.

December

- Oplevering woonbehoefteonderzoek op kernniveau
- Bepalen woningbouwopgave en (mis)match

Tweede kwartaal 2020

- Opstellen woningbouwstrategie
- Afstemming met peelregio en provincie