

Datum : 22 september 2020

Aan de raadsleden van de gemeente Gennepe

Zaaknummer : 400297

Onderwerp : Woonmonitor 2020

Beste leden van de raad,

De bijgevoegde woonmonitor is u toegezegd bij de vaststelling van de lokale woonvisie *Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021*. U ontvangt deze woonmonitor eenmaal jaarlijks.

In de Woonmonitor 2020 treft u gegevens aan over de bevolkingsontwikkeling, de huishoudensontwikkeling, de woningbouwrealisaties en de plancapaciteit op kernenniveau.

De bevolkings- en huishoudenscijfers zijn eind 2019 opgesteld door de provincie Limburg en bieden voor de jaren 2020 en verder een prognose. We kijken hierbij 10 jaar vooruit tot en met 2030. De prognoses zijn beleidsarm. Hieronder wordt verstaan dat er geen rekening wordt gehouden in de prognoses met interventies/ontwikkelingen die de prognoses kunnen beïnvloeden. Zo vallen internationale medewerkers (voor zover niet ingeschreven bij de gemeente) bijvoorbeeld buiten de prognoses. De woonbehoefte is derhalve ook niet één op één af te leiden uit de prognoses. De prognoses bieden wel een denkrichting/een ondergrens voor de woonbehoefte.

Onder plancapaciteit verstaan we het gemeentelijk woningbouwprogramma per kern uitgesplitst. In het woningbouwprogramma staan bouwplannen opgenomen waar bestuurlijke toezeggingen over zijn gedaan naar initiatiefnemers toe, bouwplannen waar bestemmingsplannen voor dienen te worden aangepast en bouwplannen waar het bestemmingsplan reeds voor is aangepast, maar waar vergunningverlening nog dient plaats te vinden. Daarnaast staan er ook bouwplannen opgenomen die volgens het bestemmingsplan direct realiseerbaar zijn, maar waar nog overleggen over plaatsvinden met initiatiefnemers over bijvoorbeeld de exacte invulling van het bouwplan. Ten aanzien van transformatievraagstukken in het kernwinkelgebied is dit bijvoorbeeld aan de orde.

De woningbouwrealisaties betreffen die woningen waar een bouwvergunning voor is afgegeven, woningen die in aanbouw zijn en woningen die reeds zijn gerealiseerd. Voor de realisaties kijken we terug naar de periode van 1 januari 2016 tot en met 24 augustus 2020. De realisaties worden bovenop de plancapaciteit geteld. Stel dat kern X een plancapaciteit heeft van 20 woningen en in dezelfde kern zijn reeds 10 woningen gerealiseerd, dan kan gesteld worden dat voor kern X in totaal 30 woningen toegevoegd worden. Mits de 20 woningen uit de plancapaciteit allemaal tot realisering leiden.

In de Woonmonitor 2020 is geen woonbehoefte opgenomen per kern. Met het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2017 hebben we onszelf als gemeente vastgepind aan cijfers op kernenniveau. De resultaten van het woonbehoefteonderzoek zijn als zodanig ook opgenomen in de lokale woonvisie *Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021*. De praktijk heeft ons echter geleerd dat je altijd ruimte wilt overhouden voor maatwerk. Onder maatwerk verstaan we kwalitatief wenselijke woningbouwplannen, op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep die (nog) niet in de woningbouwprogrammering staan opgenomen, maar waar we wel graag medewerking aan willen verlenen. Om te voorkomen dat we in de toekomst bij bouwplannen wederom tegen ons eigen beleid aan gaan lopen, is ervoor gekozen om bij het woonbehoefteonderzoek uit 2020 in hoofdlijnen uitspraken te doen over de gewenste woonsegmenten. Deze woonsegmenten worden vervolgens niet aan cijfers gekoppeld op kernenniveau. In de hoofdlijn kan gesteld worden dat er gemeentebreed behoefte bestaat aan betaalbare starterswoningen zowel in het huur- als koopsegment en er bestaat behoefte aan levensloopbestendige woningen ook in het huur- en koopsegment. Geconcludeerd kan worden dat we in de gemeente Gennep dienen te sturen op de doorstroming van zowel jongeren als ouderen op de woningmarkt.

Om na te gaan of de woningbouwprogrammering aansluit op de hiervoor beschreven doorstroming, is verder in de Woonmonitor 2020 in beeld gebracht in welke woonsegmenten de bouwplannen reeds voorzien. In de overleggen met initiatiefnemers/ontwikkelaars wordt gestuurd op het bouwen naar behoefte oftewel het bouwen van kwalitatief wenselijke woningen, op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep. Oftewel voor starters en ouderen. Dit zien we steeds meer terug in de woningbouwprogrammering per kern. Daar waar de exacte invulling van bouwplannen nog onbekend is, doen zich met andere woorden nog kansen voor om op de doorstroming in te gaan spelen.

Kijkende naar de huishoudensprognose van alle kernen van de gemeente Gennep kan geconcludeerd worden dat er een groei bestaat aan huishoudens binnen de scope waar de Woonmonitor 2020 zich op richt, oftewel tot het jaar 2030. Doordat het provinciale- en regionale woonbeleid ietwat is genuanceerd, wordt niet meer uitsluitend gestuurd op de kwantiteit van woningbouwplannen. Indien dit nog het geval was, dan kon uit de Woonmonitor 2020 geconcludeerd worden dat de plancapaciteit van de kernen Gennep, Milsbeek en Ven-Zelderheide een overcapaciteit kent. Oftewel er zijn in die kernen meer bouwplannen opgenomen in de plancapaciteit, dan dat er aan huishoudensgroei voorspeld worden uit de huishoudensprognose. De reeds gerealiseerde woningen of woningen die in aanbouw zijn, worden niet bovenop de plancapaciteit meegerekend om een (verdere) overcapaciteit in woningbouwplannen vast te stellen. Deze bouwplannen zijn immers vergund en dus vanuit de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen in een eerdere huishoudensprognose (2018 en eerder) reeds meegeteld in de cijfers. Deze realisaties zijn met andere woorden reeds van de huishoudensgroei afgerekend.

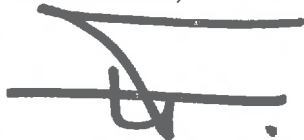
Zoals eerder gesteld, sturen we vanuit de regio op de toevoeging van kwaliteit: de juiste woning, op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep. De woningbouwplannen zoals opgenomen in de plancapaciteit, dus ook die plannen die voor een "overcapaciteit" zorgen, kunnen alsnog bijdragen aan de toevoeging van kwaliteit. In de regio wordt met andere woorden niet meer gestuurd op het bouwen naar behoefte waarbij de huishoudensprognose kwantitatief bepaalt hoeveel woningen er maximaal mogen worden bijgebouwd in een kern. Betekent dit dat we nu ongebreideld woningen kunnen gaan toevoegen? Nee, er wordt regionaal immers bovenop de huishoudensprognose een kwalitatieve richtlijn (ongedefinieerde bandbreedte) gehanteerd. Indien lokaal de kwalitatieve waarde van een bouwplan onderbouwd kan worden, oftewel er wordt de juiste woning, op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep gebouwd, dan mag het bouwplan worden gerealiseerd. Als bij een bouwplan echter niet gestuurd kan worden op de realisatie van de juiste woning, op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep, dan geldt als uitgangspunt nog steeds indien mogelijk kwalitatief bijsturen op hetgeen waar wel behoefte aan bestaat of het schrappen van het bouwplan.

Concluderend kan dus gesteld worden dat we met een overcapaciteit aan woningbouwplannen in de plancapaciteit als het ware ruimte voor onszelf creëren om onder de streep gezien voldoende kwalitatief wenselijke woningbouwplannen te realiseren. Immers, lang niet ieder bouwplan dat in de plancapaciteit staat opgenomen, zal gerealiseerd worden. Ook kennen sommige bouwplannen een lange doorlooptijd, terwijl de woonbehoefte in het heden en op korte termijn bestaat. Door meer bouwplannen te hanteren, kunnen we een snellere realisatie waarborgen van die woningen waar op de korte termijn behoefte aan bestaat. Daarnaast zagen we eerder al dat de huishoudensprognose beleidsarm is en dus ook geen rekening houdt met bijvoorbeeld de woonbehoefte van internationale medewerkers. Indien we in onze plancapaciteit enkel rekening houden met de huishoudensprognose, dan zou deze doelgroep in de gemeente Gennep met andere woorden qua huisvesting achter het net vissen.

Het aanhouden van een overcapaciteit aan woningbouwplannen in de plancapaciteit, oftewel het inbouwen van flexibiliteit in de plancapaciteit, wordt ook wel adaptief programmeren genoemd. We gaan als gemeente kort gezegd slim om met onzekerheden en kansen, door deze te onderkennen en transparant mee te nemen in de besluitvorming van ons woonbeleid.

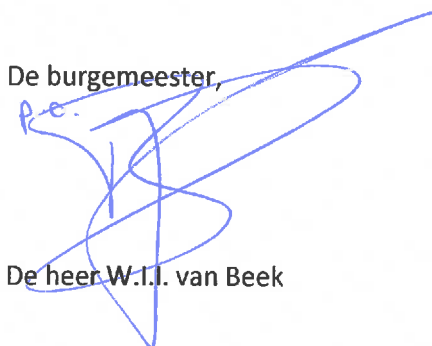
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De loco-secretaris,



De heer F.J.M. Nederveen

De burgemeester,



De heer W.I.I. van Beek

BIJLAGEN

- A.1. Woonmonitor 2020 Gennep
- A.2. Woonmonitor 2020 Milsbeek
- A.3. Woonmonitor 2020 Ottersum
- A.4. Woonmonitor 2020 Ven-Zelderheide
- A.5. Woonmonitor 2020 Heijen