

Datum : 23 mei 2017
Zaaknummer : 248018
Onderwerp : Vaststellen van de Lokale Woonvisie: 'Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021'

Geachte raad,

De provincie Limburg heeft in december 2014 het **Provinciaal Omgevingsplan Limburg** (verkort: **POL2014**) vastgesteld. In het **POL2014** staan de kaders weergegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen, onder andere op het gebied van wonen. Deze kaders zijn verder uitgewerkt in de **Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg** (verkort: **Regionale Structuurvisie**) die in april 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. De **Regionale Structuurvisie** stuurt aan op een reductie van de overcapaciteit in woningbouwplannen. Deze reductieopgave moeten we uitwerken in een lokaal herprogrammeringsvoorstel. De **Lokale Woonvisie** ligt nu voor. Deze **Lokale Woonvisie** bevat een kwantitatieve- en kwalitatieve woonopgave voor de gemeente Gennep. Daarnaast biedt de **Lokale Woonvisie** een basis voor de te maken prestatieafspraken met de twee woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente Gennep.

Gelet op het voorgaande, stelt ons college uw gemeenteraad voor:

1. De Lokale Woonvisie 'Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021' vast te stellen.

ARGUMENTEN

De gemeente Gennep heeft een overcapaciteit aan woningbouwplannen. Waar er volgens de verwachtingen van 2015 behoefte is aan 345 woningen tot 2029, stonden er per 1 januari 2016 645 plannen opgenomen. Wij zijn overigens niet de enige gemeente in de regio met dat probleem. Het is van belang dat wij samen met de andere gemeenten in onze regio onze verantwoordelijkheid nemen en de overcapaciteit in onze woningbouwprogrammering terug gaan brengen. Vooruitlopend op deze **Lokale Woonvisie** zijn we enkele jaren geleden al gestart met het terugbrengen van woningbouwplannen. Op dit moment voldoen we dan ook al aan de reductieopgave zoals die tot 2020 is opgenomen in de **Regionale Structuurvisie**. Maar dat is niet voldoende. Maatschappelijke- en demografische ontwikkelingen maken het noodzakelijk om een buffer te creëren in de woningbouwprogrammering. Niet alleen nieuwbouwinitiatieven vragen om onze aandacht. Ook bestaand vastgoed, waaronder woningen, vragen soms om maatwerkoplossingen die wij momenteel als gemeente niet kunnen bieden. Daarvoor biedt de woningbouwprogrammering op dit moment geen ruimte. Met woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorgpartijen (vervolg: onze partners) willen wij dan ook gaan heronderhandelen over bestaande (harde) woningbouwplannen om een verdere reductie te bereiken in de woningbouwprogrammering. Als gemeente gaan wij hiervoor eerst alle bestaande woningbouwinitiatieven met ons lokale afwegingskader tegen het licht houden. Woningbouwplannen die kwalitatief als onwenselijk worden gekwalificeerd gaan wij heroverwegen. Dit willen wij echter doen in goed overleg met onze partners . Dit zijn immers de partijen waarmee wij de ruimte die ons nog resteert om woningen toe te



GENNEP

voegen, goed willen gaan benutten. Door samen te sturen op kwaliteit creëren wij een gezonde woningmarkt, waarbij het woningaanbod zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit op de woonbehoefte.

De **Lokale Woonvisie** vormt ons vertrekpunt in de (her)onderhandelingen. In de **Lokale Woonvisie** is per kern uitgewerkt welke kwantitatieve- en kwalitatieve uitdagingen op het gebied van wonen in het verschiets liggen. In enkele kernen is momenteel sprake van een kwantitatieve ondercapaciteit aan woningbouwplannen. Hier mag nadrukkelijk niet op voorhand de conclusie getrokken worden dat toevoeging van woningen mogelijk is. De programmeringen van de kernen functioneren immers als communicerende vaten.

Naast nieuwbouwontwikkeling biedt de **Lokale Woonvisie** ook voor de bestaande woningvoorraad doelstellingen, specifiek gericht op de sociale woningvoorraad. De doelstellingen zijn ondergebracht in vier thema's, namelijk:

1. **Betaalbaarheid en beschikbaarheid:** goed wonen voor iedereen
2. **Duurzaamheid:** transformeren en opwaarderen
3. **Wonen en zorg:** een levensloopvriendelijke gemeente
4. **Kwaliteit en leefbaarheid:** vitale kernen

De vier hiervoor genoemde thema's vormen tevens de speerpunten van volkshuisvesting zoals benoemd door de minister van Wonen. De **Lokale Woonvisie** geeft op deze wijze een goede basis voor de op te stellen prestatieafspraken met beide woningcorporaties.

De **concept-Lokale Woonvisie** heeft gedurende drie weken ter inzage gelegen in de periode van 15 maart t/m 5 april 2017. Er zijn in deze periode zeven zienswijzen ingediend. In de zienswijzen worden enkele ondergeschikte fouten en onduidelijkheden in de **concept-Lokale Woonvisie** geconstateerd. Daarnaast zijn er zienswijzen ontvangen waarbij de woningbouwmogelijkheden van de kernen worden aangehaald. De zienswijzen waaruit de ondergeschikte fouten en onduidelijkheden blijken, hebben geleid tot verduidelijkingen, correcties en aanpassingen, maar hebben geen aanleiding gegeven tot het maken van fundamenteel andere keuzes dan in de **concept-Lokale Woonvisie**. Dit geldt ook voor de zienswijzen die gaan over de woningbouwmogelijkheden in de kernen. De fouten en onduidelijkheden zijn middels kleine wijzigingen en toevoegingen ongedaan gemaakt en worden geschaard onder de ambtshalve wijzigingen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De **Lokale Woonvisie** stuurt aan op het verder terugbrengen van de plancapaciteit. Partijen gaan hierbij mogelijk aanspraak doen op planschade. Door de procedures zorgvuldig te doorlopen kunnen wij het voorgaande voorkomen.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met de **Lokale Woonvisie** stuurt de gemeente op een gezonde kwantitatieve- en kwalitatieve woningmarkt waarbij het woningaanbod goed aansluit bij de toekomstige woningbehoefte. Daarnaast kunnen aan de hand van de **Lokale Woonvisie** prestatieafspraken worden gemaakt/herzien met onze woningcorporaties. Dit is in het belang van al onze burgers, zowel voor particuliere woningeigenaren als huurders.



GENNEP

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Bij de totstandkoming van deze **Lokale Woonvisie** zijn diverse partijen betrokken geweest. Zo is er met beide woningbouwcorporaties en hun huurders om tafel gezeten voor de uitwerking van de speerpunten op het gebied van de sociale woningvoorraad. Daarnaast is in kader van integraal beleid afstemming gezocht tussen verschillende beleidsvelden die in elkaars verlengde liggen. Ook heeft er op 18 januari 2016 een stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden waarbij woningcorporaties, zorgpartijen, makelaars, ontwikkelaars en dorps- en wijkraden om input werden gevraagd. De **concept-Lokale Woonvisie** werd bovendien met geïnteresseerde partners besproken in een extra ingelaste werkgroep die plaats heeft gevonden in de periode van terinzagelegging. De opgehaalde feedback tijdens deze werkgroep, werd gezien als een zienswijze. Overige belanghebbenden hebben in de periode van 15 maart t/m 5 april 2017 een zienswijze kunnen indienen. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop vanuit de gemeente is terug te vinden in de nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen zoals opgenomen in de zesde bijlage.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Nadat het college heeft besloten om de stukken door te zetten aan de raad ter vaststelling, krijgen diegenen die een zienswijze hebben ingediend een brief (zie zevende bijlage) waarin zij op de hoogte worden gesteld van het besluit. Bij de brief wordt de nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen toegevoegd (zie zesde bijlage). Bovendien wordt het artikel zoals opgenomen in de achtste bijlage gepubliceerd in de gemeenterubriek van 1Genneep en op de website: www.genneep.nl/woonvisie. Alle stakeholders worden per e-mail op de hoogte gebracht van het collegebesluit. Na vaststelling door de raad worden de **Lokale Woonvisie** (zie tweede bijlage) en de bijbehorende onderzoeken (zie derde t/m vijfde bijlage) digitaal beschikbaar gesteld op www.genneep.nl/woonvisie.

JURIDISCHE PARAGRAAF

De **Lokale Woonvisie** is zelfbindend voor de gemeente. Dit betekent dat de gemeente (nieuwe) woningbouwplannen, bestemmingsplannen en beleid op het gebied van wonen zal toetsen aan de uitgangspunten van de visie. De juridische basis voor het overleg tussen de woningcorporaties, huurders en de gemeente en het belang van een actuele **Lokale Woonvisie** is terug te vinden in de nieuwe Woningwet onder artikel 42 eerste lid.

FINANCIËLE PARAGRAAF

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Bij het terugbrengen van de plancapaciteit kan het mogelijk zijn dat partijen aanspraak proberen te maken op planschade. Door het volgen van zorgvuldige procedures bij het schrappen van de plancapaciteit kunnen we dit voorkomen.

Inzake de startersleningen wordt in de **Lokale Woonvisie** gesteld dat de beschikbare middelen worden gemonitord en dat er mogelijk in de toekomst een aanvulling dient te komen op deze middelen. Hiervoor zal te zijner tijd een separaat voorstel worden opgesteld.



GENNEP

UITVOERING

Ter uitvoering van de **Lokale Woonvisie** is de Adviesgroep Wonen in het leven geroepen. De Adviesgroep Wonen weegt de bestaande en nieuwe woningbouwplannen af en adviseert het college hierover. Daarnaast zal er vanuit deze Adviesgroep worden gemonitord op de reductie van de plancapaciteit. Het college en de raad worden tweemaal jaarlijks op de hoogte gebracht van de tussenstand middels een collegevoorstel en raadsinformatiebrief. Dit geschiedt in het tweede en laatste kwartaal van het jaar. De eerste monitoring van 2017 is terug te vinden in de voorliggende **Lokale Woonvisie**. De eerstvolgende tussenstand voor 2017 volgt in het laatste kwartaal van het jaar 2017. Met de woningcorporaties en huurders wordt in de tweede helft van 2017 gestart met het opstellen/herzien van prestatieafspraken. Deze dienen voor 15 december 2017 gereed te zijn. Het college en de raad worden hiervan op de hoogte gebracht middels een collegevoorstel en raadsinformatiebrief.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
De secretaris,

Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester,

De heer P.J.H.M. de Koning

BIJLAGEN

- Raadsvoorstel:
 1. Concept raadsbesluit
 2. Lokale Woonvisie 'Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021'
 3. Woningbehoefteonderzoek Noord-Limburg
 4. Woningbehoefteresultaten gemeente Gennep
 5. Verhuisanalyse gemeente Gennep
 6. Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen
 7. Brief belanghebbenden over collegebesluit
 8. Artikel gemeenterubriek vaststelling Lokale Woonvisie