

SAMEN STUREN OP KWALITEIT

Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017 – 2021



Verantwoording

Op 19 april 2016 heeft de raad de **Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg** vastgesteld. Dit vormde het startschot voor de uitwerking van een **Lokale Woonvisie** waarin de regionale koers wordt vertaald in een lokale ambitie. Op 14 december 2016 vond er een raadsinformatieavond plaats waarbij de tussenstand van de volkshuisvesting in Gennep werd gepresenteerd. Er is destijds stil gestaan bij het **Genneps herprogrammeringsvoorstel 2015 - 2030**, het regionaal afwegingskader en het woonbehoefteonderzoek Noord-Limburg.

Op 18 januari 2017 heeft er een stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden over de Gennepse woningmarkt. Daarnaast zijn verschillende werkgroepen betrokken geweest bij de uitwerking van de **Lokale Woonvisie**.

Op basis van deze bijeenkomsten en de drie hiervoor aangehaalde stukken is de **Lokale Woonvisie Samen Sturen Op Kwaliteit** tot stand gekomen. Het concept is op 7 maart 2017 door het college vrijgegeven voor inspraak waarna het document van 15 maart tot en met 5 april 2017 ter inzage heeft gelegen. De ingekomen reacties zijn verwerkt in de definitieve versie van de **Lokale Woonvisie** en het college heeft op 23 mei 2017 besloten die ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

De **Lokale Woonvisie Samen Sturen Op Kwaliteit** is op 3 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

INHOUDSOPGAVE

1.	DE WOONVISIE IN HET KORT	4
2.	AANLEIDING	9
2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	9
2.2	Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	10
2.3	Woningwet 2015	11
3.	ONZE VISIE	13
3.1	Doelstelling	13
4.	DE VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE	15
4.1	Overcapaciteit	16
4.2	Lokaal afwegingskader	18
4.3	Kansen en kwaliteit per kern	19
4.4	Opgave kern Gennep	19
4.5	Opgave kern Milsbeek	20
4.6	Opgave kern Ottersum	21
4.7	Opgave kern Heijen	22
4.8	Opgave kern Ven-Zelderheide	23
5.	BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID	24
5.1	Wat zien wij op het gebied van betaalbaarheid?	24
5.2	Wat willen wij op het gebied van betaalbaarheid?	26
5.3	Wat gaan we doen op het gebied van betaalbaarheid?	26
5.4	Wat zien wij op het gebied van beschikbaarheid?	27
5.5	Wat willen wij op het gebied van beschikbaarheid?	34
5.6	Wat gaan we doen op het gebied van beschikbaarheid?	34
6.	DUURZAAMHEID	37
6.1	Wat zien wij op het gebied van duurzaamheid?	37
6.2	Wat willen wij op het gebied van duurzaamheid?	38
6.3	Wat gaan we doen op het gebied van duurzaamheid?	39

7.	WONEN MET ZORG	40
7.1	Wat zien wij op het gebied van wonen met zorg?.....	40
7.2	Wat willen wij op het gebied van wonen met zorg?.....	43
7.3	Wat gaan we doen op het gebied van wonen met zorg?	43
8	KWALITEIT EN LEEFBAARHEID	45
8.1	Wat zien wij op het gebied van leefbaarheid?.....	45
8.2	Wat willen wij op het gebied van leefbaarheid?	48
8.3	Actiepunten leefbaarheid	48
9.	BIJLAGEN.....	50
9.1	Lokaal Afwegingskader.....	50
9.2	Woningbouwprogramma kern Gennep.....	53
9.3	Woningbouwprogramma kern Milsbeek	56
9.4	Woningbouwprogramma kern Ottersum	58
9.5	Woningbouwprogramma kern Heijen	60
9.6	Woningbouwprogramma kern Ven-Zelderheide	62

1

DE WOONVISIE IN HET KORT

Het aantal inwoners van de gemeente Gennep daalt sinds 2012. Tegelijkertijd is het zo, dat er meer een- en tweepersoonshuishoudens ontstaan en minder gezinshuishoudens. Dit betekent dat, ondanks de bevolkingskrimp, er de komende jaren nog wel behoefte bestaat aan meer woningen. Echter wel beduidend minder woningen dan het aantal woningen van alle woningbouwplannen van projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, particulieren en de gemeentelijke grondexploitaties in Gennep bij elkaar opgeteld. Bovendien zal er in de toekomst meer vraag zijn naar een ander type woning dan de standaard eengezinswoning. Men kan dan denken aan seniorenwoningen, appartementen, mantelzorgwoningen en studio's.

Wij zien het als onze taak om vraag en aanbod op de woningmarkt voor de korte en lange termijn met elkaar in balans te brengen. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden en dat sturing op kwantiteit en kwaliteit nodig is. Dat kunnen we niet alleen, dat doen we in overleg met inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorgaanbieders. Samen sturen we op kwaliteit.

Om invulling te geven aan de hiervoor geschetste volkshuisvestelijke opgave, moeten we de woningbouwprogrammering terugbrengen en herzien. We hebben hierover regionaal afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in de **Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg**. De eerste reductieopgave hebben we inmiddels gerealiseerd. We zullen hier echter nog een vervolgstap in moeten zetten. Maatschappelijke en demografische ontwikkelingen leiden namelijk tot een veranderende woningvraag. We hebben vrije ruimte in de woningbouwprogrammering nodig om alternatieve (nieuw)bouwinitiatieven die inspelen op die veranderende vraag mogelijk te maken.

Het zijn niet alleen de nieuwbouwinitiatieven die om onze aandacht vragen. Ook veranderingen aan bestaand vastgoed vragen maatwerkoplossingen. Iets waarvoor wij nu onvoldoende ruimte hebben. Het is daarom van belang dat we op basis van de criteria uit het lokaal afwegingskader met belanghebbenden de bestaande woningbouwplannen opnieuw gaan beoordelen.

De heroverweging van de wenselijkheid van de woningbouwplannen vindt plaats binnen de overlegstructuur van de Adviesgroep Wonen. Als de plannen niet of in onvoldoende mate aansluiten bij de (toekomstige) woningbehoefte sporen we de betrokken partijen aan tot aanpassing. We verkennen gezamenlijk de alternatieven voor toekomstbestendige woonconcepten en proeftuinen, bijvoorbeeld het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In het uiterste geval kunnen we besluiten de woningbouwplannen te schrappen. Door samen te sturen op kwaliteit creëren wij een gezonde woningmarkt waarbij het woningaanbod zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit op de woonbehoefte.

Kwantiteit

Het woningbouwprogramma van de gemeente kent een overschot aan woningbouwplannen. Dat wil zeggen dat het aantal woningbouwplannen de voorspelde woningbehoefte overstijgt. Als we inzoomen op de afzonderlijke kernen, dan zien we dat de overcapaciteit voornamelijk door bouwplannen in Gennep en Ven-Zelderheide wordt bepaald. In Heijen is de woningbouwprogrammering redelijk in balans met de prognoses van de woningbehoefte, in Milsbeek en Ottersum is echter juist sprake van een ondercapaciteit. In die kernen bestaat dus in principe behoefte aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Wij willen passende initiatieven mogelijk maken. Dat kan alleen als elders in de gemeente bouwplannen geschrapt worden. Dit kunnen we niet alleen. We moeten daarom samen met onze partners sturen op kwantiteit.

Kwaliteit

Het aanbod van de geprogrammeerde woningbouw betreft voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. Wij constateren dat daarmee onvoldoende wordt ingespeeld op de veranderende woningbehoefte. Uit een recent onderzoek naar de woningbehoefte in Noord-Limburg blijkt namelijk dat bijvoorbeeld in Gennep, Milsbeek en Ottersum in de nabije toekomst juist meer behoefte zal zijn aan gestapelde woningen (appartementen). In enkele kernen is meer vraag naar seniorenwoningen of multiwoningen, en daar waar er behoefte blijft bestaan aan gezinswoningen is de koopprijs een specifiek aandachtspunt.

Er is behoefte aan een zodanig woningaanbod dat er doorstroming op de woningmarkt kan plaatsvinden. Verder moet voorkomen worden dat er in de afzonderlijke kernen een te eenzijdig woningaanbod ontstaat. Overschot in een bepaald woonsegment kan immers leiden tot verminderde verkoopbaarheid, waardedaling, leegstand en uiteindelijk verpaupering in dat woonsegment. Ook voor het bestaande vastgoed zullen die gevolgen merkbaar zijn. Kortom, het is noodzakelijk om tot een gedifferentieerder woningbouwprogrammering te komen. We moeten daarom samen met onze partners sturen op kwaliteit.

Prestatieafspraken

In onze visie op wonen hebben we nadrukkelijk aandacht voor huishoudens met een laag of middeninkomen, de doelgroep van de sociale huursector. De volkshuisvestelijke opgave

rondom deze doelgroep pakken we samen op met de woningcorporaties Destion en Mooiland. Wij gaan daarom met die partijen prestatieafspraken vastleggen. De afspraken gaan over de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. De afspraken komen voort uit de ontwikkelingen en verwachtingen van elk van deze thema's en de hieruit af te leiden uitgangspunten of actiepunten.

Betaalbaarheid

Wij vinden het belangrijk dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Van de woningcorporaties verwachten wij de garantie dat een ruime woningvoorraad onder de eerste aftoppingsgrens blijft (peil 2017: € 592,55). Voor huurverhogingen moet men zich aan de kaders van de Wet Doorstroming Woningmarkt houden. Vanaf 1 juli 2017 kunnen huurders met een inkomen vanaf € 39.000 een extra huurverhoging krijgen. Enkele doelgroepen worden van deze extra inkomensafhankelijke huurverhoging ontlast. Te denken valt aan AOW'ers, huishoudens vanaf vier personen, chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers. Onze woningcorporaties houden met het voorgaande rekening.

Verder willen we escalatie van financiële problemen ten gevolge van huurachterstanden (met mogelijk zelfs huisuitzetting tot gevolg) voorkomen. De woningcorporaties zullen zich daarom moeten inspannen om huurachterstanden in een vroegtijdig stadium in beeld te brengen.

Beschikbaarheid

Een grote groep inwoners (of huishoudens) heeft een laag of middeninkomen en is voor de huisvesting afhankelijk van de sociale huurvoorraad. Het gaat om inwoners van alle leeftijden. Specifieke doelgroepen zijn de inwoners die tot de categorie beschermd of begeleid wonen behoren en vergunninghouders (formeel erkende vluchtelingen met een (tijdelijke) verblijfsvergunning). Wij willen waarborgen dat passende huisvesting mogelijk blijft voor deze groep. Een adequate doorstroming op de woningmarkt is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde. Met de woningcorporaties en andere belanghebbende partijen gaan we de mogelijkheden verkennen om toekomstbestendige woonconcepten te realiseren. Het kan dan om een geringe nieuwbouwpoging gaan, maar ook verandering of opwaardering van bestaande sociale huurwoningen kan in die behoefte voorzien.

Duurzaamheid

Wij willen bij de inwoners de bewustwording rondom duurzaamheid vergroten. Dat doen we door zelf het goede voorbeeld te geven. Daarnaast willen we particuliere woningeigenaren enthousiasmeren en stimuleren om in duurzaamheidsmaatregelen te investeren. Hiervoor gaan wij onder andere de mogelijkheden bij vergunningverlening in beeld brengen.

Met de woningcorporaties spreken we af dat zij ook in duurzaamheid gaan investeren. Dit heeft niet alleen verbetering van het wooncomfort tot gevolg, maar leidt ook tot lagere energielasten voor de huurder. Verder werken we samen aan verruiming van de bewustwording rondom duurzaamheid bij de doelgroep van de sociale woningmarkt.

Wonen en zorg

Wij vinden het belangrijk dat inwoners zelfstandig kunnen blijven wonen. Wij verwachten van onze inwoners dat zij anticiperen op hun toekomst en hier verantwoordelijkheid in nemen. In voorkomende situaties werken wij mee aan de realisatie van (tijdelijke) mantelzorgwoningen of bieden in het kader van de Wet maatschappelijk ondersteuning (Wmo) woonvoorzieningen aan.

Langer zelfstandig wonen vraagt ook om de ontwikkeling van nieuwe levensloopvriendelijke en levensloopbestendige woonconcepten. Voor bouwinitiatieven die hierop inspelen willen we ruimte maken. Met de woningcorporaties maken we afspraken over het levensloopbestendig maken van hun woonvoorraad. Daarnaast spreken we af, dat sociale huurwoningen waarin Wmo-woonvoorzieningen zijn aangebracht aan inwoners worden toegewezen die baat hebben bij die voorzieningen.

Leefbaarheid

Diversiteit draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving. Wij vinden het daarom belangrijk dat in de kernen een gevarieerd woningaanbod en een sterk sociaal netwerk bestaan. De beperkte bouwruimte moet efficiënt en toekomstbestendig benut worden. Er moet doorstroming op de woningmarkt ontstaan, zodat met name jongeren de kans krijgen zich aan de kernen te binden. Eén van de instrumenten die we daarbij kunnen inzetten is een starterslening.

We stimuleren de mogelijkheid van ontmoetingen door voorzieningen en subsidies beschikbaar te stellen. Met woningcorporaties maken we afspraken over investering die de leefbaarheid ten goede komen.

DE WOONVISIE IN DE PRAKTIJK

Samen sturen we op kwaliteit door woningbouwplannen die **NIET** aansluiten bij de toekomstige woningbehoefte te herzien of te schrappen.

Samen creëren we ruimte voor kwalitatief wenselijke plannen en maken we ruimte voor maatwerkoplossingen bij bestaand vastgoed.



WONINGTOEVOEGING IS **NIET** TOEGESTAAN, TENZIJ:

- Het woningbouw op een inbreidingslocatie is.
- Er naar het oordeel van het college bijzondere en zwaarwegende omstandigheden zijn om af te wijken van de restrictie.
- Het in het kader van het 'ontzorgingsarrangement' voor huisvesting van bijzondere doelgroepen is én er bijzondere ruimtelijke argumenten aan de orde zijn. Hierbij dient in TIJDELIJKHEID gedacht te worden of in kamerbewoning.



MEDEWERKING WORDT **WEL** VERLEEND AAN:

- De toevoeging van (tijdelijke) mantelzorgwoningen.
- De toevoeging van zorgwoningen met een maatschappelijke bestemming.

2

AANLEIDING

De gemeente Gennepe is continu in beweging. Er komen inwoners bij, er gaan inwoners weg. Er wordt gebouwd en verbouwd en er wordt gesloopt. Maatschappelijke en demografische ontwikkelingen hebben invloed op vraag en aanbod in de woningmarkt. Deze dynamiek is van alle tijden en maakt het vanzelfsprekend dat visies met enige regelmaat geactualiseerd moeten worden. Zo ook de gemeentelijke Woonvisie. De visie uit 2012, *Gennepe vitale huisvesting*, is verouderd.

Niet alleen de hiervoor genoemde voortdurende ontwikkelingen maken een nieuwe Woonvisie noodzakelijk. Ook het feit dat sinds 2012 op nationaal en provinciaal niveau nieuw beleid is vastgesteld (Woningwet 2015 en Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)), maakt het van belang om de Woonvisie te herzien. Het Limburgse omgevingsplan is inmiddels vertaald naar de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016) met daarbij de afspraak de plaatselijke uitwerking in een Lokale Woonvisie op te nemen. Het document Samen sturen op kwaliteit is daarvan het resultaat.

2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het *Provinciaal Omgevingsplan Limburg* (2014) beoogt verbetering van de kwaliteit van onze fysieke omgeving. De ambitie van de provincie op het wonen in Limburg is het creëren van een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waarin mensen zich prettig voelen. Het streven is om een Limburgse woningmarkt te realiseren, die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. De woningvoorraad moet daarnaast voldoende mogelijkheden bieden voor doorstroming, toekomstbestendig zijn en flexibel kunnen inspelen op (veranderende) woonwensen.

Deze ambitie leidt tot de volgende opgave: de Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid.

- **Kwantitatief** dient de woningmarkt aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling. Daar waar de woningbehoefte nog toeneemt, moet de woningbouwprogrammering over de top van de huishoudensgroei heen kijken. De gemeente Gennepe bereikt deze

top in de huishoudensgroei in 2029. Dit vergt een andere benadering: inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen, het onttrekken van incurante woningen, het omvangrijk genoeg houden van het aanbod aan sociale huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

- **Kwalitatief** is de opgave mogelijk nog uitdagender. De kwalitatieve opgave vraagt een omslag in denken. Allereerst gaat het hierbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends bepalen de vraag naar andere woningen dan de woningvoorraad nu biedt. Denk aan een stijgende vraag naar woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens in plaats van gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en de vraag naar energiezuinige woningen. Deze kwalitatieve vraag moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw moet dan ook vooral worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn de meeste behoefte bestaat. Dit vraagt een dynamisch voorraadbeheer. Dit betekent dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad als hiermee echte kwaliteit wordt toegevoegd en dit gepaard gaat met het schrappen van woningvoorraad die niet meer aansluit.

De ambities, uitgangspunten en principes uit het **Provinciaal Omgevingsplan Limburg** vormden het vertrekpunt voor de regionale structuurvisie. De regionale schaal leent zich bij uitstek voor de te maken afwegingen die nodig zijn om de woningbouwplannen op te schonen en terug te brengen tot realistische proporties.

2.2 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas (regio Noord-Limburg) hebben samen met de provincie, woningcorporaties, zorgaanbieders en marktpartijen een regionale structuurvisie voor het thema wonen opgesteld. De structuurvisie stuurt aan op de realisatie van een stabiele woningmarkt waar kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag en woningaanbod op elkaar blijven aansluiten. Een van de hieruit voortkomende aandachtspunten is het in evenwicht brengen en houden van de plancapaciteit (balans tussen woningprogrammering en woonbehoefte).

De regionale structuurvisie is op 19 april 2016 door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld. Het gaat uit van vijf inhoudelijke pijlers, namelijk:

1. Een gezonde woningmarkt in balans, nieuwbouw naar behoefte:

Het woningbouwprogramma moet afgestemd zijn op de voorspelde huishoudensgroei. Voor de meeste gemeenten betekent dit dat de plancapaciteit gereduceerd moet worden, zo ook in Gennep. Regionaal is hiervoor een opgave geformuleerd voor de periode van 2015 tot 2020.

2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer:

Bestaande en toekomstige woningbouwplannen moeten lokaal (her)overwogen worden. Daartoe moet een afwegingskader worden opgesteld. Het afwegingskader is regionaal voorbereid en moet als onderdeel van de Lokale Woonvisie worden vastgesteld.

3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht waar nodig:

In de regionale structuurvisie is een aantal doelgroepen benoemd die specifiek zijn voor de regio (arbeidsmigranten, studenten), of die een prominente plek verdienen door de actualiteit (vergunninghouders en andere woonurgenden).

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal:

Nieuwbouw is slechts beperkt mogelijk en het bouwen van nieuwe woningen is niet de oplossing voor leefbaarheidsvraagstukken in kleine kernen. Ook de bestaande woningvoorraad moet aansluiten bij de veranderende woonbehoefte.

5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio:

Door vergrijzing neemt het aantal senioren in onze regio verder toe, met een accentverschuiving bij de woningbehoefte tot gevolg. Het is van belang om de bewustwording over deze ontwikkeling en de invloed hiervan op de bestaande woningvoorraad te vergroten.

De pijlers uit de regionale structuurvisie vormen het fundament voor de Lokale Woonvisie. Wij hebben in deze Woonvisie de onderwerpen nader belicht en uitgewerkt.

Bij de totstandkoming van de regionale structuurvisie is de omvang van de overcapaciteit op de woningbouwprogrammering voor Gennep inzichtelijk geworden. De totale programmering diende fors gereduceerd te worden, een aanzienlijke opgave. Vooruitlopend op de vaststelling van de structuurvisie heeft het college van burgemeester en wethouders daarom al op 31 maart 2015 besloten om geen nieuwe woningbouwinitiatieven meer toe te staan. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor woningbouw op inbreidingslocaties of als sprake is van specifieke, zwaarwegende omstandigheden. Tevens heeft de gemeente haar woningbouwprogrammering aanzienlijk teruggebracht.¹

2.3 Woningwet 2015

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een laag inkomen. Daarnaast borgt de Woningwet een betere aansluiting van de prestaties van woningcorporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid door het sluiten van prestatieafspraken. De Lokale Woonvisie vormt met andere woorden de basis voor de prestatieafspraken tussen woningcorporatie, huurders en gemeente. De prestatieafspraken geven weer hoe de woningcorporatie bijdraagt aan de realisatie van de Lokale Woonvisie.

De prestatieafspraken bevatten onder andere afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van sociale huurwoningen. Dit zijn overigens ook de rijksprioriteiten op het gebied van volkshuisvesting. Als een gemeente geen actuele Lokale Woonvisie heeft, zijn woningcorporaties niet verplicht om met die gemeente en de huurders tot prestatieafspraken te komen.

*Met woningcorporatie **Mooiland** en de Huurdersvereniging Gennep is de gemeente Gennep een samenwerkingsovereenkomst aangegaan.¹ In deze samenwerkingsovereenkomst staan afspraken over wie er aan tafel zit tijdens de uitwerking van de prestatieafspraken, welke onderwerpen er in de prestatieafspraken aan bod komen, hoe de informatieverstrekking tot stand komt en hoe (vaak) overleg plaatsvindt. De daadwerkelijke prestatieafspraken worden na vaststelling van de voorliggende Lokale Woonvisie opgesteld.*

*De gemeente Gennep heeft met woningcorporatie **Destion** en de Huurdersraad Destion vooruitlopend op de vaststelling van de Lokale Woonvisie al prestatieafspraken gemaakt op grond van de regionale structuurvisie. Deze prestatieafspraken kunnen worden herzien na vaststelling van de voorliggende Lokale Woonvisie.*

3

ONZE VISIE

“In de gemeente Gennep bestaat een gezonde woningmarkt. Vraag en aanbod op de woningmarkt zijn voor de korte en lange termijn met elkaar in balans. Sturing vindt plaats op kwantiteit en kwaliteit, waarbij mét de gemeente ook inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorgaanbieders zijn betrokken. Samen sturen we op kwaliteit.”

3.1 Doelstelling

De demografische ontwikkelingen (gebaseerd op prognoses op geboorte, sterfte en migratie) in de gemeente Gennep zijn zodanig, dat er weinig ruimte voor nieuwbouw is. Nieuwbouw is dus niet de oplossing voor een gezonde woningmarkt, integendeel. Een gezonde woningmarkt wordt bereikt door doorstroming op de woningmarkt mogelijk te maken en zelfs te stimuleren. De woningmarkt moet daarvoor kwantitatief en kwalitatief divers zijn. Bovendien is er behoefte aan een buffer in de woningbouwprogrammering, zodat wij medewerking kunnen verlenen aan (nieuw)bouwinitiatieven die bijdragen aan de toekomstige woningvraag.

Zo’n buffer kunnen wij alleen maken als we bestaande woningbouwplannen tegen het licht houden. Nieuwbouw moet vooral worden ingezet om te voldoen aan de behoefte op langere termijn. Niet elk afzonderlijk project kan gerealiseerd worden.

Woningbouwplannen die meer van hetzelfde toevoegen zijn niet wenselijk en moeten aangepast of geschrapt worden. We moeten keuzes maken. Zo ook in onze eigen grondexploitaties.

Niet alleen nieuwbouwinitiatieven vragen om onze aandacht. Het gros van de woningen staat er immers al. Ook bestaand vastgoed draagt bij aan een gezonde woningmarkt. Soms vraagt dat om verandering. Denk aan de splitsing van woningen, herinvulling van leegstaand maatschappelijk- en/of zorgvastgoed en de wijziging van een bestemming van

bepaald vastgoed. Maatwerkoplossingen waaraan wij momenteel geen medewerking kunnen verlenen.

Samen met inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorgaanbieders gaan we keuzes maken en sturen we op kwantiteit en kwaliteit. Op deze wijze ontstaat een gezonde en toekomstbestendige woningmarkt, waarmee waardedaling van bestaand vastgoed, toekomstige leegstand en verpaupering wordt voorkomen.

4

DE VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE

De gemeente Gennep staat voor de opgave om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen. Dat is geen eenvoudige opgave. Feit is namelijk, dat als alle woningbouwplannen die anno 2017 in de planning staan van projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, particulieren en de gemeente gerealiseerd worden, dat op de lange termijn het woningaanbod de vraag ver zal overstijgen.

Op korte termijn doet deze situatie zich nog niet voor. Er is immers nog steeds vraag naar extra woonruimte. Die behoefte komt voornamelijk voort uit het feit dat het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. Een doelgroep waarvoor een traditionele gezinswoning overigens niet per se het meest geëigende woningtype is. Kwantitatief zijn vraag en aanbod op korte termijn misschien nog in balans, kwalitatief kunnen daar al vraagtekens bij gezet worden.

Het aantal inwoners van de gemeente daalt sinds 2012. Op enig moment zal ook het aantal huishoudens gaan afnemen. Kwantitatief zal de woningbehoefte dan afnemen. Kwalitatief is de verandering nu al waarneembaar. Er ontstaat verhoudingsgewijs steeds minder behoefte aan gezinswoningen en meer behoefte aan seniorenwoningen, appartementen, mantelzorgwoningen of andere alternatieve woonconcepten.

De noodzaak en complexiteit van de volkshuisvestelijke opgave zijn reeds bij de totstandkoming van de regionale structuurvisie onderkend. In regionaal verband zijn daarom afspraken gemaakt voor het terugbrengen van het aantal geprogrammeerde woningen: reductie van plancapaciteit. Voor de gemeente Gennep geldt de taakstelling om de plancapaciteit van 645 woningen (peil 01-01-2015) stapsgewijs met totaal 300 woningen te verminderen. In de eerste reductiefase zouden al 120 woningbouwplannen moeten worden geschrapt.

De eerste reductieronde hebben we ruimschoots gehaald. De actuele plancapaciteit bedraagt op peildatum 01-01-2017 namelijk 387 woningen. De gerealiseerde reductie is het gevolg van het schrappen van concrete woningbouwplannen, bijvoorbeeld op de locaties Heikant, de Kuulwei en Zwarteweg.

We lopen ruim vóór op de regionale planningen. Maar we hebben nog steeds een grote slag te maken. Er blijft in Gennep immers sprake van overcapaciteit in de woningbouwplannen. Die overcapaciteit is bovendien groter dan getalsmatig berekend kan worden, omdat we streven naar een buffer in de woningbouwprogrammering. Die flexibiliteit in de programmering is noodzakelijk om adequaat te kunnen sturen op kwaliteit.

4.1 Overcapaciteit

De overcapaciteit in woningbouwplannen wordt bepaald door de woningbouwprogrammering af te zetten tegen de huishoudensprognose. Bij de eerste regionale reductieopgave is de huishoudensprognose van 2015 als referentiekader gebruikt. Huishoudensprognoses zijn echter dynamisch en afhankelijk van verschillende factoren (onder andere geboorte- en sterftcijfers en de ontwikkeling van migratiestromen). De provincie monitort op basis van jaarlijkse prognoses de huishoudensontwikkeling. De eerste bijstelling heeft inmiddels plaatsgevonden. Waar de prognose van 2015 nog uitging van een woningbehoefte van 345 woningen tot 2030, geeft de huishoudensprognose van 2016 een woningbehoefte van 205 woningen tot 2030. Verdergaande reductie van de woningprogrammering is dus noodzakelijk.

In de gemeente Gennep zijn er in de periode 2015/2016 totaal 15 woningen gerealiseerd. In diezelfde periode zijn er echter ook 14 woningen aan de voorraad onttrokken (renovatie Weverflat). Tevens zijn momenteel 20 woningen in aanbouw. Per saldo is dus sprake van toevoeging van 21 woningen aan de woningvoorraad. Dit aantal moet afgetrokken worden van de bouwruimte gebaseerd op de huishoudensgroei.

Naast de huishoudensprognose zijn de volgende aspecten ook van invloed op de volkshuisvestelijke opgave:

- **Woningtoevoeging door functiewijziging** Er melden zich regelmatig initiatiefnemers bij de gemeente, met het verzoek om vastgoed zonder woonbestemming te ontwikkelen als vastgoed met woonbestemming. Momenteel kunnen wij hier geen medewerking aan verlenen omdat het woningtoevoeging tot gevolg heeft.
- **Woningtoevoeging door woningsplitsing** Jaarlijks krijgt de gemeente tussen de 12 en 24 initiatieven voorgelegd voor woningsplitsing. Momenteel kunnen wij hier geen medewerking aan verlenen omdat woningsplitsing toevoeging van wooneenheden betreft. Gezien de stijging van een- en tweepersoonshuishoudens verwachten we dat we in de toekomst vaker met dergelijke splitsingsverzoeken geconfronteerd worden. In enkele gevallen kan kamerbewoning als alternatief worden beoordeeld voor woningsplitsing. Bij kamerbewoning is sprake van een onzelfstandige woonruimte. Bij een onzelfstandige woonruimte delen huurders voorzieningen als keuken, toilet en wasruimte met elkaar. Kamerbewoning vormt juridisch dan ook geen woningtoevoeging.

- **Herontwikkeling monumentaal en/of maatschappelijk vastgoed** De gemeente Gennep telt ruim twintig rijksmonumenten en een vergelijkbaar aantal gemeentelijke monumenten. Er zijn ook nog tal van bouwwerken die op termijn voor een beschermde status in aanmerking kunnen komen. Bescherming betekent dat instandhouding gewenst is. Eigenaren hebben hierbij de verantwoordelijkheid om hun monument goed te onderhouden (voor rijksmonument is die instandhoudingsplicht zelfs wettelijk vastgelegd). Instandhouding is gebaat bij duurzaam en toekomstbestendig gebruik, soms is een (gedeeltelijke) herbestemming tot zelfstandige of onzelfstandige woonruimte dan een goede optie. Momenteel kunnen wij hier geen medewerking aan verlenen omdat het woningtoevoeging tot gevolg heeft.

Vanwege de decentralisatie van de zorg valt te verwachten dat zorg- en maatschappelijk vastgoed leeg komt te staan. De exacte omvang van dergelijk leegstaand vastgoed hebben wij niet in beeld. Met zorgpartijen zal dit inzichtelijk gemaakt moeten worden. Met onze partners in wonen willen wij nadenken over eventuele herbestemmingen, waarbij op voorhand een woonbestemming niet uitgesloten zou mogen zijn (daarvoor is dan wel een buffer in de woningprogrammering nodig).
- **Verborgен plancapaciteit** In de woningbouwprogrammering is geen rekening gehouden met de mogelijkheid om woningen te realiseren bij centrubestemmingen en gemengde bestemmingen. Met andere woorden, onze reductieopgave zal in werkelijkheid nog groter zijn. We brengen de omvang van deze verborgen plancapaciteit in beeld. Regionaal wordt afstemming gezocht over de mogelijkheden van het reduceren van deze verborgen plancapaciteit.
- **De mogelijkheid voor lokaal maatwerk** De bevolkingssamenstelling verandert en zo ook de woonbehoefte van onze inwoners. Die veranderende woonbehoefte vraagt om andere woonconcepten dan de traditionele gezinswoning. Binnen de huidige woningbouwprogrammering hebben we nu echter geen ruimte om kwalitatief goede woningbouwinitiatieven die op die veranderende vraag inspelen mogelijk te maken. We hebben in het verleden meer dan eens kwalitatief goede plannen moeten afwijzen omdat ze kwantitatief niet mogelijk zijn. Wij willen daarom in de woningbouwprogrammering een buffer creëren die ruimte biedt om medewerking te kunnen verlenen aan woningbouwinitiatieven die een levensloopvriendelijk concept bieden en die de doorstroming in de woningmarkt bevorderen. Gedacht kan worden aan proeftuinen zoals het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, wooncoöperaties, woonhofjes, seniorenwoningen, patiowoningen en meergeneratiewoningen. Om deze buffer te kunnen realiseren, moet de huidige woningbouwprogrammering verder terug worden gebracht dan de huishoudensgroei. Dit vergroot onze volkshuisvestelijke opgave.

De huisvesting van bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld vluchtelingen/vergunninghouders) vraagt om een bijzondere aanpak. Hiervoor hebben wij in 2016 het ontzorgingsarrangement uitgerold. Ook dan geldt in beginsel het uitgangspunt dat aan de

toevoeging van woningen geen medewerking wordt verleend. In incidentele situaties kan hierop een uitzondering gemaakt worden, mits er zwaarwegende ruimtelijke argumenten bestaan. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan behoud van erfgoed. In voorkomende gevallen gaat de voorkeur nadrukkelijk wel uit naar kamerbewoning of woningtoevoeging met een tijdelijk karakter. Op die manier heeft de toevoeging geen invloed op de volkshuisvestelijke opgave. De tijdelijkheid wordt gemonitord en zo nodig wordt handhavend opgetreden. Zo wordt voorkomen dat tijdelijke woningtoevoeging overgaat in permanente woningtoevoeging. Dat zou namelijk wel op de volkshuisvestelijke opgave drukken.

4.2 Lokaal afwegingskader

Bestaande woningbouwplannen gaan wij op basis van het lokaal afwegingskader tegen het licht houden. Dit afwegingskader is in regionaal verband samengesteld, als uitwerking van de regionale structuurvisie. De toepassing van het afwegingskader kent twee stappen. Voor de eerste stap zijn ruimtelijke en volkshuisvestelijke aandachtsvelden benoemd. Elk woningbouwplan wordt per aandachtsveld gewaardeerd en krijgt nul, één of twee punten toegekend. Bij een planscore tussen nul en vier punten, is de conclusie dat het bouwplan niet wenselijk is. Scoort een plan tussen vijf en acht punten, met minimaal twee punten binnen het ruimtelijk kader, dan dient bijvoorbeeld het aantal woningen of het woonsegment heroverwogen te worden. Als een plan meer dan acht punten scoort, waarvan minimaal vier binnen het ruimtelijk kader, dan bestaan er geen bezwaren tegen uitvoering van het plan.

Bij stap twee wordt vervolgens bepaald of er specifieke financiële en/of juridische aandachtspunten aan de orde zijn. Het afwegingskader is in de bijlage opgenomen.

Wij hebben de ambitie om op deze wijze het woningbouwprogramma verder terug te brengen dan de voorspelde huishoudensgroei. Zo houden wij een slag om de arm voor kwalitatief goede woningbouwinitiatieven en maatwerk met betrekking tot bestaand vastgoed.

De inhoudelijke voorbereiding van de heroverweging van woningbouwplannen ligt bij de Adviesgroep Wonen. Deze groep adviseert aan het college van burgemeester en wethouders. Aan de Adviesgroep neemt een vertegenwoordiging van de ambtelijke organisatie deel. Tevens sluit een extern stedenbouwkundige aan bij de Adviesgroep Wonen.

De Adviesgroep Wonen komt ieder kwartaal bijeen. De groepsleden brengen elkaar op de hoogte van de stand van zaken van de afzonderlijke woningbouwplannen. Provinciale en regionale ontwikkelingen komen aan bod en de deelnemers wisselen met elkaar van gedachten over de toepassing van het lokaal afwegingskader. De verschillende belangen worden in deze setting afgewogen, opdat gestuurd kan worden op een kwantitatief en kwalitatief verantwoord woningbouwprogramma dat aansluit op de woningbehoefte. Hiermee wordt de monitoring op de woningbouwprogrammering geborgd.

4.3 Kansen en kwaliteit per kern

In 2016 is in de regio Noord-Limburg een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan bepaald worden welke kwaliteit voor de afzonderlijke kernen in onze gemeente wenselijk is. Daarnaast hebben wij een verhuisanalyse uitgevoerd die mogelijke kansen op de Gennepse woningmarkt in beeld brengt. Voor de gemeente als geheel doet de bovenregionale kans zich voor, dat er met name vanuit de regio Nijmegen vraag is naar eengezinswoningen vanaf € 250.000 in het landelijk gebied of in een dorpsomgeving.

Het woningbouwprogramma per kern is per 1 januari 2017 als volgt:

KERN	TOTAAL	HARD <i>planologisch</i>	HARD <i>toezegging</i>	ZACHT
Gennep	267	100	159	8
Milsbeek	26	0	26	0
Ottersum	15	0	15	0
Heijen	16	4	12	0
Ven-Zelderheide	20	20	0	0
<i>Vigerend/incidenteel</i>	43	28	0	15
TOTAAL	387	152	212	23

In de navolgende paragrafen is een en ander per kern uitgewerkt. Dit biedt inzicht in de kwantitatieve en/of kwalitatieve mismatch van woningvraag en woningaanbod. De concrete woningbouwplannen zijn in de bijlage opgenomen.

De resultaten vormen voor de gemeente Gennep het vertrekpunt voor de heronderhandelingen met onze partners van wie woningbouwplannen in de woningbouwprogrammering staan opgenomen. In het geval van ondercapaciteit in een kern, mag nadrukkelijk niet op voorhand de conclusie getrokken worden dat toevoeging van woningen mogelijk is. De programmeringen van de kernen functioneren als communicerende vaten.

4.4 Opgave kern Gennep

GEGEVENS KERN GENNEP		01-01-2016	Prognose 2030
Totaal aantal inwoners		9.440	9.620
Aantal inwoners 60+		28,3%	38,4%
Aantal inwoners tot 30 jaar		30,9%	28,1%
Totaal aantal huishoudens		3.910	4.235
Aantal huishoudens 60+		40%	52%
Aantal huishoudens tot 30 jaar		6,5%	6,2%
WONINGBOUWPLANNEN (1 januari 2017)		267 woningbouwplannen	
WONINGBEHOEFTE 2015 – 2025		224 woningen	
Belangrijkste conclusies			
Kwantitatieve mismatch		• Overcapaciteit woningbouwplannen (43 woningen)	

Kwalitatieve mismatch	• Oppassen met toevoegen eengezinswoningen in koopsector (< € 250.000). • Stijgende behoefte aan seniorenwoningen/appartementen in koopsector. • Behoeftte aan kwaliteitsverbetering eengezinswoningen en toevoeging appartementen/seniorenwoningen in huursector.
------------------------------	---

Conclusie kern Genneep

Uit de factsheet concluderen we dat de woningbouwprogrammering van de kern Genneep een overcapaciteit kent. Er zijn meer woningbouwplannen voorgenomen dan dat er groei aan huishoudens wordt voorspeld. Wat de kwaliteit van de woningbouwprogrammering betreft, valt op dat er weinig gestapelde woningbouwplannen zijn. Dat geldt ook voor seniorenwoningen/multiwoningen.

De toevoeging van meer eengezinswoningen met een prijs van onder de € 250.000 is niet wenselijk. Hoewel er op de korte termijn vraag is naar woningen in dit segment, bestaat er op de lange termijn overcapaciteit in dit woonsegment. Verruiming van dit woonsegment kan op den duur nadelige gevolgen hebben voor het bestaand vastgoed in dit woonsegment: waardedaling, moeilijke afzetbaarheid, leegstand en uiteindelijk verpaupering.

Van enkele woningbouwinitiatieven is de exacte invulling nog niet bekend. Dit biedt kansen voor heronderhandeling en het samen sturen op kwaliteit.

4.5 Opgave kern Milsbeek

GEGEVENS KERN MILSBEEK		01-01-2016	Prognose 2030
Totaal aantal inwoners		2.740	2.450
Aantal inwoners 60+		31,9%	42,2%
Aantal inwoners tot 30 jaar		27,9%	26,1%
Totaal aantal huishoudens		1.170	1.130
Aantal huishoudens 60+		47%	59%
Aantal huishoudens tot 30 jaar		4,3%	4,9%
WONINGBOUWPLANNEN (1 januari 2017)		22 woningbouwplannen	
WONINGBEHOEFTE 2015 – 2025		60 woningen	
Belangrijkste conclusies			
Kwantitatieve mismatch		• Het aantal woningbouwplannen bedraagt een derde van de woningbehoefte.	
Kwalitatieve mismatch		• Geadviseerd wordt om een derde van de woningbehoefte in appartementen	

- te realiseren (koop en huur).
- Daarnaast is behoefte aan dure koopwoningen (> € 250.000).
- Behoeftte aan kwaliteitsverbetering eengezinswoningen huursector.

Conclusie kern Milsbeek

Uit de factsheet concluderen we dat de woningbouwprogrammering van de kern Milsbeek een ondercapaciteit kent. Er zijn minder woningbouwplannen voorzien dan dat er groei aan huishoudens wordt voorspeld. Woningbouw in de kleine kernen moet bij aantoonbare behoefte mogelijk zijn. Vanwege de overcapaciteit op gemeentelijk niveau, is toevoeging van woningbouwinitiatieven op dit moment niet wenselijk. Wij moeten sturen op de reductie van bestaande onwenselijke woningbouwplannen zodat er ruimte ontstaat voor kwalitatief goede woningbouwplannen.

Wat de kwaliteit betreft valt op dat er geen gestapelde woningbouwplannen zijn. Het advies uit het woonbehoefteonderzoek luidt echter dat een derde van de woningbouwprogrammering gestapeld mag zijn.

De toevoeging van eengezinswoningen met een prijs boven € 250.000 vormt een kans. Die woningen moeten in een landelijke omgeving gerealiseerd worden.

Van enkele woningbouwinitiatieven is de exacte invulling nog niet bekend. Dit biedt mogelijk kansen voor heronderhandeling en het samen sturen op kwaliteit.

4.6 Opgave kern Ottersum

GEGEVENS KERN OTTERSUM	01-01-2016	Prognose 2030
Totaal aantal inwoners	2.065	1.660
Aantal inwoners 60+	26,6%	39,2%
Aantal inwoners tot 30 jaar	32,3%	29,2%
Totaal aantal huishoudens	845	750
Aantal huishoudens 60+	41%	57%
Aantal huishoudens tot 30 jaar	5,9%	5,6%
WONINGBOUWPLANNEN (1 januari 2017)	15 woningbouwplannen	
WONINGBEHOEFTE 2015 – 2025	30 woningen	
Belangrijkste conclusies		
Kwantitatieve mismatch	Het aantal woningbouwplannen is de helft van de woningbehoefte.	
Kwalitatieve mismatch	- Geadviseerd wordt om een vijfde van de woningbehoefte in appartementen te realiseren (koop en huur). - Daarnaast is behoefte aan dure koopwoningen (> € 250.000). - Ook is er behoefte aan	

kwaliteitsverbetering
eengezinswoningen huursector.

Conclusie kern Ottersum

Uit de factsheet concluderen we dat de woningbouwprogrammering van de kern Ottersum een ondercapaciteit kent. Er zijn minder woningbouwplannen voorzien dan dat er groei aan huishoudens wordt voorspeld. Bij aantoonbare behoefte willen we woningbouw mogelijk maken. Vanwege de overcapaciteit op gemeentelijk niveau, is toevoeging van woningbouwinitiatieven op dit moment echter niet wenselijk. Wij moeten sturen op de reductie van bestaande onwenselijke woningbouwplannen zodat er ruimte ontstaat voor kwalitatief goede woningbouwplannen.

Wat de kwaliteit van de woningbouwprogrammering betreft valt op dat er geen gestapelde woningbouwplannen zijn. Het advies uit het woonbehoefteonderzoek luidt echter dat een vijfde van de woningbouwprogrammering gestapeld mag worden gerealiseerd.

De toevoeging van eengezinswoningen met een prijs boven € 250.000 vormt een kans. Die woningen dienen dan in een landelijke omgeving gerealiseerd te worden. De bestaande woningbouwplannen spelen in op deze kans.

4.7 Opgave kern Heijen

GEGEVENS KERN HEIJEN	01-01-2016	Prognose 2030
Totaal aantal inwoners	2.035	1.810
Aantal inwoners 60+	30,2%	41,4%
Aantal inwoners tot 30 jaar	29,7%	26,2%
Totaal aantal huishoudens	870	860
Aantal huishoudens 60+	44%	58%
Aantal huishoudens tot 30 jaar	4,6%	5,2%
WONINGBOUWPLANNEN (1 januari 2017)	16 woningbouwplannen	
WONINGBEHOEFTE 2015 – 2025	13 woningen	
Belangrijkste conclusies		
Kwantitatieve mismatch	aantal woningbouwplannen sluit aan bij de woningbehoefte.	
Kwalitatieve mismatch	- op korte termijn is enige vraag naar koop eengezinswoningen. Vraag kan opgevangen worden door doorstroming te creëren: toevoegen seniorenwoningen (koop en huur) opdat eengezinswoningen vrij komen. - Behoeftte aan kwaliteitsverbetering eengezinswoningen in huursector.	

Conclusie kern Heijen

Uit de factsheet concluderen we dat de woningbouwprogrammering van de kern Heijen aansluit bij de voorspelling in huishoudens.

Wat de kwaliteit van de woningbouwprogrammering betreft, is er enige vraag naar eengezinswoningen. Met de bouw van seniorenwoningen/multiwoningen kan doorstroming op de woningmarkt ontstaan. Senioren die nu eengezinswoningen bewonen kunnen dan doorstromen in hun wooncarrière naar kleinere woningen. Op die manier komen gezinswoningen vrij voor gezinnen. De multiwoningen van woningcorporatie Destion zijn overigens ook geschikt voor starters op de woningmarkt.

4.8 Opgave kern Ven-Zelderheide

GEGEVENS KERN VEN-ZELDERHEIDE		01-01-2016	Prognose 2030
Totaal aantal inwoners		810	810
Aantal inwoners 60+		29,6%	41,4%
Aantal inwoners tot 30 jaar		29%	26%
Totaal aantal huishoudens		335	365
Aantal huishoudens 60+		42%	58%
Aantal huishoudens tot 30 jaar		3%	2,7%
WONINGBOUWPLANNEN (1 januari 2017)		20 woningbouwplannen	
WONINGBEHOEFTE 2015 – 2025		13 woningen	
Belangrijkste conclusies			
Kwantitatieve mismatch		Het aantal woningbouwplannen is de helft meer dan de verwachte woningbehoefte.	
Kwalitatieve mismatch		- Er bestaat enige behoefte aan dure koopwoningen (> € 250.000). - Behoeft aan kwaliteitsverbetering eengezinswoningen huursector.	

Conclusie kern Ven-Zelderheide

Uit de factsheet concluderen we dat de woningbouwprogrammering van de kern Ven-Zelderheide een overcapaciteit kent. Er zijn meer woningbouwplannen voorgenomen dan dat er groei aan huishoudens wordt voorspeld. Aangezien het plan een gemeentelijke grondexploitatie is, kan hier relatief eenvoudig op kwantiteit gestuurd worden.

Wat de kwaliteit van de woningbouwprogrammering betreft valt op dat de toevoeging van eengezinswoningen met een prijs boven € 250.000 een kans vormt. De woningen in dit woonsegment moeten dan wel in een landelijke omgeving gerealiseerd worden.

We concluderen dat de bestaande woningbouwplannen goed inspelen op die kans.

5

BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Wonen vormt een basisbehoefte van ons allemaal. Hier dient, ongeacht het inkomen, een passende woning tegenover te staan. Voor 24% van alle 7136 huishoudens in Gennep zijn de woningen in eigendom van woningcorporaties. De betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Dit komt door een toenemende inkomensonzekerheid. Enerzijds zijn er de ontslaggolven en de flexibilisering van de arbeidsmarkt en anderzijds stijgen de salarissen nauwelijks. Het is onze taak om samen met woningcorporaties de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen voor lagere- en middeninkomens te waarborgen.

5.1 Wat zien wij op het gebied van betaalbaarheid?

Veranderende wet- en regelgeving

Volgens de Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden, moeten woningcorporaties zich vooral richten op hun kerntaak. Die kerntaak is bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Bovendien is vastgelegd dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel moeten worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen.

Woningcorporaties moeten 80% van hun voorraad aan betaalbare woningen toewijzen aan huishoudens onder het maximum huishoudinkomen van € 36.165 (prijspeil 2017). Dit wordt ook wel het *passend toewijzen* genoemd. Van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag dient 95% gehuisvest te worden in een huurwoning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (maximale huurprijs). De hoogte hiervan is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden.

Woningcorporaties mogen daarnaast 10% van hun sociale huurvoorraad toewijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen. Hierbij ligt het huishoudinkomen tussen de € 36.165 en de € 40.349 (prijspeil 2017). Voor deze huishoudens geldt geen aftoppingsgrens.

Ten slotte hebben woningcorporaties een vrije toewijzingsruimte van 10%. Bij deze vrije toewijzingsruimte moeten woningcorporaties echter voorrang geven aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke- of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. De

overige woningen kunnen worden benut voor toewijzing aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349. Deze huishoudens mogen overigens alleen gehuisvest worden in huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

De eerste aftoppingsgrens geldt voor een- en tweepersoonshuishoudens. De grens ligt op € 592,55 (peil 2017). Voor drie- en meerpersoonshuishoudens geldt de tweede aftoppingsgrens: € 635,05.
De maximum inkomensgrens voor huurtoeslag is in 2017 voor een eenpersoonshuishouden € 22.200, voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd € 30.150 en voor een meerpersoonshuishouden boven de pensioengerechtigde leeftijd € 30.175.
De liberalisatiegrens ligt op € 710,68

Betaalbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente Gennep

Zowel woningcorporatie Destion als woningcorporatie Mooiland houden zich aan het Europese besluit rondom de toewijzing van woningen aan lagere inkomens. Daarnaast hanteren ook beide woningcorporaties het passend toewijzen zoals de wet het voorschrijft.

Ruim 90% van het totaal aantal sociale huurwoningen heeft een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. Beide woningcorporaties garanderen bovendien een ruime huurvoorraad onder de eerste aftoppingsgrens van. Destion spreekt hierbij over een minimum van 75%. Mooiland heeft in haar strategie opgenomen dat zij 80% van de voorraad onder de tweede aftoppingsgrens houdt, waarvan 60% onder de eerste aftoppingsgrens.

Uit onderstaande tabel is de woningvoorraad afgezet tegen de huurprijs. Hieruit blijkt dat beide woningcorporaties boven hun garantiepercentage uitkomen.

SOCIALE HUURWONINGVOORRAAD	MOOILAND		DESTION	
Huurprijs	AANTAL	%	AANTAL	%
< € 409,52	216	17%	28	6%
Eerste aftoppingsgrens	606	48%	373	80%
Tweede aftoppingsgrens	371	30%	56	12%
Liberalisatiegrens	67	5%	9	2%
totaal	1260	100%	466	100%

Met name de goedkopere sociale huurwoningen met een huurprijs van < € 400 zijn schaars (14% van het totaalaanbod sociale huur).

Huurverhoging sociale woningvoorraad

De wettelijke spelregels rondom periodieke huurverhoging zijn vastgelegd in de Wet Doorstroming Woonmarkt. Daarnaast kunnen vanaf 1 juli 2017 huurders met een inkomen vanaf € 39.000 een extra huurverhoging krijgen. Enkele doelgroepen worden van deze extra inkomensafhankelijke huurverhoging ontlast. Te denken valt aan AOW'ers, huishoudens vanaf vier personen, chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers.

Uit de activiteitenplannen van Deston en Mooiland blijkt dat beide woningcorporaties voor 2017 lagere huurverhogingen doorvoeren dan dat hen is toegestaan.

Huurachterstanden sociale woningvoorraad

Met betrekking tot huurachterstanden meldt woningcorporatie Destion dat deze niet hoog zijn. De afgelopen jaren bedroeg de huurachterstand ongeveer 0,6% van de totale huuropbrengst. Mooiland meldt dat op peildatum 1 april 2016 er 189 huishoudens met huurachterstand zijn. Met de laatstgenoemde woningcorporatie hebben wij een samenwerkingsovereenkomst voor schulddienstverlening afgesloten. Door nauwe samenwerking willen we slepende incassotrajecten en huisuitzettingen voorkomen. In een vroeg stadium worden huurders door de gemeente benaderd om de schuldenproblematiek in kaart te brengen en hen schulddienstverlening aan te bieden.

Met woningcorporatie Destion wisselt de gemeentelijke schulddienstverlening vroegtijdig informatie uit over huurschulden. Op deze manier hanteert Destion een snelle en persoonlijke benadering bij betalingsproblemen opdat huisuitzetting kan worden voorkomen. Al in een vroeg stadium worden huurders die in betalingsproblemen dreigen te komen door relatiemedewerkers benaderd met de vraag of men begeleiding of financiële hulp nodig heeft. In bijna alle situaties is het mogelijk dat de huurder gebruik maakt van een kosteloze betalingsregeling. Beide werkwijzen sluiten aan bij het **Beleidsplan minima en schulddienstverlening 2015 - 2018**.

Bijdrage gemeente aan betaalbaarheid sociale huurwoningen

De gemeente draagt met haar grondprijzenbeleid indirect bij aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. De uitgifteprijs van een door de gemeente uit te geven bouwkveld bedraagt € 210 per vierkante meter (prijspeil 2017). Als de bouwgrond ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen is, dan geldt een gereduceerd tarief van 75%.

5.2 Wat willen wij op het gebied van betaalbaarheid?

Wij willen een ruime huurvoorraad onder de eerste aftoppingsgrens behouden.

Huurverhogingen moeten binnen de kaders van de Wet Doorstroming Woningmarkt blijven.

We willen financiële problemen en huisuitzettingen voorkomen. Huurachterstanden dienen daartoe door de Woningcorporaties in een vroegtijdig stadium in beeld gebrachte te worden.

5.3 Wat gaan we doen op het gebied van betaalbaarheid?

- *Wij maken concrete afspraken met de woningcorporaties over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Vooral de garantie van*

huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens staat hierbij centraal.

- *Wij maken afspraken met de woningcorporaties over de verdeling van huurprijssegmenten. Daarbij hebben we specifiek aandacht voor het schaarse segment van goedkopere sociale huurwoningen (huurprijs < € 400,-)*
- *Wij evalueren jaarlijks met beide woningcorporaties de garantie van huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens.*
- *Woningcorporaties houden zich bij huurverhogingen aan de kaders van de Wet Doorstroming Woonmarkt.*
- *Wij stemmen met de woningcorporaties hun beleid ter voorkoming van huisuitzetting af.*
- *Wij evalueren jaarlijks met de woningcorporaties de effectiviteit van de preventieve maatregelen ter voorkoming van huisuitzetting.*

5.4 Wat zien wij op het gebied van beschikbaarheid?

Veranderende wet- en regelgeving

De Woningwet 2015 stelt eisen aan het werkgebied van woningcorporaties. Zij mogen in slechts één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn. Met deze maatregel wordt de regionale verankering van de woningcorporaties en de focus op het werkgebied vergroot. De gemeente Gennep behoort bij de woningmarktregio die overeenkomt met de provinciegrenzen van Limburg. In deze woningmarktregio is woningcorporatie Destion actief. Woningcorporatie Mooiland heeft gekozen voor indeling bij de woningmarktregio van Noordoost-Brabant. De woningcorporatie heeft daar immers haar grootste woningbezit. Dit betekent dat Mooiland in Gennep geen gronden meer mag aankopen voor de ontwikkeling van nieuwbouw. De corporatie moet haar bestaande sociale huurwoningen uiteraard wel blijven onderhouden. Daarnaast mag de woningcorporatie woningbezit slopen en op hetzelfde kavel nieuwbouw ontwikkelen.

Demografische trends en ontwikkelingen

In de gemeente Gennep is sinds 2012 sprake van bevolkingskrimp. Vanwege de toename van een- en tweepersoonshuishoudens is er tot 2029 echter nog wel behoefte aan extra woningen. Het aantal extra benodigde woningen is evenwel minder dan het aantal geprogrammeerde woningen. Er bestaat dus een overschot aan woningbouwplannen. Dit maakt het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen onwenselijk. Wij willen niet meer

woningen (laten) realiseren dan er vraag naar is. De ruimte die wij hebben om te bouwen, willen wij daarom goed inzetten.

De regio Noord-Limburg heeft een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren waarbij gekeken is naar de woningbehoefte tot 2025. Uit dit woonbehoefteonderzoek blijkt dat de omvang van de sociale huurvoorraad in Gennep voldoet. Er bestaat echter wel een kwalitatief vraagstuk.

De bevolkingssamenstelling van Gennep verandert. Hieronder enkele cijfers uit de huishoudensprognose 2016:

TYPE HUISHOUDEN	2016	2030
Huishoudens > 60 jaar	42%	55%
Gezinshuishoudens	29%	25%
1-persoonshuishoudens	30%	35%
2-persoonshuishoudens	34%	34%

De conclusie is dat onze bevolking vergrijsst. Jongeren trekken weg uit de gemeente Gennep (ontgroening). Redenen zijn bijvoorbeeld studie, werk en een hoger voorzieningenniveau elders. Het merendeel van deze jongeren keert niet meer terug.

Deze demografische ontwikkelingen vragen om een gedifferentieerd woningaanbod. De vraag naar seniorenwoningen en appartementen neemt bijvoorbeeld toe en de vraag naar gezinswoningen neemt af. Wij constateren dat de woningvoorraad in de gemeente niet in overeenstemming is met de toekomstige woningbehoefte, er is sprake van een 'kwalitatieve mismatch'.

WONINGTYPE	% van de woningvoorraad
Appartementen	13%
2/1 kapwoningen	25%
Hoekwoningen	10%
Tussenwoningen	19%
Vrijstaande woningen	29%
Overig	4%

Het aandeel grondgebonden woningen overtreft ruimschoots het aandeel gestapelde woningen. De mismatch op de woningmarkt zal naar alle waarschijnlijkheid nog groter worden door de instroom en woonbehoefte van bijzondere doelgroepen op de woningmarkt.

Uitstroom intramurale opvang

De aanspraak op de voorraad betaalbare sociale huurwoningen is door ontwikkelingen in de zorgsector vergroot. Door extramuralisering in de ouderenzorg, de verstandelijk gehandicaptenzorg (VG) en de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) wonen mensen die

voorheen in een instelling gehuisvest zouden zijn, nu zelfstandig. Een goede en veilige woonplek is een belangrijke behoefte van iedere burger en een voorwaarde voor maatschappelijke participatie. Dit vraagt voor deze bijzondere doelgroep een transformatie van beschermd/begeleid wonen naar het beschermen van kwetsbare burgers midden in de samenleving.

Onder *beschermd wonen* verstaan wij het wonen in een accommodatie van een instelling met toezicht en begeleiding. De bewoners zijn niet in staat om zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving. De begeleiding is dan ook gericht op het bevorderen van de zelfredzaamheid en participatie.

In de gemeente Gennep zijn er ongeveer tien inwoners met een indicatie voor *beschermd wonen*. De indicatie wordt tot en met 2019 afgegeven door de gemeente Nijmegen. Daarna is de gemeente Gennep zelf aan zet.

Bij *begeleid wonen* is er sprake van een zelfstandige woonsituatie met begeleiding. In Gennep zijn er ongeveer 135 inwoners met een indicatie voor begeleiding.

De scheiding van wonen en zorg vraagt om passende woonconcepten. De verwachting is dat de vraag naar kleine en goedkope woonvormen, denk aan appartementen, patiowoningen en hofjes, zal gaan toenemen.

Stabiel wonen hangt naast passende woonconcepten ook af van de betrokkenheid van de directe omgeving. Activiteiten gericht op acceptatie zijn wezenlijk voor het succes van maatschappelijke participatie. Daarnaast is in het kader van leefbaarheid spreiding van deze bijzondere doelgroep over de buurten en wijken gewenst.

Om maatschappelijke participatie mogelijk te maken en de leefbaarheid te bevorderen in buurten en wijken is snel ingrijpen bij overlast en crisissituaties noodzakelijk. Hiervoor is samenwerking met woningcorporaties en zorgpartijen cruciaal. Op uitvoeringsniveau is deze samenwerking reeds aanwezig in een ketenoverstijgend overleg dat eens in de zes weken plaatsvindt. Daarnaast vindt er eens in de vier weken een overleg plaats tussen de zorgregisseur van de gemeente en de consultants leefbaarheid van beide woningcorporaties. Tijdens deze overleggen worden werkwijzen en trends besproken met betrekking tot de zorgdoelgroep. Op beleidsniveau bestaat geen overlegstructuur. We gaan onderzoeken of er behoefte bestaat aan georganiseerd, periodiek beleidsmatig overleg.

Instroom vergunninghouders

Vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, ook wel vergunninghouders genoemd, komen in aanmerking voor huisvesting. Gemeenten krijgen hiervoor halfjaarlijks een taakstelling opgelegd. In 2016 kreeg de gemeente Gennep 45 vergunninghouders toegewezen. Deze vergunninghouders dienden te worden gehuisvest in sociale huurwoningen. Deze forse taakstelling is in goede afstemming met beide woningcorporaties begin 2017 behaald.

Voor de huisvesting van vergunninghouders zijn we afhankelijk van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens. De overcapaciteit in de woningprogrammering maakt het niet zonder meer mogelijk om woningen aan de voorraad toe te voegen. Om aan onze taakstellingen te kunnen blijven voldoen, ontkomen we er daarom niet aan om vergunninghouders als bijzondere doelgroep aan te merken die voorrang mag krijgen op de sociale huurmarkt. Voorheen was deze voorrang wettelijk geregeld.

Voor nieuwe taakstellingen is met de woningcorporaties overeengekomen, dat Mooiland huisvesting aanbiedt voor twee derde deel van het aantal vergunninghouders en Destion voor een derde deel. Deze verhouding is gebaseerd op de omvang van hun woningvoorraden.

In 2016 hebben wij als gemeente gezocht naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor deze bijzondere doelgroep. Dit met als doel om de verdringing op de sociale woningmarkt af te doen nemen. Aangezien wij zelf niet over woningen beschikken, hebben wij particuliere woningeigenaren aangeschreven waarvan de woning te koop of leeg stond. Dit deden wij in kader van het ontzorgingsarrangement dat onderdeel uitmaakt van het Limburgs Maatwerk. De opbrengst van het ontzorgingsarrangement is laag te noemen. Concreet heeft het ons één woning opgebracht waarbij kamergewijze verhuur aan alleenstaande vergunninghouders is gerealiseerd.

Mutatiegraad sociale huurwoningen

De mutatiegraad geeft het aantal nieuwe verhuringen aan van bestaande sociale huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen. Met de mutatiegraad kan bepaald worden of er doorstroming bestaat in de sociale huursector. Onderstaand het overzicht van mutaties van beide woningcorporaties voor 2016:

MUTATIEGRAAD SOCIALE HUURWONINGEN 2016			
Corporatie / Kern	Aantal woningen	Aantal mutaties	Mutatiegraad
Mooiland			
Gennep	1260	131	10,4%
Destion			
Gennep	28	8	30%
Heijen	117	4	3%
Milsbeek	146	4	3%
Ottersum	165	7	4%
Ven-Zelderheide	33	2	6%

Een belangrijk deel van de mutaties houdt verband met de renovatie van de Weverflat (Gennep, Mooiland) en de oplevering van zes nieuwe woningen (Gennep, Destion). Als we deze mutaties buiten beschouwing laten, dan blijkt dat de mutatiegraad aan de lage kant is. De doorstroming in de sociale huursector is gering. Dit betreft een landelijke ontwikkeling.

Op lokaal niveau kan de verklaring voor een lage mutatiegraad enerzijds gezocht worden in de tevredenheid over de sociale huurwoningen, anderzijds kan dit verklaard worden door onvoldoende aanbod voor een volgende stap in de wooncarrière. In de paragraaf Demografische trends en ontwikkelingen is gebleken dat de woningbehoefte voor sociale huurwoningen in kwantitatieve zin volstaat maar in kwalitatief opzicht kansen biedt. De woningcorporaties staan daarom voor een transformatieopgave.

Transformatieopgave sociale huurwoningen

De kleinschalige nieuwbouwbehoefte die er bestaat voor sociale huurwoningen kan worden opgevangen door woningcorporatie Destion. Dit sluit aan bij de transformatieopgave die de woningcorporatie zichzelf heeft gesteld. Deze transformatieopgave houdt concreet in dat woningcorporatie Destion eengezinswoningen verkoopt, bestaand vastgoed sloopt en multiwoningen en maatschappelijk vastgoed terugbouwt. Deze transformatieopgave past bij de demografische ontwikkelingen van de gemeente Genneep. Het aantal gezinnen neemt af, en daarmee ook de vraag naar eengezinswoningen, terwijl de behoefte aan kleinschalige- en levensloopbestendige woningen toeneemt. De verkoop van eengezinswoningen kan zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Sociale huurwoningen worden verkocht aan zittende huurders die daarmee een vervolgstap maken in hun wooncarrière.

Verkoop sociale huurwoningen

Beide woningcorporaties hebben sociale huurwoningen aangewezen die verkocht kunnen worden. Voor Destion zijn dat 98 woningen, Mooiland heeft er 197 aangewezen, dit is samen ongeveer 20% van de gehele sociale woningvoorraad. Het is overigens niet de verwachting dat alle ter verkoop aangewezen woningen ook daadwerkelijk verkocht gaan worden. De verkoop van sociale huurwoningen speelt in op de lokale behoefte en met de opbrengst kunnen de corporaties investeren in kwaliteitsverbetering van de resterende voorraad.

Wij vinden het van belang dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor onze inwoners die hiervan voor hun huisvesting afhankelijk zijn. Wij zijn en blijven daarom in overleg met de woningcorporaties over hun verkoopbeleid en verwachten van hen een degelijke onderbouwing. Het voorgaande wordt concreet uitgewerkt in de prestatieafspraken. Daarnaast moet met het oog op een toekomstig overschot aan gezinswoningen niet alleen gedacht worden in termen van verkoop, maar ook in termen van sloop en wederopbouw van een ander woonsegment.

Huisvesting van jongeren

Wij krijgen signalen dat er voor jongeren weinig passend woningaanbod is in de sociale huursector. Woningcorporaties geven aan dat zij vanuit het aantal inschrijvingen niet kunnen beargumenteren of er een tekort is aan sociale huurwoningen voor jongeren. Onder de ingeschrevenen bevinden zich immers zowel passief woningzoekenden als actief

woningzoekenden. Passief woningzoekenden schrijven zich in bij meerdere woningcorporaties om zo inschrijfduur op te bouwen. Daarnaast reageren niet alle ingeschreven personen op de aangeboden huurwoningen. Bovendien kan de vraag worden gesteld of er inderdaad geen passend woningaanbod is of dat het bestaande woningaanbod niet aansluit bij de wensen en verwachtingen van de woningzoekende.

Rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, is het niet wenselijk om woningen te realiseren die niet aansluiten bij de woonbehoefte op langere termijn. De jongere woningzoekenden vragen om eengezinswoningen, terwijl uitbreiding van dit woonsegment op basis van het woonbehoefteonderzoek wordt ontraden. De oplossing moet dus niet gevonden worden in de toevoeging van gezinswoningen, maar in woontypen die doorstroming vanuit gezinswoningen stimuleren. Bijvoorbeeld seniorenwoningen: ouderen kunnen dan een volgende stap in hun wooncarrière maken waardoor een gezinswoning vrij komt.

Woningcorporatie Mooiland brengt geleidelijk aan het aantal jongere actief woningzoekenden in beeld. Onder een actief woningzoekende wordt een woningzoekende verstaan die minimaal één keer per jaar reageert op een geadverteerde woning. Gedurende een eerste onderzoeksperiode (circa 25 weken) waren er 174 actief woningzoekenden in de leeftijd van 18 t/m 29 jaar. Deze woningzoekenden hebben in totaal 326 maal gereageerd op de geadverteerde sociale huurwoningen van Mooiland. Dat is gemiddeld 1,9 reacties per woningzoekende. In de onderzoeksperiode zijn totaal 31 sociale huurwoningen door Mooiland verhuurd, waarvan 13 woningen aan mensen in de leeftijd van 18 t/m 29 jaar.

Uit voorgaande statistieken kan niet zonder meer geconcludeerd worden dat van de 174 actief woningzoekende jongeren er maar 13 geholpen zijn aan een huurwoning. Het komt immers voor dat jongeren gaan samenwonen nadat zij een woning toegekend hebben gekregen. Uit de huidige database kan woningcorporatie Mooiland niet afleiden hoeveel actief woningzoekende jongeren samen gaan wonen als één van hen een woning krijgt toegekend.

Het onderzoek van Mooiland moet ook meer inzicht gaan geven in de gemiddelde inschrijvingsduur van jongere woningzoekenden. De gemiddelde inschrijfduur van alle woningzoekenden die in 2016 een woning toegewezen hebben gekregen was 41 maanden. Nieuwe huurders in de leeftijd van 18 t/m 29 jaar stonden gemiddeld 34 maanden ingeschreven. Hierbij past overigens wel de kanttekening dat de inschrijvingsduur niets zegt over de lengte van de periode waarin de woningzoekende actief reageerde op advertenties (ook de passieve inschrijvingstijd wordt meegeteld).

Huisvesting van senioren

Gennep vergrijst. Het is dan ook niet vreemd dat zowel Mooiland als Destion huisvesting bieden aan een groot aantal oudere inwoners. In onderstaande tabel zijn alle huishoudens in huurwoningen op leeftijd gerangschikt. De aantallen zijn aangeleverd door Mooiland en betreffen ene bewerking van ABF Research gegevens (prognoses). Het betreft hier niet

alleen de sociale huursector, ook de huishoudens die in particuliere huurwoningen zijn gehuisvest zijn in de tabel opgenomen.

AANTAL HUISHOUDENS IN HUURWONINGEN								
Jaar	2016		2020		2025		2030	
Leeftijd	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
< 65 jr	1.560	64%	1.480	61%	1.380	58%	1.300	55%
65 -75 jr	410	17%	440	19%	440	18%	430	18%
> 75 jr	460	19%	500	20%	560	24%	640	27%
TOTAAL	2.430	100%	2.420	100%	2.380	100%	2.370	100%

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat het aantal huishoudens met een leeftijd tussen de 65 en 75 jaar door de jaren heen stabiel zal blijven. Het aantal huishoudens met een leeftijd van 75 en ouder stijgt. Het aantal huishoudens jonger dan 65 zal gaan dalen.

De druk op de (sociale) huurmarkt zal op den duur af gaan nemen. Het risico bestaat dat huurwoningen dan leeg komen te staan. Door nu al in te zetten op een transformatieopgave kan het demografische proces worden begeleid. Het hoge aantal senioren (65+) huishoudens in huurwoningen vraagt om een ander woonconcept. Woningen moeten levensloopbestendig worden gemaakt. Door de ouder wordende doelgroep worden ook andere eisen gesteld aan de woonomgeving, voorzieningen, mobiliteit en bereikbaarheid.

Het is overigens niet realistisch om aan te nemen dat elk huishouden bestaande uit senioren gehuisvest kan worden in nieuw ontwikkelde seniorenwoningen. De plancapaciteit is onvoldoende om daarin te voorzien. Nieuwbouw vormt dus een geringe bijdrage aan de oplossing. Het belangrijkste aandeel zal komen van kwalitatieve opwaardering van bestaand vastgoed.

Huisvesting van middeninkomens

Woningcorporatie Destion verkoopt sociale huurwoningen als starterswoningen aan huishoudens met een middeninkomen. Deze middeninkomens komen moeilijker aan een sociale huurwoning omdat corporaties slechts 10% van hun sociale woningvoorraad aan middeninkomens mogen verhuren. Bovendien krijgen deze middeninkomens moeilijker een hypotheek voor een reguliere koopwoning door de aanscherping van de regelgeving rondom de hypotheekverstrekking. De doelgroep dreigt hierdoor tussen wal en schip te geraken. Sociale koopwoningen vormen een reële optie omdat zij worden aangeboden onder het koopproduct Slimmer Kopen. Bij dit koopproduct kan een koper tot wel 30% korting krijgen op de verkoopprijs. Hierbij gelden dan wel afspraken over de terug- en doorverkoop.

Wij willen meer zicht krijgen op de doelgroep huishoudens met middeninkomens. Woningcorporatie Mooiland biedt vanuit haar prognosemodellen (een bewerking van ABF Research gegevens) een eerste inzicht in de omvang van deze doelgroep:

Aantal huishoudens met middeninkomen	2016	2020	2025	2030
Met voorkeur voor huur	300	320	325	320
Met voorkeur voor koop	630	635	670	700
Met voorkeur voor B.A.R.	5	10	8	7
Totaal	935	965	1.003	1.027

B.A.R. staat voor andere bewoonbare ruimten zoals woonboten of studentenkamers.

De inkomensgrens van middeninkomens lag in 2016 tussen de € 34.678 en € 44.360. Wij zien de voorkeur van middeninkomens voor koopwoningen stijgen terwijl de voorkeur van middeninkomens voor huurwoningen ongeveer gelijk blijft. Wij gaan in regionaal verband uitzoeken in hoeverre middeninkomens worden bediend in hun huisvesting.

Huisvesting van hogere inkomens

De vrije toewijzingsruimte van 10% die woningcorporaties mogen inzetten voor de verhuur aan hoge inkomens zet Destion in voor de huisvesting van senioren (65+) met een huishoudinkomen tussen de € 40.349 en € 45.717. Mooiland geeft aan dat huishoudens met een inkomen vanaf € 40.349 in principe niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, tenzij er sprake is van een zeer bijzondere én urgente woningvraag. Denk hierbij aan mensen met een zware zorgindicatie die naar een aangepaste zorgwoning willen verhuizen.

5.5 Wat willen wij op het gebied van beschikbaarheid?

Uit het voorgaande is gebleken dat een brede doelgroep voor huisvesting afhankelijk is van sociale huurwoningen. Denk aan jongeren, ouderen, middeninkomens, de uitstroom van het beschermd en begeleid wonen en vergunninghouders. Gezien de demografische ontwikkelingen en de verandering in de toekomstige woonbehoefte, ligt hier een uitdaging. Deze uitdaging wordt vergroot door een geringe bouwmogelijkheid en landelijke wetgeving die het werkgebied van woningcorporaties begrenst. Wij willen de huisvesting van al deze doelgroepen waarborgen. Met onze partners op het gebied van wonen (woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars en zorgorganisaties) gaan toekomstbestendige woonconcepten verkennen. Op deze wijze maken wij de doorstroming op de woningmarkt mogelijk waardoor de beschikbaarheid van woningen vergroot kan worden.

Naast deze geringe nieuwbouw dienen bestaande woningen kwalitatief opgewaardeerd te worden opdat deze beter gaan aansluiten bij de toekomstige woonbehoefte.

5.6 Wat gaan we doen op het gebied van beschikbaarheid?

- *Wij onderzoeken met de woningcorporaties hoeveel woningen er beschikbaar moeten zijn voor de bijzondere (zorg)doelgroepen en of de bestaande voorraad sociale huurwoningen hiervoor toereikend is.*

- *Wij werken mee met woningcorporaties en zorgpartijen aan activiteiten die het stigma rondom bijzondere (zorg)doelgroepen wegnemen.*
- *In nauwe samenwerking met woningcorporaties en zorgpartijen streven we naar gespreide huisvesting van de bijzondere (zorg)doelgroepen.*
- *Wij faciliteren en nemen deel aan periodiek overleg tussen woningcorporaties en zorgpartijen over hun uitvoeringstaken. We onderzoeken of er op beleidsniveau behoefte staat aan een vergelijkbare overlegstructuur.*
- *We delen de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van vergunninghouders met de woningcorporaties.*
- *We maken met woningcorporaties en zorgpartijen afspraken over alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de bijzondere (zorg)doelgroepen.*
- *We maken concrete prestatieafspraken met de woningcorporaties over hun verkoopbeleid en de monitoring daarvan. Zij brengen daarbij in beeld wie de kopers zijn.*
- *Wij brengen de omvang van de doelgroep huishoudens met middeninkomens in beeld en gaan na of het huisvestingsaanbod hiermee in overeenstemming is.*
- *Wij maken afspraken met de woningcorporaties over het in beeld brengen van het aantal actief woningzoekenden. Samen evalueren we de resultaten.*
- *Wij maken afspraken met de woningcorporaties over hun transitieopgave. Het gaat daarbij niet alleen om verkoop maar ook om aanpasbaarheid van het bestaand vastgoed en welke kansen sloop en herontwikkeling bieden.*
- *Wij maken afspraken met woningcorporaties over woningaanpassingen die tegemoet komen aan kwaliteit en comfort van wonen , bijvoorbeeld het levensloopbestendig maken van een woning.*

- *Binnen de marges van de plancapaciteit overleggen we met woningcorporaties, makelaars en ontwikkelaars over alternatieve woonconcepten die de doorstroming op de woningmarkt kunnen vergroten en die tegemoet komen aan de veranderende woonwensen.*

6

DUURZAAMHEID

Het duurzaamheidsvraagstuk is de afgelopen vijf jaar prominent op de politieke en maatschappelijke agenda gekomen. Zo ook in de bouwwereld en bij woningcorporaties. Het doel is helder: vanaf 2020 worden er alleen nog maar energie-neutrale woningen gerealiseerd en we hebben nog de tijd tot 2050 om de energiebehoefte van onze totale woningvoorraad te verduurzamen.

6.1 Wat zien wij op het gebied van duurzaamheid?

Rol gemeente in duurzaamheid

Verduurzaming van een woning biedt comfortverbetering maar heeft ook positieve gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen. Energiekosten vormen immers een aanzienlijk aandeel van de totale woonlasten. Desondanks zien wij dat het animo voor verduurzaming van woningen onder particuliere woningeigenaren gering is. Als gemeente kunnen wij hierin ook maar heel beperkt sturen: de consument bepaalt immers zelf het tempo van duurzame vernieuwing.

Wij hebben een voorbeeldfunctie en kunnen hier invulling aan geven door ons eigen vastgoed te verduurzamen en dit ook actief naar buiten toe uit te dragen. Daarnaast is een grote slag te slaan op het gebied van bewustwording.

Door de landelijke overheid en door de provincies wordt regelmatig ingestoken op duurzaamheidssubsidies en voordelige leenmogelijkheden voor de verduurzaming van vastgoed. Wij willen deze mogelijkheden actief onder de aandacht brengen van onze inwoners.

Het verduurzamen van een woning zorgt voor een hoop rompslomp. In de regio is daarom een digitaal energieloket opgericht. Bezoekers kunnen met één klik op de muis bespaartips voor hun eigen situatie opvragen.

In de gemeente Gennep is beperkte ruimte voor nieuwbouw. We vinden het juist daarom van belang om de plancapaciteit duurzaam te benutten. Bij de afweging van bestaande woningbouwplannen en toekomstige woningbouwinitiatieven richten we onze aandacht

nadrukkelijk op duurzaamheid. Wij sturen hierop via het lokaal afwegingskader (zie hoofdstuk 4). Daarnaast gaan we de mogelijkheden verkennen om via omgevingsvergunningen en belastingen verduurzaming te stimuleren (bijvoorbeeld WOZ-waarde koppelen aan energielabel).

Rol woningcorporaties in duurzaamheid

Met woningcorporaties maken we afspraken over duurzaamheidsinvesteringen. Hierbij is voornamelijk de afweging tussen de kostprijs van investeringen en de gevolgen voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen van belang. De doorberekening van duurzaamheidsinvesteringen in huurprijzen gaan we samen met de corporaties monitoren.

De investeringen kunnen (deels) gedekt worden uit aanvullende huuropbrengsten. Of de investeringen ook daadwerkelijk lagere energiekosten tot gevolg hebben, hangt voor een belangrijk deel af van het gebruikersgedrag van de huurders. Woningcorporaties zullen dus ook moeten insteken op de bewustwording bij huurders. De huurdersverenigingen kunnen op dit vlak een bijdrage leveren. Waar mogelijk zoeken we de samenwerking op en haken we aan bij elkaars kennis en kunde.

Beide woningcorporaties zien het belang van duurzaamheid in, hebben hier aandacht voor en willen hier zeker verder op inspelen. Zo geeft woningcorporatie Destion te kennen in de gemeente Gennep reeds een gemiddeld energielabel B te hebben. Alle woningen van Destion zijn, voor waar het technisch mogelijk is, voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie. Met dit gemiddelde energielabel voldoet Destion aan de afspraken die gemaakt zijn in het Convenant Energiebesparing Huursector. Op het gebied van duurzaamheid in de nieuwbouw houdt Destion zich aan de normen uit het Bouwbesluit.

Woningcorporatie Mooiland voelt zich als maatschappelijke organisatie ook verantwoordelijk naar de toekomstige generaties toe en zet derhalve in op duurzaamheid. Mooiland streeft ernaar om in 2025 alle huurwoningen op een energielabel B te hebben. Bij nieuwbouw en herstructurering haalt de woningcorporatie gemiddeld een energielabel A+.

6.2 Wat willen wij op het gebied van duurzaamheid?

Wij willen de bewustwording rondom duurzaamheid onder onze burgers vergroten door onder andere zelf het goede voorbeeld te geven. Daarnaast willen wij investeringen in duurzaamheid bij particuliere woningeigenaren prikkelen. Hiervoor gaan wij de mogelijkheden bij vergunningverlening in beeld brengen.

Woningcorporaties dienen het wooncomfort van hun huurders te verhogen met duurzaamheidsinvesteringen. De duurzaamheidsinvesteringen hebben daarnaast lagere energielasten als gevolg voor de huurder. Ook in de sociale woningmarkt zal moeten worden ingestoken op bewustwording.

6.3 Wat gaan we doen op het gebied van duurzaamheid?

- *Op het gebied van de verduurzaming van particulier vastgoed zetten wij in op bewustwording.*
- *Wij geven bekendheid aan landelijke en provinciale subsidies en leningen op het gebied van duurzaamheid.*
- *Wij gaan ons eigen vastgoed verduurzamen en we profileren ons hiermee.*
- *Wij gaan verkennen of wij het stimuleren van duurzaamheidsinvesteringen in onze regelgeving kunnen verankeren. Bijvoorbeeld via vergunningverlening en gemeentelijke belastingen.*
- *Wij sturen op duurzaamheid door toepassing van ons regionaal afwegingskader bij de toetsing van bestaande en nieuwe woningbouwinitiatieven.*
- *Met de woningcorporaties maken we afspraken over de verduurzaming van sociale huurwoningen en de gevolgen hiervan voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen.*
- *We maken met woningcorporaties afspraken over het naleven van het Convenant Energiebesparing Huursector. Hierbij is een gemiddeld energielabel B het uitgangspunt voor 2021.*
- *Wij maken afspraken met woningcorporaties over hun inzet ten aanzien van bewustwording onder de huurders over duurzaamheid. Hier is tevens een taak weggelegd voor de huurdersverenigingen.*
- *Wij benutten de samenwerkingskansen die zich voordoen op het vlak van duurzaamheid en uitwisseling van kennis en vaardigheden.*

7

WONEN MET ZORG

De bevolkingssamenstelling verandert. Structureel worden er minder kinderen geboren. Daardoor en doordat mensen steeds ouder worden vergrijst heel Nederland. De aanwas bestaat voornamelijk uit alleenstaanden. Daar waar de oplossing voor de woningnood na de Tweede Wereldoorlog vooral lag bij het in grote aantallen bouwen van eenvormige wijken, is de oplossing van de huidige woningbehoefte voornamelijk een kwalitatief vraagstuk.

7.1 Wat zien wij op het gebied van wonen met zorg?

Langer zelfstandig thuis wonen

De gemeente Gennep heeft zich altijd gekenmerkt door een sterk zorgkarakter. De vermaatschappelijking van gehandicapten en ouderen heeft de laatste jaren een sterke vlucht genomen, ook in Gennep. Dit zal in de komende jaren nog verder toenemen en er zullen kwetsbare mensen vanuit de geestelijke gezondheidszorg bijkomen. Naast de doelgroepen die geacht worden zelfstandig te gaan wonen, is er ook een groep die er zelf voor kiest om langer zelfstandig te blijven wonen. Deze doelgroep wil blijven wonen in de gezinswoningen waar ze hun kinderen hebben grootgebracht. In de vertrouwde buurt waar men zich veilig voelt. In deze buurt heeft men een sociaal netwerk opgebouwd waar men niet van ontwricht wenst te raken. Dit brengt een kwalitatief vraagstuk met zich mee op het gebied van wonen: woningen zullen geschikt gemaakt moeten worden voor bewoning van mensen met beperkingen. Deze problematiek doet zich zowel in de particuliere- als de sociale woningvoorraad voor.

Woonvoorzieningen vanuit de Wmo

Iedereen is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor veilig en zelfstandig wonen. Inwoners worden door de gemeente eerst op hun eigen kracht en verantwoordelijkheid gewezen. In de **Verordening maatschappelijke ondersteuning** staat omschreven dat maatwerk geleverd kan worden voor het treffen van woonvoorzieningen. Dit zijn enerzijds ingrepen van bouwkundige- of woontechnische aard en anderzijds vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten en niet-bouwkundige woonvoorzieningen. Deze

woonvoorzieningen dienen een passende bijdrage te leveren aan het realiseren van een situatie waarin de inwoner in staat wordt gesteld tot zelfredzaamheid of participatie en zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kan blijven wonen.

Er bestaan enkele weigeringsgronden voor het leveren van maatwerk. Denk hierbij onder andere aan situaties waarbij de burger op eigen kracht, met gebruikelijke hulp, met mantelzorg of met hulp van andere personen uit zijn sociale netwerk de beperkingen kan verminderen of wegnemen. Ook algemeen gebruikelijke voorzieningen worden geweigerd. Zo wordt het plaatsen van beugels en het verhogen van toiletten als algemeen gebruikelijk aangemerkt. Daar is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) niet voor. Het landelijk Aanjaagteam Langer zelfstandig wonen wijst erop dat burgers zich nog onvoldoende hun eigen verantwoordelijkheid realiseren. Wij hebben daarom de taak om de bewustwording bij onze inwoners te versterken door hen te wijzen op hun eigen verantwoordelijkheid in het toekomstbestendig maken/aanpassen van hun eigen woning.

Insteken op bewustwording

De Rijksoverheid heeft in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een checklist ontwikkeld voor de communicatie over langer zelfstandig wonen. Wij gaan na of wij onze communicatie naar de burgers toe op dit vlak kunnen verbeteren. Daarnaast geven we, net als bij duurzaamheid, bekendheid aan landelijke en provinciale subsidies en leningsmogelijkheden voor woningaanpassingen die het langer zelfstandig thuis wonen mogelijk kunnen maken.

Een van de nieuwe producten op de markt is de provinciale regeling Stimuleringslening Duurzaam thuis. De Provincie Limburg wil met deze lening huurders en eigenaar-bewoners stimuleren om te investeren in de kwaliteit van de bestaande woning. De Provincie Limburg maakt het mogelijk om hiervoor onder gunstige voorwaarden geld te lenen. Voor de lening komen maatregelen in aanmerking gericht op energiebesparing, het verhogen van energieopwekking, asbestverwijdering (uiterlijk in 2024 moeten alle asbestdaken zijn verwijderd!) en het vergroten van de levensloopbestendigheid van de woning.

Levensloopvriendelijke woonconcepten

Samen met onze partners willen wij sturen op kwaliteit. Onder partners verstaan wij woningcorporaties, zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars. Door op kwaliteit te sturen, hopen wij flexibiliteit te creëren. We heroverwegen de bestaande woningbouwplannen die kwalitatief gezien niet aansluiten op de woonbehoefte of we schrappen ze. Op deze wijze maken wij ruimte vrij voor kwalitatief goede initiatieven.

Wij willen een gedifferentieerd ofwel levensloopvriendelijk woningaanbod kunnen bieden. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een vraag naar kleinere woonvoorzieningen zoals seniorenwoningen en appartementen. Ook willen wij graag de ruimte kunnen bieden aan proeftuinen zoals het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en het wonen in

woongemeenschappen en hofjes. Met onze partners gaan we deze mogelijkheden, binnen de ruimte die wij hebben om te bouwen, verkennen.

Realisatie van mantelzorgwoningen

Het is niet noodzakelijk en zelfs niet wenselijk om elk woninginitiatief zomaar aan te houden. Aan initiatieven voor mantelzorgwoningen willen we tegemoet komen. Onder mantelzorg verstaan wij intensieve zorg of ondersteuning aan een hulpbehoevende, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden en die ten behoeve van diens zelfredzaamheid of participatie is. Deze zorg vloeit rechtstreeks voort uit een tussen personen bestaande sociale relatie, en overstijgt de gebruikelijke hulp van huisgenoten. De behoefte voor mantelzorg dient met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur te worden aangetoond. Normaal gesproken is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren waarbij er een bouwwerk wordt gerealiseerd of waarbij de gronden of bouwwerken gebruikt worden in strijd met het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning is echter niet vereist indien de activiteiten betrekking hebben op het gebruik van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Het spreekt voor zich dat de mantelzorgsituatie ongedaan moet worden gemaakt als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen. Op deze wijze wordt het 'illegaal' toevoegen van woonruimten voorkomen.

Realisatie van zorgwoningen

Het is al vaker aan de orde gekomen: de plancapaciteit in Gennep is zodanig, dat er zeer beperkt ruimte is om woningen toe te voegen. Zorgwoningen die gerealiseerd worden voor de huisvesting van mensen met een indicatie voor langdurige zorg/24-uurs zorg mogen echter wél worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze woningen gaan niet ten koste van de plancapaciteit. Zorgwoningen hebben immers geen woonbestemming, maar een maatschappelijke bestemming. Het wonen is hierbij ondergeschikt aan de zorg die geleverd wordt.

Wonen en zorg in de sociale woningvoorraad

In de woonvoorraad van beide woningcorporaties zijn sociale huurwoningen aanwezig die bij uitstek geschikt zijn voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen of voor huurders met een mobiliteitsbeperking. Het gaat dan om nultredewoningen, senioren/multiwoningen en appartementen. Daarnaast hebben beide corporaties een beperkt aandeel woningen dat geschikt is voor de doelgroep die uitstroomt uit het beschermd of begeleid wonen.

Het overgrote aandeel van de sociale huurwoningen betreft traditionele, grondgebonden gezinswoningen. Dit type woningen is minder geschikt voor aanpassing tot nultredewoningen: de plattegronden voldoen niet en de grondkavels zijn veelal te groot.

Wij vinden het van belang dat voldoende gezinswoningen in de sociale huursector levensloopbestendig zijn. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat voornamelijk ouderen graag woonachtig zijn in de nabijheid van zorginstellingen. Op deze wijze kunnen zij dicht bij huis zorg inkopen. Woningcorporaties dienen hiermee rekening te houden bij hun toewijzingssysteem. Bovendien zou het toewijzingssysteem voor zorggeschikte woningen zodanig moeten zijn, dat bij mutatie de aangepaste woning beschikbaar wordt gesteld aan een inwoner die baat heeft bij de reeds gerealiseerde aanpassing. Op deze wijze wordt het Wmo budget, en de aanpassingen die daaruit voortvloeien, effectief toegepast. Met woningcorporatie Destion zijn wij daarom overeengekomen dat woningen die al vanuit de Wmo zorggeschikt zijn gemaakt na mutatie eerst aan de gemeente worden aangeboden.

Woningcorporatie Destion verleent daarnaast voorrang aan mensen van 65 jaar of ouder bij de toewijzing van seniorenwoningen. Mooiland werkt juist niet meer met een voorrang voor 65-plussers. De ervaringen bij beide corporaties zijn positief. Ouderen lijken toch vooral te reageren op woonruimten die voorheen met voorrang aan deze doelgroep werden toegewezen en komen daar ook vaak in terecht. Dit omdat er vanuit andere doelgroepen minder wordt gereageerd op zulk een type woningen. Daarbij levert Mooiland nog steeds maatwerk in situaties waar dat nodig is.

7.2 Wat willen wij op het gebied van wonen met zorg?

Onze inwoners blijven steeds langer zelfstandig wonen. Zij hebben hierin een eigen verantwoordelijkheid en wij werken aan bewustwording hierover.

Wij werken in beginsel mee aan de realisatie van mantelzorgwoningen en zorgwoningen met een maatschappelijke bestemming.

We willen ruimte maken voor de ontwikkeling van nieuwe levensloopvriendelijke woonconcepten.

In de woningvoorraad van de corporaties moeten voldoende levensloopbestendige woningen zijn opgenomen.

Sociale huurwoningen met Wmo-voorzieningen moeten bij mutatie aan kandidaten worden aangeboden die baat hebben bij die voorzieningen.

7.3 Wat gaan we doen op het gebied van wonen met zorg?

- *Wij houden onze communicatie over langer zelfstandig wonen actueel en blijven alert op verbetermogelijkheden.*
- *Wij brengen landelijke en provinciale subsidie- en leenmogelijkheden voor het langer zelfstandig thuis wonen onder de aandacht van onze inwoners.*

- *Wij sturen op de kwaliteit van onze bestaande en toekomstige woningvoorraad. Dit doen we in samenwerking met onze partners zoals woningcorporaties, makelaars, zorgpartijen en ontwikkelaars. Doel is een gedifferentieerd en levensloopvriendelijk woningaanbod, dat past bij de beschikbare bouwruimte.*
- *Met onze partners in het wonen en de zorg gaan we de haalbaarheid verkennen van proeftuinen die passen binnen de beschikbare bouwruimte. Denk hierbij aan kleine woonvoorzieningen, collectie particulier opdrachtgeverschap en woongemeenschappen.*
- *Wij werken mee aan de realisatie van (tijdelijke) mantelzorgconstructies.*
- *Wij maken de realisatie van zorgwoningen met een maatschappelijke bestemming mogelijk.*
- *Met de woningcorporaties willen wij afspraken maken over levensloopvriendelijke (levensloopbestendige) sociale huurwoningen. Hierbij dient aandacht uit te gaan naar de ligging van sociale huurwoningen in de nabijheid van zorginstellingen.*
- *We gaan effectief om met Wmo-gelden. Met de woningcorporaties willen wij de toewijzingssystemen herzien voor zorggeschikte woningen en seniorenwoningen die vanuit de Wmo zijn aangepast.*

8

KWALITEIT EN LEEFBAARHEID

Om verschijnselen als leegstand en verpaupering te voorkomen zijn actieve bewoners nodig die samen voorzieningen overeind houden. Wij willen de samenleving in positie brengen en weerbaar maken door lokale kracht te zien, te benutten en te waarderen.

8.1 Wat zien wij op het gebied van leefbaarheid?

Versterken sociaal netwerk

De leefbaarheid in de gemeente Gennep is gemiddeld gezien ruim voldoende. Vrijwel alle kernen scoren volgens de modelmatige schatting van de leefbarometer tussen voldoende en goed. Onder leefbaarheid verstaan wij: ***de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de burger aan worden gesteld.***

De leefbaarheid heeft betrekking op het woonklimaat, de leefomgeving, veiligheid, bereikbaarheid, de aanwezigheid van voorzieningen en de sociale samenhang van buurten en wijken. De leefbaarheid van buurten kan vooral voor bijzondere doelgroepen extra van belang zijn om zelfstandig te kunnen wonen. Demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en ontgroening, zetten druk op de leefbaarheid in de gemeente Gennep. Wij willen het mogelijk maken voor jongeren om in de kleine kernen te blijven wonen en leven. Dit ter versterking van het sociaal netwerk. In de toekomst zullen ouderen in de kleine kernen aangewezen zijn op mantelzorg. Jongeren die kunnen blijven wonen in de kleine kernen, zullen naar verwachting hier een cruciale rol bij spelen. Daarnaast zijn gezinnen hard nodig om voorzieningen als basisscholen overeind te houden.

Wij sturen op een divers aanbod aan woonsegmenten die doorstroming in de wooncarrière mogelijk maken. Hiervoor gaan wij in overleg met onze partners zoals de woningcorporaties, makelaars, investeerders en zorgpartijen.

Startersleningen

Sinds 2009 kennen we in Gennep het begrip starterslening. Deze goedkope lening maakt het voor een starter op de woningmarkt mogelijk om een huis te kopen dat anders onbetaalbaar zou zijn. Met de lening wordt het verschil tussen het bedrag dat een starter

kan lenen op basis van zijn inkomen en de aankoopkosten van een woning overbruggd. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Sinds 2009 heeft de gemeente bijna zestig startersleningen verstrekt. Over een verstrekte starterslening hoeft de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald te worden, maar na drie jaar is normaal rente en aflossing verschuldigd. Het bedrag van de rente en aflossing op de gemeenterekening wordt weer in het fonds ondergebracht en de cyclus van het verstrekken van een lening kan doorgaan, net zolang als het fonds toereikend is (revoluerend fonds).

Medio 2015 heeft de provincie Limburg de Startersregeling geëvalueerd. Uit de evaluatie blijkt dat het instrument in een behoefte voorziet en dat de vraag naar startersleningen nog altijd stijgt. Bij de evaluatie is vooral gekeken naar het gebruik van de regeling en de eventuele effecten van de regeling op de Limburgse woningmarkt. Uit de evaluatie blijkt dat bijna alle startersleningen worden ingezet voor de aankoop van een bestaande woning.

Bijdrage gemeente in leefbaarheid

Wij vinden het van belang dat inwoners elkaar ontmoeten, dat ze meedoen aan de samenleving. We stellen daarom collectieve en/of individuele voorzieningen beschikbaar die inwoners ondersteunen om mee te doen aan de maatschappij. Bijvoorbeeld op het gebied van sport en bewegen, want dat komt de sociale cohesie ten goede. Het draagt bij aan de onderlinge samenhang binnen de gemeenschap en voorkomt sociaal isolement. Met **Gennep Doet Mee**. Hiermee stimuleren wij samen met de betrokken organisaties een gezonde en actieve leefstijl onder onze inwoners.

Gezond en actief leven draagt bij aan de eigen kracht van inwoners. Daardoor kunnen zij elkaar ook langer en beter ondersteunen. Wij zien graag dat zoveel mogelijk inwoners in beweging zijn en meedoen met sportieve activiteiten. Om dit te stimuleren zijn er meerdere beweegcoaches actief in onze gemeente, elk met zijn eigen expertise. De beweegcoaches helpen om dit mogelijk te maken. De beweegcoaches zetten zich ervoor in dat kinderen tijdens of na schooltijd kunnen sporten en bewegen. Zij stimuleren beweegactiviteiten voor ouderen. Ook ondersteunen zij bewegen en sporten voor specifieke doelgroepen, zoals mensen met een beperking.

De ontmoeting tussen burgers willen wij ook mogelijk maken in de openbare ruimte. Speel- en ontmoetingsplekken moeten nog meer van de buurt worden. We willen gebruikers daarom nog meer betrekken bij aanpassingen aan speelplekken. Zij weten immers het beste waar behoefte aan is in hun eigen buurt. Wij zorgen ervoor dat alle terreinen netjes onderhouden worden en veilig zijn. We gaan op initiatief van een wijk of buurt en mét de bewoners nieuwe speel- en ontmoetingsplekken realiseren, of gaan tot groot onderhoud en vervanging over.

In Gennep hebben wij ook verschillende subsidieregelingen die de leefbaarheid ten goede komen. Denk hierbij aan de **Subsidieregeling Ondersteunen Basisinfrastructuur Sociaal Domein**. Deze jaarlijkse subsidie is gericht op het ondersteunen van lokale vrijwilligersorganisaties. Denk bijvoorbeeld aan zangverenigingen, sportverenigingen, dorps- en wijkraden, ouderenorganisaties, bewoners- en vrijwilligersorganisaties. Voorwaarde is dat deze organisaties bijdragen aan de leefbaarheid van onze gemeenschap.

Daarnaast is er de **Subsidieregeling Stimulering Maatschappelijke Participatie**. Deze subsidieregeling is gericht op (eenmalige) nieuwe projecten en activiteiten, die het contact tussen inwoners vergroten en ervoor zorgen dat iedereen mee kan blijven doen in de Gennepse samenleving. Deze regeling staat open voor alle vrijwilligersorganisaties.

Wij gaan de haalbaarheid van een ideeëntrofee in beeld brengen. Die wedstrijd zal gericht zijn op ideeën die de leefbaarheid ten goede komen.

Het (Regionaal) Ruimtelijk kwaliteitskader: *In het kader van de uitwerking van de regionale bestuursafspraken POL2014 wordt een regionaal ruimtelijk kwaliteitskader voor het landelijk gebied opgesteld. Dit kwaliteitskader houdt de belangrijkste regionale opgaven op het gebied van landbouw, energie, de deltaopgave Maas, vrijetijdseconomie, woon en leefklimaat en de natuuropgave met elkaar in balans. Daardoor kan de regio mensen blijven trekken en binden om er te wonen, werken en verblijven. Uitgangspunt van het ruimtelijk kwaliteitskader is het motto “Verbinden waar het kan, scheiden waar het moet”. Zo kan voor bewoners en toeristen de belevingswaarde van het landschap worden vergroot door toegankelijkheid te realiseren bij een gecombineerde natuuropgave en deltaopgave (ruimte voor de rivier, beken en brongebieden en de Lob van Gennep). Ook dient een gezonde woon- en werkomgeving te worden beschermd door een gepaste afstand te houden tussen wonen, intensieve veehouderijen en milieubelastende bedrijvigheid. Bij het realiseren van de regionale opgaven en ambities is het wenselijk om kwaliteit centraal te stellen, en dat betekent lef tonen om keuzes te maken en slimme combinaties te zoeken.*

Het kwaliteitskader kan zich op termijn gaan uitstrekken tot de kernen. Dit houden we nauwlettend in de gaten.

Bijdrage woningcorporaties in leefbaarheid

De Woningwet 2015 schrijft gedetailleerd voor wat woningcorporaties kunnen bijdragen aan leefbaarheid. Zij mogen werken aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun sociale huurwoningen en voor de huurders die woonachtig zijn in deze huurwoningen. De bijdrage moet onderdeel zijn van de prestatieafspraken die de woningcorporaties sluiten met de gemeente en huurdersverenigingen. De maximale bijdrage van de woningcorporaties aan leefbaarheid bedraagt € 126,25 per jaar (peil 2016) per verhuureenheid onder de liberalisatiegrens. Een hoger bedrag is toegestaan indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken.

Woningcorporatie Destion geeft het bedrag aan leefbaarheid uit aan de zorgplicht ten aanzien van het woongenot van de huurder (bestrijding overlast), woonmaatschappelijk werk (bijvoorbeeld het oplossen van multiprobleem situaties en het aanstellen van een huismeester) en/of verbetering van de woonomgeving in de directe nabijheid van eigen woningen.

Woningcorporatie Mooiland brengt leefbaarheid nadrukkelijker in relatie met thema's als buurtkracht en participatie. Door burgers zelf verantwoordelijk te maken voor collectieve en publieke vraagstukken en samen te werken met huurders, instellingen en de gemeente denkt zij eerder en met beperktere inzet van financiën een oplossing te vinden voor vraagstukken rondom sociale problematiek (denk aan inkomensdaling en extramuralisering). In dat kader wil Mooiland dan ook graag met de gemeente nadere afspraken maken over de reikwijdte van het begrip leefbaarheid.

Diversiteit van huurders kan de leefbaarheid van een buurt of wijk vergroten. We willen daarom voorkomen dat bijzondere doelgroepen geconcentreerd worden gehuisvest. Met woningcorporaties gaan we daarom – voor zover dat mogelijk is – afspraken maken over spreiding van doelgroepen in sociale huurwoningen.

8.2 Wat willen wij op het gebied van leefbaarheid?

Wij willen het sociaal netwerk in de kernen versterken. Met het oog op de demografische ontwikkelingen, zijnde vergrijzing en ontgroening, gaan wij insteken op een divers woningaanbod. Dit uiteraard in overeenstemming met de beperkte bouwruimte die wij hebben. Op deze wijze kan doorstroming op de woningmarkt ontstaan en hopen wij jongeren aan de kernen te kunnen binden.

Daarnaast bieden wij startersleningen aan, die het voor jongeren mogelijk maken om een belangrijke stap in hun wooncarrière te zetten.

Wij stimuleren de mogelijkheden van ontmoetingen door voorzieningen en subsidies beschikbaar te stellen.

Met woningcorporaties maken we afspraken over de bandbreedte van het begrip leefbaarheid en de besteding van de financiële bijdrage die zij mogen leveren.

8.3 Actiepunten leefbaarheid

- *We versterken het sociaal netwerk in onze kernen door een gedifferentieerd woningaanbod te bieden. Dit woningaanbod creëren wij in overleg met onze partners op het gebied van wonen en zorg.*
- *Met woningcorporaties maken wij voor zover als mogelijk afspraken over sturing op het huurprijsbeleid en het toewijzingsbeleid. Wij*

willen een concentratie van bijzondere doelgroepen voorkomen. Dit ter ondersteuning van een goede leefbaarheid.

- *We helpen jongeren bij een volgende stap in hun wooncarrière door toepassing van startersleningen.*
- *Wij bevorderen de mogelijkheden tot ontmoetingen.*
- *We brengen onze subsidieregelingen die de leefbaarheid ondersteunen onder de aandacht van de inwoners.*
- *We gaan de haalbaarheid verkennen voor een ideeënwedstrijd (de ideeëntrofee) gericht op initiatieven die de leefbaarheid versterken.*
- *Met woningcorporaties spreken we af wat de reikwijdte is van het begrip leefbaarheid en welke activiteiten hiervoor in gang gezet moeten worden.*

9

BIJLAGEN

9.1 Lokaal Afwegingskader

STAP 1			
BEOORDELING RUIMTELIJK KADER			
1. Inbreiding of uitbreiding			
Inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied Uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de rode contour)			
Score:			
Inbreiding	Max. 2 punten	Uitbreiding	0 punten
2. Hergebruik bestaand vastgoed			
Zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, monumentale gebouwen, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed			
Score:			
JA	Max. 2 punten	NEE	0 punten
3. Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten			
Verdunnen: afname aantal woningen (t/m saldo 0) Verdichting: toename van het aantal woningen			
Score:			
Verdunnen	Max. 2 punten	Verdichten	0 punten
4. Herontwikkeling rotte plekken			
Zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid			
Score:			
JA	Max. 2 punten	NEE	0 punten
5. Versterken verzorgingsstructuur			
Levert het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?			
Score:			
JA	Max. 2 punten	NEE	0 punten

6. Ligging bij voorzieningen

Voor bepaalde doelgroepen (denk aan senioren) is het gunstig indien een woning gelegen is bij voorzieningen. Onder voorzieningen verstaan wij onder andere het openbaar vervoer, huisarts/apotheek, winkels en een 'huiskamer'.

Score:

JA

Max. 2 punten

NEE

0 punten

BEOORDELING VOLKSHUISVESTELIJK KADER

1. Kwalitatieve woningbehoefte

Aangetoond moet worden dat het woningbouwsegment bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het woonbehoefteonderzoek

Score:

JA

Max. 2 punten

NEE

0 punten

2. Bijzondere doelgroepen

Hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten, vergunninghouders, studenten, gescheiden personen, overige personen die dringend op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte

Score:

JA

Max. 2 punten

NEE

0 punten

3. Flexibel concept

Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte, maar dat op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een nieuwe behoefte?

Score:

JA

Max. 2 punten

NEE

0 punten

4. Tijdelijk concept

Betreft het een tijdelijk concept, dat na max. 10 jaar geheel uit de markt wordt genomen?

Score:

JA

Max. 2 punten

NEE

0 punten

5. Gevarieerde wijkopbouw

Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?

Score:

JA

Max. 2 punten

NEE

0 punten

6. Levensloopbestendige woning

Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn dan wel met een lift bereikbaar?

Score:

JA

Max. 2 punten

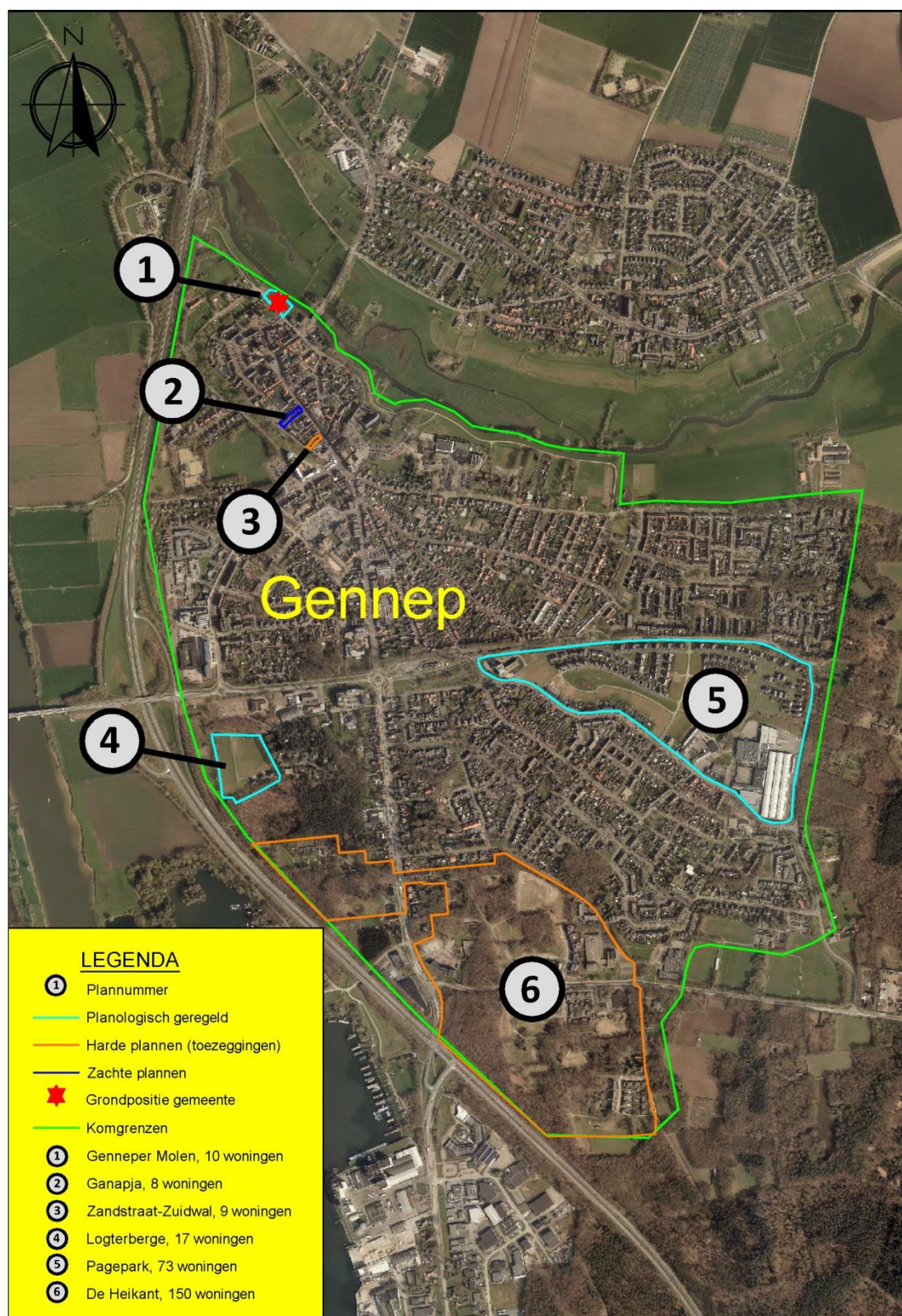
NEE

0 punten

7. Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm			
Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, coöperatie?			
Score:			
JA	Max. 2 punten	NEE	0 punten
8. Toekomstbestendig concept			
Is het een woonconcept waar gezien de demografische ontwikkelingen vraag naar kan ontstaan (denk aan patiowoningen, hofjes en meergeneratiewoningen)? En draagt het woonconcept bij aan de leefbaarheid van de kernen?			
Score:			
JA	Max. 2 punten	NEE	0 punten
9. Duurzaamheid			
Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)?			
Score:			
JA	Max. 2 punten	NEE	0 punten
• Bij een planscore tussen 0 en 4 punten, dan is het bouwplan niet wenselijk. • Scoort een plan tussen 5 en 8 punten, met minimaal 2 punten binnen het ruimtelijk kader, dan dient het plan heroverwogen te worden (aantal woningen, woonsegment, fasering etc.) • Als een plan meer dan 8 punten scoort, waarvan minimaal 4 binnen het ruimtelijk kader, dan bestaan er geen bezwaren tegen uitvoering van het plan.			

STAP 2			
BEOORDELING FINANCIËLE/JURIDISCHE GEVOLGEN			
10.Economische uitvoerbaarheid			
Is het huidig programma en fasering realistisch (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop; resultaten; is er al afgeboekt etc.)?			
JA		NEE	
11.Risico op planschade			
Risico op planschade als gevolg van planologische status (mits er geen voorzienbaarheid kan worden gecreëerd)			
JA		NEE	
12.Risico op schadeclaims			
Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen			
JA		NEE	
13.Schade voor gerealiseerde bouw			
Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen (ontstaan van onafgewerkte plannen met open plekken; relatie met kosten bouwrijp cq. woonrijp maken)?			
JA		NEE	

9.2 Woningbouwprogramma kern Genneep



1. GENNEPER MOLEN

Aantal woningen	10
Aantal koop / huur	ONBEKEND
Aantal grondgebonden/gestapeld	ONBEKEND
Prijssegment	ONBEKEND

Omschrijving: Het gaat om een gemeentelijke grondexploitatie. De locatie is uniek voor Gennepe. De invulling is nog niet bekend. Duidelijk is dat het gebied vraagt om kwaliteit waarbij de verbinding Niers-Centrum centraal staat.

2. GANAPJA, ZANDSTRAAT / ZUIDWAL

Aantal woningen	8
Aantal koop / huur	Onbekend
Aantal grondgebonden/gestapeld	GESTAPELD
Prijssegment	Onbekend

Omschrijving: De eerste plannen voor het project Ganapja dateren uit 2012. Aanvankelijk was sprake van veertien appartementen/studio's. Het huidige woningbouwplan voorziet in de realisatie van acht appartementen.

3. ZANDSTRAAT 43 / ZUIDWAL

Aantal woningen	9
Aantal koop / huur	ONBEKEND
Aantal grondgebonden/gestapeld	GESTAPELD
Prijssegment	LAGER PRIJSSEGMENT

Omschrijving: Zijde Zandstraat: vier appartementen met op de begane grond een winkelruimte. Bestaande woning boven winkelruimte wordt verbouwd tot deze vier appartementen, derhalve toevoeging van drie woningen.
Zijde Zuidwal: vijf appartementen.
De projectontwikkelaar is er nog niet over uit of het woningen in de koop- dan wel huursector of een mix daarvan worden.

4. RUIMTE VOOR RUIMTE LOGTERBERGE

Aantal woningen	17
Aantal koop / huur	KOOP
Aantal grondgebonden/gestapeld	GRONDGEBONDEN
Prijssegment	> € 250.000,-

Omschrijving: Het betreft hier de verkoop van kavels in de vrije sector. De kavels hebben een oppervlakte variërend van 689m² tot 1529m². Kopers hebben ook de mogelijkheid om een kavel inclusief woning te kopen.

5. PAGEPARK

Aantal woningen	73
Aantal koop / huur	8x KOOP / 65x ONBEKEND
Aantal grondgebonden/gestapeld	8x GRONDGEBONDEN / 65X ONBEKEND
Prijssegment	ONBEKEND

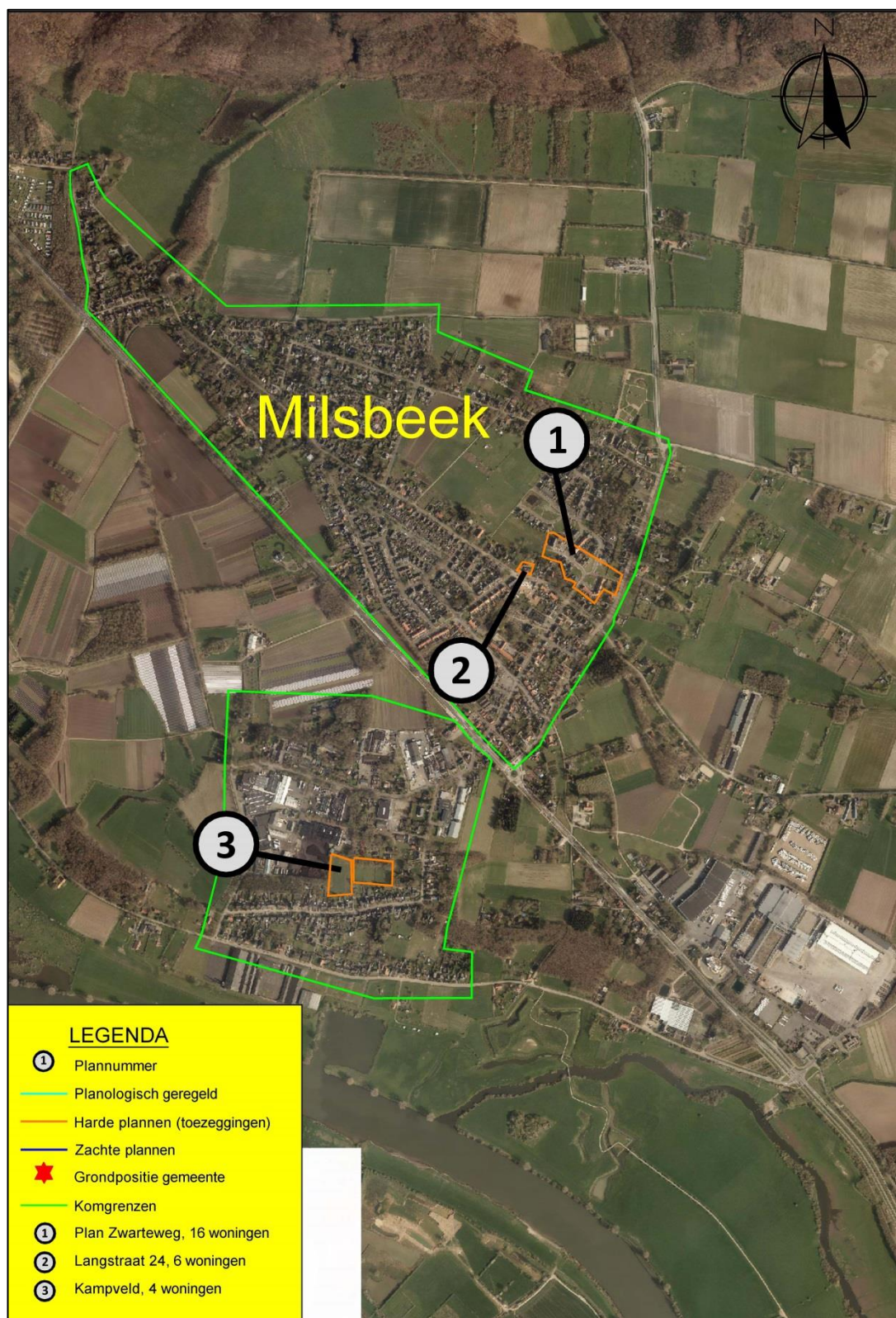
Omschrijving: Het Pagepark heeft een divers woningaanbod. Na een aantal jaren stil te hebben gelegen wordt er weer gebouwd. De projectontwikkelaar heeft een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren om te kijken welk product er ontwikkeld moet worden op Pagepark om de voortgang er in te houden. Er is ingezet op goedkope tweekappers van het type "De Beuk". In 2017 zullen er minimaal acht worden gerealiseerd.

6. HEIKANT

Aantal woningen	150
Aantal koop / huur	ONBEKEND
Aantal grondgebonden/gestapeld	ONBEKEND
Prijssegment	ONBEKEND

Omschrijving: De details van het te realiseren woonprogramma zijn nog niet bekend. De marktvraag is hiervoor in grote mate bepalend.

9.3 Woningbouwprogramma kern Milsbeek



1. ZWARTEWEG FASE 1

Aantal woningen	16
Aantal koop / huur	11x KOOP / 5x HUUR
Aantal grondgebonden/gestapeld	6x GRONDGEBONDEN / 10x ONBEKEND
Prijssegment	ONBEKEND

Omschrijving: Woningcorporatie Destion ontwikkelt een plan voor ouderen in de huursector. Het plan bestaat uit vijf grondgebonden multiwoningen. Bovendien wordt het plan voorzien van een huiskamer voor gemeenschappelijke activiteiten. Daarnaast is de gemeente eigenaar van een kavel dat verkocht zal worden in de vrije sector. De resterende kavels betreffen een particulier plan in de vrije sector.

2. LANGSTRAAT 24

Aantal woningen	6
Aantal koop / huur	KOOP
Aantal grondgebonden/gestapeld	GRONDGEBONDEN
Prijssegment	ONBEKEND

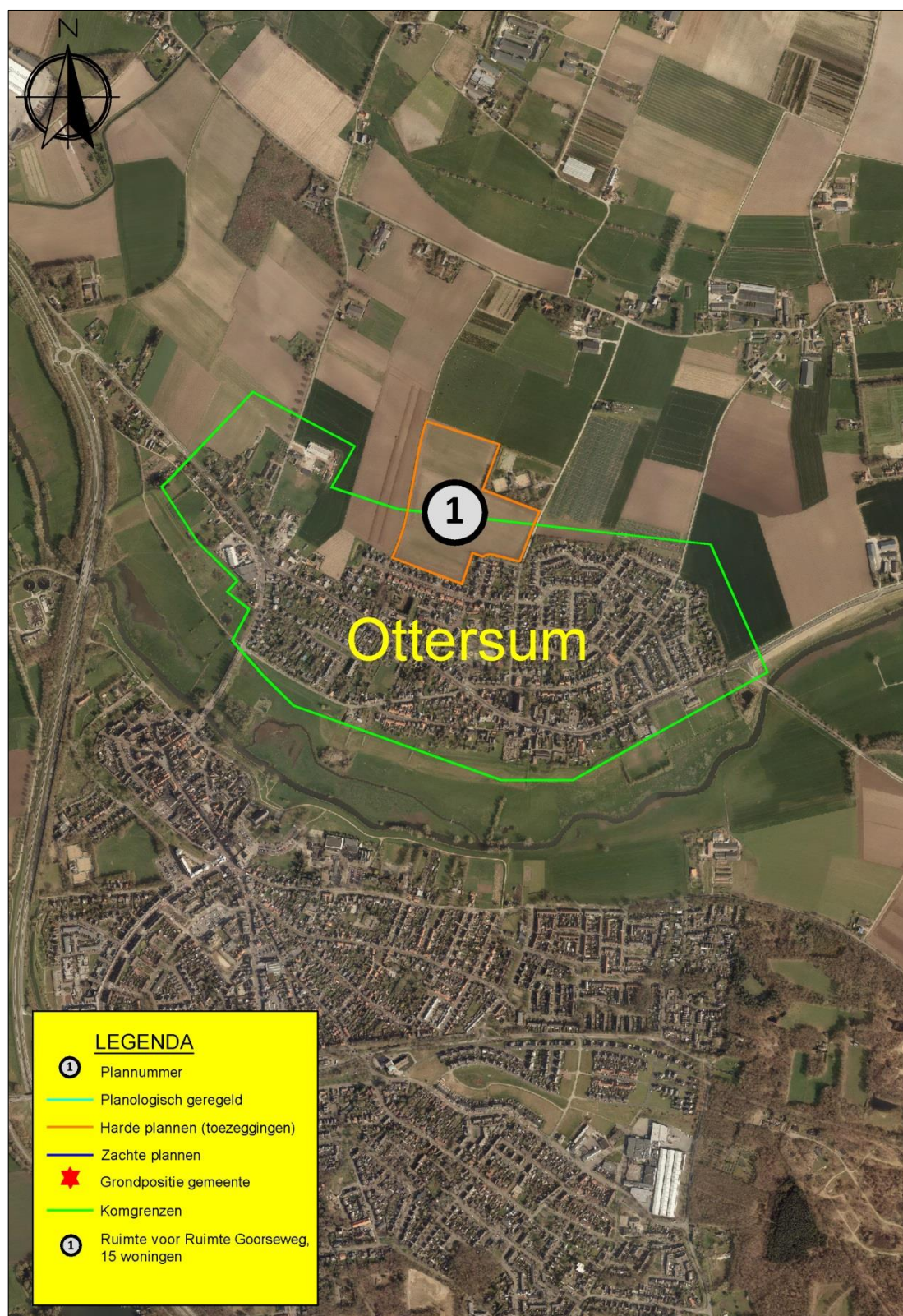
Omschrijving: Het betreft een particulier plan in de vrije sector voor de realisatie van drie geschakelde levensloopbestendige woningen en drie geschakelde starterswoningen.

3. KAMPVELD

Aantal woningen	4
Aantal koop / huur	KOOP
Aantal grondgebonden/gestapeld	GRONDGEBONDEN
Prijssegment	> € 250.000,-

Omschrijving: Het betreft een particulier plan in de vrije sector. Twee kavels voor kleinschalige bedrijvigheid met wonen en twee kavels voor wonen.

9.4 Woningbouwprogramma kern Ottersum

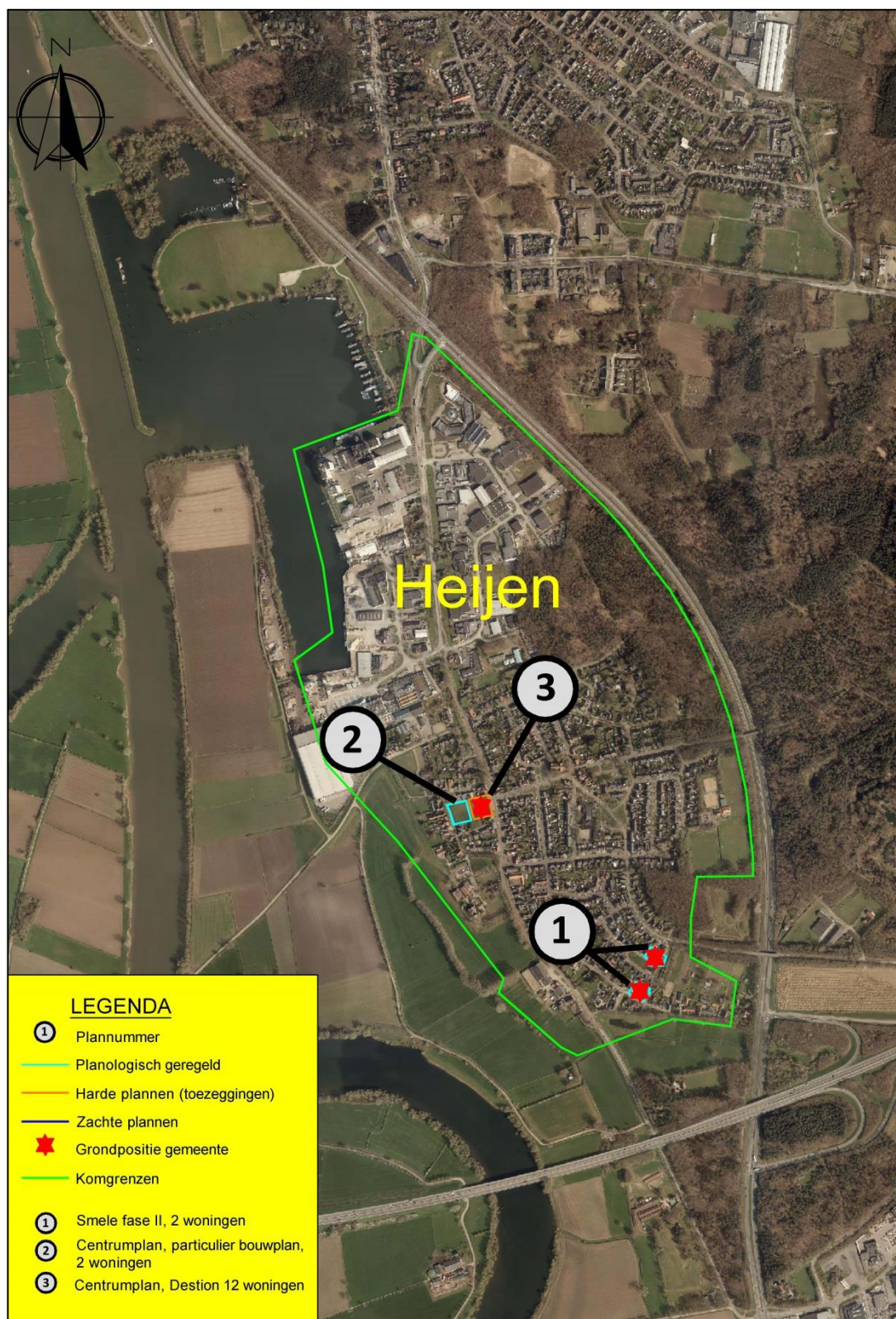


1. RUIMTE VOOR RUIMTE GOORSEWEG

Aantal woningen	15
Aantal koop / huur	KOOP
Aantal grondgebonden/gestapeld	GRONDGEBONDEN
Prijssegment	> € 250.000,-

Omschrijving: Het betreft hierbij de verkoop van kavels in de vrije sector. Het gebied dient nog planologisch te worden geregeld en bouwrijp te worden gemaakt. Wij zijn in het kader van Ruimte voor Ruimte in heronderhandeling om het aantal kavels naar beneden bij te stellen. Ons uitgangspunt in de heronderhandeling is momenteel: acht grotere bouwkavels voor het hoogste koopsegment om Ottersum aan de noordzijde af te ronden, alsmede twee bijzondere kavels ten behoeve van incidentele woningen in het huidige exploitatiegebied Goorsegweg. Alleen op basis van een goede stedenbouwkundige verkaveling waarmee de noordzijde van Ottersum wordt afgerond, kan ruimte ontstaan om enkele kavels toe te voegen aan het bouwplan RvR Goorsegweg. Het totaal aantal kavels in het plangebied is echter gemaximaliseerd op 15.

9.5 Woningbouwprogramma kern Heijen



1. SMELE FASE 2

Aantal woningen	2
Aantal koop / huur	KOOP
Aantal grondgebonden/gestapeld	GRONDGEBONDEN
Prijssegment	ONBEKEND

Omschrijving: Het betreft hierbij een gemeentelijke grondexploitatie voor de verkoop van kavels in de vrije sector.

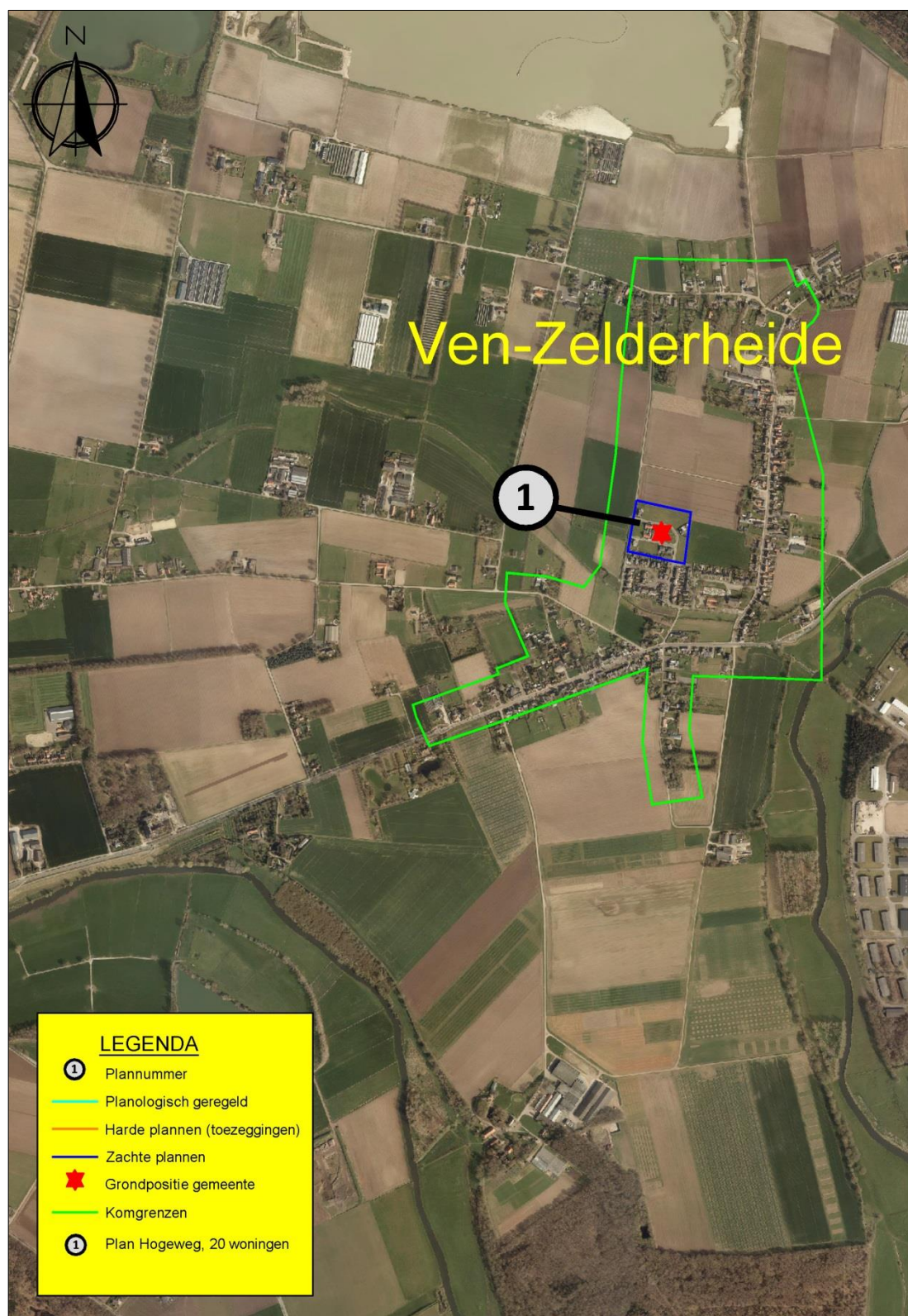
2. en 3. CENTRUMPLAN HEIJEN

Aantal woningen	14
Aantal koop / huur	2x KOOP / 12x HUUR
Aantal grondgebonden/gestapeld	12x GRONDGEBONDEN / 21x GESTAPELD
Prijssegment	ONBEKEND

Omschrijving: Woningcorporatie Destion ontwikkelt een plan voor ouderen in de huursector. Het plan bestaat uit tien grondgebonden multiwoningen en twee appartementen. Daarnaast wordt het plan voorzien van een huiskamer voor gemeenschappelijke activiteiten.

Verder zijn er op deze locatie twee particuliere kavels opgenomen die voor bebouwing geschikt worden gemaakt. Het betreft vrijstaande koopwoningen waarvoor in 2008 al een overeenkomst is gesloten.

9.6 Woningbouwprogramma kern Ven-Zelderheide



1. HOGEWEG	
Aantal woningen	20
Aantal koop / huur	KOOP
Aantal grondgebonden/gestapeld	GRONDGEBONDEN
Prijssegment	ONBEKEND
Omschrijving: Het betreft hierbij een gemeentelijke grondexploitatie voor de verkoop van kavels in de vrije sector.	



Gemeente Gennepe

Ellen Hoffmannplein 1, Postbus 9003, 6590 HD Gennepe

Tel. 0485-494141 E-mail: gemeente@gennepe.nl

Website: www.gennepe.nl

