

STAND VAN ZAKEN REGIONALE- EN LOKALE WOONVISIE EN HET WONINGBOUW- PROGRAMMA VAN DE GEMEENTE GENNEP



*Raadsinformatieavond
11 maart 2020*



PROGRAMMA

- 1) Stand van zaken regionale woonvisie
- 2) Resultaten lokaal woonbehoefteonderzoek
- 3) Resultaten onderzoek bestaand vastgoed
- 4) Resultaten behoeftepeiling standplaatsen
- 5) Woningbouwprogramma
- 6) Woningbouwrealisaties 2015 - 2020
- 7) Vervolgtraject lokale woonvisie

1) STAND VAN ZAKEN REGIONALE WOONVISIE

REGIONALE STRUCTUURVISIE WONEN 2016 - 2020	REGIONALE WOONVISIE 2020
• Reductieopgave tot 2020: → 40% overcapaciteit woningbouwplannen • Reductieopgave 2020 – 2030: → overige 60% overcapaciteit aan woningbouwplannen	• <u>GEEN</u> REDUCTIEOPGAVE!
• Woningbouw gebaseerd op huishoudensprognose oftewel sturen op kwantiteit	• Woonbehoefte bestaat uit huishoudensprognose + kwalitatieve bandbreedte • Sturen op kwaliteit: woningbouwplannen met het juiste woonsegment, op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep

1) STAND VAN ZAKEN

REGIONALE WOONVISIE

- Concept regionale woonvisie in BO Wonen d.d. 19/03/2020
- Vaststelling regionale woonvisie beoogd voor zomerreces oftewel d.d. 06/07/2020
- Provinciale huishoudens- en bevolkingsprognoses geüpdatet op 10/03/2020 → voorheen plm. 160 woningen tot 2030; nu plm. 260 woningen (+ kwalitatieve bandbreedte)

2) RESULTATEN LOKAAL WOONBEHOEFTEONDERZOEK

Uitvraag tweeledig:

1. Woonbehoefte jongeren 18 - 30 jaar
2. Woonbehoefte algemeen

Belangrijkste resultaten jongeren:

- 434 enquêtes: 286 thuiswonend en 148 zelfstandig wonend
- 77% thuiswonenden is tevreden met de huidige woonsituatie tegenover 86% zelfstandig wonenden
- Grootste deel jongeren wil in de gemeente Gennep blijven wonen
- 95 thuiswonenden willen zeker binnen 2 jaar op zichzelf wonen (waarvan er **26** dringend opzoek zijn naar een woning) en 57 thuiswonenden willen waarschijnlijk binnen 2 jaar op zichzelf wonen
- Thuiswonenden denken moeilijk aan een woning te komen. Echter, zij hebben weinig concreets ondernomen in de zoektocht naar een woning!
- Thuiswonenden zijn minder uitgesproken over hun woonvoorkeur: prijs en locatie belangrijkste voorkeuren

2) RESULTATEN LOKAAL WOONBEHOEFTEONDERZOEK

Belangrijkste resultaten jongeren:

- Zelfstandig wonenden hebben een uitgesproken woonvoorkeur: liefste koop en grondgebonden (traditioneel: 2[^]1-kap en vrijstaand)
- 67 zelfstandig wonenden willen verhuizen want huidige woning te klein of huur → koop
- 87 zelfstandig wonenden verhuizen alleen als ze hun ideale woning tegenkomen

CONCLUSIE:

Woningbouwprogramma dient gericht te worden op zowel starters (betaalbare huur, koopwoningen tot € 250.000 en tijdelijke woonconcepten) als doorstromers (grondgebonden levensloopbestendige woonconcepten en levensloopbestendige appartementen -zowel koop als huur-).

2) RESULTATEN LOKAAL WOONBEHOEFTEONDERZOEK

- **Woonbehoefte Gennep**

Vraag naar grondgebonden koopwoningen tot €250.000: overschot dreigt, maar wordt op termijn opgevangen door vraag uit de regio (LvC, Bergen, Mook en Middelaar en Nijmegen). Inzetten op goedkope koopappartementen tot €250.000, huurappartementen (deels kwalitatieve vraag) en vrije sector grondgebonden woningen.

- **Woonbehoefte Milsbeek**

Vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen: overschot dreigt, maar wordt op termijn opgevangen door vraag uit de regio. Inzetten op duurdere grondgebonden woningen en betaalbare huurappartementen.

- **Woonbehoefte Ottersum**

Vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen: overschot dreigt, maar wordt op termijn opgevangen door vraag uit de regio. Inzetten op huurappartementen en levensloopbestendige (kleinere) wooneenheden.

2) RESULTATEN LOKAAL WOONBEHOEFTEONDERZOEK

- **Woonbehoefte Heijen**

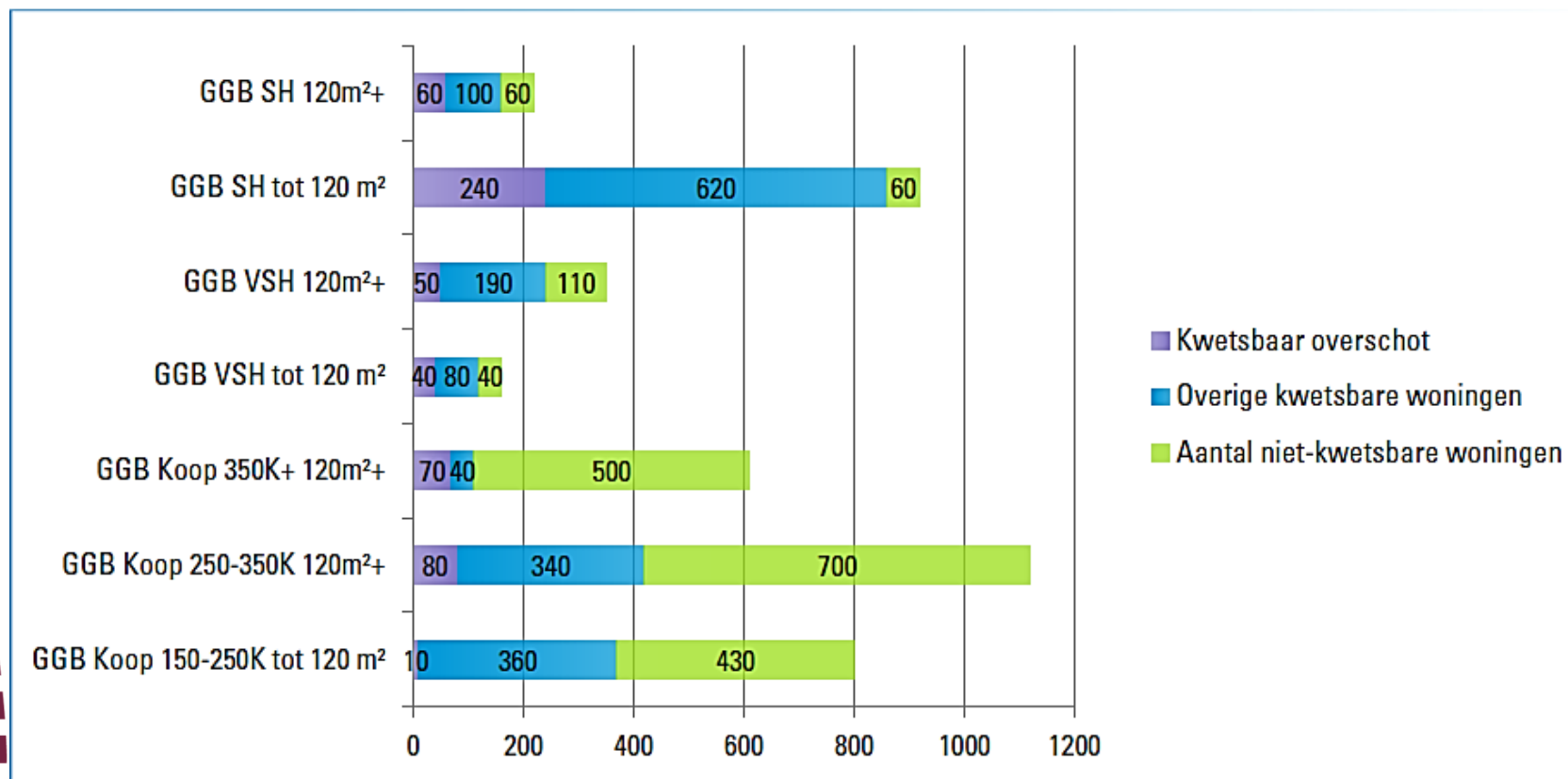
Vraag naar grondgebonden koopwoningen tot €250.000: overschot dreigt, maar wordt in de toekomst opgevangen door vraag uit de regio. Inzetten op de toevoeging van kleinschalige koop- en huurappartementen.

- **Woonbehoefte Ven-Zelderheide**

Vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen: overschot dreigt, maar wordt op termijn opgevangen door vraag uit de regio. Inzetten op grondgebonden huurwoningen.

3) RESULTATEN ONDERZOEK BESTAAND VASTGOED

Figuur 16: Overlap overschotten en kwetsbaarheid



Bron: analyses Stec Groep (2019).

3) RESULTATEN ONDERZOEK BESTAAND VASTGOED

Stec Groep ziet structureel grote behoefte aan appartementen (huur en vrije sector) en nultredenwoningen in Gennep. Het advies luidt dan ook:

Poog traditionele woningbouw (grondgebonden gezinskoopwoningen) te beperken. Als hier overschotten in ontstaan, daalt ook de waarde van reeds bestaande woningen. Overheden schuiven op deze wijze de rekening door naar toekomstige generaties en particuliere huiseigenaren.

Door demografische ontwikkelingen ontstaan overschotten in kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en relatief ruimere, dure reguliere grondgebonden koopwoningen.

63% van de kwetsbare woningen betreft particulier eigendom. De kwetsbare woningvoorraad ligt voornamelijk in de kernen Gennep en Ottersum.

Oplossingen: bestaande regelingen (Duurzaam Thuis) en prestatieafspraken.

4) RESULTATEN BEHOEFTE- PEILING STANDPLAATSSEN

Resultaat behoeftepeiling gemeente Gennep: 0 standplaatsen

Behoeftepeiling geeft vertekend beeld: bij gemeente bekende belanghebbenden hebben geen respons gegeven op de behoeftepeiling

Bij Destion staan 9 personen ingeschreven als woningzoekenden met een voorkeur voor een standplaats

Zoektocht naar locatie realisatie standplaatsen vindt plaats

Rapportage behoeftepeiling wordt provincie breed openbaar gemaakt op 24/03/2020

5) WONINGBOUWPROGRAMMA

GENNEP

In totaal 375 woningen:

- 66 in de traditionele bouw (gezinskoopwoningen: rijtjes, vrijstaand en 2[^]1-kap)
 - 16 koop appartementen
 - 13 sociale huurwoningen (8 grondgebonden en 5 appartementen)
 - 20 vrije sector appartementen
 - 260 woonsegment nog niet bekend
-
- Van het totaal zijn er 35 woningen levensloopbestendig
 - Van het totaal zijn er 5 woningen aangemerkt voor starters
 - Van 335 woningen is de doelgroep nog niet bekend

5) WONINGBOUWPROGRAMMA

MILSBEEK

In totaal 72 woningen:

- 30 in de traditionele bouw (gezinskoopwoningen: rijtjes, vrijstaand en 2¹-kap)
- 34 sociale huurwoningen (13 grondgebonden en 21 appartementen)
- 7 vrije sector appartementen
- 1 woonsegment nog niet bekend

- Van het totaal zijn er 36 woningen levensloopbestendig
- Van het totaal zijn er 16 woningen aangemerkt voor starters
- Van woningen 20 is de doelgroep nog niet bekend

5) WONINGBOUWPROGRAMMA

OTTERSUM

In totaal 62 woningen:

- 27 in de traditionele bouw (gezinskoopwoningen: rijtjes, vrijstaand en 2[^]1-kap)
- 8 sociale huurwoningen (8 grondgebonden-/nultredenwoningen)
- 20 vrije sector appartementen
- 7 woonsegment nog niet bekend

- Van het totaal zijn er 34 woningen levensloopbestendig
- Van 28 woningen is de doelgroep nog niet bekend

5) WONINGBOUWPROGRAMMA

VEN-ZELDERHEIDE

In totaal 42 woningen:

- 19 in de traditionele bouw (gezinskoopwoningen: rijtjes, vrijstaand en 2[^]1-kap)
- 3 sociale huurwoningen (grondgebonden)
- 20 woonsegment nog niet bekend

- Van het totaal zijn er 5 woningen levensloopbestendig
- Van het totaal zijn er 17 woningen aangemerkt voor starters
- Van 20 woningen is de doelgroep nog niet bekend



5) WONINGBOUWPROGRAMMA

HEIJEN

In totaal 20 woningen:

- 19 in de traditionele bouw (gezinskoopwoningen: rijtjes, vrijstaand en 2[^]1-kap)
- 1 woonsegment nog niet bekend
- Van het totaal zijn er 16 woningen aangemerkt voor starters
- Van 4 woningen is de doelgroep nog niet bekend

5) WONINGBOUWPROGRAMMA

UITDAGINGEN/KANSEN WONINGBOUWPROGRAMMA

Gesprek aangaan over exacte invulling woningbouwplannen: veel onbekend.

Totaal woningbouwprogramma omvat 571 woningen. De provinciale- en regionale koers stuurt niet aan op reductie, maar biedt een kwalitatieve bandbreedte bovenop de huishoudensgroei (plm. 260 + bandbreedte).

Lokaal sturen op de toevoeging van kwaliteit! Oftewel de juiste woning, op de juiste plek en voor de juiste doelgroep.

6) WONINGBOUWREALISATIES 2015 - 2020

2015: 2 woningen

2016: -3 woningen (meer gesloopt dan gebouwd: Weverflat)

2017: 23 woningen

2018: 34 woningen

2019: 25 woningen

2020: 2 woningen

Vergund en in aanbouw: 92 woningen

7) VERVOLGTRAJECT LOKALE WOONVISIE

- Stakeholdersbijeenkomst organiseren (corporaties, huurders, zorginstellingen, makelaars, ontwikkelaars, buurt- en wijkraden, raadsleden etc.)
- Verdiepende bijeenkomst met corporaties en huurders (woonvisie is basis voor prestatieafspraken)
- Afstemming zoeken met andere beleidsterreinen/input vragen bij collega's
- Concept opstellen en toetsen bij kopgroep bestaande uit selectie stakeholders en bestuurder(s)
- Definitief rapport opstellen en ter vaststelling aanbieden aan de raad. Planning: najaar 2020

HEEFT U NOG VRAGEN?

