

Datum : 4 oktober 2022

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 535906

Onderwerp : Vaststellen van de Lokale Woonvisie: 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen'

Geachte raad,

De provincie Limburg heeft op 29 juni 2020 de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 vastgesteld. Hierin staan kaders die duidelijk maken hoe de provincie vanuit het beleidsveld Wonen een bijdrage kan leveren aan een gezonde Limburgse woningmarkt. Deze kaders zijn verder uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 die op 14 september 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad. De Regionale Woonvisie stuurt aan op de realisatie van kwalitatief wenselijke woningen op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep. De Regionale Woonvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de Lokale Woonvisie, die nu voor ligt.

Deze Lokale Woonvisie bevat een kwantitatieve- en kwalitatieve woonopgave voor de gemeente Gennep. Daarnaast biedt de Lokale Woonvisie een basis voor de te maken prestatieafspraken met de 2 woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente Gennep.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

De Lokale Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' inclusief zienswijzenverslag vast te stellen.

ARGUMENTEN

Er zijn meerdere redenen voor het opstellen van een Lokale Woonvisie. Als 1^e dient de Lokale Woonvisie als programma onder de Omgevingswet. De te verwachten invoeringsdatum van de Omgevingswet is 1 januari 2023. Als 2^e is de Lokale Woonvisie de basis voor prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. In de herziene Woningwet (2015) is de taakafbakening voor de woningcorporaties beschreven. Ook is de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurderorganisaties met deze wet intensiever geworden. Over de opgaven voor de sociale huursector maken partijen gezamenlijk prestatieafspraken. Deze Lokale Woonvisie vormt hiervoor de basis. Als laatste dient de Lokale Woonvisie als basis voor publiek-private samenwerking. De Lokale Woonvisie maakt helder hoe we met elkaar samenwerken om onze ambities op het gebied van wonen waar te maken, zowel binnen de gemeente als met externe betrokkenen.

Maar de Lokale Woonvisie vormt ook de start van een nieuwe manier van samenwerken met onze partners op de woningmarkt. Onder inwoners, ontwikkelaars, woningcorporaties leven tal van goede ideeën om het woningaanbod in Gennep verder te verbeteren.



Dan is het wel belangrijk dat er voldoende flexibiliteit is om ruimte te geven aan deze initiatieven en om de koers bij te stellen als de markt daarom vraagt.

De Lokale Woonvisie vormt ons vertrekpunt voor een gezonde woningmarkt waar we werken aan een woningaanbod dat kwalitatief én kwantitatief aansluit op de toekomstige woonbehoefte. We willen insteken op een divers woningaanbod, om zowel voor ouderen als jongeren voldoende toegankelijke woningen te hebben. Het thema Wonen staat hoog op de agenda. In iedere kern zouden voldoende passende woningen moeten zijn voor doelgroepen als starters, kleine huishoudens, zorgvragers, bijzondere doelgroepen en internationale werknemers.

De doelstellingen zijn ondergebracht in vijf thema's, namelijk:

1. Voldoende en de juiste woningen
2. Duurzame woningvoorraad
3. Wonen-zorg-welzijn
4. Leefbare wijken en kernen
5. Samenwerken aan uitvoering

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De Lokale Woonvisie stuurt aan op meer en snellere woningbouw. Hierbij moeten we ervoor zorgen dat we flexibel zijn en ons niet binden aan vaste cijfers. De woningmarkt is namelijk steeds in ontwikkeling en kan te allen tijde veranderen. Als we hier niet voor waken kan dit bijvoorbeeld leiden tot oplopende leegstandcijfers en stagnatie verkoop.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

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

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Bij de totstandkoming van deze Lokale Woonvisie zijn diverse partijen betrokken geweest.

Concept-visie ter inzage

De concept-Lokale Woonvisie heeft ter inzage gelegen in de periode van 26 november t/m 13 december 2021. Er zijn in deze periode 6 zienswijzen ingediend. In de zienswijzen worden enkele ondergeschikte fouten en onduidelijkheden in de concept-Lokale Woonvisie geconstateerd. Daarnaast zijn er zienswijzen ontvangen waarbij de woningbouwmogelijkheden van de kernen worden aangehaald.



De zienswijzen waaruit de ondergeschikte fouten en onduidelijkheden blijken, hebben geleid tot verduidelijkingen, correcties en aanpassingen. Deze hebben echter geen aanleiding gegeven tot het maken van fundamenteel andere keuzes in de concept-Lokale Woonvisie. Voor een volledig beeld van de zienswijzen, verwijzen wij u naar het zienswijzenverslag.

Na het collegebesluit op 4 oktober 2022 om deze Lokale Woonvisie ter vaststelling aan te bieden aan de raad, ontvingen diegenen die een zienswijze hebben ingediend een brief (bijlage 4) waarin zij op de hoogte werden gesteld van het besluit. Bij de brief werd het zienswijzenverslag (incl. ambtshalve wijzigingen) toegevoegd (bijlage 3).

Gesprekken en bijeenkomsten

In februari 2021 zijn er gesprekken gevoerd met beide woningbouwcorporaties en hun huurders over de thema's op het gebied van sociale woningvoorraad. Ook hebben er in deze maand bijeenkomsten plaatsgevonden met zowel interne als externe stakeholders. Vervolgens is het concept-woonbeleid voorgelegd aan een multidisciplinaire ambtelijke projectgroep. Het uiteindelijke resultaat is een gedragen en integrale Lokale Woonvisie.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Maas- en Niersbode en op de website: www.gennep.nl/woonvisie gepubliceerd. Alle stakeholders worden per e-mail op de hoogte gebracht van het collegebesluit. Na vaststelling door de raad wordt de Lokale Woonvisie (bijlage 1) digitaal beschikbaar gesteld op www.gennep.nl/woonvisie.

JURIDISCHE PARAGRAAF

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

FINANCIËN

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

UITVOERING EN VERVOLG

Voor de uitvoering van deze Lokale Woonvisie hebben we een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het programma beslaat acties voor de eerste 2 jaar. Dit is een apart document, omdat het een dynamisch document is dat tussentijds sneller moet kunnen worden bijgesteld. Het uitvoeringsprogramma zullen we jaarlijks monitoren. Ook bespreken we jaarlijks de stand van zaken van de Lokale Woonvisie met onze stakeholders. Dit zijn onder andere de woningcorporaties, de huurdersverenigingen en de dorpsraden.



Daarnaast zal de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebijeenkomst op de hoogte worden gebracht van de jaarlijkse evaluatie van de Lokale Woonvisie. We herijken de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten indien nodig. Actualisatie van de Lokale Woonvisie vindt plaats wanneer daar op basis van voortschrijdende inzichten noodzaak toe is.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennepe,
De secretaris,

Jacqueline Nijland

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

- Raadsbesluit
 1. Lokale Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen'
 2. Uitvoerings- en woningbouwprogramma
 3. Zienswijzenverslag
 4. Brief belanghebbenden over collegebesluit