

Woonvisie gemeente Gennepe

Samen bouwen we een thuis voor iedereen





Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Inleiding	4
1.1 Waarom een Woonvisie	4
1.2 Hoe is de visie gemaakt	4
1.3 Formele status	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Vertrekpunt	6
2.1 Provinciaal beleid	6
2.2 Regionaal beleid	6
2.3 Omgevingsvisie: samen maken we Gennepe	6
3 Onze visie	8
3.1 Visie op het wonen in gennepe	8
3.2 De thema's voor de komende jaren	9
4 Voldoende en de juiste woningen	10
4.1 Wat zien we	10
4.2 Onze ambitie	12
4.3 Wat gaan we doen	13
5 Duurzame woningvoorraad	15
5.1 Wat zien we	15
5.2 Onze ambitie	15
5.3 Wat gaan we doen	16
6 Wonen-zorg-welzijn	18
6.1 Wat zien we	18
6.2 Onze ambitie	18
6.3 Wat gaan we doen	18
7 Leefbare wijken en kernen	20
7.1 Wat zien we	20
7.2 Onze ambitie	20
7.3 Wat gaan we doen	20
8 Samenwerken aan uitvoering	23
8.1 Regie via volkshuisvestelijk toetskader	23
8.2 Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties	23
8.3 Monitoring, evaluatie en actualisatie Woonvisie	23
8.4 Uitvoeringsprogramma	24
Bijlage 1 Begrippenlijst	25

7 november 2022

Vastgesteld in de vergadering van de Gemeenteraad.



Voorwoord

In de huidige woningmarkt is het voor veel mensen lastig om een geschikte woning te vinden. Dit geldt bijvoorbeeld voor onze Gennepse jongeren. Het is voor veel van hen lastig om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden. Voor onze senioren gelden andere problemen. Een deel van hen wil doorstromen uit een eengezinswoning naar een levensloopbestendige woning, maar het aanbod schiet helaas tekort. Gennep vergrijst. Dat is een gegeven. Om jong en oud kansen te bieden, is het belangrijk dat we voor doorstroming zorgen en naar andere oplossingen zoeken.

Deze Woonvisie laat zien hoe we omgaan met deze vragen, behoeften en uitdagingen. Het is de komende jaren de leidraad voor wat we doen en waarom we dat doen. Hoofdaccenten in deze Woonvisie zijn wat mij betreft: zorgen dat er voor Gennepse jongeren en Gennepse ouderen voldoende geschikte woonruimte is en aandacht voor de leefbaarheid binnen wijken en buurten. Natuurlijk vergeten we in onze plannen de andere doelgroepen niet. En uiteraard is duurzaamheid ook een belangrijk thema. We staan voor een forse opgave om de woningvoorraad energiezuinig te maken. Parallel hebben we als Gennep nog een uitbreidingsambitie.

Deze Woonvisie is gebaseerd op gegevens en ontwikkelingen uit 2021 en 2022. Hierin zijn de verwachte groei ten gevolge van onder meer arbeidsmigranten meegenomen. In 2022 zal worden gestart met een onderzoek naar het voorzieningenniveau in de kernen en naar andere factoren die van invloed kunnen zijn op de woningvoorraad. Uit dat onderzoek zal blijken of een verdere uitbreiding van de kwantitatieve of kwalitatieve woningvoorraad gewenst of vereist is. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek zal de gemeente medewerking verlenen aan passende woningbouwplannen voor onze inwoners.

Deze Woonvisie is tot stand gekomen dankzij de inbreng van velen. Er zijn verschillende bijeenkomsten gehouden waar iedereen zijn inbreng kon geven. Er zijn interne en externe stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd en er is meerdere keren gesproken met woningcorporaties en huurdersorganisaties, waar veel input is opgehaald. Dank daarvoor! Ook dank aan de mensen die de Woonvisie met veel enthousiasme tot de eindstreep hebben getrokken. Aan ons de taak om deze Woonvisie verder handen en voeten te geven. Maar dat kunnen wij niet alleen. Daar hebben bij onze partners die bij de totstandkoming betrokken zijn geweest hard voor nodig. Om samen verder te bouwen aan Gennep waar jong en oud prettig en veilig kunnen (blijven) wonen!

Samen zorgen wij voor een thuis voor iedereen.

Met vriendelijke groet,

Peter Stevens

Wethouder Wonen



1 Inleiding

Voor u ligt de Woonvisie van de gemeente Gennep. Wonen is een kernthema en staat daarom hoog op onze agenda. Dit zien we ook landelijk, provinciaal en regionaal. In iedere kern moeten voldoende passende woningen zijn voor doelgroepen als starters, kleine huishoudens, zorgvragers, bijzondere doelgroepen en internationale werknemers. Ook thema's als betaalbaarheid, onderhoud en transformatie van de bestaande woningvoorraad, verduurzaming en het energievraagstuk, en wonen met zorg verdienen een plek in de woonvisie. En natuurlijk is aandacht voor de leefbaarheid van onze wijken en kernen cruciaal.

1.1 WAAROM EEN WOONVISIE

Een Woonvisie is in meerdere opzichten van belang:

- Woonvisie als programma onder de Omgevingswet. De Omgevingswet wordt naar verwachting vanaf 1 januari 2023 van kracht. Elke gemeente dient dan over een Omgevingsvisie te beschikken. Hierin verwoordt de gemeente haar integrale visie op de ruimtelijke leefomgeving. Wij hebben onze Omgevingsvisie gereed, en kunnen deze dus als kader voor deze Woonvisie hanteren.
- Woonvisie als vertrekpunt voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. In de herziene Woningwet (2015) is de taakafbakening voor de woningcorporaties beschreven en is de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met deze wet intensiever geworden.
- Woonvisie als basis voor publiek-private samenwerking. De 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. Onder inwoners, ontwikkelaars, woningcorporaties leven tal van goede ideeën om het woningaanbod in Gennep verder te verbeteren.

1.2 HOE IS DE VISIE GEMAAKT

Om tot een gedragen woonbeleid te komen, hebben we deze visie samen met onze partners op het vlak van de woningmarkt opgesteld. Er zijn meerdere bijeenkomsten gehouden met collega's, het college, de gemeenteraad, woningcorporaties en huurdersorganisaties en overige externe stakeholders (zorginstellingen, makelaars, financiers, buurt- en wijkraden, de Adviesraad Sociaal Domein, de lokale ouderenvereniging et cetera):

- 2 februari 2021: interne stakeholdersbijeenkomst
- 11 februari 2021: eerste bijeenkomst met woningcorporaties en huurdersorganisaties
- 23 februari 2021: externe Stakeholdersbijeenkomst
- 25 februari 2021: tweede bijeenkomst met woningcorporaties en huurdersorganisaties
- November/december 2021: schriftelijke consultatie stakeholders
- 4 juli 2022: raadsinformatiebijeenkomst met de woningcorporaties Mooiland en Destion.

1.3 FORMELE STATUS

Sinds de herziening van de Woningwet in het voorjaar van 2021 is de Woonvisie verplicht geworden. Daarmee heeft de Woonvisie dus een formele status gekregen. En is daarmee zoals hierboven gesteld de basis voor het maken van lokale prestatieafspraken.



In relatie tot de Omgevingsvisie beschouwen we deze Woonvisie als een programma, waardoor uitgangspunten ook formeel doorwerken in omgevingsplannen en sturing op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Gennep.

1.4 LEESWIJZER

Deze Woonvisie is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 beschrijven we kort het bovengemeentelijk beleid en onze Omgevingsvisie, als vertrekpunt van de visie op het Wonen;
- Die visie doen we vervolgens in hoofdstuk 3 uit de doeken. De visie wordt vervolgens vertaald in vier inhoudelijke thema's;
- Deze thema's werken we uit in de hoofdstukken 4 tot en met 7, waarbij we steeds per thema beschrijven wat we zien, onze ambitie formuleren en helder maken wat wij gaan doen om de ambitie te halen;
- In hoofdstuk 8 besluiten we met de wijze waarop we in samenwerking met onze partners willen werken aan de uitvoering.



2 Vertrekpunt

We beginnen niet vanuit het niets. We voeren al jaren woonbeleid. En ook op hoger schaalniveau staan ontwikkelingen niet stil. Provinciaal en regionaal beleid vormen kaders voor deze Woonvisie.

2.1 PROVINCIAAL BELEID

De Limburgse Agenda Wonen (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2020) levert een bijdrage aan een gezonde woningmarkt. Een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar. Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden door doorstroom (wooncarrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar (zowel voor woningcorporaties als voor kopers en huurders).

Ook de Provinciale Omgevingsvisie (vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2021) levert een bijdrage aan een gezonde woningmarkt. De Omgevingsvisie speelt in op:

- De realisatie van een voortreffelijke woon-en leefomgeving;
- Het faciliteren van flexibiliteit op de woningmarkt en het stimuleren van flexibele woonvormen waardoor ze aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een meer diverse groep mensen tegemoetkomen in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw;
- De afronding van het project Ruimte voor Ruimte door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied.

2.2 REGIONAAL BELEID

In de regionale Woonvisie Noord-Limburg (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2020) staat beschreven welke koers we in Noord-Limburg willen varen en dient als basis voor deze Lokale woonvisie. In de regionale woonvisie komen acht thema's aan bod:

- Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingsamenstelling;
- Liefde voor de bestaande voorraad;
- Kwantitatief vraagstuk: wat te doen na de huishoudenspiek?;
- Huisvesting voor specifieke doelgroepen;
- Thuis in je huis, straat, buurt en wijk;
- Sociale huursector en toewijzingsbeleid woningcorporaties;
- Middenhuur;
- Leefbaarheid in kleine kernen.

2.3 OMGEVINGSVISIE: SAMEN MAKEN WE GENNEP

Samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties hebben we een Omgevingsvisie opgesteld (vastgesteld op 23 september 2019). De visie laat zien hoe we samen Gennep sterker, mooier, gezonder en nog krachtiger kunnen maken. De Omgevingsvisie geeft richting en nodigt uit: een filosofie die we ook met de Woonvisie nastreven. Onze kernkwaliteiten geven richting aan onze koers op het gebied van het wonen.



Een aantal kernkwaliteiten geven mede richting aan onze koers op het gebied van het wonen:

- diversiteit aan stad- en dorpsgemeenschappen;
- goed voorzieningenniveau;
- landelijk wonen;
- zorgzaam en betrokken (gemeenschapszin).

3 Onze visie

In hoofdstuk 2 schetsten we een aantal kaders voor het Woonbeleid. In dit hoofdstuk presenteren we onze visie op het wonen in de toekomst van Gennep. Wat zien wij als stip op de horizon, welke rol willen we dan pakken en welke thema's verdienen prioriteit?

3.1 VISIE OP HET WONEN IN GENNEP

Evenwichtig en inclusief wonen doe je in de gemeente Gennep! We realiseren een uitstekend woonklimaat voor bestaande en toekomstige burgers door te sturen op voldoende en betaalbare woningen, van de juiste kwaliteit op een geschikte locatie. We hebben hierbij oog voor de bestaande woningvoorraad én nieuwbouw. De woningen die we realiseren zijn divers, levensloopvriendelijk en toekomstbestendig. Bij nieuwbouw en transformatie zetten we in op de bevordering van doorstroming. Dit doen we niet alleen, maar in samenwerking met onze partners op het wonen.

Wij willen een woningmarkt die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Als gemeente zetten wij in op de realisatie van toekomstbestendige woonsegmenten die aansluiten bij de huishoudensontwikkeling. De prognoses van de huishoudensontwikkeling laten zien dat de huidige en toekomstige woningvraag leidt tot een groeiopgave van het aantal woningen. Maar onze ambitie is groter. We zien een grote druk op de woningmarkt en een overloop uit omliggende regio's. Daar willen we ruimte voor bieden. Vanzelfsprekend houden we de ontwikkelingen in de woningmarkt en de bestaande voorraad tussentijds goed in de gaten, zodat we kunnen bijsturen als dat nodig is.

Voor een gezonde woningmarkt werken we 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. De uitdaging ligt voor een groot deel in het bestaande vastgoed, waarbij (stimulering van het) verduurzamen en mogelijkheden voor woon-zorgcombinaties belangrijke opgaven zijn. De aanpak van de bestaande voorraad blijft dan ook prominent op de agenda staan. Woningbouwinitiatieven dienen zorgvuldig afgewogen te worden, zeker in het licht van de bestaande overcapaciteit ten aanzien van enkele woonsegmenten in een aantal kernen. Dit gaan we doen door actief samen te werken.

De gemeente voert de regie in nauwe samenwerking met onze stakeholders: flexibel, uitnodigend, maar met de belangrijkste opgaven sterk in het vizier. Om goed te kunnen wonen in onze gemeente, nemen wij een stimulerende en regisserende rol in. We dagen onze partners uit om met toekomstbestendige, vernieuwende woonconcepten te komen. Zoals de Omgevingsvisie al zegt: we geven richting en nodigen uit!

Gennep en Corona

Na Corona komt er wellicht een nieuw normaal. We zien nu al dat de koppeling tussen werkstad en woonstad niet meer zo vanzelfsprekend is als voorheen. Telewerken neemt een hoge vlucht, hoewel juist op dit moment ook het 'oude normaal' weer in beeld komt. Dit is te merken aan de groeiende filedruk. Tegelijkertijd is wonen in stedelijke gebieden duur en staat de kwaliteit daarvan onder druk. Gennep biedt heel veel aan mensen die nieuwe kansen zoeken:

- Goede infrastructuur inclusief gemeente dekkend glasvezelnetwerk
- Veel ruimte
- Aantrekkelijke natuurlijke omgeving
- Relatieve nabijheid van Eindhoven, Regio Arnhem Nijmegen en het Ruhrgebied
- Betaalbaarheid
- Een gastvrije gemeente, waar men zorg heeft voor elkaar

Een mooie kans om een nieuwe, mogelijk kapitaalkrachtige, doelgroep aan Gennep te bieden.

3.2 DE THEMA'S VOOR DE KOMENDE JAREN

Als we goed in willen spelen op de demografische ontwikkelingen in kwantitatief en kwalitatief opzicht, moeten we de komende jaren over voldoende en de juiste woningen te beschikken. Daarnaast zijn de nodige slagen te slaan in de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Zo zullen we een antwoord moeten geven op vragen met betrekking tot duurzaamheid en energie, vergrijzing van de bevolking en de kansen en knelpunten op het gebied van wonen met zorg. Daarnaast verdient de leefbaarheid van onze kernen en wijken de nodige aandacht. En vanzelfsprekend is het goed om de uitvoering van onze voornemens goed te organiseren. De volgende thema's staan centraal in deze visie:



Voldoende en de juiste woningen



Duurzame woningvoorraad



Wonen-zorg-welzijn



Leefbare wijken en kernen



Samenwerken aan uitvoering

Deze thema's werken we in de volgende hoofdstukken verder uit. Per thema beschrijven we kort wat onze ambitie is, wat er speelt en wat wij in de komende jaren gaan doen.

4 Voldoende en de juiste woningen

Met het oog op de toekomst gaan we voldoende woningen bouwen voor onze huidige en toekomstige inwoners. Naast de kwantiteit van de woningvoorraad is de kwaliteit van de (bestaande) woningvoorraad cruciaal. Levensloopbestendigheid en duurzaamheid zijn hierin leidend.

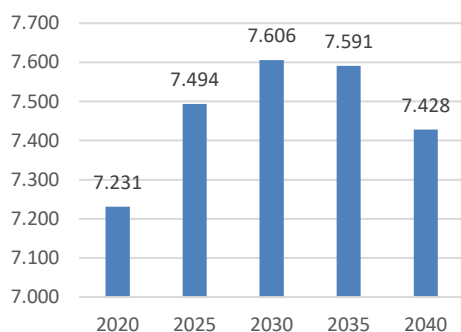
4.1 WAT ZIEN WE

Groei aantal huishoudens

Op dit moment heeft de gemeente Gennep ongeveer 17.000 inwoners en ruim 7.200 huishoudens. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners licht gedaald. Het geboortecijfer is al enkele jaren lager dan het sterftecijfer. Het binnenlands migratiesaldo is de afgelopen jaren ook vaak negatief geweest: er vertrokken meer mensen dan zich in onze gemeente vestigden. Vooral de trek naar Nijmegen valt op. Door een positief buitenlands migratiesaldo (vooral uit Europa) zien we uiteindelijk nagenoeg een stabilisatie van de bevolking.

Voor de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad is het aantal huishoudens belangrijker. We zien een gestage toename van huishoudens in de afgelopen jaren (zie figuur 4.1). Met minder mensen hebben we dus meer huishoudens, dit komt mede door vergrijzing en echtscheidingen. Deze toename van het aantal huishoudens zet zich in de komende jaren verder voort, in ieder geval tot 2030. De ontwikkeling na 2030 laat een lichte daling zien. We zien dit omslagpunt overigens de afgelopen jaren in de tijd naar achter schuiven.

Figuur 4.1. Huishoudensontwikkeling in Gennep, tot 2040 (inclusief internationale werknemers)

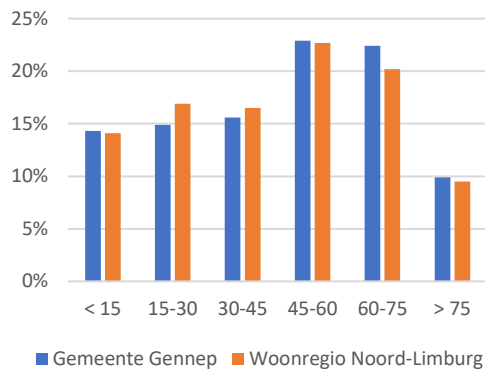


Bron: E'til, 2020

Woningen voor jong en oud

Naast de aantallen woningen is het type woning dat we nodig hebben van belang. We zien dat de groep inwoners in de leeftijdscategorie 45+ in onze gemeente relatief oververtegenwoordigd is in vergelijking met regionale en landelijke cijfers (zie figuur 4.2). De groep inwoners jonger dan 45 jaar is daarentegen kleiner. De meeste ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen, het liefst in de eigen kern en dichtbij voorzieningen. Een ander gevolg van deze vergrijzing is dat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Figuur 4.2 Huishoudens naar leeftijd in 2020, in %



Bron: E'til, 2020

Daarnaast is het aandeel jongere huishoudens in onze gemeente ondervertegenwoordigd. Om aantrekkelijk te blijven voor onze jongeren is het belangrijk dat we voldoende betaalbare woningen in onze gemeente hebben. Met het oog daarop zien we behoefte aan meer betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Jongeren die in onze gemeente willen wonen, moeten er ook daadwerkelijk kunnen blijven wonen, bij voorkeur in de kern van hun keuze.

Woningen voor internationale werknemers

In de gemeente Gennep werken naar schatting rond de 600 internationale werknemers. Dit heeft de potentie om nog met 200 à 300 personen te groeien. De aantallen en voorspellingen zijn echter allerm minst stabiel. Onderzoeken geven aan dat maximaal 30% van de internationale werknemers zich permanent vestigt in Nederland en in Gennep. In de demografische prognoses waar we deze visie op baseren is deze instroom vanuit het buitenland meegerekend.

Een groot deel van deze doelgroep woont en werkt dus maar voor korte tijd in onze gemeente (short-stay). Voor hen hebben wij woonoplossingen opgenomen in onze 'Huisvestingsvisie internationale werknemers' (vastgesteld op 7 juni 2021). De kern is dat wij short-stay zoveel mogelijk proberen te huisvesten (maximaal 200 à 300 wooneenheden), zodat goed beheer en toezicht mogelijk is.

Woonwagendbewoners

In 2018 heeft minister Ollongren aan de gemeenten het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid aangeboden. Om hier invulling aan te geven hebben wij als gemeente een inventarisatie uitgevoerd naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Meerdere families hebben bij de gemeente aangegeven dat zij behoeften hebben aan een woonwagenstandplaats. Wij hebben hen doorverwezen naar woningcorporatie Destion en met Destion hebben we prestatieafspraken gemaakt om in de toekomst 4 woonwagenstandplaatsen te realiseren (De Heikant).

Woningen voor statushouders

De gemeente heeft ieder half jaar een taakstelling in de huisvesting van statushouders. Deze worden vanuit het COA aan de gemeente gekoppeld. Wij hebben als gemeente met de woningcorporaties Mooiland en Destion afgesproken dat zij uitvoering geven aan de gemeentelijke taakstelling van het Rijk.

Bestaande woningvoorraad

Recent zijn er twee onderzoeken uitgevoerd naar de woningbouwopgave en de bestaande woningvoorraad in onze gemeente. Stec Groep (2019) concludeert dat de samenstelling van de



bestaande woningvoorraad op termijn niet meer past bij de wijzigende samenstelling van de bevolking en woningbehoeften. Er is en blijft voldoende aanbod aan eengezinskoopwoningen, maar er is een tekort aan eengezinshuurwoningen, meergezinskoop- en meergezinshuurwoningen.

Springco (2020) beveelt op basis van hun onderzoek naar de woningbouwopgave aan:

- Zorg voor meer diversiteit in de voorraad. Een groot deel van de sociale eengezinshuurwoningen wordt nu bewoond door senioren. Met het toevoegen van kleinere en betaalbare (huur)woningen en levensloopbestendige woningen komt doorstroming op gang.
- Zet in op huur- en koopappartementen en grondgebonden huurwoningen (voor senioren en jongeren). Onze gemeente heeft al voldoende eengezinskoopwoningen, daarom is het toevoegen van nieuwbouw van deze categorie niet nodig.
- Richt het woningbouwprogramma op starters én doorstromers. Jongeren zijn naast eengezinswoningen koopwoningen tot € 250.000 ook op zoek naar sociale huurwoningen.
- Creativiteit in nieuwbouwplannen is belangrijk. Realiseer voor starters en ouderen met de mogelijkheid om die woningen later voor een andere doelgroep geschikt te maken (flexibele concepten).

4.2 ONZE AMBITIE

In onze gemeente neemt tot 2030 de woningbouwbehoefte toe als gevolg van een toename van het aantal huishoudens. Vanaf 2030 wordt een daling geprognostiseerd. Wij willen huisvesting bieden voor minimaal 7.600 huishoudens in 2030. Dat betekent dat we de komende jaren circa 370 tot 500 woningen bij gaan bouwen.

We beschouwen dit als een richtsnoer en focussen ons niet specifiek op één cijfer. Er is nú sprake van een woningtekort en lange termijn ontwikkelingen zijn op de dynamische woningmarkt onzeker. Zo zien we al enkele jaren de geprognostiseerde huishoudensafname naar achter schuiven in de tijd. Onderzoek geeft resultaten voor de lange termijn, daarom is het van belang dat we de behoefte van de korte termijn niet uit het oog verliezen.

In verband met de huidige druk op de woningmarkt bewegen we als gemeente actief mee met alle ontwikkelingen. Elke dag kijken we of er nieuwe kansen liggen om in de behoefte te voorzien. Kwantitatief en kwalitatief.

We sturen ook op de realisatie van de woningbouw door middel van het inzichtelijk maken van de plancapaciteit in onze gemeente. De plancapaciteit is momenteel 650 woningen. Een overmaat aan plannen vinden wij verantwoord, omdat we hiermee planuitval of -vertraging opvangen en de noodzakelijke versnelling op korte termijn op gang kunnen brengen.

Kortom, met onze woningbouwambitie sturen wij aan op meer én snellere woningbouw. We hebben vertrouwen in een uitstekend, toekomstig woon-, werk- en leefklimaat in onze gemeente en daardoor ook in de aantrekkingskracht van onze gemeente voor woningzoekenden.

Ambitie verhogen?

We willen een scherper beeld hebben van de demografische ontwikkeling in onze gemeente in relatie tot het aanwezige maatschappelijk voorzieningenniveau (zoals scholen, sportvoorzieningen, verenigingsleven). Daarvoor gaan we zo spoedig mogelijk na vaststelling van de Woonvisie een onderzoek uitvoeren van wat er wat betreft woningbouw (hoeveelheid en woningtypen) nodig is om het huidige woon- en leefklimaat en voorzieningenniveau te ondersteunen.

4.3 WAT GAAN WE DOEN

Transformatie van de bestaande woningvoorraad

Bij de bestaande woningvoorraad ligt onze focus op de kwaliteit. Dit doen we door:

- onze inwoners actief bewust te maken van noodzakelijke investeringen in de eigen woning (verduurzaming, levensloopgeschikt maken);
- prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties te maken gericht op transformatie van de bestaande huurvoorraad, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

We sturen op toevoegingen van voldoende woningen

We breiden onze woningvoorraad uit met 370-500 woningen tot 2030. We houden rekening met minimaal 30% overprogrammering (650 woningen) in verband met mogelijke planuitval c.q. -vertraging. Daarnaast voeren we een onderzoek uit naar de wenselijkheid van een hogere bouwambitie met het oog op het gewenste voorzieningenniveau in de kernen van onze gemeente.

We sturen op toevoeging van de juiste woningen

We willen nieuwbouw die inspeelt op de kwalitatieve vraag, woningtypen die nu nog onvoldoende aanwezig zijn en waar de komende jaren behoefte aan blijft. Het accent ligt daarbij op:

- goedkope/betaalbare koopwoningen voor starters (< circa € 250.000);
- levensloopbestendige huur- en koopappartementen, grondgebonden huurwoningen en woonvormen als patiowoningen/bungalows/hofwoningen;
- flexibele concepten.

Voor grotere bouwlocaties (vanaf circa 15 woningen) hanteren wij een gedifferentieerd bouwprogramma als uitgangspunt, bestaande uit in ieder geval 50% betaalbare woningen (25-30% sociale huur en 5-10% sociale koop laag tot € 250.000), 15% middenhuur en koop tot NHG, en daarnaast ook 30% levensloopbestendige woningen/patiowoningen/bungalows/hofwoningen. Het overige deel van het programma is maatwerk op basis van de behoefte op dat moment en de specifieke kwaliteiten van de locaties. Voor kleinere locaties hanteren we dit als een streven, waarbij meer ruimte is voor maatwerk.

Uitgangspunten Woningbouwprogrammering		
50% categorie betaalbaar	35% sociaal	Sociale huur 25% tot 30%
		Sociale koop laag 5% tot 10%
	15% sociaal hoog	Middenhuur
		Koop tot NHG
30% levensloopbestendig		

Tabel 4.3 schematische weergaven woningbouwprogrammering

Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen (tot 763 prijspeil 2022) in onze gemeente bewaken we de huidige sociale huurvoorraad en sturen we aan op toevoegingen in dit segment. Bij de huidige sociale huurvoorraad sturen we aan op transformatie naar meer passende woningen voor kleine huishoudens.

Voorts sturen we in samenwerking met Destion en Mooiland op betaalbare totale woonlasten voor sociale huurders in Gennepe. Destion en Mooiland hanteren een gematigd huurverhogingsbeleid, zorgen voor een gedifferentieerd en betaalbaar aanbod en dragen primair zorg voor minimalisering van de woonlasten. Als gemeente zetten wij in op beperking van de woonlasten van huurders en op



zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen. De Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol in het voorlichten van de achterban over energiebewust woongedrag.

We verkennen de mogelijkheden van tijdelijke woonconcepten

Met de kennis van nu zien we de aankomende 10 jaar een toename in de woningbehoefte. Daarom verkennen we de mogelijkheid om af te wijken van planologische procedures en bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld door bij specifieke locaties de huidige agrarische bestemming tijdelijk te wijzigen in woonbestemming.

We verkennen acties en bijdragen voor huisvesting internationale werknemers

In 2022 verkennen we samen met de woningcorporaties welke acties en bijdragen we gezamenlijk kunnen leveren voor de huisvesting van internationale werknemers.

Aanvullend instrumentarium indien noodzakelijk

Er zijn de laatste jaren meerdere instrumenten ontwikkeld om te borgen dat de juiste woningen gebouwd worden en ook op termijn voor de betreffende doelgroepen beschikbaar blijven. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om een Huisvestingsverordening in te voeren, een opkoopbescherming, een zelfbewoningsplicht en/of dergelijke.

Uit onderzoek van Companen (2022) is gebleken dat er op dit moment onvoldoende schaarste aan goedkope en/of middeldure koopwoningen is binnen de gemeente Gennep om een opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht in te voeren.

Om betaalbaarheid van koopwoningen nu én op termijn te borgen, zijn diverse alternatieven voorhanden, zoals bouwen met een passende prijs-/kwaliteitverhouding (kleiner bouwen), alternatieve koopconstructies als verkoop onder erfpacht, Koopgarant, Duokoop, Kooplater. Vooralsnog zetten we in op een bij de v.o.n.-prijs passende prijs-/kwaliteitverhouding. Als de praktijk in de komende jaren daar aanleiding toe geeft, verkennen we de noodzaak van aanvullend instrumentarium.

5 Duurzame woningvoorraad

We staan in Nederland voor de grote opgave om CO₂-uitstoot te beperken, energie te besparen en over te gaan op een fossielvrije energievoorziening. Het landelijk Klimaatakkoord gaat uit van verminderen van de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% vergeleken met 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn. Ook willen we tegen die tijd geen aardgas meer gebruiken. Reden om duurzaamheid prominent op de agenda van de Woonvisie te zetten en te houden. Maar duurzaamheid is breder: ook circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit zijn belangrijke thema's.

5.1 WAT ZIEN WE

Woningen in Gennep zijn op dit moment gemiddeld genomen slecht geïsoleerd. Behalve dat deze woningen een minder comfortabel leefklimaat hebben, zijn ze aangewezen op aardgas voor de verwarming. Alternatieve verwarmingstechnieken als de warmtepomp vereisen goede isolatie en ventilatie. Bij nieuwbouwprojecten wordt momenteel doorgaans nog traditioneel gebouwd, dat wil zeggen zonder bijzondere aandacht voor circulariteit of natuurinclusiviteit.

Renovatie hard nodig, accent op particuliere sector

Woningen van woningcorporaties scoren gemiddeld hoger op duurzaamheid dan particuliere woningen. Mooiland heeft als doelstelling dat uiterlijk in 2030 de huurwoningen gemiddeld energielabel A (energieindex 1,20) hebben. Zij is op dit moment hard aan het werk om die doelstelling te behalen. De woningen van Destion hebben gemiddeld al label A.

Dat houdt in dat huurwoningen worden geïsoleerd en zonnepanelen worden geïnstalleerd om in de eigen gebouwgebonden energievraag te voorzien. Hoewel het overgrote deel van de huurwoningen op dit moment nog op aardgas wordt verwarmd, is de overstap naar een duurzaam alternatief relatief gemakkelijk te maken wanneer de woning eenmaal goed geïsoleerd is.

Ook particuliere woningeigenaren zijn doorgaans doordrongen van de noodzaak hun woningen te verduurzamen, maar worstelen vaak met de vraag hoe dit praktisch aan te pakken en te financieren. Per 1 februari 2022 is landelijk een eis van kracht om in geval van een ingrijpende renovatie¹ een minimale hoeveelheid hernieuwbare energie op te wekken (bijvoorbeeld zonnepanelen of warmtepompen). Als gemeente zien we het als onze taak om onze inwoners te ondersteunen.

5.2 ONZE AMBITIE

Wonen in Gennep betekent duurzaam wonen in het groen. We willen een gemeente zijn waar zuinig en verantwoord omgegaan wordt met energie, grondstoffen slim en circulair ingezet worden en waar gewoond en gebouwd wordt met respect voor de natuur. In woonbeleid onderscheiden we dan ook de volgende vijf thema's:

- beperking energieverbruik en duurzame energieopwekking;
- circulariteit: hergebruik van materialen;
- natuurinclusief bouwen: bouwvorm die bijdraagt aan biodiversiteit en natuurwaarden;
- klimaatbestendigheid: bouwvorm waarbij ingespeeld wordt op de effecten van klimaatverandering;

¹ Renovatie is ingrijpend wanneer meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil wordt vernieuwd, veranderd of vergroot



- duurzame mobiliteit.

In ons beleid ten aanzien van verduurzaming van de woningvoorraad maken we onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. De duurzaamheidseisen voor nieuwbouw zijn in de afgelopen jaren steeds strenger geworden; zo worden nieuwe woningen tegenwoordig standaard aardgasvrij gebouwd en geldt sinds begin 2021 de BENG-norm, die bepaalde minimumeisen stelt aan de energiezuinigheid en duurzame opwek van woningen. Circulariteit en natuurinclusief bouwen zijn momenteel nog niet opgenomen in de landelijke bouwnormen, maar in Gennep moedigen we circulair gebruik van materialen en bouwen met oog voor de natuurlijke omgeving sterk aan.

Voor bestaande bouw gaan we de komende jaren vooral inzetten op energiebesparing. Energie die je niet nodig hebt hoeft je immers ook niet op te wekken. Ook gaan we ruimte maken voor de natuur binnen de bebouwde omgeving, door onnodige verharding te vervangen door groen en regenwater op te vangen in de bodem in plaats van in het riool. Ook houden we rekening met een toename van het aantal elektrische auto's door voldoende laadpalen te installeren op de juiste plekken.

5.3 WAT GAAN WE DOEN

Beperking energieverbruik, duurzame energieopwekking

We zetten de komende jaren in op bewustwording en advies aan inwoners op het gebied van energiebesparing en aardgasvrij wonen. Ook informeren wij hen actief over landelijke subsidieregelingen. We stimuleren de installatie van zonnepanelen op daken. Bij nieuwbouw streven we naar energieneutraliteit en moedigen we passiefbouw aan. Ook in de jaarlijkse prestatieafspraken met woningcorporaties besteden we bijzondere aandacht aan energiebesparing, duurzame opwek en aardgasvrij wonen.

Als gemeente hanteren we de Warmtevisie als basis voor het handelen, ook van onze partners. Wij voeren regie op de noodzakelijke transitie. Gemeente Gennep hanteert de warmtevisie en is regiehouder van de transitie. Als gemeente werken we onder andere samen met de woningcorporaties en geven we de opgave richting 2050 in partnerschap vorm. Op wijk- en complexniveau werken partijen praktisch samen om de energietransitie mogelijk te maken.

Circulariteit

Bij nieuwbouw en renovatieprojecten moedigen we hergebruik van materialen en gebruik van afbreekbare en verantwoord geproduceerde materialen aan. Daarnaast streven we ernaar zo weinig mogelijk afval te produceren.

Klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen

Om de gebouwde omgeving bestand te maken tegen toenemende regenval in voor- en najaar en hitte in de zomer, zetten we in op vergroening van openbare en particuliere buitenruimte. Ook blijven we het afkoppelen van de regenwaterafvoer van het riool stimuleren; nieuwbouw wordt niet aangesloten op het riool. Bij de inrichting van de buitenruimte houden we rekening met de toenemende noodzaak van waterberging.

In lijn met het gemeentelijke Groenbeleidsplan 2021-2031 streven we er in nieuwbouw- en renovatieprojecten naar het huidige openbaar groen-netwerk binnen de gemeente in stand te houden en waar mogelijk de groene structuren en waarden te versterken. Hierbij bieden wij ruimte voor meer biodiversiteit en ecologisch herstel. Daartoe hanteren we de richtlijnen uit het Groenbeleidsplan.



Duurzame mobiliteit

We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met oplaadmogelijkheden voor elektrisch rijden. Ook streven we naar een fietsvriendelijke inrichting van wijken.

6 Wonen-zorg-welzijn

In dit hoofdstuk geven we onze visie op enkele grote maatschappelijke uitdagingen voor de komende jaren: het bieden van de juiste en betaalbare woningen en woonomgeving voor mensen met een ondersteuning en of zorgvraag.

6.1 WAT ZIEN WE

We zien dat de scheiding van wonen en zorg door bestaande en nieuwe wetgeving verder doorzet. De vergrijzing en de extramuralisering van zorg voor alle doelgroepen stelt ons voor de nodige vraagstukken. Daarbij speelt ook de opgave om ondersteuning en zorg betaalbaar en uitvoerbaar te houden. Niet alleen voor ouderen voor verpleging en verzorging, psychogeriatric en somatiek, maar bijvoorbeeld ook voor mensen met een lichamelijke en/of (licht) verstandelijke beperking en psychische of psychosociale aandoening of beperking (denk aan maatschappelijke opvang, beschermd wonen).

De focus ligt op dit moment hoofdzakelijk op ouderen, maar de groep met licht verstandelijke beperkingen (LVB), verslaving en geestelijk gezondheidszorg aandoening (GGZ) of een combinatie daarvan is ook stevig vertegenwoordigd in de gemeente. Deze groepen hebben vaak prikkelarme woningen/woonomgevingen nodig om zonder of met minder overlast zelfstandig te blijven wonen.

6.2 ONZE AMBITIE

Wij willen dat alle inwoners (ook met een ondersteunings- of zorgvraag) in een veilige en leefbare thuissituatie kunnen leven en met voorkeur op een plek waar zij een (sociale) binding mee hebben. Daarom moet er in iedere kern geschikte huisvesting zijn voor ondersteunings- en zorgdoelgroepen. We willen een passend woningaanbod voor inwoners die langer thuis willen of moeten wonen in een 'gewone' woning, bijvoorbeeld geclusterde woonvormen en mantelzorgwoningen. Het uitgangspunt hierbij is om deze woonvormen in eigen beheer mogelijk te maken. Een gezonde mix van jongeren en ouderen draagt bij aan sociaal-maatschappelijk welzijn en samenhang in wijken en kernen. Ook willen we mogelijkheden bieden voor uitstroom uit een intramurale voorziening naar een zo gewoon mogelijke woonsituatie. Daarvoor is het belangrijk dat het woningaanbod wordt losgekoppeld van de zorgcontracten/-aanbod.

6.3 WAT GAAN WE DOEN

[We voeren en woonzorganalyse uit en stellen een Actieplan wonen-zorg-welzijn op](#)

Op dit moment is er te weinig zicht op de ontwikkelingen met betrekking tot wonen en zorg en het benodigde aanbod in onze gemeente. Daarom starten we in 2022 met het uitvoeren van een woonzorganalyse.

Op basis daarvan gaan we in gesprek met inwoners, welzijns- en zorgpartijen en de woningcorporaties en stellen we een gezamenlijk Actieplan Wonen en zorg op. Het doel is om op basis daarvan goede afwegingen te kunnen maken over nieuwe initiatieven voor verschillende doelgroepen (ouderen, verstandelijk beperkten, beschermd wonen, uitstromers uit instellingszorg).

In de analyse onderzoeken we onder andere:

- de ontwikkelingen van de doelgroepen met zorg als gevolg van demografische ontwikkelingen, maatschappelijke trends en beleidsontwikkelingen tot 2040;



- huidige aanbod van woningen en woonvormen voor doelgroepen die ondersteuning of zorg nodig hebben;
- wat de knelpunten nu en in de toekomst zijn in de match tussen vraag en aanbod van woonzorgvormen en welke aanvullende maatregelen er nodig zijn om hierin te voorzien;
- ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande woonvoorzieningen in de komende 10 jaar, zoals mantelzorgwoningen/units en kangoeroe woningen.



7 Leefbare wijken en kernen

Wonen is een belangrijk deel van het welbevinden van mensen. De plek waar je woont, de wijk, de buurt, het dorp, vormt je meest nabije leefomgeving. Ons beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en het sociaal domein werkt via kernen en wijken door op de plek waar je woont. Een goede leefbaarheid vraagt juist ook om een goede afstemming van fysieke en sociale inrichting.

7.1 WAT ZIEN WE

De samenleving verandert. Dat heeft allerlei oorzaken. Denk aan de vergrijzing, krimp van de bevolking, nieuwe behoeften en leefstijlen. Dit kan gevolgen hebben voor de (maatschappelijke) voorzieningen in onze kernen en wijken. Sluit het bestaande aanbod nog wel aan op de vraag? Wat is er in de toekomst mogelijk? Daarom is het van belang dat er samen met inwoners, verenigingen en andere belangstellenden over de toekomst van de voorzieningen in onze gemeente wordt nagedacht.

In de gemeente Gennep werken we aan OMO-beleid: Ontmoeten, Meedoen en Ondersteunen. Met het OMO-beleid streven we naar een vitale, inclusieve samenleving, waarin mensen naar elkaar omkijken, verantwoordelijkheid nemen, mee kunnen doen en zo prettig mogelijk leven. Ook geven we invulling aan het voorzieningenplan wat door inwoners, dorps-, wijkraden en verenigingen per kern is opgesteld. Daarin wordt aangegeven welke voorzieningen er nu zijn en waar in de toekomst behoefte aan is. De plannen zijn gericht op verbetering van de leefbaarheid.

7.2 ONZE AMBITIE

Het is onze ambitie om onze wijken en kernen zo gemengd en gevarieerd mogelijk te houden qua woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Er is plek voor jong en oud, gezinnen, stellen en alleenstaanden, rijk en arm, gezond en hulpbehoevend. Draagkrachtige en vitale buurten waarbij een goede mix van bewoners en woningen bestaat en adequate ontmoetingsmogelijkheden, dragen bij aan het sociale welbevinden en sociale cohesie. Met ons woonbeleid streven we naar een evenwichtige spreiding van specifieke groepen, zoals jongeren, bijzondere doelgroepen, kleinschalig ondersteund wonen en ouderen. Het vroegtijdig betrekken van de omgeving bij het ontwikkelen van nieuwe wooninitiatieven is daarbij essentieel. In wijken met een eenzijdig aanbod werken we aan meer differentiatie in het woningaanbod. Daarnaast zijn ook de voorzieningen in onze gemeente van belang voor een prettig leefklimaat.

7.3 WAT GAAN WE DOEN

We voeren met OMO-beleid verder uit

We pakken de uitvoering van het OMO-beleid voortvarend op, in nauwe samenspraak met de betrokken partijen in onze kernen. De verdeling van het woningbouwprogramma over de kernen en de accenten daarbinnen werken we verder uit in samenspraak met de Dorpsraden.

Zorgen voor een leefbare gemeente

Om een prettig leefklimaat voor onze inwoners te realiseren, zijn ook de voorzieningen in onze gemeente van belang. Samen met onze partners en inwoners gaan we na wat nodig is om het voorzieningenniveau op peil te houden. Daarbij onderzoeken we op welke manier woningbouw een bijdrage kan leveren en welke andere interventies mogelijk zijn om hierop te sturen.



Passende woningen en woonconcepten

We faciliteren woonconcepten waarbij het zorgen voor elkaar voorop staat. Zo stimuleren we inwoners de regie te nemen over hun wooncarrière en bieden we ruimte aan inwoners om eigen woonconcepten die passen bij woon- en zorgbehoefte te bedenken en uit te voeren.

We plaatsen de volgende accenten per kern

Per kern geven we een beschrijving op basis van de voorzieningenplannen en de indicatie voor benodigde woningbouw baseren we ook op het Onderzoek 'Woningbouwopgave Gennep Inzicht vraag en mismatch per kern' van Springco (2020).

Milsbeek: woningen voor jongeren en ouderen, kansen voor instroom vanuit Nijmegen

Milsbeek is aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen uit Nijmegen (goede school, rustige omgeving, goede bereikbaarheid). Nieuwkomers zullen vooral naar het bestaande woningaanbod kijken. Om daar ruimte in te maken moeten er wooneenheden voor ouderen komen waardoor doorstroming en verjonging wordt gerealiseerd. Daarnaast biedt het aanbod ook te weinig mogelijkheden voor jongeren die in Milsbeek willen blijven wonen. In feite betekent dit, dat er gekeken moet worden voor woningen voor zowel jongeren als ouderen.

Het aantal huishoudens tot en met 30 jaar en boven jaar 60 - stijgt. Accenten voor woningbouw:

- inzetten op goedkope en betaalbare koopwoningen en huurappartementen;
- inzetten op levensloopbestendig en seniorenwoningen of andere woonvormen zoals patiowoningen, bungalows en hofwoningen.

Ven-Zelderheide: behoefte aan een diversiteit aan woningen

Volgens de dorpsraad is het realiseren van nieuwbouwwoningen de belangrijkste behoefte richting de toekomst. Er is behoefte aan de volgende type woningen: starterswoningen, eengezinswoningen, seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Dit kunnen zowel huur als koopwoningen zijn. Daarnaast speelt er in het dorp het feit dat veel huizen niet levensloopbestendig zijn. De dorpsraad wil bekendheid geven aan de mogelijkheden om bestaande huizen levensloopbestendig te maken.

Gennep: versterk zorgvoorzieningen en vrijwilligers, betere samenwerking maatschappelijke accommodaties

De wensen in Gennep zijn onder andere gericht op het versterken van de zorgvoorzieningen, supermarkt voorzieningen, de bibliotheek, MFC De Goede Herder, het zwembad en de zaal Pica Mare. Ook is er behoefte aan een bioscoop, park en een speelplaats. Daarnaast is er behoefte aan samenwerking tussen de verschillende maatschappelijke accommodaties. Als laatste is er behoefte aan overkoepelend organiseren van vrijwilligers.

Accenten voor woningbouw:

- accent op jongeren is kansrijk, inzetten op goedkope en betaalbare koopwoningen (ook appartementen), eventueel eengezinshuurwoningen in de vrije sector;
- inzetten op levensloopbestendig en seniorenwoningen of andere woonvormen zoals patiowoningen, bungalows en hofwoningen.

Heijen: woningen voor jong en oud, verschillende inkomensgroepen, CPO

Voor de kern Heijen is het van groot belang dat er plek is voor zowel jong als oud en voor verschillende inkomensgroepen om de leefbaarheid te behouden. Momenteel zijn mensen genooddaakt om elders te gaan wonen, terwijl ze graag in het dorp willen blijven wonen. Om mobiliteit op de woningmarkt te behouden is nieuwbouw voor jongeren urgent. Vanwege de vergrijzing is er behoefte aan levensloopbestendige woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en betaalbare huurwoningen (zo is ook gebleken uit een enquête in Heijen). Ook is het mogelijk om woningen te



ontwikkelen op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Heijen wil de mogelijkheden van deze vorm van bouwen en de kansen die het biedt voor Heijen verkennen. Daarnaast biedt de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA) kansen voor Heijen.

Ottersum: woningen voor jongeren, jonge gezinnen en senioren, gemeenschapsvoorziening

Binnen de kern Ottersum is er behoefte aan een gemeenschapsvoorziening die voldoet aan de hedendaagse behoeften. Er is op dit moment een pand beschikbaar waar inwoners graag een gemeenschapshuis zien. Men wil graag nadenken over een verdere stedenbouwkundige invulling van het pand, te denken valt aan een combinatie met (senioren)woningen, appartementen aan de Nierszijde en de combinatie met een maatschappelijke functie (zorg). Ook de huiskamer van Ottersum dient er een plek te krijgen. Accenten voor woningbouw:

- accent op jongeren is kansrijk;
- inzetten op goedkope en betaalbare koopwoningen;
- inzetten op levensloopbestendig en seniorenwoningen appartementen of andere woonvormen zoals patiowoningen, bungalows en hofwoningen op kleine schaal.

8 Samenwerken aan uitvoering

In het dynamische werkveld van het wonen is een goede samenwerking met inwoners en stakeholders belangrijk. Partijen en inwoners hebben elkaar nodig om uitvoering te geven aan deze visie, ieder vanuit zijn eigen taken en verantwoordelijkheden. Wij nemen hier als gemeente een verbindende rol in. De lokale kracht staat voor ons centraal.

8.1 REGIE VIA VOLKSHUISVESTELIJK TOETSKADER

Voor het realiseren van onze beschreven ambities op wonen zijn we afhankelijk van onze stakeholders: woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én onze inwoners. We moeten deze uitvoering dus goed organiseren. In het kader van het 'proces dialoog ruimtelijke initiatieven gemeente Gennep' vindt een bredere ruimtelijke afweging plaats. Woningbouwinitiatieven worden actief beoordeeld op actuele behoeften van doelgroepen. Hiervoor hanteren we een toetskader, waarin we focussen op volkshuisvestelijke criteria. Dit werken we nog verder uit, op basis van de volgende criteria (in willekeurige volgorde):

- Past het plan binnen de kwantitatieve opgave voor de komende jaren (zie H3)?
- Past het plan binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma en de accenten voor de kernen (zie hoofdstukken 4 en 7)?
- Geeft het plan invulling aan de wens bijzondere woonvormen te realiseren?
- Draagt het plan bij aan langer zelfstandig wonen?
- Wordt met het plan ingespeeld op duurzaamheid en klimaatadaptatie?

8.2 PRESTATIEAFSPRAKEN MET WONINGCORPORATIES EN HUURDERSORGANISATIES

Op basis van deze Woonvisie en de visie van de woningcorporaties (Destion en Mooiland) en hun huurdersorganisaties, maken we tripartite prestatieafspraken over de inzet en rollen die nodig zijn om de ambities te verwezenlijken. Als gemeente maken wij hierbij helder welke bijdragen wij leveren in de samenwerking aan goed wonen in onze gemeente. We blijven verder actief in overleg met onze woningcorporaties, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

8.3 MONITORING, EVALUATIE EN ACTUALISATIE WOONVISIE

We leven in dynamische tijden. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. De gevolgen van de Coronacrisis op langere termijn zijn vooralsnog niet helder. We willen zorgen voor voldoende flexibiliteit en voortdurende monitoring van de Woonvisie om kansen te benutten en in te kunnen spelen op nieuwe urgente opgaven.

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Met onze hoge ambitie om woningbouw uit te breiden en te versnellen is het van belang om zicht te houden op de actuele marktvraag en op een aantal indicatoren (leegstand, waardeontwikkeling, slaagkansen, voortgang bouwproductie). Het is cruciaal dit goed te monitoren zodat er bijgestuurd kan worden in bijvoorbeeld omvang en snelheid van de nieuwbouw.

Jaarlijks bespreken we de stand van zaken van de Woonvisie met onze stakeholders en koppelen dit een keer per jaar actief terug naar de gemeenteraad via een raadsinformatiebijeenkomst. We herijken de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten indien nodig. We stellen de Woonvisie na 2 jaar bij, of eerder als dat nodig is. Een integrale herziening of actualisatie van de Woonvisie vindt plaats wanneer daar op basis van voortschrijdende inzichten noodzaak toe is.



8.4 UITVOERINGSPROGRAMMA

Voor de uitvoering van deze Woonvisie hebben we een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het programma beslaat acties voor de eerste twee jaar. Met het uitvoeringsprogramma wordt zichtbaar wat we gaan doen, wat de doelen zijn en welke resultaten we nastreven. Dit is een apart document, omdat het een dynamischer document is dat tussentijds sneller moet kunnen worden bijgesteld. Het uitvoeringsprogramma zal jaarlijks gemonitord worden.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Woning

Een complex van ruimten, dat volgens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken afspraken met elkaar over de bijdragen van partijen aan de uitvoering van de Woonvisie, met respect voor taken en verantwoordelijkheden. Het maken van prestatieafspraken is gereguleerd in de Woningwet.

Ruimte voor Ruimte

Ruimte voor ruimte is een beleidsregeling die het mogelijk maakt om in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning te ontwikkelen.

Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte kijkt aan de hand van de demografische ontwikkelingen (prognoses) hoeveel woningen er gebouwd moeten worden om in de toekomstige behoefte te voorzien.

Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte kijkt naar de behoefte aan typen woningen: huur/koop, prijssklassen, grondgebonden of appartementen, et cetera.

Levensloopvriendelijke en toekomstbestendig

Levensloopbestendig wonen betekent dat een woning geschikt is om erin te blijven wonen. Ook als de levensomstandigheden veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, een ziekte of een beperking.

Starters

Iemand die voor het eerst de woningmarkt betreedt. Koopstarters zijn huishoudens die voor het eerst een woning koopt.

Internationale werknemers

Een persoon die naar een ander land migreert met het doel om daar te gaan werken.

Short-stay migratie

Internationale werknemers die kortstondig (minder dan 4 maanden) in Nederland verblijven (de seizoenarbeider, die daarna weer terug naar het thuisland gaat).

Vergunninghouders en statushouders

Asielzoekers die als vluchteling worden erkend, krijgen een verblijfsvergunning. Dit geeft hun een status en daarna worden zij ook wel statushouders of vergunninghouders genoemd. De begrippen statushouder en vergunninghouder betekenen hetzelfde.

Woonklimaat

Algemene aanduiding voor de levensomstandigheden waaronder het wonen plaatsvindt.



Telewerken

Telewerken verwijst naar werken tijdens de werkuren op een andere locatie dan de arbeidsplaats (bv. thuis of in een satellietkantoor).

Somatiek

Somatiek staat voor zorg bij chronische lichamelijke ziektes, zoals Parkinson, een chronische longziekte of een beroerte.

Psychogeriatric

Psychogeriatric houdt zich bezig met aandoeningen die samenhangen met achteruitgang van het geheugen, zoals bijvoorbeeld bij dementie.

Geclusterde woonvormen

Woningen in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (ontmoetingsplek) in de directe omgeving. Bijvoorbeeld seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswonen.

Intramurale voorziening

Een intramurale voorziening is bedoeld voor patiënten of cliënten die niet langer thuis, in hun eigen omgeving, kunnen wonen maar verzorgd moeten worden in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis, een psychiatrische kliniek of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.

Extramuralisering

Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.

Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het terrein van je eigen huis. Deze woning is bedoeld voor degene die je verzorgt. Maar je kunt ook zelf in een mantelzorgwoning wonen.

Kangoeroe woningen

Een kangoeroewoning is een combinatie van twee (zelfstandige) woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben een interne afsluitbare verbindingsdeur.

Bungalows

Vrijstaande woning die uit één verdieping bestaat. Alle ruimtes bevinden zich op de begane grond.

Hofwoningen

De naam hof (letterlijke betekenis: tuin) heeft te maken met de ruimtelijke organisatie: een verzameling huisjes rond een gemeenschappelijk binnentuin. In deze opzet staan 'naberschap', tegengaan vereenzaming, levensloopbestendig, langer zelfstandig wonen en wonen in een aantrekkelijke woonomgeving centraal.

Eengezinswoningen

Een eengezinswoning is een woning bedoeld is voor bewoning door één gezin of huishouden. Voorbeelden van en eengezinswoningen zijn rijtjeshuizen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Een eengezinswoning is altijd een zelfstandige woonruimte. Dat betekent dat alleen de bewoner(s) het gebruiksrecht heeft over alle voorzieningen in de woning.



Verkoop onder erfpacht

Als iemand een huis koopt met erfpacht, wordt diegene geen eigenaar van de grond. De grond en de woning die daarop staan blijven eigendom van derden, bijvoorbeeld van de gemeente, een particulier of Staatsbosbeheer. Wat diegene koopt, is het recht van erfpacht: het recht om de grond en de woning die erop staat te gebruiken.

Koopgarant

Koopgarant is een regeling die ervoor zorgt dat starters makkelijker hun eerste huis kunnen kopen. De verkoper, meestal een woningcorporatie of projectontwikkelaar, geeft een koper korting op een huis onder voorwaarden.

Duokoop

Met Duokoop koopt iemand samen met DNGB Fonds een woning. DNGB (voorheen de Nationale Grondbank) koopt de grond en diegene huurt die grond vervolgens van DNGB in een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst.

Kooplater

Woning die iemand in eerste instantie huurt en desgewenst op een later moment koopt.

Circulariteit

Circulariteit gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval.

Fossielvrije energievoorziening

Een voorziening die niet op olie, steenkool of gas werkt. Alternatieven zijn bijvoorbeeld: wind en zon.

Klimaatakkoord

Het Klimaatakkoord is een onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit gaat over de uitdaging een evenwicht te bereiken tussen bereikbaarheid, economie, leefmilieu en klimaat. Hierbij zijn de sectoren milieu, economie en verkeer nauw betrokken.

Klimaatadaptatie

De aarde warmt op en het klimaat verandert. Nederland moet zich voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen. Dit heet klimaatadaptatie.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is een term die we gebruiken om de rijkdom van de natuur aan te duiden. Het gaat om de grote verscheidenheid aan dieren, planten, habitats en genen. Biodiversiteit zorgt door de interactie met omgevingsfactoren voor ecosystemen waarin organismen kunnen leven, zoals bijvoorbeeld de mens.



Ecologisch herstel

Men spreekt van ecologisch herstel als geprobeerd wordt de door menselijke invloed sterk aangetaste biotopen, ecotopen en landschapselementen te herstellen door middel van voornamelijk ingrepen in de abiotische factoren.

