Toelichting scenario's strategisch woningbouwbeleid Nederweert

Voor het te voeren lokale woningbouwbeleid zijn vier scenario's in beeld gebracht die met het MT en het college sonderend zijn besproken. Ook zijn deze met de raad gedeeld tijdens een raadsinformatieavond op 14 september 2020. Het betreft scenario's als input voor de koers die de gemeente wil varen op het gebied van woningbouw voor de korte en de middellange termijn.

Hierna volgt een toelichting per scenario. We zetten de scenario's daarbij af tegen de afspraken en het beleidskader in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021. Maar we kijken ook hoe de scenario's zich verhouden tot de ambities die het college en raad hebben uitgesproken om extra te bouwen in verband met de aantrekkende werking van de regio Eindhoven en de gunstige ligging van Nederweert ten opzichte van deze regio.

Scenario 1: Aantallen zijn leidend

Scenario 1 kenmerkt zich door een terughoudend en voorzichtig beleid als het gaat om nieuwe plannen. Het is vooral gericht op het halen van de cijfermatige afspraken. Het biedt weinig ruimte voor ambitie en het benutten van nieuwe kansen. Hier valt iets voor te zeggen gezien de omvang van de planvoorraad die per 1 januari 2020 meer dan twee zo groot is als de bouwopgave (223 nog te bouwen woningen versus plannen voor 468 woningen). Als we inzetten op dit scenario dan is het beleid gericht op het realiseren van de restant bouwopgave binnen de bestaande planvoorraad. Daarnaast zetten we actief in op het schrappen van de overtollige planvoorraad. Daarin zullen harde keuzes gemaakt moeten worden waarbij we ook moeten kijken naar planlocaties die we graag wel tot ontwikkeling zien komen. Ook de nog niet benutte (individuele) RvR kavels zouden in deze discussie betrokken moeten worden.

Een voordeel van dit scenario is dat het grondeigenaren en ontwikkelaars dwingt om de bestaande plannen en bouwtitels ten uitvoer te brengen. In dit scenario pakken we dit samen met grondeigenaren en ontwikkelaars actief op en kijken we hoe we met hulp en ondersteuning van de provincie zo nodig tot ombuiging en versnelling van plannen kunnen komen. Anderzijds is dit scenario niet flexibel. Het geeft geen ruimte om mee te bewegen met nieuwe ontwikkelingen en laat kansen onbenut. Ook is er weinig ruimte voor maatwerk. Het scenario doet onvoldoende recht aan de wensen en ambities die door het bestuur en de raad zijn uitgesproken. Het belemmert de kansen voor allerlei gewenste economische en maatschappelijke (centrum)ontwikkelingen die momenteel spelen. Vanuit deze optiek is scenario 1 voor Nederweert niet realistisch te noemen.

voordelen	**Nadelen**
Stimulering realisatie bestaande planvoorraad	Risico dat er weinig gebeurt/weinig doorstroom
We realiseren de afgesproken schrapopgave	Kansen blijven onbenut/belemmert gewenste centrumontwikkelingen
	Geen ruimte voor maatwerk

Scenario 2: Kwaliteit en kansen zijn leidend

Scenario 2 zet in op het gecontroleerd gebruik maken van de flexibiliteit die de Structuurvisie Wonen biedt aan de regiogemeenten. De behoefte om rotte plekken op te lossen of de langdurige leegstand van winkel- en kantoorpanden is al jaren groot. Kansen die zich voordoen wil de gemeente graag benutten, ook als we daarmee (tijdelijk) de planvoorraad opplussen. Dit geldt ook voor ruimtelijke geschikte herontwikkelingslocaties in en nabij het centrumgebied die bijvoorbeeld als gevolg van

centrumontwikkelingen vrijkomen. Binnen scenario 2 is dit mogelijk. De focus ligt op het realiseren van kwalitatief goede plannen die in een behoefte kunnen voorzien en ook de nieuwe kansen hiervoor te benutten. Zeker als dit kansen zijn die relatief snel tot ontwikkeling kunnen komen. We denken daarbij ook aan tijdelijke of flexwoningen die op een later moment weer uit de markt genomen kunnen worden. Het geeft ook ruimte voor maatwerk in de kerkdorpen. In scenario 2 voegen we nieuwe - kwalitatief goede - initiatieven aan de planvoorraad toe zonder de kwantitatieve afspraken uit het oog te verliezen.

In dit scenario ontwikkelt de gemeente zelf geen bouwlocaties en woningen. We stimuleren de markt om met nieuwe plannen te komen op de juiste locaties en gaan daarover met grondeigenaren en ontwikkelaars het gesprek aan. De focus ligt op geschikte inbreidingslocaties, zowel nieuwe initiatieven als locaties die deel uitmaken van de bestaande planvoorraad. We kijken samen of we de goede plannen kunnen versnellen met behulp van provinciale ondersteuning en subsidies in het kader van de provinciale versnellingsagenda wonen.

Waar mogelijk schrappen we binnen de bestaande planvoorraad plannen om ruimte te creëren voor nieuwe initiatieven. Plannen die hiervoor in aanmerking komen zijn het plan Kanaalzone (34 woningen) en ongeveer 50 woningen die zijn gereserveerd voor de strategische gemeentegronden te Hoebenakker. Het plan Kanaalzone is niet langer meer actueel nu de randweg om Nederweert er niet komt. De strategische gronden te Hoebenakker (gemeente-eigendom) zijn in 2019 financieel afgewaardeerd. We handelen hiermee in de geest van de structuurvisie wonen. De planvoorraad zal door nieuwe initiatieven per saldo waarschijnlijk toenemen, maar we blijven alert op kansen om bestaande plannen om te buigen of zo nodig te saneren. We accepteren wel dat dit proces langere tijd kan duren.

voordelen	**Nadelen**
We benutten kansen/vliegwiel voor andere (centrum)ontwikkelingen	Speelt onvoldoende in op ambitie regio Eindhoven
Maatwerk in kerkdorpen	Geen ruimte voor particuliere zelfbouwers
Bevordert dynamiek en doorstroming	
Kwaliteit bouwplannen neemt toe	

Scenario 3: Ruimte voor ambitie en groei

Dit scenario is gebaseerd op de uitgangspunten van scenario 2 met dien verstande dat we in scenario 3 expliciet rekening houden met een aanvullende marktvraag die samenhangt met de gunstige ligging van Nederweert ten opzichte van de regio Eindhoven. We willen deze potentie benutten door woonruimte te bieden aan werkende gezinnen in de regio Eindhoven die daar moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden. We creëren voor deze doelgroep extra aanbod en proberen daarmee ook een stukje tegenwicht te bieden aan het onvermijdelijke demografische proces van verdere vergijzing en ontgroening in onze regio. Dit betekent dat we naast de woningbouwlocaties in scenario 2 ook pro-actief inzetten op een aanvullende uitbreidingslocatie in Nederweert-kern (minimaal 100 woningen). Deze locatie moet behalve aan doelgroepen als starters en senioren ook ruimte bieden aan particuliere zelfbouwers/vrije sector bouw. Hier is in Nederweert traditioneel een grote vraag naar.

Daarnaast gaan we er in scenario 3 vanuit dat de huishoudensgroei voor Nederweert zich in positieve zin blijft ontwikkelen. Terugkijkend zien we dat de prognoses voor huishoudensgroei in Nederweert altijd in positieve zijn bijgesteld. De meest actuele prognoses (Etil/CBS 2019) gaan uit van een hogere groei dan de prognoses uit 2016 waarop de bouwopgave voor Nederweert in de Structuurvisie

Wonen is gebaseerd. Dit zou, afgezet tegen de huidige afspraken, ruimte geven voor 175 extra woningen.

Naast een aanvullende uitbreidingslocatie betekent scenario 3 ook een heroverweging ten aanzien van het bouwen in particuliere zijtuinen. In het huidige beleid gaan we hier terughoudend mee om. In het verleden zijn er met vaststelling van de Beheersverordeningen voor de woonwijken een behoorlijk aantal potentiele bouwmogelijkheden (z.g wijzigingsbevoegdheden) op deze locaties verdwenen. We constateren echter dat woningbouwinitiatieven voor de locaties blijven opploppen. Ruimtelijk gezien is het niet altijd bezwaarlijk en soms zelfs wenselijk om deze locaties te bebouwen (afbouwen straatbeeld). In scenario 3 onderzoeken we of er onder bepaalde voorwaarden toch(alsnog) gebouwd kan worden op dergelijke locaties. Hetzelfde geldt voor woningsplitsingen. Bouwen voor behoefte blijft echter uitgangspunt.

De planvoorraad neemt in scenario 3 toe maar blijft in en redelijke verhouding staan tot de bouwopgave. We gaan er daarbij wel van uit dat deze opgave hoger ligt dan de bouwopgave zoals die nu vastligt in de Structuurvisie wonen.

voordelen	**Nadelen**
ruimte voor ambitie	Plannen beconcurreren elkaar
Komt tegemoet aan wensen en moties raad	
We benutten kansen	
Maatwerk in de kerkdorpen	
Doorstroming en dynamiek/aantrekken jonge gezinnen	

Scenario 4: Eigen koers

Dit scenario gaat uit van woningbouw op elke ruimtelijke geschikte locatie. We laten ons in dit scenario niet leiden door demografische prognoses, maar proberen juist demografische trends te doorbreken en vraag te creëren. We constateren dat er landelijk een enorm tekort is aan woningen waaronder ook in de regio Eindhoven en gaan er in dit scenario vanuit dat er met een ‘tegengesteld’ beleid een deel van die behoefte kan landen in Nederweert. We zetten in op alle doelgroepen en nichemarkten. Dus niet alleen de focus op de behoefte die voortkomt uit het woningmarktonderzoek 2018. In dit scenario zetten we in op uitbreidingslocaties in alle kernen en heeft schrappen van planvoorraad geen prioriteit.

In dit scenario is er geen sprake meer van grip op aantallen en zal de planvoorraad woningbouw al snel niet meer in de pas lopen met de bouwopgave zoals deze regionaal is afgesproken of voortvloeit uit actuele prognoses. Binnen het huidige raamwerk van de regionale afspraken en kaders maar ook binnen de kaders van het provinciale beleid kan dit scenario op belemmeringen en bezwaren stuiten. Het is daarmee een minder voor de hand liggend scenario.

voordelen	**Nadelen**
Nederweert profileert zich	Risico op leegstand en waardedaling (zeker in tijde van een dip in de woningmarkt)
Veel dynamiek en aanbod	Mogelijk spanningsveld met regionale en provinciale afspraken/beleid.