

Plan van aanpak uitwerking woningbouwbeleid en plannen Nederweert (op basis van voorkeursscenario 3)

1. Inleiding

Nederweert heeft samen met de Midden-Limburgse regiogemeenten regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 vastgesteld, verder 'Structuurvisie Wonen'. Deze visie regelt de kwalitatieve en kwantitatieve bouwopgaven voor de gemeenten en de beheersing van de planvoorraad woningbouw.

Afspraken structuurvisie wonen 2018 t/m 2021

bouwopgave (1-1-2018)		349
<i>planrealisaties 2018</i>	<i>47</i>	
<i>Onttrekkingen (functieverandering of sloop)</i>	<i>2</i>	
bouwopgave (1-1-2019)		304
<i>planrealisaties 2019</i>	<i>84</i>	
<i>Onttrekkingen (functieverandering of sloop)</i>	<i>3</i>	
restant bouwopgave (1-1-2020)		223

Planvoorraad per 1-1-2020		468
<i>Teveel aan plannen per 1-1- 2020</i>		<i>245</i>
<i>Schrapopgave (40 %)</i>		<i>98</i>

In elke gemeente is de planvoorraad woningbouw groter dan de bouwopgave, ook in Nederweert. Toch geeft de Structuurvisie Wonen de flexibiliteit om onder bepaalde voorwaarden nieuwe initiatieven aan de planvoorraad toe te voegen. In de praktijk blijkt hier behoefte aan te bestaan. In de huidige markt ontstaan veel kansrijke initiatieven die in een woonbehoefte kunnen voorzien waarmee we tevens andere (ruimtelijke) knelpunten kunnen oplossen. Deze flexibiliteit voorkomt dat de bestaande plannen dergelijke kansen belemmeren. Ze sluit ook aan bij de agenda wonen van de provincie Limburg, gericht op het versneld realiseren van woningbouw voor doelgroepen zoals senioren en starters.

2. Aanleiding

De regiogemeenten werken de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Wonen verder uit in lokale beleidskaders en uitvoeringsprogramma's. Voor het lokale woningbouwbeleid van Nederweert zijn vier scenario's in beeld gebracht. Hieruit is een voorkeursscenario naar voren gekomen (scenario 3, Ruimte voor Ambitie & Groei). Voor een toelichting op de scenario's, zie bijlage 1.

Het voorkeursscenario is gebaseerd op de uitgangspunten van de Structuurvisie wonen, maar reikt verder dan de looptijd ervan. Het is een stip op de horizon die expliciet rekening houdt met de lokale omstandigheden en de politiek-bestuurlijke ambities van college en raad:

- aanhoudende druk op lokale woningmarkt
- grote vraag en gering aanbod voor starters/senioren
- gunstige prognoses huishoudengroei
- gunstige ligging ten opzichte van werkregio Eindhoven
- coalitieakkoord 'Samen, Duurzaam Verbinden 2018-2022': Extra bouwen vanwege grote vraag woningen.
- Moties van de raad (ontwikkeling nieuwe bouwplannen, bouwen voor overloop regio Eindhoven en flexwonen).

De ervaring is dat het tot uitvoering brengen van nieuwe woningbouwplannen vaak langdurige processen zijn die meerdere jaren in beslag nemen. Willen we ook kunnen voorzien in woningen op de middellange en lange termijn, dan dienen we daarop nu te anticiperen en voorbereidingen voor te treffen. Daarnaast merken we dat er plannen zijn die we graag tot ontwikkeling willen brengen, maar door allerlei omstandigheden vertragen of niet van de grond dreigen te komen. Het is zaak om hiervoor tijdig alternatieven te onderzoeken om er voor te zorgen dat het bouwproces niet stil komt te vallen.

3. Doel

Het doel is om tot een verdere uitwerking te komen van voorkeurscenario 3. Enerzijds in concrete bouwplannen en anderzijds in aanvullende beleidskaders en -regels die woningbouw onder bepaalde voorwaarden faciliteren en stimuleren. In onderstaand schema is dit nader aangegeven.

Uitwerking scenario 3:

beleidslijn	toelichting
Uitbreidingslocatie kern Nederweert	- Scenario 3 gaat uit van een aanvullende uitbreidingslocatie (ong. 100 woningen) - Biedt ruimte aan behoefte eigen inwoners en forenzen regio Eindhoven.
Herontwikkelingslocaties in centrum en kernen	- Centrumontwikkelingen leiden tot diverse (complexere) herontwikkelingslocaties in Nederweert-kern en Budschoep die geschikt zijn om te transformeren naar woningbouw. - Opgave uitbreiding woonwagendstandplaatsen maakt hier onderdeel van uit - Overige ruimtelijk urgente of geschikte herontwikkelingslocaties (o.a. rotte plekken)
Maatwerk in kerkdorpen	- Richtcijfer als vertrekpunt - Plannen 'bottom up' hebben voorkeur - Toetsen locaties aan aanvullende locatiecriteria (multi-criteria analyse) - Behoeft bepalen op basis van woningmarktonderzoek en lokale vraag en kennis van de markt
Bouwen in zijtuinen	Huidige beleid heroverwegen t.a.v. voormalige wijzigingsbevoegdheden
Transformatie leegstaande winkels en ander vastgoed	- Positieve benadering plannen voor leegstaande winkels, kantoren en horeca in aanloopstraten. - Terughoudend beleid voor panden in kernwinkelgebied (inspanningsplicht eigenaar voor invulling met centrumfunctie).
woningsplitsing	- Huidige beleid heroverwegen - Uitgangspunt blijft: geen toevoeging reguliere woningen. - Moet voorzien in behoefte (betaalbaar (huur)segment voor starters/senioren).
flexwonen	Benodigd zijn geschikte locaties en een derde partij (corporatie) die deze wil bouwen.
Ruimte voor ruimte	- We werken actief mee aan de restantopgave (10 woningen) - Positieve houding t.o.v splitsing RvR contingenten, afhankelijk van type woningen en de locatiekeuze.

4. Organisatie, planning en middelen

De uitwerking van een aantal beleidslijnen uit voorkeurscenario 3 vraagt gezien de omvang en complexiteit om een projectstructuur en aanvullende middelen voor inzet capaciteit en extern advies. Het is in deze fase niet mogelijk om de doorlooptijd van de projecten en behoefte aan aanvullende capaciteit/advisering exact te bepalen. Daarvoor zijn er in deze fase nog te veel onzekerheden. Het betreft een inschatting voor de komende 2 jaar op basis van ervaring met eerdere gebiedsontwikkelingen.

In onderstaand schema is aangegeven welke onderdelen (beleidslijnen uit scenario 3) in een projectstructuur opgepakt moeten worden en waar dit leidt tot een behoefte aan aanvullende capaciteit. Het zwaartepunt ligt vooral bij een verdere uitbreiding van woningbouw aan de rand van de kern Nederweert/Budschoep en de complexere inbreidingslocatie(s). Overigens is de insteek om bij de feitelijke uitvoering van deze onderdelen flexibel met capaciteit te kunnen schuiven.

Wat	Wanneer	Organisatie	Benodigd budget voor inhuur en externe advisering
Uitbreidingslocatie (min. 100 woningen).			
- voorbereidingsfase	2020/2021	projectstructuur	€ 50.000
- ontwerpfase	2021	idem	€ 75.000

- bestemmingsplanfase	2022	idem	pm
- realisatiefase	2023/2024	idem	pm
Nieuwe (complexere) herontwikkelingslocaties in Nederweert-kern (o.a. Gutjesweg)			
- voorbereidingsfase	2020- 2021	projectstructuur	€ 50.000
- ontwerpfase	2021-2022	idem	€ 25.000
- realisatiefase	pm	idem	-
Bouwen in zijtuinen			
- beleidskader opstellen/vaststellen	2020 (Q4)	binnen organisatielijijn	-
- communicatie en aanschrijven eigenaren	2021 (Q1)	idem	-
- afhandelen individuele BP procedures	2022-2024	idem	pm
Transformatie leegstand vastgoed (winkels, kantoren)			
- contracten en planologische faciliteren	doorlopend	binnen organisatielijijn	-
Maatwerk in kerkdorpen			
- contracten en planologisch faciliteren	doorlopend	binnen organisatielijijn	-
Woningsplitsingen			
- planologisch faciliteren	doorlopend	binnen organisatielijijn	-
Flexwonen			
- in samenspraak met corporaties nader uit te werken	2020-2024	binnen organisatielijijn	-
Restanttaakstelling Ruimt voor Ruimte			
- planologisch faciliteren	2020-2024	binnen organisatielijijn	

5. Financiën

De benodigde middelen voor extra capaciteit (externe inhuur) en advies wordt voor de komende twee jaar geraamd op € 200.000. De verdeling over de projecten (uitbreidings- en inbreidingslocaties) zoals hierboven is weergegeven, is een aanname. In de uitvoering kan deze verdeling straks anders zijn. Voor de benodigde middelen kan een voorbereidingskrediet beschikbaar worden gesteld ten laste van de Algemene Reserve Woningbouw. De bevoegdheid hiervoor ligt bij de raad. De omvang van deze Algemene Reserve Woningbouw bedraagt momenteel € 5.125.595,--. Naar verwachting kunnen we het merendeel van de voorbereidingskosten 'terugverdienen' en ten laste brengen van nog een of meer nog op te stellen grondexploitaties. We gaan er vanuit dat we voor de uitbreidingslocatie(s) via actieve grondpolitiek (grondverwerving) een of meerdere grondexploitaties voeren die tot een positief resultaat zullen leiden. Mogelijk gaan we ook voor een of meer inbreidingslocaties een gemeentelijke grondexploitatie voeren.

6. Communicatie

Wie	Hoe
portefeuillehouders	Via regulier PHO
College	Voortgangsrapportages (vka) Concrete uitwerkingsvoorstellen
Raad	Voortgangsrapportages via RIV of themaraad
Regio gemeenten	via de reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen
corporaties	Op basis van werkwijze prestatieafspraken
dorpsraden	Bijpraten via aanhaking bij reguliere overleggen of groot dorpsradenoverleg

	(jaarlijks)
--	-------------