

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder H. Coppens
Behandelend ambtenaar	:	H. Bloemers
Zaaknummer		
Bijlagen	:	1. 20240301 Feiten en cijfers woningbouwprogramma Gemert-Bakel
Datum B&W vergadering	:	12 maart 2024

Onderwerp: Feiten en cijfers woningbouwprogramma

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

De stand van zaken van de feiten en cijfers van het woningbouwprogramma van Gemert-Bakel d.d. 1 maart 2024.

Inleiding

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de feiten en cijfers van het woningbouwprogramma. Dit zal in het vervolg jaarlijks in het eerste kwartaal zijn.

Kernboodschap

Samen bouwen we aan een vitale kernen waar het prettig wonen, werken en verblijven is. In de zeven vitale kernen van Gemert-Bakel woont iedereen ook in de toekomst fijn als er voldoende woningen zijn die aansluiten bij ieders behoeften. We zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving.

Gemert-Bakel groeit naar 35.000 inwoners. Groei biedt kansen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te blijven bieden. De komende tien jaar willen we 2.400 woningen bouwen voor de eigen inwoners, voor werknemers én voor de regio. We gaan versneld woningen bouwen, waarbij we balans houden in het woningaanbod voor iedere doelgroep. De focus ligt op voldoende betaalbare koop- en huurwoningen. Uit de feiten en cijfers blijkt dat de gemeente Gemert-Bakel op deze ambities stuurde.

Wat willen we bereiken?

De gemeenteraad heeft kaders en ambities gesteld over het woningprogramma, waarop wordt gestuurd. Op rijks, provinciaal, regionaal en lokaal niveau zijn en worden woningbouwafspraken gemaakt. Het totale aantal geplande woningen en de segmentering kunnen door ontwikkelingen aangepast worden en zijn dus indicatief. Dit geeft inzicht in het bereiken van de doelstellingen van het programma Vitale kernen.

▪ *Bouw van 2400 woningen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te bieden*

De gemeente Gemert-Bakel groeit naar 35.000 inwoners én wil de komende tien jaar 2.400 woningen realiseren. In de gemeente Gemert-Bakel is de totale bevolking momenteel 31.383 inwoners en zijn er in totaal 12.989 woningen. In 2022 en 2023 zijn 210 woningen opgeleverd. De totale geplande woningbouwcapaciteit per 1 januari 2024 zijn 2.211 nieuwbouwwoningen. De planning is dat in het Wvg-gebied Deel-Groenesteeg (Wet voorkeursrecht gemeente) in totaal 500 tot 800 woningen worden ontwikkeld. Op basis van de huidige ontwikkelingen is in de huidige programmering rekening gehouden met de ontwikkeling van ongeveer 600 woningen. De gemeente Gemert-Bakel zet zich sterk in om tot de realisatie van 2.400 woningen te komen, zodat we voorbereid zijn op de schaa sprong die op ons afkomt.

In de op 9 maart 2023 vastgestelde Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant heeft het Rijk prestatieafspraken gemaakt met onder andere de provincies en gemeenten. De totale opgave

voor de gemeente Gemert-Bakel zou in de periode tot 2022-2030 minimaal 1.280 woningen moeten bouwen. In de nieuwe provinciale prognoses 2023 is de behoefte naar boven bijgesteld. Op basis van deze prognose zijn er in de periode 2024 t/m 2033 1.780 nieuwe woningen nodig. Bij de herijking van de Regionale Woondeal (2024/2025) zal de minimale opgave naar aanleiding hiervan naar boven worden bijgesteld. De gemeente Gemert-Bakel komt de regionale afspraken na en zorgt dat de minimale woningbouwbehoefte gerealiseerd wordt. Bij de provinciale prognose is geen rekening gehouden met de schaa sprong, waarover nog afspraken worden gemaakt.

- *Sterk inzetten op betaalbare koop- en (sociale) huurwoningen gemeentebreed*

Er is vooral behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, senioren en kleine huishoudens, naast andere aandachtsgroepen. Onder betaalbare woningen vallen de sociale huur- en middenhuur woningen en de koopwoningen tot € 390.000 (prijs grens 2024). Dit is daarom het soort woningen waarvoor we de komende 10 jaar de bouw stimuleren. De gemeente Gemert-Bakel zet zich daarom sterk in op de bouw van betaalbare koop- en huurwoningen gemeentebreed, met maatwerk voor de kernen, waarbij we balans houden in het woningaanbod voor iedere doelgroep. In elke kern zijn woningen gepland. Bij de opgeleverde woningen in 2022 en 2023 werd bij de planvorming minder hard gestuurd op de balans. Van de totale plancapaciteit per 1 januari 2024 is op dit moment gemeentebreed ongeveer 75% betaalbaar, waarvan 28% sociale huurwoningen.

In de Woondeal is opgenomen dat in de nieuwbouwo pgave gemeentebreed tweederde betaalbare woningen worden ontwikkeld, waarvan 30% sociale huurwoningen. De afspraak is gemaakt dat de percentages sociaal en betaalbaar gelden voor nieuwe plannen en niet voor plannen waar al afspraken zijn gemaakt. Nieuwe woningbouwplannen worden ontwikkeld conform deze afspraak. De gemeente Gemert-Bakel stuurt hierop en borgt deze in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en maakt prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie. De gemeente Gemert-Bakel komt met de voorgenomen plannen aan de afspraak voor betaalbare woningen en sociale huurwoningen in de nieuwbouwo pgave.

- *Snel zoveel mogelijk woningen bouwen*

De woningnood is hoog, ook in Gemert-Bakel. We moeten versnellen, in Gemert-Bakel komen de komende 10 jaar 2.400 woningen bij. Op dit moment is er voldoende harde en zachte plancapaciteit om de ambitie van Gemert-Bakel te halen en om de woningbouwafspraken na te komen. De totale woningbouwcapaciteit in de gemeente Gemert-Bakel is 2.211 woningen. Hiervan zijn 667 woningen (30%) harde plancapaciteit en 1.544 (70%) woningen zachte plancapaciteit. Het merendeel van de plannen zijn nog zachte plannen. We gaan versneld zorg dragen voor harde plancapaciteit. Om dit voor elkaar te krijgen zijn prioriteiten gesteld in de woningbouwprojecten die we als gemeente oppakken. Er wordt volop ingezet op de projecten die snel gerealiseerd kunnen worden en waarin het soort woningen wordt gebouwd waar in onze gemeente behoefte aan is. Qua opleverjaar versus het aantal te realiseren woningen is een stijgende lijn zichtbaar.

Dit sluit aan bij de Woondeal waarin specifieke aandacht is gevraagd voor woningbouwversnelling de eerstkomende 3 jaar.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.