

Plan van Aanpak Woningbouwversnelling

JANUARI 2024

Wie ben ik?

- ❖ Daan in het Panhuis
- ❖ Traineeship RichtingZuid
- ❖ Beleidsadviseur Volkshuisvesting
- ❖ Mei t/m december 2023



Aanleiding & Doelstelling

❖ Bestuursakkoord 2022-2026: *Daadkrachtig en wendbaar Beek*

“We zetten vol in op de transformatie van onze woningmarkt. Daarbij sturen we op kwaliteit voor de lange termijn. Nieuwbouwplannen moeten een goede mix vormen tussen huur- en koopwoningen, met bijzondere aandacht voor betaalbare woningen. Tot en met 2026 komen er minimaal 250 nieuwe woningen bij, verspreid over alle kernen.”

Aanleiding & Doelstelling

❖ Bestuursakkoord 2022-2026: *Daadkrachtig en wendbaar Beek*

“We zetten vol in op de transformatie van onze woningmarkt. Daarbij sturen we op kwaliteit voor de lange termijn. Nieuwbouwplannen moeten een goede mix vormen tussen huur- en koopwoningen, met bijzondere aandacht voor betaalbare woningen. Tot en met 2026 komen er minimaal 250 nieuwe woningen bij, verspreid over alle kernen.”

De opgave

	Aantallen	Periode
Gemeente Beek	250 woningen	T/m 2026
Woondeal Limburg	320 woningen	T/m 2030
Woonbehoefteonderzoek	-130 tot +395 woningen	T/m 2030

Tabel 1: Vergelijking doelstellingen vs. behoefte woningbouw gemeente Beek

	Basisscenario	Hoog migratiesaldo
Beek	-45	230
Neerbeek	-25	50
Spaubeek	-40	65
Genhout	-10	25
Geverik/Kelmond	-10	5

Tabel 2: Kwantitatieve woonbehoefte gemeente Beek per dorpskern (STEC)

	Basisscenario	Hoog migratiesaldo
GGB	-285	105
APP. Z. LIFT	-75	-40
NULT.	220	325

Tabel 3: Kwalitatieve woonbehoefte gemeente Beek (STEC)

De opgave

Woningbouwrealisaties gemeente Beek	
2019	13
2020	8
2021	6
2022	35 woningen
2023	10 +9(prognose 2023) woningen
Totaal 2022-2026:	56 woningen

Tabel 4: Netto toevoegingen woningvoorraad (Etil Research Group) per 01-11-2023

Planstatus	2023	2024	2025	2026	Eindtotaal
Zacht		1	57	112	170
Hard, niet vergund	2	43	19	4	68
Vergund, niet gestart			6		6
Vergund, gestart	7	26	13		46
Eindtotaal	9	70	95	116	290

Tabel 5: Plan capaciteit (op basis van woningmarktprogrammering per 01-11-2023)

De grootste opgave ligt bij het versneld omvormen van zachte plannen naar harde plannen

Aanpak

“De gemeente bouwt zelf geen woningen”

- ❖ De gemeente zorgt ervoor dat liggende initiatieven sneller worden gerealiseerd, en/of;
- ❖ De gemeente zorgt ervoor dat er meer nieuwe initiatieven worden ingediend.



Proces



Juridisch



Financieel

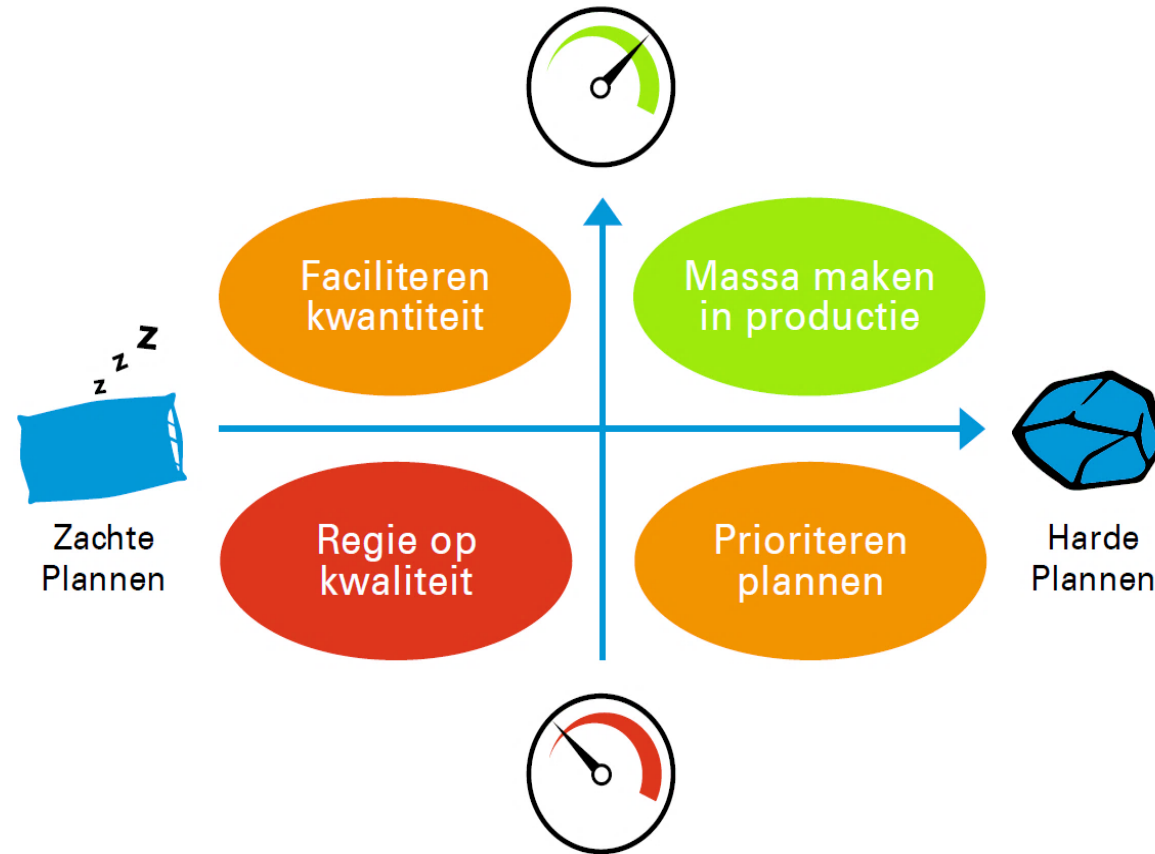


Samenwerking



Communicatie

Proces



Proces

❖ Stel een afwegingskader op om initiatieven te prioriteren;

- ❖ Kwaliteit;
- ❖ Locatie;
- ❖ Kansrijkheid;

❖ Prioriteer initiatieven op basis van massa;

❖ Wijs sleutelprojecten aan;

❖ Vergroot de (ambtelijke) capaciteit;

- ❖ Projectleider “woningbouw”

❖ Verbeter de digitale monitoring van woningbouwstromen.

Projectomvang	Aantal projecten	Aantal woningen	Percentage bijdrage van doelstelling woningen	t.o.v. 250
0-5 woningen	23	56		22%
6-10	5	39		16%
11-20	8	133		53%
21+	2	62		25%

Tabel 7: Plannen op basis van projectomvang (per 01-11-2023)



Juridisch

- ❖ Onderzoek de mogelijkheden omtrent veegplannen;
 - ❖ Bundelen van kleine initiatieven;
- ❖ Onderzoek de mogelijkheden voor het invoeren van de balieomgevingsvergunning;



Juridisch

- ❖ Onderzoek de mogelijkheden omtrent veegplannen;
 - ❖ Bundelen van kleine initiatieven;
- ❖ Onderzoek de mogelijkheden voor het invoeren van de balieomgevingsvergunning;



Financieel + Samenwerking

- ❖ Zet maximaal in op de beschikbare subsidies vanuit het Rijk en/of Provincie;
 - ❖ Zet het Transformatiefonds Woningbouw in om subsidie aanvragen mogelijk te maken;
- ❖ Versterk de samenwerking in de subregio;
 - ❖ Versterk de positie van de subregio coördinator;
 - ❖ Gezamenlijke aanpak taken volkshuisvesting → meer tijd vrij voor projectleider “woningbouw”
 - ❖ Vraag gezamenlijk subsidies vanuit het Rijk en/of provincie aan;
- ❖ Versterk de samenwerking met woningcorporaties.



Communicatie

- ❖ Druk op woningmarkt verlagen:
- ❖ Stimuleer doorstroom op de woningmarkt;
- ❖ Stimuleer woningeigenaren om de eigen woning te transformeren.

“Tot wel 5 verhuisbewegingen bij bouw seniorenwoning”

	Basisscenario	Hoog migratiesaldo
GGB	-285	105
APP. Z. LIFT	-75	-40
NULT.	220	325

Tabel 3: Kwalitatieve woonbehoefte gemeente Beek (STEC)



Conclusie & aanbevelingen

- ❖ De plancapaciteit voldoet ruim om de doelstelling te behalen;
- ❖ Zet in op de voorgestelde proces-, financiële, samenwerking en communicatie maatregelen;
- ❖ Voor het opvolgen van de juridische maatregelen wordt geadviseerd om de implementatie van omgevingswet af te wachten;

Vragen?

DANK VOOR UW AANDACHT

