

De uitdaging van regionale kwantitatieve afstemming:

Kwantitatieve woningbouwprogrammering volgens tabel 4.3 vraagt om het volgende:

- enerzijds moet er worden 'afgebouwd' in plancapaciteit;
- anderzijds moet de markt worden uitgedaagd om met goede plannen te komen, dat kunnen overigens ook plannen zijn die nu nog niet bekend zijn;
- om goede plannen tot ontwikkeling te brengen is het belangrijk dat de ontwikkelende partij afstemt op en met de vragers, waarbij de gemeenten in beginsel terughoudend zijn in het normeren met aantallen en kwalitatieve differentiaties (uiteraard wel passend binnen de afwegingskaders en kwaliteitsenveloppen);
- naast kwantitatieve reductie zit de regievoering vooral in een kwalitatieve beoordeling (ruimtelijk, bijdrage aan juiste samenstelling woningvoorraad, tegemoet komend aan de lokale vraag of juist uitnodigend richting nieuwkomers) van de plannen en initiatieven. De markt moet zijn werk kunnen doen met als uitgangspunt dat er niet wordt gebouwd voor leegstand.

Gemeenten die stevig moeten reduceren in plancapaciteit als gevolg van lokale demografische effecten worden in de gelegenheid gesteld minder rigoreus en minder snel te saneren (in vergelijking met tabel 4.2.), mits men ook de markt weet te veroveren. Nogmaals: voor veel gemeenten betekent dit even zo zeer per omgaande delen van de plancapaciteit buiten spel te zetten en afhankelijk van de marktomstandigheden moet daarin de komende jaren wellicht nog versneld worden. Een 'winstwaarschuwing' is hier dan ook op zijn plaats, ongeacht de kansen die hopelijk kunnen worden gepakt. Tabel 4.4 geeft de opgave voor de gemeenten op lange en korte termijn weer.

De tabel maakt duidelijk dat met uitzondering van de gemeente Roermond, er voor elke gemeente behoorlijke reductie van de overcapaciteit aan de orde is in de periode 2014 tot en met 2017. Colleges zullen hier handen en voeten aan moeten geven. De plancapaciteiten zijn overigens inclusief de Ruimte-voor-Ruimte taakstelling.

Tabel 4.4. Relatie huishoudensontwikkeling en plancapaciteit, 2014 tot en met 1 januari 2024 en 2014 tot en met 1 januari 2018

Gemeente	plancapaciteit 1/1/2014	Groei absoluut 2014 t/m 2023 Maximaal	Overcapaciteit per 1/1/2014	Minimaal 40% reductie overcapaciteit in 2014 t/m 2017
<i>Echt-Susteren</i>	920	590	+330	-130
<i>Leudal</i>	1.560	640	+920	-370
<i>Maasgouw</i>	1.095	430	+665	-265
<i>Nederweert</i>	820	520 tot huishoudenspiek	+300	-120
<i>Roerdalen</i>	725	380	+345	-140
<i>Roermond</i>	3.630	3.610 tot huishoudenspiek	+20	-10
<i>Weert</i>	2.035	900	+1.135	-455
Totaal		7.070	+3.715	-1.490

Bron: Progneff 2013, bewerking Companen