Kernoverstijgende werkgroep Woningbouw Gulpen-Wittem

Samenvattend advies met betrekking tot ontwikkelingen Woningbouw in de gemeente Gulpen-Wittem

De kern overstijgende werkgroep Woningbouw bestaat uit de volgende leden:

Alexander Bastings, Epen
Martin Creusen, Wijlre
Frans Crijns, Gulpen
Ruud Glasbergen, Gulpen
Ruud Lennarts, Slenaken
Thomas Ploumen, Partij-Wittem,
Lonneke Schoonbrood, Euverem

De kerngroep is in 2023 diverse malen bij elkaar gekomen en heeft de verschillende initiatieven/ideeën voor woningbouw die in kernen spelen met elkaar besproken.

Voor het overleg van de het Gezamenlijke Kernenoverleg op 19 juli 2023 en aansluitend met de gemeente is door aan de werkgroep gevraagd om een voorstel te maken dat ook die dag met de gemeente besproken kan worden.

Diverse kernen hebben de afgelopen periode ook zelfstandig notities en memo's gemaakt. Deze zijn ook toegevoegd aan dit advies.

Bijgevoegd treft u een drietal notities als bijlage aan, waar verschillende ideeën worden aangedragen door leden van de werkgroep voor woningbouw in de verschillende kernen. Voor de kern Wijlre zijn daarbovenop nog de plannen voor de Groene Loper waarvan we weten dat deze genoegzaam bekend zijn bij de gemeente.
Deze notities zijn:

- Woningbouw in Gulpen, een verkenning, 2 november 2020
- Opties voor woningbouw in Gulpen-Wittem 8 juni 2023
- Woningbouw in Slenaken, juni 2023
- Notitie bewonersbijeenkomst Epen, 4 oktober 2023

De kerngroep heeft kort samengevat vijf aanbevelingen:

1. We adviseren de gemeente te starten met een actief grondbeleid
2. We willen graag als werkgroep de gemeente in contact brengen met partijen die mogelijk geïnteresseerd zijn in ontwikkeling van woningbouw.
3. Maak grotere clusters van mogelijke locaties en breng die aan de markt, waardoor het voor ontwikkelende partijen haalbaar wordt om betaalbare woningbouw te ontwikkelen.
4. Als werkgroep willen we gemeente met onze expertise bijstaan in het ontwikkelen van de woningbouwlocaties en de onderhandelingen met ontwikkelende partijen.
5. Centraliseer zo veel mogelijk zorgwoningen/zorggeschikte woningen in clusters zodat de zorg minder hoeft te rijden.

Hieronder gaan we meer specifiek op de aanbevelingen in.

1. Actief grondbeleid

Nederland staat traditioneel gezien bekend om de hoge kwaliteit van zijn stedelijke omgeving. Deze hoge kwaliteit is mede het gevolg van actief grondbeleid en gerichte gebiedsontwikkelingen. Sinds de woningnood die ontstond na de tweede wereldoorlog, werd dit beleid in Nederland op grote schaal toegepast. Gemeenten kochten grond, maakten die bouwrijp en verkochten die voor een vaste lage prijs aan woningcorporaties en (bouwende) ontwikkelaars. Op die manier werden op grote schaal woningen geproduceerd waarbij ook voldoende aandacht was voor de omringende infrastructuur. In de daaropvolgende decennia bleef actief grondbeleid geliefd onder lokale en regionale overheden. Zij konden via grondbezit goed sturen op de uitkomst en het verloop van gebiedsontwikkelingen. Daarnaast maakten zij winst wanneer de waarde van de geprepareerde grond hoger uitviel dan de combinatie van de aankoopwaarde en de kosten die zij maakten voor het aanleggen van infrastructuur en andere voorzieningen.
In het begin van dit millennium kwam een kentering. Zeker tussen 2010 en 2020 zijn veel gemeentes overgeschakeld van actief naar passief grondbeleid. Zeker in Limburg en m.n. zuid/zuidoost Limburg zou de vergrijzing hard toeslaan. Er zou geen behoefte meer zijn aan meer woningen dus actief zijn voor gemeentes was niet meer nodig. Meerdere instrumenten werden ontwikkeld waaronder het koppelen van een sloopopgave aan nieuwbouw. Heel veel overheden waaronder ook onze gemeente Gulpen-Wittem heeft (bijna) geen grondposities meer waar zomaar woningbouw kan ontwikkeld worden. Nu terugkijkende is het zo resolute passief worden van overheden een misvatting gebleken. Er was immers niet sprake van een kwantitatief probleem maar van een kwalitatief probleem. Dat zien we ook nu weer terug. Teveel doelgroepen wonen in verkeerde woningen, er is geen doorstroom en de woningbouw komt niet van de plaats.
Zie ook: www.rijksoverheid.nl

Kijkende naar onze gemeente Gulpen-Wittem in het vijfsterren-landschap en de fijnmazige structuur van dorpen, kernen, gehuchten is het zeker een uitdaging maar zeer zeker niet onmogelijk om woningbouw te versnellen. Meermaals vernemen we dat de gemeente niet genoeg capaciteit heeft binnen het ambtelijk apparaat en dat de middelen beperkt zijn. Andersom geredeneerd zou een kleinere gemeente net wendbaarder moeten zijn. De grotere gemeenten zijn vaak log en minder wendbaar. Met het inschakelen van de juiste expertise en het activeren van kernoverleggen (waar genoeg expertise voorhanden) is, zou het mogelijk moeten zijn om van wal te komen. Hoe mooi zou het zijn als Gulpen Wittem het voorbeeld kan stellen. Initiatieven als CPO zijn belangrijk maar zijn niet zaligmakend. Meer en andere instrumenten zijn voorhanden om woningbouw te versnellen. Niet alleen aan randen van dorpen maar zeker in dorpskernen en in de zoom van lintbebouwingen moeten zeker mogelijkheden zijn.

In het najaar van 2023 lazen wij in de krant dat de gemeente een actief grondbeleid wil voorstellen aan de raad. Wij juichen deze stap toe.
De werkgroep heeft contacten met een adviseur die een groot aantal gemeente geadviseerd heeft met betrekking tot het voeren en inrichten van een (meer) actief grondbeleid. Wij willen de gemeente graag in contact met deze adviseur brengen. Uiteraard willen wij graag met u overleggen welke rol de kernoverleggen kunnen vervullen in de ontwikkeling van aanpast beleid. Hierbij realiseren wij ons terdege dat het de taak van de raad is om beleid te maken. Vanwege de enorme opgave vinden wij het cruciaal om te communiceren met en via kernoverleggen (*Alleen ga je sneller, samen kom je verder*).

2. Werkgroep kan gemeente in contact brengen met projectontwikkelaars en woningcorporaties die in staat zijn om plannen op te pakken.

De leden van de werkgroep constateren dat de huidige ontwikkelende partijen in de gemeente Gulpen door allerlei oorzaken nog niet kunnen of willen investeren in nieuwe plannen. Dit geldt met name voor de woningcorporaties.
We realiseren ons dat de nieuwe plannen voor tenminste 2/3 betaalbare woningen moeten bevatten. Grosso modo is dat een huur tot max € 1000,-- per maand of bij koop de NHG grens. Niet iedere ontwikkelaar/belegger kan dat aan. Wij kunnen als werkgroep vanuit onze netwerken partijen aandragen die mogelijk wel deze ontwikkelingen aan kunnen.

3. Maak grotere clusters van mogelijke locaties en breng die aan de markt, waardoor het voor ontwikkelende partijen haalbaar wordt om betaalbare woningbouw te ontwikkelen.

De voorbeelden die de werkgroep aandraagt voor woningbouw alsook de bestaande mogelijkheden in de gemeente, zijn vaak kleinschalige locaties. 10-20 woningen/appartementen is eerder de norm dan uitzondering. Het is lastig om voor ieder van deze locaties een ontwikkelende/beleggende/bouwende partij te vinden die met de huidige uitgangspunten een haalbaar en uitvoerbaar plan kan ontwikkelen.
De werkgroep adviseert een aantal clusters bij elkaar te brengen en gelijktijdig aan de markt te brengen. Denk aan clusters van 100 tot 200 woningen. Met de ambitieaantallen die Gulpen-Wittem in de prestatieafspraken heeft neergelegd, zou je dan 3 clusters kunnen vormen. Een partij die het vooruitzicht heeft om in pakweg 5 tot 8 jaar een dergelijk volume te ontwikkelen en te bouwen, kan de plannen eerder haalbaar en uitvoerbaar krijgen. Iedere locatie behoudt zijn eigen proces van ontwikkeling en goedkeuring, maar doordat de ontwikkelaar een groter volume heeft, heeft hij meer mogelijkheden om de plannen over de streep te trekken.

4. Als werkgroep willen we gemeente met onze expertise bijstaan in het ontwikkelen van de woningbouwlocaties en de onderhandelingen met ontwikkelende partijen

De werkgroep kan de gemeente bijstaan met haar expertise en netwerk als het gaat om het ontwikkelen van locaties en het wegzetten in de markt daarvan. Ook kunnen we tips geven met betrekking tot de onderhandelingen met projectontwikkelaars. Projectontwikkeling is een vak apart.

5. Centraliseer zo veel mogelijk zorgwoningen/zorggeschikte woningen in clusters zodat de zorg minder hoeft te rijden.

De grootste behoefte in de transformatie van de woningbouw in Gulpen-Wittem zit in het aanbieden van zorggeschikte (nul tredenwoningen/appartementen). Bij de realisatie daarvan is het zaak deze woningen zoveel mogelijk te clusteren zodat de zorg efficiënt aangeboden kan worden. Versnippering van deze zorggeschikte woningen over veel locatie leidt tot veel inefficiënt rijden van de verplegers en zorgprofessionals. Tegelijkertijd is het wel noodzakelijk om de zorggeschikte clusters zodanig binnen de buurten te positioneren dat integratie met de buurt mogelijk is. Dus geen geïsoleerde clusters maar woningen die geïntegreerd zijn in de buurt en waar de oudere zich opgenomen kan voelen en interacties heeft met de overige bewoners in de buurt.

De kern overstijgende werkgroep Woningbouw Gemeente Gulpen-Wittem.

13 maart 2024