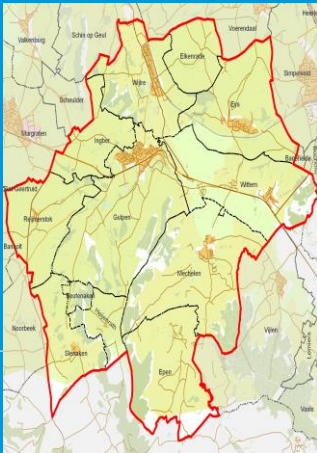


stec
groep

Strategisch bouwen naar behoefte Gemeente Gulpen-Wittem



Esther Geuting
december 2021

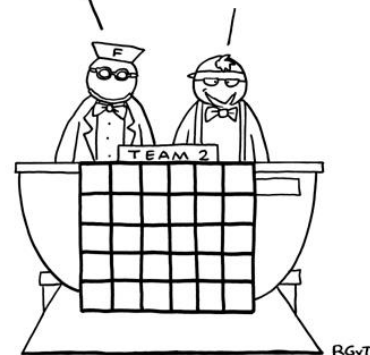
Aftrap

- STEC: wie zijn we, wat doen we?
- Doel van het rapport 'strategisch bouwen'
 - ☐ De kaders voor het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid aanpassen aan de strategische doelen in het woonbeleid.
 - ☐ Bouwsteen voor een nieuwe passende, compacte nota Grondbeleid.
- Inhoud rapport en presentatie
 - ☐ Demografie
 - ☐ Woningmarkt
 - ☐ Toekomstige woningbehoefte
 - ☐ Behoeftescans op kernniveau
 - ☐ Uitgangspunten en ambities voor wonen
 - ☐ Afwegingen in het grondbeleid
 - ☐ Financiële kaders in het grondbeleid

FOKKE & SUKKE
STELLEN ZICH VOOR

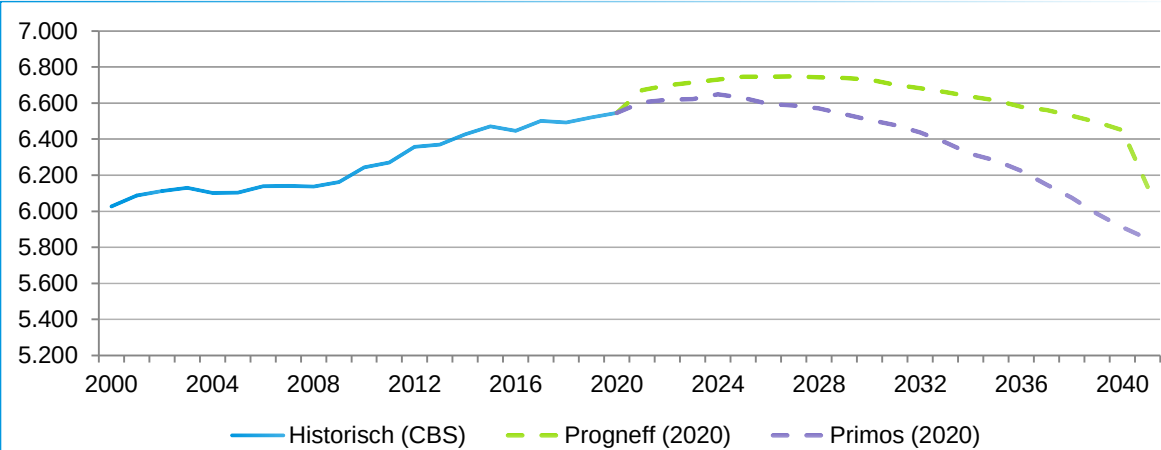
ONZE HOBBY'S
ZIJN: LEZEN,
PUZZELEN...

.. en strategisch bouwen



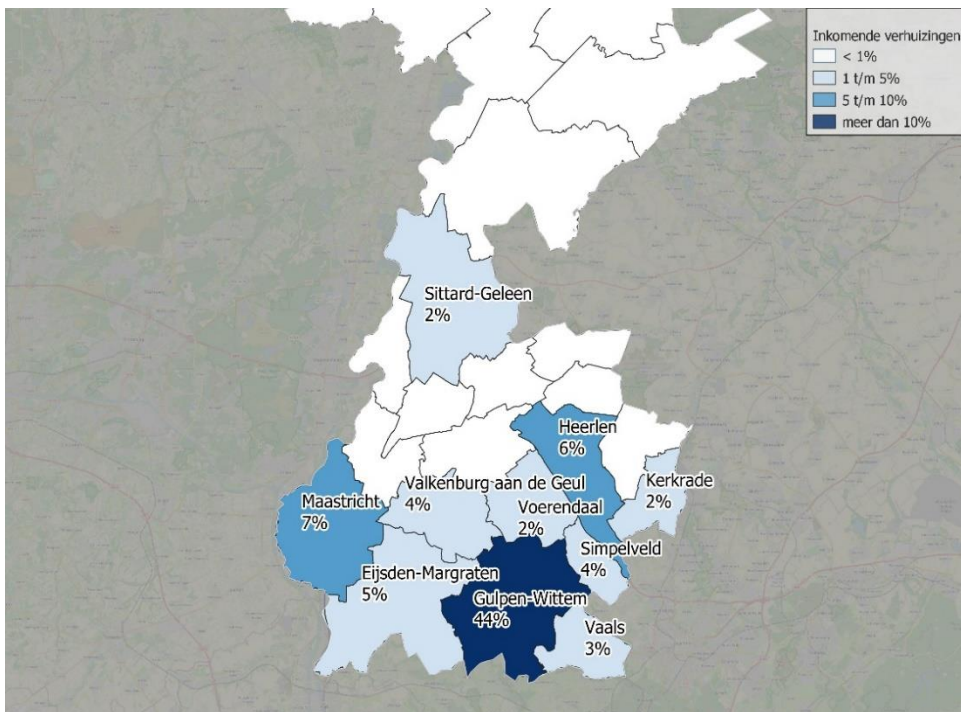
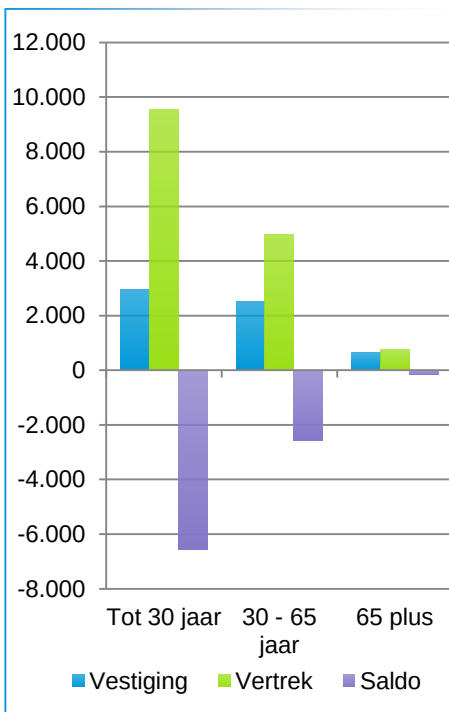
Demografie

De bevolking vergrijsst en verdunt



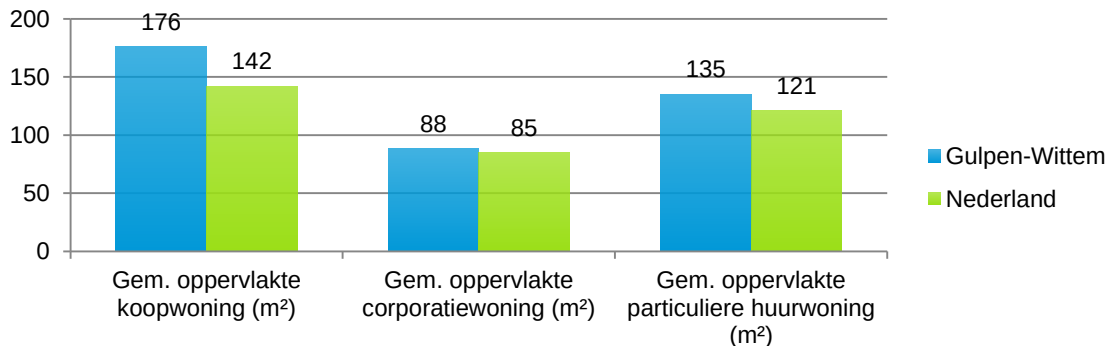
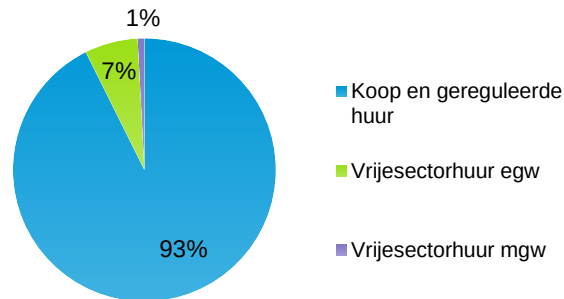
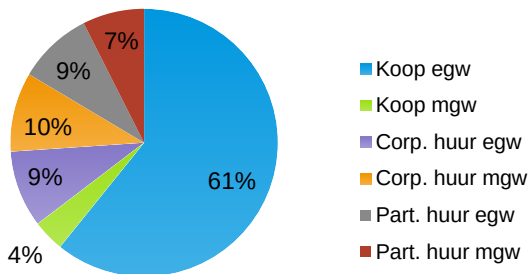
Doelgroep	Huishoudens 2021	Huishoudens 2031	Ontwikkeling 2021-2031	Huishoudens 2041	Ontwikkeling 2021-2041
Alleenstaanden <25 jaar	60	40	-33%	50	-17%
Alleenstaanden 25-35 jaar	280	250	-11%	190	-32%
Stellen <35 jaar	210	170	-19%	120	-43%
Gezinnen	1.930	1.820	-6%	1.710	-11%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	690	610	-12%	560	-19%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	2.260	2.080	-8%	1.530	-32%
Alleenstaanden & stellen 75+	1.260	1.750	39%	2.250	79%
Overig	30	30	0%	30	0%
Totaal	6.720	6.750	0%	6.440	-4%

Sterke verhuisdynamiek met omliggende gemeenten, flexwonen mogelijk kansrijk om jongeren te behouden

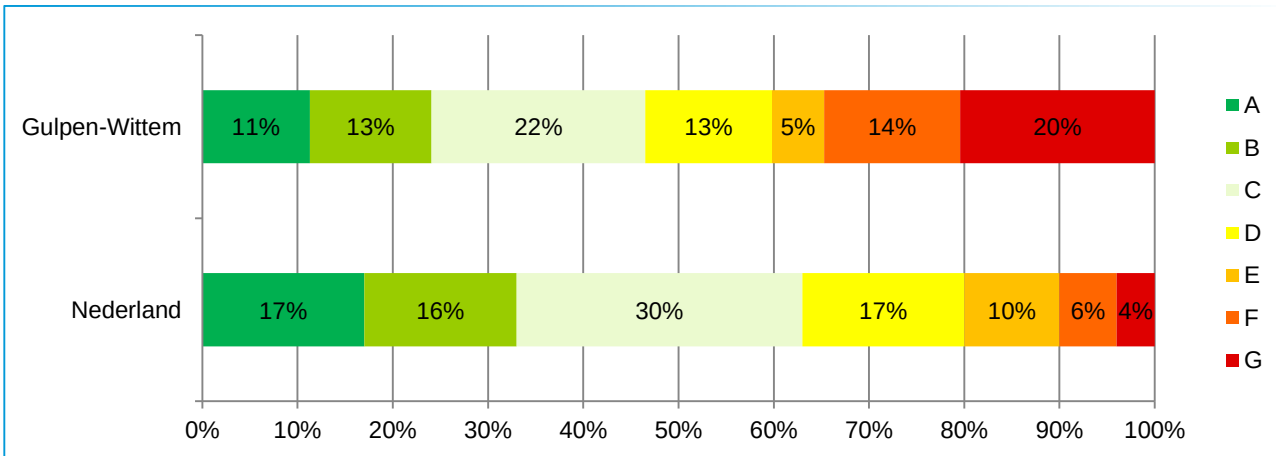
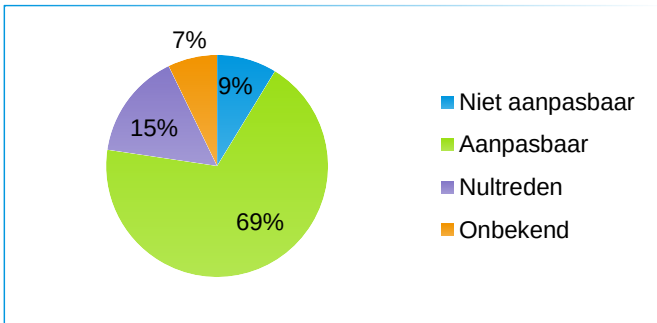


Woningmarkt

Voorraad bestaat grotendeels uit ruime grondgebonden koopwoningen



Tweederde voorraad aanpasbaar naar levensloopgeschikt, relatief veel niet-groene woningen



Toekomstige woningbehoefte

Stec-doorstroommodel: benaderen opgave in de woningmarkt

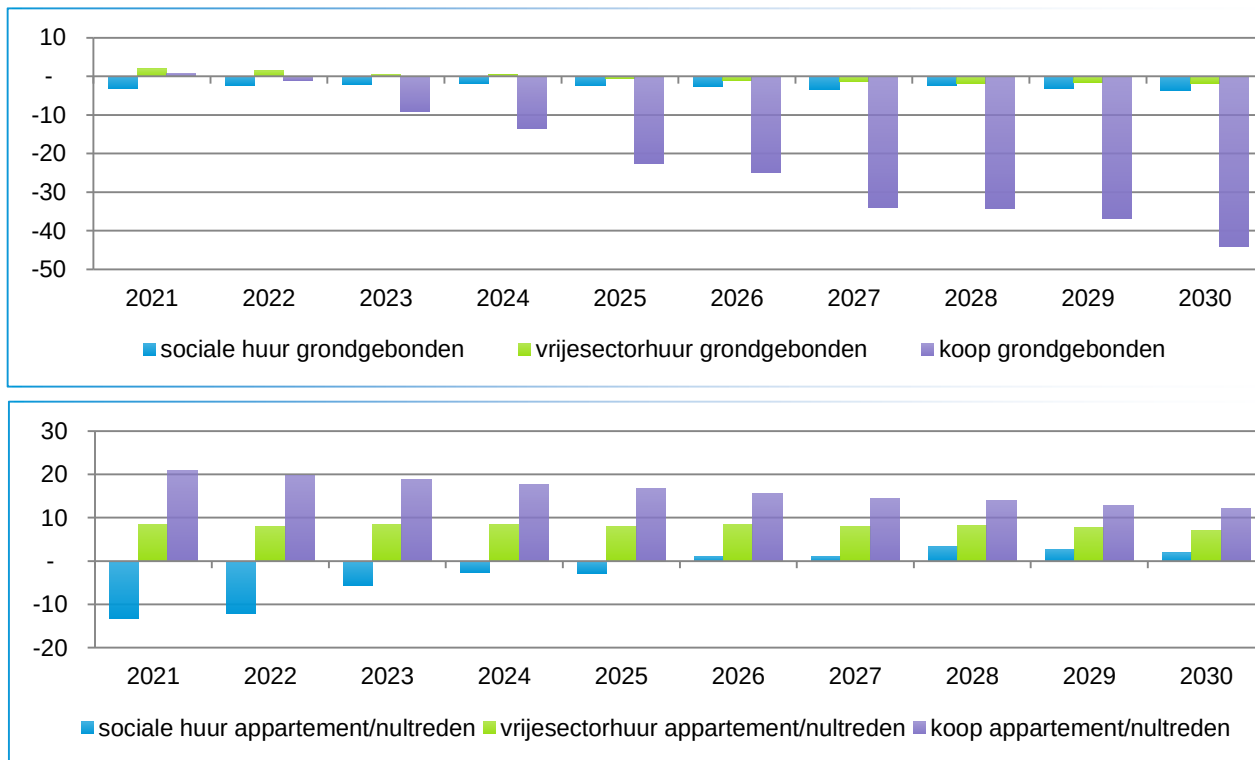
- Dynamisch en vraaggestuurd model: jaarlijkse vraag en aanbod van woningen tegen elkaar afgezet.
- Simulatie van jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen.
- Vraag-aanbodconfrontatie resulteert in jaarlijkse opgave.
- Ideaalscenario, op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid.

Onder de motorkap:

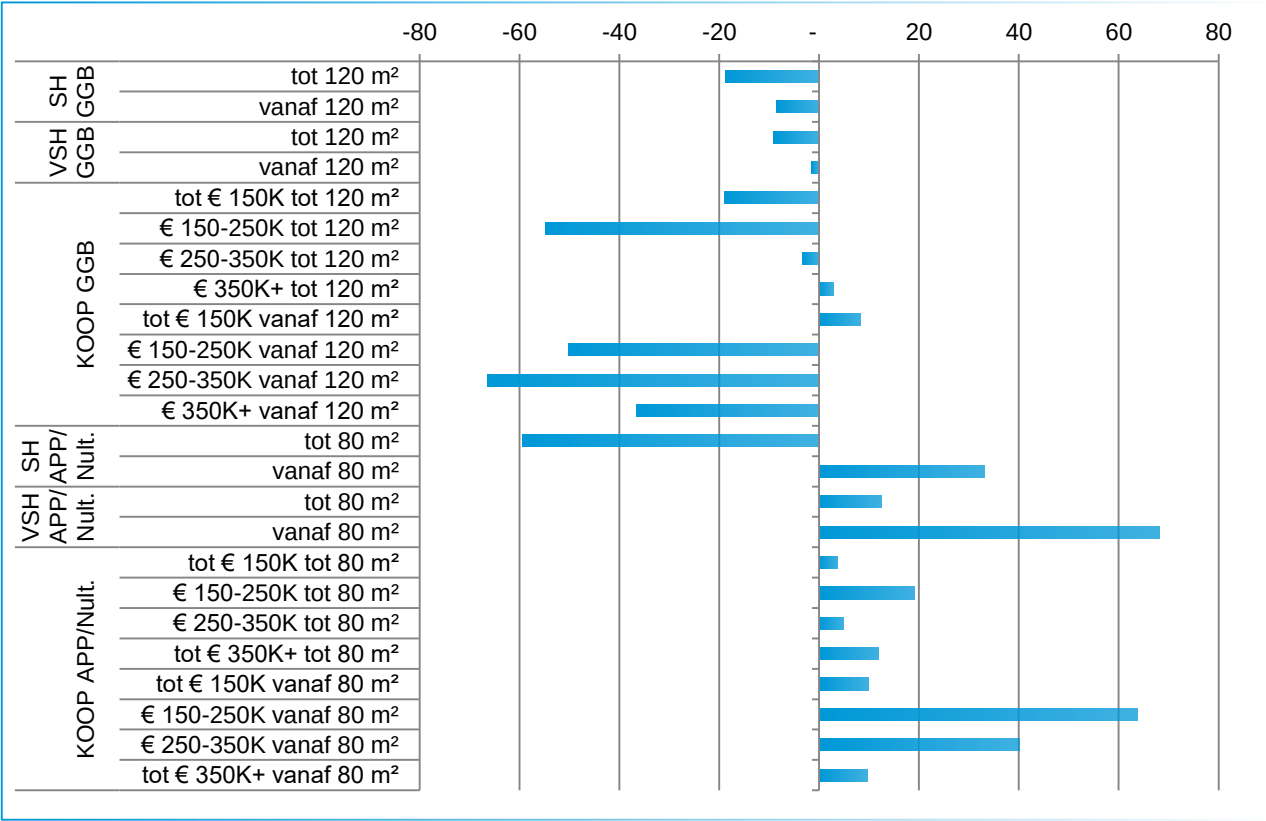
- De bestaande voorraad (CBS)
- Het verhuisgedrag op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishoudens (WoON)
- Demografische ontwikkelingen (Progneff)



Vooral behoefte aan nultreden, op termijn mogelijk overschotten in grondgebonden koopsegment



Behoefte per PMC (indicatief): vooral ruime nultredenwoning in de koop of vrijesectorhuur



Behoeftescans op kernniveau

Kwantitatieve uitbreidingsbehoefte per kern is beperkt

Kern	Uitbreidingsbehoefte						Totaal
	Koop		Sociale huur		Vrijesectorhuur		
	<i>grondgebonden</i> <i>n</i>	<i>Appartement/ nultreden</i>	<i>grondgebonden</i> <i>n</i>	<i>Appartement/ nultreden</i>	<i>grondgebonden</i> <i>n</i>	<i>Appartement/ nultreden</i>	
Epen	-20	+10	-	+5	-	+5	0
Eys	-30	+15	-15	+15	+10	+10	5
Gulpen	-75	+65	+15	-65	-5	+15	-50
Mechelen	-5	+10	-5	+5	-15	+10	0
Slenaken	-30	+5	-	+5	+5	+5	-10
Wijlre	-35	+40	-20	+10	-	+20	15
Wittem	-10	+20	-10	-	-	+10	10
Gemeente	-205	+165	-35	-25	-5	+75	-30

1. Locatieprofiel



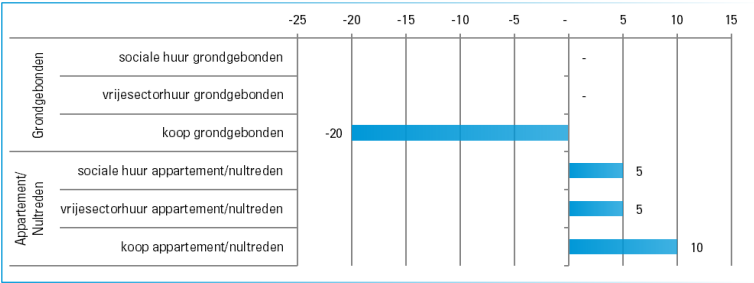
2. SWOT

Sterkten • Voldoende dagelijkse voorzieningen in Epen. Ondanks de kleine omvang van Epen is het niveau van dagelijkse voorzieningen behoorlijk. Er is een basisschool, supermarkt, kerk, bakker, en meerdere cafés en restaurants. • Groene, karakteristieke omgeving. De ligging van Epen vlakbij het Elzetterbos vinden we erg aantrekkelijk. Hier kan men genieten van de bosrijke omgeving midden in het Limburgse Heuvelland.	Zwakten • Idyllische karakter maakt Epen minder geschikt als vestigingsplaats. Mede door een gebrek aan lokale werkgelegenheid kan de slechte bereikbaarheid een reden zijn om niet naar Epen te verhuizen. Er is geen directe aansluiting met een N-weg. Het is circa 30 minuten rijden tot de dichtstbijzijnde snelweg A2.
Kansen • Mogelijk kan opgave deels worden ingevuld door aanpassen bestaande woningen. De totale woningbehoefte is relatief klein in Epen. Mogelijk kunt u een deel van de toekomstige behoefte aan nultreden invullen door bestaande woningen van ouderen aan te passen via de gemeentelijke WMO-budjetten. Gezien de overlast die verbouwing met zich meebrengt moet u wel in staat zijn een tijdelijk passend alternatief te bieden. • Benut natuurlijke omgeving. Vestigers in Epen hechten waarschijnlijk veel waarde aan natuur en het wonen in een karakteristieke omgeving. Speel in op het groene en historische karakter van de locatie in het vermarkten van nieuwe woningen.	Bedreigingen • Gebrek aan zorgvoorzieningen voor vergrijzende bevolking. In Epen is in toenemende mate behoefte aan zorgvoorzieningen/zorgwoningen in de omgeving. Epen heeft geen huisartsenpraktijk en/of apotheek. Met zorgcentrum Eschveld is er één verpleeghuis met 15 bewoners. • Gebrek aan werkgelegenheid en economische functies. Door teruglopende opbrengsten in de agrarische sector is veel agrotoerisme ontstaan, waaronder kampeerboerderijen en B&B's. Deze ondernemingen zorgen voor weinig instroom van nieuwe werknemers. Functies met meer impact en passend binnen de omgeving zijn mogelijk gewenst.

3. doelgroepenontwikkeling

	2021	2031	Ontwikkeling	Ontwikkeling in %
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	34	30	-4	-12%
Gezinnen	137	131	-6	-4%
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 65 jaar	127	97	-30	-24%
Alleenstaanden en stellen 65-plus	176	216	+40	+23%
Totaal	477	476	-1	0%

4. woningbehoefte



Vragen over dit onderdeel?



Uitgangspunten en ambities voor wonen

Kwalitatief de juiste woningen toevoegen

- Kernopgave: prioriteiten stellen om realisatie van kwalitatief goede woningen mogelijk te maken, op de juiste plekken binnen de gemeente.
 - ☐ De kwantitatieve uitbreidingsbehoefte voor woningen is beperkt.
 - ☐ Sprake van demografische transitie: aantal gezinnen daalt, aantal een- en tweepersoonshuishoudens stijgt juist.
 - ☐ Monitoring belangrijk: onzekerheid over of huishoudenskrimp zich daadwerkelijk voordoet en eventuele moment dat krimp optreed.
- Ambitie: woningen die **betaalbaar** en **levensloopgeschikt** zijn.
 - ☐ Aantrekkelijk woningaanbod in alle dorpen, kwalitatief goed aansluitend bij de lokale behoeften van met name starters en senioren.
 - ☐ Betaalbaarheid staat voorop. Kleine (verplaatsbare) woningen in geringe aantallen potentieel kansrijk om betaalbaarheid te waarborgen.
 - ☐ Levensloopbestendige woningen zodat men langer thuis kan blijven wonen.



Implicaties voor het grondbeleid

- Nieuwe woningbouw voorziet altijd in een kwalitatieve behoefte
 - ☐ Gericht inzetten op woningen die in kwalitatieve behoefte voorzien.
 - ☐ Gemeente heeft geen kwantitatieve doelen.
 - ☐ Strategische keuzes om doorstroming meer op gang te brengen.
- Nieuwbouw vindt hoofdzakelijk plaats in kernen met voldoende voorzieningen
 - ☐ In principe voegen we alleen woningen toe in kernen met voldoende voorzieningen, wetende **Gulpen, Wijlre, Epen, Eys en Mechelen**.
 - ☐ Vooral locaties met ruimte voor kwaliteitsverbetering en vernieuwing zijn kansrijk.
 - ☐ Structuurversterkende plekken krijgen voorrang. Denk aan transformatielocaties of herontwikkeling in de centrumrand.
- Actief beleid gemeente bij herstructurering of transformatie
 - ☐ Niet een ontwikkelaar, maar gemeente geeft de richting aan bij planontwikkelingen.
 - ☐ Stimuleren we de renovatie van bestaande, oudere woonwijken.
 - ☐ In beginsel dus alleen woningen toevoegen op transformatielocaties en locaties voor herstructurering, in alle kernen.



Afwegingen in het grondbeleid

Situationeel grondbeleid

- De gemeente kiest voor een situationeel grondbeleid.
 - ☐ Per project of locatie kiest de gemeente een actieve of faciliterende rol.
 - ☐ Centraal staat de mate waarin een ontwikkeling aansluit bij het behalen van gemeentelijke en regionale beleidsdoelen
 - ☐ Een situationeel grondbeleid helpt meer gehoor te geven aan particuliere initiatieven. Samenwerking met andere (markt)partijen is mogelijk.
 - ☐ Tegelijk kunt u onaanvaardbare risico's voor de gemeente voorkomen.
- Rollen binnen het situationele grondbeleid
 - ☐ **(Pro)Actief grondbeleid met gemeentelijke regie:** Grond in eigendom van de gemeente. De gemeente handelt als marktpartij.
 - ☐ **(Pro)Actief grondbeleid zonder gemeentelijke regie:** Grond in eigendom gemeente. Gemeente stelt de grond beschikbaar, maar laat de regie (en uitvoering) over aan een marktpartij.
 - ☐ **(Pro)actief faciliterend grondbeleid:** grond is geen eigendom gemeente. Marktpartijen zijn aan zet. Gemeente denkt mee en heeft de rol van verbinder. Gemeente is beperkt risicodragend.

Situationeel grondbeleid

Faciliterend grondbeleid

*Loslaten en
Faciliteren*

*Stimuleren
(specifiek
maatschappelijk
belang, gemeente
schept
voorwaarden,
bijvoorbeeld
subsidie)*

Met kostenverhaal



Actief grondbeleid

*Samenwerken
met marktpartij,
(samen regie voeren
en risico lopen)*

*Zelf doen (volledige
regie en risico)*

Met grondexploitatie

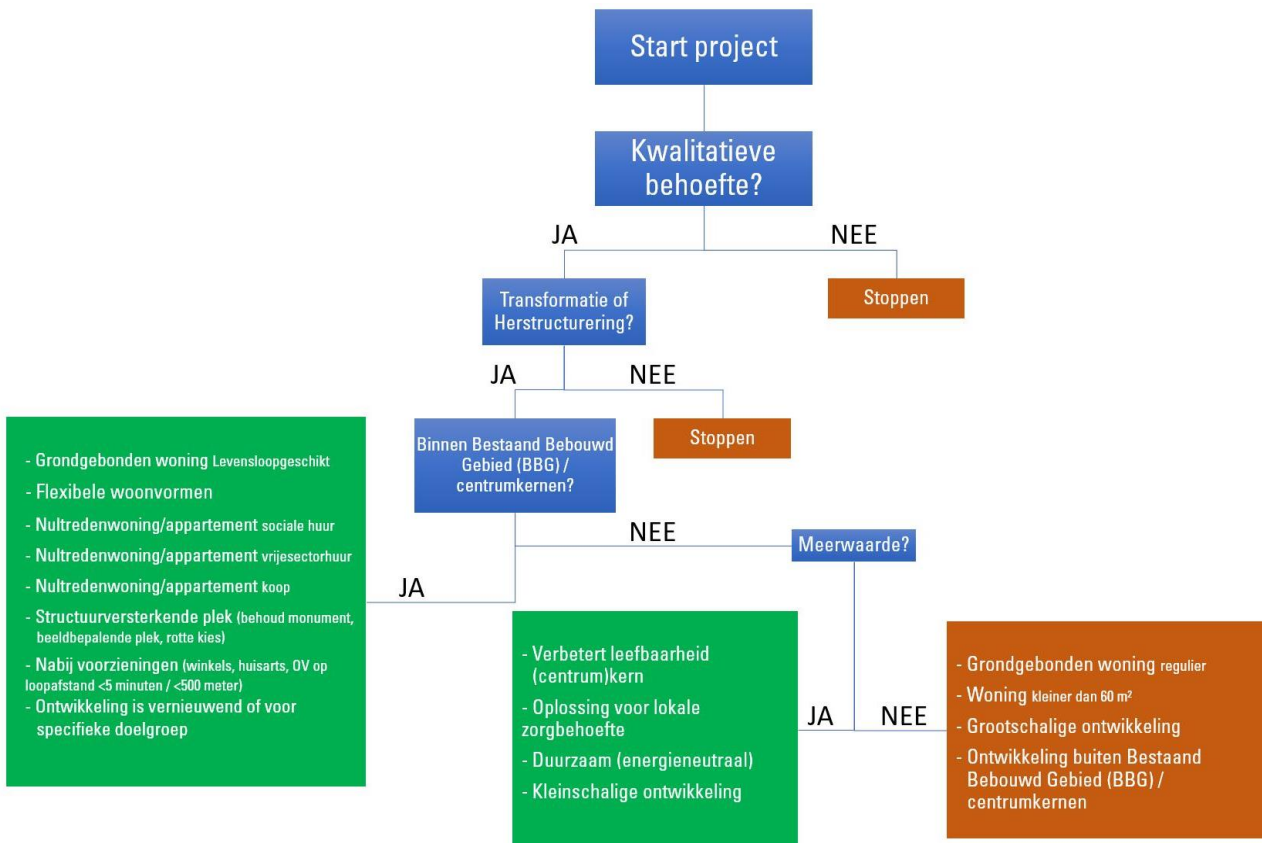


Afwegingen in het aankopen van gronden

- Grondprijsbeleid
 - ☐ De grondprijs is afhankelijk van de functie waarvoor een perceel grond door de afnemer wordt aangekocht.
 - ☐ Grond wordt tegen een marktconforme verkoopprijs verkocht.
 - ☐ Gemeente ontvangt zo een reële marktprijs en er wordt vermeden dat de grondafnemer (impliciet) wordt gesubsidieerd.
- Meest toegepaste methoden voor grondprijsbepaling:
 - ☐ Comparatieve methode
 - ☐ Kostprijsmethode
 - ☐ Residuele waardemethode
 - ☐ Grondquote / grondcurve
 - ☐ Vaste vierkantemeterprijs of vaste kavelprijs



Afwegingskader voor woningbouw



Harde eisen bij woningbouwplannen

- **Criterium 1: Aansluiting op kwalitatieve woningbehoefte – HARDE EIS**
 - ☐ Plan past binnen resterende *kwalitatieve* behoefte in de gemeente, op basis van de vraag per woningtype en het bestaande aanbod in harde plannen.
 - ☐ *Bestaande harde plannen voorzien in de behoefte naar betreffende woningtype? Dan geen ruimte voor nieuw plan.*
 - ☐ Gezien de vergrijzing en beperkt aantal geschikte woningen voor ouderen kiezen we alleen voor levensloopbestendige woonconcepten.
- **Criterium 2: transformatie of herstructurering -HARDE EIS**
 - ☐ We ontwikkelen alleen nieuwe woningen in geval van herstructurering en transformatie.
 - ☐ In principe alleen op herstructurering en transformatielocaties, tenzij het gaat om flexibele woningen).
 - ☐ Geldt voor alle kernen.
- **Criterium 3: Locatie is binnen Bestaand Bebouwd Gebied of ‘centrum’kern – HARDE EIS**
 - ☐ Uitsluitend ontwikkelen binnen bestaand bebouwd gebied (volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).
 - ☐ Woningen toevoegen op de begane grond van het kernwinkelgebied heeft in principe niet de voorkeur (conform de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg).
 - ☐ Meewerken aan woningbouwplannen in de kernen Gulpen, Wijlre, Epen, Eys en Mechelen, omdat hier de meeste voorzieningen geconcentreerd zijn. We breiden onze kernen niet uit.
 - ☐ In de andere kernen en buurtschappen werken we alleen mee aan zeer kleine toevoegingen – ‘accupunctuur’ – mits een (grote) meerwaarde voor de leefbaarheid of bestaande voorraad van de kernen is aangetoond.



Verdere prioritering bij woningbouwplannen

- **Prioritering: structuurversterkende plek**
 - ☐ Ontwikkeling draagt bij aan structuurversterkende aspecten.
 - ☐ Aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek
 - ☐ Hergebruik en behoud van waardevol monument.
- **Prioritering: nabijheid van voorzieningen**
 - ☐ Ontwikkeling ligt nabij voorzieningen, zoals winkels, huisarts en OV.
 - ☐ De minimale loopafstand is minder dan 5 minuten / 500 meter;
 - ☐ Of: de minimale loopafstand is 5 tot 10 minuten / 500 tot 1.000 meter;
 - ☐ Of: de minimale loopafstand is meer dan 10 minuten / 500 tot 1.000 meter.
- **Prioritering: vernieuwend woonconcept of bediening specifieke doelgroep**
 - ☐ Innovatieve woonconcepten voegen iets toe dat complementair is aan de bestaande woningvoorraad, niet 'meer van hetzelfde'.
 - ☐ Voorbeelden : flexibele woningen, betaalbare starterswoningen, middenhuur, tiny houses, knarrenhofjes, CPO's of woon-zorgconcepten (niet uitputtend).
 - ☐ Het woonproduct is vernieuwend; Of: het woonproduct is niet vernieuwend.
 - ☐ Het woonproduct bedient doelgroep ouderen of zorgbehoevenden. Of: het woonproduct bedient geen ouderen of zorgbehoevenden.
 - ☐ Het woonproduct is tijdelijk (en telt daarom niet mee in de woningmarktaantallen in de gemeentelijke programmering); Of: het woonproduct is niet tijdelijk.

Financiële kaders in het grondbeleid

Financiële kaders

- Waardering van gronden
 - ☐ Weinig beleidsvrijheid.
 - ☐ Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) omschrijft werkwijze waardering van gronden.
 - ☐ Ook wordt het afdekken risico's en tekorten omschreven, en welke kosten geactiveerd mogen worden.
- Grondexploitaties
 - ☐ Uit de grondexploitatieberekening blijkt of alle investeringen terugverdiend kunnen worden en of er winst wordt verwacht.
 - ☐ De eindwaarde van een project staat gelijk aan de opbrengsten minus de kosten gedurende de gehele looptijd.
 - ☐ Bij een negatieve eindwaarde wordt een verliesvoorziening getroffen om het verwachte verlies te dekken.
 - ☐ Bij een positief resultaat worden zodra opbrengsten zijn gerealiseerd tussentijdse winsten genomen.
 - ☐ De commissie BBV schrijft voor dat tussentijds winst genomen moet worden conform de 'percentage of completion' methode (POC-methode).
 - ☐ Deze winstneming wordt eerst met de hoogte van gekwantificeerde projectspecifieke risico's gecorrigeerd.



Financiële kaders

- Bevoegdheid college
 - ☐ Het college is bevoegd tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160 Gemeentewet).
 - ☐ Burgemeester vertegenwoordigt (als rechtspersoon) de gemeente in en buiten rechte (artikel 171, eerste lid, Gemeentewet)
 - ☐ Het college dient de raad in staat te stellen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
- Balansverschuivingen
 - ☐ Gronden worden te allen tijde verschoven tegen boekwaarde. Opbrengsten van kavels dekken in principe de kosten van de inrichting van het openbaar gebied.
 - ☐ De boekwaarde van de grondexploitaties is het totaal van bouw kavels. Openbaar gebied heeft in deze geen boekwaarde en wordt niet opgenomen in de materiële vaste activa.
 - ☐ De waarde van de kavels is als volgt:

Waarde kavel = Kaveloppervlak (in hectare) (Totale boekwaarde grondexploitatie (in euro's)
(Totaal onverkochte hectares)*



Financiële kaders

- Verantwoording en bijsturing via P & C-cyclus
 - ❑ Een paragraaf grondbeleid moet deel uitmaken van de programmabegroting en het jaarverslag van de gemeente (artikel 9, lid 2 van het BBV)
 - ❑ De geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties worden jaarlijks herzien en verwerkt in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties.
 - ❑ De raad bepaalt de bestemming van vrijgevallen verliezen dan wel de dekking van een noodzakelijke aanvulling van de verliesvoorziening.
 - ❑ De Paragraaf Weerstandsvormogen van de Meerjarenbegroting geeft inzicht in de verhouding van de grondexploitatie-risico's in relatie tot het gemeente-brede risicoprofiel.
- Bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen
 - ❑ Gemeente kan bijdrage vragen voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.
 - ❑ De lokale woonvisie en Omgevingsvisie van de Lijn 50 gemeenten zijn de basis voor (financiële) bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen.
 - ❑ **Criteria:** 1. het exploitatiegebied heeft profijt van de betreffende voorzieningen; 2. er wordt aangetoond dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit); 3. er wordt aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (proportionaliteit).



Keuzes over grondbeleid hebben consequenties voor

Hoe actiever hoe meer:

- specialistische expertise en menskracht
- planeconomie
- planbegeleiding
- projectleiding



Vragen?

Esther Geuting (e.geuting@stec.nl)

Marvin Thomasia (m.thomasia@stec.nl)



026-751 41 00



info@stec.nl



Postbus 217
6800 AE Arnhem



Willemplein 5
6811 KA Arnhem

