

Volkshuisvestingsprogramma Gulpen-Wittern

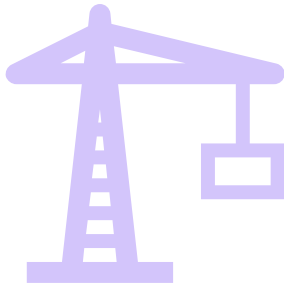
Luuk Lentferink en Zoë Wolff
26 mei 2025

Doel vandaag: richting bepalen voor het Volkshuisvestingsprogramma voor Gulpen-Wittem!

- Hoe blijft Gulpen-Wittem een fijne plek om te wonen, ook wanneer inwoners meer zorg en ondersteuning nodig hebben (in de toekomst)?



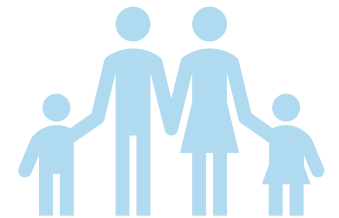
**Toekomstbestendige
woningvoorraad**



**Nieuwbouw en
betaalbaarheid**



**Betekenisvol leven:
aandacht voor wonen,
zorg en welzijn**



**Leefbare
woonomgeving**

Programma voor vanavond

- 19.30 – 19.45 Toelichting op het volkshuisvestingsprogramma
- 19.45 – 20.00 Gulpen-Wittern in feiten en cijfers
- 20.00 – 21.00 In gesprek over de opgave
- 21.00 – 21.15 Plenaire terugkoppeling en afsluiting

→ *Eventueel uitloop tot 21.30*

Het volkshuisvestings- programma

Wat is het? En waarom
stellen we het op?

Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

- De **opgaven** op het gebied van **wonen** en **zorg** zijn **groot** en hangen steeds sterker met elkaar **samen**
- Door **extramuralisering** en **vergrijzing** neemt het aantal mensen dat extra **aandacht** nodig heeft in zijn of haar **woning** of **woonomgeving** toe
- Dit zorgt voor opgaven in de **woonbehoeften** (kleinere en oudere huishoudens), **woonomgeving** (gezond, aantrekkelijk, voorzieningen, bereikbaarheid) en **sociale verbinding** (welzijn).
- Daarnaast ook (nog steeds) opgaven ten aanzien van **betaalbaarheid** en het **verbeteren** en **verduurzamen** van de **bestaande voorraad**

Volkshuisvestingsprogramma als uitwerking van de omgevingsvisie

- Vanaf 2027 (waarschijnlijk) zijn gemeenten **verplicht** om een volkshuisvestingsprogramma te hebben (vanuit Wvrv)
- Beleidsdocument met integrale visie op: **wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid**
- Het volkshuisvestingsprogramma vervangt bestaande **woonvisies**. Ook uitgangspunten uit **woonzorgvisies** zijn integraal onderdeel van het programma. **Het volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van de omgevingsvisie**
- Het volkshuisvestingsprogramma vormt basis voor **prestatieafspraken** met corporaties én zorgpartijen (op uitnodiging)



Reikwijdte en positionering volkshuisvestingsprogramma

Reikwijdte volkshuisvestingsprogramma



Positionering volkshuisvestingsprogramma (incl. wettelijke verplichtingen)



Richting vanuit de Omgevingsvisie Lijn50: *Fijn wonen en leven met voorzieningen in de buurt*

- Gulpen-Witterm staat kleinschalige woningbouw in het buitengebied toe, op voorwaarde dat de nieuwbouw plaats vindt op een kavel waar al bebouwing staat. De nieuwbouw moet dan passen in het kleinschalige, landschappelijke karakter en bijdragen aan de sfeer en de leefbaarheid van het buitengebied.

Wij kiezen wel voor

1. Verdichting binnen de kernen, met oog voor groen en het dorpse karakter

2. Nieuwbouw in de randen van de kernen om groen en blauw in de kernen te behouden en te vergroten.

3. Bij alle (her)ontwikkelingen staat kwaliteit (o.a. groen, historie en duurzaamheid) voorop

4. Elke kern heeft voorzieningen om de leefbaarheid in stand te houden, maar niet elke kern hoeft te beschikken over alle voorzieningen

5. Betaalbare en geschikte woningen voor starters en ouderen en meer levensloopbestendige woningen

6. Alleen klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

7. Versterken van de bereikbaarheid richting de steden

8. Mogelijkheid voor het herbestemmen van agrarische bouwkvavels in het landelijk gebied voor wonen (afhankelijk van de locatie van de kvavels)

9. Woningaanbod afstemmen op de woonbehoefte van de verschillende bewoners in de gemeente en daarmee inclusiviteit nastreven

10. Innovatie woonconcepten

11. Een goede mix van woningen en inwoners

12. Openbare ruimte inrichten voor bewegen en ontmoeten

13. Faciliteren van burgerinitiatieven die bijdragen aan de sociale samenhang

14. Iedereen moet kunnen meedoen

Volkshuisvestingsprogramma opgebouwd uit twee delen

Deel A: visielijnen tot 2030 (met een doorkijk naar de periode daarna). Op basis van de belangrijkste ontwikkelingen (maatschappelijk, demografisch, economisch), de bestaande (plan)voorraad en kernkeuzes voor het volkshuisvestingsbeleid. Het bevat geen nieuwe visie, maar een uitwerking van de Omgevingsvisie. *De gemeenteraad stelt het volkshuisvestingsprogramma vast.*

Deel B: uitvoeringprogramma met acties en instrumenten om het beleid als gemeente, samen met woon- en zorgpartners, uit te voeren. *Het college stelt het uitvoeringsprogramma (periodiek) vast.*



Opbouw volkshuisvestingsprogramma

Belangrijke thema's



Toekomstbestendig wonen



Passende nieuwbouw



Wonen, zorg en welzijn



Leefbaarheid

Wat een rol speelt

- Verduurzaming van bestaande woningvoorraad
- Levensloopbestendige voorraad
- Klimaatbestendige en gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten
- Woning en omgeving die zelfstandig thuis wonen ondersteunen
- Inzetten op leefbare wijken (relatie met betaalbaarheid en te huisvesten aandachtsgroepen)
- Aandacht voor voorzieningenniveaus (spreiding vs. clustering) en aantrekkelijke groene omgevingen

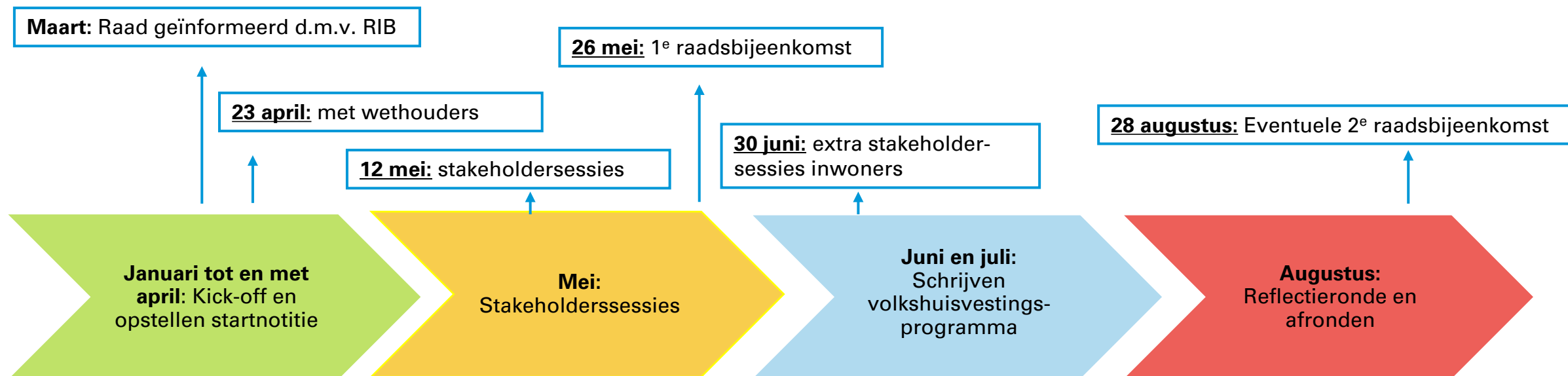
- Voldoende (door)bouwen
- Hoe dan ook meer nultredenwoningen nodig
- Doorstroming (o.a. van ouderen)
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Aantrekken en behouden van starters en jonge gezinnen
- Instroom van buiten de gemeente
- Creatieve woonoplossingen

- Nieuwe woonzorg initiatieven
- Goede benutting bestaande zorgvastgoed voorraad
- (geclusterde) woonvormen
- Huisvesten van aandachtsgroepen (uitstroom naar reguliere woningvoorraad)
- Regionale afstemming over wonen, zorg en welzijn

- Voorzieningenniveau
- Kwetsbare gebieden
- Kwaliteit openbare ruimte
- Bereikbaarheid

Gedragen proces en resultaat staan voorop

- Bestaand beleid, visie en onderzoek vormen het uitgangspunt
- Participatie heeft een belangrijke rol (zowel ambtelijk als bestuurlijk)
- Tijdens stakeholdersessies in gesprek met raad, interne afdelingen gemeente, inwoners, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties
- Online enquête voor inwoners staat uit



We spraken al met de interne organisatie, experts en inwoners

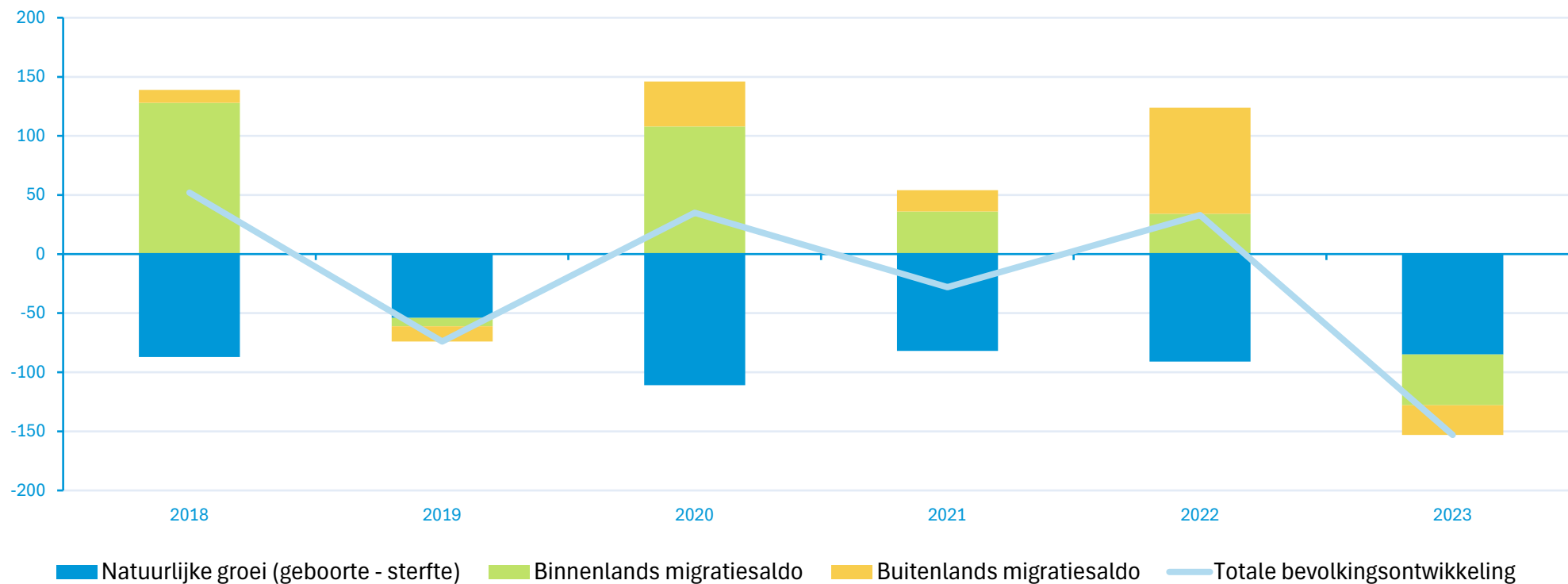
Wat hoorden we?

1. **Bouwen voor zowel senioren als starters.** Levensloopbestendig bouwen voor ouderen. Klein en betaalbaar voor starters. Focus daarnaast op de doorstroming.
2. **Inwoners kunnen van betekenis voor elkaar zijn.** Jong & oud, zowel met als zonder zorgvraag mixen. Dit versterkt draagvlak en sociale cohesie.
3. **Grote verschillen tussen kernen.** Belangrijk dat inwoners in vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Sommige inwoners vinden nabijheid voorzieningen belangrijker dan anderen.

Gulpen-Wittern in feiten en cijfers

Natuurlijke krimp, tegelijkertijd wisselend migratiesaldo

Demografische huishoudensontwikkeling



Bron: CBS (2025, cijfers 2018 t/m 2023)

Ook in Gulpen-Witter is sprake van dubbele vergrijzing...

Alle huishoudens Gulpen-Witter	2025	2030	%	2035	%	2040	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	465	435	-6%	390	-10%	350	-10%
Gezinnen	1.880	1.820	-3%	1.780	-2%	1.730	-3%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	655	645	-2%	635	-2%	620	-2%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	2.280	2.195	-4%	1.960	-11%	1.680	-14%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	1.340	1.555	+16%	1.780	+14%	1.980	+11%
Overig	25	30	+20%	30	0	25	-17%
Totaal	6.645	6.680	+1%	6.575	-2%	6.385	-3%

Bron: Prognose huishoudensprognose (2023), bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen

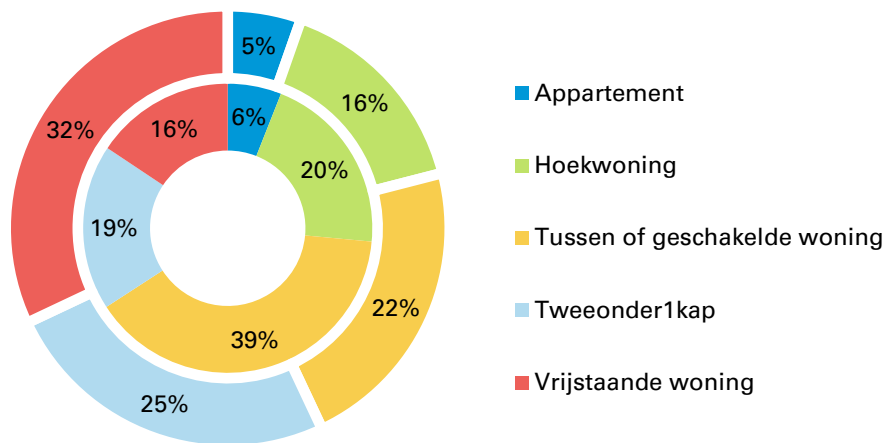
Door **vergrijzing** en **huishoudensverdunning** worden huishoudens steeds **ouder** én **kleiner**. In 2040 bestaat de helft van alle huishoudens in Nederland uit een éénpersoonshuishouden. Dit heeft **effect** op de **woonwensen** van huishoudens. Doordat mensen steeds ouder worden neemt de **zorgvraag toe** en wordt deze ook steeds **ingewikkelder** (door stapeling zorgvragen)

Woningvoorraad ruim opgezet, groot aandeel koopwoningen

- Gulpen-Wittem heeft een beperkt aandeel corporatiewoningen (19%). Landelijk en regionaal is het gemiddelde aandeel corporatiewoningen 28%.
- Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting* verplicht gemeenten met lager aandeel sociale huur dan gemiddeld, minimaal 30% **sociale huur** te bouwen.

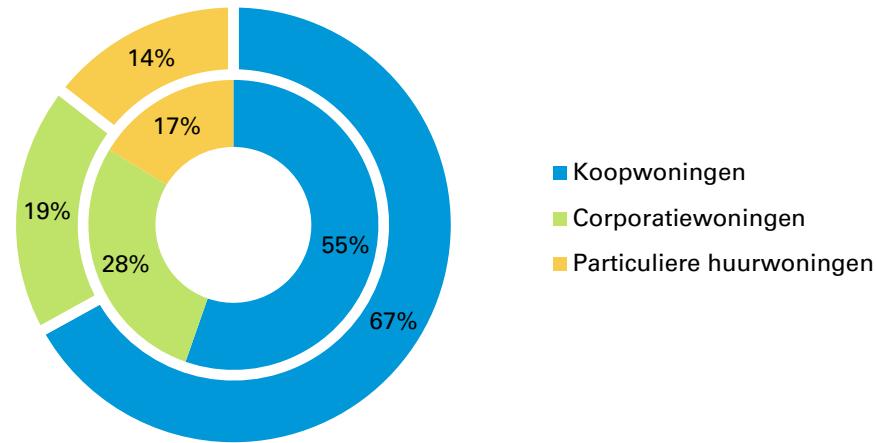
Buitenste ring Gulpen-Wittem en binnenste ring Zuid-Limburg

Woning naar type



Bron: BAG (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Woning naar eigendom



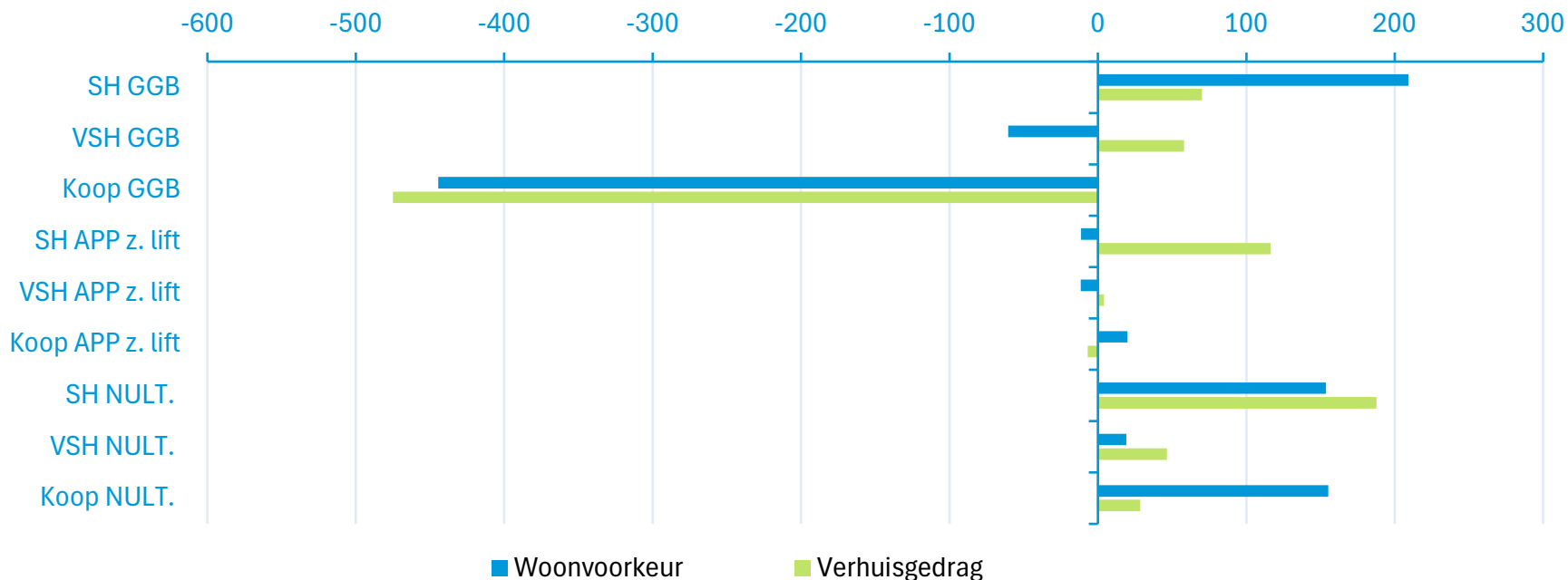
Bron: CBS (2024), bewerking Stec Groep (2025).

* Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Het wetsvoorstel is op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd. Op 13 februari 2025 is een aangepast wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Deze wet is dus **nog niet in werking getreden**.

Grote behoefte aan nultredenwoningen

- Op basis van woonvoorkeuren behoefte aan voornamelijk sociale huurwoningen. Theoretisch overschot aan vrijesector huurwoningen en koopwoningen.
- Overschot grondgebonden woningen beperken door aanpassingen in bestaande voorraad om aan wens te voldoen.
- Dit is exclusief gemeentelijke ambitie (herijking Woondeal).

Doorstroommodel gemeente Gulpen-Wittem tot en met 2030



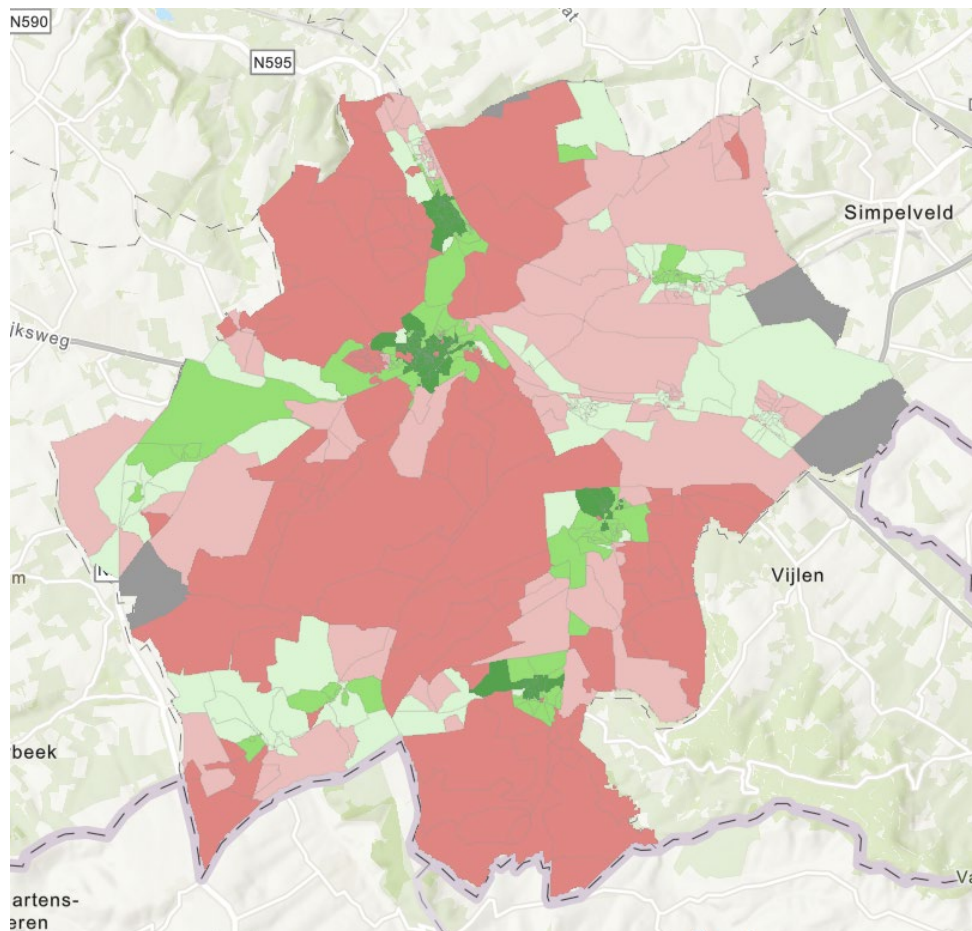
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.



Langer thuis: van eigen woning naar beter passende woning én plek!

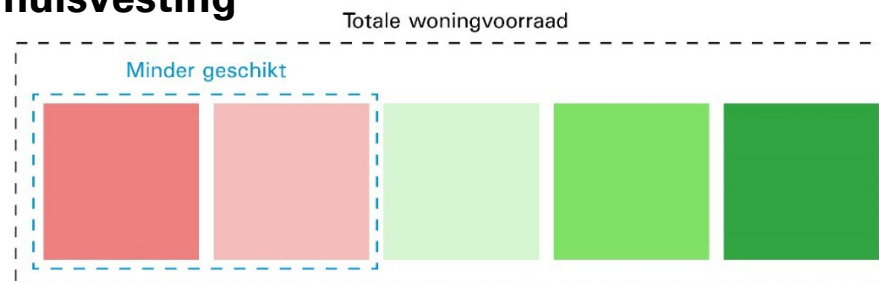
- Niet alleen de geschiktheid van de woning en zorgverlening spelen een rol in zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.
- Ook de woon- en leefomgeving moet passend zijn. Kenmerken die hierbij onder andere bij horen zijn: voorzieningen, bereikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid.
- De Stec Thuis en dichtbij scan brengt de geschiktheid van de woonomgeving in beeld voor Gulpen-Wittem

Gulpen, Wijre, Mechelen en Epen meest geschikt voor inwoners met zorg- en /of ondersteuningsbehoefte



Klik [hier](#) voor de gehele scan

Relatieve prestatiescore voor (zorg)geschikte huisvesting



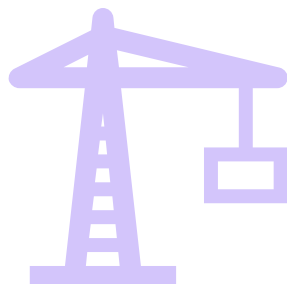
Vragen?

Terug naar het doel van vandaag: richting bepalen voor het Volkshuisvestingsprogramma voor Gulpen-Wittem!

- Hoe blijft Gulpen-Wittem een fijne plek om te wonen, ook wanneer inwoners meer zorg en ondersteuning nodig hebben (in de toekomst)?



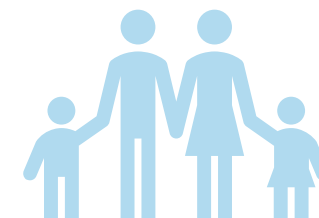
**Toekomstbestendige
woningvoorraad**



**Nieuwbouw en
betaalbaarheid**



**Betekenisvol leven:
aandacht voor wonen,
zorg en welzijn**



**Leefbare
woonomgeving**

Thema 1: Toekomstbestendig wonen



**Als gemeente moeten we actief
inzetten op het stimuleren van het
verduurzamen van de bestaande
woningvoorraad.**

**De gemeente heeft een actieve rol
in het levensloopgeschikt maken
van de bestaande woningvoorraad.**

Thema 2: Passende nieuwbouw

**We hebben voldoende passende
woningen in gemeente Gulpen-
Wittern voor woningzoekenden.**

**De belangrijkste doelgroep voor
nieuwbouw in Gulpen-Wittem zijn
senioren.**

We moeten als gemeente meer ruimte bieden voor vernieuwende woonvormen.

Zoals een mix van doelgroepen, knarrenhofjes, tiny houses, woningdelen, etc.

Thema 3: Wonen, zorg en welzijn



Woningen voor ouderen moeten binnen 500 meter van voorzieningen gebouwd worden.

**en we accepteren daarmee dat we niet in alle kernen woningen
voor ouderen gaan toevoegen**

**We moeten inzetten op een
verhuiscoach om meer ouderen te
laten doorstromen naar geschikte
woningen.**

Thema 4: Leefbaarheid



**We moeten actief sturen op een
betere mix van jong en oud in de
kernen.**

**Dit om het mantelzorgpotentieel te verhogen en de basis voor
voorzieningen te verstevigen.**

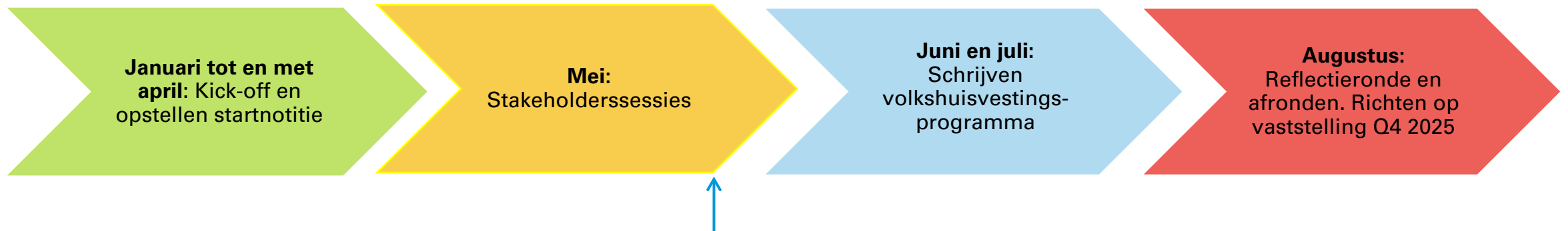
**Wat wilt u nog toevoegen / hebben
we nog niet besproken?**



Afsluiting

Toewerken naar aangescherpte startnotitie

- **Begin april:** Raad op de hoogte brengen met de RIB
- **7 april:** Bespreken startnotitie met de projectgroep
- **23 april:** Bespreken startnotitie met wethouders
- **12 mei:** Verdiepende stakeholdersessies
 - *14.00 – 15.30: Interne organisatie*
 - *15.30 – 17.00: Professionals*
 - *19.00 – 20.30: Inwoners Gulpen-Wittem*
- • **26 mei:** 1^e raadsbijeenkomst
- **30 juni:** Twee extra inwonerssessies
- **28 augustus:** Eventuele 2^e raadsbijeenkomst / collegebijeenkomst



Vragen?

**stec
groep**

Contact opnemen?

Luuk Lentferink
l.lentferink@stec.nl

Zoë Wolff
z.wolff@stec.nl

Casper van Rietbergen
c.vanrietbergen@stec.nl

www.stec.nl

