

Betreft: reactie op de concept Woonvisie

Datum: 21 april 2018

Geacht College,

Het CDA wil de kwaliteit van onze woon- en leefomgeving en onze voorzieningen op peil houden en verbeteren. De woningmarkt trekt weer aan en dit trekt ook mensen naar Zuid-Limburg. Het is belangrijk dat voor alle inwoners passende woonruimte is. Het CDA heeft de afgelopen periode gemerkt dat hier wat knelpunten zijn ontstaan en wil dan ook graag een onderzoek naar de woonbehoefte. Tevens dient er aandacht te zijn voor jongeren op de woningmarkt en aandacht voor de langer thuis blijvend wonende oudere. Met de jongeren wordt reeds al aan de slag gegaan, mede door een initiatiefvoorstel van het CDA.

Volgens het CDA is qua duurzaamheid vooral winst te behalen bij verduurzaming van reeds bestaande woningbouw. Daarop zullen wij dan ook onze pijlen gaan richten. Daar waar burgers in gezamenlijkheid met initiatieven komen vindt het CDA dat dit gefaciliteerd dient te worden.

Speerpunten "Huisvesting"

1. Onderzoek naar woonbehoefte;
2. Openbreken Structuurvisie Zuid-Limburg met mogelijkheden voor jongeren;
3. Verduurzaming reeds bestaande woningbouw

De woonvisie, een lijvig stuk met heel veel info met voor het CDA de volgende opvallende punten:

- In het stuk staat alleen de krimp versie.
Pessimisme viert hoogtij! Waarom niet de positieve insteek met:
 - o Bouwruimte voor jongeren, jonge gezinnen;
 - o ontwikkelen herontwikkeling van bestaande bedrijfspanden voor de woningmarkt;
 - o bestemmingsplannen aanpassen/ flexibiliseren;
 - o Duurzaamheid, tiny housing, duurzaam klein bouwen, losgekoppeld van gas, op zonne-energie;
 - o Stimuleer het ondernemerschap van de lokale bakker, buurtsuper, slager, of boererijwinkel zodat het aantrekkelijk wonen wordt in onze gemeente;Dan trek je juist meer mensen, groei i.p.v. krimp.
- Wat ons bovendien direct opvalt is dat er met de stakeholders en belanghebbenden gesproken is over de doelgroepen maar dat deze doelgroepen zelf, voor zo ver wij kunnen lezen, niet geraadpleegd zijn. De speerpunten worden geschreven vanuit de doelgroepen, echter nergens is op te maken waar de doelgroepen zelf belang aan hechten. In onze ogen is dit dus ingevuld voor en niet door de doelgroepen. Ons lijkt het een logische zaak dat je ook onderzoek doet onder en niet alleen naar de doelgroepen. Er wordt gesproken van vaststellingen vanuit de raadplegingen. Wij nemen aan dat hiermee de zogenaamde experts, stakeholders etc. bedoeld worden, maar niet de specifieke doelgroepen. Geef dat dan ook zo aan.
- Ook wordt er in deze woonvisie al veel vooraf ingekaderd/ingevuld terwijl naar onze mening de nadruk absoluut op flexibiliteit moet liggen. We willen immers graag jongeren in deze regio vasthouden c.q. terughalen, zorg dan ook voor een aantrekkelijke woonvisie voor deze doelgroep.
- Nieuwbouw op een lege bouwkaavel komt pas in beeld nadat andere mogelijkheden zijn afgevallen (blz36). Dit is een enorme beperking en staat flexibiliteit en inspelen op de vraag vanuit de markt enorm in de weg.

- We weten dat er een krimp geprognosticeerd is maar je kunt met je visie ook proberen je krimp tegen te gaan of op zijn minst beperken. Dan moet je wel niet alles al te strak in kaders gooien. Deze visie zal de krimp alleen maar versnellen omdat niet of nauwelijks rekening gehouden wordt met de huidige ontwikkelingen.
- Wel prima dat er veel aandacht besteed wordt aan de duurzaamheid.
- Onze ervaring is dat de senioren een moeilijke groep vormen. Alhoewel wij in diverse kernen aangepaste senioren woningen hebben, maken de senioren daar slecht of beperkt gebruik van en blijven zij in hun eigen woning wonen en beletten zo dat deze vrij komen voor bijvoorbeeld startende jongeren. Dit is in de sessie met de raad ook nadrukkelijk aan de orde geweest. Waarom is niet in overleg met deze doelgroep onderzocht wat de exacte redenen zijn waarom senioren niet verhuizen, zodat wij in de woonvisie de passende beleidsmaatregelen kunnen formuleren om dit te verbeteren c.q. andere maatregelen kunnen treffen als dit niet oplosbaar is.
- Wij hebben geconstateerd dat er de laatste maanden nog nauwelijks aanbod van woningen is in onze gemeente. Woningen die te koop staan worden snel verkocht en tegen hoge prijzen. Woningen onder de € 200.000,- staan niet of nauwelijks te koop en zo ja dan zijn het opknappers. Voor starters op de woningmarkt zijn deze prijzen veel te hoog en bovendien veel hoger dan de norm om in aanmerking te komen voor een starterlening.
- Buiten de sociale huur zijn er geen of nauwelijks huurwoningen beschikbaar.
- Huurruimte is er niet te vinden en de koopwoningen zijn te duur. Kortom onze jongeren worden nu gedwongen hun heil elders te zoeken.
- Passende oplossingen (denk daarbij out of the box) in samenspraak met onze jongeren missen wij nadrukkelijk in deze visie. De raad heeft hiertoe nadrukkelijk opgeroepen c.q. zelfs een initiatief voorstel toe ingediend.
- Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan heel snel en wij missen de instrumenten in de visie om hierop te kunnen inspelen.
- Wij hebben als fractie globaal eens de gemeente doorgelopen en constateren dat met name in het buitengebied steeds meer woningen door de eigenaar niet permanent gebruikt meer worden en zelfs niet verhuurd worden. Ook het notariaat geeft ons in algemene zin aan dat zij constateren dat veel woningen in het Heuvelland als beleggingsobject gekocht worden en niet om er permanent in te wonen. Het verbaast ons dat dit niet verder onderzocht is, Dit onderzoek achten wij essentieel voor een woonvisie zodat er passende maatregelen (soort woon- of vestigingsvergunning zoals bijvoorbeeld in Zeeland) voorgesteld kunnen worden om dit tegen te gaan.
- Daarnaast constateren wij dat veel woningen door mensen die hier werk vinden en die vanuit elders in het land naar hiertoe verhuizen gekocht worden. Uiteraard is dat een prima zaak. Echter zij zijn een ander prijsniveau gewend hetgeen prijsopdrijvend werkt waardoor nu onze eigen inwoners vaak buiten de boot vallen. Door toename van het aanbod (ver-en nieuwbouw) ontstaat er een evenwichtiger markt waarmee dit voorkomen word.

Onze conclusie is:

- dat wel over maar niet met de doelgroepen is gepraat
- essentiële zaken niet onderzocht zijn.
- dit concept nauwelijks tot geen oplossingen biedt voor de knelpunten die er zijn in Gulpen-Wittem.
- deze visie leidt alleen maar tot een toename van de vergrijzing, beknelling en beklemming.

Voor de CDA fractie is het concept dan ook niet acceptabel.

De fractie CDA

Marieke Nass
Jos Hendriks

Philip Laheij
Fon Kistermann

Fractie CDA

Marieke Nass (fractievoorzitter), Jos Hendriks (vicefractievoorzitter), Fon Kistermann en Philip Laheij.