

t.a.v. de commissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Bouwen en herbestemmen in een dorpskern:

Het afgelopen jaar hebben enkele bestuursleden van verschillende Schin op Geulse verenigingen de koppen bij elkaar gestoken. Zij zien met lede ogen aan dat veel jonge leden van onze verenigingen noodgedwongen hun heil elders moeten gaan zoeken omdat er in Schin op Geul nagenoeg geen woonruimte voor hen voorhanden is. Gevolg is dat ze na lang zoeken en ten einde raad hun toekomst gaan zoeken in omliggende plaatsen. Uiteraard gaat dat dan gepaard met een uitstroom bij onze verenigingen met als gevolg dat de vitaliteit van ons dorp af neemt. En verenigingen hebben, zeker na het vertrek van onze basisschool en winkelveorzieningen, alles te maken met leefbaarheid. Leefbaarheid is een thema dat in bijna alle partijprogramma's voorkomt en alles te maken heeft met de woonvisie van de gemeente Valkenburg.

Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat er in Schin op Geul een burgerinitiatief is ontstaan van mensen uit het verenigingsleven (zie ook de bijgevoegde steunverklaring) en enkele betrokken inwoners.

Bouwen, herbestemmen (of zelfs investeren door) voor mensen van buiten lost niets op, er is woonruimte nodig voor eigen inwoners. Dat daar soms out-off-the box- denken voor nodig is staat buiten kijf maar in het land zijn al meerdere voorbeelden van oplossingen te vinden. Wij willen bij u nadrukkelijk aandacht vragen voor de moeite die we willen doen om de huisvesting van onze mededorpsgenoten in ons dorp te faciliteren. De jeugd is nodig om het vergrijzing tegen te gaan en ouderen willen we perspectief bieden door hen ook in hun eigen gemeenschap oud te laten worden. Wij vragen uw medewerking, uw aandacht, uw creativiteit om oplossingen aan te dragen om die vergrijzing te vertragen en perspectief te realiseren¹

Het onderzoek van de Klankbordgroep KUW naar de woonbehoefte in Schin op Geul hebben we gelezen. Stelt u zich eens voor dat naast de 34 woningen die daarin genoemd worden als tweede woning er ook 34 beschikbaar zouden komen als eerste woning voor onze jeugd en senioren

In de bijlage, onze " startnotitie", lichten we e.e.a. verder toe.

Door de coronasituatie kunnen we helaas het gesprek met u niet in de commissie aangaan maar als het thema huisvesting in de kernen u aanspreekt willen we graag met u in overleg om te bespreken welke concrete stappen genomen kunnen gaan worden.

Namens de initiatiefgroep:

B. Schrouff
Schin op Geul

¹ Uiteraard hebben we gelezen over de goede initiatieven van CDA, VVD en PGP om wat te doen aan de scheefgegroeide huisvestingsmogelijkheden in ons dorp. Dank daarvoor.

Burgerinitiatief Wonen in Schin op Geul

Onderwerp: Woonvisie Schin op Geul 2021

Datum: juli 2021

Behandeld door: HT en PH

=====

Voorwoord.

Vanuit verschillende invalshoeken, zoals verenigingen, ondernemers en bezorgde bewoners is het burgerinitiatief Wonen in Schin op Geul gevormd om na te denken over de binding van jongeren en senioren aan Schin op Geul². Het voorliggende document is te lezen als een startnotitie met denkrichtingen en uitgangspunten. Het sluit volledig aan op meerdere (beleids)nota's van de gemeente Valkenburg.

1. Inleiding

Het dorp Schin op Geul kende tot een aantal jaren geleden een zeer bloeiend verenigingsleven met een enorme cohesie in de gemeenschap. Jong en oud genoot van de voorzieningen. Inmiddels is de situatie aan het veranderen en raakt de leefbaarheid en vitaliteit langzaam in verval. Zo is de basisschool al gesloten en dreigt het doek te vallen voor verenigingen. Zij zijn sterk doende om jonge aanwas te zoeken en te binden maar dat lukt steeds moeilijker. Jongeren trekken weg en de vergrijzing begint meer en meer toe te slaan³. Gevolg is dat de leefbaarheid in negatieve zin verandert en het verenigingsleven hieronder lijdt. Jong bloed is de levensader voor elke gemeenschap, verenigingen houden het hart kloppend.

Een van de grootste problemen die wij als burgerinitiatiefgroep als oorzaak zien, is het gebrek aan goede en betaalbare woningen met de juiste voorzieningen⁴. Jongeren trekken weg en senioren blijven zitten waar ze zitten.

Een tweede punt van zorg is de herbestemming van de meestal wat grotere panden. Een juiste herbestemming biedt kansen voor de doelgroepen, echter negatieve veiligheidsaspecten liggen op de loer. In dat geval zal dit de leefbaarheid in het dorp ook weer negatief beïnvloeden.

Verder constateren wij, als burgerinitiatiefgroep, dat de afgelopen 10 jaar geen acties ontwikkeld en uitgevoerd zijn om deze trend echt te keren. Landelijke, Provinciale en lokale regelgeving werden als beperkend ervaren waardoor alles bij het oude bleef en in weerwil van goede gemeentelijke

² incl omliggende buurtschappen.

³ nu is 19% ouder dan 74 jaar tegenover landelijk 10%. In 2034 is in SoG meer dan 1/3 deel ouder dan 74 oftewel 39% bron: analyse programmering Wonen en Zorg gem Valkenburg, dec 2018

29 juli j.l. zag een studie het licht waarin staat dat Valkenburg een afname van geboortes kent van 23%! Na Vaals en Simpelveld het hoogste van alle dertig Limburgse gemeentes.

⁴ zie ook "Licht op Jong" geschreven door het PON in opdracht van de provincie Noord-Brabant in 2016 n.a.v. het wegtrekken van jongeren uit kleine kernen.

beleidsdocumenten bleef uitvoering uit.⁵ Onvoldoende mogelijkheden werden gezien en ondersteuning vanuit de eigen gemeenschap, maar ook vanuit de politiek werden gemist. Het coalitieakkoord focus 2021-2022⁶ biedt nu kansen. De coalitiepartijen hebben uitdrukkelijk benoemd dat zij de gebiedsontwikkeling in alle kernen willen oppakken. Het initiatief uit onze gemeenschap wil hieraan bijdragen.

2. Huidige situatie

In Schin op Geul staan relatief veel (half)vrijstaande woningen, meestal gebouwd op een behoorlijk stukje grond⁷. Kleine woningen of appartementen zijn slechts mondjesmaat beschikbaar. Het dorp ligt prachtig in het Heuvelland en de openbaar vervoer voorzieningen zijn prima. Voor mensen die wat te besteden hebben een prachtige plek om te gaan wonen. Door de aantrekkingskracht is er helaas ook een keerzijde. Bij verkoop van woningen rijzen de prijzen de pan uit en maken veel jongeren geen kans, zeker in deze overspannen huizenmarkt.

Wat zien we nog meer?

- Investeerders die woningen kopen en er niet zelf gaan wonen maar het pand verhuren als vakantiehuis/-appartement. Spookbewoning is dan het gevolg;
- Hetzelfde geldt voor mensen die in het westen van het land hun huis goed hebben verkocht en dan in het heuvelland een woning kopen om te bewonen gedurende hun oude dag;
- Herbestemming en veiligheidsaspecten in relatie tot investering in (groter) onroerend goed met geld met soms dubieuze herkomst. Het is te verwachten dat op de kortere en langere termijn enkele grotere onroerend goed objecten op de markt komen. Een juiste herbestemming, waarin het belang van de genoemde doelgroepen in Schin op Geul wordt meegewogen, is hierbij van belang. Indien dit uit het oog wordt verloren, zal de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp ook weer negatief worden beïnvloed. Het is inmiddels bekend dat partijen puur en alleen onroerend goed aankopen om het commercieel te exploiteren zonder oog te hebben voor het belang van de gemeenschap. Prijsopdrijving en verdringing van potentiële kopers die wel het belang van de gemeenschap willen dienen, is het gevolg. Dubieuze en onmenselijke huisvesting kan het gevolg zijn. Denk hierbij aan de soms erbarmelijke huisvesting van arbeidsmigranten (short en midstay)⁸ maar ook aan andere praktijken. Dit is zeker geen gewenste situatie voor ons dorp. Door het tijdelijke karakter van bewoning wordt niet geïnvesteerd in de sociale structuur van het dorp.

Deze locaties zouden gebruikt kunnen worden om jongeren en ouderen op een mooie manier te huisvesten. Wij willen hier ook attenderen op het rapport van Emiel Roemer over arbeidsmigranten en zijn aanbevelingen⁹. Vooral beleid en regelgeving van gemeente is hierin noodzakelijk. Ook is alertheid geboden bij vergunning verlening en handhaving

⁵ Analyse& programmering Wonen en Zorg gem Valkenburg van 2018 en Woonvisie 2020-2025 gem Valkenburg

⁶ coalitieakkoord tussen AB, PGP en VVD; aanvullende punten onder punt 4

⁷ 59% van de woningen is koop; bron analyse W+Z

⁸ In NL worden 47.000 eengezinswoningen gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten bron: <https://hetkenniscentrumarbeidsmigranten.nl/themas/wonen/>

⁹ Aanjaagteam bescherming Arbeidsmigranten 30 oktober 2020 “ geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan”. Hoofdstuk 4: Meer en betere huisvesting arbeidsmigranten.

3. Gewenste situatie/Oplossingsrichting

In het belang van de leefbaarheid in Schin op Geul is het dringend noodzakelijk dat jongeren hun plek weten te vinden en vooral kunnen behouden in onze gemeenschap. Hetzelfde geldt voor onze senioren.

- Woonvisie Valkenburg aan de Geul 2020-2025 is het vertrekpunt en de gemeentelijke politiek dient uitvoering te geven aan hun eigen besluit. Dit biedt kansen voor lokale initiatieven met maatschappelijke meerwaarde;
- Landelijk zijn er diverse initiatieven om jongeren, maar ook ouderen aan een betaalbare woning te helpen. Ouderen blokkeren de doorstroming zolang er voor hen geen aantrekkelijk alternatief is. De “kurk moet van de fles” Bekijk welke van deze initiatieven ook voor Schin op Geul haalbaar zijn. Senioren zijn dus mogelijk onderdeel van de oplossing. Ook zij zullen op termijn kleiner gaan wonen en hun te grote huis in de verkoop zetten. Bouwen naar behoefte is daarbij leidend waarbij goede woningbouwplannen niet meer gecompenseerd hoeven te worden;
- Locaties zoeken en eventueel bestemmingsplannen wijzigen voor woningbouw. Kijk bij de herbestemming van panden voor naar het belang van de gemeenschap;
- Flex-woningen mogelijk maken. Alleen te verhuren aan jongeren en/of senioren uit Schin op Geul;
- Oprichten van een Wooncoöperatie¹⁰. Middels deze coöperatie bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur voor mensen met een smalle beurs. Kijk hier naar voorbeelden uit het land. Mogelijkheden verkennen voor Schin op Geul. Financiering: Eigen bijdrage, garantstelling, financiers (banken of anders), crowdfunding;
- In Schin op Geul, eigenlijk in de gemeente Valkenburg aan de Geul, zijn meer dan voldoende mogelijkheden om recreatief te verblijven. Er zijn voldoende hotels, pensions en vakantieparken waar men kan overnachten. Bestaande woningen ook nog inrichten om als vakantieverblijf te dienen, is *niet* gewenst. Hierdoor wordt het tekort aan woonruimte alleen maar vergroot. Het beperken van de verandering in een recreatieve bestemming is wenselijk. Een woning dient voor permanente bewoning of permanente verhuur. Maak het als bestuur oninteressant om hierin te investeren.
- In politiek opzicht dient de gemeente beleid te maken en toe te zien op de uitvoering dat erop gericht is jongeren meer kansen te bieden om een betaalbare woning te bemachtigen. Tegelijk is het noodzakelijk om investeerders, in welke vorm dan ook, het lastiger te maken om te beleggen in woongelegenheden in ons eigen dorp.

Breng partijen bij elkaar en zoek naar allianties om realisatie van deze voorstellen te realiseren.

Schin op Geul, juli 2021

¹⁰ Een wooncoöperatie is een collectief van bewoners die vergaande zeggenschap en zelfbeheer voert over hun woningen. Daartoe richten ze een organisatie, een coöperatie of vereniging, op waarin zelfbestuur en wonen als maatschappelijke taak centraal staan. Een Woningcorporatie is daarentegen gebonden aan inkomenseisen en mogen mensen uit de eigen plaats geen voorrang geven.