

Dorpsgesprek – wonen in Gasteren

Het dorpsgesprek 'Wonen in Gasteren' heeft plaatsgevonden op 22 november 2022 in pannenkoekenboerderij Brinkzicht in Gasteren. Met een mooie opkomst van ruim 50 inwoners en andere geïnteresseerden was het dorp goed vertegenwoordigd. Vanuit de gemeente was wethouder Berghuis aanwezig, ambtenaren van ruimtelijk beleid & wonen en een onafhankelijke gespreksleider. Hieronder volgt een beknopte weergave van de avond.

Opening avond

Gespreksleider Cecile van Reijmersdal heet iedereen welkom. Ze stelt een aantal vragen om te inventariseren welke inwoners (doelgroepen) er in de zaal zitten zoals:

- Wonen alle aanwezigen in Gasteren? (Ja)
- Wie is er geboren in Gasteren, wie woont er langer dan 20 jaar en wie korter dan 5 jaar in Gasteren? (Een mooie mix van mensen die er zijn geboren en korter woonachtig zijn in Gasteren)
- Woont u in een koophuis of in een huurhuis? (overwegend koop en 1 huurder aanwezig)
- Wie woont er bij hun ouders? (minimaal 5 jongeren thuiswonend, de opkomst van jongeren was groter dan het genoemde aantal)

Wethouder Berghuis

Wethouder Berghuis stelt zich voor en geeft aan dat hij onder andere het domein Bouwen en Wonen in zijn portefeuille heeft. Hij vertelt dat Aa en Hunze een woonvisie 2020+ heeft opgesteld voor een periode van 10 jaren en licht toe voor welke opgave de gemeente de komende jaren staat. In juni is er vanuit Gasteren een brief ingezonden tijdens de inspraakavond van de Raad. Dat is de aanleiding geweest om Gasteren uit te nodigen voor de eerste serie dorpsgesprekken, zodat er een vervolg kan worden gegeven aan de woonwensen en -behoefte van de inwoners van het dorp. Een dorpsgesprek is een goede manier om deze wensen en behoeftes in kaart te brengen.

Gert Hilbolling - voorzitter van dorpsbelangen

Gert Hilbolling van dorpsbelangen stelt zich vervolgens voor. Hij vertelt dat er in 2016 door het dorp een woningmarktonderzoek is uitgevoerd. Hierin kwam naar voren dat er behoefte is aan woonruimte voor kwetsbare ouderen en jongeren. Zijn oproep aan de inwoners van Gasteren is om tijdens deze avond de woonwensen en -behoefte door te geven, zodat de gemeente daarna met de opgehaalde input aan de slag kan. Dorpsbelangen zal er vervolgens op toezien dat er gehoor wordt gegeven aan de woonwensen vanuit het dorp.

Toelichting woningmarktonderzoek door Laurette Smit

Belangrijk: exacte cijfers kunnen op dit moment nog niet worden gedeeld, omdat het onderzoek nog niet aan de Raad is gepresenteerd, dit vindt plaats op 8 december a.s.

De onderzoeksresultaten geven weer dat er ruimte is voor ruim 600 nieuwbouw woningen in de gemeente. Gekozen is voor een vlekkenbenadering. Dit houdt in dat deze woningen zijn verdeeld over 4 vlekken, de voormalige gemeentengrenzen. Flexibiliteit is gewenst binnen de vlekkenbenadering, zodat er bij geschikte plannen in principe voor ieder dorp ruimte is voor nieuwbouw.

Er is rekening gehouden met de situatie van gemeente Aa en Hunze zoals o.a.;

- Ouderen blijven graag in het dorp wonen. Hetzij in de eigen woning, of via doorstroom naar een levensloopbestendige woning
- Aanwezigheid van (meer) voorzieningen is niet doorslaggevend om te verhuizen
- Jongeren willen graag in het dorp blijven wonen

Er is behoefte aan verschillende woningtypes:

- Levensloopbestendig
- (Sociale) huur
- Starters nieuwbouw en doorstroom naar levensloopbestendig
- Koop (midden en duur)

Starters op de woningmarkt

Door de hoge prijzen op de woningmarkt is het moeilijk voor starters om een woning te kopen. Om hen tegemoet te komen is de gemeente bezig met een plan om de starterslening te verhogen.

Het College heeft 13 september ingestemd met:

- Verhoging van de starterslening van € 35.000,- naar € 45.000
- Woning mag een maximale aankoopssom hebben van € 325.000

De Gemeenteraad gaat hierover op 1 december een besluit nemen.

Sociale huurwoningen

De krapte op de woningmarkt is ook te merken in de sociale huur. Het advies geldt dat tijdig inschrijven vanaf 18+ voor een huurwoning belangrijk blijft. Dit kan via www.thuiskompas.nl.

Toelichting op het afwegingskader door Jennie ten Cate

Het afwegingskader is een vervolg op de woonvisie 2020+ 'Buitengewoon wonen in Aa en Hunze'. In de Woonvisie geeft de gemeente de ambities aan op het gebied van het aantal nieuw te bouwen woningen, betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en de vitaliteit van de dorpen. Met het afwegingskader woningbouw kan de gemeente sneller woningbouwplannen maken. Daarnaast gaat het beoordelen en prioriteren van nieuwe bouwplannen van derden sneller en efficiënter. Ontwikkelaars en initiatiefnemers kunnen aan de hand van de kaders hun bouwplannen vormgeven.

Toetsing afwegingskader

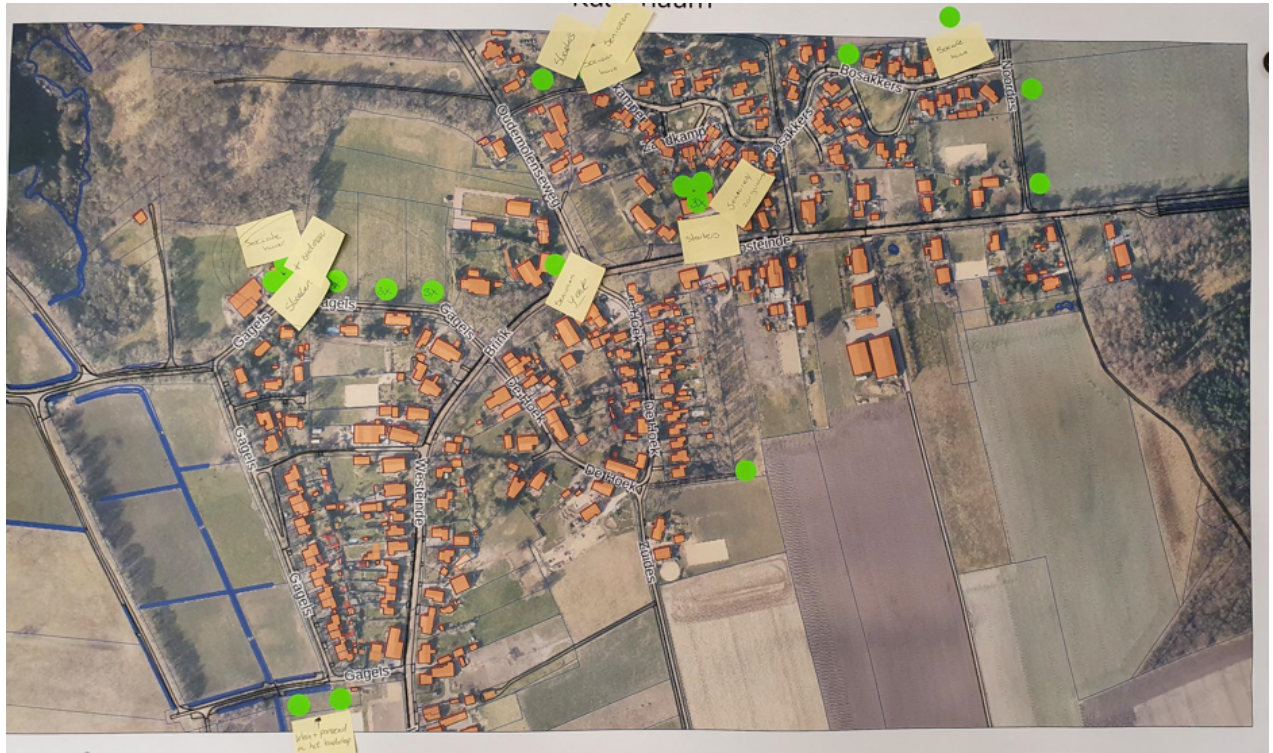
1. Het plan wordt getoetst aan de planologische randvoorwaarden. Dit betekent onder andere dat er wordt gekeken of het bouwen op deze plek mag volgens het bestemmingsplan. Er kan bijvoorbeeld niet gebouwd worden op een es of natuurgebied en inbreiding gaat voor uitbreiding.
2. Een afweging vindt plaats door: stedenbouw, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, grondzaken, sociaal domein, duurzaamheid. Hier wordt gezamenlijk gekeken naar de ruimtelijke en landschappelijke aspecten. En of het woningbouwplan aansluit bij de woonbehoefte in het dorp.
3. Het woningbouwplan wordt gepunt op criteria op het gebied van prijsklasse, doelgroepen, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie. Er ontstaat een lijst en daar komen een bepaalde scores uit. Er geldt een minimum eis waarvoor de gemeente door wil gaan met woningbouw. Scoort het plan onvoldoende, dan wordt dit teruggekoppeld aan de initiatiefnemer met het verzoek het plan op die punten aan te passen.

De inwoners van Gasteren gaan uiteen in 5 groepen. Er zijn 5 grote plattegronden van Gasteren meegenomen waarop de inwoners stickers mogen plakken waar volgens hen ruimte is voor woningbouw.

Kaart 1:

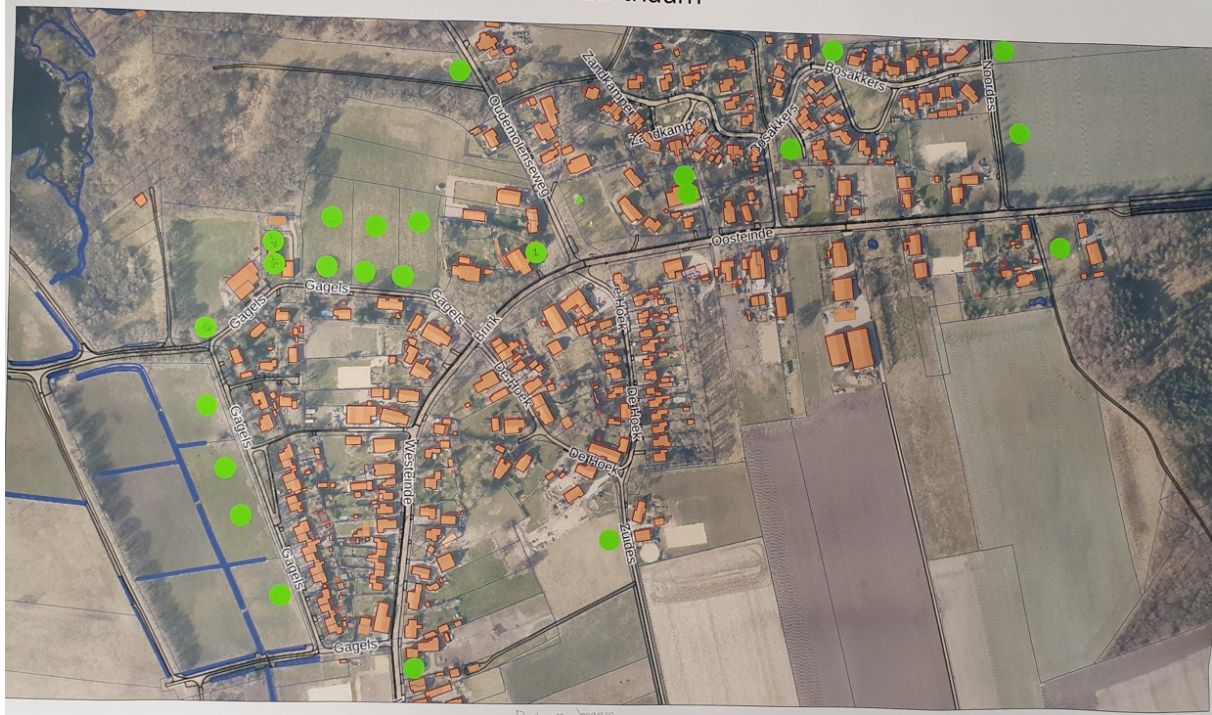
Samen met het groepje hebben zij leuke plekken opgezocht en deze op de kaart weergegeven. Er wordt aangegeven dat zij geprobeerd hebben out of the box te denken. Zo hebben zij een aantal lege locaties gestickerd en een oud pandje.

Deze groep wil graag inzetten op woningbouw voor jongeren (applaus vanuit de zaal). Jongeren zijn in nood en willen een huis; starterswoningen die betaalbaar zijn of een sociale huurwoning. Ook zien zij mogelijkheden voor senioren die willen doorstromen naar een levensloopbestendige woning, waarbij er gedacht kan worden aan een geclusterde woonvorm met een gemeenschappelijke woonkamer. Bij voorkeur geen grote huizen bouw in Gasteren, maar alleen inzetten op eigen jeugd en eigen ouderen.



Kaart 2:

Deze groep heeft ingezet op woningbouw voor starters. Er zijn een aantal plekken aangewezen waar ruimte is, waarbij de meest logische plekken zijn: locatie schuur Drents Landsschap en de Bosakkers op de hoek bij de Brink (schuur bij de sporthal). Zij zien mogelijkheden door meer in zetten op kavelsplitsing en/of schuren om te bouwen tot woningen. De woningen mogen niet duurder zijn dan €350.000.



Kaart 3:

De ideeën van deze groep sluiten aan bij de input van de vorige groepjes namelijk prioriteit woningbouw voor starters. Woningbouw gericht op senioren is ook welkom. De voorkeur gaat uit naar kleinere en betaalbare woningen.

Er wordt genoemd dat er genoeg initiatieven zijn van mensen uit het dorp, maar dat de gemeente de plannen tegenhoudt. Voorbeeld die wordt genoemd is het project met een vervallen schuur.

Oproep aan de gemeente: Ga vooral aan de slag waar er mogelijkheden liggen en wanneer mensen mogelijke locaties aanbieden. Wees soepeler met plannen, zodat de gewenste woningbouw gerealiseerd kan worden. En blijf met ons in gesprek om ervoor te zorgen dat we in contact blijven met elkaar. Dorpsbelangen vult aan dat zij hierin ook een rol spelen. 'We zullen er als terriërs bovenop zitten' werd gekserend gezegd.



Kaart 4:

Ook deze groep geeft aan zich te vinden in de uitleg van de vorige groepjes. Geef starters voorrang bij nieuwbouw. En is er behoefte (in een dorp zonder voorzieningen) van ouderen die zorg nodig hebben? Dan is er wellicht een mogelijkheid om een woonvorm te bouwen voor senioren met een zorgbehoefte. Met een gemêleerd dorp (jong en oud) houd je een dorp levendig.



Kaart 5:

In hoofdlijnen komt de inbreng van deze groep op hetzelfde neer als voorgaande groepje. Zij voegen toe dat mogelijke woningbouw per locatie gevoelig ligt. Er is volgens hen ruimte naast het dorpshuis of op de locatie van de schuur Drents Landschap. Wanneer er behoefte is aan duurdere woningen, dan zien zij hiervoor opties in het verlengde van de Bosakkers. Ruimtes die nu niet benut worden, zoals bijvoorbeeld schuren zijn mogelijk interessant voor sociale woningbouw.

Vooruitkijkend naar de komende 10 jaar is dat wel een lange periode. Is er dan doorstroming? Hoe zal dit zich gaan ontwikkelen? Dit biedt nog wel ruimte voor discussie.



Extra opmerking achteraf ingediend:

Zijn tiny houses een oplossing? Er kan relatief snel gebouwd worden op weinig grond voor minder geld. Starters kunnen daar een tijd wonen, geld sparen en dan vervolgens om naar een vrijkomend bestaand pand te verhuizen.

Nog een extra sticker plakken op de weg richting Eext.

Vragen en antwoorden

Er zijn een heleboel stickers geplakt, maar vermoedelijk zijn er maar weinig mensen uit het dorp die woningen beschikbaar willen stellen voor mensen die niet uit Gasteren komen. Willen we daar ruimte voor maken?

Vanuit de zaal wordt hierop gereageerd dat dit niet relevant is. Met de jeugd die nu in Gasteren woont kun je deze woningen prima vullen. Zij moeten dan wel de kans krijgen om dat huis te kunnen kopen.

Wanneer iedereen de nieuwbouwwoningen kan kopen, willen we dat dan?

In de verkoopprocedure moeten er dan regels worden opgesteld die ervoor zorgen dat eigen inwoners voorrang krijgen. Er moet worden gekeken in hoeverre dat gestuurd kan worden, binnen de mogelijkheden van de wet.

Wethouder Berghuis bevestigt dit en geeft ook aan dat deze vraag in meerdere dorpen speelt. Hij legt uit dat een initiatiefnemer zelf de keuze heeft aan wie hij de woning verkoopt of verhuurt.

We hebben geprobeerd om een woning te bouwen op een eigen kavel, maar vanuit de gemeente wordt dat tegengehouden.

Wethouder Berghuis biedt aan om een afspraak te maken om hier verder met elkaar over in gesprek te gaan.

Hoeveel woningen worden er in Gasteren bijgebouwd?

Wethouder Berghuis: De gemeente kan op dit moment nog geen aantallen noemen. We willen gemeente breed +600 woningen realiseren. Dat is de opgave, maar wat het betekent voor Gasteren is nog onbekend. Wat we wel weten is dat er ruimte is voor Gasteren, dat passend is bij de omvang van Gasteren.

Op welke termijn wordt er woningbouw gerealiseerd? Er zijn al 3 makkelijke locaties bekend. Starters willen graag weten waar ze aan toe zijn.

We zijn afhankelijk van aantal dingen zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplannen. De genoemde locaties zullen we langs het afwegingskader leggen. Dus we kijken naar wat is makkelijk te realiseren en wat is passend voor het dorp. We nemen dit mee in ons huiswerk.

Is er behoefte aan huur of koop?

Overwegend koop wordt er geroepen vanuit de zaal.

Is er ruimte voor minder gangbare woonvormen. Knarrenhof of andere samenlevingsvormen?

Wethouder Berghuis: In de woonvisie zijn mogelijke woonvormen wel opgenomen. Bijvoorbeeld tiny houses of een andere woonvormen. Er is ruimte voor innovatieve woonvormen.

Er zijn door alle groepjes groene stickers geplakt voor mogelijke locaties. De stickers die geplakt zijn wil niet zeggen dat iedereen het ermee eens is. Er zijn bijvoorbeeld al plannen voor jongerenhuisvesting op locatie van de Drentse schuur. Waarom daar niet mee verder?

Reactie vanuit de zaal: Als je blijft staren op 1 plek, dan creëer je juist problemen omdat je dan niet open staat voor andere locaties.

Wethouder Berghuis: De locaties (stickers) moeten eerst langs het afwegingskader; participatie is daarin ook een onderdeel. Als het gaat om inbreiding, dan moet dat er samenspraak met bewoners om tot een overeenstemming te komen. Dit betekent ook dat je het niet altijd eens wordt.

Is er een potje vanuit de provincie voor een projectontwikkelaar om een boerderijschuur te ontwikkelen voor een bepaalde doelgroep, bijvoorbeeld sociale woningbouw.

Mw. De Jager namens Woonborg: Woningbouwcorporaties maken keuzes waar we gaan bouwen, maar ook waar we gaan renoveren. Het doel is om de huren laag te houden. In het geval van

nieuwbouw willen we dat er doorstroming is. Hierbij wordt ook gekeken naar de locatie; als ouderen bijvoorbeeld gaan verhuizen dan is dit bij voorkeur een locatie met voorzieningen in de buurt. Voor starters is het ook problematisch om woonruimte te vinden en ook daarvoor is het van belang om te weten of Gasteren dan de plek is voor sociale woningbouw voor deze doelgroep. Een woningcorporatie is geen projectontwikkelaar. We kunnen daarom niet een boerderij opkopen en deze gaan ontwikkelen tot wooneenheden.

Vooruitblik met gemeente door wethouder Berghuis:

Er wordt een verslag gemaakt van deze avond en deze wordt verspreid via dorpsbelangen. Het is goed om te zien dat Gasteren in grote getalen zijn gekomen op deze avond. Een mooie afspiegeling van Gasteren, jong en oud. We gaan aan de slag met de aangegeven locaties en deze leggen we naast het afwegingskader. Een behoorlijke klus. We zullen ons huiswerk gaan maken en dit afstemmen met dorpsbelangen waarbij er opties zullen overblijven, maar ook afvallen.

Daarnaast is er op 8 december een Raadsvergadering waarin de resultaten van het woningmarktonderzoek worden gepresenteerd.

Samengevat:

1. Gemeente maakt huiswerk n.a.v. deze avond en koppelt dit terug via dorpsbelangen
2. Dorpsbelangen houdt het proces in de gaten
3. Kaders opstellen, waarbij de jeugd kansen krijgen in Gasteren
4. Procedures die al lopen, die blijven gewoon doorlopen.