

DOORONTWIKKELPLAN



GELSTER BESTEET



INHOUD

1. Terugblik
2. Van doelen naar woonuitdagingen
3. Projecten
4. Ontwikkelkader
5. Hoe nu verder?

1 Terugblik

INLEIDING

GELSTER BESTEET

Aanleiding

In mei 2018 startten een vertegenwoordiging van de inwoners van Gelselaar, de gemeente Berkelland en adviesbureau KAW het project Gelster besteet. Het hoofddoel van het project is goed wonen in Gelselaar, nu én in de toekomst. Dit document is het doorontwikkelplan voor Gelster Besteet. We presenteren de projecten en het ontwikkelkader en blikken vooruit naar de voortzetting nadat het project afloopt.

Wat hebben we in de afgelopen periode gedaan?

- Starbijeenkomst in Gelselaar op 20 juni 2018
- Data-analyse
- Enquête woonwensen in Gelselaar
- Woonplein gevuld met uitkomsten enquête
- Gesprekken over verhuis- en verbouwwensen met mensen die aangegeven hebben een urgente wens te hebben
- Presentatie van de woonuitdagingen van Gelselaar die voortkomen uit de data-analyse, uitkomsten van de enquête en gesprekken
- Opstarten van werkgroepen met inwoners die zich willen inzetten voor één of meer woonuitdagingen
- Opstellen ontwikkelkader voor Gelselaar, op basis van de data-analyse, uitkomsten van de enquête en gesprekken. We hebben een publieksversie en een versie voor college en B&W gemaakt.

Leeswijzer

In dit document komen resultaten van de ondernomen activiteiten in grote lijnen samen. In hoofdstuk twee bespreken we de doelen van het project Gelster besteet. We vertalen deze naar de woonuitdagingen, die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen voor Gelselaar.

Inwoners van Gelselaar gaan in werkgroepen aan de slag met de woonuitdagingen. De verschillende projecten die daaruit voort zijn gevloeid staan in hoofdstuk drie.

Tot slot geven we een voorzet hoe het project Gelster besteet voortgezet kan worden. Hoe gaan we verder? Hoe zorgen we ervoor dat de projecten een succes worden? Hoe houden we inwoners betrokken bij de woonuitdagingen?



2

Van doelen naar woonuitdagingen

VAN DOELEN NAAR WOONUITDAGINGEN

GELSTER BESTEET

Doelen

Met het project Gelster bestaat werken we aan een hoofddoel en drie subdoelen.

Hoofddoel: “Goed wonen in Gelselaar, nu én in de toekomst.”

Subdoelen:

1. Een evenwichtige woningmarkt (voldoende en passende woningen) zorgt voor waarde behoud.
2. Doorstroming creëren. Dit zorgt ervoor dat mensen in de juiste woning wonen en we de bestaande woningvoorraad optimaal benutten.
3. Investeren in de bestaande woningvoorraad zodat die klaar is voor de toekomst.

Woonuitdagingen

De data-analyse, uitkomsten van de enquête en gesprekken over de woon- en verbouwwensen hebben geleid tot een tweetal uitdagingen en twee onderzoeksvragen. Deze uitdagingen helpen de doelen van het project Gelster te bereiken.

- 1. Uitdaging: koopwoningen tussen €200.000 en €300.000**
- 2. Uitdaging: samen investeren in verduurzaming**
- 3. Onderzoeksvraag: jongeren die willen huren**
- 4. Onderzoeksvraag: ouderen**

3

Projecten

PROJECTEN

GELSTER BESTEET

Onderzoeksvraag behoefte koopwoningen € 200.000 - € 300.000

Een projectgroep gaat de geuite behoefte aan koopwoningen tussen de € 200.000 en € 300.000 nader onderzoeken. Het doel van deze projectgroep is om de jongeren die nu hebben aangegeven in Gelselaar te willen blijven wonen te behouden voor het dorp.

De projectgroep gaat dit doen door:

- In gesprek te gaan met deze jongeren en goed in te zoomen op de geuite woonwens van deze groep. Het is van belang om concreet in beeld te hebben wat de behoeftes van deze jongeren zijn (dus type woning, waar in Gelselaar etc.).

Hierbij is het goed om:

- Goed in ogenschouw te houden dat de wensen met betrekking tot het type woning ten opzichte van de koopsom van de woning realistisch is en blijft.
- De nieuwe ontwikkeling aan de Mensink locatie kan mogelijk al een bijdrage leveren aan de geuite behoefte d.m.v. doorstroming.

Samen investeren in verduurzaming

Uit de enquête kwam een sterke behoefte naar voren om (collectief) te verduurzamen.

Een projectgroep gaat met de volgende vragen aan de slag:

- Hoe kunnen we collectief in Gelselaar dit thema oppakken?
- Hoe kunnen we verduurzamen én ons beschermd dorpsgezicht behouden?

Onderzoeksvraag ouderen

Slechts een klein deel van de ouderen heeft de enquête ingevuld. Hierdoor is het lastig om iets te kunnen zeggen over de woonbehoefte(s) van deze groep. Dat vraagt om verdieping. Door middel van het inzetten van woon-geluk gesprekken wil de gemeente uitzoeken wat of er behoefte is bij ouderen en zo ja, welke eventuele behoefte er is.

Jongeren die willen huren

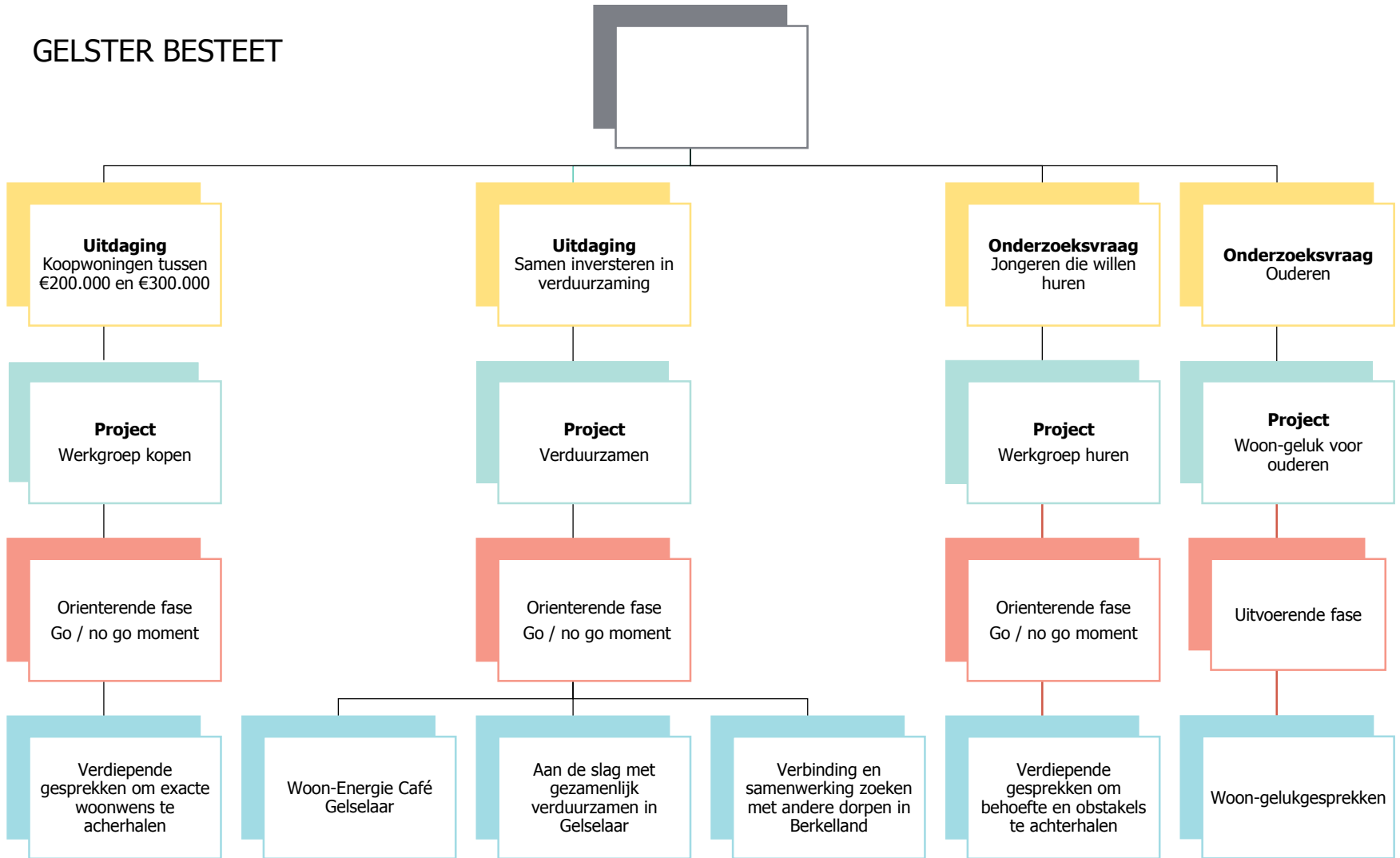
Een aantal jongeren hebben een behoefte geuit om te huren. Een projectgroep gaat met deze jongeren in gesprek.

Het doel van dit gesprek is om de volgende vragen beantwoord te krijgen:

- Waarom is het nog niet gelukt bij ProWonen? Zij krijgen weinig tot geen reactie van deze groep.
- Waar is exact behoefte aan?
- Van de jongeren twijfelden een aantal tussen koop of huur. Wat willen deze twijfelaars?

PROJECTEN

GELSTER BESTEET



4

Ontwikkeldkader

ONTWIKKELKADER

GELSTER BESTEET

Op basis van de uitkomsten van de enquête, woonwensengesprekken en data-analyses is het ontwikkelkader opgesteld. Het volledige kader en de achterliggende analyses zijn te lezen in het document 'Ontwikkelkader Gelselaar'. De spelregels voor nieuwe ontwikkelingen zijn hieronder beschreven.

Bij iedere nieuwe woonontwikkeling sorteren we voor op de demografische ontwikkelingen. Dat betekent:

"We voegen tijdelijk toe (maximaal 10 jaar)"
en/of

"Als we toevoegen draagt dit (financieel) bij aan het onttrekken van woningen op termijn."

Spelregels

1. Niet "nee", maar "ja, mits ..."
2. Maximaal investeren in de bestaande woningvoorraad
 - We zetten in op doorstroming door de woningen die nu in Gelselaar staan maximaal te benutten.
 - We werken doorgaand aan bewustwording en gebruiken financiële regelingen om maximale doorstroming te bereiken.
 - We werken samen aan het toekomstproof maken van de woningvoorraad van Gelselaar, bijvoorbeeld door woningen levensloopgeschikt of duurzamer te maken.

3. Nieuwe woonproducten toevoegen

- Tijdelijk is daadwerkelijk tijdelijk: de bouwer ruimt de woning zelf na maximaal 10 jaar op of haalt het weg. Tijdelijk kan ook in leegstaand vastgoed (winkel of kantoorpand).
- Permanent toevoegen betekent dat je zelf (financieel) bijdraagt aan het onttrekken van woning op termijn.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Zo behoud Gelselaar een leefbare kern.
- Toevoegingen richten zich op het realiseren van doorstroming op de woningmarkt.
- Toevoegingen zijn levensloopgeschikt (te maken) en kunnen daarmee in de toekomst meerdere doelgroepen bedienen.

4. Bewoners

- We betrekken (toekomstige) bewoners zo vroeg mogelijk en intensief bij nieuwe (woon)ontwikkelingen. Dit zorgt voor lagere (ontwikkel)risico's en zorgt ervoor dat alle ontwikkelingen aansluiten bij de vraag in Gelselaar.
- We doen het samen: bewoners en gemeente werken gezamenlijk aan de ontwikkelingen.
- Voor eventuele toevoegingen kiezen we een bouwvorm die daarbij past, bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

5

Hoe nu verder?

HOE NU VERDER?

GELSTER BESTEET

De bewoners aan zet

Het project Gelster bestaat rond nu af. De werkgroepen die zijn opgezet. De inwoners die hierbij betrokken zijn, zijn nu aan zet. Eerder hebben zij op de dorpsavonden meegedacht en meegepraat. In de enquête hebben zij hun wensen aangegeven. Nu is het aan hen om in verschillende werkgroepen weer in actie te komen voor hun dorp. Door samen te werken in de werkgroepen kunnen de woonwensen van inwoners worden vervuld. Gelselaar is een prachtig en actief dorp, waarvoor een mooie toekomst in het verschiet ligt.

Hoe komen we daar?

Allereerst door de kennis en bewustwording over de woonsituatie, woonwensen en woningvoorraad van Gelselaar mee te nemen naar de toekomst. Dat moet niet ophouden nadat we het proces van Gelster bestaat hebben doorlopen. De projectgroep heeft dit uitgedragen tijdens het proces. Het is aan hen, de vereniging dorpsbelangen, werkgroepen en alle andere inwoners van Gelselaar om dit vast te houden. Concreter zetten we dit ook voort in de projecten en onderzoeksvragen die zijn voorgekomen uit Gelster bestaat:

- 1. Een woning voor jongeren tussen €200.000 en €300.000**
- 2. Verduurzaming**
- 3. Een woning voor jongeren die willen huren**
- 4. Woon-geluk gesprekken voor ouderen**

Naast de projecten die van start gaan in Gelselaar, is ook de bewustwording omtrent de huidige woningvoorraad in Gelselaar een belangrijk onderdeel van het project Gelster bestaat geweest. Dit uit zich in het project 'verduurzaming', waarbij de woningvoorraad een kwaliteitsslag krijgt en toekomstproof wordt gemaakt. De bewustwording komt echter ook naar voren wanneer we naar de oude en dure woningen in Gelselaar kijken. Een deel van deze woningen staan te koop of komen vrij in de komende jaren. Aangezien er weinig vraag is naar deze panden, is het belangrijk hier om aandacht te blijven houden. Anders kunnen deze panden een negatieve invloed hebben op bijvoorbeeld het aanzicht van en de sfeer in het dorp.

Verdere gesprekken met de groep jongeren die willen huren en ouderen kunnen hier ook mogelijkheden geven om hun wensen te vervullen in de huidige woningvoorraad. Hierbij is de samenwerking tussen de inwoners van Gelselaar, woningcorporatie ProWonen en de gemeente Berkelland van groot belang.

De rol van de gemeente

Om het dorp te ondersteunen in het voortzetten van bewustwording, het uitwerken van de woonuitdagingen en het uitvoeren van projecten, is het belangrijk dat de gemeente een faciliterende omgeving biedt. Afhankelijk van het dorp en de bewoners kan de gemeente verschillende strategieën kiezen. De tabel op de volgende pagina geeft deze weer.

HOE NU VERDER?

GELSTER BESTEET

	Met het dorp gaat het goed	Met het dorp gaat het slecht
Bewoners zijn actief	Faciliteren en meebewegen naar behoefte van het dorp	Samen optrekken/coproductie van gemeente en bewoners
Bewoners zijn passief	Loslaten en afwachten naar behoefte van het dorp	Initiërende en actieve rol van de gemeente

Gelselaar kent actieve en betrokken bewoners. Met het dorp gaat het op dit moment goed. Dit betekent dat de gemeente 'faciliteren en meebewegen' als beste strategie kan aannemen. Deze strategie past zeer goed bij de weg die we tijdens het project Gelster besteet zijn ingeslagen. De bewoners verenigen zich in werkgroepen en vormen plannen, waarbij de gemeente hen faciliteert. De uitgewerkte plannen passen door deze vroege betrokkenheid van beide partijen binnen het ontwikkelkader en leiden tot goede en gedragen ontwikkelingen. Om goed te faciliteren moet de gemeente daarnaast duidelijk beleid maken ten aanzien van de (woon)ontwikkelingen voor Gelselaar en haar kleine kernen in het algemeen.

Aan de slag!

De inwoners van Gelselaar zijn enthousiast, de gemeente Berkelland faciliteert en beweegt mee; er rest nog maar één ding: aan de slag!

Op naar de toekomst, waar iedereen die dat wil in Gelselaar een plek vindt om te wonen en leven.

PROJECTNAAM

Gelster besteet

OPDRACHTGEVER

Gemeente Berkelland

PROJECTTEAM

Froukje Homans

Charlotte Puister

STATUS

Opdracht

DATUM

1 februari 2019

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

