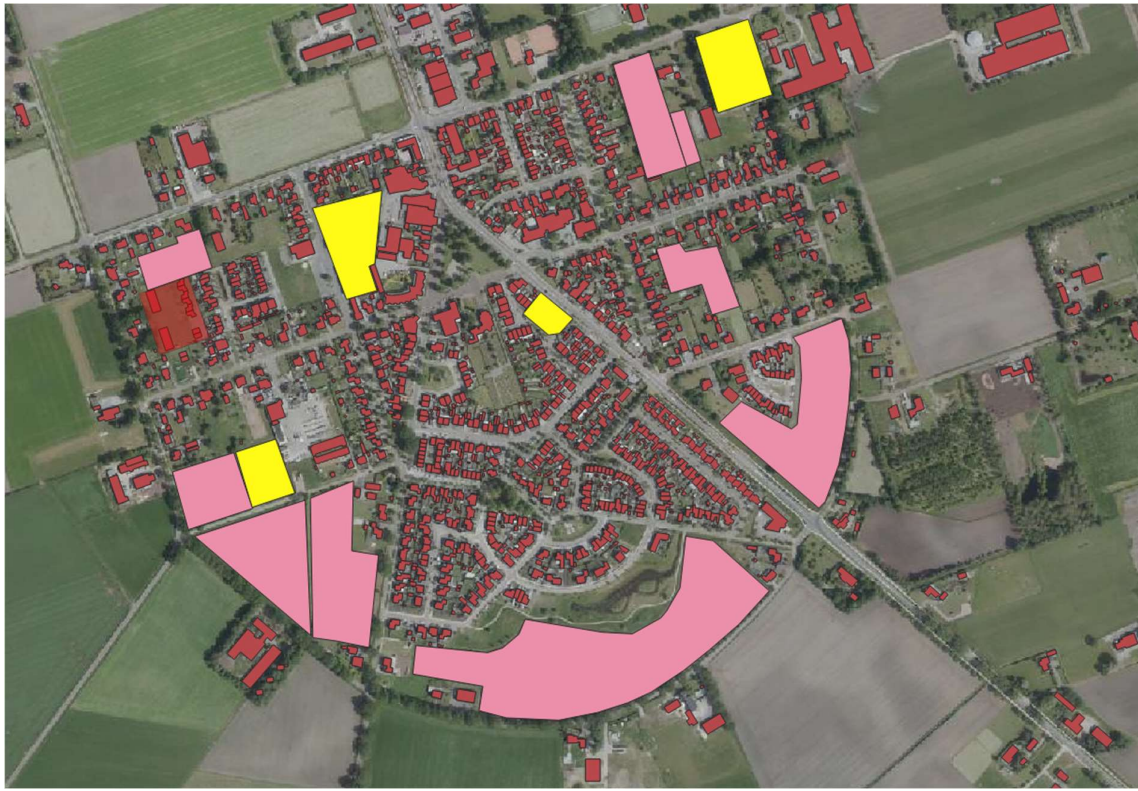


# Bijeenkomst Wonen d.d. 2 oktober '24



## 0. Doel werkgroep Wonen en doel bijeenkomst

### Doel werkgroep Wonen

Invulling geven aan de uitgangspunten van het DOP Ysselsteyn 2021 – 2025 op het thema Wonen. In het DOP zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Meer woningen voor een groei in inwonersaantal, afgestemd op de woningbehoefte, die regelmatig gemonitord moet worden.
- Verhogen van de aantrekkelijkheid van ons dorp door onder andere meer bomen en groen, behoud of uitbreiding van faciliteiten, zodat zowel mensen van binnen als buiten Ysselsteyn zich willen vestigen.

### Eerste aanzet tot realisatie

De werkgroep realiseert zich dat de genoemde speerpunten niet gemakkelijk te realiseren zijn. Reden is dat de afhankelijkheid van de Gemeente en individuele bedrijven groot is. Dat neemt niet weg dat de werkgroep een eerste stap willen zetten om bovenstaande speerpunten te realiseren. Realisatie van het een, kan versterkend werken voor de andere gestelde doelen.

## **Aanpak vanuit de vraagstelling:**

Hoe kunnen we er voor zorgen dat de jeugd in Ysselsteyn kan blijven wonen ? Hoe zorgen er voor dat er voor jongeren en met name singles betaalbare woningen beschikbaar zijn ? Hoe zorgen we ervoor dat de ouderen kunnen en willen doorstromen naar woningen waar zij zich veilig, beschermd en gelukkig voelen ?

Om deze vragen te beantwoorden is er op woensdag 2 oktober 2024 een rondetafelgesprek georganiseerd. Doel was om de volgende groepen vertegenwoordigd te zien:

- “Aanbieders – ontwikkelaars” van woningen
- Deskundigen op het gebied van ruimtelijke ordening
- Ouderen, die mogelijk willen doorstromen naar woonvormen die bij hun passen
- Jongeren (stelletjes en singles) die hun woningbehoefte kunnen en willen duiden.

Daarnaast via YNB inwoners uitgenodigd om als belangstellenden toe te horen en mee te doen in de dialogen over de stellingen.

## **1. Mogelijkheden en onmogelijkheden > toelichting John Michels**

### **Uitgangspunt Ysselsteyn**

- Mensen willen in Ysselsteyn wonen
- We hebben grond
- We hebben bouwers en ontwikkelaars

### **4 Thema's**

- Meten en rekenen  
Fijnstof, milieuzoneringen, geur, stikstof, externe veiligheid, water (kaderrichtlijn). Ecologie – flora en fauna. Verkeersafwikkeling en bereikbaarheid. Spuitzones.
- Beleidskaders > besluit kwaliteit Leefomgeving, Omgevingswet, Evenwichtig toedelen van functies. Stikstof voor woningbouw is niet echt een probleem. Provinciale omgevingsvisie. Gemeentelijke woonvisie (over 10 jaar aantrekkelijke woonomgeving), Toekomstvisie Venray 2030, Structuurvisie RO Venray 2011, Programma Wonen > urgent woonprobleem in Venray. Visie Veehouderij Venray 2018 (doel uitplaatsen boerderijen). Doelgroepenverordening > minimumaantal woningen sociale huur/koop. Ruimtelijk Kwaliteitskader Venray (waar kan wel iets, en waar kan iets niet), Dorpsomgevingsprogramma.
- Financieel  
Rendement op grondpositie is moeilijk, door 60% betaalbaar (doelgroepenverordening) , en door kosten infrastructuur (rekening ontwikkelaar).

- Ontwikkelingen van buitenaf  
Demografisch om te komen tot een kritische massa. Groei van 1600 huishoudens in de hele gemeente. Prognose 2030 krimp aantal inwoners. In Venray 2,25 inwoners per woning. Dat betekent meer eenpersoonshuishoudens.

### **Analyse Ysselsteyn**

- Grootste deel geurcirkels zijn grotendeels weg. Aanpak ligt er via Visie Veehouderij 2018 (verplaatsing).
- Geluid speelt bij Puttenweg (is goed op te lossen)
- Spuitzones is probleem > 50 meter wegblijven.

Ysselsteyn zou moeten inzetten op inbreiding in plaats van uitbreiding. Uitdaging is om dingen op de goede plek te doen. Uitdaging is doelgroepverordening bespreekbaar te maken en passend te maken voor Ysselsteyn. Merselo heeft ruimte voor woningbouw. Plan is goedgekeurd echter verkeerde woningen worden gebouwd.

Beeld is dat Gemeente wil sturen, en stapelt alle regelingen. Laag kostende woningen moeten worden aangeboden via Woningstichting (en deze hebben te maken met wachtlijsten). Door Gemeente en Rijk wordt het bijna onmogelijk gemaakt om woningbouw snel te realiseren.

Via DOP pleiten voor meer zelfsturing en laat dorp zelf sturing geven. Verder zorgen over leefbaarheid Buitengebied, Ook hier is het nodig om sturing te geven.

## **2. Ervaringen inwoners Ysselsteyn**

### **Toelichting Stef Lemmens (jongere)**

Stef zoekt al 1 ½ jaar naar een woning. Je krijgt een vraagprijs en dan is het heel lastig om te komen tot een overbieding. Twee woningen zijn niet via een makelaar gelopen. Dat gaat via bieden. Bij 2 woningen al 8 geïnteresseerden, en bij een derde woning 20 geïnteresseerden. Jongere mensen zoeken naar tussenwoningen en maisonettes. Er wordt veel overboden. Er zit ook een verschil in “rijke” ouders en hoe lang je al werkt.

Reden voor overbieden is dat er schaarste is, en komt door scheef wonen. En dat zou je mede kunnen oplossen door doorstroming te regelen.

### **Toelichting Jan Jaspers (ouder echtpaar in een eigen woning)**

“Wij wonen scheef (900 m<sup>3</sup>)”. Voorbeeld: mijn collega woont in Asten Heusden in een van de 8 bejaardenwoningen (volledig passend bij onze behoefte). Als je dit in Ysselsteyn bouwt, dan gaan we verhuizen. Begane grond en betaalbaar.

### **Toelichting Mart van Hoof (ouder echtpaar verhuisd van eigen woning naar huurwoning)**

“We hebben al een vroeg stadium besloten om te gaan huren”. Verkoop van de woning geeft ook rust voor toekomst. Geen huis straks om te verkopen door kinderen, kunnen met de warme hand schenken, hebben vrijheid, ruimte om straks zorg in te kopen.

VRAAG > krijg ik huursubsidie met hoog vermogen. ANTW. Werkgroep > Huursubsidie vervalt boven een bepaald bedrag aan vermogen.

### **Toelichting Jan Classens en Hay Janssen (namens Senioren)**

Hay Janssen zit in bestuur KBO. Werkgroep heeft onlangs enquête gehouden in Ysselsteyn. Hay deelt uitkomsten van de enquête.

90% van de mensen woont in Ysselsteyn met plezier en voelt zich veilig

60 % van de mensen kunnen blijven wonen als ze fysieke beperkingen krijgen.

Een beperkt aantal mensen geeft aan om te willen verhuizen (9 van de 118). Er zijn heel veel leden die alleen zijn, en die in een groot huis wonen. Hoe kunnen we zorgen voor doorstroming? Onderzoek wat behoefte is van ouderen, en zoek hoe dat binnen doelgroepverordening gerealiseerd kan worden. Zijn er andere woonvormen te bedenken?

## **3. Bespreken stellingen (weergave van opmerkingen en conclusies)**

### ***Woonvisie voor Ysselsteyn***

- Wat is kritische massa voor leefbaarheid? Groter denken dan alleen Ysselsteyn.
- Woonbehoefte inventariseren vanuit kritische massa
- Combinatie van nieuwe woonvormen > tiny houses in tuinen van grote woningen. Eventueel doelgroepen mengen.
- Doelgroepenverordening voor dorp ter discussie stellen > voorrangsregelingen. Samen oppakken met andere dorpen.

### ***Hoe doorstroom voor ouderen naar passende woning op gang te brengen?***

- Bewustwording creëren (huren – aankopen) > mensen eerder laten nadenken.
- Nieuwbouw – “sociaal hofje”
- Beschermd wonen

### ***Hoe ziet ons dorp er idealiter uit ?***

- Zaken op de juiste plek > toekomstbestendig
- Behoud van voorzieningen
- Niet alleen “knarrenhofjes”, maar mix jong en oud.
- Goed ondernemersklimaat > ruimte voor ondernemers in het buitengebied.

## **4. CONCLUSIES – AKTIES**

- Doelgroepenverordening maatwerk op dorp > tijdig als dorp er bij zijn.  
ACTIE : met Gemeente en andere dorpen vanuit werkgroep Wonen/DR
- Bewustwording creëren bij ouderen t.b.v. doorstroming  
ACTIE: KBO in samenwerking werkgroep Wonen
- Zoeken naar plekken om passende woningen te bouwen voor senioren.  
ACTIE: ?
- Actualiseren woonbehoefte-onderzoek om bovenstaande zaken te realiseren.  
ACTIE: werkgroep Wonen
- Thema: toekomst buitengebied agenderen met het Forum.  
ACTIE: presidium Dorpsforum – DOP Ysselsteyn.

### **Projecten “in de maak”**

- Plan Hellegers > 16 koopwoningen, 17 sociale woningen.
- Plan Kievitsakker fase 2 > 32 koopwoningen w.v. 13 > € 390.000 - 10 huurwoningen (soc)

**Ysselsteyn, oktober 2024**

**Werkgroep Wonen**

Linda Bouwman, Rob Janssen, Willie Koonings en Rik Rongen