

Van: dorpsplatform dorpsplatform <dorpsplatform@kamerikvandaag.nl>

Aan: "raadsgriffie@woerden.nl" <raadsgriffie@woerden.nl>

Cc: Ko Droogers <[REDACTED]>

Datum: 24-11-2024 10:33 CET

Onderwerp: Behandeling Woonprogramma 12 december

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 12 december bespreekt de Gemeenteraad het Concept Woonprogramma 2025-2029.

Het Dorpsplatform Kamerik is erg geschrokken van dit Woonprogramma. Het getuigt van weinig visie op de toekomst van de stad en de dorpen en is voornamelijk een standaardverhaal van Bureau Stec over doorstroming door de bouw van seniorenwoningen. Meerdere malen hebben vertegenwoordigers van het Dorpsplatform Kamerik het belang van het behoud van jongeren en jonge gezinnen in ons dorp benadrukt en aangegeven dat het door Stec genoemde "treintje" niet werkt omdat veel ouderen niet van plan zijn om hun huis te verlaten en degenen die dit wel doen een veel te duur huis achterlaten voor (koop-) woonstarters. Hier is niets mee gedaan door het bureau.

Ook wordt in het Woonprogramma uitgegaan van traditionele verkoop door de gemeente aan projectontwikkelaars. Wij hadden meer innovatie verwacht zoals CPO aanpak en innovatieve bouw.

In tabel 17 in het Woonprogramma wordt geen enkele grondgebonden starterswoning (grondgebonden koop tot €290.000) voor Kamerik opgenomen.

Eerder heeft uw raad, na het afwijzen door het College van een voorstel van het Dorpsplatform voor starterswoningen op een deel van het terrein van de voormalige Hemrikschool, een motie aangenomen waarin staat dat samen met het Dorpsplatform Kamerik gezocht wordt naar een locatie voor starterswoningen. Er doet zich hiervoor een goede kans voor achter de Knotwilgenlaan, waar de Provincie bereid zou zijn voor maximaal 50 woningen de rode contour te verleggen. Met het nu voorliggende Woonprogramma lijkt dit van de baan.

Wij verzoeken u dan ook kennis te nemen van onze bijgaande reactie en het college via een amendement op te dragen het Woonprogramma aan te passen conform deze reactie.

Natuurlijk zijn we graag bereid een en ander mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Ko Droogers

Voorzitter Dorpsplatform Kamerik

Tel [REDACTED]

Aan de Gemeenteraad van Woerden, voor de behandeling van het Concept Woonprogramma 2024-2029 op 12 december 2024

Kamerik, 22 november 2024

Reactie van het Dorpsplatform Kamerik op het Woonprogramma 2024-2029

Het Dorpsplatform Kamerik heeft met belangstelling kennisgenomen van het nieuwe Woonprogramma 2024-2029. Wij hebben verschillende malen overleg gehad met de opstellers, deelgenomen aan informatiebijeenkomsten en gegevens beschikbaar gesteld uit onze dorpsvisie, een uitgebreide woonenquête van enkele jaren geleden en een recente behoeftepeiling naar kleine grondgebonden starterswoningen.

Teleurgesteld, weinig visie

Helaas zijn we teleurgesteld in het resultaat, het nu voorliggende woonprogramma. We hadden hier meer van verwacht. Met wonen is in belangrijke mate richting te geven aan de ontwikkeling van de stad of het dorp. Wat wil je als stad of dorp zijn in de toekomst? Er ligt geen of nauwelijks een visie voor bij voorbeeld de toekomst van ons dorp Kamerik aan ten grondslag. Er wordt uitgegaan van landelijke algemeenheden en niet van specifieke kenmerken en wensen van ons gebied. De belangrijkste uitgangspunten zijn de huidige demografie waaruit wordt afgeleid dat Woerden en Kamerik vergrijzen en het Stec Doorstroommodel (treintje). De geconstateerde en verwachte woningbehoefte gaat derhalve geheel uit van het doortrekken van de huidige ontwikkelingen en niet van de gewenste ontwikkeling van de stad en de dorpen.

Alleen aandacht voor vergrijzing

Wij hebben diverse malen ingebracht dat niet klakkeloos de huidige vergrijzingsontwikkeling voor Kamerik gevolgd moet worden, maar dat het voor het behoud van voorzieningen en voor de leefbaarheid van groot belang is dat Kamerik een dorp is en blijft voor jong en oud. Dit hebben we ook verwoord in onze Dorpsvisie van enkele jaren geleden, die opgesteld is samen met onze inwoners. Helaas is met deze inbreng en ook met de hiervoor genoemde uitkomsten van de woonenquête en de behoeftepeiling naar starterswoningen niets gedaan in het Woonprogramma. Kamerik wil graag “het kloppende hart van de gemeente” blijven!

Ook bouwen voor starters

Wij hebben er dan ook grote moeite mee dat er zondermeer vanuit wordt gegaan dat Kamerik vergrijst. Dat zal zeker het geval zijn met dit voorgestelde woonprogramma, maar door met de planning van woningbouw meer op starters en jongeren te richten kan je het dorp levendig en leefbaar houden. Uit de eerdergenoemde peiling van het Dorpsplatform bleek dat er 140 voornamelijk jongeren mee wilden doen met een CPO-project voor starterswoningen op een voormalige schoollocatie, maar de gemeente wilde hier tot onze grote spijt uiteindelijk niet aan meewerken. De behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters is groot. Veel jongeren willen in Kamerik blijven wonen of willen hier weer naar terug komen. In het woonprogramma wordt de binding aan het dorp allen voor senioren genoemd, maar dat geldt zeker ook voor jongeren, waarvoor nu nauwelijks woningen beschikbaar zijn en komen.

Aandacht voor innovatie

Wat we ook missen in het woonprogramma is aandacht voor innovatieve woningbouw. Er wordt uitgegaan van uitgifte van grond aan projectontwikkelaars die een kant en klaar plan uitvoeren en verkopen, terwijl er ook goede kansen liggen voor het meer betrekken van bewoners en bewonersorganisaties zoals een CPO-aanpak. Hierdoor kunnen de prijzen van woningen aanzienlijk lager worden, zeker als gebruik wordt gemaakt van prefab- of systeembouw. We hebben haalbare voorbeelden uit andere dorpen aangereikt.

Veel sociale huurwoningen

We hebben in Kamerik al vrij veel sociale huurwoningen, voor een deel rijtjeswoningen en voor een deel kleine nultrede woningen. De wachttijd voor huurders uit het eigen dorp is niet zo lang vanwege de toepassing van kernenbinding. Hier hoeft dan ook niet het zwaartepunt van het nieuwbouwprogramma te liggen. Veel woonstarters in Kamerik willen het liefst hun woon carrière beginnen met een koop starterswoning, waardoor ze de mogelijkheid krijgen om na een aantal jaar door te stromen naar een duurdere koopwoning.

Treintje mist wagon!

Het Stec doorstroommodel (het treintje), één van de belangrijkste pijlers van het woonprogramma, gaat in Kamerik niet werken. De vervolghuizingen uit het treintje vinden namelijk buiten het dorp plaats waardoor de jongeren uit de laatste treinwagon niet in Kamerik komen te wonen terwijl er juist een grote groep is die dat nadrukkelijk wel wil. Bovendien is het voor de leefbaarheid van het dorp van groot belang dat jongeren in het dorp blijven of er naar kunnen terugkeren. Meer dan de senioren zijn zij lid van een vereniging, gaan hun kinderen in het dorp naar school of nemen ze anderszins deel aan het maatschappelijk leven.

Er wordt in de kernschets geconstateerd dat de woningvoorraad in Kamerik relatief duur is. Dat betekent dat de vrijkomende woningen bij doorstroming van senioren te duur zijn voor starters. Het is dus nodig om aan de onderzijde ook nieuwe starterswoningen voor alleenstaanden en kleine gezinnen te bouwen. De starters kunnen dan te zijner tijd doorstromen naar vrijkomende eengezinswoningen. Wellicht zal een deel van de senioren dat door wil stromen naar een nultrede woning liever in de stad Woerden gaan wonen, dicht bij de voorzieningen en het station.

Flexibel vereveningsfonds

De koppeling van vrijesectorwoningen aan een vereveningsfonds moet naar onze mening flexibel worden toegepast bij woningbouw in het dorp. Zo zou je duurdere woningbouw bij De Scholenburch kunnen koppelen aan de uitbreiding van de contour met 50 woningen in Kamerik Noordoost. In bijzondere omstandigheden, zoals bij voorbeeld het mogelijk maken van de realisatie van een nieuw dorps huis door financiering via appartementen hier op, zou het college ontheffing moeten kunnen verlenen van de verplichting tot verevening.

Concreet betekent dus voor Kamerik wat ons betreft:

Inzet op een dynamisch dorp, aantrekkelijk voor jong en oud met behoud van voorzieningen. Naast het ontwikkelen van nul trede woningen en sociale huurwoningen ook inzetten op starterswoningen in de vorm van grondgebonden koop tot €290.000. B&W en de gemeenteraad hebben via een motie toegezegd samen met het Dorsplatform te zoeken naar een locatie voor de bouw van starterswoningen. Er zijn al contacten hierover met de provincie Utrecht geweest om gebruik te maken van de mogelijkheid de rode contour aan de Knotwilgenlaan om te leggen voor de bouw van max 50 woningen in het belang van de leefbaarheid. Hier is niets van terug te vinden in het Woonprogramma.

Wij stellen voor om tabel 17 aan te passen:

Grondgebonden koop tot €290.000 op 25 zetten, Nultreden koop tot €290.000 op 10 zetten en Nultreden koop €290.000 tot €390.000 op 15 zetten.

Immers de woonstarter zijn voornamelijk jonge mensen die graag grondgebonden wonen. De doorstromende senioren zullen vooral mensen zijn die een koopwoning achter laten en voor het duurdere segment zullen kiezen. Op zich kunnen kleine grondgebonden woningen natuurlijk ook levensloopbestendig worden gebouwd. Daar zijn we ook voorstander van.

Verder vinden we dat de mogelijkheid voor innovatieve bouw nadrukkelijk aangeven moeten worden (CPO-aanpak en prefab- en systeembouw) om de woningprijzen laag te houden.

Wij hopen en verwachten dat het College en de Gemeenteraad onze reactie meeneemt en verwerkt in het definitieve Woonprogramma, waardoor het Woonprogramma meer past bij onze gemeente en ons dorp en een waardevolle bijdrage kan vormen aan het behoud en verbeteren van de woon- en leefkwaliteit van de Woerdens en Kamerikse bevolking.

Met vriendelijke groet namens het Dorpsplatform Kamerik,

Ko Droogers, voorzitter