

Inspreektekst Politieke Avond 16 januari Woonprogramma 2024-2029

Door Ko Droogers, voorzitter Dorpsplatform Kamerik

Namens het Dorpsplatform Kamerik dank voor de mogelijkheid om in te kunnen spreken over het nieuwe Woonprogramma 2024-2029. Wij hebben eerder via de mail naar de gemeenteraadsleden een reactie gestuurd. Wij hebben ook contact gehad met Dorpsplatform Zegveld hierover, aan het eind van mijn betoog wil ik hier graag kort op ingaan omdat de voorzitter Piet Brak vanavond niet aanwezig kan zijn.

Helaas zijn we teleurgesteld in het resultaat van het nu voorliggende Woonprogramma. 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. Helaas is hier nauwelijks iets mee gedaan.

Met het woningbeleid 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. Ook hebben we de indruk dat de opstellers weinig zicht hebben op het huidige woningbestand en de vraag in Kamerik (nulmeting). Er wordt uitgegaan van landelijke algemeenheden en niet van specifieke kenmerken en wensen van ons gebied en een generiek huisvestigingsbeleid voor de gehele gemeente. De belangrijkste uitgangspunten van het Woonprogramma 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. Wij willen dat Kamerik een dorp voor oud én jong is en blijft. Het is voor de leefbaarheid van het dorp van groot belang dat jongeren in het dorp blijven of er naar kunnen terugkeren. Meer nog 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.

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. Ook bleek er grote belangstelling bij jongeren te bestaan voor een recent initiatief voor flexwoningen in Kamerik. De behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters is groot. Veel jongeren willen in Kamerik blijven wonen of willen hier weer naar terug komen. Dit blijkt in veel dorpen het geval te zijn zie het TU onderzoek naar de toekomst van jong volwassenen op het Nederlandse platteland (<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/bouwen-aan-jonge-dorpsgemeenschappen-van-de-theorie-naar-de-praktijk/>). 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.

We zijn van mening dat het “treintje” en alleen focus op woningen voor ouderen niet werkt in Kamerik, zoals kennelijk in veel dorpen (blijkt uit literatuur). 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. Ook hebben we, mede door de laatste nieuwbouwprojecten, veel nultreden koopwoningen die

geschikt zijn voor senioren. Hier hoeft dan ook niet het zwaartepunt van het nieuwbouwprogramma te liggen. Veel woonstarters in Kamerik willen het liefst hun wooncarrière beginnen met een starterswoning, waardoor ze de mogelijkheid krijgen om na een aantal jaar door te stromen naar een duurdere koopwoning. Er is geconstateerd in het Woonprogramma dat de prijzen voor koopwoningen in Kamerik hoog liggen. Het Stec doorstroommodel (het treintje), één van de belangrijkste pijlers van het woonprogramma, gaat naar onze mening in Kamerik dan ook niet werken. De vrijkomende woningen bij doorstroming van senioren zijn te duur zijn voor starters evenals de meeste koopwoningen die mogelijk vrij komen bij doorstromers. 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.

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 via een CPO-aanpak. Hierdoor kunnen de prijzen van woningen aanzienlijk lager worden, zeker als gebruik wordt gemaakt van prefab- of systeembouw. We hebben eerder haalbare voorbeelden uit andere dorpen aangereikt. Ervaringen elders leren dat grondgebonden koopwoningen tot €290.000 mogelijk zijn! Wij willen hier als dorpsplatform ook graag een inhoudelijke bijdrage aan leveren, maar die kans moet ons wel geboden worden.

In het Woonprogramma wordt een koppeling van vrijesectorwoningen aan een vereveningsfonds voorgesteld. Op zich een goed uitgangspunt, maar dit moet naar onze mening flexibel kunnen worden toegepast als er maatschappelijke belangen spelen. Zo zou je duurdere woningbouw bij De Schulenburg, om nieuwbouw financieel mogelijk te maken, moeten kunnen koppelen aan sociale woningbouw elders in het dorp of het college zou ontheffing moeten kunnen verlenen van de verplichting tot verevening.

Voorgestelde aanpassingen van het Woonprogramma t.a.v. Kamerik:

- Beleidsmatig inzetten op een vitaal, aantrekkelijk dorp voor jong en oud met behoud van voorzieningen. Naast het ontwikkelen van nultreden 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 Dorpsplatform 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. Dit dient mogelijk gemaakt te worden in het Woonprogramma en voortvarend opgepakt te worden.
- Wij stellen voor om tabel 17 aan te passen: Gezien de behoefte aan koopwoningen voor starters de **Grondgebonden koop tot €290.000 op ten minste 25 zetten** en het aantal Nultreden koop tot €290.000 en Nultreden koop €290.000 tot €390.000 hiervoor te verlagen. Immers de woonstarters in Kamerik zijn voornamelijk jonge mensen die graag grondgebonden wonen. Doorstromende senioren zullen vooral mensen zijn die een koopwoning achter laten en voor het duurdere segment zullen kiezen.
- De mogelijkheid voor innovatieve bouw dient nadrukkelijk aangegeven moeten worden (CPO-aanpak en prefab- en systeembouw) om de woningprijzen laag te houden.

- Voor het vereveningsfonds vrijesectorwoningen-sociale huurwoningen moet het college een afwijking kunnen toestaan of vrijstelling kunnen.

Tot slot: Zoals ik al aangaf: We hebben ook contact gehad met Dorpsplatform Zegveld. De voorzitter is vanavond verhinderd, maar zij onderschrijven onze reactie en hebben ook een inspraakreactie naar de raadsfracties gestuurd. Zij vragen om een actief en specifiek huisvestingsbeleid voor de kleine kernen in de gemeente om deze vitaal en leefbaar te houden. Dat is ook het uitgangspunt in het Bestuursakkoord 2022-2026. Het Dorpsplatform Zegveld vraagt net als wij om aan de “verhuistrein” extra woningen toe te voegen die betaalbaar zijn voor starters en jonge gezinnen om te voorkomen dat nog steeds jonge mensen de dorpen moeten verlaten omdat er geen geschikte betaalbare woning te vinden is in het eigen dorp.

Dank voor uw aandacht!