

Inspreekavond Gemeente Heerde 6 mei 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Wilhelminalaan 59 Heerde

Geachte voorzitter en leden van de raad,

Mijn naam is Johan Wastenecker en ik ben manager vastgoed bij Triada. Allereerst hartelijk dank voor de gelegenheid om hier als belanghebbende bij het nieuwe bestemmingsplan voor de Wilhelminalaan 59 te Heerde in te spreken. Ik sta hier natuurlijk namens mijn organisatie Triada, maar eigenlijk ook namens onze vele woningzoekenden en oudere huurders die graag willen verhuizen naar een passende woning.

Er is namelijk een schrijnend tekort aan woningen. De woningmarkt is oververhit. Het bouwen van nieuwe woningen stagneert. In heel Nederland. Volgens een onderzoek, uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, is er nu al een tekort van zo'n 400.000 woningen in ons land. Ook in onze gemeente is er een tekort aan passende woningen. In het concept volkshuisvestingsprogramma dat deze maand door uw raad wordt behandeld, staat het volgende: Het aantal ouderen groeit hard en mensen met een ondersteunings- of zorgvraag wonen langer zelfstandig. De gemeente telt een relatief groot aandeel 65-plussers: 25% van de bevolking in Heerde is ouder dan 65 jaar; in de sociale huur ligt dit zelfs rond 45%. Tot 2030 neemt het aantal 75-plushuishoudens in uw gemeente naar verwachting toe met 500 huishoudens en de vraag naar sociale huurwoningen zal groeien. Verder staat in het volkshuisvestingsprogramma dat veel ouderen nu vaak in een reguliere eengezinswoning wonen. Idealiter vinden zij een woning die past bij hun levensfase. Er wordt gesproken over 'focus op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen'. Via doorstroming komen er dan woningen vrij voor jonge gezinnen. Om zo'n verhuisketen op gang te brengen, is er duidelijk behoefte aan nieuwbouw.

Bij Triada voelen we de in het volkshuisvestingsprogramma geschetste woningnood elke dag. Want dagelijks krijgen wij telefoontjes, e-mails en bezoek van woningzoekenden die het water aan de lippen staat. Bijvoorbeeld van senioren zoals Piet en Gea die nu in een grote eengezinswoning wonen en graag naar een gelijkvloerse woning willen verhuizen. Zoals Trudy die in deze omgeving wil wonen om familie en daarmee mantelzorgers in de buurt te hebben. Van Maarten die het ouderlijk huis wil verlaten om op eigen benen te gaan staan. Van Mariëlle die na haar echtscheiding een plek voor haar kinderen en zichzelf nodig heeft. En van Aleksandr die na het krijgen van zijn verblijfsvergunning nu écht aan zijn toekomst wil werken. Allemaal mensen die een springplank naar de samenleving (een passende woning) nodig hebben om verder te kunnen met hun leven.

Niet alleen woningzoekenden raken gefrustreerd over de woningnood. Iedereen kent wel iemand die een woning zoekt. Ouders maken zich, nu al, zorgen over de toekomst van hun kinderen. Want waar moeten zij straks wonen? Maar tegelijkertijd willen veel mensen niet dat dat nieuwe woongebouw in hun spreekwoordelijke achtertuin komt te staan. Bezwaren op nieuwbouwprojecten worden ingediend waardoor er niet snel kan worden gestart met de bouw van extra woningen. Terwijl versnellen nu zo hard nodig is.

Laten we het vandaag eens niet met elkaar hebben over of het terecht is dat een deel van de woningen naar statushouders gaat, of dat dakloze mensen en gescheiden ouders voorrang krijgen. Laten we het met elkaar hebben over de kern van het probleem: het tekort aan betaalbare huurwoningen. En over de maatregelen die wij met elkaar kunnen nemen om daar iets aan te doen. Over manieren om de bouw van meer sociale huurwoningen mogelijk te maken. Dat zijn geen makkelijke oplossingen. Er is tijd voor nodig, dat realiseren wij ons

bij Triada ook. Maar toch is het de enige manier om iets aan de woningnood te doen: samen heldere afspraken maken en die nakomen, samen de schouders eronder te zetten én laten zien dat het wél kan. Waardoor wij kunnen versnellen in de bouw van nieuwe woningen, waar zoveel vraag naar is. Want doorstroming door ouderen vanuit een eengezinswoning naar een appartement zorgt ervoor dat ook gezinnen weer kans maken op een passende woning.

We hebben nu een concrete mogelijkheid om samen als gemeente en Triada te laten zien dat het wél kan! Door projectontwikkelaar Junco is ons het plan aangeboden van 26 appartementen op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool. Dit is een belangrijke locatie om sociale huurwoningen voor ouderen toe te voegen in Heerde. Met deze gelijkvloerse appartementen willen we ouderen die nu in eengezinswoningen wonen een kans bieden om te verhuizen. Het complex is dus bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens op leeftijd. De locatie ligt op loopafstand van eerstelijnszorg: het gezondheidscentrum ligt op 500 meter afstand en dus op 7 minuten lopen. Anderzijds zijn we bezig met plannen voor een ontmoetingsruimte in de wijk Molenkamp, ook op korte afstand van de Wilhelminalaan. Het toevoegen van 26 levensloopgeschikte appartementen sluit dus volledig aan op de ambities in het concept volkshuisvestingsprogramma. En zoals eerder gezegd: als senioren verhuizen laten ze een eengezinswoning achter die verhuurd kan worden aan gezinnen. Hiermee komt de doorstroming op de woningmarkt in Heerde op gang en hebben startende gezinnen meer kans op een passende sociale huurwoning.

We zijn nu nog geen eigenaar van de locatie en de planontwikkeling. Maar we hebben wel het voornemen de ontwikkeling over te nemen, onder voor ons passende voorwaarden. Het participatietraject is onder verantwoordelijkheid van Junco uitgevoerd. Ondanks dat hebben wij wel alvast het initiatief genomen om met een delegatie van omwonenden in gesprek te gaan. Wij hebben hen gesproken op 27 maart jl. Dit was een positief en constructief gesprek. Wel hebben zij u daarna een e-mail gestuurd waarin zij aangeven dat wij niet bereid zijn om het ontwerp drastisch te wijzigen. Dit is correct. De verbouwing van de huidige school is ook voor ons niet haalbaar. Daarnaast hebben wij om appartementen voor de groeiende groep ouderen te realiseren een bepaalde omvang nodig. Een alternatief ontwerp met bijvoorbeeld twee bouwlagen zien wij daarom niet als mogelijkheid.

Wij staan volledig achter het huidige ontwerp dat door Junco en architect Wijbenga is ontwikkeld. Het advies van het Gelders Genootschap is gebruikt om tot een goede stedenbouwkundige en esthetische inpassing in de omgeving te komen. We lezen in het participatieverslag dat er ook terdege rekening is gehouden met wensen vanuit de omgeving op het gebied van uitzicht en privacy. Wij zijn bereid om in samenspraak met omwonenden beperkte aanpassingen aan het ontwerp door te voeren. Deze moeten dan wel passen binnen het huidige ontwerpbestemmingsplan. Wij willen het positieve gesprek dat wij op 27 maart hebben gehad met omwonenden graag voortzetten.

Zoals aangegeven zijn wij nu nog geen eigenaar van de locatie. Indien de bestemmingsplanwijziging niet doorgaat, zullen wij ons voornemen tot koop moeten heroverwegen. Het is ontzettend jammer als de toevoeging van 26 levensloopbestendige sociale huurappartementen voor ouderen daarmee niet doorgaat. Vooral omdat er zoveel behoefte aan is. Wij hopen dat u daarmee rekening houdt in uw overwegingen.

Tot slot: wij willen de gemeente ondersteunen bij het waarmaken van de ambitie die in het volkshuisvestingsprogramma staat beschreven: Wie wil, kan een leven lang in de gemeente Heerde blijven wonen. Laten we daarom, zoals de titel van het Volkshuisvestingprogramma al zegt, SAMEN werken aan 'lang en prettig, maar ook betaalbaar wonen' in Heerde. Wij kunnen niet wachten om aan de Wilhelminalaan te gaan bouwen!