Inspreekbijdrage over de kadernota voormalig hockeyvelden Dieren.

Mijn naam is Gera te Bokkel en ook ik spreek voor de tweede keer in, mede namens de omwonenden van de voormalige hockeyvelden.

Het zal niemand verbazen dat wij, als bewoners, op de plek van de voormalige hockeyvelden het liefst meer natuur zouden zien komen. Het bestemmingsplan ís al landelijk gebied dus een mooie gelegenheid om de natuur uit te breiden, wat ook een van de punten is van het coalitieakkoord. Ook zou het terrein gebruikt kunnen worden om verdere verdroging van de Veluwe tegen te gaan. Er kan misschien zelfs niet eens gebouwd worden op dit terrein. Zie de knelpunten in de presentatie van dhr. Burgmeijer.

Zijn wij daarmee tégen de bouw van woningen? Zeker niet. Wij begrijpen ook dat de gemeente moet bouwen. Alleen, áls er dan gebouwd kan worden, zien wij graag dat het beter in de buurt past wat betreft de hoogte van de bouw, type huizen en hoogte van de woningen, waar volgens het nieuwe woonbehoefteonderzoek óók behoefte aan is.
Bij de briefing aan de gemeenteraad is gesproken over het woonbehoefteonderzoek en de daaruit voortvloeiende behoefte aan levensloopbestendige appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens.
Dit klopte voorheen beter; in het nieuwe woonbehoefteonderzoek staan ook andere dingen en die wil ik graag benoemen. (De citaten uit het woonbehoefte onderzoek en de woondeal 2.0 heb ik achteraan toegevoegd, met bladzijnummer)
Er staat letterlijk: **Er zijn in de regio al veel plannen voor het toevoegen van appartementen, maar de behoefte in het nieuwste onderzoek is wat minder groot dan in de plannen tot uitdrukking komt.**
Ook wordt er gezegd dat nieuwbouw niet de enige manier is om te voorzien in de extra woningbehoefte. De bestaande woningvoorraad kan deels ook getransformeerd worden naar kleinere woningen om de 1 en 2 persoonshuishoudens te bedienen.
Ten opzichte van het vorige onderzoek is de vraag naar betaalbare koop toegenomen en daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen belangrijk, niet alleen vanwege de behoefte, maar ook om de realisatie van de betáálbare huur- en koopwoningen rond te krijgen.
Een deel van de vraag naar betaalbare koopwoningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Vooral in de dorpen is deze woonwens nog erg dominant.
Dit lijkt mij logisch, dit is waarvoor mensen, veelal gezinnen, in een dorp komen wonen. De jonge mensen die alleen of met zijn tweeën zijn wonen liever dicht bij allerlei voorzieningen, dus in de steden.
Voor ouderen, en die zijn er veel in de gemeente, ook in Dieren, is er vooral vraag naar levensloopgeschikte appartementen, maar dan liever in de buurt van voorzieningen.
Hiervoor is dit stuk grond niet geschikt.
De vraag van ouderen is naast het eerder genoemd geclusterd wonen in de buurt van voorzieningen ook gericht op levensloopgeschikte grondgebonden woningen (kleinere woningen met een kleine buitenruimte of een patio), zowel in de huur- als in de koopsector.
Ook is er in het nieuwe woonbehoefteonderzoek een extra vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen (vanaf € 355.000) in de regio. Dit zorgt meteen ook voor doorstroming.
Die laatste 2 opties zijn natuurlijk heel geschikt voor het stukje beschikbare grond aan de Admiraal Helfrichlaan.
Een RIGO-onderzoek zegt: “We zouden het bijna vergeten, maar de klassieke vorm van doorstroming is niet kleiner wonen, maar juist groter. Met het RIGO-verhuisketenmodel kon worden berekend dat bouwen van grote eengezins-koopwoningen, ‘aan de top van de markt’, nog altijd de langste ketens oplevert.”
En verder wordt in het woonbehoefteonderzoek gezegd:

Koopwoningen met een prijs tot € 250.000 zijn moeilijk te realiseren in een kwaliteit die aansluit bij de woonwensen van potentiële kopers. De vraag is dan ook of ter vervanging niet moet worden ingezet op goed betaalbare middenhuurwoningen. Op dit moment kun je niet eens bouwen voor 250.000 euro.

Een combinatie van grondgebonden woningen in middenhuur-en koop en duurdere koop lijkt in dit betoog dan ook helemaal niet raar. Het zou financieel een uitkomst kunnen zijn om de beperkte bouw die hier mogelijk is te bekostigen. De buurt is blij omdat er laagbouw toegepast wordt, er vindt doorstroming plaats vanuit goedkopere woningen zodat die weer vrijkomen. Eventueel kan met de duurdere huizen misschien ook een deel goedkope koop en sociale huur bekostigd worden. In de woondeal van de gemeente is al gezegd dat juíst in Dieren meer ingezet moet worden op huizen in de midden- en de duurdere sector om ook de middenstand bestaansrecht te geven.
50 % sociale huur bij de nieuwbouw lijkt niet haalbaar en niet wenselijk hier. Het is de vraag of je daarmee niet problemen haalt naar een wijk waar die problemen nu niet zijn (Zie ook bijgevoegd onderzoek RIGO).
Het mag misschien niet gezegd, maar uit dit onderzoek blijkt dat introduceren van duurdere woningen in een sociale wijk kan helpen om daar de problemen te verminderen, maar andersom lijkt vooralsnog alleen maar op te leveren dat er meer problemen komen in een wijk. Hoe meer sociale woningen toegevoegd worden hoe groter de problemen.
Alles bij elkaar genomen zou het misschien goed zijn om de kadernota te herzien en dan heel graag in samenspraak met de huidige wijkbewoners. Participatie staat of valt bij de vraag of het ook voelt als participatie.