



T.a.v. College van B&W en Raadsleden gemeente Meierijstad

Datum: 9 februari 2024

Betreft: Bouwen naar Behoeftte irt Modulaire woningen nav Beeldvormende Avond

22 Sociale huurwoningen in één keer is niet: Bouwen naar Behoeftte

Beste Raadsleden

Op woensdag 7 februari is er een Beeldvormende avond geweest over de modulaire woningen die de gemeente Meierijstad wil gaan inzetten. Hiervoor zijn er diverse vergunning aanvragen ingediend, nog net voor het eind van het jaar 2023. Daar is op zich niets mis mee.

Op deze avond is presentatie gegeven over de geplande invulling hiervan in de diverse kernen. Tijdens de diverse presentaties en ook eerder is aangegeven, dat “bouwen naar behoefte” een uitgangspunt is voor de invulling van bouwplannen. Het zomaar toevoegen van flinke aantallen woningen in de sociale sector, waar deze modulaire woningen voor bedoeld zijn, trekt de verhouding in “bouwen naar behoefte” heel erg scheef in kleine kernen zoals Keldonk.

Vaststelling van feiten naar “Bouwen naar behoefte”

We starten even bij het coalitie akkoord, waarin staat geschreven, dat er extra aandacht moet zijn voor het bouwen in de kleine kernen. Dit komt voort uit gesprekken die wij met u hebben gehad in Boerdonk in de voorbereiding van de verkiezingen. Een aantal van u zal dit zich nog wel herinneren. Hierin stelden wij als kleine kern, dat “wat extra woningen per jaar” geen concrete stappen zijn voor de woningbouw uitbreiding als dit afzet tegen de rekensom van 50% van 4 woningen.

Als 2^e aspect is de Leefbaarheid in kleine kernen. Wat dit betekent voor een kleine kern als Keldonk betekent wil ik graag kort uitleggen: “Het aantal leerlingen op de basis school bepaald in hoofdlijnen of een dorp Leefbaar is en Leefbaar kan blijven”. Continuïteit in de aanwas van nieuwe leerlingen en gemiddelde van ca. 100 a 110 leerlingen totaal. Ca. 12 a 15 leerlingen per groep, maar dan zoals gezegd ieder jaar dit aantal. Met dit aantal is er ook een goede voedingsbodem voor andere verenigingen in het dorp. Alle andere argumenten m.b.t. Leefbaarheid heeft u ongetwijfeld al vele malen gelezen of gehoord.

Maar om ieder jaar 12 a 15 kinderen in groep te krijgen zijn er andere voorwaarden van toepassing. Een goede voorziening in de woonmogelijkheden en daar wringt hem nu juist de schoen als het gaat om het bouwen in Keldonk (en w.s. ook andere kleine kernen).

Het begint met het behouden van de jongvolwassenen, die vanuit huis een eigen woning zoeken en dat en vele gevallen bij voorkeur doen in hun eigen dorp, hetzij met partner of alleen wonend. Vervolgens wil men na enkele jaren iets groters en wat meer slaapkamers: er is een kind opkomst, dat is wat we nodig hebben voor de school !! Een grotere woning, hetzij zelfbouw of koop van een grotere woning, vrijstaand, 2-kapper of rijtjes huis. Een huis waar men enkele 10-tallen jaren in kan blijven wonen.

We missen vooral woningen voor de doorstroming naar de seniorenwoningen (in koop vorm), waardoor veel vrijstaande woningen niet vrijkomen. Er is geen behoefte voor huur van levensloop bestendige woningen, die zit niet in de genen van inwoners van kleine kernen (tevens de conclusie van een onderzoek van Vereniging Eigen Huis, zie website VEH).

Bovenstaand proces is heel logisch en is echt niet bijzonder voor Keldonk. Maar wat in Keldonk beslist anders is, is de verhouding hierin als je dit vergelijkt met een stedelijke kern, zoals bv Veghel of nog anders in vergelijkt met bv Eindhoven. In een kleine kern is in verhouding veel meer behoefte aan de gezinswoningen, zelfbouw, 2 kapper en bv een CPO van een rijtje van 5 woningen. En als 2^e de senioren woningen.

Voor de Leefbaarheid, zoals bovenstaand benoemd hebben we aan de hand van de CBS cijfers berekent dat Keldonk zou moeten groeien naar ongeveer 1500 inwoners. Vanuit de prognoses uit het IHP (integrale huisvesting plan van gem. Meierijstad) blijft het aantal leerlingen gebaseerd op de huidige woning voorraad en aanwas volgens de afgelopen groei van het aantal woningen (hoewel we hierin ook al een achterstand hebben in te halen) steken op ca. 90 leerlingen tot in 2040. Dat sluit dus in onze visie onvoldoende aan bij onze doelstelling (groeien naar 110 leerlingen).

Vervolg

U zult denken, dan komen de modulaire woningen voor Keldonk op een mooi moment. Hiermee is een achterstand in te halen en kunnen de extra gewenste woningen worden gebouwd.

Dit is niet waar. Als eerste is dan bepalend wat voor type woningen het gaat worden. Zijn het de genoemde gezinswoningen, dan sluit dit aan bij onze visie (worden betrokken bij het dorp). Maar worden het éénpersoonswoningen, ook sociale huur, dan komen hier waarschijnlijk geen jongvolwassenen vanuit Keldonk te wonen. De wachtlijst van Area betreft vele honderden woningen zoekenden en de kans dat een inwoner van Keldonk in aanmerking komt voor deze woning is zeer gering. Er wordt geen maatwerk geboden in het toewijzingssysteem door Area, waardoor de jongeren blijven vertrekken uit Keldonk.

Als 2^e punt. Dit type woning past niet of nauwelijks in het zoekpatroon van een jongvolwassenen uit een kleine kern. Die wil kopen, dat zit in de genen van Keldonkenaren. Ja, uiteraard zijn er uitzonderingen en ja er moeten zeker ook huurwoningen komen, maar dan wel in de juiste verhouding. Uit cijfers van Allecijfers.nl (bron die ook gem. Meierijstad gebruikt) is vastgesteld, dat het aantal huurwoningen in Keldonk 15% is. Een opgave van 25% of misschien later wel 30% per project sluit dan ook in zijn geheel niet aan bij de term (van het college van B&W: BOUWEN NAAR BEHOEFTE).

Als 3^e punt. Continuïteit in woning bouw betekent dat we jaarlijks ca. 7 a 8 woningen nodig hebben om in de periode tot 2040 de gewenste groei willen realiseren. Continuïteit wil ook zeggen, ieder jaar 7 a 8 en geen 15 dit jaar en volgend jaar geen. En BOUWEN NAAR BEHOEFTE wil ook zeggen: de juiste mix van woningen in de bovengenoemde varianten. Waarbij we dan stellen, dat van de 7 a 8 er dus maar een enkele gevallen in de sociale sector woningen en zeker geen 22 stuks in een uitvoeringsfase

M.b.t. de modulaire woningen wil bovenstaande zeggen, dat de aanvraag van 28 modulaire woningen (hoewel in de presentatie 22 is genoemd) voor Keldonk veel en veel te veel is. Dit moment wordt het project Antoniushof gerealiseerd, waar al 15 (van de 23) woningen in deze sector (huur en koop) vallen. Hiermee zijn we dus al een aantal jaren vooruitlopend. Daarnaast zal met de 22 stuks het plan Korenveld (in ontwikkeling zijnde plan voor ca. 40 woningen, wat mogelijk op ons verzoek nog wordt opgeschroefd naar 70 woningen) en onevenredig aantal woningen in deze sector vallen.

Het aantal van 22 sociale huurwoningen is toevallig (of eigenlijk niet toevallig) precies 30% van het bouwplan. 22 woningen in deze sector, mits in de juiste mix/uitvoering voor het totale plan zou op zich wel kunnen, maar dan wel verspreid over de periode van het gehele plan, tot aan ca. 2040. Ondanks deze verhouding gerelateerd aan de woonvisie is dit ook niet volgens de behoefte van een kleine kern zoals Keldonk, de werkelijk behoefte voor mensen die in Keldonk willen wonen ligt beduidend lager. Als dit aantal nu ineens gebouwd wordt, dan komen dit soort huizen in de komende jaren niet maar aan bod om gebouwd te worden. Ook in de toekomstige jaren dienen volgens de mix en continuïteit enkele van dit type woningen gebouwd te kunnen worden.

Keldonk heeft behoefte aan een goede mix, passend bij de behoefte, een regelmatig aantal per jaar en flexibiliteit in de plannen. Voor het behoud van onze eigen jeugd is dit nodig, maar ook voor de aanwas vanuit elders of terugkerende Keldonkenaren, om te kunnen voldoen aan de gewenste groei.

Verschil tussen plannen en uitvoering

Tijdens de beeldvormende avond heb ik gebruik gemaakt van inspreken en heb ik u als raad gevraagd om de gepresenteerde uitspraken en de uitvoering van ambtenaren te volgen. Ik gaf in mijn woord aan, dat wij een verschil constateren in de uitspraken van wethouders (hr. Compagne en van Burgsteden) en beleidsmakers (hr. K. van Oort), die pretenderen: Bouwen naar Behoeftte ten opzichte van de uitvoering. Dit werd ter plaatse tijdens de Beeldvormende avond van 7 februari, ontkent. Echter in ons overleg, een dag na de beeldvormende avond, met de projectleider en stedenbouwkundige van ons project Korenveld in Keldonk, werd keihard gezegd: wij hebben de opdracht om met 30% in de sociale sector het plan op te zetten.

Ons dilemma

Wat moeten wij geloven, waar kunnen wij ons aan vast houden. Aan wethouder en beleidsmaker of aan de uitvoering?

En hoe gaan we om met de onevenredige verdeling van deze woningen in het plan in het kader van Bouwen naar behoefte?

Wij hebben momenteel geen vertrouwen in de uitvoering van de verdere ontwikkeling en invulling van het plan Korenveld, dat wij ons afvragen of wij hier nog langer positief in gaan blijven meewerken?

Als dorpsraad zouden we het op prijs stellen als u als raadsleden de aandacht vraagt en vervolgens controle uitoefent op het BOUWEN NAAR BEHOEFTE en dat er binnen de woonvisie ruimte is voor onderscheid tussen een kleine kern en stedelijk gebied en dat kengetallen (zoals het % van sociale sector) ook NAAR BEHOEFTE worden toegepast. Dus in kleine kernen aanzienlijk lager en in het stedelijk gebied hoger. Met een paar % meer in bv Veghels Buiten is direct het minder aantal in de kleine kern ingevuld (reken voorbeeld 5% meer van 200 in Veghels Buiten = 10 woningen, 15% minder in plan Keldonk van 70 woningen is ook 10 woningen).

Mocht u nadere toelichting wensen op bovenstaande neem dan zeker even contact met ons op.

met vriendelijke groet,
Wouter van Boggelen
voorzitter Stichting Dorpsraad Keldonk
tel. 06-55172606, dorpsraad@keldonk.nl

