Verslag van de bijeenkomst van donderdag 3 september 2020

In deze bijeenkomst zijn Wethouder Hilde de Groot en Gebiedsmanager Salihe Seyman van de gemeente Houten in gesprek met de Initiatiefgroep Betaalbaar Wonen in Schalkwijk. In deze groep zitten Daan de Bruin, Koen Michel, Jorrit Smit, Gonneke Klein Tiesink en Rik van der Werf als belanghebbenden en Ben en Jolanda van der Werf die zich met hen verbonden voelen. De Initiatiefgroep maakt zich zorgen en heeft vragen over ophanden zijnde woningbouwprojecten in Schalkwijk. Het doel van dit gesprek is:

***Met elkaar de (on)mogelijkheden verkennen om middels woningbouwprojecten een bijdrage te leveren aan (het versterken van) de leefbaarheid in de kern Schalkwijk (vitaliteit).***

Korte schets van de gesignaleerde problematiek*.*

* Er staan vele woningbouwprojecten op stapel. Veel van de te bouwen woningen behoren tot de duurdere categorie en zijn voor starters en jonge gezinnen niet te betalen.
* Van de in de Wickengaard te ontwikkelen woningen is 30% (11 appartementen) bestemd voor starters/senioren. Daarnaast staan er acht eengezinswoningen gepland. Met een prijs vanaf € 365.000,- is het de vraag of deze voor jonge gezinnen financieel haalbaar zijn.
* Dit aanbod is bij lange na niet genoeg om te voldoen aan de woningbehoefte van starters en jonge gezinnen, waardoor zij gedwongen buiten het dorp hun heil moeten zoeken.
* Daardoor dreigt de leefbaarheid ernstig onder druk te komen staan. De jeugd is immers in belangrijke mate medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in het dorp.
* Daarnaast is het vinden van een huurwoning in Schalkwijk voor alleenstaande jongeren een schier onmogelijke opdracht.

De verhalen van Daan, (mail van) Koen, Jorrit, Gonneke en Rik (videobellend) onderstrepen bovenstaande problematiek. Koen is noodgedwongen uit Schalkwijk vertrokken en zou er graag weer naar terug willen keren. Daan en Jorrit wonen nog thuis, maar maken zich zorgen over het op termijn kunnen vinden van een woning/appartement in Schalkwijk. Gonneke zou graag over een eengezinswoning willen beschikken, maar de gevraagde prijzen van vrijkomende woningen zijn voor het jonge gezin niet te betalen. Rik woonde tot zijn 29ste thuis en mag zich gelukkig prijzen dat hij een seniorenwoning in de Kloostergaarde heeft kunnen betrekken. Voor een huurhuis komt hij in Schalkwijk als alleenstaande niet in aanmerking en een woning kopen is gelet op de huidige prijzen al helemaal geen optie. Allen zijn van grote betekenis voor de leefbaarheid in Schalkwijk. Zij zijn actief (geweest) in o.a. Tour, Dorpedag, Soos, Voetbal en Carnaval en willen het liefst voor Schalkwijk van betekenis blijven.

De initiatiefgroep heeft onderzoek gedaan naar de woningbehoefte onder starters, jonge gezinnen en senioren. Uit de respons (55 reacties) valt de belangstelling onder starters (61%), jonge gezinnen (32%) en senioren (7%) op te maken. De wethouder erkent de geschetste problematiek en veronderstelt dat de behoefte onder senioren hoger ligt dan uit het onderzoek van de initiatiefgroep blijkt. Het verhaal van de 80-jarige die een leven lang in Schalkwijk woont en daar ook blijven wil, onderstreept dit maar al te duidelijk.

Gevraagd naar de visie van de gemeente Houten m.b.t. het behouden c.q. versterken van de leefbaarheid van de kern Schalkwijk in relatie tot woningbouw in Schalkwijk op korte en langere termijn, schetst de wethouder het volgende beeld:

1. De gemeente Houten onderschrijft het belang van het versterken van de leefbaarheid in de kleine kernen (zie: ‘Structuurvisie Eiland van Schalkwijk’).
2. Daartoe heeft de gemeente Houten naast het uitvoeren van het door de gemeenteraad van Houten vastgestelde beleid ook te maken met provinciaal en landelijk beleid. De wethouder is uitvoerder van dit beleid.
   1. Zo wordt landelijk gezien de uitnodigingsplanologie gehanteerd. Bij uitnodigingsplanologie bepalen overheden op hoofdlijnen waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn. Het is planologie waarbij overheden uitnodigend en faciliterend optreden tegenover initiatiefnemers. De uitnodigingsplanologie geeft ruimte aan initiatieven van inwoners.
   2. Zo mag er binnen de rode contouren met toestemming van de Provincie gebouwd worden. Daarbuiten niet.
   3. We maken onderscheid tussen échte woningbouwprojecten en projecten waarbij woningbouw een bijproduct is.

Woningbouwprojecten

* + 1. Zo zijn er in de afgelopen jaren binnen de rode contour van de kleine kernen Schalkwijk en Tull en ’t Waal al 200 woningen gerealiseerd.
    2. Voor kernen die binnen de rode contour geen geschikte bouwlocaties meer hadden, is het nu mogelijk de rode contour te verruimen, zodat de bouw van (max. 50) woningen mogelijk wordt. De gemeente moet daartoe een verzoek doen bij Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.
    3. Binnen de rode contour kent Schalkwijk, naast enkele kleinere bouwlocaties, de locatie ‘Wickengaard’. Deze zal eerst bebouwd moeten worden, voordat Provincie toestemming verleent voor verruiming van de rode contour.

Projecten waarbij woningbouw een bijproduct is

* + 1. De Provincie hanteert de ‘Rood-voor-rood-regeling’. Hiermee wordt het mogelijk om (een) nieuwe woning(en) in het landelijk gebied te bouwen. In ruil daarvoor moet een oppervlakte aan schuren gesloopt worden. Deze woningen komen met instemming van de Provincie veelal buiten de rode contour te staan.
    2. Uniek is de ‘Experimenteerruimte Eiland van Schalkwijk’. Provincie, Gemeente en Waterschap hebben afgesproken dat het mogelijk is om buiten de rode contour tot 250 woningen extra te bouwen om plannen voor de verbetering van de recreatie en/of de agrarische structuur en/of de waterhuishouding op het eiland te kunnen realiseren.
  1. De gemeente Houten streeft ernaar bij woningbouwprojecten binnen de rode contour tot circa 30% voor starters, jonge gezinnen en senioren te laten bouwen.
  2. Bij projecten buiten de rode contour waarbij woningbouw een bijproduct is, kan de gemeente Houten niets dwingend opleggen. De initiatiefnemers van projecten hebben duurdere woningen nodig om hun plannen te kunnen realiseren. De gemeente kan hooguit vragen of er i.p.v. een aantal duurdere woningen ook een aantal appartementen t.b.v. bovengenoemde doelgroep kunnen worden gerealiseerd.
  3. Woningbouwprojecten binnen de rode contour zijn qua locatie te overzien. Bij projecten buiten de rode contour waarbij woningbouw een bijproduct is, is dit afhankelijk van initiatieven van burgers/ondernemers. Het onvoorspelbare karakter daarvan (wanneer wordt er waar gebouwd?) roept bij Schalkwijkers vele vragen en irritatie op. De wethouder geeft aan dat de gemeente de regels en planologie beter moet uitleggen aan de inwoners. Het beleid is dat een initiatiefnemer zelf voor participatie en communicatie zorgt, niet de gemeente.

1. Middels prestatieafspraken met woningcorporatie Viveste kan de gemeente Houten trachten het huurbeleid te beïnvloeden. Afspraken dwingend opleggen kan de gemeente niet. Viveste geeft overigens aan dat er onder Schalkwijkers weinig behoefte lijkt om in de kern een woning te huren.
2. De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt zijn door een wethouder niet te beïnvloeden. Het gaat om landelijke marktwerking. De wethouder heeft geen invloed op de prijzen. Bij deze woningschaarste worden huizen (ook door Schalkwijkers) met dikke winst verkocht.

Welke kansen/mogelijkheden ziet de gemeente Houten?

* Bewoners kunnen initiatiefnemers van woningbouwprojecten buiten de rode contour benaderen met de vraag of er ook aan starters, jonge gezinnen en/of senioren gedacht kan worden. Initiatiefnemers moeten financieel uit kunnen komen, maar zijn veelal bereid om met de bewoners mee te denken. Dit zorgt immers voor ‘minder chagrijn’ en ‘meer draagvlak’ voor hun initiatief.
* In hoeverre is het mogelijk dat bewoners zelf initiatieven gaan ontwikkelen? Zij zijn dan minder afhankelijk van wat anderen bedenken en zijn zelf aan zet. De gemeente denkt graag mee.
* Ook van de gemeente Houten mag een proactieve houding worden verwacht. Ook al valt er veelal niets af te dwingen, de gemeente kan altijd trachten het proces in positieve zin te beïnvloeden.
* De gemeente kan met de provincie om tafel gaan, nadat de rode contour vol is voor een extra woningbouwlocatie.

De initiatiefgroep dankt de wethouder en gebiedsmanager voor hun inbreng en beraadt zich over vervolgstappen. Afgesproken wordt dat we elkaar waar nodig wederzijds informeren en zo nodig een vervolggesprek inplannen.

Initiatiefgroep Betaalbaar Wonen in Schalkwijk