

Varik, 11 juni 2020

Geachte bestuurders,

Hierbij een brief naar aanleiding van de Informatienota 2020/IN045. De kernboodschap van deze informatienota luidt: "We willen een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat we een leefbare, maar ook groene gemeente zijn en blijven.". Wij vragen uw aandacht voor specifiek onze kernen Varik en Heesselt. Want wat goed is in algemene cijfers hoeft niet goed te zijn voor de leefbaarheid van de kleine kernen. Daarom sturen wij u deze brief.

De afgelopen jaren is er in aanloop naar de fusie het Bidbook Gemeente West Betuwe opgesteld. Eén van de gemeenschappelijke onderwerpen (Bidbook, november 2018 blz. 12) voor alle 26 kernen luidt: "Zorg voor meer woningen. Met een focus op woningen voor starters en ouderen."

In januari van dit jaar is er door Dorpstafel Varik-Heesselt een nieuwjaarsborrel georganiseerd, waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden naar verschillende onderwerpen rondom de leefbaarheid van onze dorpen. Eén van de onderwerpen was wonen. Tijdens de inventarisatie bleek, wederom, dat er behoefte is aan starters- en nultreden-/seniorenwoningen, zowel in de (sociale) huur- als de koopsector.

Wat is nou eigenlijk een starterswoning?

De banken hanteren strenge normen als het gaat om de hoogte van de hypotheek. Voor alleenstaanden met een modaal inkomen is daarom een huis met een koopprijs van honderdveertigduizend euro al aan de prijzige kant. Voor modale tweeverdieners ligt de grens rond de honderdtachtigduizend euro.

Zie: <https://www.alles-over-een-huis-kopen.com/starterswoning.html>

Wat is een seniorenwoning?

Een seniorenwoning is een woning die geschikt is voor iedereen vanaf ongeveer 55 jaar. De woning is geschikt voor mensen die wat minder mobiel zijn, maar wel zelfstandig willen/kunnen wonen. Ze zijn vaak gelijkvloers en hebben brede gangen en deurposten. Een seniorenwoning is niet hetzelfde als een aanleunwoning.

Zie: <https://langerthuisinhuis.nl/seniorenwoning/>

Wanneer valt een woning in de sociale huursector?

De huurliberalisatiegrens bepaalt of u een sociale-huurwoning bewoont of een woning in de vrije sector. Was de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst lager dan of gelijk aan de toen geldende huurliberalisatiegrens? Dan heeft u een sociale-huurwoning. Was de aanvangshuurprijs hoger? Dan heeft u een geliberaliseerde (vrije-sector)woning.

Voor 2020 is de huurliberalisatiegrens vastgesteld op € 737,14.

Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>

Ontwikkeling woningmarkt in Varik en Heesselt

Na de nieuwbouw aan de Dr. D.M. van Londenstraat zijn er nog 3 nieuwbouwprojecten (deels) uitgevoerd:

- Betjeshof en Grootte Hof: hier zijn 2 onder 1 kappers en vrijstaande woningen gebouwd. Toen deze huizen gebouwd waren heeft het behoorlijk lang geduurd voor ze allemaal verkocht waren. Van de bouwkavels in dit plan staat er zelfs nog 1 te koop.
- Ook op het meest recente nieuwbouwplan het Molenblok in Varik zijn uitsluitend gezinswoningen gebouwd (meest recente gebouwd fase 4 in prijs variërend van € 199.500 - € 395.000; zie: <https://www.vankesselkroezen.nl/aanbod/nieuwbouwaanbod/varik/koop/project-20437--/>). In totaal zijn daar nu dus 31 woningen gerealiseerd. De 8 nog te bouwen woningen hier zijn voor zover nu bekend ook uitsluitend gezinswoningen, 2 vrijstaand en 6 2 onder 1 kappers.
- Verder is er nog een nieuwbouwproject aan de Kerkstraat, hier zijn 5 vrijstaande woningen gepland op het terrein van een voormalig fruitbedrijf. Momenteel zijn er nog 3 kavels te koop.

Al deze nieuwbouwprojecten liggen in Varik.

In Heesselt zijn er, buiten één vrijstaande woning, welke in particulier beheer is uitgevoerd, geen nieuwbouwwoningen gebouwd de afgelopen tientallen jaren. Daarnaast is een schuur aan de Gerestraat omgebouwd tot (kangeroe?)woning. Er zit nog wel een ruimte-voor-ruimte project in de pen voor 12 (vrijstaande) woningen (Perceel Donkerstraat-Gemeneweg-Waalbandijk).

Gelukkig zien we dat de markt, ook in Varik en Heesselt, voor woningen als op het Molenblok de afgelopen tijd flink aangetrokken is en dat de reeds gebouwde woningen evenals bestaande woningen vlot verkocht worden. Hoe dit in de (nabije) toekomst gaat lopen is mede door de Corona moeilijk te voorspellen.

Uit bovenstaande mag duidelijk zijn dat er in de afgelopen nieuwbouwprojecten geen invulling is gegeven aan de behoefte aan starters- en nultreden-/seniorenwoningen, alsmede aan sociale huurwoningen.

De enige woningen die als starterswoning aangemerkt zouden kunnen worden, zijn de door de woningstichting verkochte sociale huurwoningen, zowel in Varik als in Heesselt. Het negatieve effect hiervan is echter dat het aantal sociale huurwoningen zowel in Varik als in Heesselt al jaren afneemt, terwijl daar ook wel degelijk behoefte aan is.

Als er in een Varik en Heesselt sociale huurwoningen en starterswoningen zijn worden deze vlot verhuurd/verkocht is de ervaring van de afgelopen jaren.

De afgelopen jaren hebben wij, door woningaanbodtekort, veel senioren 'gedwongen' onze kernen zien verlaten veelal richting Geldermalsen en Haften.

Verder zijn, na de sloop van 4 stenen bejaardenwoningen, de containerwoningen aan de Molenstraat, later omgedoopt tot tiny houses, aan het woningaanbod toegevoegd.

Aanvankelijk bedoeld voor statushouders, bij uitblijven van die behoefte, verhuurd aan 'derden'. De containerwoningen zijn weliswaar gasloos, maar schijnen een onevenredig hoog stroomverbruik te hebben (verbruik vergelijkbaar met een 4 persoons huishouden, terwijl er slechts 1 persoon woont). In deze tijden een punt van aandacht en wellicht iets voor verder onderzoek.

Toekomstige ontwikkelingen

De belangrijkste conclusie van het STEC-rapport is dat er sprake is van te veel van hetzelfde in West Betuwe. Zie blz. 5 INI2020/045.

Het is ons niet bekend wanneer de volgende fase (totaal 8 gezinswoningen) van het Molenblok wordt opgestart.

In het oorspronkelijke plan staan nog 10 eengezinswoningen/kavels achter de dijk/Veerhuis gepland. Die gaan daar in ieder geval niet gerealiseerd worden, voor zover nu bekend.

In de informatienota INI2020/045 blz. 3 staan voor Programma 2020-2024 voor Varik nog 24 (in- of excl. de 8 van volgende fase Molenblok en de 10 uit het oorspronkelijke plan??) en voor Heesselt nog 13 woningen opgenomen.

Als we nu teruggaan naar de kernboodschap van de informatienota zouden wij er op aan willen dringen om bij de invulling van de nu bekende 37 woningen in Varik en Heesselt inderdaad in te zetten op toekomstbestendig woningaanbod en niet "meer van hetzelfde".

Gezien de demografische ontwikkeling is 1 ding 100% zeker: Nederland vergriest in hoog tempo. Daarmee zal de behoefte aan nultreden-/seniorenwoningen in de eigen kernen, idealiter gecombineerd met flexibele zorg, de komende jaren zeker toenemen.

Het actieplan wonen van de provincie richt zich op het versnellen van bestaande plannen, met name plannen met meer dan 100 woningen. Dit is een keuze die wij betreuren, aangezien dit nadelige gevolgen voor de ontwikkeling in kleine kernen kan hebben. We zien inderdaad dat De Plantage zich gestaag uitbreidt en dat een project als bijvoorbeeld Slingerbos in Ophemert nog niet opgestart is, evenals de volgende fase van het Molenblok. Gevolg is dat ook nu toekomstige bewoners van de kleine kernen gedwongen worden uit te wijken naar bijvoorbeeld De Plantage.

Wij zien het als positief dat er niet meer gesproken wordt over contingenten en aantallen en dat de woningbehoefte erg belangrijk wordt gevonden. Zie blz. 6 INI2020/045. Dit zou actief gepromoot kunnen worden in Gemeente West Betuwe, zodat voor initiatiefnemers à la Knarrenhof (<https://knarrenhof.nl>), tiny houses, duurzame woonvormen, kleinschalig appartementencomplex oftewel minder traditionele woonvormen duidelijker is dat zij kunnen rekenen op steun vanuit provincie en gemeente.

Graag zouden wij meer in detail willen weten hoe adviesbureau RIGO het regionale woonbehoefteonderzoek en de aparte opdracht van gemeente West Betuwe deze per kern uit te splitsen heeft uitgevoerd en wat de uitkomsten voor onze kernen zijn.

Er is een namelijk een grote kip- en ei-factor in woningbehoefteonderzoeken. Hiermee bedoelen we dat als er bijvoorbeeld gesteld wordt dat jongeren en senioren wegtrekken uit de kleine kernen dit uitgelegd kan worden als een gebrek aan woningbehoefte van die bevolkingsgroepen, evenzogoed kan dit verklaard worden door noodzakelijk vertrek uit de kleine kernen door gebrek aan passend woningaanbod.

Daarnaast vragen wij met klem aandacht voor de woningbehoefte voor starters en nultreden-/seniorenwoningen in iedere kern van de gemeente, zodat er een goede balans tussen jong en oud (en alles wat daar tussen inzit) komt om de leefbaarheid en vitaliteit in de kern te behouden.

Graag gaan wij hierover met u in gesprek.

Vriendelijke groet,

Namens Dorpstafel Varik Heesselt

Roeland Grip en Ida Schinkelshoek.

Bijlage: Informatienota IN2020/045