



Bijdrage Debatbijeenkomst Woningbouwstrategie d.d. 6 oktober 2020

Voorzitter

Bouwen, Bouwen, Bouwen was en is het credo van onze Wethouder Wonen en hij heeft gelijk gekregen.

We moeten aan de slag, 3000 woningen tot 2030, een behoorlijke opgave. De vraag is **waar, wat, wanneer, hoeveel, hoe** en voor **wie**.

Deze zes vragen dienen we te beantwoorden

Om met de laatste vraag te beginnen voor wie, Oosterhout moet aantrekkelijk blijven voor jongvolwassenen en gezinnen met kinderen. Daar is het de fractie van Gemeentebelangen volledig mee eens en we onderschrijven de aspecten zoals verwoord in het document Bouwen aan de Toekomst. Tevens onderschrijven wij de uitkomsten van de onderzoeken. Dit houdt in dat we ook moeten blijven bouwen voor andere doelgroepen (doorstromingsbeleid)

De vraag hoeveel; met de huidige productie van 240 woningen per jaar kunnen we de lokale woningbehoefte faciliteren. Met 240 woningen per jaar halen we echter onze doelstelling niet van 3000 woningen tot 2030, dus het opschroeven naar 350 woningen per jaar heeft onze voorkeur. Met een voorziene stagnatie in 2024 (huidige projecten zijn dan afgerond) is het absoluut noodzakelijk de woningbouwproductie naar een hoger niveau te tillen. De argumenten zoals omschreven in het document Bouwen aan de Toekomst wordt door de fractie van Gemeentebelangen onderschreven.

Extra menskracht is hiervoor nodig. Het doet de fractie van Gemeentebelangen deugd dat we kunnen lezen in de conceptbegroting 2021 dat hiervoor extra middelen voor ingezet worden. Nu liggen er burgerinitiatieven op de plank, die stagneren en niet zijn opgenomen in de lijst van harte projecten.

Voorzitter

Waar gaan we bouwen, de gemeente Oosterhout bezit niet veel grondposities meer en daardoor zijn we steeds meer afhankelijk van projectontwikkelaars. Dat tij moeten we keren en een actief grondbeleid voeren met strategische aankopen. Inbreiden is een must, doch vaak niet kostendekkend om te bouwen naar de behoefte, dus uitbreiden is dan een optie. We moeten niet schromen om in plaats van inbreiden ook uit te breiden. Het college dient een meer sturende en actieve rol te pakken. Met de opbrengsten van uitbreiden kunnen we de complexe binnenstedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. We dienen hierbij echter wel oog te houden voor het behoud van de identiteit van de kerkdorpen, maar tevens ook kijken naar de leefbaarheid en de voorzieningen in onze drie kerkdorpen.

Wat gaan we bouwen en dan met name de soort woningen. Al we naar de huidige vraag op de woningbouwmarkt kijken, zal er vooral aandacht dienen te zijn voor woningen in het goedkope en middenhuur- en koopsegment. Het accent dient niet allen te liggen op grondgebonden woningen en ook in appartementen. We dienen oog te hebben voor de oudere in onze gemeente. Veel oudere

wonen vaak in grote eengezinswoningen (zonder hypotheeklasten) en willen graag doorstromen naar een appartement of een grondgebonden woning (patiowoning, ouderen-zorgwoningen) waar alles gelijkvloers is gesitueerd. Veel van deze oudere inwoners komen nu niet in aanmerking voor een huurwoning tot €730.00 om redenen dat alleen wordt gekeken naar het inkomen en niet naar het vermogen. Een wijziging van de Woningwet zou hierbij een uitkomst kunnen bieden om de doorstroming te bevorderen. Een Huisvestingsverordening toegeschreven op Oosterhout kan hierbij een oplossing bieden. We dienen te zorgen dat er voldoende woningen voor deze categorie beschikbaar zijn en dan is doelgroepenbeleid is hierbij nodig.

Hoe gaan we bouwen. De traditionele bouwvorm is nog steeds van deze tijd. We dienen echter wel oog te hebben voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bouwvormen die snel gerealiseerd kunnen worden (zoals Tinyhouses en modulair bouwen, met als voorbeeld Mybase House)) en woningen die voldoende mogelijkheden bieden om uit te breiden of te wijzigen. Wat ook zeker voor de fractie van Gemeentebelangen van belang is, dat er circulair en duurzaam gebouwd gaat worden, maar ook toekomstbestendig bouwen met het oog op de maatschappelijke trends en ontwikkelingen die hun uitwerking gaan hebben in het dagelijks leven en de woningmarkt.

Betrek hier ook bij de transitie van de binnenstad, daar waar mogelijk transformeren van winkel, werken naar wonen. Een mooi voorbeeld hiervan is het bankenplein en een gedeelte van Arends hof. Wat de fractie van Gemeentebelangen betreft, mag dat nog wat sneller en meer.

Wanneer gaan we bouwen. Dat zien we terug op de routekaart Woningbouwstrategie. Een doorkijk naar 2029. Wat we hierin missen is toch de bereikbaarheid van woningen voor mensen met een smalle beurs. Geen appartementen in de goedkope (sociale) koop en grondgebonden woningen in de middel dure huur. Er mag wat de fractie van Gemeentebelangen betreft een verschuiving plaatsvinden van het aantal grondgebonden woningen in de koop naar de huursector. Sociale woningbouw in de kerkdorpen is een must om de doorstroming ook hier te bevorderen.

Voorzitter

Tot zover de antwoorden op de wie, wat, waar, wanneer, hoeveel en hoe.

Toch nog een aantal punten waarvoor wij de aandacht vragen.

Maak een einde aan het speculeren op de woningmarkt, wie een nieuwbouwhuis koopt, moet er ook gaan wonen. Aanleiding hiertoe is de strijd tegen de woningnood. Hiermee voorkomen we dat vastgoedbazen betaalbare woningen opkopen en doorverhuren en zo misbruik maken van het woningtekort. Inmiddels hebben nu zo'n twintig gemeenten stappen gezet om speculanten van de woningmarkt te weren middels een anti-speculatiebeding. Een Huisvestingsverordening zoals eerder genoemd kan hierbij een uitkomst bieden.

Voorzitter

De procedures duren momenteel te lang, het gaat te stroperig. Dat betekent een vertraging in het bouwen van woningen. Verkort de procedures (kijk naar Breda) daar hanteert met de 100 dagen regeling. De fractie van Gemeentebelangen heeft hier in eerder stadium al op aangedrongen, maak gebruik van de slimme data en koppel processen aan elkaar.



In de Routekaart Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 wordt onder spoor 8 wederom gesproken over de parkeernormen.

De fractie van Gemeentebelangen gaat dit debat niet overdoen. Wat we wel aangeven is, ben flexibel waar het kan. Bij plannen met veel appartementen is het vaak lastig om aan deze normen te voldoen. Laat ons daarbij niet vasthouden aan de norm, (althans niet voetstoots) maar wel wat water bij de wijn te doen. Laten we hierin flexibel in zijn.

Een oproep hierbij is te komen tot experimenteren, flexibiliteit als het gaat om beleid om nieuwe en innovatieve ideeën tot uitvoering te kunnen laten komen, al dan niet in pilotvorm, maar ook in relatie tot traditionele woonvormen die mogelijk weer van deze tijd worden (kangoeroe woningen bijvoorbeeld voor jong en oud of het voorbeeld van My Base House)

Samenvatting;

- Oosterhout moet aantrekkelijk blijven voor jongvolwassenen en gezinnen met kinderen
- Met de huidige productie van 240 woningen per jaar kunnen we de lokale woningbehoefte faciliteren, dat dient naar boven te worden bijgesteld
- Extra menskracht is hiervoor nodig
- Een actief grondbeleid voeren met strategische aankopen
- Aandacht voor woningen in het goedkope en middelhuur- en koopsegment
- De traditionele bouwvorm is nog steeds van deze tijd. We dienen echter wel oog te hebben voor de ontwikkelingen op de woningmarkt
- We missen de bereikbaarheid van woningen voor mensen met een smalle beurs
- Maak een einde aan het speculeren op de woningmarkt
- De procedures duren momenteel te lang, het gaat te stroperig
- De parkeernormen, ben flexibel waar het kan.