

Vandaag willen wij als Burgerinitiatief Betaalbaar Wonen Nieuwleusen weer aandacht vragen voor de woonbehoefte in de kern Nieuwleusen. Allereerst willen wij zeggen blij te zijn met de toegenomen acties rondom het thema wonen die wij zien vanuit de gemeente Dalfsen. Wij zien dat als een goede stap in de richting van een actief en daadkrachtig woonbeleid voor met name de eigen inwoners.

Om te beginnen willen wij iets duidelijk rechtzetten over de term 'betaalbaar'. Voor ons is het uitgangspunt van betaalbaar dat iets te betalen valt voor middeninkomens en daaronder. Op dit moment kan een stel met een gezamenlijk inkomen van anderhalf keer modaal ongeveer 2,5 ton lenen en een (oudere) alleenstaande ruim 2 ton. Dit allemaal uitgaande van geen schulden zoals studieschuld. Aangezien veel inwoners nog onder dat inkomen zitten, is een betaalbare woning voor hun tussen de 180.000 Euro en ruim twee ton. Dit is ongeveer de helft van de grens die de landelijke overheid nu hanteert voor 'betaalbaar', namelijk 399.000 Euro. Wij vinden die landelijke norm totaal irreëel en vragen daarom om binnen de gemeente Dalfsen uit te gaan van een grens tussen de 180.000 en 230.000 Euro. Wij hebben berekend dat het mogelijk is om verschillende woningtypen te realiseren in die prijsklasse.

Wat daarbij helder mag zijn is dat een betaalbare woning ook een kleinere woning is. De woningvoorraad in Nieuwleusen kenmerkt zich door veel grotere woningen. Nu blijkt uit de enquête die wij onlangs bij onze inloopavond in De Spil hebben gehouden, dat de twee grootste doelgroepen voor betaalbare woningen starters en ouderen zonder inwonende kinderen zijn. Van die starters is een deel samenwonend, maar een deel ook alleenstaand. Voor al deze doelgroepen geldt, dat zij in principe prima toekunnen met een woning die een woonoppervlakte heeft tussen de 60 en 90 vierkante meter. Daarom is onze inzet ook dat nieuwbouw vooral plaatsvindt binnen die afmetingen en de eerder genoemde prijsklasse. Wat voor ons daarbij meeweegt is dat dit beide doelgroepen zijn die nu weinig profiteren van doorstroming. Door te bouwen voor de doelgroep ouderen kan echter doorstroming groeien.

Uit de resultaten van onze enquête blijkt dat bijna iedereen interesse heeft in kopen, met soms geen voorkeur voor huren of kopen. Wij denken dat dit deels te maken heeft met het feit dat de doelgroepen die primair willen huren minder snel geneigd zijn om dit soort evenementen te bezoeken. Wij denken dan onder andere aan jongere alleenstaande starters.

Qua woonvormen merken wij dat er voorkeur is voor eengezinswoningen, liefst in kleinere blokken. Daarnaast is de keuze voor appartementen ook veel gemaakt, maar dan bij voorkeur op de eerste verdieping. De tweede verdieping is minder populair. Goed om mee te nemen is dat wij bij de vraagstelling bewust zeer populaire vormen hebben weggelaten, zoals alleenstaand, twee-onder-een-kap en appartementen op de begane grond.

Wij hebben ook gevraagd of mensen eventueel gebruik willen maken van een CPO. De animo hiervoor is hoog. Wij denken dat het goed is om voldoende aandacht te geven aan deze mogelijkheid. Daarbij werkt het om wel in de gaten te houden of de kwaliteit van het project voldoende is, zonder de vrije keuze van bijvoorbeeld een aannemer te beperken.

Een laatste punt dat uit onze enquête naar voren komt is dat een grote meerderheid van de mensen graag ondersteuning wil bij de realisatie van hun woonwens. Dat zien wij als een signaal dat mensen het lastig vinden om hun woonwens gerealiseerd te krijgen.

Wij denken dat de urgentie er ligt om zowel betaalbare nieuwbouw te realiseren, alsmede ruimhartig om te gaan met initiatieven tot bijbouwen, woningsplitsing en verbouwen. In de praktijk zijn dit meestal initiatieven voor de eigen familie. Dit lijkt ons een groot goed in een kern als Nieuwleusen.

Wat wij zien als belangrijk punt is dat tempo wordt gemaakt. De woningnood is nu hoog en daarom is actie geboden. Rapporten en onderzoeken zijn mooi, maar uiteindelijk gaat het om de uitvoering.

Daarbij is optimalisatie van het traject, ook met zaken als vergunningen en inspraak van belang. Hoe sneller alles is afgehandeld, hoe sneller woningen er staan en ook de kosten worden daarmee beperkt. Er zijn aanbieders die via bijvoorbeeld modulaire bouw in een fabriek snel een huis kunnen maken, maar dat kan pas nadat de procedures zijn doorlopen. Daarom vragen wij u als raad om door te pakken op woningbouw. Daarbij denken wij aan het snel starten met ontwikkelen en bouwen bij de Oosterbouwlanden. Denk ook aan mogelijk andere plekken, zoals de andere kant van de Paltheweg. Wij willen ook uitdrukkelijk samen met u kijken naar initiatieven voor bijbouwen, verbouwen en splitsing om deze gerealiseerd te krijgen. Wat ons betreft worden er dit of uiterlijk volgend jaar al betaalbare woningen in Nieuwleusen gerealiseerd en kunnen onze eigen inwoners die woningen betrekken.