

Oppositie heeft er weinig vertrouwen in Opnieuw discussie over goedkope woningen



SINT-MICHIELSGESTEL - De raad hoefde er geen beslissing over te nemen. Toch leidde de uitvoeringsnota woningbouw 2020 donderdag in de gemeenteraad tot een flinke discussie. Want hoe kan het toch dat er maar een tekort blijft aan goedkope huur- en koopwoningen in de gemeente? Waar wethouder Lianne van der Aa inmiddels het beleid heeft aangepast en resultaten verwacht, twijfelt de oppositie of het college wel genoeg regie voert en creativiteit heeft.

Door Wim Poels

Bouwplannen zijn er in Sint-Michielsgestel genoeg. Zelfs de 200 sociale huurwoningen die de gemeente de komende jaren wil realiseren zijn haalbaar. Maar als je kijkt welke projecten zeker worden gerealiseerd (harde plannen) en welke nog procedures moeten doorlopen (zachte plannen), ontstaat er een wat ander beeld. Want verreweg de meeste plannen voor die goedkope huizen voor starters en senioren zijn nog ‘zacht’.

“Hoe hard worden zachte plannen?”, vroeg Diny Pennings zich dan ook af namens haar partij DorpsGoed, die de uitvoeringsnota op de agenda had laten zetten. “Braakliggende terreinen blijven jaren braak liggen”, verwees ze naar onder meer de Veldstraat in Den Dungen en het SCI-terrein in Sint-Michielsgestel.

“Jongeren trekken weg, ouderen zitten in te grote huizen.”

“De woningmarkt is grillig en er spelen veel factoren een rol”, beseft wethouder Lianne van der Aa. Ze denkt daarbij niet alleen aan de woningbehoefte en financiën, maar ook aan zaken waar je niet zo snel aan zou denken als milieu en water. “Dat maakt het complex en daardoor is de doorlooptijd van plannen groot.” Het duurt jaren voor een plan werkelijkheid wordt, met als gevolg dat de omstandigheden alweer veranderd kunnen zijn. Haar partijgenoot raadslid Dirk den Otter wees erop dat het tekort aan goedkope huizen bepaald geen Gestels probleem is, maar overal in het land voorkomt.

Ook Sam Goossens (GroenLinks) en Adriaan van der Maarel (PvdA) valt het op dat er al jarenlang niet naar behoefte wordt gebouwd. Goossens las hetzelfde in een notitie van vier jaar geleden. “Ik heb er eigenlijk geen vertrouwen meer in”, gaf hij toe. “Er spelen veel factoren een rol. Sommige liggen binnen, andere buiten onze invloedssferen”, aldus Van der Maarel. “Ik heb het gevoel dat we doorgaan op beleid dat is ingezet, een recept voor falen. Ik mis de creativiteit en het gevoel van urgentie.”

Yvonne Matthijsse (Gestelse Coalitie) bracht wat eerdere plannen in herinnering, zoals de bouw van het centrum in Sint-Michielsgestel. Daar werden uiteindelijk vijftien sociale woningen minder gepland dan eerder voorgenomen. Volgens haar gebeurt het vaker dat harde plannen worden aangepast, wat vaak ten koste gaat van sociale huur- en koopwoningen. Het roept de vraag op wie het voor het zeggen heeft: de gemeente of ontwikkelaars?

Maar de wethouder heeft het idee dat er wel degelijk dingen aan het veranderen zijn. “Ouderen en starters hebben onze aandacht. Tegenwoordig kijken we per project en per kern wat de behoefte is en wat de mogelijkheden zijn. Het is in het verleden al eens gebeurd dat ontwikkelaars met te veel te dure woningen kwamen. Op zo’n moment gaan we in overleg en in het uiterste geval werken we niet mee. Uiteindelijk hebben wij de regie.” Voor het stellen van harde algemene criteria voor alle projecten is de wethouder echter niet, ze pleit voor maatwerk.

Goossens vroeg zich nog af hoe het kan dat er ook gemeenten zijn waar het wel lukt voldoende voor de minder draagkrachtige groepen te bouwen. Van der Aa denkt dat dat vooral te maken heeft met het grondbezit van gemeenten. Gestel heeft niet zoveel in eigen bezit.

In het verleden pleitte een aantal partijen voor tijdelijke woningen om het tekort snel op te lossen. Het college en woningbouwcorporaties wilden daar tot nog toe niet aan, maar wethouder Ed Mathijssen had nieuws te melden. Het probleem is volgens hem dat het niet slim is om in stedelijk gebied tijdelijke woningen neer te zetten. “Dan kom je dus al gauw in het buitengebied uit”, legde hij uit. “Bovendien gaat de wet bij tijdelijkheid van huizen uit van 10 jaar, terwijl je financieel aan 15 jaar zou moeten denken.” Volgens de wethouder wordt er nu gepraat om aan de randen van het stedelijk gebied een dergelijke constructie toch mogelijk te maken. “We willen kijken of we via een pilot de proef op de som kunnen nemen.”

Yvonne Matthijsse bracht ook nog de Beekvliet-boerderij ter sprake. Het college wilde die een half jaar geleden nog verkopen zodat er woningen in zouden komen. Het Wijkplein Gestel had er ook graag onderdak gehad, maar dat gaat nu voorlopig naar de accommodatie van SCI.

Nu lopen er echter onderhandelingen met de stichting achter de expositie ‘Gegijzeld, maar niet verslagen’ en andere betrokken organisaties over de overname van de boerderij. Matthijsse vond dat op zich mooi, maar wel wat zuur voor Wijkplein. Volgens wethouder Peter Raaijmakers is die situatie echter niet te vergelijken. “Wijkplein wilde gebruik maken van het pand, eventueel tegen een kleine huur. Nu lopen er gesprekken om het pand te kopen voor de waarde die het heeft.” Voor de woningbouw heeft het betrekkelijk weinig invloed, er zouden slechts een paar huizen in komen, voor een hogere prijsklasse.

In het centrum van Gestel kwamen minder goedkope woningen dan ooit gedacht

Bron: Weekblad “de Brug” Sint Michielsgestel