

Aan de raad van de gemeente Buren
De Wetering 1
4021 VZ
Maurik

Datum	5 april 2023
Contactpersoon	Jens Janssen
Telefoon	+31 6 206 325 81
Bijlagen	0
Onderwerp	Wonen in de gemeente Buren: nu én in de toekomst

Geachte leden van de raad,

Het debat rondom huisvesting wordt met de dag urgenter. De woningcrisis is groot en het is aan de gemeenten in Nederland om met passende oplossingen te komen. De urgentie is ook bij de gemeente Buren bekend. In het coalitieakkoord *Samen voor het Buren van morgen* is de ambitie van de gemeente Buren beschreven. Afspraak 4.1 van het coalitieakkoord stelt: “In de komende vier jaar zijn er minimaal 600 wooneenheden gerealiseerd of in realisatie.” Daarnaast wordt beschreven dat alternatieve woonvormen¹ mogelijkheden zijn voor kortetermijnoplossingen.

De Jongerenraad Buren, hierna Jongerenraad, wil middels dit advies de gemeenteraad punten meegeven waar tijdens de planvorming rekening mee gehouden moet worden.

De starter van Buren

Voor de totstandkoming van dit advies, heeft de Jongerenraad een rondgang² gedaan onder de jongeren van de gemeente. Middels deze rondgang is getoetst aan de mening en de wens rondom het wonen in de gemeente. Wat opvalt is dat de helft van de respondenten aangeeft dat ze graag in de gemeente Buren willen blijven wonen. Dit laat zien dat de vraag onder Burense jongeren naar woningen zeker aanwezig is.

Een combinatie van woningen in de bestaande kernen en woningen in het buitengebied moeten voorkomen dat jongeren wegtrekken. Het belang van goede openbaar vervoer verbindingen is daarin cruciaal. Een goede verbinding zorgt er daarnaast ook voor dat starters vanuit de Randstad eerder richting Buren komen. De geografische ligging van de gemeente Buren is immers zeer praktisch voor mensen die in de steden Utrecht, Nijmegen, Arnhem, of Den Bosch werken.

¹ Zoals collectieve woonvormen voor senioren ('knarrenhof'), tiny houses en flexwoningen.

² De rondgang kende 34 respondenten met de leeftijd tussen 12 en 68 jaar oud.

De woning

Het bouwen van duurzame woningen is gewenst. Door middel van duurzame bouwmaterialen zoals hout, bamboe of gerecycled metaal kan een woning deels of volledig circulair gebouwd worden. De Jongerenraad vindt het belangrijk dat er door de gemeente zo veel mogelijk rekening gehouden wordt met de duurzaamheid van de nieuwe woningen. Er dient echter een afweging gemaakt te worden. Indien blijkt dat het bouwen met duurzame bouwmaterialen ervoor zorgt dat de bouwprijs, en daarmee de uiteindelijke prijs van de woning, omhoogschiet, dient er een keuze gemaakt te worden. Uit de rondgang blijkt dat de helft van de respondenten de voorkeur geeft aan een goedkope woning en de andere helft aan een duurzame woning. Een tussenweg dient gevonden te worden.

De afgelopen periode is er in de beleidsbepaling rondom wonen veel tijd besteed aan de 'vorm' waarin er gebouwd dient te worden. Dit proces duurt lang en heeft nog weinig woningen opgeleverd. Gekeken dient te worden hoe dit proces verkort kan worden. Het belang van een passende woning in de bestaande wijk is evident. Echter is het belang van snel veel woningen bouwen ook groot.

De Jongerenraad adviseert hierin de gemeenteraad om te gaan kijken, samen met de betrokken partners, hoe het proces vóór het bouwen van de woningen verkort kan worden. Enkel op die manier kan volgens de Jongerenraad voldaan worden aan het streven van minimaal 600 koopwoningen voor 2026.

Het soort woning dat gebouwd gaat worden zal afhangen van verschillende factoren. De omgeving, de doelgroep, de bouwkosten en de woningprijzen zijn ieder afzonderlijk van groot belang voor de besluitvorming van het 'type' woning dat gebouwd wordt. Of er gekozen wordt voor een nieuwe wijk met voornamelijk rijtjeshuizen of dat er gekozen wordt voor alternatieve woonvormen, zoals tiny houses of collectieve woonvormen, verschilt per situatie. Creatieve oplossingen die naadloos aansluiten in onze mooie omgeving, juicht de Jongerenraad dan ook zeer toe.

De Jongerenraad denkt dat het goed is om een gebied in de gemeente aan te wijzen waar een 'pilot' gehouden kan worden voor alternatieve woonvormen. Door middel van een nieuwe wijk waar enkel gebouwd wordt met deze alternatieve woonvormen kunnen de inwoners zelf ervaren hoe zo'n wijk eruitziet. Belangrijk hierin is dat inwoners zelf de regie krijgen over hoe deze wijk eruit gaat zien. De jeugd dient hierin als volledige gesprekspartner meegenomen te worden.

De gemeente moet echter wel het grotere belang continue in gedachte houden: het bouwen van woningen voor iedereen. In de praktijk is te zien dat veel van de nieuwbouwprojecten voor de vrije sector bestemd zijn en dat sociale huurwoningen niet gebouwd worden.³ De Jongerenraad adviseert de gemeenteraad om een actieve controlerende rol op zich te nemen om ervoor te zorgen dat er een eerlijke verdeling van nieuwbouwwoningen komt.

Starterslening

De gemeente geeft starters middels de starterslening extra ruimte om hun eerste woning te kunnen kopen. De starterslening geeft extra ademruimte die het verschil kan maken op een woningmarkt waar de prijzen hoog zijn. Uit de rondgang blijkt dat 86% van de ondervraagden graag gebruik zou maken van de starterslening. Echter, van deze groep gaf meer dan 60% aan dat ze wel eens van de starterslening hadden gehoord, maar ze de precieze details en voorwaarden niet kennen.

Het is realistisch om de vraag te stellen of het niet zo is dat mensen zich pas in de starterslening gaan verdiepen op het moment dat ze in een vergevorderd stadium zitten van de aankoop van hun woning. Hoogstwaarschijnlijk is dit het geval. Dit neemt niet weg dat het promoten van de starterslening ervoor kan zorgen dat mensen eerder geneigd zijn om na te gaan denken over een eerste koopwoning. Een duidelijke uitleg en een goede starterslening in de gemeente Buren kan ervoor zorgen dat starters ook direct hier hun eerste woning kopen.

³ NOS. (2022, 20 oktober). *Minder huizen in de sociale huur, vrije sector groeit juist*. www.nos.nl.

De Jongerenraad adviseert de gemeente om ook de komende jaren door te blijven gaan met de starterslening. De lening wordt gezien 'als een extra' die net het laatste zetje kan geven aan starters. Daarnaast is een actieve promotie van deze starterslening met daarbij goede uitleg essentieel. Door de voorwaarden van de starterslening te delen met de inwoners is de kans aanwezig dat starters eerder geneigd zijn om te gaan kijken naar de mogelijkheden van een koopwoning. Als de promotie van de gemeente Buren voor een betaalbare woning mét starterslening én in de gemeente zelf goed is, zal de kans groot zijn dat de starter ook binnen de gemeente blijft wonen.

Conclusie en adviezen

De gemeente Buren heeft een grote uitdaging op het gebied van het bouwen van woningen. Middels het coalitieakkoord uit 2022 heeft de gemeente zichzelf de doelstelling gegeven om 600 nieuwe woning gebouwd te hebben voor het jaartal 2026. Een ambitieuze doelstelling. Om deze doelstelling te realiseren dient er op zeer korte termijn grote stappen gezet te worden.

De Jongerenraad ziet dat de gemeente het vraagstuk rondom wonen serieus neemt en dat er stappen gezet worden. Aan de andere kant heerst ook het gevoel bij de jongeren dat het niet snel genoeg gaat. Uit de rondgang van de Jongerenraad onder jongeren komt duidelijk naar voren dat de meerderheid graag binnen de gemeente wil blijven wonen. Een feit waar we blij en trots om moeten en mogen zijn! Tegelijkertijd moet er naar de stem van deze toekomstige groep starters van de gemeente Buren ook geluisterd worden.

Als Jongerenraad vragen wij daarom aan u, de gemeenteraad, om gedurende de beleidsvorming van het woonbeleid het volgende mee te nemen:

- Een passende verdeling tussen nieuwbouwwoningen in de bestaande kernen en het buitengebied.
- Verbeterde openbaar vervoer verbindingen.
- Het verkorten van het proces vóór het bouwen van de woningen.
- 'Pilot' wijk met enkel alternatieve woonvormen.
- Actieve controlerende rol voor het in evenwicht houden van woningen in de vrije en sociale sector.
- Doorgaan met de starterslening.
- Bewoners informeren en het promoten van de starterslening.

Ondergetekende,

De Jongerenraad Buren