



Gemeente Oude IJsselstreek
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 42
7080 AA GENDRINGEN

Hutteweg 115
7071 BV Uift
Postbus 145
7070 AC Uift

Telefoon (0315) 69 60 00
Fax (0315) 69 60 01
info@wonion.nl
www.wonion.nl

BIC BNGHNL2G
IBAN NL89 BNGH 028.50.82.140
BTW-nr. NL 0028.49.872.B01
K.v.K. Arnhem H. 09051283

Datum 23 juni 2016
Behandeld door GO/CK
Doorkiesnummer (0315) 69 60 12
Onderwerp Zienswijze Wonion nieuwbouw gemeente Oude IJsselstreek

Geacht College,

Afgelopen weken hebben wij de discussie gevolgd binnen de gemeente over de mogelijke nieuwbouw van woningen voor de komende jaren. Wonion en de andere corporaties in de Achterhoek hebben zich al vele jaren ingezet om het bouwvolume te verkleinen, zodat niet voor de leegstand wordt gebouwd. Wij willen graag onze zienswijze aan u kenbaar maken over de in onze ogen noodzakelijke ontwikkelingen in de gemeente oude IJsselstreek.

Bouwvolume

In 2010 zijn in de Achterhoek afspraken gemaakt over de aantallen toe te voegen nieuwbouw woningen per gemeente. Deze afspraken zijn tot stand gekomen op basis van de verwachte ontwikkeling van de huishoudens. Het monitoren van de ontwikkeling van de nieuwbouw was hierbij een belangrijk aandachtspunt. Deze monitoring heeft het inzicht opgeleverd dat 5.900 woningen inderdaad nog te ruim is en heeft geleid tot aanpassing van de afspraken. Achterhoek breed is hierbij een verlaging van 10% overeengekomen. De wijze waarop de verdeling tot stand is gekomen leidt wellicht tot discussie, maar het blijft van belang dat er niet teveel woningen worden gebouwd. Er is de laatste jaren al leegstand ontstaan en met het krimpende aantal huishoudens zal dit risico in de toekomst toenemen. Wij willen de aandacht daarom juist vestigen op de kwaliteit van de woningvoorraad in plaats van de kwantiteit. De toekomstige kwaliteit bepaald namelijk de leefbaarheid in onze gemeente.

Kwaliteit in plaats van kwantiteit

Het is van belang om bij de keuze voor bouwplannen ervoor te zorgen dat de toegevoegde waarde voor de (toekomstige) leefbaarheid zo groot mogelijk is. Wij realiseren ons goed dat er ook andere belangen spelen, maar het aantal nieuw te bouwen woningen is schaars. Het is dan ook van belang zorgvuldig te beoordelen hoe deze kunnen bijdragen aan het oplossen of voorkomen van "rotte kiezen" in de kernen.

Wij zien wel een mismatch tussen de kwaliteit van het aanwezige particuliere woningbezit en de (toekomstige) behoefte van huishoudens. In aantallen zijn er wellicht voldoende woningen, maar de technische en woon-technische kwaliteit zal niet aansluiten. De vraag voor de nabije toekomst dient zich dan ook niet te richten op bouwvolumes, maar op vervanging of verbetering van de bestaande woningvoorraad.

Gerealiseerde en geplande bijdrage Wonion

Het gevolg van de vermindering van de bouwvolumes sinds 2010 heeft voor veel partijen al gezorgd voor afboekingen op grondposities of het intrekken van plannen. Wij hebben met de gemeente de afgelopen jaren in goed overleg afspraken gemaakt over vermindering van woningbouwplannen. Wonion heeft evenals de gemeente fors geschrapt in de plannen en gaat er vanuit dat er geen overmaat aan bouwplannen blijft bestaan. Indien dit zou gebeuren zullen wij naar onze belanghouders en vooral huurders, moeilijk de financiële verliezen die wij hebben genomen kunnen verantwoorden. De totale afboeking betreft ruim 3 miljoen euro voor plannen zoals nieuwbouw Vogelbuurt, nieuwbouw Reeënstraat, nieuwbouw Silvolde Zuid, Emmastraat Terborg en Emmastraat Varseveld.

Onze ambitie

Wij willen continuïteit bieden voor de volkshuisvesting in de gemeente Oude IJsselstreek. Daarvoor is het van belang dat er geen overschot aan woningen ontstaat en dat de kwaliteit van de woningvoorraad op een hoog peil blijft. Als echter blijkt er teveel woningbouw plaats gaat vinden, zullen wij de plannen, welke in het belang van de beperking van het aantal toe te voegen woningen zijn geschrapt, gaan heroverwegen. Het kan niet zo zijn dat wij de verliezen hebben genomen om de woningbouwplannen te verminderen en dat er door een te beperkte ingreep op andere plannen alsnog teveel woningen worden gerealiseerd. Wij gaan er echter vanuit dat het zover niet zal komen en dat de gemeente(raad) besluit de regionale afspraken na te komen.

Met vriendelijke groet,
Wonion,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by several vertical strokes and a horizontal line at the bottom.

H.G.G. Kuypers
Directeur-bestuurder