

Woningbouw is een 'hot' item voor dorpsbewoners. Het behouden van jongeren en ouderen in het dorp is van invloed op de leefbaarheid van de gemeenschap. Het zorgen voor voldoende (betaalbare) woningen in dorpen is deels een gemeentelijke en deels een provinciale aangelegenheid. Zij geven invulling aan de kaders die vanuit het ministerie van VROM worden vastgesteld.

Het resultaat van deze deling van verantwoordelijkheid is dat er onduidelijkheid bestaat over de wensen van bewoners. Als oplossing voor een gebrek aan betaalbare woningbouw en inzicht in de wensen voor specifieke doelgroepen, zijn er verschillende nieuwe vormen van bouwen bedacht. Bijvoorbeeld het voornemen een Dorpsontwikkelingsmaatschappij in het Achterhoekse Almen op te richten of het project in het Noord-Brabantse Casteren waar jongeren samen starterswoningen bouwen. Initiatieven die het mogelijk moeten maken om flink beneden de marktwaarde te kunnen bouwen.

Belangrijke vraag voor dorpsbewoners is hoe je als dorpsgemeenschap greep houdt op het grondgebied rond het dorp en de woningbouw voor een redelijke prijs in het dorp?

Casteren

In Casteren (gemeente Bladel) heeft kopersvereniging Zandstraat een complex van 34 starterswoningen ontwikkeld. De vereniging heeft ook een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van het plan, inclusief de stedenbouwkundige opzet. Het initiatief komt van de gemeente Bladel, de vereniging krijgt steun van het bureau Bouwen In Eigen Beheer uit Eindhoven. Doel is om betaalbare woningen voor met name jongeren te realiseren. Inmiddels is het grootste deel van de woningen gereed. De huizenprijzen, vrij op naam, blijken uit te komen op € 122.800 gemiddeld, de marktwaarde ligt bijna 40% hoger. De gemeente heeft een maximum verkoopprijs voor de woningen vastgesteld. Doel daarvan is om speculatie te voorkomen en de panden binnen bereik te houden van andere jonge gezinnen, die aan het begin van hun wooncarrière staan (maatschappelijk gebonden woningbezit). Binnenkort start ook de bouw van een aantal woningen met aangepaste zorgvoorzieningen voor senioren zodat ook zij in hun eigen dorp kunnen blijven wonen.



Dorpsontwikkelingsmaatschappij Almen

In de Agenda Vitaal Platteland staat: '... veel mensen voelen zich thuis op het platteland. Waarderen de waarden van het platteland. Verhuizen om die reden vanuit de stad naar het platteland. ...Nieuwe bewoners kunnen een sociale en financiële impuls aan een gebied geven, waardoor het draagvlak voor bepaalde voorzieningen wordt versterkt. Met het beleid in de Nota Ruimte krijgen gemeenten meer mogelijkheden om te bouwen en vrijkomende bebouwing te bestemmen voor hergebruik, waardoor de natuurlijke bevolkingsaanwas kan worden opgevangen.' De praktijk blijkt echter weerbarstiger dan de theorie. Discussiepunt is aan wie de Nota Ruimte kansen biedt. Het lijkt er op of vooral de stedeling de kans krijgt (dure) woningen te bouwen en niet de 'natuurlijke aanwas', namelijk de jongeren en senioren in het dorp.

Aangedragen onderwerpen bij dit thema:

- *Woningbouw in kleine kernen* (T. Leenders, VKKNB)
- *Seniorenhuisvesting* (K. Pollema, OVKK)
- *Gemeenten moeten af van het keurslijf van woningrichtgetallen, betaalbaar wonen voor senioren en starters moet leidraad zijn* (Gemeente Hilvarenbeek)
- *Wetswijziging bebouwing buitengebied: het ontstaan van buurtschappen op plaatsen van afgebroken loodsen en boerderijen* (Dorpsraad Ulvenhout)
- *Zorg voor betaalbare woningen, zodat jonge gezinnen in dorpen gaan wonen, waardoor er minder vergrijzing optreedt. Een dorp is een goede plek om kinderen op te voeden* (Dorpsoverleg Someren-Heide)
- *Ouderenzorg op maat in rurale gebieden* (A. Meijer, Leader Noord-Holland)
- *Sociale woningbouw in kleine kernen* (St. Noordijks Belang)
- *Tegenstelling mogelijkheden woningbouw autochtone bewoners en 'makkelijke' uitbreiding overheidsgebouwen* (Harrevelds Belang, Andre Meekens)
- *Woningbouw: houd altijd enkele percelen bouwgrond beschikbaar in de kleine kern, zodat bewoners niet wegtrekken uit de kern* (Harrevelds Belang, Andre Meekens)
- *Bouwen eigen aanwas/terugdringen vergrijzing* (Gemeente Haelen)
- *Op een gezonde manier woningbouw plegen ten behoeve van de leefbaarheid van de kleine kern* (Belangen Vereniging Breedenbroek & Voorst)
- *WOZ taxaties zijn hoog, want men maakt te makkelijk gebruik van de verkoopwaarde* (Belangen Vereniging Breedenbroek & Voorst)
- *Woningbouw in kleine dorpen* (Dorpsbelang Boijl)
- *Organiseren aanvullende diensten en zorgverlening om te bereiken dat ouderen en mensen met een handicap langer in het dorp kunnen blijven wonen* (Dorpsraad Hoogeloon, Ad Pijnenborg)
- *Beleid ontwikkelen zodat koopwoningen eerst moeten worden aangeboden aan eigen bewoners en pas daarna aan buitenstaanders* (Stichting Dorpsraad Ravenswaay)
- *Starterswoningen* (Heurns Belang)
- *Boerderijsplitsing* (Heurns Belang)
- *Tweede woningen in dorpen (staan groot deel van het jaar leeg)* (Doarpsbelang 'De Fjouwer Doarpen')
- *Structurele nieuwbouw van woningen in kleine kernen* (Dorpsraad Onderdijk, Siem Grooteman)
- *Woningbouw in kleine kernen* (Dorpsraad Onderdijk, P. Kaarsenmaker)

Deelnemers aan deze werkgroep formuleren een voorstel richting Den Haag waarin de ongelijkheid in de kansen voor (rijke) stedelingen en starters/ouderen uit het dorp om een geschikte woning te vinden, meer in balans is. Er wordt gezocht naar initiatieven en vormen van woningbouw die passen bij het dorp en de behoeften die er liggen.