

Notitie aan de Gemeenteraad over de Woonzorgvisie 2023 - Dorpsvereniging Hèjje Mojjer 23-9-2024

Geachte leden van het college van B&W en van de gemeenteraad,

Namens de dorpsvereniging Hèjje Mojjer willen wij u onze complimenten geven voor de ontwikkeling van deze woonzorgvisie, waarin we ook de stem van Heijen in terug hebben kunnen lezen. Een stip op de horizon over dit onderwerp is van cruciaal belang. Als vertegenwoordigers van het dorp Heijen volgen wij met grote belangstelling deze ontwikkelingen en willen graag enkele belangrijke zorgpunten met u delen. Onze zorgen richten zich met name op het behoud van de leefbaarheid in ons dorp en de woonmogelijkheden voor zowel jong als oud. Wij hopen dat onze input zorgvuldig wordt meegenomen in de verdere besluitvorming. **Zorgpunten en vragen**

1. **Stakeholderoverleg en betrokkenheid bewoners** ○ **Vraag:** In de visie wordt gesteld dat er gesprekken zijn gevoerd met diverse stakeholders. Betreft dit de sessies rondom de woonvisie van 2021, of zijn er recente bewonersbijeenkomsten geweest?
 - **Opmerking:** Wij als bewoners van Heijen zijn niet recentelijk betrokken geweest bij nieuwe overlegsessies. Wij missen de directe betrokkenheid van onze dorpsbewoners bij het opstellen van deze nieuwe visie.
2. **Enquête woonzorgbehoefte** ○ **Vraag:** De visie verwijst naar een enquête over woonzorgbehoefte. Was deze enquête enkel gericht op zorg of omvatte deze ook de woonbehoefte? Waarom wordt er niet gerefereerd aan eerdere onderzoeken, zoals het onderzoek van Heijen in 2019?
 - **Opmerking:** Het dorpsonderzoek van 2019 liet duidelijk zien dat er een aanzienlijke behoefte bestaat aan woningen voor zowel jongeren als ouderen, die in hun eigen dorp willen blijven wonen. Deze behoefte lijkt onvoldoende weerspiegeld in de huidige plannen.
3. **Leefbaarheid en bevolkingsopbouw** ○ **Vraag:** Welke bevolkingsopbouw is volgens de gemeente nodig om de leefbaarheid van dorpen als Heijen te waarborgen? Is er een duidelijke ambitie vanuit de gemeente om een evenwichtige balans tussen jong en oud te behouden?
 - **Opmerking:** Een gezonde leeftijdsmix is essentieel voor het behoud van verenigingen, scholen en mantelzorgstructuren. Wij missen een gedetailleerde analyse van de bevolkingsopbouw per dorp in de huidige visie, terwijl dit een cruciale factor is voor de toekomst van onze kernen.
4. **Huishoudensontwikkeling en migratie** ○ **Vraag:** De visie stelt dat de groei van het aantal huishoudens grotendeels komt door migratie (+850 huishoudens). Hoeveel hiervan betreft buitenlandse arbeidsmigratie en hoeveel is binnenlandse migratie vanuit omliggende gebieden zoals Nijmegen of het Land van Cuijk?

- **Opmerking:** Tabel 4.1 geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling per kern. Voor Heijen is er sprake van een negatieve prognose in het basisscenario (-5), wat haaks staat op de daadwerkelijke woonbehoefte die wij in het dorp ervaren. Jongeren en jonge gezinnen die in Heijen willen blijven, worden hierin niet voldoende meegenomen.

	Basisscenario	Migratietrend	Inlopen woningtekort
Kern	2023		
	2023-2030	2023-2030	2023-2030
Heijen	895 -5	+70	+125

- **Vraag:** Hoe is de groei van +70 als gevolg van migratie opgebouwd voor Heijen, en wat is het effect daarvan op de leefbaarheid van ons dorp? Hoeveel van deze migratie betreft buitenlandse arbeidsmigranten en hoeveel binnenlandse migratie?
 - **Opmerking:** De focus lijkt vooral te liggen op het huisvesten van migranten, terwijl er onder onze eigen bewoners een duidelijke en langdurige vraag is naar woningen.
5. **Ambitie betaalbare woningen** ○ **Vraag:** In de visie wordt veel aandacht besteed aan betaalbare woningbouw. Echter, gezien de huidige marktontwikkelingen (gestegen bouwkosten, energieneutrale bouw) vragen wij ons af of de voorgestelde percentages nog realistisch zijn. Hoe voorkomt de gemeente dat projecten hierdoor stil komen te liggen?
- **Opmerking:** Mogelijk kan de gemeente overwegen opnieuw grondbeleid in te voeren, zoals eerder gebeurde in succesvolle projecten (bijv. Eekhoornstraat Heijen). Dit zou kunnen helpen om betaalbare woningbouw te blijven realiseren. Wij denken dan bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van de grond achter het voetbalveld.
6. **Gebruik van de bestaande woningvoorraad** ○ **Vraag:** Hoe kijkt de gemeente aan tegen het beter benutten van de bestaande woningvoorraad? Denk hierbij aan het splitsen van grote woningen of het ombouwen van leegstaande panden naar woningen.
- **Opmerking:** De bewonersdichtheid per woning daalt al jaren (nu gemiddeld 1,9 bewoner per woning). Door het splitsen van woningen of het ombouwen van lege panden, zoals de kerk, kunnen we inspelen op de woonbehoefte zonder grote nieuwbouwprojecten.

Voorstellen van de dorpsvereniging Hèjje Mojjer 1. Betrokkenheid van bewoners

Wij verzoeken de gemeente om aanvullende bewonerssessies te organiseren zodat de woonzorgvisie beter kan aansluiten bij de daadwerkelijke woonbehoeften van en ideeën die er al leven onder onze inwoners, ondernemers en verenigingen.

2. Bevolkingssamenstelling en leefbaarheid

Wij pleiten voor een gedetailleerde analyse van de bevolkingssamenstelling per kern. Een evenwichtige opbouw tussen jong en oud is essentieel voor de toekomst van onze dorpen. De gemeente zou duidelijke ambities moeten formuleren om deze balans te behouden of te herstellen.

3. **Transparantie in prognoses**

Wij vragen om meer transparantie in de cijfers die ten grondslag liggen aan de huishoudensontwikkeling per kern. Hoe worden de migratiecijfers berekend en welke invloed hebben deze op het woningbouwbeleid? Hoe verhouden deze cijfers zich tot de daadwerkelijke behoefte van de huidige bewoners?

4. **Flexibel woonbeleid**

Wij stellen voor dat de gemeente mogelijkheden onderzoekt om bestaande woningen beter te benutten, bijvoorbeeld door het splitsen van grote woningen of het ombouwen van leegstaande gebouwen. Dit kan een duurzame en effectieve manier zijn om het woningtekort op te vangen en de leefbaarheid te verbeteren.

Kortom.

Als dorpsvereniging Hèjje Mojjer vragen wij u met klem om onze zorgen en vragen serieus te nemen bij de verdere uitwerking van de woonzorgvisie. Het is van groot belang dat er naast migratietrends ook oog is voor de behoeften van onze eigen inwoners, zodat Heijen en andere dorpen in de gemeente Gennep leefbaar blijven voor jong en oud.

Wij vertrouwen erop dat u deze punten meeneemt in uw afwegingen en staan open voor een nadere dialoog om te komen tot een meerjarig uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groet,

Namens werkgroep wonen,



Voorzitter Dorpsvereniging Hèjje Mojjer