

**Aan het college van Burgemeester en Wethouders,
Aan de gemeenteraad van Woerden,**

Voor het Woonprogramma 2024-2029 zijn wij -makelaars, ontwikkelaars, woningcorporaties en bouwers- uitgenodigd voor 2 sessies.

Sessies geleid door een professionele dame van STEK, prima

Onze rol was aanhoren in beide sessies, m.a.w. onze inbreng is nihil.

Uit een gesprek eerder met wethouder Noorthoek is mij ook duidelijk geworden dat u als lokale overheid een opdracht/ opgaaf hebt van de Rijksoverheid wat een groot deel van de totaal beschikbare bouwcapaciteit (ruimte) in beslag neemt. Als dat zo is te respecteren.

Keerzijde is dat u vanuit de onafhankelijke en gezonde woonconsument en vanuit de vrije markt niet op veel complimenten kunt rekenen de komende jaren, u hebt hen in Woerden niet of nauwelijks iets te bieden. Sterker de bouwplannen van deze groepen -particulieren en ondernemers- worden getoetst aan regels die niet gemaakt zijn voor deze doelgroepen en hun wensen, met allerlei fricties tot gevolg.

Grondgebonden wonen en vrije sector het zal er minimaal zijn.

Is het er wel zal het duurder en duurder worden, het verschil tussen rijk en arm zal verder uit elkaar groeien

Ik wil nog iets opmerken over uw voorkeur, beter gesteld de exclusiviteit, van de Woningcorporatie bij toekomstige woningbouw bij bepaalde doelgroepen woningen.

- Monopolyposities verlagen de creativiteit en bij gebrek aan concurrentie zal het de prijs opdrijven.
- In de stukken valt te lezen dat Snellerpoort een lagere grondopbrengst zal kennen door meer woningen in het sociale en goedkope domein te plaatsen.

Globaal 7 miljoen.

Maar er staat nog twee zaken;

de Woningcorporatie wordt vrijgesteld van bepaalde kwaliteitsverplichtingen

de lagere grondopbrengst moet goedge maakt worden door de vrije sector

M.a.w. geformaliseerd wordt dat er lagere kwaliteit wordt geaccepteerd (breekt u op over 10-20-30 jaar)

Het verder verhogen van de kostprijs bij vrije sector vindt plaats door het verplaatsen van kosten.

Ik ben op de 2 sessies geweest en complimenten voor de voorzitter van de sessies maar op inhoud geen nut dat wij als marktpartijen hierbij zijn.

Het lijkt mij ook goed dat u duidelijk maakt dat het beleid, een beleid is opgesteld door de gemeente zonder de marktpartijen, wij zijn geïnformeerd en niets meer.

De woningbouw moet de vergrijzing faciliteren

De komende 45 jaar zijn er voldoende woningen met uitzondering voor de oudere.

De vergrijzing vraagt om 750.000 extra woningen de komende 45 jaar

[Dat is de conclusie uit een recent onderzoek van het CBS.](#)

Bouwen voor de starter

Op het 1e oog doe je dat door een starterwoning te bouwen. Dan heb je voor 1 bewoner/ gezin een huis gebouwd.

Een nieuwe woning opleveren voor de 3e generatie babyboomer (60+) maakt dat er in de ketting nog 3,6 tot 3,8 woningen beschikbaar komen

[Bron: CBS](#)

Uit onderzoek bij de NVM komt naar voren komt dat van de vrijkomende woningen in deze keten circa 50% bij de starters terecht komen.

Ook blijkt dat bij een verhuizing naar een nieuwe woning de meeste verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd bij woningen

Bouwen voor starters is dus bouwen voor de oudere en dat zal het woningtekort veel sneller doen teruglopen en de woningkwaliteit doen verbeteren.

Beleid en behoefte matchen hier niet.

Succes met de woningprogrammering

Met vriendelijke groet,

Jacques de Koning

Uw NVM Register Makelaar & Taxateur

Haven 7 | Woerden

T 0348-488005 | 06-22791738

E jacquesdekoning@dekoningwonen.nl

W www.dekoningnieuwbouw.nl/