

Aan: Gemeenteraad van Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden
CC: College van B&W, Woerdense Courant en AD

Woerden, 17 april 2023

Onderwerp: Visie en bezwaar tegen flexwoningen aan het Weidepad

Geachte raadsleden van de gemeente Woerden,

Vorige maand is er door de Woerdense VVD een initiatiefvoorstel ingediend omtrent het uitvoeren van nader onderzoek t.b.v. realisatie van flexwoningen in Woerden. Daarbij is tevens een mogelijke locatie benoemd, namelijk het weiland tegenover het Molenvlietpark tussen de Parklaan en het Weidepad. U zult begrijpen dat wij als direct belanghebbenden zwaar teleurgesteld alsook furieus zijn over dit voorstel en over het feit dat we amper tot niet geïnformeerd zijn en niet worden gekend in de besluitvorming. De onrust en onvrede in de wijk neemt met de week toe. Wij zullen dan ook collectief in opstand komen tegen het voorgenomen plan om op deze groene locatie flexwoningen te bouwen.

In deze brief verwoorden wij - als buurtbewoners van dit betreffende weiland gebied - onze visie op en onze zorgen rondom dit ingediende voorstel.

Allereerst twijfelen wij als betrokken inwoners van Woerden wat nu de toegevoegde waarde is van flexwoningen in onze mooie woonplaats. Daarbij komt ook de vraag centraal te staan waarom we als gemeente Woerden niet meedoen aan de Regiodeal. Vervolgens geven we onze zienswijze op de locatiekeuze en dan specifiek de benoemde locatie in Molenvliet, waarvan wij als buurtbewoners weten dat dit geen logische keuze zou zijn in dit specifieke vraagstuk.

I. Flexwoningen een oplossing?

Is flexwonen wel een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben? In de Nationale Woon- en Bouwagenda spreekt de overheid de ambitie uit om tot 2030 15.000 flexwoningen per jaar te bouwen (Ministerie van BZK, 2022). De veronderstelling is daarbij dat het snel neerzetten van dit soort woningen kan helpen om dringende woningnood te verlichten. In onder meer het vorig jaar verschenen rapport¹ van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), worden er echter kritische kanttekeningen geplaatst bij flexwonen als 'redder van de woningmarkt'. Het PBL geeft ons inzicht in de complexiteit van het bouwen van flexwoningen en tevens in het belang wat er binnen dergelijke projecten continue moet zijn voor de omgeving en de te huisvesten mensen.

Zou u als gemeente niet eerst de vraag moeten beantwoorden of je met tijdelijk bouwen de woningnood wel echt helpt oplossen? Dit is namelijk niet een tijdelijk, maar een structureel probleem in Nederland. Dit blijkt ook uit de enorme lijst met "zoekenden" die zich hebben ingeschreven bij woningcorporaties. Gemeenten en corporaties kunnen hun mensen en middelen immers maar voor één ding tegelijk inzetten. Ook het PBL concludeert in haar rapport dat tijdens de bouw van flexwoonprojecten het een uitdaging is ervoor te zorgen dat de inzet van capaciteit bij gemeenten en corporaties niet alle of veel aandacht voor de ontwikkeling van permanente woningen wegneemt.

¹ <https://www.pbl.nl/publicaties/flexwoningen-als-aanvulling-op-het-woningaanbod>

Zijn flexwoningen wel zo sociaal?

Daarbij is het een toenemend vraagstuk of het realiseren van flexwoningen wel zo sociaal is. Projecten met flexwoningen uit het recente verleden tonen aan dat dit type woningen veelal worden gebruikt om de standaard in bouwkwaliteit terug te brengen en voor met name minder kansrijke groepen op de woningmarkt een B-kwaliteit te realiseren. De woningen zelf zijn meestal niet heel groot en de (flex)huurcontracten zijn van tijdelijke aard. Tijdelijke woningen en tijdelijke huurcontracten tasten de huurbescherming aan en zorgen er uiteindelijk voor dat je als huurder méér betaalt voor minder woning, ten opzichte van gewone huizen die - minstens - vijftig jaar blijven staan. Dit alles zie je uiteindelijk terug in de (armoedige) uitstraling van de woningen.

Flexwoningen op voorhand niet goedkoper

Er bestaan grote verschillen tussen flexwoningen, die variëren van omgebouwde zeecontainers tot demontabele woningen die voldoen aan het Bouwbesluit voor nieuwbouw. Afhankelijk van de keuze voor een specifieke kwaliteit van de woning zal de investering hoger of lager uitvallen. Het bouwen van flexwoningen is daarom niet op voorhand veel goedkoper dan het bouwen van permanente woningen.

Een tweede factor is de locatie: kosten voor grond en infrastructuur spelen ook een belangrijke rol in de businesscase. Zeker wanneer infrastructurele investeringen als riolering, elektriciteit en wegen alleen voor de tijdelijke woningen moeten worden aangelegd, lopen de kosten al snel heel hoog op. Daarbij kan de aanleg van deze voorzieningen ook voor vertraging van de betreffende projecten leiden en dat drukt bij een beperkte exploitatieperiode sterk op het rendement.

Tot slot trekt het Planbureau voor de Leefomgeving de conclusie dat de investeringen in flexwonen zich - in financieel opzicht - vaak niet terug verdienen. De meeste projecten bieden woonruimte voor doelgroepen met een kleine portemonnee. Het inkomstenpotentieel van de inzet op flexwonen is hierdoor vaak beperkt, terwijl de uitgaven aan beheer en leefbaarheid, bijvoorbeeld in de vorm van huismeesters en woonbegeleiders, hoger uitvallen dan in andere woonsegmenten. Ook mutatiekosten en reparatieonderhoud vallen vaak wat hoger uit. Kortom, het bouwen van flexwoningen is niet per definitie goedkoper dan het bouwen van permanente woningen.

II. Regiodeal

Dit jaar start in de provincie Utrecht de bouw van 1500 hoogwaardige tijdelijke flexwoningen. Dat is de uitkomst van de Regiodeal Flexwonen tussen het ministerie van BZK, de provincie Utrecht, de stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) en de gemeenten Utrecht, Houten, IJsselstein, Rhenen, Wijk bij Duurstede, Eemnes, Bunnik, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug en Montfoort. Hiervan worden er 1000 in de gemeente Utrecht gerealiseerd en 500 in de overige deelnemende gemeenten. Het Rijk stelt hiervoor 18 miljoen euro beschikbaar.

Waarom doet Woerden niet mee?

De gemeente Woerden is hier derhalve niet bij aangesloten. Uit ons gesprek met de opsteller van het initiatiefvoorstel (Florian Bos), kwam de ontvondende conclusie dat Woerden simpelweg te laat was met aanmelden. Wat zegt ons dit over de werkelijke ambities van onze gemeente op dit specifieke punt? Los van de gemeente Utrecht nemen de overige tien gemeenten gemiddeld 50 woningen voor haar rekening in deze Regiodeal. In het voorstel van de VVD wordt voor Woerden gesproken over een substantieel aantal tussen de 100-250 flexwoningen, waar de financiële bijdrage van het Rijk nog een onzekere factor is. Dit valt niet te rijmen met de Regiodeal, waar men door regionale samenwerking wel optimaal gebruik kan maken van gedeelde kennis en regelingen van het Rijk².

² <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/handen-op-elkaar-voor-bouw-1500-flexwoningen>

Gemeente Woerden doorloopt een omgekeerde procedure

Het heeft er alle schijn van dat er binnen de gemeente Woerden op dit moment een omgekeerde procedure doorlopen wordt. Mede ingegeven door het initiatiefvoorstel van de VVD, lijkt de focus van de politiek en de ambtenarij nu primair op de locatie te liggen. Dit is geen logisch en zorgvuldig proces. Zo is te lezen in het initiatiefvoorstel dat er 'onderzoek gedaan moet worden naar (wensen van) spoedzoekers ten aanzien van de woningen en de voorzieningen op basis van gegevens en informatie van Cazas'. Dit lijkt toch de basis om van daaruit te komen tot concreet beleid en visie op flexwonen. Zodra deze aspecten kaderstellend zijn, kan er pas toegewerkt gaan worden naar gebiedsonderzoek en het vergelijken van de diverse locaties.

III. Locatiekeuze

We zijn ons terdege bewust van het feit dat de keuze voor een locatie altijd spanning en weerstand zal oproepen bij de mensen die daar direct mee te maken hebben. Zeker rondom een onderwerp als deze, kan het leiden tot vragen, onzekerheid en teleurstellingen. Zo zult u als gemeenteraad begrijpen dat het benoemen van enkel een mogelijke locatie in een initiatiefvoorstel, ditzelfde gevoel oproept bij de betrokken buurtbewoners. Waarom wordt er een enkele locatie benoemd en op basis van welke argumentatie kom je tot deze specifieke locatie?

In het initiatiefvoorstel lezen we als argument dat 'deze grond van de gemeente Woerden is en aansluit op bestaande bebouwing'. Op zich is dit een valide motivatie, maar dat geeft nog steeds geen antwoord op de vraag waarom enkel dit weiland dan een geschikte locatie kan zijn. Als we deze criteria loslaten op de kaart van Woerden (en de kernen eromheen), zien we namelijk veel meer locaties die in bezit zijn van de gemeente Woerden en aansluiten op bestaande bebouwing. Waarom worden deze locaties straks niet meegenomen in een gedegen gebiedsonderzoek, nadat allereerst behoeften en beleid zijn onderzocht en vastgesteld? Wellicht kan daarna de conclusie worden getrokken dat bijvoorbeeld meerdere kleinschalige locaties beter aansluiten bij behoeften en de visie.

Een goede locatie maakt werk met werk mogelijk

Zoals de VVD zelf aangeeft in het initiatiefvoorstel kan er met een doordachte locatiekeuze mogelijk werk met werk gemaakt worden. Dit kan door het plangebied zo aan te leggen en in te richten dat de infrastructuur ook bruikbaar is voor gebruik na de tijdelijke huisvesting. We zien het dan ook als positief dat het College twee locaties (Snellerpoort en het stationsgebied) heeft toegevoegd aan haar zoektocht naar geschikte oplossingen voor gemengd wonen met statushouders. Beide locaties passen -in tegenstelling tot het weiland in Molenvliet- veel beter in deze denklijn.

IV. De locatie Molenvliet

Verder willen wij de gemeenteraad graag meenemen in onze zorgen en bezwaren rondom de mogelijke locatie in Molenvliet die nu onderzocht wordt. Als buurtbewoners zijn wij immers bekend met de omgevingsfactoren en leven wij dag in, dag uit in het gebied. Wij proberen u zo van informatie en argumenten te voorzien, die u mogelijk later niet in een RIB of raadsvoorstel krijgt te lezen.

Locatie moet aansluiten op doelgroep

De vraag wat een locatie geschikt maakt voor tijdelijke woningbouw is niet een-twee-drie beantwoord volgens het onderzoek van het PBL. Het PBL kijkt daarbij naar 'het type flexwoner dat in een gebied past en meent dat de dichtheid van de flexwoningen moet passen bij het gebied. Indien dat niet doordacht en in balans is, zal het de aard van een buurt sterk aantasten'.

Van de drie aangewezen locaties, ligt Molenvliet het verst van de stad en het station en rijden er enkel op afroep bussen door de wijk. Het idee is dat dat de flexwoningen door starters, studenten, gescheiden personen, statushouders en/of arbeidsmigranten worden bewoond. Een deel van deze

doelgroep / potentiële bewoners zal (of moet) gebruik willen maken van het OV en de voorzieningen in de stad. Het klinkt daarom logischer om woningen dicht(er)bij het station en de stad te realiseren.

Hoe zit het met de Groene zone en de Rode contouren?

Het perceel vormt een groene zone met het wijkpark en het groen rondom de sportvelden. Niet alleen wijkgenoten, maar veel Woerdenaren ervaren de rust en recreatieve functie van het Weidepad wat naast het betreffende weiland loopt. Woerden heeft een beperkt aantal locaties waar men zo dichtbij van de dieren (o.a. koeien, schapen, konijnen en vogels) kan genieten. De komst van de lammetjes en de kalfjes in het voorjaar, trekt dagelijks honderden volwassenen en kinderen richting het betreffende perceel. Dit zorgt voor veel enthousiasme bij de passanten en bewoners. Niet alleen het voorjaar en de zomer, maar ook in de herfst en winter worden er veel foto's gemaakt van het weiland door voorbijgangers.

Daar komt bij dat volgens de officiële gegevens van de gemeente en de provincie³ het perceel buiten de rode contouren/BSD contour (Bestaand stads- en dorpsgebied) ligt. Door de provincie is een grens rond de kernen vastgesteld, waarbuiten het beleid voor het landelijk gebied geldt en waar bebouwing een ongewenste functie is. De ruimte binnen het stedelijk gebied kan in beginsel bebouwd worden, maar waardevol groen gebied kan niet zomaar worden weggehaald. Nog maar kort geleden heeft de provincie geoordeeld dat het niet wenselijk is om de groene zone bij de Wulverhorst te gebruiken voor een bedrijvenlocatie. Waarom is het plan dan nu om twee kilometer verderop wederom het groen buiten de rode contouren op te offeren?

Bestemmingsplan is groen

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft voor de betreffende locatie de bestemming 'groen'⁴. Om überhaupt (tijdelijke) woningbouw te kunnen realiseren zal het bestemmingsplan aangepast dienen te worden naar 'wonen'. Dit lijkt toch niet het meest voor de hand liggend, wanneer men beoogd snel tijdelijke woningen te realiseren.

Bouwrijp maken van de grond wordt heel duur

Het zal in onze ogen veel tijd en geld kosten om de grond tussen het Weidepad en de Parklaan bouwrijp te maken. De weilanden bestaan uit zachte en natte veengrond en biedt ruimte aan water; bij regenval loopt het altijd onder. Het zal dan ook lange tijd duren voordat deze grond stabiel is gemaakt. Ter illustratie: de zuidelijke randweg heeft drie á vier jaar moeten inklinken en vertoonde in het 1^e jaar na openen al scheuren, waardoor de weg tijdelijk afgesloten moest worden. Sneller is flexwoningen te realiseren op een locatie waar er een harde of stabiele ondergrond is en waar een bestaande infrastructuur gebruikt kan worden.

Omgevingsfactoren zijn verre van ideaal

Als bewoners grenzend aan het Weidepad, kunnen wij objectief oordelen over fijnstof en de ervaren geluidsoverlast van de snelweg, randweg en het spoor. Aangezien de flexwoningen nog dichter richting deze wegen komt te liggen, zal er - naar ons idee - sprake moeten zijn van zeer goede isolatie. Daarbij stelt het Bouwbesluit bovendien lagere eisen aan tijdelijke woningen voor isolatie, geluidbelasting, daglichttoetreding en buitenruimte.

Ook de naastgelegen schietvereniging zorgt voor geluidsoverlast. Ondanks dat het zwaardere kaliber in de bunker onder de grond wordt gebruikt, is het geluid van de dreunen over het weiland goed hoorbaar. Daarbij dient u als gemeente zich in alle oprechtheid af te vragen welke doelgroep u direct

³ <https://utrecht.maps.arcgis.com/apps/Cascade/index.html?appid=d76648a3c1814e4c850e7720c7d79bf0>

⁴ <https://www.planviewer.nl/kaart?imro=NL.IMRO.0632.molenvliet-boH1?c=20230406202321>

naast een schietvereniging wilt huisvesten. Iedereen die met vormen van geweld te maken heeft gehad, kan niet met goed fatsoen op zo'n locatie geplaatst worden.

Bezwaarprocedures zijn zeker te verwachten

Op dit onderdeel zullen wij onze verwachtingen met u delen. Aangezien deze locatie zeer dichtbij de bestaande woningen is en mensen direct raakt in hun leefgenot, zal een keuze voor deze locatie onherroepelijk gaan leiden tot bezwaarprocedures en schadevergoedingen (planschade). Dit zal tot vertraging in de procedures leiden en de kosten voor de gemeente zullen automatisch stijgen. Als direct belanghebbende hebben we juridisch de mogelijkheid om in bezwaar, beroep en hoger beroep te gaan tegen de RO-procedure. U zult begrijpen dat wij van dit 'recht' gebruik zullen maken.

Ook in het eerder benoemde rapport van het PBL staat helder omschreven dat 'bouwen in of pal naast een bestaande wijk kan leiden tot vertragingen en oplopende kosten wanneer er onvoldoende draagvlak is. Daarmee is (potentieel) draagvlak een belangrijke factor voor het succesvol snel realiseren van flexwoningen. Bewonersweerstand en de benodigde gemeentelijke inzet op het creëren van draagvlak hebben ertoe geleid dat een aantal van de door ons onderzochte projecten duurder uitvielen dan begroot'.

Oog voor de sociale kaart van Woerden

Het laatste onderdeel van onze zienswijze richt zich op het sociale aspect binnen de wijk Molenvliet. Uit statistieken⁵ blijkt dat (van alle wijken in Woerden) Molenvliet bijna het hoogste aantal huurwoningen heeft (in %). Onderverdeeld in huur-corporatie en overige huur, heeft Molenvliet voor huurwoningen bij een corporatie zelfs de hoogste percentages samen met het Schilderskwartier. In onze ogen is het zeer onwenselijk om deze (on)balans in een wijk nog verder scheef te trekken. Als wijk merken we al regelmatig de diverse uitdagingen die diverse woonvormen en sociale lagen met zich meebrengen. Als gemeenteraad zult u hier oog voor moeten hebben.

V. Tot slot

Dit uitgebreide schrijven geeft aan dat we als buurtbewoners enorm begaan zijn met alle risico's en uitdagingen die op ons af komen. We zijn ons inmiddels aan het verenigen en bepalen welke stappen we in deze fase al kunnen zetten. Daarnaast maken we ons veel zorgen en vragen ons af hoe het kan dat een onvolledig initiatiefvoorstel resulteert in het proces waar we nu in zitten. Dat er op dit onderwerp drie ontwikkellocaties zijn aangewezen is zodoende al bijzonder te noemen, als men bedenkt dat het in een stad als Woerden veel aantrekkelijker (en vaak goedkoper) is om kantoorgebouwen te transformeren. Het gebouw staat er immers al, de ontwikkeltijd is relatief kort en omwonenden hebben zelden bezwaar tegen transformatie.

In een tijd waarin de gemeente Woerden kampt met hoge schulden, verwachten we als inwoners ook dat de gemeenteraad op een realistische manier kijkt naar de (voorgenomen) projecten en wensen die er zijn. Hoe passen eventuele plannen rondom flexwoningen in dat licht afgezet tegen bijvoorbeeld zaken als sport, cultuur, sociale zaken, openbare ruimte en niet te vergeten permanente woningbouw?

U moet zich realiseren dat door dit initiatief bewoners met ontzettend veel vragen zitten, dat we ons niet serieus genomen voelen en dat dit veel spanning/onrust met zich mee brengt. Daarom benadrukken wij dat we gehoord worden en willen een aantal concrete stappen met u afspreken:

1. We roepen de gemeenteraad op om rondom dit onderwerp bij het College van B&W een zorgvuldig proces af te dwingen. Zoals in het initiatiefvoorstel wordt aangegeven, dient er een haalbaarheidsonderzoek te worden gedaan naar flexwoningen in Woerden. De minimaal te


⁵ <https://allecijfers.nl/ranglijst/woningkenmerken-per-buurt-in-de-gemeente-woerden/#table1>

onderzoeken punten staan reeds benoemd in het voorstel. Dat betekent dus niet enkel een onderzoek naar deze (mogelijke) locatie.

2. We verlangen dat we als buurtbewoners door de gemeente worden meegenomen in dit gehele traject. Een goed begin is van cruciaal belang voor participatie bij dit soort projecten: betrek ons!
3. We willen met u (en uw fractie) verder in gesprek over dit onderwerp om onze visie en zorgen nader toe te lichten.

Graag ontvangen wij binnen 14 dagen een inhoudelijke reactie van u.

Namens de initiatiefnemers,

Naam	Adres	Handtekening
		

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Molenvliet West 2

