

Reactie Strategische Regiovisie

Groot Hontenisse

april 2021

Wonen:

Dit loopt als een rode draad door visies, door wat kernen/dorpsraden in onze gemeente(-n) aangegeven als belangrijk voor leefbaar houden van onze kernen. Behoud van scholen, kinderopvang, verenigingen, voorzieningen.

De druk op de woningmarkt is groot.

Dat zien we om ons heen. Dat horen we van dorpsraden, van makelaars, van mensen die graag in onze kernen willen blijven wonen of komen wonen.

De nieuwbouw in onze gemeente is zeer beperkt. Zeker als het gaat om de zgn niet grote kernen. Het woord verstedelijking is hier niet op zijn plaats. Verdorperlijking geeft een andere dimensie aan deze visie.

Levensloopbestendige woningen zijn er onvoldoende. Gevolg is dat ouderen in hun (te grote) woning, met (te grote) tuin blijven wonen. Niet goed voor deze doelgroep die graag in de eigen kern wil blijven wonen. Het tweede gevolg is concentratie van ouderen in met name Hulst en Kloosterzande. In andere kernen zijn te weinig geschikte woningen. Derde gevolg is dat er geen doorstroming plaats vindt. Jongeren krijgen hierdoor minder kans op een woning.

Vierde gevolg is dat de huizenprijzen stijgen, waardoor de starters uit de markt geduwd worden.

Het beeld dat er niet gebouwd mag worden in de kernen is dodelijk. Het argument van "er is geen behoefte om in kernen te bouwen" gaat hiermee niet op.

Als er initiatieven zijn dan worden die vanwege onvoldoende ladderruimte afgewezen.

De groei van de bevolking in 2020 in de gemeente Hulst was +19. Dat is niet iets om trots op te zijn. na Vlissingen en Sluis de slechtst scorende gemeente.

De markt krijgt geen kans om plannen die men wil ontwikkelen, ook in kleine kernen, te realiseren. Het risico ligt bij de ontwikkelaar. Als deze markt ziet, dan moet daar ruimte voor zijn.

De leefbaarheid van onze kernen, van onze gemeente, zal baat hebben bij levensloopbestendige woningen, en ruimte voor nieuwbouw.

Helaas zijn het de regels die bouwontwikkelingen, de woonmogelijkheden voor ouderen, starters, doorstromers en nieuwbouwers heel erg beperken. De leefbaarheid wordt daarmee tegengewerkt.

We kunnen nu mooie visies opstellen , maar zolang de ladderruimte, met beperkingen het eindstation is, hebben visies hierover nauwelijks zin. We moeten kijken naar de huidige ontwikkelingen, naar het belang van inwoners en kandidaat-inwoners .

Wijzig de regels. Regels zijn er voor mensen, niet andersom Kansen voor kernen, kansen voor mensen.

We hebben navraag gedaan bij makelaars in onze gemeente. De conclusies uit dit onderzoekje:

- veel vraag, weinig aanbod
- als prijs/kwaliteit goed is, dan wordt er op korte termijn verkocht
- verwachting kleine prijsstijging
- te weinig bouwmogelijkheden

- woningmarkt op slot
- doorstroming niet mogelijk
- voor starters lastig
- tot 200.000 te weinig aanbod
- 200.000-300.000 soms ongezien, een bod, om toch kans te hebben
- overbieden is standaard
- geen bouwplannen in gemeente
- veel vraag naar instapklaar
- vraag naar huur tussen 700-1200
- vraag naar tiny-houses
- vraag naar houtbouw
- tekort aan betaalbare woningen stijgt
- woningmarkt is booming
- gemiddelde verkooptijd is 3 weken
- merendeel boven de vraagprijs
- te weinig te koop bij makelaars
- probleem geen grote doorstroming / geen projecten van bvb 50 appartementen of nieuwbouw
- jonge mensen die stuk grond willen kopen en zelf bouwen, hebben geen mogelijkheid
- bouwgrond is hard nodig
- vraag naar levensloopbestendig is groot
- transformeerbaar bouwen
- woningaanbod in kernen verbeteren
- woningen en voorzieningen gaan samen, als een wegvalt, heeft dat problemen voor het andere
- twijfel om huis te verkopen, omdat er geen perspectief is om binnen bepaalde tijd een andere woning te hebben.

Verbinding:

Wij missen in de visie, de Westerscheldetunnel. Onze enige rechtstreekse verbinding met overig Nederland. Helaas een tolweg. In het rapport Tolweg of tol weg, en in het rapport dat gemaakt is in opdracht van het Rijk, staan de positieve effecten voor Zeeland genoemd. We zien dit graag opgenomen in de Regiovisie. Naast het positieve effect voor Zeeland, betekent het ook een gelijkwaardige behandeling van Zeeland tov overig Nederland.