

Aan de gemeenteraad van Montfoort

Betreft: woningbouwplanning Linschoten

### **Nieuwbouw is nodig**

Het is goed voor Linschoten dat er weer woningen gebouwd worden. Zo kunnen Linschotenaren hun woonsituatie binnen het dorp aanpassen aan hun veranderende huishoudenssituatie en woonwensen. Dat zorgt op individueel niveau voor prettig woongenot en op maatschappelijk niveau voor een stabiele bevolkingssamenstelling en sociale cohesie.

### **Aandachtspunten**

Voor de mate waarin dit zal slagen zijn twee punten van belang:

1. Het creëren van een aanbod dat kwalitatief aansluit op de woonwensen van de Linschotenaren (bouwen we de juiste woningen?);
2. Het op de markt brengen van woningen in het tempo dat aansluit bij de Linschotense vraag (bouwen we de woningen in het juiste tempo?).

Anders gezegd: wanneer in korte tijd veel woningen op de markt zouden komen, komen deze vooral bij niet-Linschotenaren terecht; landelijk is er immers vraag genoeg. Wanneer de woningen ook nog eens kwalitatief niet passen bij de vraag uit Linschoten wordt dit effect nog eens versterkt. We zagen dit in de recente nieuwbouw aan de Jacob Barneveldstraat en wat eerder in heel Voorvliet. Hier zijn veel mensen van buiten Linschoten komen wonen.

### **Verschillende belangen**

We zijn ons ervan bewust dat de belangen van de Linschotenaren (en daarmee van de gemeente) kunnen botsen met die van projectontwikkelaars. Ontwikkelaars bouwen het liefst in een betrekkelijk hoog tempo woningen waaraan zoveel mogelijk te verdienen valt, ongeacht of deze ten goede komen aan de lokale bevolking. In de huidige krappe woningmarkt kunnen deze partijen bouwen wat ze willen; er is toch wel vraag naar. Het bouwen van veel (middel)dure koopwoningen is dan vaak het gevolg. Maar dit zijn niet de woningen waarop Linschoten zit te wachten.

### **De gewenste woningen**

Welke dat wel zijn heeft de gemeente enkele jaren geleden laten onderzoeken door bureau Companen. Meer specifiek voor Linschoten heeft het Dorpsplatform een enquête gehouden, waaruit bleek dat vooral behoefte is aan:

- Voor starters/jongeren tot 30 jaar, koop of huur, alleen of met z'n tweeën – 40 à 50 m<sup>2</sup>
- Voor vitale senioren tot plm 80 jaar, koop of huur – 100 m<sup>2</sup>
- Voor senioren met een zorgvraag vanaf 80 jaar – mogelijk in een soort 'complex' ('Knarrenhof')

Wanneer op deze manier gebouwd wordt, is het bouwen in het middensegment voor gezinnen niet nodig omdat de vrijkomende woningen van de vertrekkende ouderen, met name in Rapijnen, veel aanbod van dit soort oplevert. Dat zich dit zal voordoen is aannemelijk, omdat de laatste tijd veel van de bestaande woningen in Linschoten aan Linschotenaren zijn verkocht (afgaande op onze eigen waarnemingen Funda). Daarmee wordt nog eens heel duidelijk dat Linschotenaren graag in Linschoten blijven wonen. En ook daadwerkelijk doorstromen als er een passende woning is.

## **Het gewenste bouwtempo**

Een constante gematigde bouwstroom helpt zoveel mogelijk Linschotenaren aan een passende woning, waardoor veel verhuizingen binnen het dorp plaatsvinden en de sociale cohesie bevordert wordt. Het voorkomt dat mensen uit het dorp moeten vertrekken, omdat er geen woning voor hen is. En het stimuleert mensen door te stromen naar een voor hen meer passende woning en daarmee voor anderen een woning vrij te maken. De afgelopen decennia is het bouwen met horten en stoten gegaan. Dat dreigt nu weer te gebeuren als Park Rapijnen en terrein Snel – De Goederen in dezelfde periode op de markt komen.

## **Conclusie**

Wij bevelen aan de geplande nieuwbouw in Linschoten zoveel mogelijk ten goede te laten komen aan de wensen van startende en doorstromende Linschotenaren. Dat lukt alleen wanneer de juiste woningen (kwalitatieve differentiatie) in een gematigd tempo (kwantitatieve differentiatie) op de markt worden gebracht. Twee bouwprojecten die parallel aan elkaar lopen leidt tot een te hoge productie.

## **Wij stellen voor:**

1. het college op te dragen de woningbouwplanning voor Linschoten te actualiseren en de op te leveren nieuwbouw in Park Rapijnen, terrein Snel – De Goederen en andere locaties (hopelijk de Nieuwe Vaart) uit te smeren over de periode 2025 – 2035.
2. het college op te dragen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de aangetoonde woningbehoefte van Linschotenaren en af te zien van het bouwen van eengezinswoningen in het middensegment.

Vriendelijke groet,

Hans van Elzakker  
Frank van Hoorn

cc verzonden aan Dorpsplatform