

Kernvisie Wonen Gorssel laat jongeren in de kou staan

De Kernvisie Wonen Gorssel van februari 2023 legt vast op welke locaties nieuwbouw zou moeten komen en in welke categorieën. Bij de categorie sociale huur gaat de Kernvisie volledig de mist in. Niet alleen wordt een onjuiste voorstelling van zaken gegeven, de aantallen sociale huurwoningen zijn volstrekt onvoldoende om jongeren en anderen vast te houden.

Een half jaar geleden heeft de initiatiefgroep jongerenhuisvesting (inmiddels werkgroep van de dorpsraad) een enquête onder jongeren gehouden. Die enquête is ruim honderd keer ingevuld; dat representeert honderd jongeren die graag in Gorssel willen blijven wonen en nu niks kunnen vinden. Iets meer dan de helft wil graag een koopwoning, maar zal gezien de verkoopprijzen op huur aangewezen zijn. Er is dus een behoefte aan zeker vijftig betaalbare huurwoningen voor Gorssel voor alleen jongeren. Deze jongeren zijn vrijwel allemaal actief in lokale verenigingen. Er moet de gemeente en lokale partijen alles aan gelegen zijn om deze jongeren vast te houden, met het oog op de leefbaarheid van de kernen.

Op welke punten slaat de Kernvisie de plank dan mis en moet deze gecorrigeerd worden? Er zijn twee wezenlijke punten.

Om te beginnen zouden er in Gorssel 45 sociale huurwoningen nieuw gebouwd worden, terwijl er 39 (van de Bloemenkamp) gesloopt worden. Een netto uitbreiding van zes stuks. Want de afgelopen vijftien jaar waren deze woningen in gebruik als sociale huur. De gemeenteraad heeft twee jaar geleden een motie aangenomen dat de 39 sociale huur van de Bloemenkamp terug moeten komen. Dan moeten deze dus niet meegeteld worden als uitbreiding nieuwbouw.

Als tweede punt valt op te merken dan in de Kernvisie wordt voorgesteld dat de 45 sociale huurwoningen 33 procent van de totale uitbreiding zijn (p.10). Dat is onjuist omdat de middenhuur woningen niet worden meegerekend. Het juiste percentage is slechts 21 procent sociale huur. De werkelijkheid is nog schrijnender als rekening wordt gehouden met de sloop van 39 Bloemenkampwoningen; een uitbreiding van zes woningen betekent een percentage van 3 procent uitbreiding sociale huurwoningen.

Het aandeel sociale huurwoningen moet dan ook substantieel omhoog en Habion/VGZ moet daarin volgens ons een aandeel leveren. Door hun ingrijpen verdwijnen er 39 sociale huurwoningen. De gemeente kan stevig positie kiezen en forceren dat Habion tenminste een deel weer terugbouwt als sociale huurwoningen. Dat vermindert tevens de financiële druk op IJsseldal Wonen, zodat zij makkelijker de andere nodige sociale huurwoningen kunnen realiseren.

Verder zouden we nog kunnen opmerken dat landelijk wordt voorgeschreven om van alle nieuwbouw tenminste 30 procent als sociale huurwoning te realiseren. Dat wordt nergens in de gemeente Lochem gehaald. Daar mag van de gemeente enige ambitie en een voortrekkersrol worden verwacht.

In afwachting van de ontwikkelingen roepen we de gemeente ook op om in Gorssel snel tijdelijke woningen te realiseren om te voorkomen dat we de jongeren verliezen voor het dorp.

De jongerenhuisvestingswerkgroep van de dorpsraad Gorssel
Jur Bötzel, Verena Peters, Linda Sanders en Ronald Wiegers