

Gemeente Gouda

T.a.v. de Gemeenteraad

Burgemeester Jamesplein 1

2803 PG Gouda

griffie@gouda.nl

Gouda, 8 juni 2021

Betreft: ontwikkeling Van Loon locatie

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ik ben betrokken met mijn makelaardij als verkopend makelaar bij de ontwikkeling WonenVanLoon.

Deze brief stuur ik u echter vanuit mijn hoedanigheid als NVM Woningmarktconsultant en richt mij tot u in verband met de beslissing die de gemeenteraad moet nemen inzake het bestemmingsplan ter plaatse van de Van Loon locatie (WonenVanLoon) aan de Ridder van Catsweg te Gouda.

Er zijn de nodige bezwaren gekomen van omwonenden. Daar heb ik alle begrip voor. Voor de omwonenden gaat het nodige veranderen als deze ontwikkeling doorgaat. De ontwikkeling vindt echter plaats op een reeds sterk verstedelijkte locatie waar de huidige bebouwing haar functie deels heeft verloren en eigenlijk niets toevoegt. De locatie is al sinds mei 2005 aangewezen als een potentiële hoogbouwlocatie in de Nota Hoogbouw. Het past ook binnen de visie om het beschikbare groen rondom de steden te beschermen en dus in de stad te bouwen.

Ik vind het ook belangrijk de andere zijde onder het voetlicht te brengen. Namelijk de heersende enorme woningnood in Gouda. De kranten staan er vol van. Er moet en kan nu iets gebeuren. In onze dagelijkse praktijk als een van de grotere makelaarskantoren in Gouda worden wij dagelijks geconfronteerd met deze woningnood, niet alleen in de koopsector maar ook in de huursector. Wij spreken iedere dag wanhopige mensen die nu op zoek zijn naar een koop- of woning en zich afvragen wanneer er nu eindelijk gebouwd gaat worden.

De woningnood in Gouda is zoals gezegd zeer groot. De krapte indicator voor kleinere appartementen (het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen) was in Q1 2021 0,9 (bron: NVM Woningmarktcijfers Q1 2021). Het project WonenVanLoon voorziet in een grote behoefte en zorgt op meerdere vlakken voor lucht op de woningmarkt. Niet alleen zullen de woningen een toevoeging zijn aan het koopaanbod. Er staan nu staan er 245 woningen op Funda te koop waarvan 55 appartementen. Van deze 245 woningen zijn echter reeds 149 woningen verkocht onder voorbehoud. Er zijn dus feitelijk slechts 96 grondgebonden woningen en appartementen daadwerkelijk te koop (Bron: Funda). Dit is een schrijnend klein aantal omdat er in Gouda volgens de data van Funda meer dan 10.000 mensen serieus op zoek zijn naar een koopwoning (Bron: Funda Vraagscan)

Ook het aanbod huurwoningen zal fors toenemen. Momenteel zoeken 3.264 mensen actief naar een huurwoning in de sociale sector en staan 7.153 mensen ingeschreven (Bron: Mozaiek Wonen).

Als voorbeeld haal ik het project 1828 in de Spoorzone aan. Inmiddels zijn hier ongeveer 2.000 mensen aanmeldingen voor (Bron: ontwikkelaar Wibaut). Op Funda.nl zijn maar liefst 599 mensen op zoek naar een huurwoning in de vrije sector (Bron: Funda Vraagscan).

De broodnodige doorstroming op de woningmarkt zal door deze ontwikkeling flink op gang komen. De huidige 74 koopappartementen zullen waarschijnlijk veelal door mensen uit Gouda gekocht worden die over het algemeen ook weer een woning zullen achterlaten. Tevens zullen een aantal aanstaande huurders van de midden huur woningen (totaal 71) een koopwoning achterlaten (schat dit voorzichtig op $30\%=21$). Eigenlijk is daarmee de toevoeging aan de markt niet 188 woningen maar $188 + \text{minimaal } 74 + 21 = 283$ woningen. Een enorm aantal waarmee vele huishoudens geholpen worden.

Ik hoop u door middel van deze brief de nijpende situatie op de Goudse woningmarkt concreter te hebben gemaakt en hiermee het belang van de ontwikkeling Wonen van Loon duidelijk te hebben gemaakt.

Als raadslid behartigt u niet alleen de belangen van de omwonenden, maar ook die van de woningzoekenden die, omdat ze zich niet kunnen verenigen, zich niet kunnen laten horen in dit bestemmingsplanproces. Ook zij hebben recht op een eigen duurzame woonplek in Gouda.

Ik wens u veel wijsheid bij uw besluitvorming.

Hoogachtend,

Boer Makelaardij Midden Holland b.v.

Robert Roos, NVM woningmarktconsultant-NVM makelaar-NVM Nieuwbouwspecialist