

‘Politiek Baarn moet zich uitspreken voor betaalbaar wonen’

30 december 2021



BAARN Aan het eind van 2021 blikken we met een aantal Baarners terug die afgelopen jaar in het nieuws zijn geweest. Ook kijken we vooruit naar 2022. Op deze pagina's: François Claessens, directeur bij Eemland Wonen. In een brandbrief eind mei 2021 vroeg hij de raad in te stemmen met de bouw van 120 betaalbare woningen aan de Tolweg.

Dat een directeur van een woningbouwcorporatie zich in een brandbrief richt tot raadsleden die een besluit moeten nemen, is illustratief voor het enorme tekort aan betaalbare woningen in Baarn. Het tekent ook de maatschappelijke betrokkenheid van de directeur-bestuurder die opkomt voor de belangen van duizenden woningzoekenden. Afkomstig uit Amsterdam, is Claessens al bijna vier jaar directeur bij Eemland Wonen. „Toen ik m'n baan hier bijna vier jaar geleden accepteerde, zeiden m'n vrienden: 'Je gaat naar Baarn, maar hebben ze daar dan sociale woningen? Daar hebben ze toch alleen maar van die grote, luxe villa's?'” Toch heeft Claessens het als woningbouwdirecteur hier goed naar zijn zin. Met een onmiskenbare eigen stijl. Stijlvol gekleed, met een stevig zwart brilmontuur op, innemend en vriendelijk, maar ook gedecideerd en met kennis van zaken. François Claessens praat niet met meel in de mond, maar zegt waar het op staat.

KRAPTE De brief die Claessens eind mei aan de gemeenteraad stuurde, mag best wel uitzonderlijk worden genoemd. Maar de situatie op de woningmarkt is dan ook uitzonderlijk. „Een ongebruikelijke stap”, realiseert hij zich. „Ik denk dat je daar selectief in moet zijn, anders wordt het een trucje.” Claessens constateert dat de krapte op de lokale woningmarkt heel erg groot is. Een sociale huurwoning toegewezen krijgen in Baarn, is eigenlijk een lot uit de loterij. „Op het moment dat je aan de beurt bent, moet je blij zijn met alles wat je aangeboden krijgt.” Daar komt ook nog bij dat de gemeente Baarn zoveel mogelijk wil toewijzen aan de eigen inwoners. „Maar als je maar heel weinig aanbod hebt, wordt dat steeds moeilijker. Ook omdat je veel doelgroepen moeten bedienen: mensen die voorrang krijgen vanwege hun persoonlijke of gezondheidsomstandigheden, maar ook statushouders waarvoor een gemeentelijke quotum geldt.” Voor de reguliere Baarnse woningzoekers zijn er daardoor minder woningen beschikbaar.

Eemland Wonen heeft in Baarn zo'n 2.700 sociale huurwoningen, ongeveer een kwart van het totaal aantal woningen in Baarn. Maar de vraag naar betaalbare woningen is enorm toegenomen. In 2020 waren er bij Eemland Wonen 3562 actief woningzoekenden ingeschreven. Daarvan waren er 2551 starters. Die starters hebben jaarlijks een kans van nog geen 3 procent dat ze een woning krijgen. Claessens legt uit dat veel jonge mensen zijn aangewezen op een betaalbare huurwoning. „Er is een enorme druk op onze sociale huurwoningen en dus ontstaat de noodzaak extra voorraad te bouwen.”

‘Als Eemland Wonen hier niet kan investeren, gaan we naar Eemnes, Spakenburg of Soest’

UNIEKE KANS Maar niet alleen is er een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen, ook zijn er onvoldoende geschikte woningbouwlocaties in Baarn. Afgezien van woningbouw langs de A1 in de Baarnsche Zoom en op een aantal kleinere locaties, is er in Baarn weinig ruimte voor sociale woningbouw. En sociale huurwoningen bouwen op dure inbreidingslocaties in het centrum is voor Eemland Wonen financieel geen haalbare kaart. „Als de gemeente betaalbare koop- en huurwoningen wil, is de bouw van 120 betaalbare woningen aan de Tolweg een unieke kans”, betoogt Claessens. „Drie leegstaande kantoorpanden zijn aangekocht door ontwikkelaar Domus met de bedoeling er woningen te bouwen.” Over drie gebouwen verdeeld zou er aan de Tolweg ruimte zijn voor ongeveer 35 sociale huurwoningen, 35 middeldure huurwoningen en 35 goedkope koopappartementen. De bedoeling is dat Eemland Wonen twee appartementengebouwen afneemt voor de verhuur. De koopwoningen worden verkocht via een makelaar.

Claessens laat een maquette zien van het gebied met daarop drie appartementsgebouwen. „Een blokje wordt sociale huur, een tweede blokje middeldure huur met huren van maximaal 1.000 euro en een blokje wordt betaalbare koop met appartementen tot 3 ton. Je zet in een keer meer dan honderd woningen in een betaalbaar segment neer voor Baarn. Die kans doet zich niet zo vaak voor en zal zich ook niet zo vaak meer voordoen in Baarn. Een uitkomst voor mensen die al jaren op de wachtlijst staan.”

BETAALBAAR WONEN Het enige dat de gemeenteraad moet doen, is instemmen met een wijziging van het bestemmingsplan, want de locatie aan de Tolweg heeft nu een bedrijfsbestemming. „Als we kijken naar de behoefte aan woningen en het aantal woningzoekenden en ik zet dat af tegen de behoefte die ondernemers hebben, dan valt voor mij het zwaartepunt wel heel sterk uit naar de woningzoekenden.” Het is aan de Baarnse politiek om zich hier sterk voor te maken, vindt Claessens. Volgens de corporatiedirecteur past de woningbouw op bedrijventerrein De Drie Eiken in een koerswijziging die de gemeente in 2016 zelf wilde. „De gemeente zei ‘Wij zien daar mogelijkheden om dat verkleuren, om daar te komen tot het mengen van wonen en werken’.” Maar toen gingen de bedrijven eromheen zich roeren. Zij wilden niet dat er woningbouw zou komen, en dat er bedrijfsruimte verloren ging.” De politiek moet zich uitspreken. „Kies je voor het belang van de bedrijven of het belang van de woningzoekenden?”

Het onderwerp zou in januari opnieuw op de agenda van de gemeenteraad staan. „Ik ben bang dat ze het over de verkiezingen heen willen schuiven.” Claessens is niet bang er een verkiezingsonderwerp van te maken. „Als je kijkt naar de 3.000 woningzoekenden die ingeschreven staan in Baarn. Dat aantal is zo gigantisch en daar zitten best schrijnende gevallen tussen die ik nu niet kan bedienen.” De woningbouwdirecteur denkt dat het voor Baarn een gigantische opsteker zou zijn, als de gemeenteraad akkoord gaat. „Dan kan die ontwikkelaar morgen aan de slag en dan heb je binnen drie jaar die woningen daar staan.” Maar wat als er onverhoopt toch geen raadsmeerderheid is voor project De Baerne aan de Tolweg? Claessens zegt de krantenkoppen dan al te kunnen voorspellen. ‘Politiek Baarn is niet voor betaalbaar wonen’. „Wil je dat risico als politiek lopen?”

Gelet op de eigen financiële positie zou Eemland Wonen jaarlijks wel 40 of 50 woningen kunnen bouwen, vertelt Claessens. Met de gemeente is afgesproken dat er jaarlijks 30 sociale huurwoningen worden gebouwd, maar in Baarn is het al lastig om die dertig woningen te halen. „Het is niet dat de gemeente onwelwillend is. De wethouder denkt mee en de organisatie denkt mee, maar de mogelijkheden zijn beperkt. De laatste uitleglocatie is de Baarnsche Zoom, langs de A1, maar dat duurt nog wel een paar jaar. Ik zie dat je in Baarn wel de grenzen bereikt van wat er mogelijk is.”

WOONUNITS Eemland Wonen zou in Baarn ook graag willen investeren in tijdelijke woonunits. „Voor mensen die van de ene op de andere dag op straat komen te staan en met spoed woonruimte zoeken. Doe dat op een plek waar je voorlopig nog niet aan het bouwen bent en zet er 20 tot 30 tijdelijke units neer. Woningstichting Nijkerk doet dat. Een tijdelijke fatsoenlijke woning totdat mensen de boel weer op de rails hebben en naar een reguliere woning door kunnen stromen.” De Baarnsche Zoom zou daarvoor geschikt zijn, denkt Claessens. „Daarover voeren we het gesprek met de gemeente. Een voordeel van tijdelijkheid is dat een hoop procedures veel sneller kunnen.”

INVESTEREN Maar als Eemland Wonen onvoldoende sociale huurwoningen in Baarn kan bouwen, betekent het niet dat de corporatie met de armen over elkaar gaat zitten wachten. „Als ik mijn investeringskracht niet meer in Baarn kan inzetten, ga ik dat elders doen. Als ik een zak geld heb en ik kan het in Baarn niet kwijt, dan ga ik liever naar Eemnes, Soest of naar Spakenburg. Als ik daar wel woningen kan bouwen, kunnen woningzoekenden daar terecht, maar we zullen altijd in Baarn blijven bouwen als zich daar mogelijkheden voordoen.”

François Claessens investeert ook liever in de regio om te voorkomen dat de rijksoverheid het vermogen van Eemland Wonen afroemt. „Wij zitten er als corporatie financieel redelijk rooskleurig bij, maar als ik het

geld op de bank laat staan, hevelt de nationale overheid het straks over naar corporaties die minder geld hebben. Dan hou ik liever zelf de regie over mijn middelen en investeer die in mijn eigen regio.”

door John Spijkerman



Foto: John Spijkerman

Een metersgroot spandoek bij de Eemweg markeert de plek waar meer dan 120 sociale en betaalbare woningen gebouwd kunnen worden.



Foto: John Spijkerman

François Claessens is al bijna vier jaar directeur bij Eemland Wonen.



Foto: John Spijkerman

De maquette van de bouwlocatie aan de Tolweg.