

Verslag CDA bijeenkomst 'In gesprek over Wonen'

21 januari 2026

Organisatie en moderator: Laurens Roomer
Verslag opgesteld door: Stijn Sips

1. Aftrap en opening

Laurens Roomer opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen van harte welkom. Er wordt toegelicht dat de bijeenkomst tot doel heeft om ideeën en inspiratie op te halen voor plezierig woningen in de gemeente Dongen. De focus ligt initieel op de doelgroep starters en jonge woningzoekenden.

Laurens introduceert wethouder Annemarie van Eenennaam, wethouder met in haar portefeuille woonbeleid, welke als toehoorder aanwezig is. Annemarie wordt gevraagd om een korte toelichting te geven op het huidige woonbeleid van de gemeente de afgelopen bestuursperiode en de plannen voor de toekomst. Annemarie ligt hierbij toe dat er fors gewerkt wordt aan uitbreiding, zoals aan de Berlagestraat – Procureurweg en de wijk Noorderbunder. Ook wordt er gewerkt aan inbreidingslocaties, zoals de verschillende gebiedsvisies en de vrijkomende schoollocaties. Tevens werkt de gemeente aan soepelere regelgeving, zoals recent met de introductie van [mantelwonen](#) en [hospitaverhuur](#) in de gemeente. Daarbij is het momenteel bij verschillende projecten gelukt om starters en Dongenaren voorrang te geven.

Na de introductie stellen de aanwezigen zich aan elkaar voor.

2. De voorkeuren voor woonvormen

In verschillende groepen wordt er uiteengegaan om aan de hand van kaartjes in gesprek te gaan over favoriete woonvormen voor in de gemeente Dongen. Uit de plenaire inventarisatie komen de volgende wenselijke woonvormen naar voren:

- Rijwoningen en kleine, betaalbare koopwoningen
- Huurwoningen: zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen
- Appartementen en hoogbouw: echter tot hoe hoog willen we bouwen? Hierop wordt maximaal 5 hoog genoemd, maar wel met oog voor de wijk.
- Noodoplossingen, zoals zelfstandig bij ouders wonen en regelgeving versoepelen door bijvoorbeeld woningsplitsing actief toe te passen. Er wordt langer stilgestaan bij de (on)mogelijkheden van hospitaverhuur.
- Inzetten op transformeren van gebouwen
- De woonvorm is niet per definitie relevant voor jongeren/starters, maar de betaalbaarheid is wel relevant in keuzes die gemaakt worden.

Er komen ook risicovolle en niet realistische woonvormen naar voren:

- Starterswoningen en -hofjes: hoe realistisch is het om dit te realiseren met de wensen die er zijn voor grootte van de woning en met oog voor de betaalbaarheid?
- Microwoningen: wordt als erg kostbaar om bouwen ingeschat.
- Bio-based wonen: voor een kleine doelgroep met een groot risico voor ontwikkelaar en koper.

- Leefgemeenschap of CPO starten: ongetwijfeld behoefte aan, echter lastig te realiseren gezien beschikbare middelen en risico's die ermee gepaard gaan. Aan de andere kant zijn er ook aanwezigen die wel kansen zien voor CPO-projecten en/of hofjes.

Er wordt ook gesproken over hoe haalbaar en realistisch alle (wens)beelden van woningen zijn onder de huidige starters. De conclusie is soms ook dat niet alles haalbaar is.

3. Rol gemeente

Laurens vraagt de aanwezigen hoe zij de rol van de gemeente zien in de woningmarkt. Vanuit een van de aanwezigen wordt 'pro-actief' grondbeleid genoemd, waardoor je regie en posities krijgt als gemeente. Annemarie ligt vervolgens toe dat de gemeenteraad recent heeft vastgesteld dat de gemeente zich actief gaat mengen.

Er wordt ook gesproken over de meerwaarde van 'startersleningen' die de gemeente ter beschikking stelt en dat hier fors gebruikt van wordt gemaakt. Het beschikbare budget is meerdere keren al opgehoogd.

4. Locaties voor woningbouw

Laurens vraagt de aanwezigen of de gemeente moet focussen op inbreiding- of uitbreidingslocaties. Opvallend is dat de aanwezige jongeren eerder geneigd zijn om de kern te verlaten (bijvoorbeeld naar 's Gravenmoer) of naar de rand van de gemeente te verhuizen (uitbreiding) dan dat huidige woningbezitters dit wensen. Zij wensen eerder inbreng binnen de kern waar ze wonen.

5. Overige onderwerpen

Enkele aanwezigen vragen zich af hoe verstandig het is om alleen te focussen op jonge woningzoekende en waarom het lijkt alsof er niks gedaan wordt voor de senioren in de categorie (middel)duur. Hoe voorkom je dat je extra geld moet bijleggen als je van woonhuis naar appartement in. Met name onder senioren is er bereidheid om vierkante meters in te leveren voor goedkoper wonen. Echter is 90-100 m² al geclassificeerd als groot wonen. Daar wordt wel tegenover gesteld dat appartementen al jarenlang duurder wonen (en kopen) is dan een koophuis en dat dit ook niet gaat veranderen de komende jaren. Er wordt ook gesproken over bouwen met gemeenschappelijke ruimtes als oplossing, waardoor een woning minder vierkante meters nodig heeft.

6. Afsluiting

Laurens rondt de bijeenkomst af door de aanwezigen te bedanken voor hun bijdrage en waardevolle input. Door het goede gesprek is niet het gehele programma afgerond, maar zijn wel belangrijke punten besproken en bediscussieerd in de groep. Deze verzameling vormt voor het CDA belangrijke input voor de komende bestuursperiode.

Het verslag wordt komende week rondgemaild aan de aanwezigen.