COMMENTAARNOTA REACTIES CONCEPT WOONVISIE 2020-2025 **18 februari 2020**

	indiener	Samenvatting reactie	gewenste aanpassing / antwoord
1	Echtpaar uit Aalten	Stel op leeftijd willen graag beleid voor splitsing woning / bijgebouw in de tuin in Aalten voor zoon en schoondochter. Nu geen mantelzorg, maar in de toekomst wellicht wel, eerder preventief.	- Verzoek zou via afwegingskader meegenomen kunnen worden. - Het afwegingskader biedt aanknopingspunten om, onder voorwaarden, concepten als meergeneratiewoningen / kangoeroewoningen toe te staan. - Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie. - Samen met indiener kunnen we kijken wat er in hun situatie mogelijk is.
2	Inwoonster van Dinxperlo	Mevrouw wil graag in gesprek met gemeente over transformatie van een “bepaald” gebouw naar starterswoningen	Met initiatiefnemer wordt een afspraak gemaakt om het idee te bespreken. Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.
3	Inwoner van de gemeente Aalten	Meneer doet een oproep om de ambities voor verduurzaming van de bestaande voorraad aan te passen. De stellingname over de verouderde woningvoorraad van 1975 zou niet kloppen. Daarnaast zijn de technieken er volgens indiener nog niet.	Wij begrijpen de zorgen van de indiener. Belangrijke opgave in de woonvisie is ook de draagkracht van inwoners in de relatie tot de ambities en opgaven. De gemeente gaat met inwoners de opgaven rondom de energietransitie op wijkniveau oppakken. Het is niet de intentie van de gemeente om inwoners te verplichten tot het nemen van maatregelen. Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.
4	Inwoner van de gemeente Aalten	Meneer geeft de complimenten aan de gemeente.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie
5	Inwoonster van Aalten	Mevrouw vraagt of rekening is gehouden met het aanbod van huurwoningen van het BPL Pensioen van de Landbouw. Zij vinden deze “middenhuur” een belangrijke categorie in de toekomst.	Er bleek een dispuut te zijn met de betreffende verhuurder over noodzakelijk onderhoud. Inmiddels is tussen partijen contact geweest en is het probleem opgelost. Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie
6	De Woonplaats	De Woonplaats heeft aangegeven dat zij: - Het proces totstandkoming van de woonvisie als prettig heeft ervaren. - Eerder genoemde opmerkingen gedurende het proces grotendeels zijn verwerkt. - Zich kan zich vinden in de benoemde speerpunten en doelstellingen - De woonvisie op bepaalde onderdelen te ver uitgewerkt vindt en de doorvertaling naar maatregelen op sommige gebieden te concreet. Zij vraagt om in het vervolgproces om een blijvend dialoog.	We hebben in de uitwerking van ons woonbeleid er bewust voor gekozen om naast visie ook concreet in te zoomen op (mogelijke) maatregelen / acties. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat we soms suggesties of oplossingen bieden die afwijken van huidig beleid / afspraken. Ons inziens niet direct een reden om de woonvisie aan te passen, maar wel om dit onderwerp van gesprek te laten zijn bij de verdere uitwerking in de prestatieafspraken.

7	Wonion	Complimenten voor de woonvisie	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie
8	Ondernemer uit Dinxperlo i.s.m. initiatiefnemer zorgconcept	1. Vraagt specifiek aandacht voor het afwegingskader. Heeft zorgen over een te rigide beleid waardoor plannen die volgens hem hard nodig zijn, alsnog sneuvelen. 2. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de opgave rondom wonen en zorg. Hoe hard is het cijfer over de behoefte aan intramurale zorgplaatsen? Is dit niet te veel een momentopname?	1. Het afwegingskader is al vastgesteld door de raad en als bijlage toegevoegd aan de woonvisie. Er heeft een gesprek plaats gevonden n.a.v. de ingediende reactie. De feedback nemen we mee en is onderdeel van de evaluatie van het afwegingskader eind 2020 2. Voor het onderdeel wonen en zorg gaan we nogmaals kijken naar alle onderzoeken om meer duidelijkheid te krijgen over de kwantitatieve behoefte. Naast intramurale zorg zien we m.n. ook een stijgende behoefte aan allerlei tussenvormen. Voorstel is om geen absoluut getal te noemen in t de woonvisie en als actiepunt op te nemen de behoefte aan de verschillende woonzorgvormen met te monitoren en nader te onderzoeken.
9	Bestuur vereniging Bredevoorts Belang	1. Oproep voor concrete doorvertaling woonvisie, waaronder voor inwoners met een lager inkomen (niet zijnde starters en senioren). Hiervoor is te weinig aandacht. 2. Nieuwbouw richt zich te veel op Aalten en Dinxperlo. 3. De woonvisie houdt onvoldoende rekening met potentiële arbeidskrachten van buiten de regio die hier een baan kunnen krijgen en daarvoor ook een woning nodig hebben. 4. In hoeverre wordt in de woonvisie rekening gehouden met steengoed benutten? 5. Op welke wijze levert de woonvisie een bijdrage aan een evenwichtige leeftijdsopbouw, ter voorkoming van de negatieve effecten van ontgroening?	1. Voldoende betaalbare woningen heeft onze constante aandacht. Zowel in de woonvisie als in de jaarlijkse prestatieafspraken met De Woonplaats is dit een belangrijk punt. Naast voldoende betaalbare woningen voor de lagere inkomens, zien we dat met name starters moeilijker aan een woning komen, door de hogere verkoopprijzen en de inkomensgrenzen in de sociale huur dreigen zij tussen wal en schip te vallen. Daarom vinden we het belangrijk om naast aandacht voor voldoende betaalbare woningen, ons te richten op extra aanbod voor starters. Dit doen we door ruimte te bieden voor starterswoningen. Daarnaast zien we een steeds grotere groep ouderen. Het rijksbeleid is er op gericht om zorg zo lang mogelijk thuis te leveren. Veel woningen zijn hier niet geschikt voor. Vandaar dat we er ook voor kiezen om extra aandacht te hebben voor voldoende levensloopgeschikte woningen gericht op ouderen. Dit zorgt enerzijds voor doorstroming, dus vergroting van het aanbod voor andere groepen en anderzijds voor passende woningen voor ouderen. 2. Het afwegingskader woningbouw wordt nu verder uitgewerkt. Bredevoort is qua aard en schaal niet vergelijkbaar met grotere kernen Dinxperlo en Aalten. Toch zien we in Bredevoort wel vergelijkbare opgaven als in deze kernen. Daarnaast is Bredevoort niet vergelijkbaar met andere kleine kernen in de gemeente. Bij de afweging van nieuwbouw worden plannen voor Bredevoort op eenzelfde wijze afgewogen als voor Aalten en Dinxperlo. 3. Met de Achterhoekse regiogemeenten hebben we afgesproken in te zetten op kwaliteit en minder op kwantiteit. Dit betekent dat er ruimte is voor nieuwe woningen, en ook voor inwoners van buiten de gemeente. Goed monitoren is daarbij wel het devies.

			4. Steengoed Benutten is een instrument van de provincie Gelderland. Wij zijn constant in gesprek met de provincie Gelderland over transformatieopgaven binnen de gemeente. 5. Nieuwbouw heeft relatief een zeer beperkt effect op de samenstelling van de totale woningvoorraad en daarmee op de samenstelling van de bevolking. Daarnaast speelt mee dat ontgroening en vergrijzing het gevolg zijn van de babyboom na de tweede wereldoorlog. Een ontwikkeling waar heel Nederland vroeg of laat mee te maken krijgt. De verwachting is dat ca. 60% van de gemeenten te maken krijgen met een afname van het aantal inwoners op de lange termijn. Natuurlijk kunnen we er wel voor zorgen dat starters uit de gemeente Aalten en diegenen die zich willen vestigen de ruimte krijgen. Daar zet onze woonvisie dan ook op in.
10	Advocaat namens inwoner gemeente Aalten	1. De Advocaat geeft namens cliënt aan bezwaar te hebben tegen de formulering rondom de doelgroep woonwagenbewoners en stelt voor de tekst hierop aan te passen. 2. Daarnaast wordt verzocht ruimte te bieden om op de huidige, danwel andere locatie een standplaats te bieden.	1. De formulering in de woonvisie wordt aangepast. 2. Gemeente is nog in gesprek met de indiener van de reactie en cliënt over de huisvestingssituatie na het handhavingstraject op zijn huidige locatie.
11	Inwoonster van Aalten	Mevrouw geeft aan de ambities niet uitvoerbaar vinden. Dit heeft betrekking op: 1. Duurzaamheid, de kosten zijn door inwoners niet op te brengen 2. Technologieën zijn niet beschikbaar 3. Zorgen over de duurzaamheidsambities (10 jaar) in relatie tot zorgvuldigheid. Daarnaast vraagt mevrouw aandacht voor de realisatie van starterswoningen en levensloopgeschikte woningen voor senioren: 4. Mooi dat hier aandacht voor is, maar hoe kan het dat de nieuwbouw die nu te koop staat dat nog niet is en daarbij ook veel te hoog in prijs? 5. Ook voor starters (waaronder haar kinderen) ziet ze weinig tot geen betaalbaar aanbod. Overige opmerkingen: 6. De verduurzaming door De Woonplaats is in de praktijk niet zichtbaar. Wellicht dat kleine maatregelen plaatsvinden, maar grotere	1. Zie antwoord bij indiener 3. 2. Idem 3. Idem 4. De nieuwbouw die nu te koop staat komt voort uit afspraken uit het verleden. Deze plannen zijn al ontwikkeld voordat het huidige beleid is opgesteld. In het afwegingskader woningbouw zijn betaalbare en levensloopgeschikte woningen voor zowel starters als ouderen een belangrijk speerpunt. 5. Idem, zie ook 9.1. 6. Verduurzaming heeft onze constante aandacht bij de prestatieafspraken met De Woonplaats. Het Is echter zoeken naar een goede balans tussen het behoud van betaalbaarheid en verduurzaming. Daarnaast speelt mee dat de investeringscapaciteit van De Woonplaats beperkt is. We moeten met elkaar dus kiezen waar de (meeste) prioriteit ligt. 7. De opgave om eind 2020 de woningvoorraad van de corporaties op gemiddeld label B te hebben, is door De Woonplaats begin 2020 al gehaald. Natuurlijk zijn er woningen met een lager label, maar er

		ingrepen zijn door mevrouw niet gezien. Juist particulieren zouden meer doen. 7. Het realiseren van label B woningen door de corporatie lijkt onmogelijk. 8. Indiener stelt dat de bewering dat woningen niet meer op het aardgas aangesloten mogen worden onjuist is. De verplichting is komen te vervallen.	zijn ook zeker woningen met een hoger label. De opgave was dan ook dat de voorraad gemiddeld een label B moet hebben. 8. De verplichting tot gasaansluiting is komen te vervallen per 1 juli 2018 (Wet Voortgang Energietransitie). Feitelijk betekent deze nieuwe wet voor de netbeheerders echter een verbod. Bij vergunningaanvragen met gasaansluiting (na 1 juli 2018) gaat de gemeente met de aanvrager in gesprek omdat niet aan de EPC-berekening (energieprestatie) kan worden voldaan. Als de aanvraag niet wordt aangepast, moet deze worden geweigerd.
12	Sociale Raad Aalten	De Sociale Raad Aalten (SRA) kan zich in grote mate vinden in de visie, en deelt de bijbehorende uitgangspunten. Ter aanvulling heeft de SRA enkele opmerkingen / kanttekeningen. Samenvattend: 1. De SRA vindt de woonvisie enigszins terughoudend. Er komt onvoldoende naar voren wie de regie voert op voorgestelde plannen (van derden) en dringt aan op een voortrekkende rol van de gemeente en daarbij ook derden als corporaties / marktpartijen iets te bieden met bijbehorende (financiële) middelen, bijvoorbeeld ten behoeve van de doorstroming van ouderen. De SRA mist deze concrete doorvertaling en dekking. 2. De SRA wenst meer inzicht in welke woonvormen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd. 3. De SRA ziet de woonvisie als uitgelezen kans om integraal samen te werken tussen de verschillende beleidsvelden, maar heeft daarbij zorgen over consistentie in de uitvoering, en ervaart dat wetgeving soms leidend is. 4. De SRA wil inzicht in hoe de woonvisie een vervolg krijgt (prestatieafspraken, evaluatie etc).	1. Wij begrijpen de behoefte van de sociale raad aan bijvoorbeeld een uitvoeringsplan. Een woonvisie is echter een ‘visiedocument’ met de stip op de horizon voor de komende jaren. Daarbij hebben we een eerste aanzet gemaakt, over hoe deze doelen kunnen worden bereikt. Een verdere invulling van het ‘hoe’ (wie, wanneer, bekostiging etc.) vindt zijn beslag in diverse uitvoeringsdocumenten, waaronder de prestatieafspraken met de woningcorporaties, bestemmingsplannen en overeenkomsten met marktpartijen. Budgettering en dergelijke loopt via de programmabegroting van de gemeente. Binnen onze begroting hebben we diverse reserves waar we een beroep op kunnen doen, waaronder “structuurversterking” kernen. Ook zijn alternatieve financieringsbronnen continu onderdeel van ons werk. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om Steengoed benutten, Leader en de regiodeal. 2. De kwalitatieve kaders voor nieuwbouw voor de verschillende (doel)groepen vinden hun beslag in het afwegingskader woningbouwplannen. 3. De woonvisie is in samenwerking met diverse beleidsvelden tot stand gekomen. Het heeft onze constante aandacht om bij de uitvoering van beleid een integrale afweging te maken in relatie tot het beoogde doel. 4. De woonvisie is de basis voor ons woonbeleid de komende jaren. Dit betekent concreet: a. dat we jaarlijks prestatieafspraken maken met De Woonplaats. b. Nieuwe woningbouwplannen kunnen toetsten en bijsturen aan de hand van de uitgangspunten in de woonvisie, en in het bijzonder het afwegingskader. c. Een kader en bestuurlijke legitimatie voor concrete ontwikkelingen zoals het centrumplan Dinxperlo en het project betaalbare tijdelijke woningen in de kleine kernen.

13	Inwoner van Dinxperlo	Indiener wil graag met de wethouder de mogelijkheden bespreken voor de particuliere aanleg van circulaire, modulaire tijdelijke woningen bedoeld voor verhuur aan ouderen.	Met de indiener wordt een afspraak gemaakt om het initiatief te bespreken. Geen aanpassing van de woonvisie nodig.