

Vragen dhr. Janssen Politiek Beraad Woonvisie

De woonvisie bestrijkt een breed terrein van doelgroepen in Borne. Dat is een positieve opzet. Beleid vanuit de centrale overheid als ook dat weinig geluisterd is naar de geluiden die toch regelmatig uit de raad naar voren kwamen, geluiden dat jongeren, alleenstaanden hier geen woning konden vinden op de woningmarkt. Onvoldoende kapitaal hadden of kapitaal konden verkrijgen in de vorm van hypotheek omdat de regels veranderd waren. En dat men vasthield aan de trends die men landelijk kon waarnemen. Veel sociale woningen zijn verkocht, starters konden voor een relatief goede prijs een woning kopen. echter deze woning moest wel nog aangepast worden aan deze tijd. Nu zijn we met z'n allen verbaasd dat er te weinig woningen zijn voor jongeren, alleenstaanden, ouderen en statushouders. Onder hagedruk moet nu in een korte tijd veel gebouwd worden om tegemoet te komen aan de lange wachttijden die er zijn. Hoewel de wachttijd in Borne schijnbaar kort is kunnen statushouders maar moeilijk een woning vinden. Zie de stagnering in de opvang van vluchtelingen waarvan plaatsen nu bezet worden door statushouders die geen woning kunnen vinden. Dat beïnvloed tevens weer de beeldvorming dat mensen uit den vreemde makkelijker een woning kunnen krijgen dan Nederlanders.

Vragen: (schuin gedrukt)

Borne mag weer uitbreiden daar waar we een paar jaar geleden woningen moesten inleveren op De Bornse Maten. Bang dat men was dat er teveel voor leegstand werd gebouwd. Er wordt getracht te controleren wat moeilijk te controleren is. Borne moest voor een fix bedrag aan investeringen afschrijven.

- ***Hoe gaan we toch om met belastinggelden?***
- ***Kan een deel van de afgeschreven investeringen terugverdiend worden?***

Het is prijzenswaardig geen concessies te doen aan de kwaliteit. Mede met de opgave die we hebben in de energietransitie en duurzaamheid.

In dat kader moet er wel nog wat ondernomen worden als het gaat om bestaande huur- en koopwoningen, ook door Welbions.

- ***Wat zijn uw concrete acties er voor te zorgen dat de woningen van Welbions minimaal label B hebben?***
Met Welbions worden momenteel de Prestatieafspraken Borne 2022-2023'geactualiseerd, waarin onder meer afspraken worden gemaakt over kwaliteit en duurzaamheid.
- ***Wat gaat u actief ondernemen dat verhuurders en eigenaren aan de slag gaan om de woning te verduurzamen en energiearm te maken?***
- ***Levensloopbestendige woningen staan al lang in de aandacht toch is hier weinig in ontwikkeld. Wat is hiervan de oorzaak?***
Op een aantal locaties in het bestaand stedelijk gebied zijn door ontwikkelaars met veel succes al levensloopbestendige woningen gerealiseerd (Molenstraat, Eegaterrein). Daarnaast wordt met ontwikkelaars in de Bornsche Maten gesproken over het toevoegen van meer levensloopbestendige woningen. Echter het bouwen van levensloopbestendige woningen kan

de gemeente niet afdwingen. In het Bouwbesluit is wettelijk vastgelegd waaraan woningen moeten voldoen. Indien wij eisen willen stellen die boven het Bouwbesluit uitgaan, dienen we dit de ontwikkelaar of bouwer overeen te komen.

Omwillen van de doorstroming wilt u dit middel inzetten voor ouderen en mensen met beperkingen. De oplevering aan woningen hierdoor is eenmalig, want de bedoeling is dat de levensbestendige woning aanpasbaar is voor de wijzigingen in de levensfasen.

- ***Wat denkt u dat er gebouwd gaat worden? Door wie? En wat denkt u dan dat de opbrengst zal zijn aan koopwoningen hierdoor?***

Flexwoningen om op korte termijn de vraag op te kunnen vullen

Flexwoningen om op het moment dat mijn verwacht dat de krimp in de bevolking zich aandient. En er een overschot van woningen wordt verwacht. Men door middel van het verwijderen van de flexwoningen er voor kan zorgen dat de woningmarkt niet te zeer verstoord wordt door een te groot overschot aan woningen.

- ***De vraag is of flexwoningen voor alle bedoelde doelgroepen wel de woning is waarop men wacht, of het de woning is die past.***

Met flexwoningen worden in de reguliere voorraad van de corporatie woningen vrijgespeeld die door andere doelgroepen kunnen worden betrokken.

De vraag is of ouderen zitten te wachten op flexwoningen om door te stromen naar een kleinere woning.

Als ouderen willen verhuizen dan wil men zich voor een deel ook garanderen van fysieke zorg als zowel sociale zorg.

Wij van D66 verwachten niet dat ouderen naar een dergelijke woning zouden willen verhuizen. Ouderen willen voornamelijk kleiner gaan wonen/bouwen en naar een zorgappartement of geclusterd wonen met ouderen.

- ***De vraag is of het aantal flexwoningen voor de veronderstelde doelgroepen niet te omvangrijk is?***

In de door de raad vastgestelde 'Startnotitie Flexwonen' is een behoefteberekening voor het aantal te realiseren woningen gemaakt.

Zelf zonder de senioren in de behoeftebepaling mee te nemen, is de behoefte zo groot, dat het aantal te bouwen goedkope/modulaire woningen (permanent dan wel flex) de komende jaren erg groot zal zijn.

- ***Het is de vraag of een flexwoning passend is voor statushouders, c.q. of een dergelijk gezin in een dergelijke woning goed gehuisvest kan worden?***

Met het realiseren van goedkope/modulaire woningen worden in de reguliere voorraad van Welbions ook woningen vrij gespeeld welke door statushouders met grotere gezinnen kunnen worden betrokken.

Wonen in een wijk, in een tijdelijke woning, dan is het nog maar de vraag of men zich tot deze wijk wil verbinden.

Tevens vraagt u van de omwonenden om betrokkenheid te betonen aan de nieuwkomers in deze Wijk.

Als mijn kijkt naar de aantallen flexwoningen die men in een wijk wil plaatsen te denken aan de Tichelkamp, waar men 24 flexwoningen wil realiseren, is het de vraag of hierdoor de druk op de sociale omgeving onevenredig groot wordt.

In de visie op het sociaal domein vindt u dat men betrokken op elkaar dient te zijn, dat een wijk

leefbaar dient te zijn. Daar zet u met deze aantallen grote druk op, die kan leiden tot onwenselijke tegenstellingen.

Het is prima dat er goedkope koopwoningen gebouwd worden die qua oppervlak wat kleiner zijn waarbij de kosten voor hypotheek lager zijn.

Met name interessant voor starters, een gezin in opbouw. Of alleenstaanden na een scheiding.

En waarbij er regelingen zijn waarmee de totale kosten van de woning kunnen worden uitgesteld tot na de verkoop later.

Duurdere woningen in het midden en hogere segment daar blijkt een vraag voor te zijn. Een en ander afhankelijk van de economie en of men scheefhuurders kan verleiden tot een overstap naar koop te maken

Bij de kerkdorpen Zenderen en Hertme zet u voornamelijk in door op terreinen waar boerderijen staan te komen tot uitbreiding van woningen door rood voor rood en door woningen te splitsen.

- ***Kan hiermee aan de behoefte van de inwoners van de kerkdorpen worden voldaan?***
In Hertme en Zenderen worden nieuw te bouwen woningen momenteel voornamelijk gerealiseerd op, in samenspraak met de inwoners, te ontwikkelen nieuwbouwlocaties. Het beleid met betrekking tot VAB.s en Rood voor Rood vormt hierop mogelijk een welkome aanvulling.
- ***Is er geen gelegenheid voor sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen?***
Zowel in Hertme als in Zenderen zal, zoals de Woonvisie in hoofdstuk 7 aangeeft, worden gebouwd voor alle doelgroepen en wordt er dus zeker gelegenheid geboden voor het realiseren van sociale huur en/of goedkope koop. Zo wordt in het te ontwikkelen plan Roskamlanden-2 in Hertme momenteel ruimte gereserveerd voor het realiseren van een drietal sociale huurwoningen door Welbions.

In het kader van zorg en welzijn spreekt u over zorgwoningen, geclusterd wonen.

- ***Wie gaat hier actie in ondernemen?***
Stimuleren van initiatieven vanuit de samenleving.
- ***De visie op een sociale duurzame leefomgeving is prachtig. Daar is wel wat voor nodig? Wat gaat u hierin ondernemen met welke partijen? Wat gaat u hier financieel voor reserveren?***