

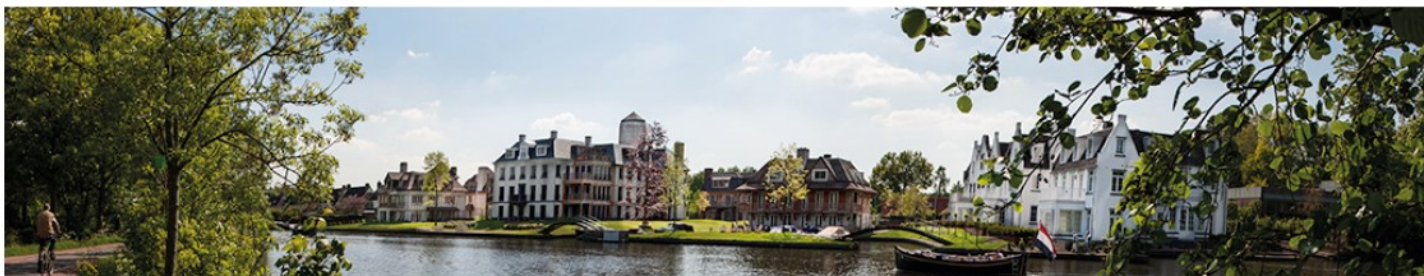


Nota inspraakreacties Woonvisie



26 mei 2021

Definitief concept



DATUM	26 mei 2021
TITEL	Nota inspraakreacties Woonvisie
OPDRACHTGEVER	Gemeente Losser
AUTEUR(S)	Harrie Wilhelm (Companen)
PROJECTNUMMER	168.105
STATUS	Definitief concept

Indiener zienswijze	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Verwerking in Woonvisie
Particulier (dd 19-04-2021)	1. Vraagt aandacht voor voldoende senioren-woningen in de omgeving van essentiële voorzieningen. 2. Specifiek gericht op braakliggende terrein aan de Lutterstraat te Losser. Indiener heeft hierover al eerder met wethouder en Zorggroep Sint Maarten contact gehad.	1. Wij zitten op dezelfde lijn als de indiener en zijn in gesprek met de Zorggroep Sint Maarten over de benutting van genoemd terrein voor seniorenhuisvesting (met mogelijkheid tot zorg vanuit de Zorggroep). 2. Wij hebben de locatie in de Regionale Woonagenda Twente aangemeld als thematisch sleutelgebied.	Geen aanpassingen n.a.v. punten 1 en 2.
Stichting Dorpsraad Beuningen (dd 27-04-2021)	1. De Dorpsraad ondersteunt het beleid ter versterking van de kern, zowel voor de woningbehoefte als voor de leefbaarheid. 2. Beuningen wordt ten onrechte samen met Glane besproken. De verschillen zijn daarvoor te groot, terwijl de Woonvisie ook verschillende ambities aangeeft.	1. Wij zijn blij met de ondersteuning door de Dorpsraad van onze ambitie. 2. Wij zijn het eens met de Dorpsraad wat betreft de gescheiden behandeling van Beuningen en Glane.	1. Geen aanpassingen. 2. Par. 6.5 alleen wijden aan Beuningen en toevoegen par. 6.6 over Glane. Navenante aanpassing in hoofdstuk 1.

	3. De locatie Lomanskamp 2 (12 kavels) is ten onrechte meegeteld bij de harde plancapaciteit. Inmiddels zijn alle beschikbare kavels verkocht. Afgezet tegen de behoefte is er dus meer harde plancapaciteit nodig dan de in de Woonvisie genoemde 13. 4. De gehanteerde Primos-methode houdt onvoldoende rekening met de specifieke situatie van Beuningen, waar een forse daling van de gemiddelde woningbezetting naar 2,5 te verwachten is.	3. De Woonvisie gaat uit van de woningbehoefte vanaf 1.1.2021. Op dat tijdstip waren de woningen in Lomanskamp nog niet bewoond. Daarom is de capaciteit aldaar terecht ingecalculleerd. 4. De gehanteerde Primos-methode is algemeen gebruikelijk wordt ook door de provincie toegepast. Bovendien zijn aan de Primosuitkomsten extra woningen toegevoegd op basis van de Regionale Twentse Woonagenda. Tenslotte is een daling van de gemiddelde woningbezetting in alle kernen aan de orde en in de prognoses verwerkt. De eventuele daling naar 2,5 zal zich over een langere tijd uitstrekken dan de periode van de Woonvisie (10 jaar).	3. Geen aanpassingen. 4. Geen aanpassingen.
--	---	---	---

KPJ Beuningen (dd 05-05-2021)	1. De KPJ heeft zelf de woonwensen van de Beuningense jeugd onderzocht en is verbaasd over de behoefte van slechts 25 woningen die voor de komende 10 jaar in de Woonvisie zijn opgenomen.	1. Wij waarderen de betrokkenheid van de KPJ bij ons woningbouwbeleid zeer evenals uw inspanningen om de woningbehoefte van jongeren in beeld te brengen. De uitkomsten van uw onderzoek zijn voor ons vooral van belang voor het soort woningen waar behoefte aan is, en niet voor het aantal. Als u in uw onderzoek ook andere doelgroepen zou hebben opgenomen (o.a. senioren), zouden er nog veel hogere aantallen uitgekomen zijn. Dat achten wij niet realistisch. Wij baseren de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente en voor alle kernen op de verwachte huishoudensgroei de komende 10 jaar, zoals Primos2020 die heeft berekend. Dat zijn er 20 voor Beuningen. Daarnaast willen wij gemeentebreed nog eens 150 woningen toevoegen, afhankelijk van de feitelijke situatie. Voorlopig zijn er hiervan 5 aan Beuningen toegewezen,	1. Geen aanpassingen.
----------------------------------	---	---	------------------------------

	2. De verwachte toekomstige groei van Beuningen met 2% (zie hoofdstuk 4.1 Woonvisie) ligt veel lager dan in de andere kernen. Dat komt door de gelimiteerde woningbouwmogelijkheden in het verleden, waar in de andere kernen gestaag is doorgebouwd. 3. De KPJ vindt het onjuist om Beuningen en Glane in één paragraaf te behandelen. De dorpen zijn sterk verschillend. 4. De woningbouwcijfers t.a.v. de locaties lijken gedateerd. Lomanskamp 2 (12 woningen) moeten niet worden meegeteld. Omdat dat wel gebeurt zouden nog slechts $25-12=13$ woningen moeten worden toegevoegd. Dat is slechts een fractie van de actuele vraag.	maar dat kan dus ook veranderen. 2. Zoals gezegd baseren wij de groei op de huidige huishoudens in Beuningen en de verwachte ontwikkeling daarin op basis van geboorte, sterfte en migratie. Wat in het verleden wel of niet is gebeurd, kan daar uiteraard geen rol in spelen. 3. Dit vinden wij een terechte opmerking. Zie onze reactie op opmerking 2 in de Zienswijze van de Dorpsraad Beuningen. 4. Hier is sprake van een misverstand. Zie ook de Zienswijze van de Dorpsraad Beuningen punt 3, en onze reactie daarop.	2. Geen aanpassingen. 3. Zie aanpassing punt 2 bij Zienswijze Dorpsraad Beuningen. 4. Geen aanpassingen.
--	--	--	---

	5. Lomanskamp 2 is snel verkocht, doch door de hoge kavelprijzen helaas slechts voor een deel aan Beuningers zelf. 6. Door de geringe woningbouwmogelijkheden staat de leefbaarheid van Beuningen op het spel. 7. Het is van belang om in te zetten op kleinere woningen die zowel voor senioren als voor starters geschikt zijn.	5. Wij zien ook dat verkoop van kavels aan inwoners van buiten te gemeente heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft echter helaas geen middelen om bij kavelverkoop voorrang te bedingen voor “eigen” inwoners. Wij zijn overigens wel voornemens om instrumenten als een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nader onder de loep te nemen. 6. Wij zijn alert op het behoud van de leefbaarheid in alle kernen van onze gemeente. Indien (extra) woningbouw daar onderbouwd aan kan bijdragen, zijn wij steeds bereid om daar naar te kijken. 7. In ons woningbouw-programma is een belangrijk deel ingeruimd voor doelgroepafhankelijke woningen (dgo-woningen).	5. Geen aanpassingen. 6. Geen aanpassingen. 7. Geen aanpassingen
--	--	--	---

Domijn (dd 4-05-2021)	1. Domijn is intensief betrokken geweest in het woonvisietraject tot in november 2020 en herkende zich dan ook in het concept van november 2020. De corporatie betreurt het zeer niet bij het vervolg tot aan het concept van maart 2021 betrokken te zijn geweest. Domijn bespeurt een andere politieke koers.	1. Wij zijn erkentelijk en dankbaar voor de grote betrokkenheid en inzet van Domijn bij het opstellen van de Woonvisie. Wij zijn anders dan Domijn vermoedt sinds november 2020 geen andere politieke koers gaan varen. Het toenmalige concept is nog steeds de basis voor het huidige concept, maar er is wel een aantal nieuwe inzichten en bestuurlijke gegevens in verwerkt. Dit betreft met name de provinciaal en regionaal opgestelde Regionale Woonagenda Twente, de interpretatie van het STEC woningbehoefteonderzoek wat betreft de koopsector, mede op basis van de sterk gestegen koopprijzen, en de enquête onder jongeren in de gemeente. Bij deze enquête is Domijn qua opzet en resultaten betrokken.	1. Geen aanpassingen.
-----------------------	--	--	------------------------------

	2. Het concept van november 2020 was gebaseerd op het STEC woningbehoefte-onderzoek. In afwijking daarvan wordt in het huidige concept niet meer uitgegaan van een toekomstig krimpscenario en wordt kwalitatief de nadruk op het toevoegen van appartementen en DGO woningen in hoge mate losgelaten.	2. Het STEC woningbehoefte-onderzoek gaat in sterke mate uit van doorstroming op de woningmarkt en baseert daarop de nieuwbouwbehoefte. In de Woonvisie geven wij aan dat dat zeker zal opgaan voor de (sociale) huursector, maar in veel mindere mate voor het koopsegment. Sterke doorstroming kan daar dus in onze opvatting niet als vertrekpunt voor de nieuwbouw gelden. Paragraaf 5.3 geeft het beleid van Domijn weer, zoals de corporatie in haar zienswijze aangeeft. Onze visie op de ontwikkeling van het corporatiebezit is derhalve niet gewijzigd.	2. Geen aanpassingen.
--	---	--	------------------------------

	3. Domijn wenst mede naar aanleiding van het voorgaande samengevat de volgende toevoegingen/aanpassingen: a. Domijn heeft als vastgoedstrategie op termijn in bezit te krimpen en wil de gevolgen daarvan samen met de gemeente verantwoord laten landen, is bereid vrijkomende gronden in te zetten en voert een actief verkoopbeleid. b. Domijn verbindt investeren in bestaand vastgoed met een langere levensduur met de duurzaamheidsopgave. c. De toevoeging van 'standaard producten' als rijwoningen en tweekappers zien wij als concurrent van de verkoopvijver die wij intensiveren om tegemoet te komen aan o.a. de behoefte aan koopwoningen voor jongeren	3. De gewenste toevoegingen: a. Wij kunnen ons goed vinden in de strategie van Domijn en waar nodig zullen we de Woonvisie-tekst daarop aanvullen. b. Dit topic zullen wij opnemen in de tekst. c. Jongerenwoningen zien wij voornamelijk in de prijscategorie tot 2,5 ton. Graag wil de gemeente Losser meedenken en ondersteunen over de wijze waarop tegemoet gekomen kan worden aan de behoefte aan koopwoningen voor jongeren bij verkoop van huurwoningen.	3.a. In paragraaf 5.3 verwoorden dat de gemeente gaarne bereid is om samen met Domijn het corporatiebeleid op verantwoorde wijze te doen landen en dit vast te leggen in de prestatie-afspraken. Ook opnemen in hoofdstuk 1. 3.b. Het beleid van Domijn t.a.v. de duurzaamheidsopgave opnemen in paragrafen 5.3. en 5.6. 3.c. Geen aanpassingen.
--	--	--	---

	d. Fors bijbouwen standaardproducten zal op termijn waardedalend werken voor bezit Domijn. Commitment Domijn daalt hierdoor. e. Graag tekst toevoegen link naar sociaal domein.	d. Wij verschillen van inzicht met Domijn over de potentiële toekomstige prijsontwikkeling van het vastgoed en zijn dan ook niet bevreesd voor waardedaling. Mocht monitoring anders uitwijzen, dan gaan wij ons beleid uiteraard heroverwegen. Bij die monitoring willen wij Domijn gaarne betrekken. Wij hopen daarmee het commitment van de corporatie bij ons beleid te behouden. e. We voegen passage over sociaal domein toe.	3.d. In paragraaf 7.2 nader ingaan op monitoring in samenwerking met Domijn en het signaleren van eventuele nadelige effecten van ons nieuwbouwprogramma op het corporatiebezit. Ook opnemen in hoofdstuk 1. 3.e. De door Domijn gewenste tekst inzake het sociale domein opnemen in paragraaf 5.8 en titel veranderen in wonen, zorg en welzijn: “Het blijven investeren in hechte netwerken in het sociale domein blijft van groot belang om de leefbaarheid op een goed niveau te houden en om uitdagingen in de veranderende samenleving het hoofd te kunnen bieden. Daarnaast helpt het ons om in beeld te krijgen welke specifieke huisvestingsbehoefte er is en welke mogelijke aanpassingen dat van het vastgoed vraagt”. Ook (verkort) opnemen in hoofdstuk 1.
--	---	---	---

	f. In concept is helaas geen sprake meer van kwalitatief en adaptief programmeren. Domijn pleit voor jaarlijkse monitoring om hier toch aanvulling aan te geven. g. Domijn doet voorstel voor aandacht aan voorzieningen-niveau en keuze gewenst basisniveau per kern in kader Gebiedsgericht werken. h. Primos2020 wordt als uitgangspunt genomen en niet eerdere prognoses die minder rooskleurig uitvielen. Bovendien worden de regionale prognoses zonder meer naar standaard-producten doorvertaald naar Losser.	f. Wij zijn niet afgestapt van kwalitatief en adaptief programmeren en de betekenis van monitoring. We zullen dat in de tekst benadrukken. g. Wij voegen tekst toe inzake belang voorzieningen. In het kader van Gebiedsgericht werken zal aandacht besteed worden aan het voorzieningenniveau. h. Wij hebben uitkomsten eerdere prognoses aangegeven. We zullen nader toelichten waarom we 2020 hebben gekozen en de vertaling naar het programma voor Losser nader toelichten.	3.f. In paragraaf 7.2. bij monitoring nader ingaan op kwalitatief en adaptief programmeren. Zie ook 3.d. 3.g. In paragraaf 5.6 tekst de door Domijn geformuleerde tekst toevoegen: “We zijn er ons van bewust dat naast een goede woning ook een goed voorzieningenniveau van groot belang is in de afweging om ergens te gaan wonen”. 3.h. In paragraaf 4.1 nader toelichten hoe en waarom wij omgaan met de Primosprognose.
Provincie Overijssel (mail 26-04-2021)	1. Complimenten snelle verwerking Woonagenda in Woonvisie. 2. Goede toevoeging betaalbare woningen; en mooie balans tussen betaalbare woningen voor starters en senioren en middeldure en dure woningen voor gezinnen. 3. Goed dat zowel op nieuwbouw als doorstroming wordt ingezet.	1. Punten 1 t/m 4 Dank voor de complimenten.	

	4. Mooie uitgangspunten dat tegelijk ingezet wordt op woningbehoefte en woningbouw als vliegwiel voor vitaliteit en leefbaarheid. 5. De omvang van het woningbouwprogramma is niet automatisch Primos + 30%. Die 30% moet worden onderbouwd.	5. Wij gaan zeker niet automatisch uit van de ophoging met 30%, zoals we in paragraaf 4.1 aangeven. Wij willen juist die 30% (150 woningen in de planperiode) inzetten waar deze een belangrijke bijdrage aan kernen leveren wat betreft de woningbehoefte en de vitaliteit. Voorts willen we erop wijzen dat een ruimere programmering in de praktijk ook nodig is omdat de ervaring leert dat plannen vertragen of zelfs wegvallen. En last but not least zijn wij als gemeente graag bereid om bij te dragen aan de totale Twentse woningbouw-opgave.	5. In paragraaf 2.3 aandacht besteden aan de letterlijke tekst uit de Twentse Woonagenda: “Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal definiëren wij als de lokale behoefte. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie/-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030”. En in paragraaf 4.1. daaraan refererend aangeven hoe wij deze regionale opgave vertalen naar onze gemeente en de kernen.
--	--	---	---

	6. Waarom is de gemeente terughoudend t.a.v. pre-mantelzorgwoningen?	6. In paragraaf 5.7 geven we aan dat wij pre-mantelzorgwoningen niet voorstaan gelet op de beperkte woningdruk en de ruime kavelmogelijkheden in Losser. Daardoor kunnen mantelzorgwoningen in onze gemeente (ook wettelijk in de zin van vergunningsvrij) snel worden gerealiseerd. Pre-mantelzorgwoningen leiden tot woningen in tuinen (ook in het buitengebied), hetgeen wij vanuit RO-optiek niet gewenst vinden.	6. Paragraaf 5.7 verduidelijken wat betreft ons standpunt over pre-mantelzorgwoningen.
--	---	---	---

30 inwoners van de Lutte (4 mei 2021)	1. Indieners vragen zich af in hoeverre de Primosprognose betrouwbaar is en of niet beter signalen uit de markt (woononderzoeken, gesprekken met betrokkenen) e.d. als basis kunnen dienen voor de woningbehoefte. 2. De verdeling van de behoefte over de kernen is niet transparant. Ook hier meer inspelen op de fluctuaties van de markt. 3. Graag in de Woonvisie opnemen: anti-speculatiebeding, doelgroepenverordening, zelfbewoningsplicht.	1. De Primosprognose is een in heel het land gebruikte methode. Ook de provincie Overijssel neemt deze als uitgangspunt alsmede het woononderzoek dat de STEC-groep in 2019 voor de gemeente Losser heeft uitgevoerd. Omdat deze prognose geënt is op de huishoudensontwikkeling, is deze veel betrouwbaarder dan alleen gesprekken met betrokkenen. Wij willen uiteraard de nodige flexibiliteit betrachten waar de woningmarktsituatie dat aangeeft. Wij varen niet "blind" op de cijfers alleen. 2. De verdeling van de woningbehoefte over de kernen is eveneens gebaseerd op de verwachte huishoudensontwikkeling. 3. Wij staan positief tegenover de toepassing van een antispulatiebeding waar dat nodig is om woningen betaalbaar te houden voor starters. Opleggen van een zelfbewoningsplicht is veelal gekoppeld aan een anti-speculatiebeding. Wij vragen ons echter af in hoeverre dat	1. Geen aanpassingen. 2. Geen aanpassingen 3. Geen aanpassingen standpunt; wel actualiseren mogelijkheden om in doelgroepenverordening maximaal de NHG-grens te hanteren.
--	---	--	---

	4. Indieners geven aan dat de centrumhal Luttermolenveld geen geschikte locatie is voor appartementen. Andere locaties opnemen in Woonvisie en ontwikkelen: De Lutte Noord, inbreidingslocaties vml. garagebedrijf Olde Theussink, gebied tussen Tapuitstraat/Appelvinkstraat en de percelen op het Luttermolenveld.	in onze gemeente opportuun is. Ook staan wij in beginsel positief tegenover de instelling van een doelgroepenverordening. Sinds 23 april is het mogelijk om hierin een bedrag van maximaal de Nationale Hypotheek Grens te hanteren, waarbij de gemeente Losser zich dan wel moet aanmelden in het kader van de Crisis- en Herstelwet. 4. In paragraaf 6.4 geven wij aan dat hard gewerkt zal moeten worden aan het beschikbaar krijgen van voldoende harde plancapaciteit om tegemoet te komen aan de vraag van o.m. starterswoningen. Uw suggesties zullen we daarin meenemen.	4. Geen aanpassingen
--	---	--	-----------------------------

Stichting Dorpsbelangen de Lutte (5 mei 2021)	1. Versterkte aandacht gevraagd voor lokale binding naast toepassing doelgroepenverordening, anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. 2. Waarom een Woonvisie voor 10 jaar; mogelijk tussentijdse aanpassingen. 3. Is relatie met omliggende gebieden en evt. instroom vandaar naar de Lutte meegenomen?	1. Gelet op de uitgangspunten van de Huisvestingswet is het lastig om mensen met een lokale binding (zeker in het koopsegment) voorrang te geven. Wij actualiseren de teksten in paragraaf 7.1. 2. De Woonvisie kijkt 10 jaar vooruit, maar het verleden leert dat er altijd tussentijdse aanpassingen nodig zijn. Dat verwachten wij ook bij de voorliggende Woonvisie. De monitoring van de woningmarktontwikkelingen en de landelijke regelgeving zijn voor ons de basis voor eventueel bijstellingen. 3. De Woonvisie houdt rekening met de instroom van elders op basis van de migratiegegevens en zet – in navolging van de Regionale Woonagenda Twente – extra woningen in die een nieuwe instroom kunnen opvangen. Dat is ook het geval in de Lutte.	1. Paragraaf 7.1 zullen wij aanpassen en actualiseren. Zie ook onze reactie op de zienswijze van 30 inwoners van de Lutte. Dit betekent dat wij de beschikbare instrumenten aangeven en daarbij gemotiveerd gaan vermelden waar wij het inzetten daarvan nuttig vinden, waar nader onderzoek nodig is en waar wij de toepassing afwijzen. 2. In paragraaf 7.2 aandacht geven aan de monitoring. 3. Geen aanpassingen.
--	---	--	---

	4. Onvoldoende aandacht voor vergrijzing én de Lutte moet aantrekkelijker worden gemaakt voor jonge gezinnen. 5. Om woningprijzen voor starters betaalbaar te maken invoering van erfpacht en specifieke voorwaarden bij de koop nader bekijken. 6. Nieuwe woningen meer levensloopbestendig maken.	4. Wij zijn het niet eens met Dorpsbelangen wat betreft de aandacht voor seniorenhuisvesting, zie bijvoorbeeld de centrumhal Luttermolenveld als mogelijke locatie voor de bouw van appartementen of de realisatie van een Knarrenhof. Voorts geven wij aan dat er een aanzienlijke opgave bestaat om plannen voor starters en startende gezinnen hard te maken. 5. Dit is onderdeel van de uitwerking van de Woonvisie in de vorm van het al of niet aanpassen van het grondprijsbeleid zoals benoemd in paragraaf 7.1. 6. Ons voorgestelde nieuwbouwprogramma 335 woningen die levensloopbestendig gebouwd gaan worden, hetzij als appartementen hetzij als doelgroepafhankelijke woning. Dat is de helft van ons programma. Wij zijn van oordeel dat we daarmee voldoende tegemoet komen aan de opmerking van Dorpsbelangen de Lutte.	4. Geen aanpassingen. 5. Zie opmerking 1. 6. Geen aanpassingen.
--	--	---	--

Dorpsraad Overdinkel (dd 27-04-2021)	1. Graag verdieping per kerkdorp van krimp aantal huurwoningen en nadere uitleg op welke woningtypen en locaties dit betrekking heeft. 2. Het is niet duidelijk wat de duurzame kwaliteit zal zijn van de te handhaven huurwoningen. Dit is essentieel voor kansen jonge gezinnen.	1. Woningstichting Domijn is de grootste eigenaar van de huurwoningen. De toekomststrategie voor deze woningcategorie wordt dan ook in de eerste plaats bepaald door Domijn. De woonvisie is niet het kader voor het gedetailleerd qua woningtypen en locaties vastleggen van het voorraadbeleid van Domijn. Uiteraard vindt er wel samenspraak met de gemeente plaats en maken wij prestatieafspraken. Tevens zal Domijn in overleg met de gemeente een integraal plan opstellen m.b.t. vastgoed, openbare ruimte en het sociaal domein (zie paragraaf 5.3). Dat zien wij als uitwerking van de Woonvisie. Zie ook onze reactie 3.a op de Zienswijze van Domijn. 2. Zie de Zienswijze van Domijn onder nummer 3.a en onze reactie daarop.	1. Geen aanpassingen 2. Het beleid t.a.v. duurzaamheid van Domijn zal nader verduidelijkt worden in de paragrafen 5.3 en 5.6 van de Woonvisie.
---	---	---	---

	3. Is er lange(re) termijn afstemming met woningbouw Gronau e.o. teneinde jonge gezinnen voor Overdinkel te behouden.	3. Er vindt incidenteel overleg plaats met onze Duitse burens. Zoals het WoonOnderzoek onder Jongeren laat zien is er onder jongeren een vertrekoverschot naar Enschede, Oldenzaal en de overige Universiteitsteden. Hoewel hier geen cijfers over bekend zijn verwachten we geen groot vertrekoverschot van jongeren naar Gronau e.o.	3. Geen aanpassingen.
--	--	---	------------------------------