1. De Woonplaats

In onze eerdere reactie op de concept woonvisie hebben wij aangegeven ons in hoofdlijn te kunnen vinden in de benoemde speerpunten en doelstellingen. Dat geldt ook voor de geactualiseerde visie. De visie spreekt ambitie uit en geeft een goed beeld van de (actuele) ontwikkelingen en dilemma's de komende periode.
Daarnaast hebben wij destijds ook een kanttekening geplaatst bij de concreetheid van de maatregelen en acties op onderdelen. Dat geldt eveneens voor de voorliggende woonvisie. Op veel onderwerpen wordt in de woonvisie op voorhand aangegeven op welke wijze een doelstelling gerealiseerd moet worden. Het heeft de voorkeur van De Woonplaats dat de HOE vraag wordt beantwoord in het traject van de prestatieafspraken en het gesprek hierover tripartite plaats te laten vinden.

De visie geeft, onzes inziens, de kaders aan waarbinnen de ambities op de gemeentelijke woningmarkt de komende jaren kunnen worden bereikt. Deze kaders zijn richtinggevend. Ruimte voor flexibiliteit en maatwerk is daarbij noodzakelijk.
Voor De Woonplaats zal deze visie de basis vormen voor het opstellen van een bod (HOE) en het jaarlijkse proces om te komen tot prestatieafspraken. De corporatie heeft daarin de rol, taak én verantwoordelijkheid om de woonvisie te vertalen naar concrete acties en maatregelen die de gemeente helpen in het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave. Onze inzichten kunnen om moverende redenen dan ook afwijken van die van de gemeente.

Het is echter daarin belangrijk dat we de dialoog houden en ieders mogelijkheden zo goed mogelijk benutten ten gunste van de sociale doelgroep.

Antwoord:
Het is een bewuste keuze van de gemeente om, naast het wat en waarom ook het hoe concreet in te vullen. Deze concretiseringsslag hebben we gemaakt om duidelijkheid aan onze partners en inwoners te geven wat onze opgaven zijn en hoe we deze aan willen pakken. Uiteraard kan dit leiden tot verschil van mening / inzicht tussen ons en de Woonplaats of andere partners. Hierover zijn en blijven we in gesprek.

Aanpassing woonvisie:
De reactie leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van de woonvisie.

2. Fractie PP

Heldere opzet, goed gemotiveerde keuzes. Complimenten voor de opstellers. PP kan achter de grote lijnen van de Woonvisie staan.
We hebben vooral waardering voor de nadruk op betaalbaarheid en bouwen voor jongeren en senioren.
Op een aantal punten willen we echter meer aandacht, aanscherping of andere focus.

VAB, nieuwbouw en leefbaarheid buitengebied.
Vaak wordt te makkelijk het mantra van leefbaarheid in het buitengebied gekoppeld aan uitbreiding van de woningvoorraad in het buitengebied. Terecht wordt dit in de nota genuanceerd behandeld. De landschappelijke waarde van het buitengebied speelt bij dit alles een vaak onderbelichte, maar erg belangrijke rol. Niet alleen voor de inwoners van het buitengebied zelf, maar ook voor de eigen 'dorpelingen en stedelingen' die willen recreëren in het buitengebied en niet te vergeten de toeristen.
We zijn dan ook zeer terughoudend tav nieuwbouw in het buitengebied. Anders dan Uuthuuskes, dwz tijdelijke, kleine woningen voor starters, vinden we nieuwbouw (uitbreiding) ongewenst. We zien wel mooie kansen voor verbouw van (monumentale) boerderijen en bijbehorende (monumentale) schuren. Door deze vaak grote gebouwen geschikt te maken voor appartementen voor jongeren en senioren kunnen nieuwe woonvormen gecreëerd worden (hofjes, leefgemeenschappen) waardoor tegelijk erfgoed wordt bewaard. Betaalbaarheid is een voorwaarde om de eigen bevolking te laten profiteren van deze verbouw en uitbreiding van de woningvoorraad.

Starterslening
Aan de starterslening kleven meerdere nadelen:
- Het werkt prijsopdrijvend;
- Het zadelt de woningzoekende op met hogere schulden.
Om deze redenen hebben we moeite met het invoeren van een starterslening. Starters kunnen aanspraak maken op een Toekomstbestendig Wonen Lening waarmee een goedkope, maar kwalitatief vaak slechte woning, opgeknapt kan worden. Dan snijdt het mes aan twee kanten: de starter wordt financieel geholpen én de kwaliteit van de voorraad wordt verbeterd.

Duurzaamheid
Terecht wordt er genoemd dat er meer aandacht moet zijn voor duurzaamheid.
Duurzaamheid wordt echter in de actualisatie van het afwegingskader verengt tot 'direct' energiegebruik. We vinden dat bouwwijze (demontabel, herbruikbaar, flexibel), materiaalgebruik (geen beton en staal maar hout) en materieelinzet (stikstofvrije voertuigen en machines) hierin ook uitdrukkelijk een plek moeten krijgen. Dit verlaagt het indirecte energiegebruik (embedded energy), put grondstoffen minder uit, is beter voor het milieu (en biedt N-ruimte voor boeren) en stimuleert innovatie.
Bestaande voorraad beter benutten
In de nota wordt transformatie als een sterke optie naar voren gebracht. Van winkels mn. Eens. Daar hoort vlgs ons ook bij: wonen boven winkels. Veel ruimte boven winkels staat leeg. Ook optoppen biedt waarschijnlijk kansen.
Daarnaast is er de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Denk o.a. aan DUO-wonen zoals dat in Son en Breugel wordt opgezet. (https://vng.nl/artikelen/jong-en-oud-in-eenhuis):

Antwoord:

VAB
De oproep voor balans tussen kwaliteit van het buitengebied en focus betaalbaarheid wordt meegenomen in de nadere uitwerking van het afwegingskader buitengebied.

Starterslening
Het kadaster heeft in 2019 het eventuele prijsopdrijvend effect van de starterslening onderzocht.
https://www.kadaster.nl/-/starterslening-drijft-woningprijzen-niet-op
Daarnaast is het college van mening dat de starterslening de mogelijkheden voor starters vergroot. Het alternatief is dat de woningen niet bereikbaar zijn en worden gekocht door (nieuwe) inwoners met

een hoger inkomen. Overigens ligt de besluitvorming over de invoering van de starterslening nu niet concreet voor. Dit komt in een separaat raadsvoorstel richting de gemeenteraad dit voorjaar.
De toekomstbestendig wonen lening is zeker een aanvullend instrument om ook starters te helpen. Echter kent de toekomstbestendig wonen lening een andere krediettoets waardoor starters, die in aanmerking komen voor een starterslening, veelal geen gebruik kunnen maken van de toekomst bestendig wonen lening. De instrumenten zijn aanvullend op elkaar.

Duurzaamheid

- Per 1 januari 2021 gelden de BENG normen. Deze BENG normen inderdaad over energiegebruik en verbruik. Maar zoals gesteld in de toelichting komt er ruimte voor woningen die juist meer doen dan alleen de BENG-normering. Circulariteit en Stikstofreductie kunnen hier onder vallen. Hiermee biedt het afwegingskader meer kansen voor duurzame en toekomstbestendige nieuwbouw.
- Transformatie van ruimten boven winkels is nu al mogelijk via het afwegingskader. Er zijn het afgelopen jaren al verschillende verzoeken geweest met een positieve beoordeling.
- De bestaande voorraad biedt zeker ook mogelijkheden voor innovatieve oplossingen. Daar waar concepten als DUO wonen passend zijn in de omgeving biedt de woonvisie hier zeker ruimte voor.

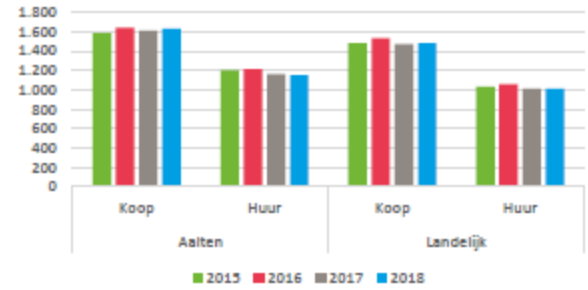
Aanpassing woonvisie:
De input leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van de woonvisie.

3. Fractie HMV

Flexibel inspelen op de woonvraag
De fractie van de HMV is in grote lijnen blij met de nieuwe Woonvisie zoals die op de 10e december 2020 is toegelicht. HMV legt hier en daar nog wel andere accenten: bv. het is de visie van de HMV altijd geweest dat de gemeente meer moet faciliteren en minder moet willen reguleren.
HMV is blij met de meer genuanceerde opstelling van groei en krimp, en de noodzaak de vinger aan de pols te houden. Het college van B&W lijkt nu verrast over de krimpregio die nooit heeft willen krimpen. Voor de HMV was dit geen verrassing, immers dat is onze visie voortdurend geweest! De locatie van de zuid-Achterhoek in relatie tot de ontsluiting via de A12-A18-N18 is uitstekend, en de situering ten opzichte van west Nederland (te beginnen bij de corridor Arnhem – Nijmegen), en het Ruhrgebied is vrijwel ideaal. Zet daarnaast een stevige economie, dan is het duidelijk waarom de krimp uitblijft. Belangrijker: waar de woonvisie uitgaat van stabilisering van de bescheiden groei rond 2030 gevolgd door krimp, is de visie van de HMV op de langere termijn een van verdere groei: een wetenschappelijke verkenning van de WUR laat zien dat in de tweede helft van de 21e eeuw geleidelijk het westen onaantrekkelijker wordt voor wonen, waarbij een trek richting hogere zandgronden van het oosten zal optreden.
Actie: toevoegen bij demografische verkenning dat studies op de langere termijn, na 2040, een geleidelijke bevolkingsgroei vanwege verhuizing vanuit een gaandeweg onaantrekkelijker west Nederland naar het oosten laten zien (https://edepot.wur.nl/512240, https://doi.org/10.18174/512240).

Duurzaamheid
Wat betreft duurzaamheid signaleert de HMV enerzijds het belang in te zetten op verduurzamen van de woonvoorraad van voor 1970. Wat betreft de koopwoningen zijn er voldoende instrumenten voor verduurzaming beschikbaar. Voor de huurwoningen ligt het anders:

Figuur 2.3: Gemeente Aalten. Ontwikkeling gemiddeld aardgasverbruik in m³ naar huur- en koopwoningen (vergeleken met landelijk gemiddelde) 2015-2018.



De nota hanteert een 30-70% verdeling van huur versus koop, zet dat naast get verbruik van huur en koopwoningen zoals in bovenstaande figuur dan blijkt dat met name het huurwoning bestand naar verhouding zeer onzuinig is.
“Quick wins” benadering: doe eerst wat aan die huurwoningen!

Ludgerstraat
Fijn dat er nu duidelijkheid is waar de Woonplaats staat m.b.t. nieuw te initiëren bouw in de Ludgerstraat, terrein voormalige LTS.

woon concepten
Ook hier lijkt de gemeente het goede pad op te gaan. Maar met 10 Uuthuuskes in de kleinere kernen zijn we er natuurlijk niet. Aaltense starters op de woningmarkt hebben meer nodig. Een starterslening is hier een goed begin.
Levensloop bestendige appartementen in de kernen zal een volgende stap moeten zijn.
Vraag: ons lijkt dat er ook een vraag vanuit de kleine kernen zou kunnen ontstaan. Is dit meegenomen in deze nota?

Mogelijkheden voor splitsing en VAB in het buitengebied verruimen
HMV juicht deze ontwikkeling toe: HMV ziet het belang van een bewoond buitengebied in, met name ook om de kans op ondermijning te minimaliseren. HMV merkt op dat deze mogelijkheid binnen de op te stellen regelgeving nadrukkelijk ook bedoeld moet zijn voor rustende boer, en voormalig boer na bedrijfsbeëindiging, en dus niet uitsluitend om een beperkte trek uit de kernen naar het buiten gebied te faciliteren; immers rustende boer, en voormalig boer na bedrijfsbeëindiging zijn verbonden met de geschiedenis van het land.
HMV stelt voor hier ook de mogelijkheid van een tweede agrarische bedrijfswoning te benoemen. Immers in de november sessie van de raad was duidelijk dat de fracties vinden dat dit binnen het palet van mogelijkheden moet blijven behoren. Hoe je als fractie ook tegen de toekomst van de agrarische sector kijkt, in het licht van bedrijfsbeëindiging en opvolging, samen met overheidsbeleid naar minder intensieve veehouderij, ligt groei van de overblijvers gekoppeld aan de-intensivering het meest voor de hand als toekomstbeeld. In het beeld van schaalvergroting van een kleiner aantal modern ingerichte bedrijven past een tweede bedrijfswoning. Immers in de veehouderij moet 24/7 toezicht op locatie aanwezig zijn zodat die bij incidenten waar vee bij betrokken is, meteen kan ingrijpen. Monitoring op afstand kan niet, en 24/7 betekent dat er in ploegendienst gewerkt zal moeten worden. In dat beeld past het dat daar waar wenselijk en binnen de regelgeving toegestaan dat zo'n tweede bedrijfswoning mogelijk moet blijven.
Actie: in voorgesteld afwegingskader woningbouw buitengebied voorgesteld onder punt 4. in de raadsmededeling Woonvisie dd. 9 November 2020, de optie van tweede bedrijfswoning en vigerende regelgeving daaromtrent opnemen.

Antwoord:

Flexibel inspelen op de woonvraag
De woonvisie geeft de visie van de gemeente weer voor de komende vijf jaar. Vanzelfsprekend kijken we ook verder vooruit dan alleen de komende vijf jaar. Desondanks heeft het verleden ons geleerd dat het beleid op korte termijn niet alleen gericht kan zijn op een toekomst die nog ver voor ons ligt. Onderdeel van de nieuwe Achterhoekse woon- en vastgoedmonitor is dat er ook toekomstscenario's worden opgesteld voor de korte en langere termijn. De voorliggende woonvisie biedt voldoende ruimte om flexibel in te spelen op verschillende scenario's.

Duurzaamheid
Het college herkent de stellingname van HMV niet. Juist koopwoningen verbruiken meer energie ten opzichte van huurwoningen. Wel hebben huurwoningen in de gemeente Aalten een gemiddeld hoger verbruik dan landelijk. De oorzaak hiervan ligt erin dat woningen in de gemeente Aalten over het algemeen groter zijn dan landelijk gemiddeld. Daarnaast is de huurwoningvoorraad van De Woonplaats al gemiddeld label B. In de prestatieafspraken maken we jaarlijks afspraken over onder andere de duurzaamheidsopgave van de sociale huurvoorraad. We zoeken daarin constant naar de balans tussen investeringen in nieuwbouw, bestaande voorraad en woonlasten voor de huurders.

woon concepten
Naast de Uuthuuskes zijn we met de kleine kernen in gesprek om tot een structurele oplossing te komen voor het tekort aan betaalbare (doorstroom) woningen in de kleine kernen. Het doel is om naast de Uuthuuskes over enkele jaren permanente woningen gerealiseerd te hebben waar de eerste huurders van de Uuthuuskes naar door kunnen stromen en daarmee de Uuthuuskes weer vrij komen voor de pubers van nu.

Mogelijkheden voor splitsing en VAB in het buitengebied verruimen
Voor de visie van het college op het idee van een tweede (agrarische) bedrijfswoning verwijzen we naar de recente raadsmededeling 174/2020 d.d. 13 oktober 2020.

Aanpassing woonvisie:
Opmerkingen leiden niet tot inhoudelijke aanpassing van de woonvisie.

4. Vraag CDA

De woonvisie is een actuele visie(geworden) waar we de komende jaren richting uit kunnen halen. Ook de gepresenteerde prestatie afspraken 2021 zijn helder en ambitieus.

We lezen dat de Woonplaats een uitdaging heeft op financiële aspecten, niet zorgelijk maar ook niet uiterst comfortabel.
**Wellicht is deze status een redenen om minder te bouwen ?*

Op dit moment is geld lenen voor de gemeente onder zeer gunstige voorwaarden mogelijk.
** Als de gemeente de Woonplaats kan voorzien van (tijdelijke) financiële middelen, uiteraard met zekerheden, ontstaat er dan voor de Woonplaats ruimte en wil tot meer nieuwbouw ?*

Antwoord:

Door de uitbreiding in de garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bieden we indirect al (tijdelijk) extra mogelijkheden voor de Woonplaats. Daarnaast is de gemeente geen bank. Uiteraard kijken we, als daar aanleiding toe is, of we op andere manieren kunnen ondersteunen om de volkshuisvestelijke doelen in de gemeente Aalten te bereiken. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het overnemen van grond/panden of het mee werken aan verkoop van (niet primair) bezit waardoor financiële middelen vrij komen voor De Woonplaats om te investeren.

Aanpassing woonvisie:
Vraag leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van de woonvisie.