

REACTIENOTA NAAR AANLEIDING VAN REACTIE CDA FRACTIE OP DE CONCEPT WOONVISIE

Inleiding

De CDA-fractie heeft d.d. 21 april 2018 uitgebreid gereageerd op de concept Lokale Woonvisie. Middels deze reactienota vindt nadere duiding plaats vanuit de aanpak en invulling zoals die heeft plaatsgevonden in het traject dat heeft geleid tot de Lokale Woonvisie.

Reactie ten aanzien van opmerkingen over de onderzoeksmethode c.q. de scope van het onderzoek

Kritiekpunt is dat de burgers niet *direct* zijn betrokken bij de realisatie van de Lokale Woonvisie. Hierbij kan worden gesteld dat in de door de gemeenteraad vastgestelde onderzoeksopdracht geen woningbehoefteonderzoek is meegenomen en dus buiten de reikwijdte van de opdracht valt. Echter, het is van eminent belang dat in deze kwalitatieve woonvisie ook de wensen, behoeften en problemen van de participanten in de woningmarkt worden meegenomen. Dit is gerealiseerd door meermaals verschillende stakeholders waaronder de zelfsturingsgroepen en huurdersverenigingen te betrekken. Daarnaast zijn ook contacten geweest met de “verenigde jongeren”. Voorts hebben onze inwoners en andere geïnteresseerden de mogelijkheid gehad om desgewenst via de inspraak op de woonvisie te reageren.

Reactie ten aanzien opmerkingen betreffende de wettelijke kaders

Kritiekpunt is dat de wettelijke kaders en bestaande regelgeving als uitgangspunt zijn gehanteerd en dit leidt tot negativisme. Ten aanzien van de wettelijke kaders en bestaande regelgeving geldt dat deze in de Lokale Woonvisie gerespecteerd dienen te worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Ook de Raad heeft deze visie onderschreven.

Reactie ten aanzien van inhoudelijke opmerkingen:

- *Kritiek inpassen mogelijkheden starters*
In de Lokale Woonvisie is ten aanzien van de doelgroep starters prioriteit gesteld omdat het vasthouden c.q. terughalen van starters van groot strategisch belang wordt geacht. De oplossing wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande woningmarkt en als dit geen soelaas biedt worden ook opties zoals additionele nieuwbouw open gehouden (zie pagina's 21-23 van de rapportage).
- *Kritiekpunt is dat nieuwbouw op lege bouwkvavels eerst aan de orde is als andere mogelijkheden zijn afgevallen. Dit is een enorme beperking.*
De algemeen aanvaarde logica is om eerst te kijken naar de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad (transformatie, hergebruik, herbenutting). Dit mede ter voorkoming van kapitaalvernietiging binnen de bestaande woningvoorraad waarbij de rekening komt te liggen bij de woningbezitters. Daarnaast geldt dat op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking (wettelijk voorgeschreven) en het dynamisch voorraadbeheer zoals opgenomen in het POL dit een verplichting betreft. Bestaande bouwkvavels met een vigerende bestemming kunnen overigens zonder belemmering worden ingevuld.

- *Kritiekpunt : er is geen ruimte voor positieve insteken. Pessimisme viert hoogtij. Geen flexibiliteit, etc.*

Uitgangpunt is dat de Lokale Visie zich situeert op een visieniveau uitgaande van de wettelijke kaders, feitelijke ontwikkelingen in de hedendaagse woningmarkt en de demografische opbouw en samenstelling van de bevolking. Daarbij wordt eenieder uitgedaagd om binnen de kaders en ontwikkelingen creatief te zijn. In de vertaling van de Lokale Woonvisie naar een woningbouwprogrammering kan concrete invulling plaatsvinden en kan vanuit de haalbaarheid vanuit de markt helder worden welke mogelijkheden er zijn op het vlak van bijvoorbeeld tiny housing enzovoort.

Indien de omstandigheden wijzigen op het vlak van de wettelijke kaders en ontwikkelingen op vlak van demografie, dan zal alsook bijstelling van de Lokale Woonvisie en afgeleiden plaatsvinden. Hierin wordt voorzien vanuit de periodieke monitoring zoals voorgesteld in de Lokale Woonvisie.

- *Kritiek nader onderzoek c.q. ontbreken achterliggende redenen honkvastheid ouderen zodat hier maatregelen op genomen kunnen worden.*

Ten aanzien van dit vraagstuk wordt verwezen naar het onderzoek Transformatie opgave Wonen en Zorg gemeente Gulpen-Wittem (september 2017) waarin mogelijk te nemen maatregelen worden beschreven. Dit extramuraliseringsonderzoek is als bijlage bij de Lokale Woonvisie toegevoegd.

- *Vaststelling dat er nauwelijks aanbod van woningen is de laatste maanden*

Op Funda staan momenteel circa 100 woningen te koop in onze gemeente, dus er is wel degelijk aanbod. Vanuit de contacten die wij, naar aanleiding van het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad inzake bereikbaarheid woningmarkt jongeren” hebben met o.a. de “verenigde jongeren” is de problematiek van de starters ons bekend waardoor wij voor deze doelgroep ook additionele nieuwbouw voorstellen indien de bestaande woningmarkt, mede vanuit financieel oogpunt, geen uitkomsten biedt (te duur of aanvullende investering noodzakelijk in verband met opwaardering/verduurzaming).

- *Druk op de sociale woningmarkt met name gebrek aan goedkope woningen o.a. voor starters*
Dit knelpunt wordt binnen de Lokale Woonvisie eveneens gesignaleerd en hiervoor worden ook maatregelen geformuleerd die in de vervolgstappen op de Lokale Woonvisie worden vertaald in o.a. prestatieafspraken met de woningcorporaties.

- *Initiatieven van onder op worden niet ondersteund (jongeren, out of the box)*

De gemeente onderschrijft deze initiatieven juist wel en ook tijdens het realisatieproces van de Lokale Woonvisie is bijvoorbeeld het jongereninitiatief meermaals daarbij als voorbeeld gesteld.

- *Aandachtspunt woningen als beleggingsobject en knelpunt prijsopdrijvend effect door intrekken elders uit het land*

De recente trend dat woningen als beleggingsobject worden aangekocht is bekend en deze woningen maken deel uit van de woningmarkt. Met name in de meer stedelijke omgevingen is die trend nadrukkelijk herkenbaar. In onze gemeente is deze trend minder prominent aanwezig maar komt deze ontwikkeling ook (mondjesmaat) voor. Deze woningen zijn voornamelijk in de particuliere woningmarkt gesitueerd en geven invulling aan flexibele huisvestingsbehoefte. Ook op landelijk niveau is een forse toename van dit soort woningen vastgesteld. Op de langere termijn dient zich uit te kristalliseren wat de daadwerkelijke effecten op de woningmarkt zijn (zowel in positieve als negatieve zin) en wat het structureel karakter van deze ontwikkeling is. Dit is onderdeel van de monitoring van de Lokale Woonvisie en uitvoeringsprogrammering.

Wat betreft mensen die van elders in het land naar Gulpen-Wittem verhuizen onder meer voor werk betreft dit vooral mensen die in het hogere marktsegment woningen zoeken (woningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 400K conform de informatie uit de expertmeeting). In dat segment situeren zich niet de voornaamste knelpunten zijnde gebrek aan starterswoningen en doorstroom van oudere doorstromers.