



Nota van inspraak behorende bij de Woonagenda gemeente Heerde 2020 - 2023

Inleiding

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft het concept van de woonagenda met ingang van 2 januari 2020 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. Beide zijn dan ook ontvankelijk. Hieronder worden inhoudelijk de inspraakreacties samengevat en van antwoord voorzien.

Samenvatting inspraakreactie nummer 1

1. Inspreker heeft met grote interesse de ontwikkeling van de woonagenda gevolgd en zijn gedachte erover ook al kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad in een brief. In een groot aantal punten kan de inspreker zich vinden, echter wordt de ambitie gemist om ook voor jonge gezinnen en starters een toekomstperspectief op betaalbare koopwoningen te bieden. Uit een door de inspreker gehouden onderzoek ten behoeve van een nieuw dorpsplan komt de vraag naar woonruimte voor deze doelgroep nadrukkelijk naar voren. Wapenvelders zijn familiemensen die graag blijven wonen in hun dorp.
2. Inspreker onderstreept van harte de opmerking in de woonagenda om te onderzoeken welke opties er zijn voor alternatieve en innovatieve woningtypen. Er worden echter te weinig concrete stappen genoemd en al helemaal geen tijdspad om hiermee aan de slag te gaan. Suggestie van de inspreker is om bijvoorbeeld de woningcorporatie en een Collectief Opdrachtgeverschap of met jonge starters hier vorm aan te laten geven.
3. Inspreker geeft aan dat een uitbreidingswijk het middel is om voor starters en jonge gezinnen te gaan bouwen. De gemeente moet daarin een actieve grondpolitiek gaan voeren en de regie in handen nemen. Wederom wordt gewezen op de overgangsgedebied tussen de huidige woonwijken Ossenkamp – De Kolk en het sportpark Monnikenbos.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 Bij de totstandkoming van de woonagenda kwam duidelijk het dilemma naar voren aan welke doelgroep de prioriteit gegeven moet worden, naast de grote opgave in het sociale huursegment. In de startnotitie van 10 april 2019 stond dit dilemma dan ook als volgt beschreven: gaan we meer inzetten op voldoende aanbod voor starters of op voldoende aanbod voor jonge huishoudens/gezinnen. Het college heeft hierbij als voorkeursrichting aangegeven zich met name te willen richten op jonge (terugkerende) gezinnen en in bepaalde mate op starters. De commissie Ruimte heeft met deze voorkeursrichting vervolgens ingestemd. De reden voor deze keuze is dat onderzoek en marktconsultatie lieten zien dat jongeren die door studie zich eerst elders vestigen, meestal in een later stadium (vaak als gezin) willen terugkeren naar onze gemeente. In het bijzonder het feit dat dit een meer evenwichtige bevolkingsopbouw (tegengaan vergrijzing) borgt voor onze gemeente, was een belangrijk argument voor zowel het college als de commissie. Daarnaast kan een deel van de jonge starters gebruik maken van het betrekken van een sociale huurwoning

(bijv. nieuw project Bloemstraat; bouw van sociale huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar), maar ook van te koop aangeboden sociale huurwoningen. Dit zijn immers vaak woningen die qua prijs voor starters interessant zijn.

In hoofdstuk 7 van de woonagenda staat een richtlijn opgenomen, waarin percentages worden genoemd met betrekking tot de te realiseren woningen per doelgroep. Een richtlijn is geen wet van Meden en Perzen, het geeft richting aan ons woningbouwprogramma. Onderaan de richtlijn staat beschreven wat qua prijs verstaan wordt onder goedkoop, middelduur en duur. Hierbij is de aan de gemiddelde huizenprijs gekoppelde kostengrens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) als uitgangspunt genomen. Er is voor het segment goedkoop nog een onderscheid gemaakt tussen kleine huishoudens en grotere huishoudens. Voor het middelduur segment is nog een onderscheid gemaakt tussen middelduur – laag segment en middelduur – hoog segment, waarbij gezegd wordt dat het accent ligt op het lage segment. Het middelduur – lage segment betreft woningen voor (jonge) gezinnen in de prijsklasse €190.000 - €225.000. Woningen in deze prijsklasse zijn zeer aantrekkelijk voor jonge tweeverdieners of de jonge gezinnen, waar in de inspraakreactie op wordt gewezen.

Daarnaast is in 2019 het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw vastgesteld als instrument voor de gemeente om sociale woningbouw (zowel huur als koop) te bevorderen. Ook woningsplitsing (staat als actie genoemd in de woonagenda) is een instrument die op de woningmarkt van Heerde ingezet kan worden om families op een betaalbare wijze bij elkaar te laten wonen. Dit biedt bijvoorbeeld kansen voor ouders en kinderen. Het college is bezig met het opstellen van de randvoorwaarden.

Als laatste wat genoemd kan worden voor wat betreft het bouwen voor starters, is het feit dat er ook in de woonagenda gesproken wordt over het experimenteren met alternatieve – innovatieve woonvormen. Hiervoor is een concrete actie opgenomen. Onder alternatieve – innovatieve woonvormen worden tiny houses (met als doelgroep bijvoorbeeld starters) verstaan, maar het kunnen ook tijdelijke woonvormen voor bijvoorbeeld spoedzoekers betreffen. Na het publiceren van een kavelpaspoort wordt duidelijk waar behoefte aan is. Los van deze gemeentelijke actie kunnen initiatieven voor alternatieve woonvormen met een locatie, voor bijvoorbeeld de doelgroep starters en/of tweepersoonshuishoudens, altijd bij ons worden ingediend.

- 1.2 Hierboven, onder punt 1.1, wordt al één en ander uitgelegd over alternatieve – innovatieve woonvormen. De actie die wij als gemeente gaan uitvoeren heeft als doel om te laten zien dat wij ruimte willen bieden aan nieuwe woonconcepten. Er staat bij de actie als prioriteit een I aangegeven. Dat betekent dat deze actie in de komende twee jaar uitgevoerd gaat worden. Er staat beschreven dat er een locatiestudie uitgevoerd gaat worden, waarna een kavelpaspoort opgesteld wordt. Aansluitend gaan wij dan op zoek naar een initiatiefnemer. Dit is in onze optiek een zeer concrete actie te noemen die binnen een tijdsbestek van twee jaar uitgevoerd gaat worden.
Daarnaast werken wij op basis van uitnodigingsplanologie. Een ieder met een goed initiatief voor een alternatieve – innovatieve woonvorm met een locatie, nodigen wij van harte uit om een plan bij ons in te dienen. De actie in de woonagenda om extra capaciteit te gaan inzetten op het voortvarend behandelen van initiatieven die in de behoefte voorzien, laat ook duidelijk zien dat wij het belangrijk vinden om goede initiatieven snel te kunnen behandelen.
- 1.3 De woonagenda is een nadere concretisering en aanvulling op de Woonvisie 2015 – 2025. De woonagenda functioneert binnen de beleidsvisies die door de raad zijn vastgesteld en geeft alleen aan wat de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven zijn voor wonen. Het is een instrument die in de uitnodigingsplanologie gebruikt kan worden om invullingen van initiatieven te beïnvloeden. De woonvisie en woonagenda worden onderdeel van de

omgevingsvisie. Het beleid is tot dusverre dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In de woonagenda zelf kan beleid niet gewijzigd worden. Wel worden aandachtsgebieden opgesomd bij het verder ontwikkelen van beleid. Dit zijn dus acties die uitgewerkt moeten worden ter voorbereiding op de omgevingsvisie of omgevingsplan. De actie met betrekking tot het aantonen van de noodzaak aan extra uitbreidingslocaties, naast de bestaande uitbreidingslocaties (zoals opgenomen zijn in de Structuurvisie gemeente Heerde 2025), is dan ook een actie die uitgevoerd moet worden in het kader van de omgevingsvisie. Het proces om te komen tot een omgevingsvisie, is in volle gang en een ieder is opgeroepen om hierover mee te denken.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in de woonagenda.

Samenvatting inspraakreactie nummer 2

1. Inspreker is bezig met een marktinventarisatie om de toekomstvisie te bepalen. Inspreker gaat graag met het college in gesprek over de gemeentelijke plannen en maakt hiervoor binnenkort een afspraak.
2. De visie van inspreker is 'de mens zien los van zijn ziekte of aandoening'. Deze visie wordt op alle niveaus geïmplementeerd en ook bij nieuwbouw wordt er rekening mee gehouden. Het college wordt dan ook van harte uitgenodigd om te komen kijken op de nieuwe locatie Hofje Wendakker.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 Onze beleidsadviseurs zijn goed op de hoogte van de gemeentelijke plannen die relevant zijn in dit kader. Zij gaan ook graag met u in gesprek. Een afspraak kunt u inplannen via het Publiekscentrum, telefoonnummer 0578 – 69 94 94 of e-mail gemeente@heerde.nl.
- 1.2 Voor dit jaar zijn alle werkbezoeken voor het college al ingepland. Om toch aan uw oproep gehoor te geven dit jaar, heeft het college besloten dat de portefeuillehouder Wonen gebruik maakt van uw aanbod om een bezoek te brengen aan de nieuwe locatie Hofje Wendakker. Het bestuurssecretariaat maakt hiervoor een afspraak met u.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in de woonagenda.