

Verwerking reacties onderwerpen uit oordeelsvormende raad 12-9-2019

Op 12 september 2019 lagen de concept-ambities voor de woonvisie ter consultatie aan de oordeelsvormende raadscommissie voor. Vanuit de woordvoering zijn aandachtspunten voor de woonvisie aangedragen. Middels deze notitie wordt aangegeven hoe de hoofdlijnen van deze discussie zijn vertaald in voorliggende woonvisie.

De afzonderlijke reacties zijn thematisch geclusterd en voorzien van een korte toelichting.

Algemeen

- De vier gekozen maatschappelijke thema's worden breed herkend. Deze zijn dan ook onveranderd gebleven. Wel zijn ze verder uitgewerkt in de woonvisie zoals voorgesteld, waarbij is gefocust op een sociale en praktisch uitvoerbare woonvisie.
Reactie op: CU/SGP
- Aan de oproep om keuzes te maken is gehoor gegeven. Er zijn duidelijke keuzes gemaakt, om te komen tot een woonvisie met duidelijke focus. Dit heeft geresulteerd in een sociale woonvisie, gericht op de doelgroepen die moeite hebben op de woningmarkt en wonen en zorg.
Reactie op: CDA
- De woonvisie richt zich primair op de aantallen en woningtypen die benodigd zijn. De woonvisie geeft daarmee geen stedenbouwkundige invulling van de te realiseren woningen of nieuwe locaties. Wel geeft de woonvisie richting aan waar woningtypen, passend bij de doelgroep, idealiter worden gerealiseerd. Woningen voor ouderen bijvoorbeeld dichtbij (zorg)voorzieningen.
Reactie op: PRO21, CDA, CU/SGP

Visie en ambities

- De woonvisie richt zich op de behoefte van Nijkerkers. Het thema balans vraag en aanbod richt zich dan ook op de Nijkerkse doelgroepen die moeite hebben op de huidige woningmarkt.
Reactie op: PRO21, CDA, De Lokale Partij, CU/SGP
- Er zit verschil in de behoefte op de lange termijn ontwikkelingen op de woningmarkt en de behoefte op de korte termijn. Dit verschil is terug te zien in enerzijds de gegevens voor de woningbehoefte op de lange termijn (demografische ontwikkelingen) en anderzijds geluiden die zijn opgehaald over de huidige lokale Nijkerkse behoefte met betrekking tot de woningmarkt. De ambities in de woonvisie zijn op beiden gestoeld, om aan beiden tegemoet te kunnen komen. Want ze zijn allebei relevant voor de Nijkerkers. Voor nu én in de toekomst. Met de woningbouwprogrammering en de aantallen woningen houden we rekening met de langere termijn. Middels de alternatieve en flexibele woonvormen willen we tegemoet komen aan de behoefte op de korte termijn.
Reactie op: PRO21, CDA, CU/SGP, VVD

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

- In plaats van te kijken naar type woningen (eengezinswoningen) wordt gekeken naar de doelgroepen die momenteel de meeste druk op de woningmarkt ervaren: starters, lage- en midden inkomens, spoedzoekers en senioren.
Reactie op: PRO21, CU/SGP

- Het percentage sociale woningbouw blijft gehanteerd op 35%. Dit past bij een realistische blik op de uitvoering, om sociale woningbouw niet te blokkeren. Ook sluit dit beter aan bij het percentage met omliggende gemeenten. De onderbouwing voor dit percentage is uiteraard onderdeel van de woonvisie. Echter als er meer gebouwd wordt, kan het daadwerkelijke aantal boven het berekende aantal uitkomen.

Reactie op: CDA, VVD, CU/SGP

- Om deze sociale woonvisie tot uitvoering te brengen, zijn in hoofdstuk 6 aanvullende maatregelen opgenomen om sturing te kunnen geven aan de ambities. Met name op het punt van sociale en middeldure woningen en de doelgroepen die op deze woningen zijn aangewezen wordt specifiek aangegeven wat van ontwikkelaars wordt verwacht. De kaders worden duidelijk vastgelegd, maar hierbinnen wordt wel flexibiliteit geboden om tegemoet te komen aan de verschillen die bestaan tussen nieuwbouwprojecten. Hiertoe wordt een aantal instrumenten ingezet (o.a. doelgroepenverordening, verordening sociale woningbouw en zelfbewoningsplicht). Hiermee willen we meer betaalbare woningen voor dit segment realiseren in zowel de huur- als koopsector, aangezien het in Nijkerk veelal ontbreekt aan financieel bereikbare woningen. Ook bestaat hierdoor de keuzemogelijkheid om een aandeel sociale woningbouw in te ruilen voor een verplicht aandeel in een ander segment. Het gereguleerde deel in het programma van woningbouwontwikkelingen neemt hierdoor toe, maar biedt wel meer flexibiliteit voor de woningen die nodig zijn voor de Nijkerkers die moeite hebben op de woningmarkt.

Reactie op: PRO21, CDA, De Lokale Partij, CU/SGP, VVD

- Wachttijden voor sociale huurwoningen in zijn geheel wegwerken is niet reëel. Wel wordt met deze woonvisie beoogd o.a. spoedzoekers, jongeren en statushouders te faciliteren in hun urgentie woonbehoefte. Ze zijn vaak geholpen met een oplossing van tijdelijke aard, waar het thema 'alternatieve en flexibele woonvormen' op is gericht. Dit hoofdstuk is toegespitst op het vergroten van een flexibele schil op de woningmarkt, om snel in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt.

Reactie op: CDA

- De woonvisie besteedt meer aandacht aan het bouwen van woningen die voldoen aan de specifieke wensen van senioren, vanuit het belang om hiermee de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen.

Reactie op: PRO21, CDA, CU/SGP

- Net als de voorgaande woonvisie wordt er aandacht besteedt aan de lager of middeninkomens. Om zowel een groter aanbod huur- en koopwoningen voor deze doelgroep te realiseren, worden deze lage- en middeninkomens nu echter gefaciliteerd middels een uitvoeringsparagraaf. Beoogd wordt hiermee meer mogelijkheden te creëren, zodat zij een (vervolg)stap op de woningmarkt kunnen zetten.

Reactie: PRO21, CU/SGP, VVD

- De starterslening blijft gecontinueerd, om koopstarters te helpen de woningmarkt te betreden.

Reactie op: CDA

- Nijkerk heeft een sterke verhuisrelatie met Amersfoort. Het ligt voor de hand dat een deel hiervan ook wortels in Nijkerk heeft. Jong volwassenen verlaten Nijkerk veelal vanwege studie of

carrière. Het ligt voor de hand dat een deel hiervan ook weer terug verhuist naar Nijkerk. We zien namelijk ook een sterk positief migratiesaldo als het gaat om gezinnen.

Reactie op: De Lokale Partij

Wonen en zorg (ouderen en specifieke doelgroepen)

- De toenemende vergrijzing vraagt om meer passende woningen bij deze doelgroep. De specifieke woonbehoeften die zij hebben, is in de huidige markt niet eenvoudig te vinden. De woonvisie zet daarom in om woningen te bouwen die voldoen aan de specifieke wensen van senioren. Kwalitatief hoogwaardige appartementen (met minimaal 3 kamers) die levensloopgeschikt zijn.

Reactie op: CDA, De Lokale Partij, CU/SGP

- Door het vergroten van het woningaanbod voor ouderen, wordt er een alternatief c.q. perspectief geboden om door te stromen. Hiermee komt de doorstroming op de woningmarkt op gang, aangezien zij veelal een eengezinswoning achterlaten die hierdoor beschikbaar komt.

Reactie op: PRO21, De Lokale Partij

- Het beleid omtrent wonen en zorg richt zich op (langer) zelfstandig wonen in de bestaande omgeving. Dit vraagt naast voldoende aanbod van geschikte woonruimte ook om voldoende ruimte voor ontmoeting en verbinding. O.a. de keuze voor een bepaalde woonvorm kan daar aan bijdragen.

Reactie op: CDA, CU/SGP

- In de woonvisie wordt aangegeven welke vormen er mogelijk zijn om wonen met ondersteuning naar behoefte te kunnen realiseren. Ook wordt aandacht geschonken aan ontmoeting of een 'dienstenaanbod' in de nabijheid van geclusterde woonvoorzieningen, om daarmee de zelfredzaamheid te vergroten

Reactie op: CU/SGP

- Een passend aanbod voor ouderen betreft enerzijds geclusterde woonvormen, anderzijds ook reguliere woningen die levensloopbestendig zijn/worden gemaakt in bestaande wijken. Op beide woningtypen wordt ingezet. Zorg is hierbij in te huren. In Hoevelaken is de kern al wat sterker vergrijsd, maar ook in de andere kernen stijgt de behoefte naar woningen voor ouderen. Het beleid geldt daarom voor alle drie de kernen.

Reactie op: CDA

- Naar de toekomst is een stijgende behoefte aan intramurale zorg te zien. Een antwoord hoe hiermee om te gaan is er momenteel nog niet. Daarom wordt in de woonvisie aangegeven dat zal worden onderzocht hoe met deze toekomstig stijgende behoefte om te gaan.

Reactie op: CU/SGP

Innovatie woonvormen

- Met betrekking tot het thema 'innovatieve woonvormen' werd ingestemd, mits deze inspelen op de lokale behoefte. Het thema is daarom omgevormd naar 'alternatieve en flexibele woonvormen':
 - o Alternatief: hiermee geeft dit hoofdstuk een antwoord op de veranderende vraag en knelpunten in de huidige woningmarkt voor woningtypen in de sociale en middeldure segmenten. Een grondgebonden woning met een koopsom van maximaal €200.000,- is in

de huidige woningmarkt niet meer realistisch. Alternatieve woningtypen zijn de oplossing om woningen met een reële marktwaarde in dit segment te kunnen realiseren.

- Flexibel: om tegemoet te komen in de toenemende vraag naar flexibiliteit op de woningmarkt, voor mensen die tijdelijk of met spoed een woonruimte zoeken.

Reactie op: CDA, CU/SGP, VVD

- De woonvisie besteed aandacht aan statushouders en arbeidsmigranten. Met name de visie op het groten van het aantal flexibele woonvormen voorziet in het tijdelijk huisvesten van statushouders, totdat zij een reguliere woning kunnen betrekken. Ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten die in Nijkerk werkzaam zijn moet er adequate huisvesting zijn. Ook deze doelgroep is gebaat bij de ontwikkeling van flexibele woonconcepten. Overigens: in het kader van alternatieve woonvormen besteed de woonvisie ook aandacht aan de behoefte aan extra woonwagenstandplaatsen.

Reactie op: VVD

Duurzaamheid

- De woonvisie richt zich primair op de aantallen en typen woningen. Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp dat raakt aan woonbeleid. De ambities die zijn opgenomen in de woonvisie sluiten daarom aan bij de ambities vanuit duurzaamheidsbeleid. De daadwerkelijke acties voor verduurzaming worden in het duurzaamheidsbeleid verder uitgewerkt, zoals de CO2-Routekaart en Transitievisie Warmte.

Reactie op: PRO21, De Lokale Partij

- Om verduurzaming van de particuliere sector te stimuleren, worden kansen gezien om particuliere woningbezitters zich te laten aansluiten bij projecten van de woningcorporaties die gericht zijn op energiebesparing en -opwekking. Een wijkgerichte aanpak.

Reactie op: De Lokale Partij

- Het verder 'verleiden' van particuliere huiseigenaren gebeurt via communicatie en het inzetten van financiële middelen vanuit duurzaamheidsbeleid om duurzaamheidsmaatregelen in en om woningen te stimuleren.

Reactie op: De Lokale Partij

Evaluatie en monitoring

- De Woonvisie 2015+ is geëvalueerd op zowel inhoud als proces: wat ging goed, wat kon beter? In hoofdstuk 1 (paragraaf 1.2) is een beknopte terugblik opgenomen, waarbij tevens een vertaling naar aandachtspunten voor de nieuwe woonvisie zijn opgenomen.

Reactie op: PRO21

- Het belang van monitoring wordt onderstreept. Zeker bij een onderwerp als wonen, waarbij de dynamiek groot is en het bouwtempo fluctueert. De ambities woonvisie zal daarom met frequentie worden gemonitord en geëvalueerd. Dit is in hoofdstuk 6 opgenomen.

Reactie op: PRO21, De Lokale Partij