

Nota van Zienswijzen

Woonvisie Gemeente Raalte 2016 tot en met 2020

1.1 Wat vooraf ging

De afgelopen periode is er gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Er is uit veel invalshoeken input opgehaald. Zo zijn er in alle kernen woonbijeenkomsten georganiseerd waarbij we van de inwoners hebben gehoord wat zij belangrijk vinden voor hun kern. Daarnaast hebben we een woningmarktanalyse laten uitvoeren, marktpartijen gesproken en met de woningcorporatie en huurdersbelangenorganisaties overlegd. Tot slot is er overleg geweest met de gezamenlijke werkgroep Wonen van de verenigingen van Plaatselijk Belang. Dit alles heeft geresulteerd in een concept woonvisie.

1.2 Ter inzage

De concept woonvisie heeft van 29 maart 2016 tot en met woensdag 22 april 2016 ter inzage gelegen. Ook is de concept woonvisie actief toegezonden op 29 maart 2016 aan een ieder die in het voortraject input heeft geleverd met het verzoek eventuele reactie voor 22 april te geven.

Gedurende deze periode zijn vijf reacties ontvangen

Deze Nota van Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is op enkele punten de woonvisie aangepast. Dit is bij de beantwoording van de zienswijzen expliciet opgenomen.

Daarnaast is ambtelijk na de zienswijzetermijn nog een samenvatting aan de woonvisie toegevoegd en is de missie tekstueel aangepast. Dit ter verduidelijking/bevordering van de leesbaarheid van de visie

1. Provincie Overijssel

1. De provincie Overijssel concludeert dat de woonvisie in overeenstemming is met provinciaal beleid maar beveelt dringend aan in de woningbouwprogrammering ruimte te creëren voor eventuele transformatie van leegstaand of leegkomend vastgoed.

Reactie

Naar aanleiding van deze opmerking en de bespreking van het onderwerp woningbouwprogrammering in de raadspleinsessie van 11 april 2016 is op bladzijde 30 van de woonvisie nader gespecificeerd hoe er ruimte wordt gecreëerd in de woningbouwprogrammering. Op bladzijde 31 is verder aangegeven dat deze vrijkomende ruimte ook zal worden ingezet voor het invullen van transformatie van leegstaand vastgoed.

2. SallandWonen

SallandWonen onderschrijft op hoofdlijnen de woonvisie en gaat op een viertal zaken kort in.

1. Huurvoorraad

SallandWonen voorziet voor de toekomst een kwalitatieve opgave voor de huurwoningvoorraad. Een toename van de voorraad lijkt nu niet nodig. SallandWonen pleit voor een goede monitoring van de vraag en wil dit in de prestatieafspraken vastleggen.

Reactie

Wij onderschrijven de kwalitatieve opgave. We verwachten net als Sallandwonen dat de huurmarkt (als gevolg van demografie) zich meer zal gaan ontspannen maar zien op dit moment nog voldoende druk om in de woonvisie (in aantallen) uit te gaan van gelijkblijvende huurwoningvoorraad.

Omdat de huurwoningmarkt van vele factoren afhankelijk is zoals ontwikkeling van de hypotheekrente (is kopen een aantrekkelijk alternatief), landelijke regelgeving, economische ontwikkelingen, het verloop van het aantal vergunninghouders etc., onderschrijven we het belang van goede monitoring zodat er met de ontwikkelingen kan worden meebewogen.

We vinden het een goede suggestie dit mee te nemen in de prestatieafspraken.

Het leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

2. Ruimte voor inbreiding

SallandWonen pleit voor ruimte in de woningbouwprogrammering zodat er op inbreidingslocaties kan worden gebouwd.

Reactie

We onderschrijven het belang en hebben dit ook in de woonvisie geconstateerd op bladzijde 35.

Het leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

3. Woonlasten

SallandWonen onderschrijft het belang van informeren over woonlasten maar geeft aan gezien recente nieuwe regelgeving te moeten onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om woonlasten goed inzichtelijk te maken voor de huurders.

Reactie

We nemen dit voor kennisgeving aan.

Het leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

4. Woningwet

SallandWonen geeft aan door de Woningwet beperkt te zijn in investeringsmogelijkheden op het gebied van leefbaarheid.

Reactie

We zullen niet meer van SallandWonen vragen dan wettelijk toegestaan.

Dat de mogelijkheden wettelijk beperkt zijn wordt in de woonvisie geconstateerd op bladzijde 16.

Het leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

3. Plaatselijk Belang Heeten

Plaatselijk Belang Heeten kan zich in grote lijnen vinden in de woonvisie en vraagt aandacht voor een zestal punten

1. Woonruimte voor alleenstaanden (huur en koop) in de kleine kernen.

Reactie

Dit heeft geleid tot tekstuele aanpassing van de woonvisie op bladzijde 24 en 25 op het onderdeel kleine wooneenheden

- 2 Houdt voldoende ruimte in de programmering voor herbestemming leegstaand vastgoed.

Reactie

Zie reactie provincie

3. Doorstroming bevorderen door de juiste woningen te bouwen (niet alleen starterswoningen).

Reactie:

Dit heeft geleid tot tekstuele aanpassing op bladzijde 24 op het onderdeel doorstroming om dit nader te verduidelijken

4. Hoogte grondprijzen.

Reactie

In de nota grondprijzenbeleid is vastgesteld dat de grondprijzen residueel worden berekend. De grondprijzen worden hierdoor berekend op basis van marktprijzen en wij achten dat de meest zuivere berekeningsmethode.

Dit leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

5. Verscheidenheid aan kaveloppervlakte en architectuur van bebouwing.

Reactie

Dit heeft geleid tot tekstuele aanpassing op bladzijde 34 op het onderdeel verscheidenheid en flexibiliteit. Voor het onderdeel architectuur heeft het niet geleid tot aanpassing van de woonvisie.

Met ingang van 1/1/2016 is er namelijk geen welstandtoets meer. Dit past binnen de landelijke tendens, minder regelgeving en vertrouwen in de burger.

Met name de toets op materiaalgebruik en detaillering wordt los gelaten. Stedenbouwkundige aspecten als positionering en bouwmassa zijn vooral in het bestemmingsplan geregeld daar is verscheidenheid uiteraard wel van belang.

6. Voorkeur voor lokale initiatieven en behoud werkgelegenheid.

Reactie

Wij onderschrijven de waarde van lokale initiatieven en hebben dit op verschillende plaatsen ook in de woonvisie verwoord. Daarnaast onderschrijven we het belang van lokale werkgelegenheid.

Dit leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

4. Plaatselijk Belang Heino

Plaatselijk Belang Heino heeft op een vijftal onderdelen een reactie gegeven.

1. Plaatselijk Belang is van mening dat de trend van langer zelfstandig thuis wonen onvoldoende is meegewogen bij het berekenen van de doorstroming.

Reactie

Aan de woonvisie ligt de woningmarktanalyse uitgevoerd door Rigo ten grondslag. In deze analyse is de trend van langer zelfstandig thuis wonen zeker meegewogen alsmede de overige woonpatronen van de toekomstige doelgroep ouderen. Zo wonen bijvoorbeeld nu meer ouderen in een huurwoning dan de ouderen van over 15 jaar, deze hebben vaker een koopwoning. Al dat soort factoren zijn meegewogen in de berekening van de woningbehoefte.

Dit leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

2. Plaatselijk Belang geeft aan dat er onvoldoende wordt weergegeven welk economisch scenario van toepassing is en daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de economische verbinding met Zwolle en het “verkoppen” van Raalte als aantrekkelijke gemeente.

Reactie

Op bladzijde 32 van de woonvisie is aangegeven dat wij uitgaan van een economische ontwikkeling die voor een groot deel overeenkomt met de geschetste economische positieve scenario uit de woningmarktanalyse.

Wij onderschrijven het belang van een sterke economische samenwerking en zijn daarom ook actief lid van de economische regio Zwolle. In deze regio trekken we gezamenlijk op voor economische versterking maar werken we ook samen op het gebied van wonen. Als voorbeeld is te geven de samenwerking die we nu oppakken om particuliere verhuurders naar de regio te halen (in de woonvisie verwoord op bladzijde 27).

Tot slot is het een terechte opmerking dat “marketing” ontbreekt aan de woonvisie. Dit heeft geleid tot het opnemen van dit punt op bladzijde 34 van de woonvisie en in het uitvoeringsprogramma.

3. Plaatselijk Belang mist de verbijzondering per kern in de woonvisie.

Reactie

Het klopt dat er op visieniveau geen verbijzondering per kern is gemaakt. De woningmarktanalyse geeft wel de verbijzondering van de woonopgaven per kern en de structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders per kern.

Wij onderschrijven de conclusie van Plaatselijk Belang dat de verschillende kernen elk hun eigen opgaven hebben en vinden dat daarom per kern een maatwerk aanpak mogelijk moet zijn.

De visie is tekstueel aangepast op bladzijde 34 op het onderdeel maatwerk per kern en in het uitvoeringsplan is nog nadrukkelijker opgenomen dat de woningbouwprogrammering per kern moet worden opgesteld.

4. Plaatselijk Belang geeft aan wat tegenstrijdigheid tussen hoofdstuk 1.3 en bladzijde 22 te lezen en mist het uitgangpunt voor de prestatieafspraken als het gaat om de druk op de huurmarkt. Daarnaast vraagt Plaatselijk Belang welke invloed de vergrijzing op de druk op de huurmarkt heeft. Verder stelt Plaatselijk Belang dat het uitgangpunt van een gelijk blijvende sociale huurwoningvoorraad geen recht doet aan de grote vraag naar huurwoningen in Heino.

Reactie

De tekst van paragraaf 1.3 in de woonvisie is naar aanleiding van deze zienswijze voor een groot deel tekstueel aangepast om zo de vraag naar huurwoningen nader te duiden/specificeren. Daarnaast staat in de woonvisie het uitgangspunt van gelijkblijvend slagingskansen als indicatie voor de druk op de huurmarkt en de benodigde sociale huurwoningvoorraad (bladzijde 25 van de woonvisie). Dit zal ook onze inzet zijn bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Het klopt dat de vergrijzing een afname van de vraag aan huurwoningen zal veroorzaken. Dat komt enerzijds doordat de huidige senior veel vaker in een huurwoning woont dan de toekomstige senior. De 55 + er van nu, die over 10 jaar 65+ is, heeft overwegend een koopwoning. Anderzijds zullen er op termijn minder huurwoningen nodig zijn vanwege overlijden van oudere huurders en een kleinere nieuwe aanwas.

Tot slot zien we op basis van de woonruimteverdeeltijfers van de afgelopen jaren de cijfermatige druk op de huurmarkt steeds verder afnemen. We zijn ons er echter van bewust dat deze druk in de praktijk nog wel steeds wordt ervaren. Een gelijkblijvende sociale huursector (in plaats van afname wat eerder het uitgangspunt was) vinden wij daarom de komende jaren van groot belang. Wij vinden echter ook de kwalitatieve slag die de corporatie moet maken van minimaal even groot belang.

Zodat de "juiste" woningen worden aangeboden, passend bij de vraag van de huurder die in de meerderheid van alle verhuringen alleenstaand is, en dat terwijl het huidige aanbod van de corporatie uit overwegend eengezinswoningen bestaat.

Op dit onderdeel wordt zienswijze niet overgenomen.

5. Plaatselijk Belang Heino constateert dat er in de kern onvoldoende locaties zijn om aan de woningvraag tot 2026 te voldoen en vraagt aandacht voor de problematiek rondom leegstaand vastgoed. Ook constateert Plaatselijk Belang dat doorstroming wordt bemoeilijkt door het langer zelfstandig thuis blijven wonen en tot slot dat bij paragraaf 1.4 de kleine keren worden genoemd en dat dit voorbij gaat aan de problematiek van Heino.

Reactie

Het is een terechte constatering dat er onvoldoende programmatische ruimte is om op dit moment aan de vraag van Heino te kunnen voldoen tot 2026. Bij de vergelijking tussen de verschillende kernen blijkt dat een aantal kernen overcapaciteit hebben (in concreto Raalte dorp, Heeten en Broekland) en de kern Heino ondercapaciteit. Dat is ook de reden dat bij herprogrammering de ruimte om woningen te schrappen in eerste instantie wordt gezocht in de kernen met overcapaciteit.

Dit is nu naar aanleiding van deze zienswijze specifiek opgenomen in de woonvisie op bladzijde 30. In eerste instantie zal dit herprogrammeren op kleine schaal zijn. Dit omdat we nog te veel zaken onzeker vinden zoals toekomstige prognoses (voor eind 2016 worden er nieuwe primosprognoses verwacht), economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt. De woonvisie geeft echter wel de opening om verdergaand te herprogrammeren als dat nodig is en stelt ook dat er in elke kern ruimte moet zijn om te bouwen voor de eigen vraag.

Voor het onderdeel leegstaand vastgoed wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van de provincie.

Voor wat betreft de doorstroming kan worden opgemerkt dat het langer zelfstandig thuis wonen is meegenomen in de berekening van de woningvraag. Echter daarnaast is er ook nog reguliere doorstroming zoals een starter die doorstroomt naar een gezinswoning, een huurder die gaat kopen of een senior die een grote vrijstaande woning verlaat voor een patiowoning.

Een terechte opmerking is dat paragraaf 1.4 alleen op de kleine kernen in gaat. Dit is niet juist. In de woonvisie is dit tekstueel aangepast.

5. Inwoner (geanonimiseerd)

De woonvisie ziet er goed en compleet uit. Aandacht wordt gevraagd voor een aantal zaken.

1. Het is belangrijk dat jong en oud, gezond en “ziek” door elkaar heen woont.

Reactie

Wij onderschrijven dit belang volledig en hebben dat ook verwoord op bladzijde 17 van de woonvisie. We gaan voor een inclusief woonbeleid waarbij iedereen mét elkaar woont, dus jong en oud, met of zonder beperking. Dit leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

2. Niet alles kan bij SallandWonen worden neergelegd er zijn ook zeer goede particuliere initiatieven.

Reactie

Wij onderschrijven dit. We zien dat de kracht van Raalte ligt bij de energie in de samenleving en initiatieven als particulier opdrachtgeversschap of een project als verbouw van Mariaoord (zoals aangegeven op bladzijde 33 van de woonvisie) Dit leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.

3. De grondprijzen in de kleine kernen zijn te hoog.

Reactie

Zie zienswijze Plaatselijk Belang Heeten.

4. Behoud architectuur.

Reactie

Zie zienswijze Plaatselijk Belang Heeten.

5. Herbestemmen van leegstaand vastgoed is speerpunt.

Reactie

Zie reactie zienswijze provincie.

6. Branding is belangrijk.

Reactie

Zie reactie zienswijze Plaatselijk Belang Heino.

7. Verduidelijking over mantelzorgwoningen is nodig.

Reactie

De tekst op bladzijde 20 is aangepast op dit punt ter verduidelijking.

8. Beschermd thuis kan worden opgenomen in de begrippenlijst.

Reactie

Het begrip is aan de begrippenlijst toegevoegd.