

VERSLAG

RONDE LANGS DE KERNEN WOONVISIE

Bijeenkomsten nieuwe woonvisie

De gemeente maakt dit najaar een nieuwe woonvisie en betreft graag de mening en wensen van de inwoners daarbij. Niet alleen in algemeen beleid, maar ook heel concreet in de programmering van de nieuwbouwwoningen. Welke woningen bouwen we waar en hoe voldoen we aan de wensen van onze inwoners.

Kunt u als starter een geschikte woning vinden in de gemeente? Overweegt u een stap te maken en een ander huis te zoeken? Kunt u in uw woning blijven wonen, ook als u daarbij zorg aan huis nodig hebt? Dat zijn vragen die aan de orde kwamen tijdens de bijeenkomsten die de gemeente Raalte organiseerde in de kernen over de toekomst van het wonen.

In dit verslag geven we een weergave van deze bijeenkomsten.

Algemeen

Elke bijeenkomst werd geopend met een korte inleiding en samenvatting van de gehouden gemeentebrede woningmarktanalyse. De conclusie uit de woningmarktanalyse is dat de gemeente Raalte een gezonde woningmarkt heeft, vraag en aanbod zijn veelal in evenwicht. Er is een lage verhuisgeneigdheid en mensen wonen veelal naar tevredenheid.

Uiteraard zijn er nog wel uitdagingen.

Die vinden we met name in de vergrijzing en de extramuralisering. Mensen wonen langer in hun huis, ook als ze daarbij zorg nodig hebben en komen minder snel (of niet) in aanmerking voor een verzorgingshuis. Dit levert met name de vraag op in hoeverre iemands eigen woning geschikt is of geschikt gemaakt kan worden om daadwerkelijk thuis te blijven wonen.

Een andere uitdaging is de druk die op dit moment in de huursector wordt ervaren.

Er wordt een tekort aan huurappartementen gesignaleerd.

Met name ouderen en starters geven aan een huurwoning te zoeken. Al is het voor de starter wel afhankelijk van de economische situatie. Als het financieel mogelijk is heeft een koopwoning de voorkeur.

De komende tien jaar wordt er voor de gemeente Raalte nog wel een nieuwbouwoopgave verwacht van een kleine 100 woningen per jaar maar alle prognoses laten zien dat daarna de groei stagneert. Kortom wat we nu bouwen moet raak zijn.

Na een algemene inleiding werd een typering per kern gegeven en werden de woningbouwlocaties langs gelopen. Maar het grootste deel van de avonden werd besteed aan het gesprek over het wonen in de kern en de vragenstukken die in de diverse kernen leven. We kijken terug op goede gesprekken, discussies en hebben uit elke kern input gekregen waar we daadwerkelijk wat mee kunnen. Het waren 7 heel verschillende bijeenkomsten en gesprekken en dat illustreert ook de diversiteit van de kernen. Maar hoewel er verschillen tussen de kernen waren, zijn er toch een aantal zaken naar voren gekomen die in veel of alle kernen spelen.

Hoofdpijnen zijn:

- Voeg geen woningtypes toe in de nieuwbouw waarvoor op de bestaande markt al voldoende aanbod is.
- In de koopsector is er meer behoefte aan goedkopere koopwoningen, die ontbreken nu veelal
- Woningen moeten voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, dus jong en oud.
- Mantelzorgenheden en kangeroewoningen moeten mogelijk zijn
- In veel kernen is behoefte aan betaalbare (huur) woningen geschikt voor jong en oud en met name ook voor de toenemende groep 1 en 2 persoons huishoudens
- SallandWonen moet ook in de kleine kernen bouwen, vooral voor jongeren om deze te behouden.
- Het verkopen van huurwoningen terwijl er een hoge druk op de huurmarkt staat (en een lage mutatiegraad in de kernen) is ongewenst. Helemaal als er niks wordt toegevoegd/nieuw gebouwd in de huur.
- Geef aandacht aan de vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied, dit wordt een opgave
- De gemeente zou flexibeler moeten zijn en een open houding moeten hebben bij initiatieven. Bestemmingsplannen moeten flexibel. Maar ook als het gaat om verbouwingen om langer thuis te kunnen blijven wonen zal bij initiatieven een flexibele houding nodig zijn.

Woonbijkomst Nieuw Heeten

Aangegeven wordt dat jongeren een grote binding hebben met Nieuw Heeten. Op dit moment wonen een aantal jongeren in Holten of Hellendoorn omdat er in Nieuw Heeten geen geschikte woningen zijn. Ook worden er her en der creatieve oplossingen gevonden, bijvoorbeeld door bewoning van kookhuizen op de ouderlijke boerderij.

Jongeren maar ook ouderen hebben behoefte aan kleinere wooneenheden zoals die er bijvoorbeeld zijn in het Nieveld. De woningmarkt in Nieuw Heeten bestaat grotendeels uit (grotere) twee onder één kappers en vrijstaande woningen. Er is dus sprake van eenzijdig aanbod waardoor er weinig doorstroming is. Verwacht wordt dat met name rondom de Timmermansstraat veel grotere (gedateerde) woningen op de markt komen ivm de vergrijzing.

Aanwezigen denken dat de huidige verkaveling van locatie Hutten met veel vrijstaande kavels en tweekappers deze variatie ook niet brengt (er wordt meer van hetzelfde toegevoegd).

Eerder is er een markt voor kleinere eenheden, het liefst gelijkvloers, geschikt voor jong en oud, in ieder geval voor 4 of 5 stuks. Ook een aantal in de huur.

Dus niet meer denken in doelgroepen maar in woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Ook zouden mantelzorg en kangerowoningen mogelijk moeten zijn.

Woonbijkomst Lierderholthuis en Laag Zuthem

Beide kernen typeren zich door de grote sociale binding. In Lierderholthuis wordt aangegeven dat er voor een dergelijke kleine kern veel activiteiten en verenigingen zijn.

Als senioren nog een stap maken gaan ze veelal naar Heino, naar specifieke seniorenwoningen is in Lierderholthuis en Laag Zuthem geen of nauwelijks vraag. Het is van belang wonen in een breder verband te zien, niet alleen de woning maar ook zaken als mantelzorg en eenzaamheid.

De vergrijzing heeft zeker gevolgen voor de bestaande woningmarkt, er is op termijn groter aanbod te verwachten van grotere eensgezinswoningen.

Voor de huurmarkt geldt dat er geen behoefte is aan meer eensgezinshuurwoningen maar als er al huur wordt toegevoegd zou dit in de goedkope sector moeten zijn welke ook bereikbaar is voor jeugd (eventueel met een jongerencontract). Dit wordt dan veelal gezien als tussenstap omdat koop voor deze groep niet bereikbaar is. Hierbij is het ook van belang dat een grotere groep jongeren zonder partner is maar toch wel uit huis wil. Voor Lierderholthuis geldt dat er op dit moment geen duidelijke vraag is maar dat er behoefte is aan open houding en flexibiliteit bij de gemeente als er wel vraag is. Er zou ook een flexibele verkaveling opgenomen moeten worden voor de uitbreidingslocatie, dit zou moeten worden meegenomen bij de geplande bestemmingplanherziening. In Laag Zuthem is er al flexibele verkaveling. Mantelzorg en kangerowoningen zouden ook mogelijk moeten zijn.

Woonbijeekomst Broekland

Het is goed wonen in Broekland. Op de avond werd het dorp omschreven als een sociale gemeenschap; sociale controle, omzien naar elkaar, maar niet beklemmend. Een mooie omgeving en rustig dorp. Binding met Broekland is onder jeugd en ouderen minder groot; jeugd, m.n. studenten trekken vaak weg naar steden. Ouderen zoeken vaak grotere kernen i.v.m. voorzieningen en bereikbaarheid. Het is van belang de kern in z'n geheel te bezien, voorzieningen, sociale samenhang zijn van groot belang voor het wonen.

Er is in Broekland vraag naar goedkope huur. Meerdere alleenstaande jongeren (20-25 jr.) wonen noodgedwongen in grotere kernen, bijv. Raalte, Wijhe. Zij willen graag naar Broekland. Wellicht is dit op te lossen door het ombouwen van oudere tweekappers naar studio's? Woningcorporatie stapt hier niet in maar wellicht dat een particulier hier kansen ziet?

Er is groot draagvlak voor het plan van SallandWonen om een gedeelte van het Kulturhus te verbouwen naar appartementen, die zou dan in de goedkope huur moeten zijn en geschikt voor jongeren.

SallandWonen stoot op dit moment een deel van de vrijkomende huurwoningen af (beleid), volgens de aanwezigen is er juist vraag naar deze huurwoningen, helemaal gezien de lage mutatiegraad. Gesteld wordt dat dit eigenlijk een impasse in de wetgeving is; dit beleid werkt in Broekland krimp in de hand. 2 jaar geleden is PB in gesprek geweest met 10 starters, die zich gemeld hadden voor een CPO initiatief. Dit is afgeketst omdat de meesten (goedkope) huurwoningen zochten.

Er is vraag vanuit een paar senioren naar kavels voor bungalows.

Gemeente zou alle bouwrijpe kavels te koop kunnen aanbieden (in plan Oerland/Pereland én 't Broeck), zodat bekend is wat er is / wat mogelijk kan. Het zou goed zijn vanuit de gemeente een signaal naar de gemeenschap (via dorpsblad) te geven over wat er allemaal mogelijk. De gemeente staat open voor gesprek om te kijken of de woonwensen in te passen zijn in de huidige plannen, dit is lang niet bij iedereen bekend.

Tot slot worden er door aanwezigen ook wel kansen gezien voor in energetisch bouwen / verbouwen, met name ook voor bestaande bouw.

Woonbijeekkomst Marienheem

In Marienheem is er weinig verhuisceneigdhed en is men gebonden aan de kern vanwege grote betrokkenheid bij het verenigingsleven. Daarnaast is het voor Marienheem typerend dat er veel ondernemende inwoners zijn. Voor Marienheem is het ook van belang dat er voorzieningen zijn, de Parabool wordt gezien als goede aanvulling op het voorzieningenniveau.

De opgave voor de toekomst ligt met name in de bestaande bouw. Zaken als duurzaamheid (energiebesparing) en aanpassen van de woning tbv langer thuis blijven wonen, zijn zaken die gaan spelen. Mensen zullen zich bewuster worden dat het treffen van duurzaamheidsmaatregelen ook financieel aantrekkelijk is. Overigens wordt ook aangegeven dat duurzaamheidsmaatregelen in de nieuwbouw kostenverhogend werkt bij de bouw, maar dat het wel scheelt in de maandlasten. Bij financiering kijken de banken daar nog onvoldoende naar.

Het project K8 van Raalte werd in Marienheem goed bezocht. Wellicht is een vervolg wenselijk. Senioren blijven veelal in Marienheem wonen. Opgemerkt wordt dat veelal niet de aanpasbaarheid van de woning het probleem is maar de omvang van de woning en de grote tuin. Als senioren nog verhuizen is dat veelal naar Raalte dorp.

Dit geldt overigens ook voor enkele starters die in Marienheem geen geschikte woning kunnen vinden, die verhuizen (veelal tijdelijk) naar raalte-dorp.

Volgens aanwezigen is er bij nieuwbouw met name behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen. Starters sparen liever een poosje door om een tweekapper te kunnen kopen. "Als je het doet, doe je het in 1 keer goed".

Bij de nieuwbouw is het van belang dat er variatie in kaveloppervlakte is, dat er ook de mogelijkheid is om een ruimere kavel te kopen. De kavels in huidige uitgifte zijn relatief klein.

Flexibiliteit is een must.

Het is echter belangrijk de totale vraag goed in beeld te hebben. Afsproken wordt dat plaatselijk belang een oproep doet in de MIK om de woonwensen nog beter in beeld te krijgen.

Woonbijeekkomst Heino

Door aanwezig zijn wordt Heino geschetst als een grotere kern met veel voorzieningen waar het goed wonen is. De bereikbaarheid (incl. trein) en de ligging ten opzichte van Zwolle is een pre.

In Heino is er meer behoefte aan goedkopere woningen. Rijenwoningen in de goedkope koop verkopen goed. Vanwege tekort aan goedkope woonruimte (huur en koop) trekken mensen weg uit Heino.

Het verkopen van goedkope huurwoningen geschikt voor starters, is niet gewenst als er in de huur juist een tekort is.

Ook in Heino is er een toenemende groep 1,2 persoonshuishoudens, ook onder starters, die niet kunnen kopen en afhankelijk zijn van de (goedkopere) huurwoningen

Opgemerkt wordt dat er veel appartementen zijn toegevoegd de laatste tijd. Niet alle senioren willen in een appartement wonen. Grondgebonden in de buurt van voorzieningen in bijvoorbeeld patiovorm zou ook zeer geschikt zijn.

Er zou een constante stroom van nieuwbouw moeten zijn, dus niet zoals in het verleden een aantal jaren niks en dan ineens een groot aantal woningen op de markt brengen. Dit is ook niet goed voor de bestaande woningmarkt. Die nieuwbouw kan zowel in de inbreiding als de uitbreiding zijn.

Opgemerkt wordt wel dat projecten in de inbreiding vaak lang duren. De uitbreiding is "makkelijker". Maar invulling van vrijkomende locaties is voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de kern wel erg belangrijk

Als er vraag is moet er ook daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. De krimp niet als gegeven nemen, Heino heeft nog voldoende potentie. Dit zou meer gepromoot kunnen worden om mensen te trekken.

Verder wordt aandacht gevraagd voor vergunningverlening. Als steeds meer ouderen thuis moeten blijven wonen en hun woning daarom aanpassen, vraagt dit een andere inzet/houding van vergunningverlening. De regels worden per 1 november landelijk versoepeld maar deze omslag vraagt ook lokaal nog de nodige aandacht. Dit geldt overigens ook voor inbreidingslocaties, een meedenkende houding van de gemeente is een must. Als voorbeeld wordt het project kitchencafe genoemd waarbij het overleg moeizaam verloopt.

Woonbijeenkomst Luttenberg

In Luttenberg is veel samenhang en noaberschap, het is een hechte gemeenschap. In Luttenberg wordt samen geleefd en samen gewoond. Dat maakt het wonen in Luttenberg goed en wil jong en oud ook graag in Luttenberg blijven wonen. Vrijwilligers krijgen veel voor elkaar zoals het verbouwde Elckerlyk en de sporthal. De gemeenschap is creatief en komt zelf met oplossingen. De gemeente moet niet te bang zijn maar juist faciliteren en de energie uit het dorp benutten.

Dit vraagt een andere houding/instelling van de gemeente en de ambtenaren. Niet bedenken waarom het niet kan maar juist te kijken hoe initiatieven juist wel mogelijk te maken zijn.

Belangrijk is dat de jeugd in Luttenberg kan blijven, daar is nu onvoldoende aanbod voor. De functie die de camping nu heeft zou in het dorp zelf moeten worden gerealiseerd. Woningen waar de jeugd terecht kan en ook weer uit doorstroomd. Dit zouden bijvoorbeeld huurappartementen kunnen zijn.

Die niet alleen geschikt zijn voor starters maar ook voor gescheiden mensen of voor mensen met een licht verstandelijke beperking die zorg/begeleiding nodig hebben. Deze laatste groep is sowieso op de huurmarkt aangewezen en kan nu niet in Luttenberg terecht.

SallandWonen zou mee moeten werken om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en in gesprek moeten treden met Plaatselijk Belang en Stichting Luttenberg Woont. Dit wordt nu door SallandWonen afgehouden.

Ook wordt aangegeven dat het omlabelen van seniorenwoningen naar jongerenwoningen niet gewenst is. Het zou geen label moeten hebben maar juist beschikbaar moeten zijn voor jongeren en ouderen. Ook bij de verkoop van huurwoningen worden vraagtekens gezet, worden er geen woningen verkocht waar in de huur juist veel vraag naar is?

Een aantal starters hebben wel behoefte aan koop. Wellicht zou een CPO project een goede optie zijn. Bijvoorbeeld in de rijenbouw op een kleinere kavel.

Aangegeven wordt dat er ook gekeken kan worden naar andere stimuleringsmaatregelen voor starters zoals een erfpachtconstructie voor de bouwgrond.

Voor senioren geldt dat ook daar voldoende geschikte woningen moeten zijn, de transformatie van Mariaoord zou hiervoor prima geschikt zijn.

Voor de doorstromers geldt dat bij het op de markt brengen van kavels er ook goed moet worden gekeken in hoeverre dat nodig is, gezien de bestaande markt. Er zullen ook woningen vrijkomen van senioren die verhuizen. Deze woningen moeten ook verkoopbaar blijven.

Voor de bestemmingsplannen geldt dat deze zo flexibel mogelijk zouden moeten zijn, zodat er op de vraag kan worden ingespeeld. En als er behoefte is moet er ook daadwerkelijk gebouwd kunnen worden en niet rigide op aantallen en prognoses gestuurd worden.

Aandachtspunt is ook de vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied, dit wordt een grote opgave.

Afgesproken wordt dat er een vervolg komt om met name de vraag onder jongeren (behoefte huur/koop en mogelijkheden CPO) nog beter in beeld te krijgen. Wellicht door middel van een enquête. Plaatselijk Belang en Stichting Luttenberg Woont nemen hiervoor het initiatief en betrekken de gemeente hierbij en ook de beschikbare gegevens (lijst gemeente, cijfers SallandWonen worden daarbij betrokken)

Woonbijeekoms Heeten

Heeten is een actieve dorpsgemeenschap met veel verbondenheid en verenigingsleven. Er zijn in Heeten redelijke voorzieningen en is relatief goed bereikbaar vanaf Deventer/Zwolle.

In Heeten is behoefte aan betaalbare woonruimte in de appartementen sfeer (als voorbeeld wordt de tattooshop genoemd). Deze woonruimte zal vooral in de huur moeten zijn.

Als idee wordt geopperd een gedeelte van Stevenkamp om te bouwen naar appartementen. 38 jongeren hebben zich bij plaatselijk belang gemeld dat ze behoefte hebben aan woonruimte. Het behouden van de jongeren is cruciaal voor de leefbaarheid van een kern.

De gemeente zou veel steviger richting SallandWonen moeten inzetten/druk uitoefenen zodat ze wel in de kleine kernen investeren, met name voor de doelgroep jongeren maar ook voor senioren.

SallandWonen investeert nu niet in meer woningen in de kleinere kernen terwijl er wel behoefte is. Het gaat daarbij niet om meer eensgezinshuurwoningen maar juist om de andere woonvormen als appartementen geschikt voor jong, oud maar ook voor mensen met een beperking.

Het verkopen van huurwoningen terwijl er wel vraag naar is, is ook niet wenselijk

Er is ook vraag is naar kleinere koopwoningen die ook geschikt zijn voor senioren.

Senioren die hun huis verkopen willen ook wel een kleinere woning terug kopen (met minder tuin)

Er staan veel woningen op Funda in de duurdere prijsklasse. Hier is dus veel aanbod van.

De doorstroming komt pas op gang als er woningen worden toegevoegd waar vraag naar is en die nu ontbreken, dus niet als er meer van hetzelfde wordt toegevoegd.

Qua wonen zou het eigenlijk het beste zijn als dit gemêleerd gebeurt dus woningen geschikt voor jong, oud, zorg (diverse zorgvragen) waar men met elkaar woont. De gemeente zou af moeten van de "labels" starterswoningen/seniorenwoningen. Woningen moeten voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Het project in de Tulpenstraat in Raalte is hiervan een goed voorbeeld.

Gevraagd wordt of er ruimte is voor een woonproject voor mensen met een verstandelijke beperking.

Als hieraan lokaal behoefte is, is dat zeker een mogelijkheid. De "zorgvragers" zouden zich kunnen verenigen en bekijken of er voldoende behoefte is om een kritische massa te organiseren.

Er is behoefte aan om met meerdere generaties op 1 erf te wonen. Dit zou kunnen door middel van het plaatsen van een "containerwoning" op het erf of in de tuin, of het realiseren van een woning met inwoning. Als dat mogelijk wordt gemaakt dan dient dat twee doelen, de jongeren kunnen in de kern blijven en kunnen de senioren eventueel helpen als er een zorgvraag is. Dit zou ook mogelijk moeten zijn als er geen mantelzorgindicatie is, juist uit preventief oogpunt.

Afgesproken wordt dat de mogelijkheden hiervoor worden uitgezocht en dat dit per mail aan de aanwezigen wordt terug gekoppeld.

Gemeente zou een actievere rol/houding moeten innemen om woningbouwplannen van de grond te krijgen. Ook om bijzondere woonconcepten zoals de aarde woningen in Olst/Wijhe binnen de gemeente te realiseren. Het project Ijsselgouwe duurt erg lang terwijl er wel behoefte is aan dergelijke woningen. De projectontwikkelaar zou vaart moeten maken (het bestemmingplan is er al)
Er is nog behoefte aan een nieuw CPO project in Heeten, dit zou rijenbouw moeten zijn.
Opgemerkt wordt dat de in het verleden verkregen (rijks) subsidie voor de Veldegge zou moeten worden ingezet ter stimulering van de verkoop.

Voorgesteld wordt de concept woonvisie naar de plaatselijk belangen (of eventueel alle aanwezigen) te sturen zodat er nog een reactie op kan worden gegeven.