

Stellingen rond-de-tafel-bijeenkomst gemeenteraad

Datum: 30-1-2020

Onderwerp: nieuw Woonbeleid

1. Onderwerp: groei en aantallen te bouwen woningen

Korte inleiding

De uitgevoerde woningmarktanalyse laat zien dat onze inwoners graag in Raalte wonen, De gemeente Raalte is een echte gezinsgemeente. Daarnaast wonen er ook oudere bewoners die hun kinderen inmiddels het ouderlijk huis hebben zien verlaten. Deze jongeren zijn niet zelden vanwege werk of studie naar een andere gemeente verhuisd. Onder gezinnen is Raalte een aantrekkelijke gemeente om naar toe te verhuizen, waarbij het deels gaat om mensen die terugkeren.

In de afgelopen vijf jaar heeft de gemeente vooral mensen uit Zwolle en de omliggende regio aangetrokken. De toename van de vestiging uit Zwolle heeft vooral te maken met de gespannen woningmarkt in deze stad. Het nabijgelegen Raalte, zowel met de auto als via twee treinstations goed bereikbaar, is een passend alternatief om mooi te wonen in de nabijheid van Zwolle.

Stellingen

1. Ons toekomstig woonbeleid richt zich meer dan voorheen op groei. Raalte bouwt voor de lokale én regionale behoefte. We bouwen de komende 10 jaar meer dan de 680 tot 790 woningen (afhankelijk van welke prognose we hanteren) die voor de lokale behoefte nodig zijn.
2. Deze regionale vraag landt vooral in onze grootste kernen Raalte en Heino gezien de goede ontsluiting (openbaar vervoer).
3. Omdat de gemeente Raalte vergrijst en we wel onze voorzieningen in stand willen houden richten wij ons vooral op het trekken van jongeren en gezinnen.

2. Onderwerp: levensloopbestendigheid van de woningvoorraad

Korte inleiding

Het feit dat onze inwoners langer zelfstandig thuis wonen, ook als er zorg nodig is, maakt dat er opgave ligt voor een geschikte woningvoorraad. De opgave is te groot om met nieuwbouw op te lossen. Daarnaast blijkt, uit een onder de inwoners gehouden enquête, dat ook niet alle senioren willen verhuizen naar een ander woning. De huidige woning, de buurt of het sociale netwerk bevalt goed. Aanpassing van de huidige woning kan in de toekomst van wellicht nodig zijn. Als men wel wil verhuizen gaat de voorkeur uit naar woningen dichtbij voorzieningen of de eigen buurt.

Stellingen

1. Bij alle inbreidingslocaties eisen we levensloopbestendige bouw. Dit kunnen appartementen zijn maar ook grondgebonden woningen zoals patiwoningen of woningen die makkelijk aan te passen zijn.
2. Het ontwikkelen van deze inbreidingslocaties laten we, gezien de financiële risico's, aan de markt over.
3. We zetten in op het preventief aanpassen van de bestaande koopwoningen en hebben daar financieel ook iets voor over. Bijv. instellen wooncoach, subsidie bij aanpassing.
4. SallandWonen moet bij renovatie en groot onderhoud de woning zoveel mogelijk levensloopbestendig maken.

3. Onderwerp: Huurmarkt

Inleiding

In de huursector is er de komende jaren niet zo zeer behoefte aan (veel) meer woningen maar juist aan andere huurwoningen, zo blijkt uit het woningmarktonderzoek. Daar waar er voldoende grondgebonden (grotere) huurwoningen zijn is er een tekort aan kleine en levensloopbestendige woningen. Het aandeel 1 en 2 persoonshuishoudens en senioren neemt vooral in de huursector relatief nog verder toe.

Stellingen

1. De sociale huursector moet in omvang minimaal gelijk blijven
2. Transformatie van de huurportefeuille is nodig. Dit doen we door nieuwbouw van kleine en levensloopbestendige woningen en verkoop van grotere eengezinshuurwoningen te faciliteren. Door eengezinswoningen te verkopen wordt ook voldaan aan de vraag naar goedkope koopwoningen
3. Om dit mogelijk te maken eisen we bij nieuwbouwontwikkelingen van meer dan 10 woningen 30% sociale huur

4. Onderwerp: Koopmarkt

Inleiding

De woningmarktanalyse voorziet op basis van demografische ontwikkelingen, woonwensen en woonpatronen dat de toename van de woningbehoefte in Raalte tot 2030 voor een belangrijk deel bestaat uit grondgebonden koopwoningen in alle prijsklassen.

De crisis op de woningmarkt hebben we achter ons gelaten en we zien de laatste jaren een toename van de woningvraag en steeds maar stijgende prijzen. Daarnaast zijn de hypotheekwinsten aangescherpt.

Stellingen

1. Om ook voor gezinnen (lokaal en uit de regio) te bouwen sluiten we uitbreidingslocaties niet uit
2. Om doorstroming naar de koopmarkt mogelijk te maken zetten we in op meer projectmatige bouw ipv particulier opdrachtgeverschap zodat projecten snel worden gerealiseerd. De markt is ook goed in het realiseren van nieuwe en flexibele woonconcepten.
3. We herintroduceren de starterslening voor een periode van 2 jaar welke geheel door de gemeente gefinancierd wordt.

5. Onderwerp: Specifieke doelgroepen

Inleiding

In Raalte hebben we oog voor elkaar en nemen we actief deel aan het openbare leven van onze kernen. We zien echter ook dat door het langer zelfstandig thuis wonen (niet alleen door mensen met fysieke zorg of beginnende dementie maar ook mensen met een psychische beperking), huisvesting statushouders, en andere doelgroepen, er een groot beroep wordt gedaan op onze inwoners in de wijken. Daarnaast zien we een aantal doelgroepen met specifieke woonwensen.

Stellingen

1. Om de wijk als vitaal vangnet te houden gaan we voor doelgroepspreiding. Jong/ oud, huur/koop, goedkoop/ duur wonen gemixt in de wijk
2. Als er behoefte blijkt realiseren we meer woonwagendplaatsen
3. We spelen in op initiatieven om huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken, dit doen we op centrale plaatsen in plaats van verspreid in woningen binnen de gemeente
4. Er moeten voldoende woningen zijn voor uitstroom beschermd wonen