

Nota van Zienswijzen

Programma Wonen 2021-2025

6 april 2021

1 Inleiding

Het ontwerp van het Programma Wonen heeft tot en met 25 maart 2021, ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 zienswijzen ingediend.

Leeswijzer

Deze Nota van Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. De zienswijzen worden puntsgewijs samengevat en beantwoord. Als een zienswijze leidt tot aanpassing van de visie, dan wordt dat vermeld.

Anonieme versie

Vanwege wetgeving rond privacy is deze zienswijzennota geanonimiseerd in de vorm van 'Zienswijze 1 en Indiener 1'.

Namen van organisaties die zienswijzen hebben ingediend zijn wel weergegeven in de nota.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1	
1	Positieve zienswijze op het invoeren van de starterslening Als alleenstaande zal de starterslening de indiener net het laatste zetje kunnen geven bij het kopen van een eerste woning. Reactie gemeente Hartelijk dank voor de positieve zienswijze. Wij onderschrijven het feit dat de starterslening net dat zetje kan geven Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het programma Wonen.

Zienswijze 2	
1	Aandacht voor het bouwen voor senioren De indiener is in de 70 en in de toekomst op zoek naar een kleinere woning in de koopsector. Daar zou de gemeente meer aan moeten doen. Reactie gemeente Wij zijn het met indiener eens dat er gebouwd moet worden voor de doelgroep senioren. In het programma Wonen komt dit ook naar voren. Zo hebben we de ambitie om op inbreidingslocaties 80% levensloopbestendig te bouwen en geven we ruimte aan bewonersinitiatieven. Met de corporatie maken we afspraken over de bouw van kleinere en levensloopbestendig huurwoningen. Voor onze inwoners die niet willen verhuizen, willen we het middels onafhankelijk advies mogelijk maken dat men langer zelfstandig thuis kan blijven wonen. Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het programma Wonen.

Zienswijze 3: plaatselijk Belang Heino

1	Een goed stuk Indiener vindt het concept nota programma wonen een prima stuk. Reactie gemeente Hartelijk dank voor het compliment. We kijken uit naar de voortzetting van de samenwerking.
2	Aandacht voor de doelgroep arbeidsmigranten Indiener vraagt aandacht voor de "vergeten" groep arbeidsmigranten waarvan we er de komende decennia nog veel nodig hebben. Ook in Raalte neemt de behoefte toe, niet alleen bij Jumbo, maar ook in de maakindustrie en de technische beroepen. Ook deze mensen moeten fatsoenlijk gehuisvest worden. Omdat 60% (huidige cijfers) hier tijdelijk verblijft is tijdelijke huisvesting (huur) nodig. Graag visie op hoe de gemeente dit op wil lossen. De huidige oplossingen zijn zo gek nog niet en verdringing is op de huidige krappe woningmarkt niet wenselijk. Reactie gemeente Wij zijn het met indiener eens dat de groep arbeidsmigranten een belangrijke doelgroep is voor het woonbeleid. We hebben speciale aandacht voor deze doelgroep in het programma Wonen (bladzijde 12) . We zien dat er een groot aantal arbeidsmigranten werkzaam is in Raalte of omgeving. Passende huisvesting voor deze doelgroep is ook vanuit economisch oogpunt zeker nodig. Om een waterbedeffect te voorkomen doen we dit bij voorkeur in afstemming met onze regiogemeenten. Flexwoonconcepten kunnen hiervoor een oplossing zijn.
	Conclusie De tekst op bladzijde 12 is aangepast op dit onderdeel

Zienswijze 4

1	Duurzame energieopwekking Indiener pleit voor een verplichting voor zonnepanelen op daken van nieuwbouwwoningen. Bovendien wordt de mogelijkheid aangedragen om ook de opslag van energie in nieuwbouwwoningen verplicht te stellen door middel van accu's. Reactie gemeente We zijn het met indiener eens dat alle daken die met zonnepanelen worden voorzien een steentje bijdragen aan het verduurzamen van de totale energiebehoefte. Om die reden zetten we als gemeente in op het ondersteunen van particuliere woningeigenaren en ondernemers die zon-op-dak installaties willen realiseren met onafhankelijk advies. Vanaf 1 januari 2021 gelden de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) voor alle nieuw te bouwen woningen en gebouwen. Een van de eisen binnen de BENG is de eis voor een "minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)". In de praktijk zien we dat veel nieuwbouw woningen door deze eis ontwikkeld worden met zonnepanelen op het
---	---

	dak. Uitzondering daarbij zijn situaties waarbij het % hernieuwbare energie op een andere wijze is ingevuld met bijvoorbeeld bodemenergie (bodemlussen). Als gemeente staan wij positief tegenover de verhoogde duurzaamheidseisen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen. De BENG-eisen dagen de bouwsector uit en ondersteunen in het behalen van de CO₂ doelstellingen zoals afgesproken in het Klimaatakkoord. In het komen tot BENG- eisen is gezocht naar een balans tussen de kosten voor nieuw te bouwen gebouwen en het behalen van de energiezuinigheidsdoelstellingen. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen maken wij een zorgvuldige afweging of wij als gemeente extra duurzaamheidseisen willen stellen en maken hierin maatwerk keuzes op basis van de situatie.
	Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het programma Wonen.

Zienswijze 5: Huurdersvereniging Salland	
1	Indiener kan zich in grote lijnen vinden in het programma Wonen Reactie gemeente Fijn dat de indiener zich kan vinden in het programma Wonen. We kijken uit naar de voortzetting van de samenwerking.
2.	Toekomstbestendige visie voor kleine kernen Indiener pleit voor het ontwikkelen van een toekomstbestendige visie voor kleine kernen. Uitgaand van het hanteren van een brede definitie van het bevorderen van de sociale samenhang in de leefomgeving. Waarbij voor iedere kleine kern, samen met de bewoners, een concretisering voor de eigen kern wordt gemaakt. Indiener pleit voor het scheppen van passende mogelijkheden voor verbouw en nieuwbouw in de kleine kernen. Reactie gemeente We zijn het met de indiener eens dat nieuwbouw in de kleine kernen van belang is. Zowel voor het behoud van de starters als voor de doorstroming voor bijvoorbeeld senioren. Leefbaarheid in de kleine kernen is en blijft een belangrijk terugkerend thema binnen onze gemeente op al onze beleidsterreinen. Hierbij hebben we de insteek dat de vraag van onderop komt, dat de wensen en initiatieven van inwoners voor ons leidend zijn en dat we maatwerk leveren per kern. Elke kern is verschillend en vraagt een eigen aanpak
3	Neem uitkomst van belangrijke projecten mee Indiener vraagt uitkomsten van belangrijke projecten van de voorbije jaren te verwerken in het woonbeleid. Reactie gemeente Bij het opstellen van het programma Wonen is een inventarisatie gemaakt van alle relevante beleidsdocumenten, ook van andere beleidsterreinen. Dit is weergegeven in bijlage 1 van het Programma Wonen
	Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het programma Wonen

Zienswijze 6

1	Woningbouw op locatie Gouden Emmer Indiener pleit voor een Knarrenhof in laagbouw op de locatie van de voormalige school De gouden Emmer in Heino. Zowel koop als huur in combinatie Reactie gemeente Het programma Wonen doet geen uitspraken op locatieniveau. Wij zijn het met de indiener eens dat dit een geschikte locatie zou kunnen zijn. De locatiestudie Heino geeft dit ook aan. Afgesproken is dat over de locatie pas besluitvorming zal plaatsvinden na er duidelijkheid is over de toekomst van de sporthal.
	Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het programma Wonen.

Zienswijze 7: Salland Wonen

1	Waardering voor het stuk Indiener spreekt waardering uit voor het stuk. Het programma biedt goede kaders voor de jaarlijks op te stellen prestatieafspraken en sluit aan bij de thema's die volgens de indiener spelen op de woningmarkt. Reactie gemeente Bedankt voor de waardering. Wij kijken uit naar het voortzetten van de samenwerking.
2	Ruimte voor meer woningen voor kleine huishoudens Het programma biedt ruimte voor de benodigde transformatie van de huursector. Om dit te borgen zijn is de indiener blij dat er een vast percentage sociale huur opgenomen wordt in de woningbouwprogrammering. Het genoemde percentage van 25% lijkt hiervoor een goed uitgangspunt, maar of dit genoeg is hangt wel samen met de daadwerkelijke realisatie van de bouwopgaven. Reactie gemeente In het programma Wonen zetten we in op de transformatie van de huursector. De bouwopgave werken we graag verder uit bij de nieuwe prestatieafspraken. Overigens zal deze bouw op zowel gemeentelijk locaties als op locaties van ontwikkelaars plaats vinden.
3	Diversiteit in wijken De afspraak over een percentage sociale huur draagt ook bij aan diversiteit en inclusiviteit van nieuwbouwwijken. In bestaande wijken, met een vaak eenzijdige opbouw, kan ruimte in het toewijzingsbeleid een bijdrage leveren aan diversiteit, zoals u ook aangeeft in het programma. Reactie gemeente We onderschrijven in het programma Wonen het belang van diversiteit in wijken. In zowel nieuwbouw als bestaande wijken.
4	Vitale wijken Voor die vitale wijken zijn ook investeringen in de woonomgeving benodigd. De indiener wil graag de opgaven op het gebied van onderhoud openbare ruimte, duurzaamheid,

	klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid zoveel mogelijk verbinden waarbij ook de verbinding wordt gelegd met onderhoudsprojecten in de huurvoorraad. Indiener hoopt hier komend jaar met elkaar stappen in te kunnen zetten. Reactie gemeente We onderschrijven het belang van samenwerking in de wijken en geven dit graag samen verder vorm
5	Druk op de woningmarkt De huidige druk op de woningmarkt vraagt naast reguliere woningbouw ook om creativiteit en aanvullende maatregelen. U vraagt ons om samen met u te zoeken naar oplossingen voor spoedzoekers en mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Indiener pakt dit graag in gezamenlijkheid op. Reactie gemeente Wij beschouwen Salland Wonen als een belangrijke partner in deze. We kijken uit naar een voortzetting van onze samenwerking
6	Flexibiliteit Tot slot benadrukt de indiener dat het belangrijk is flexibel te blijven en in te spelen op de actuele marktsituatie. Gelet op de huidige onzekere economische tijden, is het belangrijk de woningmarkt te volgen en in het programma ruimte te houden voor flexibiliteit Reactie gemeente We onderschrijven het belang van inspelen op de markt. Monitoring en het gesprek blijven voeren vinden we daarom van cruciaal belang.
	Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing het programma Wonen.

Zienswijze 8

1.	De richting van het programma Wonen is goed De getrokken conclusies en gesignaleerde knelpunten zijn naar mening van de indiener juist. Reactie gemeente Fijn dat het programma Wonen op hoofdlijnen wordt onderschreven.
2.	Aandachtspunten voor langer zelfstandig thuis wonen • De indiener vindt een wooncoach een goede keuze. • Indiener geeft aan dat er locaties nodig zijn voor CPO voor ouderen. • Indiener geeft aan dat inwoning van verschillende generaties in 1 huis niet voor iedereen een gewenste oplossing is omdat er machtsverhoudingen ontstaan. Reactie gemeente • Wij onderschrijven in het programma Wonen het belang van onafhankelijk advies en zullen dit ook zeker gaan uitwerken. • Zoals het programma Wonen verwoordt, willen we bij toekomstige locatie meer ruimte geven voor CPO voor ouderen. • Als het gaat om inwoning laten we het bij de inwoners zelf of zij dat in het specifieke geval een goede oplossing vinden

3.	Aandachtspunten voor duurzaamheid Het geven van advies is een goed begin maar. Maar coördinatie en vooral enthousiaste initiatieven vanuit de gemeente is hier op zijn plaats. Want het is een kwestie van lange adem en “trekken en sleuren” om de particuliere woningbezitter over de streep te trekken. Hier mag best wat meer ambitie op. Reactie gemeente De indiener pleit voor regie vanuit de gemeente voor het stimuleren van particuliere woningeigenaren in de verduurzaming. Wij zijn het met de indiener eens dat het meenemen van particuliere woningeigenaren continue aandacht vraagt. We willen als gemeente ontzorgen en aansluiten bij natuurlijke momenten van verhuizing en verbouwing, om op die momenten de woningeigenaar bij te staan met onafhankelijk advies. Daarvoor hebben we ons als gemeente aangesloten bij het duurzaam bouwloket, waar onafhankelijke energievakmannen inwoners kunnen ondersteunen met een gratis energiescan en maatwerk advies. Ook zetten wij in op het stimuleren en ondersteunen van lokale initiatieven zoals duurzaamheidswerkgroepen en energiecoöperaties in de dorpen. We ondersteunen lokale initiatieven bij projecten op het gebied van energiebesparing en duurzame opwek, zodat zij met elkaar het eigen dorp kunnen verduurzamen.
4.	Aandachtspunten voor huren • Indiener vreest dat er te weinig woninglocaties zijn en pleit voor ontwikkeling van de Booijsink locatie • Indiener pleit voor scherpere op het onderdeel arbeidsmigranten. Waar worden deze in de toekomst gehuisvest? • Indiener geeft aan dat de verkoop van huurwoningen niet moet worden aangemoedigd aangezien uitbreiding van de huurvoorraad nodig is en de woningen zijn vaak gedateerd Reactie gemeente • We zijn het met indiener eens dat het een uitdaging is voldoende woningbouwlocaties te ontwikkelen. Het programma Wonen doet geen uitspraken op locatieniveau. Wij zijn het wel met de indiener eens dat de locatie Booijsink een geschikte locatie zou kunnen zijn. • Wij zijn het met indiener eens dat de groep arbeidsmigranten een belangrijke doelgroep is voor het woonbeleid. We hebben speciale aandacht voor deze doelgroep in het programma Wonen (bladzijde 12) . We zien dat er een groot aantal arbeidsmigranten werkzaam is in Raalte of omgeving. Passende huisvesting voor deze doelgroep is ook vanuit economisch oogpunt nodig. Flexwoonconcepten kunnen hiervoor een oplossing zijn. We gaan graag in gesprek met grond of gebouweigenaren die iets voor deze doelgroep willen ontwikkelen. • De verkoop van huurwoningen vergroot het aanbod goedkope koopwoningen voor onder andere starters. In dit segment is momenteel nagenoeg geen aanbod in de bestaande voorraad. Ook draagt de verkoop van grote huurwoningen en nieuwbouw van kleinere huurwoningen bij aan de gewenste transformatie van de huurvoorraad. Gezien de druk op de huurmarkt zullen er meer woningen worden gebouwd van verkocht zodat per saldo de voorraad toe neemt.

5.	Aandachtspunten voor kopen • Op de locatie Franciscushof zouden nog meer dan nu kleine en levensloopbestendige woningen moeten worden gerealiseerd • Indiener onderschrijft de conclusie dat er meer projectmatige bouw nodig is • Indiener vindt de starterslening een goed initiatief maar is dit is in deze markt niet voldoende. Reactie gemeente • We zijn het met de indiener eens dat er meer kleinere en levensloopbestendige woningen moeten worden gebouwd. Er is echter ook nog een substantiële vraag naar eengezinswoningen. Bij het plan Franciscushof hebben we er voor gekozen een mix van woningtypen te realiseren. • We zijn het met de indiener eens dat alleen het invoeren van de starterslening onvoldoende in deze woningmarkt. Primair zetten we dan ook in op het vergroten van het woningaanbod. We zien de starterslening als aanvullend instrument.
6.	Aandachtspunten voor bouwen • De indiener vindt de groeiambitie van 1500-2000 ambitieus omdat dit veel nieuwe locaties vraagt. Meer woningbouw kan een impuls zijn maar ook een gevaar voor de identiteit van kernen. • Knooperven kunnen een oplossing zijn voor sloop van niet gebruikte agrarische bebouwing maar te veel woningbouw kan leiden tot problemen voor de agrarische sector. Zorgvuldig ontwerpen en inpassen is een vereiste • Het toevoegen van particuliere huurwoningen moet vooral grootschalig plaatsvinden als het een echte bijdrage moet leveren Reactie gemeente • Wij zijn het met de indiener eens dat het in de uitvoering een uitdaging wordt om 1500-2000 te realiseren. Het begint echter met het vaststellen van de ambitie en de richting. Om uitvoering te geven aan deze ambitie zijn we inmiddels gestart met een verkenning voor nieuwe woningbouwlocaties • We zijn het met de indiener eens dat we zorgvuldig moeten omgaan met (inpassing van) bebouwing in het buitengebied • We zullen per plan/locatie bekijken hoeveel particuliere verhuur gewenst/mogelijk is.
	Conclusie De tekst op bladzijde 12 is aangepast op het onderdeel arbeidsmigranten. De tekst op bladzijde 16 is aangepast om aan te geven dat de starterslening een aanvullende maatregel is maar dat het vooral van belang is om meer goedkoop/betaalbaar aanbod te realiseren. Op bladzijde 21 is toegevoegd dat bij woningbouw in het buitengebied zorgvuldige inpassing van belang is.

Zienswijze 9

1.	Kleinere goedkopere woningen Indiener geeft aan dat het goed is dat de gemeente een andere weg in slaat richting kleinere, goedkopere woningen en appartementen voor jong en oud. Reactie gemeente Dank voor de positieve zienswijze op dit onderdeel
2.	Hogere bouwambitie Indiener stelt voor, gezien de krapte op de huur en koopmarkt, de bouwambitie te verhogen tot 2500 Reactie gemeente Wij achten de huidige ambitie (een verdubbeling/verdrievoudig) van de geprognostiseerde bouwopgave al een hele uitdaging om gerealiseerd te krijgen. Er moeten ook voldoende locaties beschikbaar komen. Een nog hogere ambitie achten wij niet haalbaar.
3.	Groei in alle kernen Indiener geeft aan dat er in alle kernen ruimte moet zijn voor vestiging van mensen van buiten, niet alleen in Raalte en Heino. Reactie gemeente We zijn het met de indiener eens dat er in alle kernen ruimte moet zijn voor groei. Zoals het programma Wonen ook aangeeft zien we de regionale plus overwegend maar niet uitsluitend landen in de kernen Raalte en Heino.
4.	Wees flexibel in het aantal te bouwen huurwoningen Indiener stelt voor om gelet op de huidige onzekere tijd als gevolg van corona, een flexibel percentage sociale huur op te nemen zodat deze ook hoger kan uitvallen als de vraag verder toe neemt. Reactie gemeente Nieuwbouw van huurwoningen is enerzijds nodig ter verhoging van de huurvoorraad maar nog wel meer voor de gewenste transformatie van de huurvoorraad. Door het bouwen van kleinere huurwoningen en de verkoop van grote eensgezinswoningen ontstaat een beter passende portefeuille (de huurdoelgroep bestaat merendeels uit 1 en 2 persoonshuishoudens). Per saldo moet de huurvoorraad toenemen. Zoals het programma Wonen aangeeft hebben we voor huurmarkt een aantal economische scenario's in beeld gebracht. Indien het negatieve economische scenario uit het k langdurig aanhoudt, verwachten we een verdere toename van de druk op de huurmarkt en zal een verdere toename van de voorraad sociale huurwoningen nodig zijn. Vooralsnog gaan we ervan uit dat het percentage van 25% toereikend is, dit mede gezien de hoge overall bouwambitie.
5	Vaart maken met locaties in Raalte Dorp en het transformeren van kerken Indiener pleit om vaart te maken met locaties in Raalte dorp, specifiek de locatie Pauluskerk en Boojink. Indiener verzoekt de wethouder in gesprek te gaan met de Pauluskerk met de met als doel die locatie aan Salland Wonen te verkopen voor een niet al te dure prijs.

	Reactie gemeente We zijn het met indiener eens dat het een uitdaging is voldoende woningbouwlocaties te ontwikkelen. Het programma Wonen doet geen uitspraken op locatieniveau. Wel kan gemeld worden dat we op dit moment in overleg zijn met de parochie en zullen deze suggestie in de gesprekken meenemen.
6	Suggesties voor doorstroming Indiener doet aan aantal suggesties - Salland Wonen verkoopt huurwoningen alleen aan scheefhuurders of aan huurders die een grote huurwoning achterlaten. - Salland Wonen wijst geen sociale huurwoningen meer toe aan vermogende senioren Indiener stelt voor een vermogenstoets in te voeren voor de verhuur van sociale huurwoningen. Zodat rijke mensen, door verkoop van hun eigen, vaak hypotheekvrije en overboden woning, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van Salland Wonen - De gemeente zet zich er voor in dat vermogenden een appartement, zoals nu op de locatie oude postkantoor aanwezig, kopen. - Om ouderen te stimuleren naar een appartement te verhuizen – en een grote woning achter te laten – stel indiener voor een finisherslening in te voeren Reactie gemeente • SallandWonen verkoopt haar woningen aan haar huurders. Mocht de huidige huurder geen interesse hebben dan wordt de woning op de bestaande markt verkocht. Dit draagt bij aan de voorraad goedkope koop. Deze huurwoningen zijn vaak voor de koopstarter nog betaalbaar, waarvoor op dit moment zeer weinig aanbod is • SallandWonen is bij het toewijzen van huurwoningen gebonden aan de inkomenseisen van het Rijk. Er vindt voorafgaand aan de toewijzing een inkomenstoets plaats. • We zijn het met de indiener eens dat er voldoende aanbod moet zijn voor de doorstroming (in alle prijsklassen). • Bij het op te zetten project voor langer zelfstandig thuis wonen worden ook stimuleringsmaatregelen onderzocht, de suggestie zal hierin worden meegenomen
	Een lager % loting bij huurwoningen Indiener vindt 15% een te hoog percentage om voor loting aan te merken in de huursector en stelt voor dit te vervangen door een urgentieregeling. Reactie gemeente Wij zijn het niet met de indiener eens dat 15% een te hoog percentage is. We zien in de praktijk dat het voor vooral starters en spoedzoekers lastig is een huurwoning te vinden omdat zij veelal weinig inschrijfduur hebben. Een urgentieregeling geeft in veel gevallen geen uitkomst. Wel onderzoekt SallandWonen komend jaar de voorwaarden van de loting zodat zoveel mogelijk woningen ook daadwerkelijk bij de starter of spoedzoeker terecht komt.
7	Reservelijst terugkeerders Indiener geeft de suggestie om terugkeerders zich bij vertrek niet te laten uitschrijven, maar op een reservelijst te laten staan. Zowel voor huur als koop (van een bouwkaavel).

	Reactie gemeente Dat is helaas niet mogelijk. Voor de koop werken we niet met algemene inschrijflijsen maar met inschrijving per uitgifte. Voor de huur is het aan de mensen zelf om zich bij vertrek opnieuw in te schrijven bij de woningcorporatie.
8	Cliënten zorginstellingen Indiener geeft aan dat niet alleen een aantal alleenstaande ouderen eenzaam zijn maar ook een aantal alleenstaande jongeren. Voor die jongeren, soms begeleid door een zorginstelling (Parabool, RIBW en andere), kan ook een soort wooncentrum een uitkomst zijn. Wel zelfstandig of begeleid wonen, maar ook samen dingen doen, zoals bijvoorbeeld eten, koken, ontspanning, uitjes enzovoort. Reactie gemeente We zijn het met de indiener eens dat er ook bij de doelgroep jongeren sprake kan zijn van eenzaamheid. In het programma Wonen is opgenomen dat ontmoeting van groot belang is ter bevordering van de zelfredzaamheid en voorkoming van eenzaamheid. Dit geldt niet alleen voor ouderen. Het van belang dat er een centraal punt in de wijk of kern is en goede vervoersmogelijkheden om deze ontmoeting mogelijk te maken.
	Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de visie.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het doorvoeren van 3 wijzigingen in het programma Wonen.

Op bladzijde 12: onderdeel spoedzoekers en arbeidsmigranten

Op bladzijde 16: onderdeel kansen voor starters/starterslening

Op bladzijde 21: afwegingskader woningbouw, onderdeel woningen in het buitengebied