



Bijlage: 2019-029405 Inspraakreactie concept woonvisie

Algemeen		
		De opmerkingen van deze woonvisie zijn voortgekomen uit de werkgroep "Wonen".
		De Woonvisie is opgesteld op basis van de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025. De uitgangspunten zijn letterlijk overgenomen en de Woonvisie vertelt alleen hoe de Gem. Hellendoorn hier mee omgaat (welke acties men uitzet etc.) Echter specifieke problematiek wat er speelt in de gemeente wordt niet behandeld. Kortom: dit had net zo goed de woonvisie kunnen zijn van een andere Twentse gemeente.
		De Woonvisie is een algemene visie waarin geen onderscheidt wordt gemaakt tussen de verschillende kernen. Elke kern heeft zijn eigen specifieke aandachtspunten op het gebied van wonen. De verdiepingsslag ontbreekt.
		Er zal een verdiepingsslag nodig zijn wil je echt inzicht hebben per kern welke woningbehoeftes er zijn. (voor jong en oud) Hiervoor zul je een gerichte enquête moeten houden. Tevens dient de analyse van de bestaande woningvoorraad (huur en koop) inzichtelijk gemaakt moeten worden met de WOZ waarden.

Pnt	Bladzijde	citaat	Vraag/opmerkingen
		<p>VOORWOORD we moeten zorgen als gemeente dat we een divers woningaanbod creëren met voor elk wat wils, niet alleen door nieuwbouw, zeker ook door transformatie. Liefst door inbreiding in plaats van uitbreiding, maar altijd vraaggerichte in nauw overleg met de (beoogde) bewoners en onze partners. De gemeente zal daarom strakkere kaders moeten stellen ten aanzien van welk type woningen gebouwd kunnen worden. Dat daarbij verschillende uitgangspunten kunnen worden gehanteerd per kern is duidelijk. Een woonvisie is mooi om te hebben als gemeente, maar zonder partners is het een zielloos document. De woonvisie krijgt handen en voeten door de samenwerking die we zoeken met initiatiefnemers, onze inwoners, de woningstichting. Wij zullen komende tijd samen met elkaar werken aan een uitvoeringsprogramma waarin heel concreet wordt aangegeven welke plannen we hebben en hoe die tot uitvoering gebracht gaan worden. De kaders in deze woonvisie zullen daaraan ten grondslag liggen. En de uitvoering doen we samen!</p>	<p>Leuk verwoord, echter in de praktijk krijgen we andere geluiden te horen. Alles wat past binnen de woonvisie en gedaan wordt door een enthousiaste groep Haarlénaren krijgt weinig tot geen vervolg waardoor het helaas toch een zielloos document wordt. De slotzin 'en de uitvoering doen we samen' komt dan ook niet echt over.</p>
2	Blz. 5	De gemeente zal daarom strakkere kaders moeten stellen ten aanzien van welk type woningen gebouwd kunnen worden. Dat daarbij verschillende uitgangspunten kunnen worden gehanteerd per kern is duidelijk	Welke kaders/ uitgangspunten per kern bedoelt de wethouder hier? Het 'waarom' van de uitgangspunten moet juist nú in de woonvisie naar voren komen!



Bijlage: 2019-029405 Inspraakreactie concept woonvisie

3	Blz. 5	We vinden het belangrijk dat we met onze programmering voorkomen dat we in de toekomst overschot aan woningen krijgen, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen).	Een overschot aan (betaalbare) woningen lijkt in Haarle niet aan de orde.
4	Blz. 7	De woningmarkt in onze gemeente is sinds de laatste woonvisie flink aangetrokken, maar tegelijkertijd vragen demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en huishoudensverdunding om een andere woningbouwopgave. Basis voor deze woonvisie is daarom ook een analyse van de demografische ontwikkelingen en cijfers voortvloeiend uit een kwalitatief woningbehoefteonderzoek (zie bijlage 1).	Woningbehoefteonderzoek is in deze visie gebaseerd door data te analyseren (is gevolg). Dit zegt echter niets over de problemen (is oorzaak) die daadwerkelijk worden ervaren onder bewoners.
5	Blz. 7	Deze woonvisie is een duidelijke visie op de belangrijkste thema's voor wonen in de gemeente Hellendoorn. Het scheidt een richtinggevend kader voor de lokale woonopgaven, met als doel voldoende en passende huisvesting voor alle doelgroepen in de gemeente Hellendoorn. De Woonvisie doet recht aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de gemeente, en aan de eigen kenmerkende behoefte van kernen en buurtschappen. Relevante uitdagingen en kansen komen bij elkaar. Het thema van de nieuwe Woonvisie: van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve kans. Hiermee wordt Hellendoorn als aantrekkelijke woon- en leefgemeente verder versterkt.	Voldoende en passende huisvesting voor alle doelgroepen. Kenmerkende behoefte van kernen en buurtschappen. De behoefte in Haarle zal door middel van een duidelijke enquête blijken.
6	Blz. 8	Er zijn enkele belangrijke uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze woonvisie: de Regionale Woonvisie Twente, de Regionale Woonprogrammering Twente (RWP), de Ladder voor duurzame verstedelijking (de Ladder) en de Woningwet. Regionale	Is er ook gekeken naar andere Regionale Woonvisies zoals voor West Overijssel? Aangezien de gemeente Hellendoorn hier aan grenst?
7	Blz. 10	De bandbreedte voor de gemeente Hellendoorn is 340 tot 420 woningen, voor de periode 2017-2027.	Met een enquête kunnen we inzichtelijk krijgen hoeveel er van deze woningen in Haarle nodig zijn.
8	Blz. 12	Verkoop huurwoningen, eventueel in ruil voor nieuwe woningen elders	Zijn hier mogelijkheden of cijfers over bekend? En binnen welke termijn wordt dit gerealiseerd?

9	Blz. 13.	Naast de woontafels hebben we ook inloopavonden georganiseerd voor inwoners en dorpsraden van onze kernen. We hebben hen uitgenodigd om met ons in gesprek te gaan over de toekomst van onze gemeente, en in het bijzonder over de behoefte in hun kern. Hiermee kunnen we de visie zo lokaal mogelijk invullen. We hebben de belangrijkste uitkomsten van deze sessies gebruikt (naast de woningmarktanalyse) om per kern een visie uit te werken.	De geschiedenis leert ons dat dergelijke inloopavonden bezocht worden door een selectieve groep.. Waarom is er geen enquête gehouden of een interactieve workshop met bewoners?
10	Blz. 15	We zien verschillen in de vitaliteit van onze kernen (omvang, aantal voorzieningen en bereikbaarheid) en dit accepteren we, omdat de kernen op deze manier hun eigen karakter kunnen behouden. We maken daarom andere keuzes voor de grote kernen (Nijverdalen en Hellendoorn), dan voor de kleinere kernen en het buitengebied. Ons vitale kernenbeleid betekent niet dat er in elke kern tal van bouw mogelijkheden zijn, maar ook niet dat er een slot op nieuwbouw in kleine kernen komt. Dit is een belangrijk uitgangspunt in deze woonvisie.	<ul style="list-style-type: none"> • Benoem de verschillen in de woonvisie! • Het is algemeen bekend dat er in Haarle een ernstig gebrek is aan betaalbare woningen. • Deze laatste regel is belangrijk voor Haarle. Fijn dat het in de visie staat en we zijn benieuwd hoe dit in de praktijk uitpakt. "Ons Vitale kernenbeleid..." Deze graag als bijlage bij de woonvisie verstrekken.
11	Blz. 15	We ondersteunen initiatieven die voorzien in een lokale behoefte, voor alle kernen Als gemeente Hellendoorn willen we ons hard maken voor de lokale behoefte.	Waaruit blijkt dit?
12	Blz. 15	willen we ook kleinschalige initiatieven die goed aansluiten op een actuele behoefte in kleinere kernen toestaan.	Waaruit blijkt dit?
13	Blz. 16	Vergrijzing in de kernen, en een grotere afname van het aantal gezinnen. Initiatieven voor ouderen passen daarom goed bij de kwalitatieve behoefte, omdat ze anders op termijn mogelijk niet meer in hun kern kunnen blijven wonen. Door ons in te zetten voor de lokale behoefte	Vergrijzing wordt mede veroorzaakt door het achterblijven van woonlocaties voor jongeren.



Bijlage: 2019-029405 Inspraakreactie concept woonvisie

14	Blz. 18	De verwachting is dat het aantal huishoudens nog tot 2038 blijft groeien. Daarna treedt stabilisatie en in een later stadium huishoudensafname op (zie bijlage 1 figuur 6).	<p>Inleiding pagina 4: "De komende 15 jaar zal het aantal huishoudens in onze gemeente nog licht groeien, daarna zal er sprake zijn van krimp, en al eerder zijn de gevolgen van vergrijzing merkbaar."</p> <p>*Hier spreken jullie van een huishoudens groei tot 2038 (dat is 18 jaar in plaats van 15 jaar) dan treedt de stabiliteit in en een later stadium een afname. Dit is algemeen genomen, waarom niet per kern bekeken? Want dat is in lijn met het bepalen van de behoefte waarop deze woonvisie is gebaseerd.</p>
15	Blz. 21	Starters in de gemeente geven het signaal af dat op korte termijn vraag is naar meer goedkope woningen. We constateren ook dat er in de gemeente relatief veel gezinswoningen staan (84% van de woningen, zie bijlage 1 figuur 4), zeker in Hellendoorn en Nijverdal. Ook constateren we dat er een overaanbod is van woningen (met WOZ-waarden) tussen de € 156.000 en € 266.000 (zie bijlage 1 figuur 12). Deze woningen zijn niet altijd betaalbaar voor lokale starters. Of de woningen zijn niet beschikbaar, omdat ze bewoond worden door gezinnen of oudere huishoudens. Een derde reden dat starters deze woningen niet kopen is omdat ze kwalitatief niet aan hun wensen voldoen (verouderd, te klein, niet in de gewenste buurt, et cetera).	Uit figuur 14 in Bijlage 1 blijkt dat Haarle het aandeel van koopwoningen op het totaal met een WOZ-waarde van €1,00 tot € 300.000,00 het minste is van alle kernen in de gemeente Hellendoorn. De tekst zoals hiernaast weergegeven lijkt dan ook niet op alle kernen van toepassing te zijn. Helemaal wanneer je ziet dat het aanbod van woningen in Haarle onder de € 300.000,00 al jaren minimaal is en de vraag niet kan bedienen. Het gevolg is het vertrek van jonge Haarlaren naar Raalte, Luttenberg en omstreken.
16	Blz. 24	Om op korte termijn starters te helpen, willen we meewerken aan starterswoningen. Deze moeten dan wel echt betaalbaar zijn voor starters (koop maximaal € 160.000 en huur maximaal € 850). Dit doen we onder andere door anterieure overeenkomsten af te sluiten met ontwikkelaars, beleggers en starters. Hierin leggen we prijsniveaus voor enkele jaren vast.	Duidelijk punt! Graag realiseren in Haarle Een (starters)woning gasloos en energieneutraal realiseren zal vrijwel onmogelijk zijn voor deze prijs.
17	Blz. 31	Als er woningen worden toegevoegd aan de voorraad gaat dit om woningen waarvoor een kwalitatieve behoefte bestaat, en vindt dit bij voorkeur plaats op plekken waar dit van meerwaarde is voor de omgeving: structuurversterking.	Structuurversterking?!? Leuk woord maar wat verstaan jullie hieronder en aan welke kaders wordt dit getoetst?



Bijlage: 2019-029405 Inspraakreactie concept woonvisie

18	Blz. 31	Geen behoefte meer aan grondgebonden eengezinswoningen (koop en sociale huur) Als we kijken naar de behoefte aan grondgebonden woningen in de gemeente Hellendoorn, dan valt op dat er op korte termijn overschotten zijn in de koop en sociale huur (zie figuur 2).	In Haarle is een ernstig tekort aan grondgebonden koopwoningen voor starters (eengezinswoningen) wat deze woonvisie dus niet ondersteunt in deze paragraaf. Het blijkt daarom des te meer dat het huidige concept zich onvoldoende verdiept per kern en daarom niet representatief is doordat het de gehele gemeente als één ziet.
19	Blz. 31	Vergrijzing wordt mede veroorzaakt door achterblijven locaties voor jongeren.	Wordt met deze zin bevestigd dat Haarle een krimpgebied zal blijven en de leefbaarheid dus ook achteruit zal gaan zolang er niet gebouwd wordt? De enige manier om de leefbaarheid terug te krijgen is doorstroming!
20	Blz. 32, figuur 2	Figuur met de jaarlijkse behoefte aan grondgebonden woningen Gemeente Hellendoorn, naar Eigendom	Zie ook bovenstaande opmerking. PBH is zeer benieuwd wanneer het overschot aan woningen zoals in dit figuur staat weergegeven in de verkoop komt in Haarle!!
21	Blz. 33	Er komen steeds meer eenen tweepersoonshuishoudens in de gemeente, deze huishoudens hebben vaker een voorkeur voor een kleinere woning.	Dit is een ruim begrip "vaker". Kunnen jullie de getallen concreet maken?
22	Blz. 33	We faciliteren nieuwbouw op structuurversterkende plekken: inbreiding gaat voor uitbreiding Voor het toevoegen van woningen is het belangrijk om primair te kiezen voor structuurversterkende plekken in de kernen. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde het grootst is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern, met name de toenemende groep ouderen woont graag dicht bij voorzieningen.	Wat doen jullie met aangedragen voorstellen?

23	Blz. 34	<p>We stimuleren (CPO-)projecten die voorzien in een lokale behoefte Een aantal voorbeelden van (CPO-) projecten die voorzien in een lokale en kwalitatieve behoefte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Knarren)hofjes waar verschillende huishoudens bij elkaar wonen, vaak rondom een gezamenlijke binnenplaats. Dit kan in verschillende vormen, bijvoorbeeld met starters en ouderen bij elkaar. • Adaptieve vormen van woningbouw, waarbij delen van woningen toegevoegd of verwijderd kunnen worden als bijvoorbeeld de huishoudenssamenstelling veranderd. • Tiny houses (eventueel tijdelijk van aard) om de vraag vanuit starters en spoedzoekers op te vangen. 	Jullie geven een overzicht aan van verschillende soorten woonvormen!! Rijst de vraag: Hoe gaat de gemeente (CPO-) project stimuleren?
24	Blz. 35	<p>Acties voor de komende periode:</p> <ul style="list-style-type: none"> - We kiezen voor nieuwbouw die echt iets toevoegt aan de bestaande woningmarkt, door in te zetten op meer appartementen, nultreden woningen en het stimuleren van (midden)huur. 	Wat zijn de kaders waaraan de gemeente nieuwbouwinitiatieven gaat toetsen al het gaat om "iets toevoegen aan de bestaande woningmarkt"?
25	Blz. 35	<p>We kiezen voor structuurversterking, door te kiezen voor locaties in de kern, dicht bij voorzieningen, en niet aan de randen of in het weiland. Daarnaast proberen we andere maatschappelijke doelen te dienen: zoals het oplossen van leegstand door hergebruik van bestaand vastgoed, of de transformatie van een 'rotte kies'. We zetten in op een flexibel woningbouwprogramma: dit betekent op korte termijn deprogrammeren van harde woningbouwplannen die niet voorzien in een kwalitatieve behoefte op de lange termijn, om ruimte te maken voor goede zachte woningbouwplannen op structuurversterkende locaties</p>	De actie is breed voor gemeente opgezet. Nieuwbouw die echt iets toevoegt moet blijken uit de enquête.
26	Bijlage 1, blz. 28 en 29	Tabel 1 en 2	Hoe verhoudt zich dit per kern?