

Inspraaknotitie

Deventer Woonvisie 2008+ “Kwaliteit en verscheidenheid”

De Woonvisie heeft gedurende een periode van 6 weken tot en met 14 januari 2008 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn 3 schriftelijke reacties ingekomen. In het eerste deel van deze inspraaknotitie wordt daarop ingegaan.

Op 3 december 2008 heeft een woonconferentie plaatsgevonden. Het verslag daarvan met daarbij de gevolgen voor de woonvisie is opgenomen in het tweede deel van deze inspraaknotitie.

Verder is in het bestuurlijk overleg met de corporaties over de Woonvisie een aantal zaken aan de orde geweest. Nagenoeg alle zullen betrokken worden bij de verdere uitwerking in prestatieafspraken. Eén onderdeel betreft de kooprijsgrens voor goedkope koopwoningen. Deze zal van € 168.000 verhoogd worden naar € 174.000 voor een basisuitvoering volgens de eisen van het Bouwbesluit. Extra maatregelen op het vlak van duurzaamheid kunnen aanleiding zijn de prijsgrens hoger te stellen.

	Gemeentelijk antwoord
<i>Brief Vitades</i> Vitades vraagt aandacht voor de (onzelfstandige) huisvesting van buitenlandse studenten en werknemers (m.n. uit het Oostblok). De kamermarkt is krapper aan het worden en zij slagen er niet in de in het eerste jaar verplichte huisvesting van buitenlandse studenten te realiseren. Ook voor veelplegers (ex)psychiatrische patiënten is het lastig om woonruimte te vinden.	Veelplegers, zwerfjongeren en langdurig verslaafden worden met name in de woonvisie genoemd. Wij herkennen de problemen die ontstaan aan de “onderkant” van de woningmarkt en wij zullen de hier genoemde groepen ook opnemen in ons aandachtslijstje en deze nadrukkelijk betrekken in de met de corporaties te maken prestatieafspraken. De Woonvisie zal worden aangepast
<i>Brief mevrouw J. Ellenbroek (per e-mail)</i> Mevrouw Ellenbroek is van oordeel dat er teveel goedkope woningen gesloopt worden, zeker nu er zoveel vraag is en het aanbod gering en door sloop de keuzevrijheid nog verder beperkt wordt. Scheef wonen dient bestreden te worden door een inkomensafhankelijke huur. Mevrouw veronderstelt dat de achterliggende gedachte bij de sloop van huurwoningen is dat in huurwoningen mensen (laag inkomen, werkloos e.d.) wonen die problemen veroorzaken. Dat is in het algemeen niet correct en als er al sprake is van problemen moet je mensen passende hulp bieden. Bovendien is niet door onderzoek gestaafd dat er teveel goedkope huurwoningen zijn	Corporaties dienen met vele belangen rekening te houden en één daarvan is de toekomstwaarde van de woningen. Het is juist dat de vraag naar goedkope huurwoningen groot is en het aanbod gering. Wij hebben dat geconstateerd en wij willen het aanbod vergroten door huurders die kunnen kopen te verleiden naar een aantrekkelijke koopwoning te verhuizen. Daarbij gaat het in eerste instantie niet om het bestrijden van het scheef wonen maar wij gebruiken het om de doorstroming te bevorderen. Dat is overigens ook het doel van inkomensafhankelijk huren waarmee binnenkort als experiment gestart wordt. Ons beleid is er meer en meer op gericht om ervoor te zorgen dat mensen die dat nodig hebben passende hulp krijgen. Daartoe is inmiddels een aantal initiatieven gestart. Er is wel degelijk onderzocht hoe groot de doelgroep van beleid is (ministerie van VROM). Daaruit blijkt dat om en nabij de helft van de huurders een te hoog inkomen heeft voor de sociale huursector. Deze reactie geeft geen aanleiding de Woonvisie aan te passen.
<i>Brief Landsherenoffensief</i> Het Landsherenoffensief stemt in met veel onderdelen van de woonvisie maar plaatst ook enkele kanttekeningen: 1. Het aantal schotelantennes dient te worden teruggedrongen. 2. Er zouden ook nestgelegenheden voor vleermuizen gerealiseerd moeten worden. 3. Leegkomende woningen moeten pas verkocht worden bij voldoende aanbod van huurwoningen. 4. Het aantal te slopen grondgebonden	1. Schotelantennes vallen buiten het bereik van deze woonvisie. 2. Bij gelegenheid zullen wij hierover waar nodig ook afspraken maken met de corporaties en andere partijen. 3. De verkoop van woningen is vanwege de geringe beschikbaarheid van huurwoningen al aangepast. Uw voorstel houdt een verdere beperking van de verkoop

<p>woningen is groter dan aangegeven.</p> <p>5. Er worden slechts aantallen sociale huurwoningen genoemd, niet of het gaat om bijvoorbeeld appartementen of seniorenwoningen. Omdat veel grote eengezinswoningen gesloopt worden en er de vrees is dat deze niet teruggebouwd zullen worden, wil het LHO graag meer inzicht.</p> <p>6. Verder heeft het LHO vragen over het aantal sociale huurwoningen dat wordt teruggebouwd. Daarover zijn afspraken gemaakt met de corporatie. Uit de stukken en de feitelijke ontwikkelingen op het terrein van zorgwoningen zou je kunnen afleiden dat er helemaal geen "gewone" huurwoningen meer gerealiseerd worden</p>	<p>in. Wij houden overigens de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend in de gaten en als er te weinig woningen voor reguliere woningzoekende beschikbaar komen zal het proces van herstructurering getemporeerd worden. Maar ook wij maken ons zorgen over de beschikbaarheid van huurwoningen en uw suggestie zullen wij meenemen in het overleg met de corporaties.</p> <p>4. De aantallen zullen worden aangepast.</p> <p>5. De woonvisie geeft richtingen aan over het kwalitatieve woonprogramma: minder dure, meer goedkope koop, minder appartementen, meer grondgebonden woningen maar de visie geeft geen detailuitwerking. In een volgende fase maken we afspraken met de corporaties en andere ontwikkelaars over een concretere invulling van het woningbouwprogramma. Daarbij wordt natuurlijk ook rekening gehouden met gemaakte afspraken.</p> <p>6. Er worden 1500 woningen gesloopt en 1500 huurwoningen teruggebouwd: (globaal) 500 op herstructureringslocaties, 500 op inbreidingslocaties en 500 in uitbreidingsgebieden. Een verdere uitwerking vindt in een volgende fase plaats, waarbij als gezegd ook met bestaande afspraken (zoals een terugkeergarantie) rekening gehouden wordt.</p> <p>De Woonvisie zal worden aangepast voor wat betreft onderdeel 4.</p>
--	---

Verslag van de woonconferentie van 3 december 2008

Op 3 december 2008 is in het kader van de ontwikkeling van de Deventer Woonvisie 2008+ "Kwaliteit en verscheidenheid" een tweede woonconferentie met stakeholders gehouden. Na een inleiding door wethouder Ina Adema heeft Companen de concept-visie in hoofdlijnen gepresenteerd.

In het navolgende zijn de opmerkingen en kanttekeningen vanuit de woonconferentie puntsgewijs kort verwoord en is aangegeven in hoeverre aanpassingen in de concept woonvisie aangebracht moeten worden.

Thema	Vragen, opmerkingen en kanttekeningen	Verwerking in concept woonvisie dd 25 november 2008
Uitgangspunten	<p>Kredietcrisis</p> <ul style="list-style-type: none"> In hoeverre zullen de uitgangspunten aangepast moeten worden gelet op de kredietcrisis en de zich snel wijzigende omstandigheden op de woningmarkt? De gevolgen van de kredietcrisis zijn nog niet inschatbaar. Wel wijst onderzoek uit dat wanneer de prijzen gedaald zijn, het vaak lang duurt voordat prijzen weer op niveau zijn. Door de kredietcrisis zal de productiesnelheid van het bouwen afnemen. Is het dan nog realistisch om te denken dat het beleid in de visie gehaald kan worden? Met andere woorden, kan de productiesnelheid gehandhaafd worden tijdens de kredietcrisis? De kredietcrisis is vooral een vertrouwensprobleem en geen geldprobleem, dit komt met name doordat er meer onzekerheid is over of mensen hun banen blijven behouden. 	<p>Wel in Inleiding enige aandacht aan besteden, maar geen inhoudelijke wijzigingen omdat er wel invloed is op het realisatietempo, maar niet op de beleidsrichting voor de lange termijn.</p>

	<p>Stedendriehoek</p> <ul style="list-style-type: none"> Men mist binnen de visie het benoemen van de afstemming binnen de Stedendriehoek. Als reactie hierop geven gemeentelijke medewerkers aan dat de drie steden (Apeldoorn, Zutphen en Deventer) redelijk vergelijkbaar bezig zijn en dat men bezig is met onderlinge afstemming van het woonbeleid als uitwerking van de Regionale Structuurvisie . 	In Inleiding opmerking over samenhang tussen beleid Deventer en de samenwerking in de Stedendriehoek
	<p>Echte Deventer uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> De uitgangspunten van de visie zijn niet scherp genoeg, niet genoeg "Deventers". Om dit scherper te krijgen zou de 'Deventer-context' beter naar voren moeten komen. Als reactie hierop wordt opgemerkt dat e.e.a. in een stadsvisie/structuurvisie thuishoort. 	Geen aanpassing
De doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> Er moet expliciet aandacht worden besteed aan de huisvesting van langdurig verslaafden, vrouwen uit opvang, semi-illegalen, ex-verslaafden en zwerfjongeren. De afspraken met betrekking tot het huisvesten van deze groepen werken momenteel niet goed en de afspraken hiervoor met de woningcorporaties zouden uitgebreid moeten worden. Zij moeten woningen beschikbaar stellen voor de genoemde speciale doelgroepen. Hier moet mede worden gekeken op Stedendriehoek-niveau (mooi voorbeeld is Omnizorg in Apeldoorn). 	Hier meer aandacht aan besteden in paragraaf 3.4. Verwijzen naar woonruimteverdelingsregels en beoogde prestatie-afspraken met de corporaties.
	<ul style="list-style-type: none"> Er moet veel aandacht besteed worden aan vestigers omdat deze mensen de economische functie van de stad versterken 	Voldoende opgenomen. Geen aanpassingen
	<ul style="list-style-type: none"> De vraag wordt gesteld of starters wel in staat zijn om woningen te kopen? Van de zijde van corporaties wordt aangegeven dat dat via Koopgarant-constructies inderdaad het geval is. 	Geen aanpassingen
	<ul style="list-style-type: none"> De aansluiting tussen de gemeentelijke visie op wonen, welzijn en zorg en de woonvisie krijgt in de Woonvisie onvoldoende aandacht. 	Paragraaf 3.1. van het concept en met name de pagina's 22 en 23 van het concept gaan hier uitgebreid op in. <u>Geen aanpassingen dus.</u>
	<ul style="list-style-type: none"> Wanneer er veel zorgwoningen worden gebouwd, blijven er dan wel genoeg 'gewone' woningen over wanneer deze van de sociale huurwoningen afgaan? 	In de berekening van de noodzakelijke aantallen sociale huurwoningen en zorgwoningen is hiermee rekening gehouden. Derhalve geen aanpassingen
	Doorstromings-strategie	<ul style="list-style-type: none"> Op de vraag of er wel voldoende animo is om sociale huurwoningen te kopen, wordt van corporatiezijde geantwoord dat de target voor dit jaar wordt gehaald.

	<ul style="list-style-type: none"> • Hebben sociale koopwoningzoekenden wel voldoende interesse in de bestaande goedkope koopwoningen, omdat deze veelal in minder aantrekkelijke wijken staan? Moeten gemeente of corporaties deze woningen niet eerst opknappen (zoals in de Rivierenbuurt)? Van corporatiezijde wordt aangegeven dat men al genoeg heeft aan de problematiek in het eigen bezit. 	<p>In paragraaf 3.2. van het concept wordt aangegeven dat we de vergroting van de doorstroming vooral willen bereiken door de verkoop van huurwoningen en door de nieuwbouw van sociale koopwoningen.</p> <p>In paragraaf 3.2., pagina 25 verduidelijken hoe de gemeente wil omgaan met goedkope particuliere eigen woningen in minder aantrekkelijke delen van de stad.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Een van de middelen voor doorstroming is de bouw van woningen voor senioren. Wil dit slagen dan moeten deze wel een redelijk grote oppervlakte hebben (> 70m²) 	<p>Invlechten opmerking hierover in paragraaf 3.1.</p>
Inzet in wijken, buurten en dorpen	<ul style="list-style-type: none"> • Men maakt zich zorgen of de gemeenten en corporaties genoeg capaciteit hebben om de plannen in de visie te realiseren. 	<p>Komt in de prestatie-afspraken aan de orde. Geen aanpassingen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • De westkant, ook wel de IJssel-sprong genoemd, wordt niet vermeld in de visie. 	<p>Deze discussie wordt in andere gremia gevoerd. Hier niet aan de orde. Geen aanpassingen</p>
Programma	<ul style="list-style-type: none"> • Men heeft twijfels of er voldoende huizen beschikbaar zijn voor herhuisvesting. Er zijn namelijk veel woningen op korte termijn nodig. Een goed aansluiting tussen nieuwbouw en sloop is van groot belang. De corporaties en gemeente geven aan deze vraag goed op te kunnen vangen. 	<p>Komt aan de orde in de prestatie-afspraken. Geen aanpassingen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Opplussen: 500 woningen opplussen is erg weinig in 10 jaar tijd. Kan dit niet meer? Van corporatiezijde wordt aangegeven dat deze aantallen op het huidige programma staan. Als er meer mogelijkheden blijken, kan daarover worden gedacht. 	<p>Komt aan de ore in de prestatie-afspraken. Geen aanpassingen.</p>
Aandachtspunten eerste woonconferentie*	<p>Men is van oordeel dat de meeste punten goed in het concept zijn verwerkt. Er zijn 2 opmerkingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tegen de achtergrond van de veranderde marktomstandigheden is het des te meer van belang om een flexibel bouwprogramma te hebben. Ontwikkel o.a. meer plannen dan strikt nodig, zodat vertraging elders kan worden opgevangen. 2. In het concept wordt nauwelijks aandacht besteed aan meer zeggenschap van de woonconsumenten (particulier opdrachtgeverschap) 	<p>In paragraaf 5.4. is al aandacht besteed aan de flexibiliteit. Dus geen aanpassingen.</p> <p>In Hoofdstuk 5 aandacht besteden aan particulier opdrachtgeverschap.</p>

*Aandachtspunten eerste woonconferentie

- Doorzetten aanpak stedelijke vernieuwing: van fysiek naar sociaal
 - wonen-welzijn-zorg
 - wonen-leren-werken
- Aandacht voor lage inkomens, bijzondere doelgroepen
- Dorpen en buitengebied: evenwicht, vitaliteit en identiteit
- Flexibiliteit woningbouw-programma
- Focus op kwaliteit en zeggenschap
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Ongedeelde stad