

Adviesraad Samenleving Olst Wijhe
p/a Benedendijk 42
8121 AD OLST

Ons kenmerk:
58905-2021

Uw kenmerk/brief:
2021/003AS/ Advies
Woonvisie

Behandeld door:
Alfons Ganzevles

Datum:
7 maart 2022

Onderwerp:
Reactie op concept Woonvisie

Verzenddatum:
10 maart 2022

Geachte leden van de Adviesraad,

U heeft op 24 december jl. advies uitgebracht over de concept Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025. Graag willen wij in deze brief reageren op uw advies. Wij willen u allereerst bedanken voor de prettige afstemming en de constructieve bijdrage.

Het is plezierig om te constateren dat de Adviesraad de gemeentelijke ambitie en transitiekoers onderschrijft en waardeert. In algemene zin nemen wij de vanuit de Adviesraad aangegeven wenselijke prioriteiten en aandachtspunten graag mee in de nu volgende uitvoeringsfase. Wij onderschrijven de aandacht voor betaalbare koop- en huurwoningen en voor de doelgroep senioren geschikte woningen.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de door u gegeven adviezen. Voor de herkenbaarheid geven wij de oorspronkelijke tekst uit uw advies samengevat cursief weer, waarna onze reactie hierop volgt

1. Prioritering in het kader van woningbouw

De Adviesraad Samenleving mist in de Woonvisie een lijst met een heldere opsomming van welke prioriteiten vastgelegd en gevolgd worden in het realiseren van het bouwen en ter beschikking stellen van woningen. Tevens pleit de Adviesraad er voor om het bouwen voor ook de minst draagkrachtigen als eerste prioriteit op deze lijst te plaatsen.

Reactie college:

We vinden het belangrijk dat alle doelgroepen aan bod komen. Het opnemen van een prioritering zou betekenen dat we de ene doelgroep belangrijker vinden dan de andere, terwijl iedere inwoner recht heeft op een goed dak boven zijn hoofd. Daarnaast kunnen accenten per locatie verschillen en gaat het ook om het bevorderen van doorstroming. Als het gaat om sociale woningbouw maken we afspraken met SallandWonen over de aantallen en over de locaties. Verder hebben we in de Woonvisie aangegeven dat met name in de dorpen Olst en Wijhe in ieder geval 30 % in de sfeer van sociale huur of goedkope koop wordt gerealiseerd. Daarnaast streven wij er zeker naar dat onze eigen inwoners voldoende kansen krijgen op de woningmarkt. Dit is ook in de Woonvisie tot uitdrukking gebracht, onder meer met de streefwaarde in paragraaf 3.2 (70% woningbouw naar lokale inwoners);

2. Duidelijkheid over de wijze van woningbouw (welke woningbouw en voor welke doelgroep?)

Verder adviseren wij u duidelijkheid te geven over de wijze waarop in de zgn. 'inbreillokaties' gebouwd zal worden. In Olst locatie Aberson (waarover nog een procedure loopt) en in Wijhe locatie Tellegenschool. Met name ook in laatstgenoemde locatie bestaat binnen de inwoners van Wijhe, waar de woningnood zeer

een dijk van een gemeente

hoog is, in relatie met de centrumligging een voorkeur voor geschikte woningen voor ouderen (levensloopbestendig, nultreden) en betaalbare huur- en koopwoningen).

Reactie college:

Voor de locatie Aberson is het bestemmingsplan al vastgesteld en loopt er momenteel een beroepsprocedure. Binnen het woningbouwprogramma op deze locatie zal SallandWonen 20 huurwoningen realiseren. Voor de locatie Tellegenschool werken we aan een bidboek waarin het woningbouwprogramma wordt beschreven. We kiezen voor een mix van doelgroepen met een duidelijk accent op woningen voor senioren. Dit jaar starten we ook de processen op voor de herontwikkeling van de andere vrijkomende schoollocaties in Wijhe. Bij centrumlocaties denken we zeker aan de doelgroep senioren, maar ook andere doelgroepen willen we daarbij aan bod laten komen. Op uitbreidingslocaties leggen we het accent wat meer op (jonge) gezinnen. Het aandachtspunt betaalbaarheid krijgt aandacht bij de ontwikkeling van de verschillende locaties. Wel zijn de stijgende prijzen bij de nieuwbouw goed merkbaar, o.a. door dure grondstoffen en materialen. Dat legt een extra druk op betaalbaarheid die wij niet in de hand hebben. Er is geen blauwdruk voor gebiedsontwikkelingen. De aanpak en onze rol kan per locatie verschillen. Voor ons is vooral belangrijk dat wij grip krijgen en houden op het juiste woningbouwprogramma en daar met andere partijen goede afspraken over maken. Dat kan onder meer via het Omgevingsplan en af te sluiten overeenkomsten met Marktpartijen.

3. Regie voeren bij nieuwbouw

Het gevaar bestaat dat indien deze huurwoningen in het bezit zijn van Marktpartijen deze woningen op termijn (na 10 jaar) niet langer als sociale huurwoningen beschikbaar blijven doch tegen hoge huurprijzen in de markt worden gezet. De Adviesraad pleit er voor de dit type woningen geheel door de woningbouwcorporatie te laten (bouwen en) beheren. Immers, er is duidelijk sprake van woningbehoefte waarbij we nogmaals de behoefte aan betaalbare woningen voor eerdergenoemde doelgroepen onder de aandacht brengen. De Adviesraad Samenleving adviseert dan ook om als gemeente nadrukkelijk zelf de regie te houden en zoveel mogelijk bij het ontwikkelen en uitgeven van kavels het heft in eigen hand te houden. Wij vrezen dat indien dit wordt uitbesteed aan Marktpartijen (dan wel institutionele beleggers) de belangen van eigen inwoners van de gemeente onder druk kunnen komen staan.

Reactie college:

Als het gaat om het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen zullen wij SallandWonen daarbij betrekken. Die basisafspraken hebben wij ook met SallandWonen gemaakt. Waar marktpartijen betrokken zijn, zullen wij ook goede afspraken maken met deze partijen en zoveel mogelijk SallandWonen aanhaken, zodat het de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep verzekerd blijft. De aanpak kan immers per locatie verschillen. Als gemeente voeren we niet altijd een actief grondbeleid en beoordelen we per locatie wat de beste marktbenadering is. Daarbij staat voorop dat wij de belangen van de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk bedienen en sturen op de betaalbaarheid. Het voeren van regie kan op verschillende manieren en hoeft niet altijd te betekenen dat we als gemeente zelf alles ontwikkelen en uitgeven. Ook via een Omgevingsplan en af te sluiten overeenkomsten kunnen we sturen. Bij de te maken afwegingen spelen ook zaken mee als financiële risico's en organisatorische capaciteit.

4.

Communicatie over bouwtrajecten De Adviesraad constateert dat er bij grote groepen inwoners vaak onduidelijkheid bestaat over het verloop van bouwtrajecten. Hierdoor ontstaan zorgen, onduidelijkheden en ontstaat er 'ruis op de lijn'. Een goede communicatie over bouwplannen, trajecten, vertragingen, etc. is van groot belang. De Adviesraad Samenleving adviseert de gemeente hier meer in te investeren, niet alleen in de kwantiteit, maar ook in de kwaliteit (denk bijvoorbeeld aan begrijpelijke taal en aansprekende manier van communiceren gericht op de doelgroepen).

Reactie college:

Wij zijn het met dit punt eens en willen meer communicatie gaan plegen over de diverse woningbouwtrajecten. Ook willen we het verloop van de procedures beter inzichtelijk maken op onze website. Wij nemen dit ook mee in ons Uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie.

5. Aandacht voor mensen met mobiliteitsbeperkingen

In de Woonvisie leest de Adviesraad op meerdere plaatsen dat er gedacht wordt aan de doelgroep van mensen met dementie. Wij willen er op wijzen dat er meer doelgroepen zijn die in de Woonvisie zouden moeten terugkomen. Zoals de snel stijgende groep mensen met Parkinson, of andere ziektes die fysieke beperkingen met zich meebrengen. Denk daarnaast ook aan extramuralisatie, waardoor meer mensen met een afnemende mobiliteit in de gemeente Olst-Wijhe woonachtig zullen zijn. Dit vraagt ook een andere vorm van bouw. Daar waar voor mensen met dementie gekeken wordt naar een logische structuur in de woning zal voor mensen met een afnemende mobiliteit veel meer gekeken moeten worden naar woningaanpassingen.

De Adviesraad Samenleving vraagt u in de Woonvisie meer aandacht te hebben voor doelgroepen met een fysieke beperking en niet alleen mensen met dementie.

Reactie college:

We hebben in de Woonvisie op enkele plekken aandacht besteed aan mensen met dementie, omdat dit een snel groeiende groep is. Nu we de reactie van u vernemen zijn we ons ervan bewust dat dit onvoldoende recht doet aan andere groepen met een beperking zoals mensen met een afnemende mobiliteit. In de definitieve versie zullen wij de Woonvisie op enkele punten daarop aanvullen en meer in evenwicht brengen, zie daarvoor ook het overzicht met wijzigingen op de Woonvisie. Bij onze focus op bouwen houden we in ieder geval rekening met alle doelgroepen, dus ook voor doelgroepen met een fysieke beperking.

6. Opgeven van een voorkeurswoning

Net als u ziet ook de Adviesraad dat de doorstroming van woningen stagneert en er scheefgroei is op de woningmarkt. Om mensen te verleiden te verhuizen kan een huurder bij Salland Wonen een voorkeurswoning aangeven. Deze voorkeurswoning mag echter alleen gekozen worden in de categorie woningen waarin de huurder reeds woonachtig is. Naar ons idee bevordert deze maatregel de doorstroming niet. De Adviesraad Samenleving adviseert de gemeente om met Salland Wonen in gesprek te gaan over het bevorderen van doorstroming door een flexibelere toepassing van de regels rondom voorkeurswoningen.

Reactie college:

We hebben hierover contact gehad met SallandWonen. Binnen de huidige regeling kan iemand wel doorstromen van een eengezinswoning naar een appartement of grondgebonden seniorenwoning. In die zin kan het zeker bijdragen aan een stukje doorstroming van senioren. Beperking die er wel is dat je niet van een tussenwoning naar een hoekwoning of een twee-onder-een-kapper mag verhuizen en uiteraard moet iemand wel aan de toewijzingsseisen voldoen die voor de woning gelden (huurprijs moet passend zijn bij het inkomen).

7. Diverse doelgroepen samen in de wijk

Ook de Adviesraad Samenleving ziet de voordelen van wijken waar diverse doelgroepen bij elkaar wonen, integraal en inclusief. Het is goed te lezen dat de gemeente hier bewust aan werkt. De Adviesraad Samenleving adviseert u daarbij te kijken naar de evenwichtigheid in de wijk. Goede begeleiding en sturing is van belang wanneer een nieuwe groep komt wonen in een bepaalde wijk. Denk bij extramuralisatie ook aan cluster woningen in samenwerking met zorginstellingen, voor begeleid of beschermd wonen.

Reactie college:

Wij begrijpen de zorg van de Adviesraad hierover. Als gemeente houden wij in samenspraak met SallandWonen en de zorginstellingen zo goed mogelijk de vinger aan de pols. Wij hechten aan behoud en versterking van leefbaarheid in alle wijken en buurten, maar beseffen ook dat er duidelijk verschil is in de opbouw van buurten. Dat vraagt inderdaad extra aandacht. Ook is er een integraal veiligheidsoverleg waar specifieke situaties worden gedeeld met meerdere instanties. De betrokken partijen (zoals SallandWonen als organisaties die ambulante begeleiding bieden) hebben een met de inwoners gedeeld belang dat er sprake is van een goed leefklimaat.

8. Collectief opdrachtgeverschap gestimuleerd vanuit de gemeente

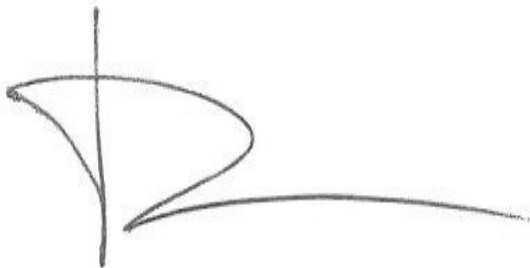
In de gemeente Bronckhorst heeft de gemeente zelf collectief opdrachtgeverschap gestimuleerd. Dit heeft tot een aardig project geleid. Hoewel collectief opdrachtgeverschap in de gemeente Olst-Wijhe ook mogelijk is adviseert de Adviesraad Samenleving toch eens te onderzoeken of het stimuleren vanuit de gemeente wenselijk zou kunnen zijn, met name voor jongeren die in de gemeente willen blijven of die na hun studie/opleiding willen terugkeren.

Reactie college:

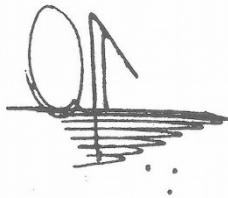
Wij vinden dit een interessante suggestie, zeker ook omdat de jongeren bij ons een belangrijke doelgroep is. Wij gaan informeren hoe dit in Bronckhorst is georganiseerd en als te onderzoeken optie zullen we dit meenemen in ons Uitvoeringsprogramma.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Alfons Ganzevles, telefoonnummer 14 0570.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe



de secretaris/algemeen directeur
drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis



de burgemeester
A.G.J. (Ton) Strien