

Goedemorgen Willem,

Bedankt voor je Concept-Woonvisie. Hieronder mijn belangrijkste opmerkingen:

- Het is me in de tekst nog niet precies duidelijk wat met 'bijzondere doelgroepen' wordt bedoeld. Zijn dit wooncoöperaties (in de tekst staan 'corporaties'), of een soort light-versie zoals Hestia? Om het te kunnen duiden zou ik meteen in het begin als de term 'bijzondere doelgroepen' gebruikt wordt dit specifiek maken: zijn bij de gemeente initiatieven bekend, zijn er in het verleden projecten gerealiseerd of nu gaande, betreft het koop, dure huur of sociale huur. Ergens anders schrijf je 'bijzondere kleinschalige woonvormen'. Dit is voor dezelfde 'bijzondere doelgroep' denk ik. Het blijft nu wat vaag.
- Behoud van de sociale huurwoningen in de kleine kernen: we hebben een lopend, beperkt, verkoopprogramma in de kleine kernen. Dit zijn woningen uit blokken (of blokjes van 2) waaruit al is verkocht en deze zorgen juist in kleine kernen voor goedkope koopwoningen. Bijvoorbeeld in Noordlaren, de voorgenomen verkoop is destijds ook aan de orde geweest in het bestuurlijk overleg. Ik stel voor dat je de aantallen in de kleine kernen gebruikt waarin deze verkoop is meegenomen. De aantallen in de voetnoot op blz. 11 zijn juist (lopende verkoop is daarin niet meegenomen). Bij de aantallen op pagina 17 zijn de te verkopen woningen er niet uit gehaald.
- Woningen die na 2018 worden toegevoegd moeten levensloopbestendig zijn. 'Senioren' is niet de doelgroep van onze nieuwbouw in het Stationsgebied (2019). De koers in de Woonvisie is naar mijn idee niet volledig eenduidig; kies je voor jongeren én senioren, of in de nieuwbouw alleen voor senioren. En 'voor senioren geschikt' is niet per definitie levensloopbestendig. Hetzelfde geldt voor de zinszede op pagina 20; de woningen die corporaties aanbieden zijn geschikt voor alle leeftijden of eenvoudig geschikt te maken. Nog even los van de realiseerbaarheid; volgens mij moet je dit niet willen. Ouderen moeten verleid worden te gaan verhuizen naar een geschiktere woning. Bovendien zijn er ook nog woningen juist voor andere doelgroepen bestemd (Gorechthoeve, etagewoningen zonder lift).
- Deze eenduidigheid is naar mijn idee ook wat zoek bij het te behouden aantal sociale huurwoningen: enerzijds staat er dat het aantal te verkopen woningen het aantal nieuwbouwwoningen in die periode niet mag overstijgen. Anderszijds staat dat het bezit in kleine kernen gehandhaafd moet worden en/of het aantal van ná 'Van Spoor tot Steeg' bevroren. Hiervoor is geen onderbouwing in de woonvisie opgenomen?
- Verkoop aan de eigen huurders, op pagina 18, is niet altijd haalbaar en moet geen doel op zich zijn. De woning uit een blok waaruit al verkocht is komt vrij door huuropzegging en dan is er soms een huurders voor maar vaak koopstarters uit de directe omgeving.
- De huurprijsgrenzen voor passend toewijzen zijn 586,68 en 628,76.
- We verhogen de huren met gemiddeld maximaal de toepasselijke inflatie. Vorig jaar hebben de laagste inkomens geen huurverhoging gehad en we zijn voornemens dat dit jaar ook zo te doen. Weet je ook wat het huurbeleid van de andere corporaties is?
- Scheef-wonen; je schrijft dat de gemeente het percentage wil handhaven. Dus een scheefheid van bijvoorbeeld 13% in de toekomst moet omhoog. Dat lijkt me niet het doel en bovendien zijn de regels rondom passend toewijzen er heel duidelijk in.
- Op pagina 21-22 staat de woonomgeving van het winkelcentrum expliciet genoemd. We onderschrijven het belang van een schone en veilige woonomgeving. Voor de infrastructuur en inrichting openbare ruimte zijn in het project 'Van Spoor tot Steeg' echter al afspraken gemaakt, deze horen naar mijn mening dan ook niet thuis in de Woonvisie.
- Redactionele opmerking; de tekst van de voetnoot op pagina 16 moet nog worden aangepast.
- De wachttijd van maximaal 1 jaar geldt voor urgent woningzoekenden, neem ik aan?

Tot zover Willem, succes met de afronding!

Met vriendelijke groet,
Baukje de Jager
adviseur strategie en beleid



T (0592) 30 36 68
E b.de.jager@woonborg.nl
www.woonborg.nl

