

Woonvisie Helmond 2012 - 2020

Nota van Zienswijzen

7 augustus 2012

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Overzicht Communicatieproces	5
Overzicht van de inspraakreacties	7
Samenvatting ingekomen reacties en beantwoording	9

Overzicht communicatieproces

11 oktober 2010	Workshops met belanghebbenden
13 oktober 2010	Medewerkers gemeente Helmond
1 november 2010	Bewoners en belangengroeperingen
9 november 2010	Makelaars
4 november 2010	Alle in Helmond werkzame corporaties
18 november 2010	Marktpartijen
	Plenaire bijeenkomst over de resultaten van de workshops
10 mei 2012	Bespreking concept Woonvisie met de ledenvergadering van het Platform Helmondse Bewonersorganisaties
14 mei 2012	Bespreking concept Woonvisie met directeurenoverleg Helmondse corporaties
22 mei 2012	Bespreking concept Woonvisie met Taskforce Woningbouw
11 juni 2012	Bespreking concept Woonvisie in de Commissie Wonen
12 juni 2012	Bespreking concept Woonvisie in de Raadscommissie Ruimtelijk Fysiek
18 juni 2012	Start inspraaktermijn
10 augustus 2012	Einde inspraaktermijn
21 augustus 2012	Bespreking Woonvisie in de Raadscommissie Ruimtelijk Fysiek
4 september 2012	Vaststelling Woonvisie door de gemeenteraad

Overzicht van de inspraakreacties

Instantie	Datum reactie
Overheden: Gemeente Deurne	10 juli 2012
Corporaties: woCom	30 juli 2012
Marktpartijen: Broeckx-Praasterink Makelaars	26 juli 2012
Bewonersorganisaties:	
Belangenorganisaties:	
Particulieren:	

Samenvatting ingekomen reacties en beantwoording

Overheden	Samenvatting reactie	Beantwoording
Gemeente Deurne Datum reactie: 10 juli 2012	1. De gemeente Deurne heeft met belangstelling kennis genomen van de concept Woonvisie en deze geeft haar geen aanleiding om een zienswijze kenbaar te maken. De gemeente Deurne wenst het college van burgemeester en wethouders succes met de uitvoering van de actiepunten.	De reactie geeft geen aanleiding tot beantwoording
Woningcorporatie woCom Datum reactie: 30 juli 2012	1. Aanpassing van de woningvoorraad a. Zonder inzicht in effect van nieuwbouw op het aandeel bestaande geschikte woningen is het moeilijk te benoemen hoeveel nieuwbouw er toegevoegd moet worden. woCom kiest voor specifieke aanpassingen. b. Goede keuze inzet op opplussen en toepassing van domotica. Inzet richten op bewustwordingstraject en stimuleringsmaatregelen gericht op woningeigenaren. c. Voorstel tot onderzoek naar het nut, de noodzaak en de gewenste aantallen van voorzieningen gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen d. Financiering onmogelijk als sociaal aandeel moet voldoen aan de eisen van Bouwbesluit en Woonkeur. Herkent bouwkostenopslag van 2, 5 % niet. Verzoekt soepel om te gaan met kwaliteitseisen (met verwijzing naar notitie Sociale Koop). 2. Omwille van woonwensen a. Vraag aan woonruimte neemt niet af vanwege meer 1-2 persoonshuishoudens b. Stijgende vraag naar appartementen wordt niet herkend c. Doorstroming van 55 plussers is mooi streven maar niet te beïnvloeden 3. Woningbehoefte a. Redenering dat in de praktijk een tekort is aan grondgebonden koopwoningen is onlogisch b. huurgrens afbakenen op liberalisatiegrens 4. Woonlasten/betaalbaarheid Verhogen aandeel huurwoningen boven € 664,66 als	1. Aanpassing van de woningvoorraad a. Uit de toenemende vergrijzing en een hogere levensverwachting mag worden geconcludeerd dat de vraag naar passende huisvesting zal toenemen. Het percentage van 50 % in de nieuwbouw is weliswaar hoog, maar biedt ook huisvestingsmogelijkheden aan andere doelgroepen, terwijl nu al wordt ingespeeld op een toenemende vraag in de toekomst. Voorgesteld wordt de percentages als streefgetallen te benoemen. b. In de Woonvisie is melding gemaakt voor het 1 maal per 5 jaar uitvoeren van een opplusproject, met name gericht op eigenaar/bewoners. c. Ingestemd kan worden naar het voorgestelde onderzoek. d. Het loslaten van de gestelde eisen heeft tot gevolg dat niet zal worden voldaan aan het streven de woningvoorraad tijdig aan te passen. Voor wat betreft de bouwkostenopslag wordt voorgesteld dit te betrekken bij het onder ad c. genoemde onderzoek. 2. Omwille van woonwensen a. De stellen dat door meer 1-2 persoonshuishoudens de vraag naar woonruimte vooralsnog niet afneemt wordt onderkend. b. Vermeld is een uitkomst uit het Regionaal Woningbehoefte onderzoek. In dezelfde paragraaf wordt aan gegeven dat conclusies soms niet herkend worden. Dit geldt o.a. t.a.v. de passage over de stijgende vraag naar appartementen. c. In dit kader wordt niet zozeer gedacht aan dwingende maatregelen, maar veel meer aan het verleiden tot accepteren van meer passende huisvesting. 3. Woningbehoefte a. Verwezen wordt naar de opmerking onder ad. 2.b. b. De gehanteerde grenzen zijn afgeleid uit de regionale wo-

	alternatief voor inkomens boven € 34.000,- is goed, maar wel zinvol als gemeente dit monitort (huurquote in ogenschouw houden) 5. Woonruimtebemiddeling a. Huidige systeem voldoet aan eerlijke en rechtvaardige woonruimteverdeling. Geen onduidelijkheid over vraag voor welke doelgroepen de woningcorporaties primair verantwoordelijk zijn. b. Wel akkoord met gezamenlijke evaluatie, maar niet met als doel te komen tot een uniform systeem, noch gemeentelijke sturing aan verhoging mutatiegraad of huurtoeslag uitgaven te beheersen. c. Opmerkelijk is dat niet gesproken wordt van een recht maar een mogelijkheid tot vrije vestiging. 6. Samenwerking met corporaties a. Ziet graag de regisserende rol van de gemeente terug op het gebied van leefbaarheid. 7. Prestatieafspraken a. In Woonvisie worden andere ambities geformuleerd dan in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn in deze leidend.	ningbouwafspraken c.q. het gemeentelijk grondbeleid. 4. Woonlasten/betaalbaarheid a. Monitoring vindt plaats door middel van de jaarlijkse notitie Kernvoorraad. 5. Woonruimtebemiddeling a./b. Hier is sprake van verschil van mening tussen gemeente en woningcorporaties. Het huidige systeem van winkelmodule sluit niet aan in de toenemende vraag van bijzondere doelgroepen. Zonder een uniform en eenduidig beleid zal dit telkenmale discussies oproepen. De gemeente is grondwettelijk verantwoordelijk voor de zorg voor de huisvesting van haar inwoners. Indien nodig hoort hier sturing van gemeentewege bij. De gemeente wil bij voorkeur samen met alle betrokken partijen komen tot een objectief, transparant en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Een evaluatie van het huidig systeem moet leiden tot nieuwe afspraken. 6. Ingestemd kan worden met het uitgangspunt dat gemeente en woningcorporaties samen verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Dit houdt niet in dat de gemeente alleen investeert. 7. Prestatieafspraken a. De prestatieafspraken hebben betrekking op de woningcorporaties terwijl de Woonvisie een gemeentelijk breed beleid formuleert. Daarnaast bestaat op het moment van opstellen van de Woonvisie nog geen volledige overeenstemming over de nieuwe prestatieafspraken.
Broeckx-Paasterink Makelaars Datum reactie: 26 juli 2012	1. Algemeen a. voorliggende visie is goed onderbouwd en op vlak van ambities realistischer dan de eerdere versies. b. volkshuisvestingsbeleid moet gericht blijven op de huisvesting van nieuwe mensen, door voldoende aantrekkelijk te zijn op gebied van huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen c. Grote instemming voor wat betreft duurzaam behouden, vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad. 2. Nieuwbouw a. Zorg voor goede differentiatie van producten waarbij alle doelgroepen kunnen worden bediend. Apparte-	1. Algemeen a. voor kennisgeving aannemen. b. hiermee wordt ingestemd c. ook hiermee kan worden ingestemd 2. Nieuwbouw a. De suggestie dat appartementen alleen in het centrum worden toegestaan wordt niet overgenomen omdat daarmee een te rigoureuze blokkade bij de ontwikkeling van andere locaties wordt opgeworpen. b. Het voorstel van een residuele grondprijs wordt afgewezen. Vastgehouden wordt aan het huidig beleid inzake de vaststelling van grondprijzen, waarbij overigens de ontwikkelingen op de markt worden betrokken. Voor het overige wordt verwezen naar

	menten wellicht alleen op centrumlocaties toestaan. b. Nieuwbouw moet aantrekkelijker zijn dan in de randgemeenten. Op gebied van grondprijs zou gewerkt kunnen worden op basis van residuele grondwaarde. 3. Brandevoort a. Zet in op nieuwe woonmilieus/woonvormen. Een evaluatie en herijking van het Masterplan Brandevoort II lijkt in de rede te liggen, zonder afbreuk te doen aan het unieke stedenbouwkundige concept en neotraditionele beeldkwaliteit. Inspelen op het succes van Brainport. 4. Vergrijzing – gezinsverdunning a. Aan te raden om naast toevoeging van nieuwe levensloopbestendige woningen ook naar aanpassing van de bestaande voorraad te streven. b. Groep alleenstaanden met 1 inkomen zal sterk toenemen. Kleinere en betaalbare (grondgebonden) woningen zijn daarvoor een ideale woonvorm. c. Er is behoefte aan kwalitatief huuraanbod in de prijsklasse € 650,- - € 900,- 5. Starterslening a. Aanbevolen wordt het fonds te blijven aanvullen deels door budgetten vrij te maken en deels door terugbetaling van eerder verstrekte leningen.	de in procedure zijnde nota Grondbeleid. 3. Brandevoort a. De stelling wordt onderschreven 4. Vergrijzing – gezinsverdunning a. De suggestie wordt onderschreven b. Nadrukkelijk wordt erkend dat 1 en 2 persoonshuishoudens niet alleen opteren voor een appartement, maar wel degelijk behoefte aan een grondgebonden woning bestaat. Daarbij dient gelet op de behoefte aan meer woonoppervlak en de multifunctionaliteit van woningen, gewaakt te worden voor te kleine woningen. c. Hierin wordt voorzien door een verhoging van het nieuwbouwprogramma voor dit segment. 5. Starterslening a. Wellicht hoort hier een derde mogelijkheid bij, te weten bijdragen vanuit de markt.
	1.	1.