

# Zienswijzennotitie

## 1. Inleiding

### **De concept woonvisie en de weg daar naar toe**

Eind 2008 startte de gemeente Waalwijk in opdracht van de gemeenteraad met het actualiseren van de woonvisie. Een belangrijke basis onder het beleid is een analyse van de opgaven voor het wonen in de wijken en dorpen binnen de gemeente Waalwijk, aan de hand van de meest recente woningmarktgegevens. Daarnaast was er een interactief proces met vertegenwoordigers van professionele en maatschappelijke partijen.

Preciezer:

- drie klankbordgroepen (met beleidsinput vanuit de bewonersvertegenwoordigers, de professionals op de woningmarkt en de gemeente intern),
- een brede werkconferentie (toetsen voorgestelde hoofdlijnen van beleid),
- een inspraakavond (reacties op de concept woonvisie)

De woonvisie doet uitspraken over het gewenste beleid voor doelgroepen op de woningmarkt, de gewenste woonkwaliteit en keuzevrijheid en concrete accenten per wijk en dorp. Daarnaast bevat het een kaderstellend programma voor nieuwbouw, sloop, verkoop op gemeenteniveau. De belangrijkste acties en maatregelen zijn samengevat in een overzichtelijk schema. Daarmee heeft de gemeente een actueel kader voor het toetsen, bijsturen of ontlocken van initiatieven en het maken van afspraken met haar partners. De woonvisie levert input voor de gemeentelijke structuurvisie.

### **De inspraak en deze zienswijzennotitie**

De concept woonvisie lag ter inspraak van 6 tot 27 april 2009. Tot en met 28 april konden belanghebbenden schriftelijk zienswijzen indienen. Vanwege de intensieve relatie met de corporaties Casade Woondiensten en Slagenland Wonen was er op dinsdag 14 april een inspraakmiddag met deze partijen. Zij hebben vervolgens een aanvullende schriftelijke zienswijze ingediend. Daarnaast was er op woensdagmiddag 15 april separaat ambtelijk overleg met de buurgemeenten Heusden en Loon op Zand over de conceptvisie en afstemming van beleid en projecten. De Gemeente Loon op Zand heeft naderhand nog een schriftelijke zienswijze ingediend. Op woensdagavond 15 april bood de gemeente iedere andere belanghebbende de mogelijkheid om zienswijzen mondeling in te brengen.

Deze zienswijzennotitie vat de ingediende zienswijzen samen. Bij elke zienswijze geven we aan wat de gemeentelijke reactie is en welk effect dit heeft op de inhoud van de woonvisie.

## 2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen:

1. Casade Woondiensten (mondeling op 14 april en aanvullend schriftelijk)
2. Slagenland Wonen (mondeling op 14 april en aanvullend schriftelijk)
3. Waalborgh bouwontwikkeling (mondeling op 15 april en aanvullend schriftelijk)
4. Gemeente Loon op Zand (mondeling op 15 april en aanvullend schriftelijk)
5. HBV Samen Sterk uit Waspik: Peter Bosmans, Els van der Pluijm, Rob en Monique Marijnissen (mondeling op 15 april)
6. Stichting Senioren Waalwijk: Jos de Jong en Jan van Baardwijk (mondeling op 15 april)
7. Jaap van de Sluis, inwoner (mondeling op 15 april)

### 2.1 Casade Woondiensten

Casade geeft aan de woonvisie een compleet document te vinden dat op heldere wijze de ambities verwoordt van de gemeente Waalwijk. Het doet Casade genoeg dat de gemeente Waalwijk goed heeft geluisterd naar de onderwerpen die tijdens de conferentie en de klankbordgroepen zijn geagendeerd. Casade ziet uit naar samenwerking op basis van de woonvisie.

#### **Zienswijze 1: Verruimde doelgroep en sociale koopvoorraad**

Voor bestaande woningen geldt een kooprijsgrens van € 174.000. Een reële hypotheeklast inclusief kosten koper komt dan op ca. € 195.000. Voor nieuwbouwwoningen geldt een vrij op naam prijs. Casade stelt daarom voor om bij nieuwbouwwoningen een sociale kooprijsgrens van € 195.000 v.o.n. te hanteren.

- **Reactie gemeente:** Uitgangspunt bij het opstellen van de grenzen van de verruimde doelgroep is onder meer de provinciale prijsgrens voor sociale koopwoningen geweest. Deze is per 1 januari 2009 vastgesteld op een koopprijs van € 174.000. Aangezien er door ons met de provincie alleen afspraken worden gemaakt over nieuwbouwwoningen, betreft dit een vrij op naam prijs (v.o.n.). In de vorige Woonvisie zijn er geen afspraken gemaakt over de verkoop van bestaande woningen of de prijsgrenzen daarvan. Daar wordt voor het eerst in deze actualisering over gesproken. We kiezen er nu bewust voor om geen verschillende kooprijsgrenzen te hanteren voor bestaande en nieuwe koopwoningen. De grens van de koopprijs is dus per 1-1-2009 voor bestaande en nieuwe woningen € 174.000 (excl. bijkomende kosten voor de notaris, hypotheek en evt. overdrachtsbelasting) en is gekoppeld aan de prijsgrenzen van de provincie. Dit om onduidelijkheid en een extra prijsgrens te voorkomen. Daarmee is ook extra ruimte ontstaan voor de verkoop van bestaande huurwoningen onder een terugkoopregeling zoals 'Koopgarant' of 'Slimmer Kopen'.
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie.

#### **Zienswijze 2: Verruimde doelgroep en sociale huurvoorraad**

Casade vraagt zich af of de gemeente 400 sociale huur- en 200 sociale koopwoningen netto wil toevoegen. Casade stelt voor om binnen de 400 sociale huurwoningen onderscheid te maken tussen woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 500,=) en tot de liberalisatiegrens (tot € 632,=) met daaraan gekoppeld een concrete doelstelling. Daarnaast wenst Casade duidelijkheid over inkomens- en huurprijsgrenzen en definities.

- **Reactie gemeente:** Het is inderdaad onze ambitie om netto 400 sociale huur- en 200 sociale koopwoningen toe te voegen. Het woningbouwprogramma in de woonvisie gaat uit van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen (€ 500,= voor één- en tweepersoons huishoudens, € 535,= voor huishoudens met drie of meer personen) en vrije sectorwoningen vanaf de liberalisatiegrens (€ 632,=). Het past

binnen de doelstelling om scheefheid te beperken en doorstroming te bevorderen om ook in het segment tussen € 500,= en € 632,= woningen toe te voegen. Het is niet exact te bepalen hoe groot het aandeel huurwoningen tussen € 500,= en € 632,= moet zijn; e.e.a. hangt af van de mate van doorstroming op de woningmarkt. We willen hier in de prestatieafspraken met de corporaties concrete afspraken over maken door een netto aantal toe te voegen woningen vast te leggen. Dit aantal maakt dan (in ieder geval deels) onderdeel uit van de 600 netto toe te voegen woningen.

Omdat de huurwoningen in de prijsklasse tussen € 500,= en € 632,= vooral gericht zijn op de verruimde doelgroep, vinden we het als gemeente logisch om ook kavelprijzen te hanteren die daar bij passen. We haken voor deze prijsklasse aan op de kavelprijzen voor sociale koopwoningen.

Overigens zijn corporaties uiteraard vrij om op eigen kracht ook woningen (net) boven de liberalisatiegrens te bouwen. Daarmee dichtten zij het gat tussen sociale huur en de bestaande particuliere huurwoningen met huurprijzen die vaak starten vanaf € 1.000,=.

- **Conclusie:** Leidt tot aanpassing woonvisie: in het woningbouwprogramma merken we op dat deel van de sociale huurwoningen tussen de aftoppingsgrens (€ 500,=) en de liberalisatiegrens (€ 632,=) gebouwd kunnen worden. Dit werken we in de prestatieafspraken verder uit. De kavelprijzen worden in een afzonderlijk collegebesluit vastgelegd en, voordat dit naar de raad gaat, met de woningcorporaties besproken.

### **Zienswijze 3: Duurzaamheid en betaalbaarheid**

Casade wenst dat de discussie over duurzaamheid in relatie tot betaalbaarheid verschuift in de richting van woonlasten (huur- + energielasten) en wil dit een plek geven op de agenda voor de komende periode.

- **Reactie gemeente:** De gemeente onderschrijft deze oproep.
- **Conclusie:** Leidt tot aanpassing woonvisie: benoemen van de relatie tussen energielasten en betaalbaarheid als agendapunt en wordt verder expliciet opgenomen bij de actiepunten (zie actiepunt 20).

### **Zienswijze 4: Gestaaft bouwen**

Casade geeft aan het eens te zijn met de drie voorgestelde maatregelen en vat deze als volgt samen:

- Voorbereiding meerdere nieuwe locaties starten;
- Versnelling procedurele behandeling door inhuren van extra ambtelijke capaciteit;
- Samenwerking met de corporaties bij de ontwikkeling
- **Reactie gemeente:** We wijzen er wel op dat we nadrukkelijk ook samenwerking zoeken met andere partners zoals commerciële ontwikkelaars.
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie.

### **Zienswijze 5: Lusten en lasten**

Casade ziet graag dat er een "lokaal akkoord" wordt afgesloten (lokale partijen sluiten daarbij een convenant met de gemeente waarin opgenomen wie welke bijdrage levert aan de woonlasten en lusten).

- **Reactie gemeente:** We gaan er vanuit dat we met het maken van prestatieafspraken hieraan kunnen voldoen.
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie.

## 2.2 Slagenland Wonen

Slagenland Wonen is positief over de benadering 'wijken en kernen met een eigen karakter' en dat de lokale behoefte én de mogelijkheden die een locatie kan bieden leidend zijn in de keuze voor welke doelgroepen er plannen ontwikkeld worden.

### Zienswijze 6: Effecten nieuwbouw in kleine kernen

Slagenland vraagt nadrukkelijk aandacht aan partijen om oog te houden voor de effecten (positief en negatief) van de nieuwbouw en de kwaliteit van de woonomgeving in kleine kernen. Met name in de kleine kernen zijn bewegingen op de lokale markt merkbaar.

- **Reactie gemeente:** We erkennen het belang hiervan en verwijzen naar de uitwerkingen per kern in de woonvisie.
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie.

### Zienswijze 7: Percentage energiebesparing

Ook Slagenland Wonen vindt duurzaam investeren belangrijk. In de woonvisie wordt een percentage (20%) benoemd als streefcijfer voor energiebesparing, maar hoe is dit percentage te meten? Het bepalen van een percentage past beter bij de lokale prestatieafspraken met corporaties.

- **Reactie gemeente:** We scherpen op de eerste plaats de definitie aan om de meetbaarheid te vereenvoudigen: woningen die technisch 20% energiezuiniger zijn. Verdere uitwerking van de wijze van meten is onderdeel van de lokale prestatieafspraken.
- **Conclusie:** Leidt tot aanpassing woonvisie; andere definiëring van 20% besparing in paragraaf 5.3.

## 2.3 Waalborgh Bouwontwikkeling

Waalborgh geeft aan veel waardering te hebben voor het interactieve proces waarlangs de woonvisie tot stand is gekomen en vindt haar inbreng in de klankbordgroepen terug in de woonvisie. Waalborgh ziet de woonvisie als een uitstekend vertrekpunt voor woningbouw en voor prestatieafspraken met corporaties en ontwikkelaars.

### Zienswijze 8: Wonen, welzijn en zorg in de wijken Zanddonk en Meerdijk

Geeft aan het niet eens te zijn met de stelling op pagina 64 dat er slechts beperkte behoefte is aan wonen, welzijn en zorg in de wijken Zanddonk en Meerdijk. Doorstroming in de buurten Peelland, Maasland en de wijk Meerdijk stagneert volgens Waalborgh al vele jaren, omdat er veel oudere (relatief vermogende) tweepersoons huishoudens (empty-nest gezinnen) wonen, die thans geen alternatief hebben. Deze huishoudens zullen niet 'verleid' worden tot het wonen in bijvoorbeeld Landgoed Driessen. Waalborgh is van mening dat de locaties Kloosterweg/Waterleiding en Akkerlaan/Drunenseweg uitstekende woonlocaties zijn om voor deze doelgroep een aanvullend, complementair woonmilieu te realiseren, waardoor een betere doorstroming op gang komt in Waalwijk. Bovendien zijn deze locaties volgens Waalborgh uitstekend geschikt om ondernemers buiten Waalwijk wel te verleiden om hun bedrijven in Waalwijk te vestigen en te wonen.

- **Reactie gemeente:** Wij zijn als gemeente van mening dat – in vergelijking tot andere wijken – de behoefte aan wonen, welzijn en zorg nog relatief beperkt is in de wijken Zanddonk en Meerdijk. De prioriteit voor het ontwikkelen van pluswijken ligt daarom elders. Dat er wel behoefte is aan passende woonvormen, onderkennen we. Ook binnen Zanddonk en Meerdijk is het passend om goede woningen voor senioren te realiseren. Wat betreft de genoemde locaties:
  - Kloosterweg/Waterleiding: Vanwege de milieuplanologische beperkingen is deze locatie bij ons niet in beeld als bouwlocatie;

- Akkerlaan/Drunenseweg: deze locatie wordt in de woonvisie in de wijk Antoniusparochie/Bloemenoord behandeld en is (als onderdeel van het Hoefsvengebied) benoemd als woningbouwlocatie.
- **Conclusie:** De gemeente ondersteunt de gedachte om, waar mogelijk, in Zanddonk en Meerdijk ook woningen voor senioren te realiseren. Dat leidt niet tot aanpassing woonvisie.

## 2.4 Gemeente Loon op Zand

### Zienswijze 9: Regionale afstemming

In de paragraaf over de regionale afstemming kondigt Waalwijk aan met de gemeenten Loon op Zand en Heusden afstemming te zoeken over de bouwplannen. Dit initiatief wordt door het college van Loon op Zand gewaardeerd, zeker als het gaat om te komen tot een evenwichtig aanbod van nieuwbouwwoningen met op elkaar afgestemde plannings. De uitnodiging wordt met belangstelling ingewacht. Het Loonse college is er van op de hoogte dat hiervoor op ambtelijk niveau al voorbereidingen worden getroffen. Met betrekking tot de gewenste afstemming verwijst het college van Loon op Zand naar de reactie op de Waalwijkse zienswijze op de Woonvisie-plus van de gemeente Loon op Zand.

- **Reactie gemeente:** We zijn blij met de coöperatieve opstelling van de gemeente Loon op Zand. Aanvullend willen we nog opmerken dat de gemeenten gezamenlijk met Casade Woondiensten een convenant "Bouwen, in tijden van recessie" hebben gesloten waar eind april beide colleges mee ingestemd hebben en dat begin juni in de gemeenteraad van Waalwijk aan de orde komt.
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie.

## 2.5 HBV Samen Sterk uit Waspik

### Zienswijze 10: Bereikbaarheid centrum Waalwijk voor kernen

De problematiek van de bereikbaarheid van het centrum van Waalwijk voor de kernen is door HBV Samen Sterk al eerder genoemd en de opmerking is opgenomen in de Woonvisie. De buurtbus (van Veolia) rijdt na een bepaalde tijd niet meer. De vraag is of er al contact is geweest met de vervoerder. Er wordt nogmaals gepleit voor meer promotie van de buurtbus en andere vervoersmogelijkheden. Verder wordt opgemerkt dat er goed is geluisterd naar de inbreng tijdens eerdere bijeenkomsten en dat deze goed is verwerkt in de visie.

- **Reactie gemeente:** Het is wel doorgegeven maar er is nog geen contact geweest. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt nagegaan welke mogelijkheden er binnen en buiten de organisatie zijn voor meer promotie.
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie.

## 2.6 Stichting Senioren Waalwijk

### Zienswijze 11: Zorg-/welzijns en winkelvoorzieningen

Dhr. de Jong vraagt aandacht voor het feit dat er in de pluswijken Antoniusparochie / Bloemenoord en Zanddonk / Meerdijk geen pluspunten c.q. zorg-/welzijnsvoorzieningen zijn en bepleit nadrukkelijk het belang van realisatie van multifunctionele pluspunten in Antoniusparochie/Bloemenoord en Zanddonk/Meerdijk. Dhr. de Jong wijst er verder op dat C1000 aan de Antoniusstraat is verdwenen en dat de C1000 aan het Bloemenoordplein er pas komt als de bovenwoningen zijn verkocht.

- **Reactie gemeente:** Het coalitieprogramma 2008-2010 "Aanpakken en oplossen" zegt letterlijk: "De interactie tussen wonen, zorg, welzijn, en gebiedsgericht werken blijft speerpunt van beleid en vraagt een continue inzet om integrale gebiedsgerichte pluspunten te realiseren. Realisering van de pluspunten alsmede het participeren in de loketten zijn afhankelijk van de financiële en organisatorische mogelijkheden op termijn". Het in de woonzorgvisie vastgelegde doel van 6 pluspunten is dus nog steeds actueel. Met betrekking tot het tweede deel van de opmerking, merken we op dat in het kader van de aanpak van de kredietcrisis (zie zienswijze 9) overleg plaatsvindt tussen de eigenaar van genoemde supermarkten en Casade.
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie.

#### **Zienswijze 12: Prijsgrenzen bij energiebesparende subsidieregelingen**

Dhr. de Jong heeft met instemming kennis genomen van de twee regelingen voor energiebesparende maatregelen, maar vraagt zich af of en zo ja welke prijsgrenzen er gehanteerd worden bij het verstrekken van de leningen voor de particuliere sector. Hij pleit voor het hanteren van de WOZ-waarde omdat die toch al door de gemeente wordt vastgesteld.

- **Reactie gemeente:** We zijn als gemeente enigszins gebonden aan de bestaande regeling van SVn, maar als we prijsgrenzen gaan hanteren is de WOZ-waarde een prima suggestie. In de uitwerking van de regeling nemen we deze suggestie mee.
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie, maar krijgt zijn beslag in verdere uitwerking van de voorgestelde regelingen voor energiebesparende maatregelen.

#### **Zienswijze 13: Gat tussen sociale en particuliere huur**

Dhr. De Jong informeert of er veel vraag is naar duurdere huurwoningen. Hij stelt dat er een behoorlijk gat zit tussen maximale huurtoeslaggrens (€ 500,=) en de vrije sectorprijzen (vaak > € 1.000,=).

- **Reactie gemeente:** Of er veel vraag is naar huurwoningen in dit prijssegment, is niet bekend. In het woningbouwprogramma houden we wel rekening met toevoeging van een beperkt aantal woningen in dit prijssegment. Naar aanleiding van een verzoek van Casade besteden we extra aandacht aan het 'net iets duurdere' huursegment (tussen € 500,= en € 632,=).
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie, met uitzondering van de laatste opmerking (zie zienswijze 2).

#### **Zienswijze 14: Satellietvoorziening Capelle- Nieuwe Vaart**

Dhr. J van Baardwijk geeft aan dat visie goed leesbaar is en dat er goed is geluisterd naar de inbreng van de woonconsumenten. Op pag. 27 staat "In Capelle - Nieuwe Vaart: zijn momenteel geen voorzieningen. We zien geen kansen om daarin verandering aan te brengen." Eerder is door gemeente uitgesproken om een soort satellietvoorziening in Capelle – Nieuwe Vaart te realiseren. Hij vindt dat dit overeind moet blijven en wil dit nogmaals bepleiten. Verder spreekt dhr. van Baardwijk de hoop uit dat de gemeente het waar kan maken

- **Reactie gemeente:** Er zijn inderdaad wel voorzieningen in Capelle – Nieuwe Vaart (buurthuis Capelle, buurtkamer Nieuwe Vaart), maar geen zorgvoorzieningen. De woonzorgontwikkelingen in Sprang-Capelle/Landgoed Driessen concentreren zich op dit moment in Landgoed Driessen. Er wordt op dit moment nog niet gesproken over satellietvoorzieningen.
- **Conclusie:** Leidt tot een redactionele aanpassing woonvisie: "... er zijn momenteel geen *zorgvoorzieningen*..."

## 2.7 Dhr. J. van de Sluis, inwoner

### Zienswijze 15: Kleine grondgebonden woningen voor senioren

Dhr. van de Sluis is afgekomen op de aankondiging in de Maasroute. Hij woont nu in een vrijstaande grondgebonden woning met tuin en vraagt zich af of er zoiets (maar dan kleiner) wordt aangeboden voor senioren.

- **Reactie gemeente:** Voor zover ons bekend wordt deze woonvorm nog niet aangeboden. De gemeente staat open voor CPO-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap voor senioren). Misschien ziet de Stichting Senioren Waalwijk hierin voor zichzelf een taak om de behoefte te peilen en te bemiddelen?
- **Conclusie:** Leidt niet tot aanpassing woonvisie.

## 3. Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van constatering gedurende het traject is de woonvisie op de volgende punten aangepast:

- In heel het document: typfouten, spellingsfouten, verwijzingen.
- Schema maatregelen (samenvatting, hoofdtekst, paragraaf 6.4): maatregel 20 toegevoegd. "Energielasten en betaalbaarheid zijn een blijvend agendapunt bij het overleg tussen gemeente en corporaties".
- Maatregel 5: ...hoeveel woningen... moet zijn ...hoeveel *sociale huurwoningen*...
- Paragraaf 5.3, passage "Keuze voor waar de kansen liggen, focus op energiebesparing" en onderstaande tekst veranderd in "Focus op energiebesparing; van huurlasten naar woonlasten"
- Paragraaf 5.3, passage "De ambitie: energieverbruik van de totale voorraad minimaal 20% lager in 2020" en onderstaande tekst veranderd in "De ambitie: de woningvoorraad is technisch minimaal 20% energiezuiniger in 2020".
- Paragraaf 5.3, passage "Particuliere woningbezitters: verleiden tot investeren" toegevoegd: "De gemeente Waalwijk overweegt corporaties subsidie te geven voor energiebesparende maatregelen in de eigen voorraad via het indienen van plannen bij gemeente."
- Paragraaf 5.4: Voetnoot bij het bouwprogramma "(b) We willen in de prestatieafspraken met de corporaties concrete afspraken over het aandeel huurwoningen tussen € 500,= en € 632,= binnen het totaal aantal sociale huurwoningen. Zie ook de begrippenlijst.
- Actiepunten 20 en 26, stukjes tekst toegevoegd.
- Paragraaf 6.1, onderste deel van de passage "Reserve(s) sociale woningbouw" en bovenste deel van de passage "Maximaal € 1 miljoen voor energiebesparing in bestaande sociale huurvoorraad" zijn aangepast aan voortschrijdende inzichten en het zeer onlangs ingebrachte voorstel m.b.t. de kredietcrisis.
- Begrippenlijst: aangescherpte definitie van de sociale huurvoorraad. In de hoofdtekst wordt voortaan alleen nog naar deze begrippenlijst verwezen.