

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

Datum 8 augustus 2023
Onderwerp Positieve zienswijze woonvisie

Geacht College,

Op 7 juli 2023 heeft u de concept woonvisie Tynaarlo 2023-2027 ter inzage gelegd en belanghebbenden hebben de gelegenheid gekregen te reageren tot en met 31 augustus. Wij maken graag van deze mogelijkheid gebruik.

Proces totstandkoming woonvisie

Bij de totstandkoming van de concept woonvisie in 2022 zijn de corporaties en huurdersverenigingen onvoldoende betrokken. Onze inbreng was in onvoldoende mate verwerkt in het concept.

U heeft onze feedback hierover ter harte genomen en we zijn op constructieve wijze het gesprek met elkaar aangegaan over de inhoud van het nieuwe concept van de woonvisie. Wij voelden ons gehoord en een serieuze gesprekspartner.

Algemeen

In deze woonvisie zien we, als grote verbetering ten opzichte van de vorige versie, een duidelijke visie en ambities terug. Net als de gemeente Tynaarlo vinden wij een aantrekkelijke woongemeente belangrijk, waarbij er voor elke inwoner passende woonruimte te vinden is.

De samenhang tussen de verschillende hoofdstukken mist in sommige gevallen. Zo sluit het programma uit de Nationale Bouw- en Woonagenda niet aan met het basis nieuwbouwprogramma en de toevoeging van sociale huurwoningen matcht niet met het woningmarktonderzoek. Een onderbouwing van de afwijkende keuzes die zijn gemaakt, had wat ons betreft verder mogen worden uitgewerkt.



Inhoudelijk

Sociale woningvoorraad

We zijn blij dat de gemeente ernaar streeft de sociale huurvoorraad uit te breiden met tenminste 250 woningen in de periode tot en met 2030. Het huidige percentage sociale huurwoningen is namelijk laag en de druk op de sociale woningmarkt is ongekend hoog. Wij dragen er graag aan bij om deze ambitie te realiseren.

Grondprijs

Door het hanteren van een sociale kavelprijs van € 20.500 excl. BTW helpt u de corporaties bij het verlagen van de onrendabele top op nieuwbouw en kunnen we naast de nieuwbouwpoging ook blijven inzetten op verdere verduurzaming van ons woningbezit en de betaalbaarheid van wonen.

Tot slot

Wij geven een positieve zienswijze af op de woonvisie en hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

We kijken uit naar de verdere samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Stichting Eelder Woningbouw

Michiel Veenstra
Directeur Bestuurder



Gemeente Tynaarlo
t.a.v. de heer J. Vellinga
Per mail verstuurd naar: J.Vellinga@tynaarlo.nl

Datum 10 augustus 2023
Behandeld door Esther Borstlap
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Positieve zienswijze Woonvisie

Geachte heer Vellinga, beste Jurryt,

Met veel plezier lasen we het definitieve concept Woonvisie 2023-2027 van de gemeente Tynaarlo. We zien dat onze gezamenlijke doelstelling, het toevoegen van betaalbare woningen, hoog op de agenda staat.

Ook zien we dat u onze opmerkingen ter harte hebt genomen en deze heeft vertaald naar de Woonvisie. We kunnen ons vinden in de basis zoals deze er nu ligt. We kijken ernaar uit om, samen met u, meer woningen te bouwen en de bestaande voorraad verder te verbeteren. Dat is immers ontzettend hard nodig.

Met vriendelijke groet,



Esther Borstlap
Directeur-bestuurder



Reactie ontwerp Omgevingsvisie
Reactie Woonvisie 2023-2027

24 augustus 2023

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Onze strijd van ruim 3 jaar om op de Bladergroenlocatie het Hof van Paterswolde te ontwikkelen is niet gehonoreerd. Ondanks de toezeggingen om voor senioren op deze plek een Knarrenhof te vestigen, heeft de gemeenteraad op 6 juni 2023 er toch voor gekozen om hier sociale huurwoningen te laten bouwen door de Stichting Eelder Woningbouw. Onze teleurstelling was groot.

Onze sterke overtuiging is dat het dorp Eelde-Paterswolde deze vorm van senioren-huisvesting nodig heeft. Landelijk worden in veel vooruitstrevende gemeenten Knarrenhoven ontwikkeld en dat is natuurlijk helemaal niet vreemd. Mensen worden ouder en willen in deze fase van hun leven op een plek wonen waar men omkijkt naar elkaar. Noaberschap is dan het passende woord. Tevreden in een Knarrenhof wonen heeft zeker invloed op de gezondheid van de bewoners. Veel mensen willen graag kleiner wonen, met de wens naar grondgebonden woningen. Doorstroming op de huizenmarkt is erg belangrijk en dat geldt zeker ook voor Eelde-Paterswolde.

De Stichting Knarrenhof Nederland heeft voor het dorp 389 belangstellende huishoudens in de administratie staan. Deze mensen willen zich nog steeds sterk maken om deze woonvoorziening te ontwikkelen. Wij - als plaatselijke kartrekkers - hebben in fase 1 de slag gemist maar zijn totaal niet ontmoedigd. De Gemeente geeft steeds aan dat zij niet in het bezit zijn van de gronden waar een Hof gebouwd kan worden. Nu speuren we zelf naar locaties die in particulier bezit zijn. We verwachten van de politiek - na de stevige debatten in de raadsvergaderingen - een grote bereidheid om de realisatie van een Knarrenhof mogelijk te maken. Steeds hoorden we immers dat dit concept als positief wordt gezien.

A. Participatienota Omgevingsvisie Gemeente Tynaarlo

1. Onderdeel: Samenleven, leefbaarheid, wonen - pagina 6.
(citaat): "Zorg voor nieuwe senioren / levensloopbestendige woningen, levert doorstroming op de woningmarkt".

Deze uitspraak wordt afgedekt met 3 kruisjes - dus vaak genoemd.

→ *Het zal u niet verbazen dat wij het met deze uitspraak helemaal eens zijn.*

2. Onderdeel: Samenleven, leefbaarheid, wonen - pagina 13.
(citaat): "Bouw levensloopbestendige woningen, met tuin of appartementen voor jong en oud. Met de bouw van woningen voor ouderen zorg je voor doorstroming op de woningmarkt. Bouw Knarrenhof".

Na "verbetering centrumfunctie" en "openbaar vervoer" - 46x genoemd in de enquête. Met 3 kruisjes onder "verslag dorpsavond" en met 2 kruisjes "via website, socials".

→ *U kunt zich voorstellen dat toen wij "het woord Knarrenhof" lazen, onze tevredenheid groot was.*

3. Voorstellen, ideeën.
Onderdeel: Samenleven, leefbaarheid, wonen - pagina 14.
(citaat): "Meer ontmoetingsruimte voor ouderen".

→ *Dit zit natuurlijk helemaal in het concept van het Knarrenhof. Ouderen mogen niet in hun eenzaamheid verpieteren. Het Noaberschap, het denken om elkaar is een van de ontzettend belangrijke uitgangspunten.*

B. Omgevingsvisie Tynaarlo 2023-2027

1. Onderdeel woningbouw - pagina 47 en 48.
(citaat): "Bij de locaties binnen de bebouwde kom ligt het accent op woningen voor kleinere huishoudens, een- en twee persoons huishoudens van alle leeftijden, maar met name starters en senioren. Door te kiezen voor woningen voor kleine huishoudens kan doorstroming binnen de plaatselijke woningmarkt op gang komen".

(citaat): "Er kan woningbouw plaatsvinden op de onderstaande locaties:

- . De Drift (40 woningen)
- . Landschapszone Spierveen-Westerhorn

Voor de laatste locatie aan de rand van het dorp, is een groene woonbuurt met een lage woningdichtheid het uitgangspunt. De wijk leent zich vooral voor vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, maar ook geclusterde woonvormen of samenleefconcepten zijn denkbaar".

- *Op beide genoemde locaties kan een Knarrenhof gebouwd worden. We gaan immers uit van grondgebonden woningen die ecologisch goed vormgegeven gaan worden. In de planvorming voor de Bladergroenlocatie gingen we uit van 32 woningen verdeeld naar huur-en koop. Zeker de plek van de Drift oordelen we als zeer aantrekkelijk omdat daar de winkelvoorziening en het openbaar vervoer op loopafstand bereikbaar is.*

C. Woonvisie 2023-2027

(citaat): "De gemeente Tynaarlo wil een aantrekkelijke woongemeente zijn waarin elke inwoner passende woonruimte kan vinden. In het woningaanbod staan betaalbare woningen voor gezinnen, starters en ouderen voorop".

- *We spreken onze waardering uit voor de gedegen benadering. Het zal u ook hier niet verbazen dat wij met belangstelling hebben gekeken naar de invulling voor ouderen.*

Er wordt gesteld dat doorstroming voor senioren op de woningmarkt belangrijk is. Onderzoek heeft uitgewezen dat zij aan hun bestaande woonomgeving zijn gehecht. Onze ervaring vertelt dat mensen die in een te grote eengezinswoning wonen, graag willen vertrekken op het moment dat er een aantrekkelijke locatie beschikbaar is. Belangrijk is dan voor kopers en huurders dat dit een plek is waar het Noaberschap het leven vergemakkelijkt. In deze tijd van veel individualisme is aandacht voor elkaar ontzettend belangrijk. Tijdens onze bezoeken aan het Knarrenhof in Zwolle hebben we met de bewoners gesproken en door iedereen wordt verteld dat de gezelligheid en het samen dingen ondernemen, zorgt voor "de mooie kleur van het ouder-worden". Een Knarrenhof is niet de plek waar de mensen zorg aan elkaar moeten verlenen, maar even op de stoep staan als de gordijnen van de buurvrouw de hele dag dicht blijven, is belangrijk.

In het concept wordt terecht gesproken over het probleem dat we met elkaar ouder worden en dat de hulpvraag naar de zorg alleen maar moeilijker zal gaan worden. Deze constatering moet ervoor zorgen dat alle mogelijkheden voor "Wonen, Zorg en Welzijn" grote aandacht krijgen van de mensen zelf, maar ook van de landelijke en plaatselijke beleidmakers. Sta toe dat mensen zelf creatieve oplossingen bedenken.

Natuurlijk zijn we het eens met de vaststelling dat ouderen gunstig moeten wonen ten opzichte van het openbaar vervoer en het winkelbestand.

Als initiatiefgroep zijn we na 3 jaar strijden voor de Bladergroenlocatie nu zelf ook op "de particuliere markt" aan het zoeken naar een geschikte bouwlocaties. Wij verwachten van de gemeente bij de verdere afhandeling een loyale opstelling; de politieke partijen hebben immers onze missie als belangrijk beoordeeld.

Teleurstellend vinden we dat "het woord Knarrenhof" in de hele Woonvisie niet voorkomt. Waarom hebben de samenstellers het niet aangedurfd om dit woonconcept met name te noemen? In de Participatienota zien we toch echt veel kruisjes en onze lijst met veel belangstellenden steunt de ontwikkeling van het Hof van Paterswolde. Dit kan in de komende Reactienota gelukkig recht gezet worden.

Met vriendelijke groet,
De Initiatiefgroep Hof van Paterswolde
Emmy Bremer, Jan Slangen, Jaap de Graaf

Betreft reactie op de zienwijze woonvisie 2023 2027 namens Dorpsbelangen Yde De Punt

Yde De Punt is een hechte gemeenschap, en heeft een rijk verenigingsleven, daarnaast hebben een prachtig MFA, met een school, Dorpshuis, en sporthal.
Dit willen we graag zo houden.

Ons dorps belevingsonderzoek, uitgevoerd eind 2022 begin 2023 heeft aangetoond dat er een behoefte is aan doorstroom in wonen in Yde De Punt, dit om de leefbaarheid en de diversiteit van de gemeenschap in Yde De Punt te waarborgen. Vooral jongeren willen in Yde De Punt blijven wonen. Maar liefst 73% van de ingevulde enquêtes vindt het woning aanbod onvoldoende. Voor de leefbaarheid, van Yde De Punt, hebben we (starters) woningen nodig.

In de woonvisie staat o.a, We gaan sturen op de woningbouwdifferentiatie middels een basisprogramma. We geven hierbij prioriteit aan: betaalbare woningen voor gezinnen, starters en passende woningen voor ouderen. Deze differentiatie borgt dat alle groepen aan bod komen, ook lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen. Dit is ook in Yde De Punt van toepassing, echter in de huidige woonvisie wordt hier op geen enkele wijze aandacht besteed.

Graag zou Dorpsbelangen willen aandringen, op woningbouw in Yde De Punt betreffende de woonvisie, dus opname in de visie van het verkennen van de mogelijkheden, en het werken naar uitvoering, zoals bv herbestemming van bestaande panden, en het stimuleren van nieuwe woonprojecten, die bijdragen aan de woonbehoefte in ons dorp.

Els Nijenhuis
vz Dorpsbelangen Yde De Punt