

Participatietraject ten behoeve van de bouwstenennotie wonen

Verslag participatiebijeenkomst

Gemeente Meppel

26 september 2022

Project	Participatietraject ten behoeve van de bouwstenennotie wonen
Opdrachtgever	Gemeente Meppel
Document	Verslag participatiebijeenkomst
Status	Definitief
Datum	26 september 2022
Referentie	132548/22-013.693
Projectcode	132548
Projectleider	C.F. Terpstra MSc
Projectdirecteur	Drs. M.J. Schilt
Auteur(s)	W. Claus MSc
Gecontroleerd door	I.A.C. Al MSc
Goedgekeurd door	C.F. Terpstra MSc
Paraaf	

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	**INTRODUCTIE**	**5**
2	**LEVENSLOOPBESTENDIGE WOONWIJK**	**6**
3	**ROLVERDELING TUSSEN PARTIJEN**	**8**
4	**WONINGTYPE BIJ INBREIDING**	**10**
5	**ENERGIENEUTRAAL ALS UITGANGSPUNT**	**11**
	Laatste pagina	11
	Bijlage(n)	**Aantal pagina's**
	-	-

1

INTRODUCTIE

In het kader van de omgevingsvisie stelt de gemeente Meppel een bouwstenennotitie wonen op. Om informatie op te halen bij stakeholders voert Witteveen+Bos een participatietraject uit, bestaande uit vier onderdelen:

- belronde met fractiewoordvoerders wonen van de gemeente Meppel;
- schriftelijke vragenronde met stakeholders;
- online enquête onder de bevolking van de gemeente Meppel;
- participatiebijeenkomst met fractiewoordvoerders en stakeholders.

Voorliggend verslag geeft de resultaten van de participatiebijeenkomst met fractiewoordvoerders en stakeholders. Deze participatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op dinsdag 13 september 2022. Hierbij waren raadsleden, beleidsmedewerkers van de gemeente, wijkplatformen, woningcorporaties, marktpartijen (waaronder een gebiedsontwikkelaar en een makelaar), een welzijnsorganisatie, een huurdersorganisatie en de wethouder aanwezig. De provincie en zorgpartijen waren niet vertegenwoordigd tijdens de bijeenkomst. Een samenvatting van de resultaten van de belronde, de vragenronde en de online enquête zijn teruggekoppeld aan de deelnemers van de bijeenkomst.

Ook is tijdens de participatiebijeenkomst data opgehaald ten behoeve van de bouwstenennotitie aan de hand van de volgende vier stellingen/vragen:

- hoe realiseren we een levensloopbestendige woonwijk?
- hoe moet de rolverdeling tussen partijen veranderen om de woningbouwopgave te versnellen?
- bij inbreiding kiezen we voor een ander type woning dan in de omgeving aanwezig is;
- energieneutraal is ons uitgangspunt (ook als dit ten koste gaat van bouwkosten, versnellen, betaalbaarheid etc.).

De deelnemers zijn tijdens de bijeenkomst in groepjes verdeeld, zodat elke stelling/vraag besproken kon worden in een kleine groep. Er hebben twee discussierondes plaatsgevonden. Daarnaast is getracht om per stelling/vraag zoveel mogelijk een gemêleerde groep te vormen. Per stelling/vraag zijn de resultaten uitgewerkt in een hoofdstuk. Elk hoofdstuk begint met een korte introductie van het onderwerp gevolgd door een opsomming van de algemene bevindingen.

2

LEVENSLOOPBESTENDIGE WOONWIJK

De combinatie tussen wonen en zorg is op dit moment onvoldoende in de gemeente Meppel. Ouderen blijven steeds langer thuis wonen. Voor hen is het lastig om door te stromen naar een passendere woning. Als gevolg hiervan komen minder woningen vrij voor bijvoorbeeld starters of gezinnen. Zodra ouderen door willen stromen naar een passende woning lopen ze tegen allerlei barrières aan. Uit de opgehaalde data uit de belronde, de vragenlijst en de online enquête wordt de levensloopbestendige woning genoemd als mogelijke oplossing voor het probleem. Ouderen hechten vaak waarde aan hun omgeving en hebben diverse sociale contacten in de wijk. Als niet genoeg passendere woningen te vinden zijn in de eigen wijk vormt dit tot een obstakels in de doorstroming. Daarom dient naast het creëren van levensloopbestendige woningen ook focus te worden gelegd op levensloopbestendige wijken. Wat verstaan de deelnemers eigenlijk onder een levensloopbestendige wijk? En wat voor type voorzieningen zijn dan nodig in een wijk? Aan de deelnemers is de vraag voorgelegd hoe een levensloopbestendige woonwijk kan worden gerealiseerd.

Definitie levensloopbestendige woonwijk

- bewoners kunnen langdurig in de wijk blijven wonen (bij een niet passende woning);
- bewoners hebben tijdens elke levensfase een plekje in eigen wijk;
- noaberschap (hulp van elkaar);
- woonvormen die aansluiten op de woonbehoefte van de bewoner;
- doorstroomkansen binnen de eigen wijk;
- dwarsdoorsnede van bewoners in de wijk;
- ook wel ‘zorggeschikte wijk’ of ‘zorgzame wijk’.

Fysieke kenmerken levensloopbestendige woonwijk

- voldoende en optimaal verspreide (basis-)voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen;
- een omgeving die beweging stimuleert;
- het eenvoudig kunnen aanpassen van woningen, zodat de woning kan meebewegen met de levensloop;
- ontmoetingsplekken kunnen bijdragen aan de sociale cohesie in de wijk en een sociaal netwerk;
- voldoende welzijn-/zorginstellingen en het clusteren daarvan in de wijk (woonzorgzones op strategische plekken);
- verschillende woningtypen, waaronder zorggeschikte woningen;
- ruimte voor zwaardere zorg in een wijk;
- een wijk met goede bereikbaarheid;
- ontmoetingsplekken;
- rolstoel/rollator-vriendelijk;
- kleinschalige winkels in de wijk;
- meer complexen voor ouderen.

Manieren waarop een levensloopbestendige woonwijk kan worden gerealiseerd

- samenwerking tussen het fysieke en het sociale domein;
- samenwerking en samenspraak tussen verschillende partijen (zoals, marktpartijen, welzijnspartners en de gemeente);
- vroegtijdig behoeften signaleren;
- gebiedsgericht aan de slag gaan (elke wijk is uniek en niet elke wijk hoeft levensloopbestendig te zijn);
- visiegericht werken en een ambitie op wijkniveau;

- bewonersparticipatie;
- focus op doorstroming;
- focus op welzijn in plaats van zorg;
- een adaptief proces;
- de gemeente heeft een faciliterende rol om partijen samen te brengen en een regierol in de uitvoering;
- prestatieafspraken maken met gemeente, woningcorporaties, welzijn en zorgaanbieders;
- aandacht voor samenhang in de wijk.

3

ROLVERDELING TUSSEN PARTIJEN

Het college heeft de ambitie om het bouwtempo te verhogen. Op dit moment is het bouwtempo te traag om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen. Uit de opgehaalde data uit de belronde, de vragenlijst en de online enquête komen de rollen van de verschillende betrokken partijen omtrent de woningbouwopgave duidelijk naar voren. Ervaren wordt dat deze vaste rollen soms leiden tot stagnatie van het versnellingsproces. De vraag is of verandering moet plaatsvinden in deze rolverdeling en op welke manier. En zijn er daarnaast ook partijen die nu niet betrokken zijn bij de woningbouwopgave, maar dat wel zouden moeten zijn? Aan de deelnemers is gevraagd hoe de rolverdeling tussen partijen moet veranderen om de woningbouwopgave te versnellen.

Knelpunten in de huidige rolverdeling

- procedures duren te lang, waaronder vergunningverlening. Ook zorgt de vaststelling van beeldkwaliteitsplannen en bestemmingsplannen voor vertraging;
- er is onvoldoende capaciteit om de woningbouwopgave te kunnen versnellen. Opgemerkt wordt dat sprake is van verloop van personeel bij onder andere de gemeente. Hierdoor ontbreken vaste aanspreekpunten. Dit heeft invloed op de continuïteit van de projecten;
- de markt verandert snel. Ervaren wordt dat te traag wordt geanticipeerd op de veranderende markt, waardoor woningen niet meer kunnen worden gebouwd of verkocht voor de prijs zoals opgenomen in de grondexploitatie.

Kansen in de rolverdeling

- eerder starten met het aan tafel gaan met de betrokken partijen. Het Zwols Concilium wordt als voorbeeld genoemd van een toe te passen overlegstructuur. In dit soort overleggen kunnen vooraf afspraken worden gemaakt over de rolverdeling en de belangen/agenda's van de betrokken partijen. Dit vergroot het gelijkwaardigheidsgevoel. Het opbouwen van vertrouwen wordt cruciaal geacht voor een verdere versnelling van het bouwtempo;
- naburige gemeenten kunnen onderling meer samenwerken wat betreft vergunningverlening. Uit ervaring van de deelnemers blijkt dat soms nagenoeg dezelfde woningen worden gebouwd in verschillende gemeenten. Gedacht wordt dat door samen te werken en uniforme procedures toe te passen het bouwtempo kan worden verhoogd;
- de provincie wordt genoemd als nieuwe speler in het veld van de woningbouwopgave. Bij een aantal woningbouwprojecten ondersteunt de provincie al met specialistische kennis. Daarnaast kan de provincie een aanjagersrol vervullen;
- de Omgevingswet wordt meerdere malen genoemd, zowel als vertragende/onzekere factor als een factor die kan zorgen voor versnelling. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) zal, zoals het er nu naar uitziet, gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden. Met deze wet verschuift de toets op de technische bouwkwaliteit en het toezicht hierop voor eenvoudige bouwwerken naar een private kwaliteitsborger. Daarnaast wordt het thema gezondheid onder de Omgevingswet belangrijker. Deze nieuwe focus vraagt ook weer om nieuwe stakeholders binnen het domein van de woningbouw. Ook wordt meer participatie genoemd, zowel als belemmerende als verrijkende factor;
- veranderen van de volgordelijkheid. In plaats van dat de markt bij de gemeente komt met voorstellen, wordt geopperd om sneller vragen bij de markt neer te leggen. In aanvulling op deze uitspraak wordt genoemd dat gemeente een beperktere rol zou moeten hebben in gebiedsontwikkeling. De rol van de gemeente zou meer toetsend moeten zijn;

- meer een bottom-up benadering. Geopperd wordt om woningen meer casco op te leveren, zodat bewoners zelf de woning kunnen inrichten. Daarnaast dienen de woonbehoeften van de toekomstige bewoners beter in kaart te worden gebracht.

4

WONINGTYPE BIJ INBREIDING

Het college heeft de ambitie om het bouwtempo te verhogen. Een belangrijke vraag die bij het verhogen van het bouwtempo hoort is welk woonmilieu Meppel wil nastreven. De keuze voor een bepaald woonmilieu is mede afhankelijk van of sprake is van inbreiding of uitbreiding. Zo is het stationsgebied van Meppel aangeduid als geschikte inbreidingslocatie voor wonen en verstedelijking. Uit opgehaalde data uit de vragenronde aan stakeholders bleek dat verschillend wordt gedacht over hoe dit gebied kan worden vormgegeven, qua functies en soorten woningen. In het algemeen komt uit de opgehaalde data naar voren dat een mix aan woningbouwtypes wenselijk is, omdat dit kan bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk. Maar hoe verhoudt dit zich tot de bestaande typologieën rondom inbreidingslocaties? Aan de deelnemers is de stelling 'bij inbreiding kiezen we voor een ander type woning dan in de omgeving aanwezig is' voorgelegd.

Meegegeven aandachtspunten

- het belang van diversiteit een wijk werd erkend, differentiatie aan woningtypen zou daarvoor een middel kunnen zijn, maar moet geen doel op zich worden;
- de locatie is bepalend voor de doelgroep en de soort te bouwen woningen. Daarnaast is het type woning ook bepalend voor de doelgroep;
- investeer in het realiseren vaneen gedragen langetermijnvisie per wijk, met een duidelijke stip op de horizon. Dit werd voorheen gedaan, maar tegenwoordig niet meer. Met een langetermijnvisie zorg je ervoor dat het voor iedereen duidelijk is waar je heen wilt met de wijk en voorkom je dat er woningen worden toegevoegd die niet passen, niet goed aansluiten;
- er liggen veel kansen in de herontwikkeling van bestaande panden;
- wees duidelijk als gemeente over de opgave;
- realiseer ook kleinere nieuwbouw, welke toekomstgericht is en waar mogelijk circulair;
- het is belangrijk dat ook voorzieningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de behoefte van de inwoners van de wijk, met name als bijvoorbeeld woon-zorg woningen worden gerealiseerd dienen er ook andere zorgvoorzieningen in de omgeving te zijn;
- aanwezigheid van zorg binnen een wijk is van belang;
- waak ervoor om te bouwen voor de huidige vraag. De vraag veranderd snel en bouwprocessen duren lang. Tegen de tijd dat het gerealiseerd is kan de vraag veranderd zijn;
- onderzoek opties voor modulaire woningen, waarbij woningen gemakkelijk samengevoegd of gesplitst kunnen worden;
- richt op de omgeving van de wijk voor de samenstelling van woningtypologieën.

5

ENERGIENEUTRAAL ALS UITGANGSPUNT

Ook de gemeente Meppel moet de transitie maken naar een fossielvrije, circulaire en klimaatrobuuste samenleving. Gedeeltelijk bestaat deze transitie uit het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Voor nieuwbouw gelden reeds duurzaamheidsnormen (zoals de BENG-normen). Echter, ook voor nieuwbouw geldt dat een verdere verduurzaming kan worden aangejaagd. Maar kan een verdere verduurzaming van woningen en de leefomgeving samen gaan met het verhogen van het bouwtempo en de betaalbaarheid van woningen? Uit de opgehaalde data van de belronde en de vragenlijst wordt duidelijk dat de meningen verschillen over het al dan niet maken van concessies. Hierbij gaat het om concessies in grondprijs en gemeentelijk beleid, kwaliteit/duurzaamheid en bouwkosten, verkoopprijs en betaalbaarheid. Aan de deelnemers is de stelling 'energieneutraal is ons uitgangspunt (ook als dit ten koste gaat van bouwkosten, versnellen, betaalbaarheid etc.)' voorgelegd.

Oplossingen zonder het maken van concessies

- bij het investeren in duurzaamheid worden kosten naar voren gehaald en daarmee gaan de bouwkosten omhoog. De levenscycluskosten gaan echter omlaag. De hogere aanvangskosten bij de bouw kunnen worden opgevangen door kleiner te bouwen, waarmee de bouwkosten weer worden verlaagd;
- opzetten van een programma, zodat kan worden geïnvesteerd in verduurzaming, vergroening en leefbaarheid. Er is juist een wisselwerking tussen verstedelijking en duurzaamheid;
- bieden van een betaalbaarheidsperspectief. De bewoners moeten daarbij in stappen worden gefaciliteerd. Vooral de onderkant van de samenleving, die geen geld heeft om te investeren;
- het is een collectieve verantwoordelijkheid van de gemeente, energiebedrijven, woningbouwcorporaties en de bewoners;
- instellen van een energiefonds in te stellen, waarbij de zwaarste schouders de zwaarste lasten dragen. Met een energiefonds zijn de regering en energiebedrijven nu mee bezig;
- afschaffing van de verhuurdersheffing. Daardoor kunnen corporaties meer investeren in duurzaamheid. De grootste uitdaging is om dit financieel, technisch (schaarste aan materiaal) en organisatorisch (schaarste aan personeel) mogelijk te maken;
- componentgewijze aanpak in plaats van het grootschalig renoveren (inclusief het verduurzamen daarvan), waardoor in relatief veel huurwoningen gelijktijdig stappen kunnen worden gezet;
- vraagt om een integrale benadering van het duurzaamheidsvraagstuk;
- begin met het dak te isoleren in plaats van er eerst zonnepanelen op te leggen;
- wijs op bestaande leningsmogelijkheden of biedt renteloze leningen aan voor duurzaamheidsmaatregelen;
- open een informatieloket;
- kleiner bouwen, zodat minder materialen zijn benodigd en de betaalbaarheid minder onder druk komt te staan;
- bieden van perspectief, zodat er vertrouwen ontstaat om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen;
- begin met het verduurzamen van starterswoningen en woningen voor ouderen. Bij deze groepen ontbreekt vaak de financiële mogelijkheid.