

**REACTIENOTA ZIENSWIJZES
ADDENDUM EN BELEIDSPROGRAMMA 'WONEN IN DE STAD'
DECEMBER 2024**

INHOUDSOPGAVE

Dit is een reactienota op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp addendum omgevingsvisie en beleidsprogramma 'Wonen in de stad'. Beide documenten hebben in de periode vanaf 3 oktober tot 13 november 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Reactie zienswijze 1, woningcorporatie Elkien, 11-11-2024	Blz. 04
Reactie zienswijze 2, verkeerscommissie Bloemenbuurt/ Oldegalileën, 1-11-2024	Blz. 06
Reactie zienswijze 3, Dagelijks Bestuur van vereniging PEL, Leeuwarden, 12-11-2024	Blz. 08

REACTIE ZIENSWIJZE 1

Inzender: Woningcorporatie Elkien

Datum: 11-11-2024

Wij mochten van u een heldere presentatie en een helder beleidskader “Wonen in de stad” ontvangen, waarvoor onze dank. “Wonen in de stad” bevat een duidelijke visie op Leeuwarden en haar mogelijke ontwikkelingen. Daarbij is een helder kader geschetst. Een plan, dat indien het werkelijkheid wordt, een prachtige stad oplevert. Het is ook een ambitieus plan en de richtingen die gegeven worden kunnen zeer bepalend zijn voor ons als corporatie. Daarom maken we graag gebruik van de gelegenheid om onze reactie te geven op het beleidskader “Wonen in de stad”.

Vuistregels

Algemeen

Als corporatie bouwen we voor mensen met de kleinste portemonnee. We willen dat deze woningen betaalbaar blijven voor deze doelgroep. De huur die we voor deze woningen vragen is dan ook beperkt, ook door regelgeving. Dit betekent enerzijds dat we te maken hebben met een specifieke doelgroep. Het betekent ook dat we de bouwkosten moeten zien te beheersen. Met de genoemde vuistregels denken wij niet altijd aan de wensen van de doelgroep te kunnen voldoen en vrezen wij een stijging van de bouwkosten en dat maakt dat de uitgangspunten niet passen en niet betaalbaar zijn. We gaan ervanuit dat plannen op hun merites worden beoordeeld. Daar waar deze vuistregels worden toegepast moet het ook daadwerkelijk een meerwaarde hebben. Mogen we ervan uitgaan, en dat zien we graag bevestigd, dat de vuistregels niet een voorwaarde zijn, maar een mogelijk gewenste denkrichting?

Vraag 1. De vuistregels zijn inderdaad richtinggevend, en geen harde voorwaarden. Doel van de vuistregels is om meer integraal naar de woningbouwopgave te kijken, ook bij het ontwerp van betaalbare woningen. De nadruk ligt op het benutten van slimme koppelkansen, dat niet per se tot hogere bouwkosten hoeft te leiden.

De meeste vuistregels zijn een vertaling van wat we als gemeente al aan ambities in de verschillende beleidskaders en programma's hebben vastgelegd. Denk bijvoorbeeld aan de ambities in het programma volhoudbaar, met doelstellingen ten aanzien van circulair bouwen. De vuistregels zijn dus veelal een geheugensteun aan de voorkant van het ontwerpproces, om aan te geven wat we als gemeente belangrijk vinden.

We realiseren ons dat er niet op elk aspect een koppelkans te maken is of dat sommige vuistregels in een bepaalde context minder of niet relevant kunnen zijn. Het is aan ontwikkelaars en corporaties om daarin een goede afweging te maken.

Betalbare stad

Er wordt uitgegaan van 30% sociale huurwoningen bij nieuwbouwplannen en nieuw te bouwen wijken. De gedachte van de ongedeelde stad zit daarachter. Er bestaat echter ook de mogelijkheid om te differentiëren. Vanuit de landelijke overheid wordt een gemiddelde van 30% mogelijk gemaakt. Wordt ook overwogen gebruik te maken van deze mogelijkheid? Met name voor locaties in dorpen en locaties in de stad die dicht tegen een buurt aanliggen met veel sociale huurwoningen kan 30% sociale huur niet passend zijn.

Vraag 2. Bij het toevoegen van 30% sociale huurwoningen houden we inderdaad rekening met de context:

- In wijken met minder dan 30% sociale huur dient het woonprogramma uit 30% uit sociale huurwoningen en 40% uit betaalbare koopwoningen of middenhuur te bestaan. Daarnaast zijn hier ook zogeheten 'standalone' woningbouwplannen van de corporaties toegestaan, waar 100% sociale huur wordt toegevoegd.
- In wijken met 30% sociale huur of meer en de binnenstad is de enige restrictie dat het woonprogramma géén sociale huur bevat. Uitzondering hierbij is het toevoegen van extra woningen op de eigen gronden van de woningcorporaties zelf.

In het uitvoeringsprogramma betaalbaar wonen (Q2 2025) komen we terug op de aanpak in de dorpen. Dit beleidsdocument richt zich alleen op de stad.

Veelzijdige stad

Gevraagd wordt om variatie in plattegronden binnen één complex, om te bereiken dat er een mix aan huishoudens gehuisvest kan worden. De vraag is of een mix binnen een wooncomplex wenselijk is. Vanuit de praktijk zien we dat het wonen van doelgroepen met eenzelfde leefstijl in één complex meestal meer tevredenheid oplevert dan wanneer er gemixt gewoond wordt. We zijn dan ook om deze reden geen voorstander van deze vuistregel op complexniveau. Daarbij werkt deze vuistregel kostenverhogend. Elkien is voorstander van een mix op buurt of wijkniveau mede omdat dit bijdraagt aan de leefbaarheid.

Vraag 3: Het beleid 'wonen in de stad' is naast een kwantitatief kader, een pleidooi om de kwaliteit van wonen te verbeteren. In de praktijk zien we dat de plattegronden van woningen steeds meer op elkaar gaan lijken (Onderzoek Zwarte Hond, Out There).¹ Terwijl gezinssamenstellingen steeds diverser worden. Een gevaar van een veelheid aan eentonige plattegronden is dat we als stad de rijkdom aan variatie verliezen. En dat staat haaks op onze ambitie om een veelzijdige stad te zijn.

Het bieden van een divers aanbod zien we als een gezamenlijk verantwoordelijkheid, samen met corporaties en ontwikkelaars. In de vuistregels beschrijven we daarom dat we bij voorkeur bij elke ontwikkeling die variatie graag terugzien.

Compacte stad

Bij het thema compacte stad wordt gekeken naar onder andere verdichten, mengen van functies, ontmoeten, mobiliteit, ruimte voor groen en blauw. Een hoeveelheid van (gedetailleerde) vuistregels. De toepassing van deze vuistregels binnen de te bouwen complexen en voor de doelgroep waar wij als corporatie voor staan, vraagt om heel veel maatwerk en daarmee ook om uitzonderingen. Als het gaat om klimaat adaptief en het realiseren van biodiversiteit zien wij zeker een rol weggelegd voor ons als corporatie. De gewenste oplossingen voor een compacte stad zullen ook realistisch moeten zijn. Ook hier gaan we ervanuit dat de vuistregels een denkrichting zijn in plaats van een voorwaarde. Ook dit zien we graag bevestigd.

Vraag 4: Zie antwoord bij vraag 1.

Tot slot

Per woonmilieu wordt een verdere uitwerking gegeven van de toe te passen vuistregels. Bovenstaande bevindingen zijn dan ook van toepassing op deze uitwerking naar woonmilieus. Daarnaast worden concrete aantallen woningen genoemd die mogelijk te realiseren zijn. We worden graag betrokken bij een verdere uitwerking van woonmilieus in wijken.

Vraag 5: We nodigen de corporaties graag uit om mee te denken.

¹ <https://dezwartehond.nl/projecten/out-there-4/>

REACTIE ZIENSWIJZE 2

Inzender: Verkeerscommissie Bloemenbuurt/ Oldegalileën

Datum: 1-11-2024

Goedendag,

Onlangs ben ik bij de bijeenkomst geweest over “wonen in de stad”. Op mijn opmerking dat het aantal auto’s dan verdubbeld werd als volgt gereageerd;

- Men gaat ervan uit dat tot 2040 minder auto’s komen
- Dat men eerder die week het mobiliteitsplan had besproken (hier werd inhoudelijk verder niet op ingegaan)
- Dat men moet gaan parkeren op eigen terrein en dat er geen vergunning wordt afgegeven.

Dat laatste staat ook in het beleidsprogramma Wonen in de Stad (Deel B) “geen vergunning mogelijk ” blz 18.

Echter is in veel gebieden in Oud Oost, waaronder het Cambuurplein waar men wil gaan bouwen, is geen vergunning noodzakelijk om te parkeren in de openbare ruimte. Betekend dit dat bewoners van nieuw te bouwen woningen daar gewoon vrij mogen blijven parkeren?

Vraag 1. Het één (geen vergunning) kan inderdaad niet zonder het ander (dan niet gratis parkeren in de openbare ruimte). We waren in deze conceptversie al aan voorsorteren op een nieuwe aanpak qua parkeernormen, maar dat was bij nader inzien wat te voorbarig. De parkeernormen worden op het moment van schrijven herzien; de vuistregel passen dan ook hierop aan.

De ambities ten aanzien van de compacte stad zoals parkeren op eigen terrein voor gebieden met veel parkeerdruk, zijn ongewijzigd. Maar waar en op welke wijze, komen we samen met de collega’s van mobiliteit op terug (verwachting: Q1 2025).

Het beleidskader mobiliteit kunt u vinden op de website van de gemeente Leeuwarden.

In "wonen in de stad deel B" hoofdstuk 4.7 (bijlage) staat vermeld dat bij de ambitie compacte stad: duurzame mobiliteit: Er geen parkeereis is. Parkeren op eigen terrein mag, in de openbare ruimte is een vergunning niet mogelijk. Gaat men er vanuit gaat dat het aantal auto's in een wijk niet zal toenemen door de nieuwbouw? Of wordt voor alle nieuwbouw parkeren op eigen terrein gerealiseerd?

Vraag 2. Als er meer woningen worden toegevoegd, betekent dat normaliter ook meer vraag naar parkeerplekken. Maar in de binnenstad en de stadswijken, zoals de Bloemenbuurt, zijn we ons ervan bewust dat de parkeerdruk al hoog is. Delen van deze stadsdelen lenen zich wel voor toevoegen van meer woningen, maar veelal niet voor meer auto’s in de openbare ruimte.

In navolging van het beleid ‘wonen in de stad’ en het recent vastgestelde ‘beleidskader mobiliteit 2040’ wordt het parkeerbeleid per stadsdeel daarom op dit moment herzien. Dit kan betekenen dat in delen van de stad alleen parkeren op het eigen terrein of het huren van een plek in een zogeheten parkeerhub mogelijk is.

NB In de binnenstad zijn de afgelopen 5 jaar ruim 900 zelfstandige woonruimtes zonder extra parkeervergunning in de openbare ruimte toegevoegd. Aan

ontwikkelaars is consequent bij elke ontwikkeling in de binnenstad vooraf aangegeven dat parkeren alleen op eigen terrein mogelijk is/er geen vergunningen voor parkeren in de openbare ruimte werden afgegeven.

Het ontwikkelen van extra woningen hoeft dus niet per se tot extra parkeerdruk te leiden, als we als gemeente aan de voorkant van een proces maar duidelijk bent over de mogelijkheden in de buurt/wijk.

Hoe wordt er vanuit de gemeente gedacht over de gebieden waarin een vergunningsplicht geldt, waar men dus geen vergunning meer krijgt bij nieuwbouw, om de parkeeroverlast/ parkeerdruk in omringende wijken te beperken? Wanneer men in eigen wijk niet meer kan/mag parkeren en de wijk ernaast geen vergunningsplicht heeft zal in laatstgenoemde wijk de parkeerdruk toenemen door "gastparkeerders". Zoals de gastparkeerders met bestemming centrum die in de Oldegaleilëen/ Bloemenbuurt gratis komen parkeren.

Vraag 3. Dit zogeheten waterbedeffect is inderdaad een bekend fenomeen, en een terechte zorg: Dat bij het aanscherpen van het parkeerbeleid in een bepaald gebied het gevolg is dat problemen in de naastgelegen gebieden verergeren.

De collega's van mobiliteit die werken aan het nieuwe parkeerbeleid, kijken naar de effecten op schaal van de hele stad. Soms is enig waterbedeffect niet te voorkomen; dat geldt voor elke vergunning die alleen in een bepaald gebied geldt. Maar waar mogelijk, houden ze rekening met dat ingrepen in de ene wijk niet de problemen in de andere wijk versterken.

Verkeerscommissie Bloemenbuurt/ Oldegaleilëen
Wijkpanel Bloemenbuurt/ Oldegaleilëen

REACTIE ZIENSWIJZE 3

Inzender: vereniging PEL

Datum: 12-11-2024

Beleidsprogramma Wonen in de stad Deel A + B + Addendum

Het is ondoenlijk om gedetailleerd het hele Beleidsprogramma van een reactie te voorzien. Daarom zijn een aantal thema's eruit gelicht, zoals:

a. Meer variatie aan woningen per buurt. Grote buurten met slechts 1 of 2 typen woningen zoals verzeen in de wederopbouwperiode zijn kennelijk nu niet langer gewenst. Dit heeft vooral te maken met leefbaarheid, waarbij de vraag rijst: waarom ging het op dat punt in de 50'er en 60'er jaren WEL goed in dergelijke wijken en als in dergelijke wijk lager betaalden wonen, wat uiteraard met de huurhoogte samenhangt, kan men zich afvragen wat er eigenlijk mis is met een goede arbeiderswijk en wat er dan exact misging qua woonklimaat in sommige wijken? Een grondige analyse die zich uitstrekt vanaf de wederopbouwperiode tot nu m.b.t. de vraag welke oorzaken hieraan ten grondslag liggen zou wenselijk zijn. En begin dan eens "*van onder op*" door de bewoners zelf hun mening te vragen in plaats van onderzoeken te houden "*over u en zonder u*" zoals al te vaak voorkomt.

Vraag 1: Er zijn tal van onderzoeken waarin een grondige analyse van de kwaliteiten en problemen van wederopbouwwijken en andere type arbeiderswijken is geanalyseerd. Met en zonder inwoners.

Een greep uit onderzoeken:

- 'De waarde van wederopbouwwijken', Nicis Institute, T. Lupi en F. Wassenberg.
- 'Inhoud geven aan de gemengde wijk', Matthijs Uytterlinde (Verwey-Jonker Instituut) Jeroen van der Velden (Platform31) Radboud Engbersen (Movisie)²
- 'De gemengde wijk als tussenstap naar de inclusieve wijk', Emre Can (Platform31), Machteld Hooyman (Platform31), Lotte Thissen (Movisie), Emiel Stobbe (Movisie)³

Daarnaast toetsen we vanuit onze jaarlijkse inwonersenquête de (on)tevredenheid van bewoners over hun leefomgeving en geeft de leefbarometer⁴ een goede indruk op basis van meer dan 50 parameters hoe de buurt ervoor staat.

Wij bouwen met ons beleid voort op de uitkomsten van deze analyses. Daarnaast is participatie met de omgeving een belangrijke voorwaarde om te kunnen bouwen in de stad. Omwonenden en belangenpartijen dienen bij het begin van het proces de mogelijkheid te hebben om mee te denken.

b. Spreiding van "betaalbare woningen". Waarom? Zijn mensen met weinig geld die aangewezen zijn op betaalbare huurwoningen in de ogen van de overheid veroorzakers van sociale problemen zodat ze het beste maar zoveel mogelijk over de stad verspreid kunnen worden teneinde gettovorming te voorkomen?! Het Beleidsprogramma stelt echter dat het er om gaat dat je ook met weinig inkomen in elke buurt moet kunnen wonen waar je wilt, omdat in elke buurt ook

² https://www.wijkwijzer.org/wp-content/uploads/2024/09/WijkWijzer_Inhoud-geven-aan-de-gemengde-wijk.pdf

³ <https://www.movisie.nl/sites/movisie.nl/files/2023-07/De-gemengde-wijk-als-tussenstap-naar-de-inclusieve-wijk.pdf>

⁴ <https://www.leefbaarometer.nl/kaart>

betaalbare woningen staan. Dat lijkt ons in uitbreidingsgebieden realiseerbaar mits de gemeente dit met de lokale corporaties weet vast te leggen, bijv. voor het Middelsee nieuwbouw gebied.

Het Beleidsprogramma gaat er van uit dat wijken waar meer dan 30% "sociale" huurwoningen staan, deels (of helemaal) gesloopt moeten worden om maar aan dat maximum van 30% te komen. De prijs die je betaalt om dat te realiseren is hoog en leidt zoals zo vaak ook in het verleden tot massale sloop in de goedkopere wijken. Anderzijds om het bot te zeggen, bestaat een deel van de bewoners van sociale huurwoningen uit mensen met problemen en hier en daar wat aso, die een halve straat kunnen verpesten. Maar ook die moeten ERGENS wonen... Bij ernstige situaties in een hufterproof container woning? (Sommige steden hebben dat)

Vraag 2: Wij vinden het inderdaad belangrijk dat iedereen, ook diegenen met een bescheiden beurs, wat te kiezen heeft en niet op slechts één of twee delen van de stad is aangewezen. Het beleid is er daarom op gericht dat we in wijken met minder dan 30% sociale huurwoningen, méér sociale huur- en betaalbare woningen toevoegen. En in wijken waar er al 30% sociale huurwoningen is, stimuleren we om juist andere segmenten toevoegen.

We maken afspraken met lokale corporaties om meer sociale huurwoningen te realiseren. Zij voegen onder andere woningen toe in Middelsee en in Spoordok.

In wijken met meer dan 30% sociale huurwoningen gaan we géén huurwoningen slopen om naar 30% sociale huur in elke wijk toe te werken. We voegen bij voorkeur juist woningen toe die een aanvulling zijn op het aanbod in de wijk. We streven naar gemengde buurten, maar niet per se naar een uniforme opbouw van segmenten per buurt.

Overigens is het streven naar meer gemengde buurten niet nieuw: In de Volkshuisvestingsvisie van de Gemeente Leeuwarden uit 2021 is al de ambitie uitgesproken voor een ongedeelde stad. Met dit beleidsdocument bouwen we op dit uitgangspunt voort.

Maar je kunt de woningen niet als "schuldigen" aanwijzen voor problemen omdat ze relatief goedkoop zijn: daar wonen omdat je weinig geld hebt wil nog niet zeggen dat diegene niet deugt. Het probleem zit bij sommige mensen, zonder dat iedereen met weinig geld gegeneraliseerd wordt als sociaal zwak.

Echter: voor sommigen met sociale problemen ontbreekt een vorm van begeleid wonen waarbij vanuit het maatschappelijk werk een oogje in het zeil wordt gehouden of waarbij iemand beter in een beschermde woonvorm zou kunnen wonen. Veel problemen liggen echter noch uitsluitend aan iemand zelf noch uitsluitend aan "de maatschappij" (neem bijv. de toeslagen affaire) maar ontstaan door de interactie tussen beide. *(Het maakt ook uit waar je geboren bent. Sommigen staan meteen al op achterstand)* Deels wijken waar het niet goed wonen is, ook ontstaan door het falen van enige vorm van (maatschappelijke) hulpverlening. En wat betreft de openbare ruimte in een buurt: de gemeente zou in die wijken intensiever en vaker schoon moeten maken: rotzooi trekt rotzooi aan. En tenslotte dragen ook huisjesmelkers de schuld van een deel van de problematiek in de arme wijken door hun huizen te laten verkrotten en woekerprijzen te vragen, terwijl veel huurders hun rechten niet kennen. Het PEL is daarom blij met de per 1/7/24 ingegane Huisvestingsverordening en we hopen op een adequaat handhavingsbeleid, wat o.i. wel iets mag kosten.

Vraag 3: Helemaal eens dat enkel een goedkope woningvoorraad niet de oorzaak is of je in een buurt wel of niet goed kunt wonen. Wel is er een sterke correlatie

tussen een woningvoorraad, sociaaleconomische status en de leefbaarheid van een buurt. In Leeuwarden wonen in de buurten met relatief veel goedkope woningen meer inwoners met een lage sociale economische status dan elders. In deze buurten wordt doorgaans meer overlast en onveiligheid gemeten en minder sociale samenhang ervaren. Hierdoor zijn bewoners in deze buurten vaker ontevreden over hun leefomgeving en kansen op verbetering. Dit blijkt ook uit onze jaarlijkse inwonersenquête.

Ten aanzien van de andere aangedragen onderdelen:

- In samenwerking met Omrin werken we aan het project 'Af van afval', waar er intensief aan het afvalprobleem in de wijken wordt gewerkt
- Goed te horen dat de invoering van de Huisvestingsverordening wordt gewaardeerd. We zijn nu druk bezig met het uitvoeren/aanscherpen van nieuwe toezichthoudende taken.
- In het kader van de nieuwe Wet Goed Verhuurderschap heeft de gemeente een meldpunt opgericht, waar huurders zich kunnen melden als er misstanden zijn. De gemeente kan handhaven als het gedrag van de verhuurder niet wettelijk geoorloofd is.

c. Kwaliteitsverbetering woningen en woonomgeving. Goed idee, maar gaan particuliere verhuurders en de grotere beleggers dat doen? Laatstgenoemden stoten veelal hun nieuwbouw na 25 jaar af richting het B-circuit. Woonomgeving: de gemeente zelf is hiervoor verantwoordelijk. Opmerking: als we de schetsen voor Spoordok zien met heel veel groenzones, hopen we dat de gemeente t.z.t. voldoende budget begroot voor behoorlijk onderhoud van deze groenvoorzieningen.

Vraag 4. Ook voor particuliere verhuurders is er noodzaak om te denken aan de lange termijn. Zo mogen zij net als woningcorporaties vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Dit maakt deel uit van de nieuwe verduurzamingsplannen die door het rijk zijn opgelegd.

De vuistregels zijn er om kwaliteitsverbetering te borgen. Als de plannen er niet aan voldoen, moet dit door de ontwikkelaar worden onderbouwd.

d. Een "breder palet aan doelgroepen in de stad". Dat zou dan de "leefbaarheid" ten goede komen en daar moeten dan "jonge werkenden" en "jonge gezinnen" voor zorgen vindt de gemeente. Onder jonge werkenden zijn ook heel veel alleenstaanden.

Vraag 5. Daar zijn we ons inderdaad van bewust, daarom vinden we het belangrijk om voldoende woningen toe te voegen die betaalbaar zijn en passen bij de doelgroep jonge alleenstaanden.

e. Uitbreiding studentenhuisvesting. Waarom gebeurt er dan al jaren niets met het leegstaande kantoor van de belastingdienst aan de Tesselschadestraat (actie SP-jongeren) terwijl naar het lijkt projectontwikkelaars maar binnen hoeven te wandelen om hun projecten gerealiseerd te krijgen? (En de Tesselschadestraat en de Harlingervaart in een "goudkust" te veranderen.)

Vraag 6. Het belastingdienstkantoor is in eigendom van het rijk. Het rijk is voornemens het pand in 2025 in de verkoop te doen. De gemeente werkt graag aan mee aan nieuwe invulling van het pand.

f. Meer "gemengde wijken" realiseren.

Wat is het doel daarvan?

a. Leefbaarheid in wijk bevorderen? Door gemengd bouwen ontstaat ook gemengd (samen)leven? Al in 1998 verscheen het onderzoek "Integratie door differentiatie" van Duyvendak en Kleinhans (op internet is nog veel meer recent materiaal te vinden) waaruit bleek dat de effecten maar klein zijn. Ook nadat in Heechterp de maisonnetteflats en het winkelcentrum gesloopt waren en vervangen door koopwoningen, bleven dat duurte-eilandjes, gescheiden van de rest van de wijk.

b. Iedereen ongeacht inkomen, moet in elke wijk kunnen wonen? Zo ja, waarom? De prijs daarvan - in wijken waar nu nog meer dan 30% reguliere (de term sociale huurwoningen is achterhaald want zo sociaal zijn de huurprijzen niet meer) huurwoningen zijn - is te hoog: om daar ook "midden" huur en koopwoningen te realiseren. **Want dit betekent simpelweg sloop om die bouwruimte te krijgen. Het betekent ook dat het nog onhaalbaarder wordt om de gewenste productie aantallen nieuwbouwwoningen te halen. Bovendien komen er meestal minder reguliere huurwoningen terug en vooral lagere aantallen flats, waar vooral kleine huishoudens het van moeten hebben, tenzij het (m.n. in oudere stadswijken) een v.m. kleine eengezinswoning is.** (In feite gaat dit in tegen de demografische ontwikkeling in Nederland)

Conclusie: zowel doelstelling a als b heeft consequenties: in nieuwbouw is dit soort "mix" indien men daarin gelooft, wel te realiseren, in bestaande wijken niet, tenzij het leidt tot massale sloop van reguliere huurwoningen van de corporaties zoals in Schieringen-Oost, Heechterp en de flats in het Valeriuskwartier.

Vraag 7. Zie antwoord bij vraag 1 en 2 over nut en noodzaak van de gemengde wijken.

Met als toevoeging: In de bestaande wijken van Leeuwarden Oost staan de komende jaren ruim 900 nieuwe woningen gepland (minus sloop). 80% van deze plannen is op dit moment vergund, en gaat dus sowieso gerealiseerd worden en de rest van de plannen loopt. Dus ook binnen de bestaande grenzen van de stad is nog veel ruimte voor extra woningen, zonder dat daar extra woningen voor gesloopt dienen te worden.

Daarnaast: Om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden binnen de stad, gaan we onder andere aan de slag met een verdichtingsstudie voor Leeuwarden Oost: Waar en op welke wijze kunnen er extra woningen in de wijken worden ingepast (en waar juist niet)? En onder welke voorwaarden?

g. Minstens 30% reguliere huur in nieuw te bouwen wijken. Wij vinden dat de grootste woningnood zit bij de beschikbaarheid van reguliere huurwoningen. (Maar pas toen de middenklasse hier ook mee te maken kreeg werd men wakker.) **Daarom pleiten wij voor een inhaalslag om dit percentage tijdelijk zo hoog mogelijk te maken. Het is vreemd dat als daar de druk op dat marktsegment het hoogste is, dan 70% van de woningen uit midden huur (in feite dure huur) en koopwoningen zou moeten bestaan. Speelt nu de "mix" filosofie plotseling geen rol meer nu het gaat over "duur"?!** Anders gezegd: voor 70% wordt het oplossen van de woningnood aan "de markt" overgelaten, ofwel aan (grote) beleggers en particuliere verhuurders. Zij gaan echter voor winst en "rendement", niet voor het oplossen van de woningnood. Het is onrealistisch om van hen op dat punt enige verwachtingen te hebben. **Bovendien wordt op deze wijze genegeerd dat Leeuwarden qua inkomsten per huishouden voor een flink deel een straatarme stad is en dat sommige wijken in de armoede top tien qua wijken in Nederland staan.** (Die sloop je dan dus gewoon en verplaatst de bewoners...)

Wij vinden: Woningnood is een politieke keuze!

Opmerking betreffende 30% reguliere huur en 70% duurdere huur en koop: het lijkt alsof alles in een soort "gelijkheidsmodel" geperst moet worden waarbij alle wijken een min of meer gelijke woningtype samenstelling moeten hebben qua grootte, prijsklassen en huur- en koopwoning verhoudingen. Hierbij gevoegd het idee dat de stad "verdicht" moet worden qua bebouwing, betekent, dat er minder in uitbreidingsgebieden gebouwd gaat worden, **waar nu juist het "mixen" idee niet leidt tot het slopen van veel betaalbare huurwoningen.** *[Hoewel we in uitbreidingsgebied Middelsee vooral dure ééngezins koopwoningen zien verrijzen en dure koopappartementen met "penthouses" tot een miljoen euro... Zijn uitbreidingswijken vooral een speeltuin voor projectontwikkelaars? En waarin ergens in de marge nog een blokje reguliere huurwoningen van een corporatie komt?]*

Conclusie: Het voornaamste bezwaar tegen het "mixen" zit bij de bestaande bouw waar dat leidt tot sloop van hele wijken. Daar is meer en betere maatschappelijke hulp gewenst in plaats van spreiding van problemen. Indien er de overtuiging bestaat dat "mixen" helpt, kan dat probleemloos in uitbreidingsgebieden en bij (losse) nieuwbouwplannen qua variatie wat betreft zowel het aantal vierkante meters als het aantal kamers.

Vraag 8: Daar waar delen van buurten gesloopt worden, worden er tenminste evenveel woningen terug gebouwd. Maar liever nog méér woningen toegevoegd, om de forse huishoudensgroei een plek in de stad te geven. Het streven naar gemengde buurten gaat dus niet koste van het aantal sociale huurwoningen. Het doel is juist om het aantal sociale huurwoningen op schaal van de stad fors uit te breiden.

Zie antwoord bij vraag 1 en 2 over nut en noodzaak van de gemengde wijken.

h. De veelzijdige stad

Per woningbouwplan variatie in type plattegronden

Twee opmerkingen:

1. **Het oude idee al uit 1980 (toenmalige stuurgroep kleine huishoudens) is nog steeds bruikbaar:** laagbouw met variërende beukmaten minimaal 5.10 meter conform het Beleidsprogramma (breedte woning) zodat grotere en kleinere laagbouw ontstaat in rijtjeswoningen. Omdat ook bij kleine huishoudens niet iedereen een "flat mens" is maar liever laagbouw heeft met een tuintje.

Vraag 9. Met oog op de omvangrijke woningbouwopgave en duurzaam ruimtegebruik zetten we de komende jaren vooral in op gestapelde bouw. Hiermee kunnen we meer huishoudens huisvesten in de stad, en bovendien een meer betaalbaar aanbod genereren.

2. **minimale woninggrootte:** (blz. 61/62 + 62/62 Deel A en blz. 5 Deel B) De minimale woninggrootte was 65 vierkante meter, hoewel er al naar het uitkwam de hand mee werd gelicht (nieuwbouw Elkien Sweelinckstraat, woningen in binnenstad) en PEL was voorstander van die minimumnorm en tegen "studio's" en kippenhokken omdat deze o.i. geen toekomstwaarde hebben. Het zijn de krotten van de toekomst. De gemeente meent echter de veelal particuliere kippenhok bouwers tegemoet te moeten komen door de minimumnorm te verlagen tot 50 vierkante meter.

Dit wordt echter verkocht als: 65 = 50 ... Gewoon even groot... Eerder werd uitgegaan van het BVO, het bruto vloeroppervlak. (zie deel A 61/62) Je meet dan de buitenomtrek van de woning. Nu wil men uitgaan van GO, het

gebruiksoppervlak (zie deel A 62/62) Dat komt erop neer dat men de vloeroppervlakte meet tussen alle wanden.

Conclusie: alle wanden samen van een woning, of het nu de buitenwanden zijn of de tussenwanden tussen de ruimten nemen samen een oppervlakte in van 15 vierkante meter... En dus is 65 vierkante meter volgens de gemeente gelijk aan 50 vierkante meter... De gemeentelijke meetmethoden zijn de onze niet! Deze norm moet 65 vierkante meter blijven.

Vraag 10: Eerder hanteerden we inderdaad 65 m² BVO (bruto vloeroppervlak) als minimale woninggrootte. Om meer grip te krijgen op de woonkwaliteit, is het voorstel om dit aan te passen naar 50 m² GO (gebruiksoppervlakte). Bij laatstgenoemde worden alleen de vierkante meters gerekend die daadwerkelijk gebruikt kunnen worden, dus exclusief technische ruimtes en lage ruimtes <1,5m.

We vinden het belangrijk dat een woning voldoende ruimte biedt én een buitenruimte heeft. Bij een woning vanaf 50 m² GBO is er voldoende ruimte voor tenminste een woonkamer met keuken, een aparte slaapgedeelte en badruimte. Daarnaast is vanaf die grens een privé buitenruimte volgens bouwbesluit verplicht.

Bij de grens van 65 m² BVO hebben we die sturing niet; het bruto vloeroppervlak is geen garantie van wat uiteindelijk het gebruiksoppervlak wordt en daarmee ook niet of de woning groot genoeg is en of er een buitenruimte is. Denk aan een woning op een zolderverdieping met veel schuine wanden. Deze woonruimte kan 65 m² BVO groot zijn maar lang niet aan 50 m² gebruiksoppervlakte voldoen. En in het geval de gebruiksoppervlakte <50 m² GO is, hoeft men ook geen buitenruimte erbij te ontwerpen.

i. Doorstroming bevorderen. Op dit moment zit de doorstroming vast omdat er vaak geen andere woning te vinden is. Het gaat er om verhuisketens op gang te brengen. Bijvoorbeeld voor ouderen die zelf vinden dat ze te groot wonen nadat de kinderen de deur uit gingen. Wellicht de bouw van "knarrenhofjes" overwegen? En waar nodig een urgentie geven of vouchers voor verhuishulp, omdat vaak dat laatste problematisch is.

Vraag 11: Doorstroom bevorderen is inderdaad een belangrijk aspect om de woningmarkt beter te laten functioneren. Om dat te bewerkstelligen:

- Programmeren we 10% van de nieuwbouwopgave voor geclusterde woningen voor ouderen en andere kwetsbaren. Een Knarrenhof is één van de vormen van zo'n geclusterde woonvorm.
- Vanuit de wmo wordt reeds verhuishulp geboden.
- De corporaties zetten al een tijd een zogeheten doorstroomconsulent in om ouderen passend te laten wonen, en doorstroom binnen sociale huurwoningen te bewerkstelligen.

j. Tijdelijke woningen voor spoedzoekers. Urgenties niet steeds vaker (gemeente wil meer flexwoningen) "oplossen" door flexwoningen. Waarbij ze - hoewel ze klein zijn - alleenstaanden niet eens als ze "spoedzoeker" zijn, mogen wonen, ondanks beloften van de gemeente naar PEL toe, dat dit veranderd zou worden. Flexwoningen of permanent wonen toestaan op vakantieparken zijn geen echte oplossing voor (dreigende) dak- of thuisloosheid. *[N.B.: het Planbureau voor de Leefomgeving waarschuwde onlangs dat een van de oplossingen om het woningtekort snel aan te pakken de inzet is van flexwoningen. Sinds 2019 stimuleert het Rijk gemeenten actief om flexwoonprojecten te realiseren. Maar de huidige opmars van zeer kleine woningen correspondeert niet met de woonvoorkeuren van een groot deel van de Nederlanders. Dat constateert het Planbureau voor de Leefomgeving.]*

Vraag 12. Flexwoningen zien we inderdaad als een oplossing om het woningtekort op korte termijn te verlichten, en niet als een vervanging van de reguliere

woningbouwopgave. Het voordeel van de flexwoningen is dat we ze sneller kunnen toevoegen dan reguliere woningen, en we op dit moment iets kunnen doen voor de doelgroepen die niet of nauwelijks kunnen uitstromen uit een opvangplek en/of kunnen doorstromen naar reguliere woningen. Hiermee voorkomen we dat deze spoedzoekers in onveilige situatie belanden en/of dakloos worden.

k. Stadsverdichting: inbreiding in plaats van uitbreiding.

Waarom? Terwijl het grootste deel van Nederland benut wordt voor industriële landbouw en veeteelt, moeten we in de stad nog dichter op elkaar wonen? In wiens belang is dit? **Dat wil niet zeggen dat er in de stad niet hier en daar een lege plek opgevuld mag worden, maar wel met mate en terughoudendheid.** In de stad is het in de zomer zomaar 6-7 graden warmer dan op het platteland. Gezien de klimaatverandering moeten ook in een stad open zones en parken/parkjes zijn. Heel compact bouwen is strijdig met eigen doelstellingen zoals klimaat adaptatie. Het percentage 60-70% woningen in de stad bijbouwen is veel te hoog.

Vraag 13. We kiezen voor inbreiding in plaats van uitbreiding om meerdere redenen:

- Om het voorzieningenniveau op peil te houden. De afgelopen jaren is met name in de naoorlogse wijken het aantal personen per huishoudens fors gedaald. Dit betekent dat voorzieningen onder druk komen te staan. Met meer huishoudens in de bestaande wijken, kunnen de voorzieningen blijven bestaan of zelfs uitbreiden. Dit komt de leefbaarheid ten goede.
- Zorgvuldig ruimtegebruik. Juist in het kader van klimaatadaptatie willen we de groene ruimte om de stad voor andere doeleinden dan woningbouw inzetten: voedsel- en energieproductie, wateropvang, biodiversiteit.
- Duurzame mobiliteit stimuleren. Door wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar te programmeren stimuleren we duurzame mobiliteit/minder gebruik van auto's.
- Door in de bestaande stad te ontwikkelen kunnen we slim gebruik maken van bestaande infrastructuur, van nutsvoorzieningen tot wegen.
- Leeuwarden telt een aantal wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Door hier te ontwikkelen, kunnen we deze gebieden een kwaliteitsimpuls geven op meerdere onderdelen; van het versterken van de openbare ruimte tot en met realiseren van meer gemengde buurten.
- Eén van de vuistregels bij woningbouwplannen is dat het plan klimaatadaptief en natuurinclusief ontworpen moet worden. Het toevoegen van woningen in de bestaande stad kan op die manier bijdragen aan de klimaat- en biodiversiteitsopgaven die de gemeente voor de stad heeft.

Tot zover zonder *alles* van een reactie te voorzien een aantal punten die wij als zienswijze naar voren wilden brengen.

Dagelijks Bestuur van vereniging PEL, Leeuwarden, 12/11/2024