# Samenvatting uitkomsten ‘markt’ commissie Ruimte over Uitgangspunten Woonvisie
# Dinsdag 23 mei 2023

Geachte raadsleden,

Bijgaand ontvangt u een samenvatting van de uitkomsten van de markt over de uitgangspunten over de woonvisie. De rode draad per marktkraam is door de betrokken ambtenaren genoteerd. Deze rode draden, aangevuld met de focus die is aangebracht op de praatplaten, zullen uitgewerkt worden in de nieuwe woonvisie.

Bij de plenaire behandeling van het voorstel werd ook gevraagd naar de samenhang tussen wonen en zorg. In de woonzorgvisie komt de nadruk te liggen op waar wonen en zorg elkaar raken. Dit jaar wordt gestart met het maken van een woonzorgvisie en dit zal deels gelijktijdig lopen met het maken van de nieuwe woonvisie. Bij het maken van zowel de woonzorgvisie als de woonvisie zal de samenhang tussen beide de aandacht krijgen.

1. **Passend aanbod bij levensfase**

- Zoek vooral de combinaties, zoals: doorstroom van ouderen naar nieuwbouw en dan de bestaande (achtergebleven) woningen aanpassen of splitsen voor meerdere huishoudens. Ook werden voorbeelden geopperd met woningen plaatsen op een groot erf.
- Men was verrast over de lage bereidheid van ouderen tot verhuizen. Hiermee werd het ieder wel duidelijk dat het een grote opgave is om doorstroom te bevorderen. Financiële prikkel om dit te bewerkstelligen werd hierin als erg belangrijk en noodzakelijk gezien. Ook het vergroten van het aanbod aan keuze woningen waar naar verhuisd kan worden. En het behouden van dezelfde huurprijs.
- Differentiëren per buurt en per buurt kiezen waar je de focus op legt (doorstroming, aanpassing, gericht programmeren) werd positief ontvangen.
- Cijfers en statistieken helpen bij het maken van de keuzes al leverde dat niet voor iedereen een herkenbaar beeld op.
- Belangrijk om eerst onderzoek te doen, waar de belemmeringen voor doorstroom liggen, voordat je hierop inzet.
- Er was brede consensus om de focus op doorstroom te leggen. Met het besef dat er dan ook ingezet moet worden op motiveren.

2. **Kwaliteit aanbod**

- Er is op dit moment nog niet echt sprake van 'aandachtswijken' maar de raad ziet de kwetsbaarheid van benoemde wijken in de combinatie van: eenzijdig aanbod/jaren' 70-'80 bouwkwaliteit/verduurzamingsopgave/inkomensniveau/aandeel particulier bezit. Vroegtijdig vinger aan de pols houden om te voorkomen dat het aandachtswijken worden.
- De raad ziet het belang van het maken van wijkvisies om daarmee de huidige situatie van de wijken in beeld te brengen en de situatie die in de toekomst gewenst is om zodoende de opgave rond de kwaliteit van de bestaande stad helder te krijgen. Op basis van die opgave kan per wijk een wijkaanpak

uitgerold worden. Op deze manier wordt ook duidelijke welke wijken het eerst aandacht vragen.
- Wijkvisies moeten integraal zijn, gaat om de kwaliteit van de voorraad maar zeker ook om de kwaliteit van voorzieningen en kwaliteit van leven. Van belang is daarom ook om wijkvisies/wijkaanpak samen met wijkpartners (corporaties, instellingen, ondernemers etc.) en bewoners te ontwikkelen.
- De combinatie inkomensniveau/verduurzamingsopgave/particulier bezit vraagt ook om een visie hoe particuliere eigenaren in staat kunnen worden gesteld om hun woning op het gewenste kwaliteitsniveau te krijgen.
- Transformatie en functiewijziging van bestaande gebouwen mag meer aandacht krijgen.
- Algemeen wordt herkend dat er op dit moment meer aandacht is voor nieuwbouw dan voor de kwaliteit van de bestaande voorraad

**Verdeling schaarse woonruimte**

- Er is veel gesproken over de voor- en nadelen van het bieden van voorrang aan 'eigen' inwoners en/of vitale beroepsgroepen. Het belang van open blijven voor woningzoekenden van buiten (voor werkgelegenheid, voorzieningen) werd gezien en breed gedeeld en dit dient goed meegewogen te worden bij het al dan niet toepassen van bindingseisen.
- Het geven van voorrang bij koopwoningen tot aan de NHG-grens leek voor veel aanwezigen ingewikkeld omdat dat maar bij max. 50% mag. Hoe doe je dit in de praktijk? Wie geef je wel vrijheid in de verkoop van hun woning en bij wie perk je dat in?
- Ook over de voor- en nadelen van een anti-speculatiebeding is gesproken. Niet iedereen was er van overtuigd dat het rechtvaardig is om een antispeculatiebeding voor duurdere woningen (> 5 ton) in te voeren. Maar ook mensen die een woning van 3 ton kopen en na een paar jaar verhuizen, zouden geen winst hoeven afstaan.
- Er is ook gepraat over opkoopbescherming, maar dan niet van woningen maar van leegstaande bedrijfspanden. Men maakte zich zorgen over dat panden soms jarenlang leegstaan omdat beleggers het niet het juiste moment vinden om erin te investeren. Ze zouden graag transformatie naar woningen zien.

**Korte termijn versus lange termijn**

- Over het algemeen was er consensus over het ledigen van de nood onder woningzoekenden die nu een woning nodig hebben. Modulaire concepten, flexwonen, tijdelijke concepten, werden daarbij als oplossing gezien (no-regret maatregel).
- In algemene zin werd ook gevonden dat het minder over ‘stenen stapelen’ moet gaan en meer over woon- en leefkwaliteit en dat er meer aandacht moet zijn voor gemeenschapsvorming, sociale cohesie en zaken zoals duurzaamheid, daarmee meer de lange termijn voor ogen. Kort samengevat: duurzaam bouwen voor de toekomst maar ook de behoefte die er nu is onder starters/lage inkomens invullen.
- Men zag ook de nadelen van te klein bouwen en de grillen van de markt volgen en maakt zich zorgen over de druk op de kwaliteit van het wonen.

- Er was consensus over het belang van het op gang brengen van doorstroming en het realiseren van passend aanbod voor bijv. ouderen. Richt je bij doorstroming op het bouwen van passende woningen voor ouderen nabij voorzieningen!
- Bijna iedereen ziet de vergrijzingsgolf er aan komen en zoekt naar oplossingen hoe met het vrijkomende bezit om te gaan en bestaande wijken aantrekkelijk te houden. Splitsen werd als een van de oplossingen gezien maar kent ook nadelen, bijvoorbeeld de grotere druk op de omgeving. Hier moet ook aandacht voor zijn.
- Overwegend zoekt men het in het maken duurzame plannen voor de toekomst die de stad versterken. Daarbij mag ook meer de aandacht komen voor de bestaande wijken.
- Niet alle nadruk op uitbreiding. Kijk ook creatief naar de mogelijkheden in de bestaande stad.
- Kijkende naar de verdeling van de stickers is er behoefte aan meer visie op de langere termijn en een duidelijke koers. Minder ad hoc en reactief. Dat was ook wel een rode draad uit de gesprekken.

**Blanco bord voor opmerkingen en suggesties**

- Aandacht voor leefbaarheid.
- Realiseer duurzame sociale huur.
- Kijk ook goed naar innovatieve/andere woonvormen.
- Denk aan levensloopbestendigheid.