

# Regio Midden-Holland

## Regionale Agenda Wonen

### Resultaten verdiepingsbijeenkomst woningcorporaties en huurdersverenigingen 5 juni 2018

In deze resultaten zijn de vragen en opmerkingen van de deelnemers verwoord zoals die tijdens de bijeenkomst naar voren zijn gebracht, soms voorzien van een toelichting. De resultaten van de verdiepingsbijeenkomst vormen een van de componenten die wordt gebruikt bij de actualisatie van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland.



**Ruimte en Wonen**

**Economie, Onderwijs  
en Arbeidsmarkt**

**Sociaal Domein**

**Verkeer en Vervoer**

**Natuur, Water en  
Recreatie**

# Algemeen

- Afstemming van woningbouwprogramma met andere regio's, hoe gaat dat? Via de provincie Zuid-Holland. Provincie onderscheidt 8 regio's aan wie een woonvisie wordt gevraagd. Alle regio's krijgen een bandbreedte mee met aantal mogelijk te bouwen woningen (boven- en ondergrens).
- Wat is de rol van de provincie? Via de provincie vindt ook de afstemming met andere regio's plaats (bijvoorbeeld regio Rotterdam en regio Haaglanden).
- Zijn de onderzoeken beschikbaar? Ja. Onderzoeken zullen via een link aan alle deelnemers worden toegestuurd. Resultaten van de onderzoeken zijn niet de enige bron voor de actualisering en onderzoeken blijven momentopname.
- Kunnen gemeenten van de afspraken afwijken? Gemeenten kunnen wel minder bouwen dan bandbreedte, niet boven de bandbreedte.
- Besluitvorming over de RAW gebeurt door de gemeenteraden.

# Algemeen (2)

- Zijn ter voorbereiding op deze bijeenkomst de lokale woonvisies bijeen gelegd? Niet letterlijk. Via de werkgroep Regionale Agenda Wonen wordt de kennis vanuit de gemeenten regionaal samengebracht. Deze RAW is dus een aanvulling op de lokale visies.
- Hebben regionale afspraken gevolgen voor het lokale? Ja, bv. bij sociale huurwoning-afspraken.
- Is de bandbreedte ook lokaal benoemd? Ja, maar de provincie geeft regionale bandbreedte.
- Wat gebeurt er als 1 gemeente alles opsoupeert? Dan hebben andere gemeenten het nakijken. Daarom afspraken tussen de gemeenten over maximale woningbouwplannen per jaar.

# Thema 1: woon- en leefklimaat

- Is het voorzieningenniveau in de indeling in woonmilieus meegenomen? Ja dat is meegenomen. In de onderzoeken zijn de criteria opgenomen waarop de indeling in de woonmilieus is gebaseerd.
- Is het de ambitie van de regionale agenda om deze indeling in woonmilieu te handhaven? Ja, we proberen zoveel mogelijk de huidige kwaliteiten te handhaven. Voorbeeld: stedelijke ontwikkelingen in Gouda en niet in Nieuwerkerk, terwijl dat wel tegen stedelijk gebied aan ligt. Diversiteit is kracht van de regio.
- Zuidplas: ambitie die is neergelegd in woonvisie Zuidplas schuurt met de indeling in woonprofielen. Antwoord: Zuidplas werkt aan een nieuwe woonvisie. Het formuleren van ambities is onderdeel van de totstandkoming van die nieuwe woonvisie.
- Geef meer duiding aan de indeling in woonprofielen: is dat de ambitie van de regio? Is het stapeling van gemeentelijke visies of is het een regionale ambitie?

# Thema 1: woon- en leefklimaat

- Hoe ga je om met de verschillende culturen in de dorpen? Sommige dorpen zijn dichter bebouwd dan anderen (voorbeeld Moordrecht). Hoe ga je daar mee om in de woonprofielen? Graag meer duiding van deze woonprofielen.
- Waarborgen van de eigen identiteit van de kernen. Dat willen we in de regio.
- Behoud van het Groene Hart. Als je woningen wil toevoegen, moet je dus de hoogte in. Of je moet de huizen buiten de regio bouwen.
- Hoe zorg je dat het voorzieningenniveau in de dorpen behouden blijft? Daar hoort ook bij dat je bouwt in de dorpen. Blijft lastig, want heeft te maken met schaalvergroting (bewoners doen geen boodschappen in eigen dorp). Maar wat is de regionale component hiervan?
- Groene Hart hou je niet leeg, want als je hier stopt met bouwen, gebeurt het een paar kilometer verderop.

# Thema 1: woon- en leefklimaat

- Woningmarkt houdt zich niet aan bestuurlijke indeling.
- Zuidplas: je wilt de identiteit handhaven, maar als je alles aan elkaar bouwt verdwijnt die identiteit.
- In Regionale Agenda Wonen iets zeggen over de (stedelijke) ontwikkeling van de kernen.
- In de hoogte bouwen is ook gunstig voor senioren. En die groep wordt steeds groter.
- Gevarieerd leefklimaat betekent ook gevarieerde bevolking. Dus ook ruimte voor jongeren en starters. En willen we doelgroepen mengen of willen we dat alle groepen gescheiden wonen. Is dat een regionaal thema?
- Is er in de regionale woningbouwopgave rekening gehouden met de laatste inzichten over woningbouwprognose? Provincie: we verwachten dat de prognose in 2019 hoger uitvalt dan in 2016.

# Thema 2: duurzame ontwikkeling

- Er is al een regionale werkgroep energietransitie actief. Daar blijkt dat gemeenten in MH niet zelfvoorzienend kunnen zijn. Je hebt elkaar dus regionaal hard nodig qua afstemming. Bijvoorbeeld Gouda heeft geen plaats voor windmolens, maar Krimpenerwaard wel.
- Ook tussen de gemeenten afstemmen hoe je de bevolking meeneemt in deze discussie.
- Energietransitie is regionale opgave en die moet je lokaal vertalen.
- Via ODMH wordt veel afgestemd op regionaal niveau. Maar je zou meer regionaal kunnen afstemmen zodat geen kennis verloren gaat. Hou de regionale afstemming vast bijvoorbeeld bij de warmte-analyses die nu gemaakt worden.
- Bovenlokale afstemming: doe dat vanuit de regio en niet iedere gemeente afzonderlijk. En doe dat ook met alle partijen in de gemeenten.

# Thema 2: duurzame ontwikkeling

- Vanuit de regio sturen op uniformiteit van regelingen en informatieverstrekking.
- Ook nadenken over hoe je regionaal kan sturen op klimaatadaptatie, waterberging. Bijvoorbeeld: tuinen maximaal 50% verstenen, scheiding rioleringsstelsel.
- 2600 woningen verduurzamen: duidelijkheid vanuit de overheid is nodig. Hoe gaan we dit met zijn allen doen? Ook op langere termijn, niet de vijf jaar van de woonvisie.
- Afstemming in eisen: Bodegraven-Reeuwijk in coalitieakkoord: alle nieuwbouw NOM. Maar dat is niet realistisch. Is ook gebeurd zonder afstemming.
- Niet alleen de ambitie formuleren: maar ook elkaar vasthouden bij het proberen te regelen. Corporaties moeten verduurzamen, maar hebben niet de middelen. Dan gezamenlijk lobbyen.
- Als de overheid alleen oplegt wat er moet gebeuren, gaat het niet werken.



# Thema 2: duurzame ontwikkeling

- Niet verzanden in discussie over corporatiebezit, maar de opgave voor particulieren is veel groter.
- Ambities verschillen ook per gemeente: Bodegraven-Reeuwijk heeft hogere ambitie dan Gouda. Zuidplas heeft nog geen ambitie geformuleerd.
- Als de ambities verschillen, kan een ontwikkelaar shoppen en gaan bouwen in gemeenten waar de ambities lager zijn.
- Wees zuinig op je spullen, gooi niet te gauw iets weg. Voorkom sloopafval.
- Provincie zet energieadviseurs in om regio's en gemeenten te ondersteunen en is ook met Rijk in gesprek over subsidieregelingen.

# Thema 3: wonen met zorg & ouderen

- Voorzieningen in kleine kernen zijn nodig om ouderen langer te zelfstandig te laten wonen. Is een thema voor de Regionale Agenda Wonen.
- Per woonprofiel definiëren wat er aan voorzieningen bij hoort en waar de grens ligt. Accepteren dat in een landelijke kern het voorzieningenniveau laag is.
- Is er rekening gehouden met vervallen regiofunctie van Gouda in de aantallen? Het gaat om de centrumfunctie rond beschermd wonen. Bijna alle gemeenten rond Gouda hebben een te klein draagvlak voor eigen voorzieningen. Dus je moet goed op elkaar afstemmen. Alle gemeenten zijn medeverantwoordelijk voor realiseren van voorzieningen.
- Corporaties kunnen niet investeren in beschermd wonen zolang gemeenten en zorgpartijen geen knopen doorhakken over hoe beschermd wonen er uit gaat zien in de regio.
- Beschermd wonen: belangrijk thema in regionale woonvisie. Daarin moeten keuzes worden gemaakt.

# Thema 3: wonen met zorg & ouderen

- Op regionaal niveau over beschermd wonen goede afspraken maken ook met wederkerigheid. Niet alles bij Gouda laten.
- In hoeverre is rekening gehouden met de verschillende doelgroepen? Kijk ook naar provinciale woonzorgwijzer. Die kan helpen om inzicht in de behoefte te krijgen.
- Thuishuis is ook mooi onderwerp. Lokaal thema, maar gemeente moet dan wel subsidie geven. Op regionaal niveau zou bijzondere woonvormen wel een thema moeten zijn.
- Aandacht voor kwetsbare ouderen. Probleem: mensen die niet langer zelfstandig kunnen wonen. Waar ga je die plaatsen? Op regionaal niveau aandacht hiervoor. Wenselijk om mensen binnen hun sociale context te houden.
- Mensen die naar een andere gemeente worden geplaatst omdat er geen mogelijkheden in de eigen gemeente zijn: levert probleem met mantelzorg. Tijdelijke opvang.

# Thema 3: wonen met zorg & ouderen

- Mantelzorgurgentie is opgenomen in de huisvestingsverordening. Geldt alleen voor sociale huur.
- Op lokaal niveau ouderen en dementerenden. Bij beschermd wonen gaat het om zeer specialistische hulp.
- Woonservicezones: zoeken naar nieuwe concept op wijkniveau, waarin alle behoeften samenhangend in beeld gebracht wordt. Locaties voor seniorenwoningen daarin onder brengen.

# Thema 4: betaalbaarheid en toegankelijkheid

- Betreft vooral sociale huursector.
- Berekeningen gebaseerd op omvang corporatie doelgroep.
- Uitgegaan van beleid sloop nieuwbouw.
- Ook uitgegaan van 2500 woningen onder sociale huurprijs in handen van particuliere verhuurders. Kan een te hoge schatting zijn. De hier gepresenteerde aantallen kunnen dus hoger uitvallen.
- Kanttekening: dit thema betreft alle doelgroepen. Niet alleen sociale huur.
- De 2500 extra sociale huurwoningen zijn een 'plus' op de gemaakte prestatie-afspraken.
- Locaties nabij stations aantrekkelijk voor doelgroep in de middeldure huursector.
- Aandacht voor doelgroepen: wordt regionaal informatie over uitgewisseld.
- Wat is het knelpunt bij deze doelgroep? Slechte huisvesting dus in het aanbod? Of nadruk op handhaving?

# Thema 4: betaalbaarheid en toegankelijkheid

- Lage inkomens: welke inkomensgrens? Betreft corporatiedoelgroep.
- Er is te weinig voor de laagste inkomens. Juist voor de senioren met een lage AOW en klein pensioen bv. RAW moet daarover afspraken maken.
- Verdeling over inkomens is een aandachtspunt in de RAW.
- Dit thema betreft met name huur- en corporatiewoningen. Wordt dit thema breder bekeken dus ook koop? De thema's betaalbaarheid en toegankelijkheid en beschikbaarheid liggen dicht tegen elkaar aan. Bij de afspraken wordt dit steeds tegen het licht gehouden.
- Is er inzicht in de behoefte omvang/vraag naar woningen in de middeldure huursector (€ 700 – € 1.000 euro per maand)? Blijkt een ongrijpbare groep. Is een negatieve keuze om in een dergelijke woning te gaan vestigen omdat andere mogelijkheden niet beschikbaar zijn. Dat maakt het lastig om er beleid over te maken en in de programmering afspraken over te maken.

# Thema 4: betaalbaarheid en toegankelijkheid

- Toch is inzicht in de omvang van de vraag naar middeldure huur gewenst.
- Normbedragen? Antwoord: dit is rijksregelgeving.
- Keuzes zijn nodig over woningbouwlocaties in de toekomst, d.w.z tot 2030. Suggestie om af te stemmen hoe de geplande harde productie tot 2030 in de regio ruimtelijk gepland moet worden.
- Rol projectontwikkelaars en de noodzakelijke aandacht voor sociale huur. Niet alleen in duurdere sectoren bouwen.
- Zijn de ambities te realiseren? De hier gepresenteerde cijfers zijn nodig om in de behoefte te voorzien. De vraag naar ruimtelijke uitwerkingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid vloeit hieruit voort.

# Thema 5: beschikbaarheid

- Locaties: er is geen grond beschikbaar. Dus hoe kan je dan bouwen? Er zijn in de kernen nog locaties beschikbaar. Inbreilocaties.
- Inbreilocaties zijn duurder. Hoe werkt dat met sociale huur? Is keuze van de gemeente om dat dan toch te doen.
- Als een gemeente meer sociale huurwoningen bouwt dan er behoefte is, moet je ook mensen van buiten huisvesten.
- Samen kan je meer bereiken, dan wanneer iedere gemeente voor zich gaat. Regionale afstemming is nodig.
- Is de RAW een middel om ontwikkelaars terug in hok te duwen? Ja, want we kunnen voorkomen dat gemeenten tegen elkaar uitgespeeld worden bijvoorbeeld door afstemming van eisen. Geen hoofddoel, wel effect.
- Lastig thema.
- Beschikbaarheid: kan ook betekenen een wijk slopen en verdicht terug bouwen.



# Thema 5: beschikbaarheid

- Als je bestaande voorraad gaat slopen, bouw je duurdere woningen terug. Dus gaat de voorraad goedkope woningen omlaag.