

# Regio Midden-Holland

## Regionale Agenda Wonen

### Resultaten verdiepingsbijeenkomst Marktpartijen 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

- Sommige gemeenten bouwen niet alleen voor eigen behoefte, maar ook voor bovenregionale behoefte. Hoe gaan gemeenten daarmee om? De bovenregionale afstemming is een provinciale taak. Iedere regio mag een aantal woningen bouwen. Aantal wordt door provincie per regio bepaald.
- Onderzoek van Fakton beschikbaar? In te zien via toe te zenden link.

# Thema 1: woon- en leefklimaat

- Woonprofielen: wat betekent dat in de praktijk? Als we er aan vasthouden, waar krijgen we dan last van? Kans om diversiteit aan woonprofielen vast houden.
- Woonprofielen haalt aantal zaken door elkaar. Dorps wonen zegt iets over volumes, bijvoorbeeld drie lagen en een kap. Kleine kernen vooral conserverend. Verder differentiëren van de profielen.
- Vraag is waar wil je naar toe? Keuzes voor woonprofielen vooral maken op lokaal niveau. Regionaal wel afstemming nodig.
- Wat betekent woonprofielen voor bouwproductie? Provincie wil dat er meer woningen gebouwd worden, maar zegt dat het in stedelijke gebieden moet. Is dat wat je met woonprofielen regelt?

# Thema 1: woon- en leefklimaat

- Woonprofielen geven richting aan ontwikkeling. In een landelijk woonprofiel heb je niet alle voorzieningen. Dat weet je dan ook als je daarvoor kiest. Woonprofielen kunnen wel opschalen van bijvoorbeeld dorps naar middelgroot.
- Let op: binnen de gemeenten moet je wel zorgen dat alle doelgroepen in je gemeente kunnen blijven wonen.

# Thema 2: duurzame ontwikkeling

- Er is veel geld nodig. Bij een huis uit 2001 is het makkelijker. Een jaren zestig huis 'is een hele klus'.
- Opgave is niet lokaal. De opgave is om de particulier in beweging te krijgen. Dan volgt de markt vanzelf. Je moet aan de slag met financieringsmodellen.
- Rabobank Groenhypothek geldt alleen voor nieuwbouw en kent strenge eisen. Voor bestaande woningen moeten andere voorzieningen worden getroffen. Als we besluiten dit te willen, moeten we op landelijk niveau oplossing zoeken.
- Overheid denkt hier te gemakkelijk over. We zijn er technisch nog niet.
- Pilots uitvoeren: we moeten wel ervaring opdoen met verschillende manieren.
- Groep die het zich kan veroorloven doet al aan verduurzaming. Het probleem is de groep die dit financieel niet kan.

# Thema 2: duurzame ontwikkeling

- Er wordt ons door de strot geduwd dat het gasloos moet, maar het gaat veel te snel. Leveranciers kunnen het niet aan.
- Particulieren willen vooral zekerheid over wat er nodig is. Je wil niet nu investeren in gasloos om er over drie jaar achter te komen dat er voor de hele wijk een betere oplossing is.
- Eerst duidelijkheid over waar het heen gaat, dan een plan bedenken hoe je bewoners meekrijgt.
- Lokale overheid: een derde van de ZH-gemeenten heeft beleid rond duurzaamheid. Gemeenten: keuzes maken, consistent beleid en daar aan vasthouden. Dan weten inwoners waar ze aan toe zijn.
- Uniformiteit: afstemmen van de regels en eisen van gemeenten.
- Er zullen altijd verschillende aanpakken zijn.

# Thema 3: wonen met zorg & ouderen

- Babyboomers wonen vooral in eengezinswoningen. Zijn die bereid om te verhuizen naar een appartement? Ja, er is een grote vraag naar appartementen (€ 250 - € 300.000). Nabij supermarkt en andere voorzieningen.
- WoON 2018: nader in beeld brengen van vraag. Maar in de praktijk blijven veel ouderen wonen waar ze nu zitten. De keuze om te verhuizen is vaak een te grote stap.
- Het is ook gewenningsproces: mensen moeten wennen aan gedachte. Lastig als je heel je leven grondgebonden gewoond hebt, is het een hele stap om naar een appartement te verhuizen.
- Andere producten ontwikkelen: patiowoningen, andere woonconcepten.
- Voorwaarde is dat voorzieningen in de nabijheid zijn. Bij die locaties zou je dan eisen kunnen stellen om voor ouderen geschikte woningen te realiseren. Maar alle voorzieningen (zorg, boodschappen, mobiliteit) komen naar je toe. Dus is dat nodig?

# Thema 3: wonen met zorg & ouderen

- Knarrenhof: mooi concept. Maar nieuwbouw is maar een klein deel. Hoe gaan we om met de bestaande voorraad? Investeer in aanpassing van de bestaande voorraad.
- Groep met woonlasten nul/afgeloste hypotheek. Die groep krijg je niet naar nieuwe woningen waar ze weer veel meer woonlasten moeten betalen. Zelfde geldt voor huurders die met een lage huur zitten en nu moeten verhuizen naar woning met veel hogere huur.
- Gat tussen verzorgingshuis en verpleeghuis: tussenvorm nodig. Verzorgingshuis 2.0. Zelfstandige woonvorm waar je wel zorg kan krijgen.
- Regionale afstemming nodig voor bepaalde voorzieningen zoals revalidatiecentra, 'verzorgingshuizen'.
- Langer zelfstandig wonen: overheid doet appel op omgeving om mensen te helpen. Rekening mee houden bij wijkontwikkeling. Primair lokaal probleem, regionaal faciliteren.



# Thema 4: betaalbaarheid en toegankelijkheid

- Als er 2500 woningen bij gebouwd moeten worden, dan regelen/afspraken maken over bv. locaties, grondprijnsbeleid, en in hoeverre het acceptabel is voor de 5 gemeenten om die afspraken te maken. Markt gaat niet vanzelfsprekend sociale huur faciliteren. Als gemeenten dit belangrijk vinden, dan kleur bekennen en afspraken maken in de RAW.
- Wat is volgens deelnemers goedkope koop? Is goedkope koop identiek aan sociale koop? Welke mogelijkheden zien deelnemers en wat zijn verwachtingen van de regio? Welke bijdragen kunnen marktpartijen leveren aan realisatie goedkope koop? Als doelgroep denken aan bv. jonge of startende gezinnen. Moet mogelijk zijn voor een prijs van ongeveer € 200.000,--, onder voorwaarde van regionale afstemming om bv. waterbed-effect te voorkomen. Ook met het oog op doorstroming.

# Thema 4: betaalbaarheid en toegankelijkheid

- Vraag vanuit de werkgroep vloeit ook voort uit de wens om de afspraken in de bestaande RAW m.b.t. prijsdefinitie goedkope koop eenduidig te maken en in het streven naar een uniforme prijsgrens.
- Wat wordt bedoeld met toegankelijkheid? Antwoord: voor alle doelgroepen financiële toegankelijkheid.
- Qua toegankelijkheid zou het handiger zijn om 1 model te hebben voor woonruimteverdeling i.p.v. nu twee systemen. Pleidooi om dit als wenkend perspectief op te nemen in RAW.
- Omvang van de woonvraag lage inkomens: heel lastig te bepalen omdat hier geen inkomenstoets plaatsvindt dus is er weinig zicht op.
- Zijn beleggers ook benaderd voor dit programma? Ja.
- In kleinere gemeenten weinig middeldure huurwoningen omdat grote beleggers niet in die markt stappen (categorie € 710,-- - € 950,-- huur).

# Thema 4: betaalbaarheid en toegankelijkheid

- Ervaring is dat beleggers zo hoog mogelijk in die categorie inzetten. De vraag is of de doelgroep die huurprijs kan betalen. Verdient immers te veel voor sociale huur en te weinig voor koopwoning.
- Om die doelgroep te kunnen bedienen, zijn afspraken nodig om de huurprijs tot maximaal € 950,-- vast te houden voor een langere periode van ongeveer 20 jaar. Dit om snelle huurverhogingen te voorkomen waardoor de woningen toch weer niet (meer) betaalbaar zijn voor deze doelgroep.

# Thema 5: beschikbaarheid

- Harde plannen met 130% capaciteit? Regio stuurt op 100% van de bovenkant bandbreedte. Regels komen voort uit de crisis. Maar situatie is nu anders.
- Sturen op overcapaciteit: plannen worden regelmatig vertraagd en met die uitval moet je rekening houden.
- Bedrijfsleven staat er goed voor. Er zijn veel vacatures. Die mensen moeten ook ergens wonen. Dus roep tegen de provincie dat er meer woningen nodig zijn.
- Provincie biedt mogelijkheid van binnenstedelijke transformatie vooruitlopend op nieuwe prognoses.
- Gouda en Waddinxveen lopen tegen de grenzen aan van de cijfers van provincie. Bodegraven-Reeuwijk loopt er tegenaan dat locaties snel vollopen en dat er geen locaties meer beschikbaar zijn.

# Thema 5: beschikbaarheid

- Knelpunten in locatieontwikkelingen: ambtelijke capaciteit, regelgeving van provincie.
- Ook knelpunt: snelheid waarmee we van niets naar iets komen. Wat verwachten we van elkaar? Hoe lang vinden we dat we over een project mogen doen? Hoe krijgen we alle neuzen dezelfde kant uit?
- Gemeenten hebben soms belang bij hun eigen projecten en vertragen daarom particuliere projecten.
- Omgevingsdienst is geen belemmerende factor.
- Al die nieuwbouw is wel een RO-vraagstuk. Waar gaan we die bouwen? Hebben we locaties daarvoor? Als we alle bekende locaties met een bovenregionale vraag er af halen, wat blijft er dan over?
- Transformatie: met nieuwe regeling van provincie kunnen we makkelijker over de aantallen heen.
- Ook bij transformatie geldt: consistent beleid en duidelijkheid.