

Aanvulling Woonvisie 2016 “Tussen flexibiliteit en zekerheid”

*Op basis van inbreng en discussie tijdens de afsluitende bijeenkomst voor raad en samenleving.
Datum: 29 maart 2016*

1. Plenaire terugkoppeling proces

In z'n algemeenheid is het gelopen proces als prettig en verrijkend ervaren. De interactieve bijeenkomsten worden positief beoordeeld en inhoudelijk heeft het veel componenten voor de visie opgeleverd. Een aantal deelnemers hadden behoefte aan extra tijd om meer diepgang te brengen in de informatie. Er zijn uiteenlopende reacties over de insteek van de visie. Voor een aantal deelnemers is een concretere uitwerking gewenst, voor anderen is juist de huidige aanpak wat een visie kenmerkt. Ook de snelle doorloop wordt gewaardeerd.

Er wordt toegelicht dat er gezocht is naar een balans tussen het vastleggen van keuzes en flexibiliteit houden in verband met actualiteit en het kunnen inspelen op lopende ontwikkelingen.

Concretisering

In het verlengde van de vraag om verdieping/concretisering is de behoefte benoemd om aan te geven wat voor type woningen binnen de differentiatie worden gebouwd. Betreft dit levensloopbestendige woningen, groot of klein, voor welk type woningzoekende?! Hoe worden deze aantallen dan verdeeld? Ook de toespitsing op levensdomeinen wordt benoemd als mogelijkheid om tot verdieping te komen.

Actie: Voor het vervolgtraject met de woningcorporaties over de prestatieafspraken zal dit worden meegenomen, daarnaast is dit een aandachtspunt bij de planvorming bij andere ontwikkelaars.

Een evaluatie van de vorige woonvisie wordt gemist.

Betaalbaarheid-Duurzaamheid

De keuze voor betaalbaarheid als focus wordt aangekaart. Hierbij wordt benoemd dat duurzaamheid en betaalbaarheid beide van belang zijn en elkaar niet in de weg hoeven zitten.

Afspraken provincie

De zinsnede in de woonvisie over de afspraken met de provincie (bladzijde 5) roept vragen op. Er wordt toegelicht dat deze aantallen niet nieuw zijn en al in eerdere woonvisies zijn benoemd. Het betreft geen extra ambitie. Als Zeist is ons kader kwaliteit voor kwantiteit. Op basis van ingediende plannen wordt afgewogen hoe dit past in de mogelijkheden van een locatie (zie ook bladzijde 21). GONS (gebiedsontwikkeling nieuwe stijl) is een werkwijze die dit ondersteunt en versterkt. Dit wordt nu al als nieuw instrument ingezet bij een aantal locaties.

Actie: Er wordt onderzocht hoe de afspraken met de provincie tot stand zijn gekomen en hoe het aantal van 2200 te duiden is.

Antwoord: In de Provinciale Structuur Visie (2013) is een ambitie opgenomen die door de gemeente, in samenspraak met de provincie, is opgesteld. Deze ambitie van 2200 woningen is op basis van de ruimtelijke mogelijkheden binnen de rode contouren. Het is een realistische inschatting vanuit de verwachte planvorming. Er is alle ruimte om onze keuze voor kwaliteit en organische ontwikkeling als uitgangspunt te hanteren bij de uitwerking van deze planvorming. De aantallen zijn niet leidend.

Betrokkenheid

Er wordt door deelnemers aangegeven dat er behoefte is aan blijvende betrokkenheid vanuit de samenleving bij de uitwerking van plannen en projecten.

Actie: Betrokkenheid van de samenleving bij uitwerking via onder meer GONS blijven benadrukken. Daarnaast wordt in U10 verband onderzocht hoe gemeenten onderling hun woningbouwprogramma's beter op elkaar kunnen afstemmen.

2. Terugkoppeling per groep

a. Groep Ambitie en nieuwbouw/differentiatie

In deze groep is doorgesproken over de duiding en context van aantallen.

- Hoe verhouden de uitkomsten uit het Rigo-onderzoek zich tot de gestelde differentiatie? De getallen van Rigo geven aan dat er afdoende (sociale) voorraad is. Er wordt toegelicht dat deze voorraad geactualiseerd en aangepast moet worden op onder meer de behoefte aan goedkopere woningen. Daarmee blijft nieuwbouw naast renovatie noodzakelijk.
- Hoe moeten de genoemde aantallen van de provincie gelezen worden (Zie ook de algemene terugkoppeling)? Dit is een afspraak die al benoemd is in vorige woonvisies en qua aantal is aangepast op de crisis. Bij de aanwezigen is niet bekend hoe dit tot stand is gekomen en hoe het aantal geduid moet worden. Dit zal zo spoedig mogelijk uitgezocht worden.

Actie: Onderzoeken hoe deze aantallen tot stand zijn gekomen en hoe dit geduid moet worden (zie antwoord bij het plenaire deel).

- De vraag wordt opgeworpen of er uitgegaan moet worden van aantallen of dat er vanuit de omgeving bekeken moet worden wat de mogelijkheden zijn en daar de aantallen op aan laten sluiten. Moeten we ons laten vangen in getallen? Als we die loslaten is het wel van belang inzicht te krijgen in de behoefte. Vanuit de regio is er altijd druk op de woningmarkt, dit blijft zo. Het is daarmee vooral een politieke vraag hoe er met die behoefte wordt omgegaan. De mogelijkheid tot afstemming in de U10 wordt benoemd, waarbij er gekeken kan worden welke vormen van huisvesting waar het beste passen.
- De vraag wordt gesteld hoe het proces verder gaat na vaststelling van de woonvisie. Voor het deel sociale huur is helder dat er prestatieafspraken met de woningcorporaties worden gemaakt. Hoe blijven inwoners betrokken bij de overige processen? De woonvisie wordt gebruikt als kader bij gesprekken over planvorming. Zoals ook benoemd bij de algemene terugkoppeling biedt GONS de mogelijkheid tot betrokkenheid in een vroeg stadium van die planvorming.

Actie: Betrokkenheid van de samenleving bij uitwerking via onder meer GONS blijven benadrukken.

b. Groep sociale huur en duurzaamheid

- In deze groep is eveneens benoemd dat toevoeging aan de sociale voorraad noodzakelijk is, met als voorbeelden verduurzaming, de verbetering van de kwaliteit en de taakstelling rond statushouders. Er is behoefte aan betaalbare woningen (passend toewijzen). De genoemde differentiatie wordt als realistisch ervaren.
- Als kanttekening wordt benoemd dat betaalbaarheid verder gaat dan sociale huur. Hier moet aandacht voor zijn. Voor wat betreft scheefwoningers is daarbij de nuancering aangebracht dat hier niet te stellig in opgetreden moet worden. Er is een deel huurders die net boven de inkomensgrens zitten en weinig andere opties hebben qua woonruimte.
- Doorstroming is een aandachtspunt, met name voor senioren. Door passendheid toe te passen op kleinere woningen blijven deze betaalbaar.

Actie: In de woonvisie wordt toegevoegd dat inzetten op kansen om betaalbaarheid en duurzaamheid tegelijk te verbeteren (door verlagen van woonlasten).

- Het revolving fund wordt gemist als instrument.

Actie: In de vorige woonvisie is dit niet langer als instrument ingezet, omdat een dergelijke regeling niet juridisch houdbaar bleek te zijn. De bekostiging van sociale woningen is een aandachtspunt dat we meenemen in de prestatieafspraken.

Er wordt voorgesteld om de ambitie uit de brede milieuvisie mee te nemen in de uitwerking van de prestatieafspraken.

Actie: De corporaties (en via de prestatieafspraken ook de huurders) worden betrokken bij de uitwerking van de brede milieuvisie.

Creativiteit is benoemd als sleutelwoord voor verdere concretisering van plannen waarbij de combinatie van duurzaamheid en betaalbaarheid van woningen een belangrijke focus is.

c. Groep Doelgroepen en Wonen/zorg

- Als knelpunt wordt benoemd dat inwoners met een beperking niet eenvoudig kunnen verhuizen, met name door de aanvullende eisen die aan een woning en de woonomgeving worden gesteld. Als suggestie wordt meegegeven dat een percentage woningen voor deze groep beschikbaar wordt gesteld.

Actie: Dit wordt meegenomen als aandachtspunt bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

- De blijverslening wordt als goede ondersteuningsmogelijkheid onder de aandacht gebracht.

Actie: In het kader van wonen en zorg nemen we de blijverslening mee als mogelijke oplossing voor ouderen om hen te ondersteunen langer zelfstandig te kunnen wonen. Dit is in de woonvisie toegevoegd.

- Als aandachtspunt wordt meegegeven dat de financiële afweging (type bouw) niet de doorslag moet geven bij keuzes voor projecten. Er zou een gewogen balans moeten zijn tussen financiën, leefomgeving en doelgroepen.
- Het groen in de buurt is een belangrijk element voor een prettige woonomgeving. Met name bij inbrei-locaties komt dit nog wel eens onder druk te staan. Er wordt gevraagd om hier extra aandacht voor te hebben bij ontwikkeling of transformaties.

Actie: Wonen wordt gezien als combinatie van de woonruimte met de woonomgeving. Beide opmerkingen komen terug in de woonvisie. Deze opmerkingen worden als aanvulling daarop gezien.

In de woonvisie wordt verwoord dat eigenheid van wijken van belang is bij de uitwerking van plannen. Dit wordt onderschreven door de groep.