

## BESLUITENLIJST

Voorronde Open Huis

Datum: 16 mei 2017

Onderwerp: Visie op wonen, bijeenkomst met stakeholders

<p>Voorzitter: dhr. J. Buzepol Griffier: mw. H.R.E. Hofland Leden: H.J. Hoitink (De Liberalen), P. Lakerveld (CDA), K.A. Maijer (De Liberalen), F.C.M. Pouw (De Liberalen), F.A. Schenk (De Liberalen), mw. B.G. Schipper (P21), J. Sterk (P21), mw. A.A. van der Stijl (P21), L.N. Vernie (CDA), A.W. Viskil (P21), H.J. Visser (P21) Portefeuillehouder: mw. H.M. Spil Voorts aanwezig: N. van der Voort Gespreksleider: H. Hoogvorst Stakeholders: R. van Aubel (Huurdersraad Portaal Regio Utrecht), mw. M. de Boer (Hogeschool Utrecht), E. de Groot (LEKSTEDewonen), mw. L. Geenen (Makelaardij Halbertsma van den Boom), J. Halbertsma (Makelaardij Halbertsma van den Boom), A. Heeman (Spoorwegpensioenfonds), C. Hofstee (Energiegroep Bunnik), R. Koene (Syntrus Achmea Real Estate &amp; Finance), H. Melis (Portaal), Th.D. Oostendorp (Stedin), G. den Ouden (Krachtig Krommerijn en Bruisend Bunnik), A. Postuma (Woonadviescommissie VAC-Bunnik), mw. M. van Niele (Anedra)</p>	
Korte samenvatting bespreking:	<p><u>De voorzitter</u> opent de vergadering en heet iedereen welkom. Onderwerp van deze vergadering is Visie op wonen, bijeenkomst met stakeholders. De heer Hoogvorst is de gespreksleider van deze bijeenkomst.</p> <p><u>Wethouder Spil</u> memoreert dat verschillende stakeholderbijeenkomsten zijn gehouden en dat dit de laatste bijeenkomst is. Het is de bedoeling om dingen te trechteren en af te pellen. Naast de raadsleden zijn verschillende stakeholders uitgenodigd. Zij vraagt de uitgenodigde stakeholders plaats te nemen in de kring in de raadzaal. Andere belangstellenden kunnen op de publieke tribune plaatsnemen. Indien nodig zal zij vanuit gemeentelijk/bestuurlijk perspectief toelichtingen geven.</p> <p><u>De heer Van der Voort</u> toont de wijze waarop het proces is opgezet. Na deze bijeenkomst wordt de visie afgerond, zodat deze ter inzage kan worden gelegd en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad kan worden aangeboden.</p> <p>In september 2016 is een brede informatiesessie gehouden waarbij is gekeken naar mensen, woningen en leefkwaliteit en waaraan iets kan worden gedaan. Vervolgens zijn beelden opgehaald bij bewoners. De onderwerpen die daar ter sprake zijn geweest, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ouder worden in mijn eigen huis;</li><li>- hoe verduurzaam ik mijn huis;</li><li>- wat vind ik belangrijk in mijn woonomgeving;</li><li>- hoe vinden jongeren makkelijk een woning.</li></ul> <p>Daarna is teruggegaan naar de gemeenteraad. Daaruit zijn vijf ambities uitgekomen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• nieuwbouw heeft een goede ruimtelijke kwaliteit en past in de dorpse omgeving, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid;</li><li>• door grotere beschikbaarheid, kunnen inwoners sneller een sociale huurwoning krijgen;</li><li>• er komen geen scheefwoningers meer bij;</li><li>• nieuwbouwwoningen stoten geen CO<sub>2</sub> uit en we maken de bestaande woningvoorraad klimaatbestendig;</li><li>• mensen kunnen naar eigen kracht initiatief nemen om in een woonomgeving te wonen die past bij hun zorgbehoefte en we faciliteren hen daarin.</li></ul> <p>Deze ambities zijn eind 2016 aan stakeholders voorgelegd om te vragen hoe zij</p>

deze ambities zouden kunnen invullen en wat voor mogelijke oplossingen zij hebben. Omdat dit met een brede groep stakeholders is gedaan, is met veel aspecten rekening gehouden.

Vanavond wordt gesproken over de ambities van de raad en de mogelijke inbreng van de stakeholders daarin.

Hij toont een grafiek van de woningvoorraad waarin het verschil met de U10 wordt aangegeven. Bunnik heeft veel koopwoningen en weinig sociale huurwoningen. De koopvoorraad in Bunnik is duurder dan gemiddeld in de regio en er is een duidelijk verschil tussen het aandeel koopwoningen onder € 200.000,00. Spreker toont een grafiek met de inkomensgroepen en een schets van de woningmarkt. Hieruit blijkt dat er weinig woningaanbod is voor de middeninkomens. Er is een enorm gat in de woningmarkt dat belet dat mensen met een middeninkomen vanuit de sociale huur doorstromen. Een grondgebonden nieuwbouwwoning in Bunnik kost rond € 225.000,00 v.o.n. Nieuwbouw voor deze doelgroep is dus lastig.

Naast de opgave in de woningmarkt, zijn er andere opgaven, waaronder:

- duurzaamheid:
  - hernieuwbare energie;
  - gasloos;
  - circulair;
- wonen en zorg:
  - decentralisaties;
  - vergrijzing;
  - langer thuis wonen.

Vanavond wordt gediscussieerd aan de hand van vijf stellingen die samenhangen met de zojuist getoonde ambities. Elke stelling wordt geïntroduceerd waarna de stakeholders wordt gevraagd stelling te nemen waarna de gespreksleider een aantal mensen zal vragen waarom zij een bepaalde stelling hebben ingenomen.

De heer Hoogvorst laat alle aanwezigen zich kort voorstellen. Alle stakeholders en raadsleden kunnen meedoen met de stellingname. Ook op de tribune kan eventueel kort worden gereageerd.

**Stelling 1: Ruimtelijke kwaliteit:**

- groene gemeente;
- dorps karakter;
- dure regio.

*Ambitie:* Nieuwbouw heeft een goede ruimtelijke kwaliteit en past in de dorps omgeving, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid.

*Stelling:* Ruimtelijke kwaliteit en betaalbaarheid gaan alleen samen door heel klein te bouwen.

De heer Hoogvorst constateert dat veel aanwezigen het hiermee oneens zijn.

Opmerkingen door stakeholders:

- De bouwgrond in Bunnik is duur. Over het algemeen zorgt de betaalbaarheid voor kleine kavels.
- Als een woning betaalbaar en bereikbaar moet zijn, moet een aantal punten worden opgeteld. In Bunnik is een goede markt. De WOZ-waarde en de waardes zijn hoog en zijn er veel punten voor de waarde van de woning. Dit betekent dat of minder kwaliteit moet worden geleverd of kleiner moet worden gebouwd om de huren en de betaalbaarheid enigszins bereikbaar te houden zonder al te veel huurkorting te geven.
- Er staat "heel klein te bouwen" wat een extreme uitspraak is. Woningen kunnen op een nette manier worden gestapeld, zodat goede woningen kunnen worden gemaakt in een dorps stijl tegen een reële grondprijs.

	<p>Er hoeft dan niet klein te worden gebouwd, maar dat kunnen royale appartementen zijn. Gedacht kan worden aan urban villa's van drie woonlagen met een kap en een pannendak. Op een kavel van 600 m<sup>2</sup> kunnen bijvoorbeeld zes woningen worden gerealiseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het woord 'klein' is heel rekbaar. Ruimtelijke kwaliteit wordt ook door de architectuur bepaald. Als een gemeente betaalbaar wil zijn, is dat een politieke keuze. Dat hoeft niet uit de pot van de overheid te komen. Wellicht kan een woonfonds worden opgericht, gesponsord door ontwikkelaars van duurdere woningen die zo meebetalen aan het realiseren van betaalbare woningen. Het begrip 'betaalbaar' moet goed worden gedefinieerd. Een gemeente moet aangeven wat ze met nieuwbouw wil.</li> <li>- Moeten mensen in Bunnik kunnen blijven wonen? Moet er ruimte worden gegeven aan de autonome groei van huishoudens?</li> <li>- Bunnik is een gesegregeerde gemeente met 80% koopwoningen en slechts 20% sociale huurwoningen in het laagste segment. Het middensegment van de sociale huurwoningen is bijna niet aanwezig. Volgens het Bouwbesluit kunnen geen piepkleine woningen worden gebouwd. Er moet antisegregatie worden gebouwd en er moet worden gebouwd voor iedereen. Woningen met drie lagen passen binnen het dorpse karakter. Verspreid door de gemeente kan daarop goed worden ingespeeld voor een- tot tweepersoons-huishoudens.</li> <li>- Is er zicht op de wachtlijsten en waarom mensen zich voor Bunnik zouden willen inschrijven? Welk type bewoners is dat?</li> <li>- Spreker vraagt aandacht voor passend bouwen. Als wordt gesproken over grondwaarden, gaat het om residuele grondwaarden. Daar ligt een belangrijke sleutel.</li> <li>- 'Klein' is een relatief begrip, net als betaalbaarheid. Met fiscale regelingen of een fonds gaan dingen veranderen. Lagere inkomens zullen moeite hebben met dure bouw en grote percelen. Bunnik is duur om te wonen. Spreker vertrekt na zijn pensionering naar Friesland.</li> <li>- Er moet worden nagedacht wat de doelgroep is. In de doelgroep zitten veel een- of tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen. Via huurkorting of fondsen kan daarmee rekening worden gehouden en hoeft er niet heel klein te worden gebouwd.</li> </ul> <p><u>De heer Hoitink</u> denkt dat mensen die het eens zijn het niet wenselijk vinden. Hoge grondprijzen hebben tot gevolg dat naar kleinere woningen moet worden gegaan om ze betaalbaar te laten zijn, tenzij de overheid veel subsidie gaat geven. Spreker is dat niet van plan. 80% van de woningen in Bunnik is koop</p> <p><u>De heer Lakerveld</u> ziet niet wat deze ambitie en stelling oplossen voor mensen. Een Woonvisie hoort over mensen te gaan. De grootste valkuil is dat iedereen gaat praten over grond, huizen en dergelijke. Er moet worden nagedacht over welke mensen hier wonen en welke behoeften er zijn. De betaalbaarheid komt daarna. Een sociaal goed functionerende gemeenschap heeft verschillende typen mensen nodig. De gemeente heeft verplichtingen ten opzichte van mensen en moet doorgroei mogelijk maken. Een dorp moet levensloopbestendig zijn. Een dorps karakter is een kwaliteitslaag daarboven. Als daarvoor wordt gekozen heeft dat gevolgen. Een woning is een middel om mensen gelukkig te laten zijn en niet andersom.</p> <p><u>De heer Viskil</u> is het niet met de stelling eens. 'Klein wonen' is een rekkelijk begrip. In Bunnik moet gedifferentieerd worden gebouwd, maar het dorpse karakter moet bewaard blijven. Dat betekent niet dat 'klein' moet worden gebouwd. Er kan op andere manieren worden gekeken en er moet worden gekeken naar de behoefte van mensen.</p> <p><u>De heer Pouw</u> denkt dat er in de stelling en de presentatie een aanname zit, namelijk dat het gat gevuld moet worden. Is dat zo?</p>
--	--

De heer Van der Voort licht toe dat in de grafiek staafdiagrammen staan op basis van aantallen woningen in de woningvoorraad. De sociale doelgroep is ongeveer tweeduizend huishoudens. Er zijn ongeveer elfhonderd woningen voor die doelgroep. Bij de middeninkomens gaat het om een groter aantal dan wat hier staat. Het is moeilijk om de getallen scherp tegen elkaar af te zetten. Niet elk huishouden met een middeninkomen woont in een daarbij passende woning. De behoefte zit vooral in de doorstroming vanuit de sociale sector en daar omheen.

Wethouder Spil geeft aan dat het type bewoners in beeld is.

Als de gemeente een gemêleerde gemeente wil zijn, moet ervoor worden gezorgd dat dit mogelijk is en dan zijn alle woningtypen nodig. Zij neemt aan dat deze discussie in de raad terugkomt.

Zoals in de staatjes is aangegeven, wil de gemeente duurzaamheid garanderen en wil de gemeente mensen accommoderen die langer thuis blijven wonen en die vanuit de zorg in Bunnik wonen. De vraag in hoeverre voor de autonome groei en de regionale opgave moet worden gebouwd, kan niet hier worden beantwoord.

De heer Hoogvorst concludeert dat een aantal zaken moet worden geherdefinieerd of uitgezocht. Wat is 'klein'? Wat is hoog of laag? Hoe zit het met de fondsen?

#### **Stelling 2: Beschikbaarheid sociale huur**

- benodigde inschrijftijd ongeveer 9 jaar;
- 35 mutaties per jaar;
- sociale doelgroep 2.000 huishoudens.

*Ambitie:* door grotere beschikbaarheid kunnen inwoners sneller een sociale huurwoning krijgen.

*Stelling:* om grotere beschikbaarheid te creëren, moeten sociale huurwoningen en koopwoningen omgevormd worden tot kleine sociale huurwoningen.

#### Opmerkingen door stakeholders:

- Wat is de vraag? Wie staan op de wachtlijst? Maak een indeling in inkomensgroepen. Splits het uit in doelgroepen en leeftijdsklassen. Wat is demografisch de huidige populatie? Waar wil de gemeente naartoe? Als de gemeente leeftijdsbestendig wil zijn en een wooncarrière mogelijk wil maken, zijn allerlei type woningen nodig voor alle leeftijdscategorieën.
- In de praktijk is het qua inzet, arbeidsinspanningen en kosten onaantrekkelijk om bestaande woningen om te zetten naar kleinere units. Met nieuwbouw kan in een keer een groot project met kleine units worden gebouwd, wat kostenefficiënter is.
- Twee dingen kunnen de beschikbaarheid vergroten:
  1. een keuze maken voor dure woningen voor deze doelgroepen;
  2. gebouwen die nu geen woningen zijn ombouwen (kantoren of anderszins).
 Dat is beter dan bestaande sociale huur-/koopwoningen ombouwen.
- Het is bijzonder inefficiënt om 'gewone' woningen om te bouwen, maar voor kantoren zou dit prima passen.
- Er moet worden opgepast voor kapitaalvernietiging.
- Het beeld wordt gewekt dat Bunnik dezelfde hoeveelheid sociale huurwoningen zou moeten hebben als in U10. Wil de gemeente dat? Wellicht moeten procentueel meer sociale huurwoningen worden gecreëerd in gemeenten waar dit makkelijker is.
- In andere gemeenten trekt de woningmarkt aan. Als er een woningvoorraad is, komen er mensen op af. Bij nieuwe projecten komt soms de helft van de belangstellenden niet uit de gemeente zelf, maar uit de omliggende ge-

	<p>meenten en met name uit de stad Utrecht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leegstand is ongewenst, zowel van woningen als van kantoren.</li> <li>- In Bunnik staan drieduizend huishoudens ingeschreven bij WoningNet op zoek naar een sociale huurwoning.</li> </ul> <p><u>De heer Lakerveld</u> ziet het principiële verschil niet met de eerste stelling. Dit is een ander voorbeeld van iets klein maken om veel te krijgen tegen een lage prijs. Zijn argumenten zijn gelijk aan zijn argumenten bij de eerste stelling.</p> <p><u>De heer Hoitink</u> is het oneens met de stelling. Als een bouwstroom kan worden gecreëerd, kunnen best grotere woningen worden gebouwd. De gemeente moet zich realiseren dat sociale huurwoningen niet alleen voor de eigen inwoners worden gebouwd, maar voor de regio. Iedereen uit de regio kan zich inschrijven.</p> <p><u>De heer Hoogvorst</u> concludeert dat er weinig animo is voor het idee dat in de stelling is geformuleerd. Het is gunstiger om nieuwbouw te realiseren. De gemeente heeft te maken met een regionale woningmarkt.</p> <p><i>Verhelderende vraag:</i> Als er politiek meer behoefte is om voor Bunnikse mensen te bouwen, kunnen mensen die een woning achterlaten dan voorrang krijgen? Mag er ook worden gebouwd voor de zogenaamde scheefwoners?</p> <p><i>Antwoorden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is een doorstroomregeling: iemand die een sociale huurwoning verlaat, kan doorstromen naar een andere sociale huurwoning (woningruil). Er moet dan wel een sociale voorraad zijn waar mensen naartoe kunnen.</li> <li>- Dat kan via de Huisvestingsverordening.</li> <li>- Alles wat aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, is voor de regionale markt.</li> <li>- In Bunnik 3000 huishoudens ingeschreven bij WoningNet en op zoek naar een huurwoning.</li> </ul> <p><u>Opmerking door publiek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spreker hoort dat er ook wordt gebouwd voor studenten. Zijn dat studenten waarvan de ouders in Bunnik wonen of zijn het studenten van elders die onderwijs in Utrecht volgen?</li> </ul> <p><u>De heer Schenk</u> wijst erop dat studenten geen doelgroep zijn voor Bunnik, omdat studenten in Utrecht willen wonen.</p> <p><u>Wethouder Spil</u> bevestigt dat de gemeente niet bouwt voor studenten. Dit staat nadrukkelijk in de bestaande Woonvisie en wordt benoemd in de Strategische Agenda.</p> <p><b>Stelling 3: Scheefwonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoger inkomen met lagere huur;</li> <li>• met name in segment 618-711 (52%);</li> <li>• oorzaken:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. huishoudens met een gestegen inkomen verhuizen niet;</li> <li>2. Bunnikse sociale sector is aantrekkelijk voor potentiële scheefwoners;</li> <li>3. er zijn geen alternatieven;</li> <li>4. corporaties hebben meer mogelijkheden om hogere inkomens te huisvesten.</li> </ol> </li> <li>• we richten ons op oorzaken 2 en 3.</li> </ul> <p><i>Ambitie:</i> er komen geen scheefwoners meer bij.</p> <p><i>Stelling:</i> In Bunnik kunnen beleggers alleen bouwen als ze middeldure huur</p>
--	--

(700-900) garanderen.

Opmerkingen door stakeholders:

- Er moet breder worden gekeken dan alleen naar huurwoningen. Een belegger moet het niet alleen over huurwoningen hebben. Een goedkopere koopwoning mag aan de stelling worden toegevoegd. De koppeling met scheefwonen is krom.
- Spreker is makelaar van koopwoningen en stelt voor meer goedkope koopwoningen te bouwen. Hij vraagt zich af of de ambitie kan worden gerealiseerd. Alles hangt samen met de grondprijs en waartoe de eigenaar van de grond bereid is.
- Er zijn veel woningen die eigenlijk in deze categorie zitten, maar nu onder sociale woningbouw vallen. Spreker denkt dat 30 à 40% goed genoeg is voor middeldure huur. Wellicht moeten woningen worden geruild. Woningcorporaties mogen geen woningen in de vrije sector verhuren, maar kunnen die woningen wellicht afstoten aan beleggers en daarvoor kleinere appartementen terugkrijgen.
- Op dit moment wordt vastgelegd dat middeldure huur wordt gerealiseerd omdat er een bijzonder grote vraag naar is en het aanbod is te beperkt.
- Vaak wordt de ontwikkelaar/belegger verplicht 30% sociaal te realiseren. Spreekster pleit ervoor niet langer in hokjes te denken. De ontwikkelaar moet sociale woningen realiseren met verlies, waardoor de koopwoningen die de ontwikkelaar gaat maken steeds duurder worden. Het gat blijft daarmee in stand. Een kenmerk van een dorp is ook de sociale kwaliteit. Daarom moet dat gat worden gevuld, zodat iedereen een plek kan vinden. Wellicht moet de harde grens van 30% sociaal een zachtere verdeling krijgen die beter aansluit bij de markt in Bunnik. Dat kan betekenen dat het geld voor de sociale woningen beter wordt besteed. Een sociale woning heeft een grondprijs van bijvoorbeeld € 20.000,00 en de beleggers huurwoning van € 50.000,00, waardoor de beleggers huurwoning in verhouding veel duurder wordt, maar niet per definitie groter. Hier zou met een open mind naar moeten worden gekeken. Het is niet per definitie zo dat veel sociaal goed is.
- De verhouding tussen de grondprijzen kan ook heel anders liggen. Bunnik wil bij de U10 horen. Andere gemeenten vangen veel meer sociale huur op. Spreker pleit ervoor dat de raad vasthoudt aan 30% sociale huur, omdat daar veel vraag naar is.
- Spreker roept op de garantie tot maximaal € 900,00 vast te leggen, omdat de markt de huur anders omhoog drijft.
- Er moet rekening worden gehouden met de wooncarrière van mensen. Uiteindelijk wonen mensen scheef omdat hun gezinssituatie verandert. Het is de kunst om zoveel woningen beschikbaar te maken dat mensen die scheefwonen naar een kleinere woning kunnen.
- 32% van de huishoudens heeft een laag inkomen terwijl 16% van de woningvoorraad lage huur is. De behoefte is het grootst in het lage segment.

De heer Viskil vindt het prima als beleggers bouwen als zij sociale huur garanderen. Als in Bunnik wordt gebouwd, moet 30% sociale huur worden gerealiseerd omdat Bunnik een achterstand heeft ten opzichte van de regio. Dit percentage is niet voor niks. De vraag in Bunnik naar sociale woningbouw is groot. Er is bereidheid om naar alternatieven te kijken. De Woonvisie is daar een voorbeeld van. Er is een groot tekort aan de onderkant dat alleen kan worden opgelost door daarin meer te investeren.

De heer Pouw kan zich niet vinden in het woordje 'alleen' in de stelling.

Mevrouw Schipper geeft aan dat de stad Amsterdam heeft vastgelegd dat er 20.000 woningen worden gebouwd in dit segment. Wat Amsterdam kan, kan Bunnik ook.

De heer Hoitink wijst erop dat uit allerlei onderzoeken blijkt dat er een enorm tekort is aan huurwoningen net boven de sociale huurgrens, zeker in de regio Utrecht. Hij vindt de combinatie met scheefwonen vreemd. De gemeente zou zowel sociale als middeldure huur moeten bevorderen. Het ene sluit het andere niet uit. Bij de realisatie van 30% sociale huur kan ook worden gezegd: 20% sociale huur en 10% wat hoger.

De heer Hoogvorst denkt dat politiek aan zet is om daarover een uitspraak te doen.

#### **Stelling 4. Geschikt wonen**

- langer thuis blijven wonen:
  - meer druk op de woningmarkt;
  - 85% van de woningen kan voor maximaal € 10.000,00 geschikt worden gemaakt voor mensen met een mobiliteitsbeperking;
  - 59% verhuist pas als het fysiek echt noodzakelijk is;
- decentralisatie en extramuralisering GGZ
  - beschermd wonen in de eigen gemeente, vaak in sociale sector.

*Ambitie:* mensen kunnen naar eigen kracht initiatief nemen om in een woning en woonomgeving te wonen die past bij hun zorgbehoefte en we faciliteren hen daarbij.

*Stelling:* Iedere 50+'er die verbouwt, moet zich ervan bewust zijn van hoe hij in de toekomst wil wonen en daar zelf actie op ondernemen.

Wethouder Spil geeft aan dat veel mensen denken dat de gemeente hen wel helpt als ze door ouderdom of beperkingen niet meer in hun huis kunnen blijven wonen. De gemeente doet dit vooral voor de mensen die het niet kunnen betalen. Mensen die een aanpassing in hun huis door de gemeente laten doen, moeten vaak een eigen bijdrage betalen. Mensen realiseren zich niet dat ze aanpassingen vaak beter zelf kunnen laten doen.

Mevrouw Visser vindt de stelling vaag. Waarschijnlijk gaat het erom dat er grenzen zitten aan wat de gemeente voor mensen kan doen. Als iedereen een folder krijgt, betekent dit niet dat iedereen zich ervan bewust is. Wat betekent het?

#### Opmerkingen door stakeholders:

- Zoals de stelling nu is geformuleerd kun je het er niet mee oneens zijn. Dit is een open deur.
- De gemeente heeft een adviestaak. Veel woningen zijn niet aangepast. De gemeente wil levensloopbestendig wonen mogelijk maken, vooral bij nieuwbouw en renovatie. De gemeente zou mensen kunnen adviseren als hun woning niet levensloopbestendig is. Zowel de woningcorporaties, makelaars als verhuurders kunnen daarin faciliteren.
- Als bewust wordt gebouwd voor ouderen, wordt er rekening mee gehouden. Afhankelijk van de bestemming van een complex worden woningen aangepast.
- Deze stelling is geschikt om een discussie over de Woonvisie te koppelen aan een Gebiedsvisie. De overheid zou bij bouw of ontwikkeling het voortouw moeten nemen door veilig en gezond wonen als thema's te nemen.
- Kan een wooncarrière worden aangeboden? Mensen kunnen niet zomaar een andere woning krijgen, omdat er een groot tekort is. Er wordt nu een grote sprong gemaakt van weinig naar veel bouwen.

De heer Schenk vindt het vreemd om een grens neer te leggen bij een fictieve leeftijd en krijgt er de kriebels van.

De heer Lakerveld vindt dat te veel in oude modellen wordt rondgedraaid. De

gemeente is zowel risicodragers van gezondheidsgeluk en maatschappelijk geluk, maar heeft ook invloed op wonen. Dat zou met elkaar moeten worden verbonden. De gemeente selecteert mensen voor voorzieningen uit de WMO op inkomen. Er zou ook kunnen worden gezegd dat er geen WMO-voorzieningen worden gegeven in huizen van meer dan een bepaalde oppervlakte. Zo wordt een levensloopbestendig dorp gecreëerd en worden mensen gestimuleerd tijdig te verhuizen. Mensen die dat niet willen, moeten daarvoor betalen. Ouder worden gaat over maatschappelijke problemen als eenzaamheid, gezond blijven en bewegen. Dat zijn zaken die raken aan huisvesting, bouwen, de locatie, voorzieningen en inrichting. Als op die manier wordt nagedacht, kan men zich afvragen of hulp in het huishouden wel een gezondheidsbevorderende maatregel is. Er zou op die manier moeten worden nagedacht over wonen. Misschien gaan gemeenten in de toekomst hun eigen bejaardenvoorzieningen bouwen. Dat is iets waarover moet worden nagedacht.

Wethouder Spil begrijpt dat op een andere manier moet worden gedacht. Er zijn echter landelijke regels die dat nog beperken. Het is absoluut een goede discussie om te voeren.

#### **Stelling 5. Duurzaamheid**

- vanaf 2021: (bijna) energieneutrale gebouwen;
- vanaf 2050: Nederland gasloos;
- al aan de gang: klimaatverandering.

*Ambitie:* Nieuwbouwwoningen stoten geen CO<sub>2</sub> uit en we maken de bestaande woningvoorraad klimaatbestendig.

*Stelling:* op nieuwbouwwoningen komen groene daken.

#### Opmerkingen door stakeholders:

- Om tot klimaatbestendige woningen te komen, is het dak nodig voor zonnecellen. Het gaat niet alleen om een zonnedak of een groen dak. Het is een totaal aan maatregelen dat nodig is, niet alleen op woningniveau, maar ook op wijk-/gemeente- en landelijk niveau. Denk bij een totaalpakket aan: gasloos, hernieuwbare alternatieve energiebronnen (wind/zon), verbeterde batterijen, betere isolatiematerialen, verbeterd binnenklimaat.
- Een groen dak is optisch interessant, maar als wateropvang zijn andere oplossingen beter.
- Hier moet over de totale voorraad worden gesproken en niet alleen over nieuwbouwwoningen. Er moet ook worden gekeken naar de woonomgeving. Hoe is de wateropvang geregeld? Elke woning zou een groene ton moeten krijgen om het regenwater op te vangen voor de tuin. De stelling is veel te beperkt.
- Zonnepanelen zijn veel beter. Er wordt erg gefocust op nieuwbouwwoningen, maar er moeten ook maatregelen worden getroffen voor bestaande woningen. Daar ligt echt een opgave voor de gemeente.
- Een belangrijk substituut voor gasloos is aardwarmte in combinatie met zonnepanelen. Daarmee komt het groene dak te vervallen. Dat is de enige manier om gasloos op een financieel interessante manier te vervangen door aardwarmte. De warmtepomp wordt aangedreven door zonne-energie en zorgt met een warmtewisselaar dat de woning wordt verwarmd of gekoeld.
- Is het eens dat niet alleen naar nieuwbouw moet worden gekeken, maar ook naar bestaande bouw. Vooral oude woningen vertonen nogal wat gebreken. Er moet veel meer gebeuren dan de mensen zich realiseren.
- Er wordt gewerkt aan het realiseren van collectieve zonnevelden, maar men loopt daarbij tegen de beperking van het leidingnet aan. Scholen en boerderijen hebben belangstelling, maar er zijn technische beperkingen.
- Stedin promoot nieuwbouw gasloos en vraagt alle fracties in hun verkiezingsprogramma op te nemen dat naar energieneutraal moet worden ge-



	<p>gaan. Groene daken slaan nergens op. Er moeten zonnepanelen op de daken en zonnevelden worden gerealiseerd. Het net moet daarvoor worden aangepast. Ook de netbeheerders hebben te maken met regelgeving. Er moet een signaal worden afgegeven aan de overheid om vrijheid voor de netbeheerders te creëren zodat iets voor het milieu kan worden gedaan. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op de tarieven van de netbeheerders. Een groot zonnepark kost veel geld. Eerst moet de Gaswet vervallen en moeten alle nieuwbouwwoningen gasloos worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Om in 2050 energieneutraal en gasloos te zijn moet Stedin nu al 5000 woningen per maand nul-op-de-meter maken. Hiervoor is geen capaciteit. Op deze manier wordt dat niet gehaald.</li> <li>- Stedin is in gesprek met de gemeenten Houten, Bunnik en Wijk bij Duurstede over hoe partijen iets voor elkaar kunnen betekenen.</li> <li>- Spreker pleit voor de toekomstige bewoners van een duurzaam huis dat zij goed worden voorgelicht om optimaal gebruik te kunnen maken van de technische voorzieningen.</li> <li>- Inwoners kunnen gebruikmaken van een subsidieregeling of een energiebesparlening afsluiten.</li> </ul> <p><u>De heer Schenk</u> wil zonnepanelen op alle daken. Hij hoopt dat de wethouder binnenkort met een plan komt waardoor het voor alle woningen, ook de bestaande, gratis wordt om zo mensen te verleiden om over te stappen en het hen makkelijk maken.</p> <p><u>Opmerkingen door publiek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inwoners moeten vaak zelf investeren, maar de terugbetaaltermijn is lang. Het is vaak lastig om dat gefinancierd te krijgen. Als de gemeente zich garant stelt voor een dergelijke aanpassing, maakt dat de drempel om de verduurzaming te realiseren aanzienlijk lager.</li> <li>- Een subsidie is tijdelijk. De maatregel moet kunnen worden terugverdiend, maar de investering is vaak hoog.</li> </ul> <p><u>Wethouder Spil</u> wijst erop dat er een landelijke regeling is waarvan gebruik kan worden gemaakt. Dit kan alleen als twee maatregelen tegelijk worden getroffen.</p> <p><u>De heer Hoogvorst</u> sluit de discussie hiermee af. Aan de hand van het verslag wordt de balans opgemaakt en wordt gekeken wat ter besluitvorming wordt voorgelegd.</p> <p><u>Wethouder Spil</u> bedankt iedereen voor de inbreng en inzet. Aan de hand van de gemaakte opmerkingen wordt de Woonvisie aangevuld. De raadsfracties kunnen de opmerkingen meenemen bij de bespreking van de Woonvisie. Als de Woonvisie is vastgesteld, is deze leidend voor de gemeente.</p> <p><u>De voorzitter</u> bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit de bijeenkomst om 21.52 uur.</p>
--	---

Besproken in technisch overleg d.d. 22 juni 2017	Vastgesteld d.d. 22 juni 2017
--	-------------------------------