

**BESLUITENLIJST**

Voorronde Open Huis

Datum: 23 november 2017

Onderwerp: Visie op wonen 2017-2022

<p>Voorzitter: dhr. A.W. Viskil          Griffier: mw. H.R.E. Hofland          Leden: dhr. H.J. Hoitink (De Liberalen), mw. H.J. Mourits (P21), mw. H.J. Visser (CDA)          Portefeuillehouder: mw. H.M. Spil          Ambtelijke ondersteuning: mw. A. Van Velden          Insprekers: dhr. Koning (Wijkvereniging 'Kromme Rijn')</p>	
<p>Korte samenvatting bespreking:</p>	<p><u>De voorzitter</u> opent de vergadering en heet iedereen welkom. Onderwerp van deze vergadering is de Visie op wonen 2017-2022.</p> <p><u>De heer Koning</u> ziet een aantal knelpunten in de Visie op wonen. In deze visie worden veel ambities uitgesproken. De eerste ambitie is om zoveel mogelijk voor verschillende doelgroepen te gaan bouwen: meer huur- en koopwoningen voor alleenstaanden, voor tweeverdieners, voor ouderen en voor lagere inkomensgroepen. De Wijkvereniging ondersteunt dat.</p> <p>Ook de ambitie om zoveel mogelijk duurzaam, energiezuinig en toekomstgericht te bouwen is positief.</p> <p>Een derde ambitie is zoveel mogelijk woningen bouwen op inbreidingslocaties, maar die noodzaak blijkt niet direct uit de cijfers. Ook voor de financiële haalbaarheid is het niet echt nodig om per locatie zoveel mogelijk woningen te bouwen.</p> <p>Wat is in de praktijk haalbaar? Welke knelpunten en grenzen komt de gemeente in de praktijk tegen? Is het haalbaar en zo niet: wat moet de gemeente daar dan aan doen? Naar zijn mening moet de gemeente een duidelijke keuze maken.</p> <p>In Bunnik wordt vooral gebouwd op zogenaamde inbreidingslocaties. Bij uitbreidingslocaties zoals Odijk-West gelden andere regels, maar juist bij inbreidingslocaties heeft men te maken met de omgeving en de doelstellingen die de gemeente heeft. Bunnik moet dorps en groen blijven. Er moet worden gebouwd naar de menselijke maat en de schaal van Bunnik. Nieuwbouwplannen moeten meerwaarde opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit die er al is, waarbij verdichting van de openbare ruimte de voorkeur heeft boven hoogbouw. Hoogbouw moet tot het uiterste beperkt worden; de kerktoren moet overal zichtbaar blijven. Deze doelstellingen staan in de Strategische Agenda die door alle inwoners is opgesteld. Ook in de Visie op wonen staan deze nobele doelstellingen. De gemeente moet zich daaraan altijd committeren.</p> <p>Volgens deze visie moeten de uitgangspunten veranderen, want er staat dat het dorp Bunnik kleinstedelijk moet worden. Hij komt deze term voor het eerst tegen in een dergelijk beleidsdocument. Waar komt dat vandaan? Het is in strijd met het tot dusver gevoerde beleid en met alle uitgangspunten van de Strategische Agenda. Het stuk is met en door bewoners opgesteld. Kleinstedelijk betekent: een kern van 10.000-13.000 huishoudens, 34 woningen per hectare en relatief weinig groen. De kern heeft 3000 huishoudens, 24 woningen per hectare en relatief veel groen. Dat is de omschrijving van de term 'dorps' en dat is wat de bewoners willen.</p> <p>Het gevolg van de karakterisering kleinstedelijk kan zijn dat hoogbouw bij alle toekomstige plannen op inbreidingslocaties mogelijk wordt gemaakt om zoveel mogelijk woningen te kunnen bouwen.</p> <p>Er wordt gebouwd op basis van een behoefte die in de visie is gebaseerd op verschillende rapporten. Er wordt geciteerd uit rapporten van de U16, het rapport van RIGO, rapporten van de gemeente Bunnik en dergelijke. Er moet duidelijkheid komen over wat de autonome groei is en wat de uitbreidingsgroei be-</p>

tekent. Ook met die termen wordt gegoocheld. Zolang er onduidelijkheid is over de werkelijke vraag naar de verschillende woningtypen kan dit nooit aanleiding zijn om op iedere inbreidingslocatie zoveel mogelijk woningen te bouwen.

Door het RIGO is berekend dat voor de autonome groei van Bunnik in de periode 2015-2030 1390 woningen nodig zijn. Dat betekent 93 woningen per jaar. De regio U16 moet tot 2040 82 woningen bouwen. Voor Bunnik betekent dat 62 woningen per jaar. Welk getal is juist? In het aantal van 62 woningen is zowel autonome groei als extra groei opgenomen, terwijl het aantal van 93 woningen alleen autonome groei betreft. Het verschil is dus nog groter.

Dezelfde onduidelijkheid doet zich voor bij de vraag naar sociale huurwoningen. Uit een tabel in hoofdstuk 9.1 blijkt dat er behoefte is aan acht sociale huurwoningen per jaar tot 2030. Dat komt overeen met de nota 'Beoogd Bestuursakkoord over groeiambitie 3% sociale woningvoorraad U16-gemeenten'. Bunnik heeft haar groeiambitie verhoogd van 3 naar 5%. Daar komt uit dat het aantal woningen moet worden verhoogd van nu 939 naar 990 in 2022. Dat zijn tien sociale huurwoningen per jaar en klopt redelijk met het aantal van acht, maar volgens de gemeente is het noodzakelijk om minimaal 30% huurwoningen te gaan bouwen. Gecombineerd met ongeveer negentig/honderd woningen per jaar, resulteert dat in dertig sociale huurwoningen. Het is belangrijk dat helder wordt gemaakt wat een realistische ambitie is.

In de visie wordt ook gesteld dat het de komende vijftien jaar alleen op inbreidingslocaties mogelijk is om 350 tot 400 woningen te bouwen. Dat zijn in een periode van vijftien jaar slechts ongeveer 25 woningen. Volgens de harde plancapaciteit zou dat betekenen dat er al een voorraad is van vier jaar. Gecombineerd met de zachte plancapaciteit is er al een voorraad van twintig jaar. De afgelopen vijf jaar zijn er gemiddeld tachtig woningen per jaar gebouwd. Ook hieruit blijkt dat het totaal niet nodig is om per locatie zoveel mogelijk woningen te bouwen.

De financiële haalbaarheid is vaak aan de orde. De gemeente wil allerlei typen woningen bouwen maar vaak is dat niet haalbaar op inbreidingslocaties omdat de gemeente afhankelijk is van externe investeerders die naar de financiële haalbaarheid kijken. De beleidsuitgangspunten als 'dorps' en 'Bunnikse maat en schaal' en uiteindelijk de kwaliteit moeten vooropstaan. Deze moeten concreet worden vertaald naar kenmerken als maximale woningdichtheid, maximale hoogte, het percentage zichtbaar groen, mate van inpassing in de omgeving. Dat zijn kenmerken die volgen uit de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Als deze worden aangegeven, weet iedereen vooraf waar hij/zij aan toe is. Anders krijgen de projectontwikkelaars ontzettend veel ruimte en moet per situatie worden beoordeeld of het aan de doelstellingen voldoet. Dat is een ongelukkige situatie.

In de visie staat de uitspraak "gestapeld bouwen passend bij de Bunnikse maat en schaal". Dat is een tegenstrijdig uitgangspunt.

Spreker mist de inbreng van burgers in deze visie. Burgers vinden het belangrijk om betrokken te zijn bij woningbouwplannen in hun omgeving. Daarom moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden gezocht met bewonersgroepen om te zorgen voor een optimale inpassing. Bouwen op inbreidingslocaties vereist maatwerk. Wie kan meer advies geven dan de omwonenden? Inspraak is niet drie minuten praten in een Open Huis, maar de omgeving in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken. Dat draagt bij aan de zogenaamde participatieve samenleving en het creëert een hoge mate van betrokkenheid. Dit staat ook in de Strategische Agenda.

Wethouder Spil geeft een presentatie van de Visie op wonen. De gemeente is met veel partijen in gesprek die vragen om kaders en helderheid. De voorliggende visie geeft voldoende handvatten om in gesprek te gaan met ontwikkelaars of woningcorporaties.

In de visie staan verschillende ambities. De gemeente kiest ervoor de gemeentelijke ambities waar te maken. Het speelveld van wonen is breder dan alleen de rol van de gemeente daarin. Er is specifieke aandacht voor doelgroepen.

Duurzaamheid is nadrukkelijk opgenomen. Iedereen die wil bouwen moet aantonen dat aan deze eisen wordt voldaan of motiveren waarom dat onmogelijk is. De gemeente wil minimaal 30% nieuwbouw in de sociale huur. Met 16% sociale huur is Bunnik de laagste in de regio. Andere gemeenten verwachten van Bunnik dat tot 30% wordt gekomen. De stap van 16% naar 20% is al enorm. Dat betekent minimaal 30% sociale huur per opgave.

Spreekster toont de totale woningvoorraad in Bunnik: circa 950 sociale woningen, circa 300 middenhuurwoningen en daarnaast nog koop- en duurdere huurwoningen. Er is sprake van een enorme scheefgroei. De woningmarkt zit op dit moment op slot. Als niet wordt bijgebouwd, komt er geen beweging.

Er is een belangrijke groep uit het Sociale Domein, zoals mensen die vanuit beschermd wonen in de gemeente blijven wonen of terugkomen. Het is de bedoeling dat iedereen de benodigde zorg krijgt. Bijna al het beschermd wonen in Utrecht wordt gesloten. Er moeten dus woningen zijn voor deze mensen, maar er moet ook worden gezorgd dat de zorg daarbij kan worden geleverd. Daar ligt een flinke uitdaging.

Op het gebied van duurzaamheid is de gemeente ambitieus: gasloos, energie-neutraal en duurzame renovaties. Zij wil met alle partijen proberen het uiterste te realiseren. Zij wil met alle woningcorporaties in de gehele U16 bespreken waar partijen tegen aanlopen en elkaar kunnen helpen.

Over de schaal van Bunnik kan veel worden gezegd. In de Woonvisie staat dat vier hoog acceptabel is. Een gemiddeld rijtjeshuis is drie hoog. Het is overdreven om te stellen dat grootstedelijk wordt gebouwd. Er wordt gekeken hoe het ruimtelijk kan worden ingepast en waar het groen komt.

Een deel van de te realiseren bouw wordt lage huur, maar geen lage koop; een deel wordt middenhuur en middenkoop; een deel wordt hoge koop en geen hoge huur. De visie is buitengewoon ambitieus binnen de mogelijkheden van de gemeente.

Het streven is dat goedkope koop, goedkope koop blijft. Het is niet de bedoeling dat sociale huur na tien jaar wordt afgeschreven en verkocht. Een sociale koopwoning is levenslang een sociale koopwoning.

Gekeken wordt welke doorstroommaatregelen kunnen worden genomen. Er wordt gekeken of meer ondersteuning kan worden gegeven bij woningverbetering (duurzaamheid en geschiktheid).

De Woonvisie wordt jaarlijks gemonitord en teruggebracht naar de raad. De visie is heel ambitieus. Zij realiseert zich dat niet altijd het onderste uit de kan kan worden gehaald en dat niet altijd volledig kan worden voldaan aan de visie. Dan wordt in gesprek gegaan met de woningcorporatie of de projectontwikkelaar om te kijken of het op een andere manier kan worden gecompenseerd of worden specifieke afspraken gemaakt.

De heer Hoitink bedankt de heer Koning voor zijn bijdrage. Ook de fractie van De Liberalen vindt dat dorps voorop moet staan. In de Woonvisie staat veel 'dorps'. Eenmaal wordt gesproken over 'kleinstedelijk' maar dat mag eruit.

Gestapeld bouwen is mogelijk binnen de Bunnikse maat. Er zijn al diverse appartementengebouwen van vier woonlagen. Als dat het uitgangspunt is, is dat nog steeds de Bunnikse maat en schaal.

Hij spreekt complimenten uit voor de Woonvisie. Het is een goed leesbaar stuk met een goed voorbereidingstraject. Met vele stakeholders zijn allerlei sessies gehouden. Er staan overwegend goede dingen in.

Vanwege de tijd beperkt hij zich tot wat kritische vragen.

Is de Visie op wonen bedoeld voor alle inwoners of alleen voor huishoudens met een laag- en middeninkomen? De Woonvisie definieert alleen de laatste groep als doelgroep.

Er is onvoldoende woningaanbod voor huishoudens met een laag- en middeninkomen (maximaal € 45.000,00 per jaar), maar ook voor huishoudens die daar net boven zitten. Dit betreft met name jonge tweeverdieners. Deze groep heeft vaak tijdelijke aanstellingen en kan moeilijk een woning kopen vanwege hypotheek-eisen. Waarom is deze groep niet meegenomen in de doelgroep? Nu

dreigt deze groep tussen de wal en het schip te vallen.

Gesteld wordt dat de Woonvisie input is voor het gesprek met de regio. De mogelijke woningbouwplannen in het kader van de Uitvoeringsagenda – waarover 14 december a.s. een besluit wordt genomen – zijn nog niet meegenomen in de visie. Bestaat het risico dat deze visie al is verouderd op het moment dat deze wordt vastgesteld? Waarom is niet gewacht tot er meer duidelijkheid is over de uitleglocatie en de afspraken hierover met de regio?

Is het verstandig om het woningbouwprogramma voor huishoudens die meer verdienen dan € 45.000,00 over te laten aan de marktpartijen? De Woonvisie is er toch voor alle inwoners?

De focus ligt op doorstroming vanuit sociale huur naar middeldure huur en goedkope koop en van senioren naar zorggeschikte woningen. Waarom is er niet ook een focus op de doorstroming van hogere inkomens (58% van de huishoudens)? Doorstroming lijkt ook daar gewenst.

Terecht wordt geconstateerd dat niet alleen het percentage sociale huurwoningen (16%), maar ook het percentage vrijesectorwoningen (10%) uitzonderlijk laag is. Het laatste geldt ook voor de regio als geheel (13%). Hier ligt een groot en algemeen erkend probleem. Onlangs heeft de heer Knot van De Nederlandse Bank hierop gewezen. Waarom is geen echte ambitie geformuleerd voor de vrije huursector? Voor sociale huur is het 30%, maar de vrije huursector blijft staan op de magere 10%.

Waarom wordt voortdurend gesproken over het realiseren van 'minimaal' 30% sociale huur? Is 30% niet voldoende ambitieus?

Er is een ambitie om 30% goedkope koopwoningen voor middeninkomens te realiseren. Dat betreft volgens de visie woningen van maximaal € 170.000,00, wat alleen kleine appartementen kunnen zijn. De vraagprijs voor de goedkoopste eengezinswoning is op dit moment € 230.000,00. Waarom is niet voor iets duurere eengezinswoningen gekozen, bijvoorbeeld maximaal € 300.000,00? Waarom is daarvoor geen ambitie geformuleerd?

Mevrouw Visser bedankt de heer Koning voor zijn inspraak. Zij deelt een aantal van zijn zorgen.

Volgens de titel is het een visie, maar het CDA heeft daar een ander beeld bij en denkt meer aan een verzameling van concrete beelden die zoveel mogelijk aannemelijk zijn onderbouwd voor een periode van bijvoorbeeld tien jaar. Hoe moet Bunnik er dan uitzien? Een uitgangspunt daarbij is de behoefte van de mensen. Nadat de visie is vastgesteld zijn er kaders en wordt bij de planvorming gekeken of het haalbaar en betaalbaar is, waarna een uitvoeringsprogramma wordt opgesteld. Bij de Woonvisie komt dat allemaal bij elkaar.

In het raadsvoorstel staat op pagina 2 vaak het woord 'ambitie'. Ook staat er dat meer moet worden gebouwd dan de autonome groei, maar eigenlijk is het een autonome verdunning. Om te voldoen aan de verdunning van de huishoudenssamenstelling moet blijkbaar meer worden gebouwd.

In de regio zijn op termijn 80.000 woningen nodig. Zij begrijpt dat de druk op Bunnik hoog is, maar Bunnik kan dat niet alleen oplossen. Zij ziet deze druk ook terug in het project van Rhijnhaeghe. Het lijkt alsof er zoveel mogelijk woningen gebouwd zouden moeten worden.

In het document zijn veel wensen genoemd die sympathiek klinken maar te weinig zijn gebaseerd op analyses. Een geschikte woning voor iedereen lijkt haar niet haalbaar. Wie is 'iedereen'?

Een evenwichtige bevolkingsopbouw is gewenst, maar er wordt niet uitgelegd wat voor kwaliteitscriteria worden gehecht aan 'evenwichtig'.

Er staat dat de gemeente wil toewerken naar 20% sociale huur, maar dan zou bijna 98% van alle woningen die worden gebouwd sociaal moeten zijn. Dat lijkt haar niet haalbaar.

Omdat deze visie een bouwsteen is voor het Uitvoeringsprogramma kan het een belangrijk document worden. Als wordt gekozen voor het ontwikkelen van grotere nieuwbouwllocaties moet dit document daaraan meer handen en voeten geven, want naar nieuwbouwwijken wordt anders gekeken dan naar inbrei-

	<p>dingslocaties.</p> <p>Dat maakt het voor het CDA lastig om de impact en de reikwijdte van deze visie te beoordelen als op 14 december a.s. wordt besloten over het vervolgtraject. Is dit document dan niet achterhaald?</p> <p>Er zijn veel gegevens verzameld, maar de verankering in het totale plan is belangrijk. Hoe kijken de andere fracties en de portefeuillehouder daar tegenaan? Dat de kern Bunnik kleinstedelijk zou moeten zijn, komt onverwacht en sluit niet aan bij de andere documenten. Dat is strijdig met passages waarin over het dorpse en groene karakter wordt gesproken.</p> <p>In het raadsvoorstel staat een ongelukkige term, te weten: geïnterneerd. Dat is buiten de context en zou eruit moeten worden gehaald.</p> <p>Op pagina 4 van het raadsvoorstel staat dat alle nieuwe sociale huurwoningen nultredenwoningen zijn. Zij denkt dat dat niet klopt.</p> <p><u>Mevrouw Mourits</u> bedankt de heer Koning voor het inspreken.</p> <p>De term 'kleinstedelijk' mag uit de visie worden gehaald, omdat deze niet van toepassing is op Bunnik.</p> <p>Spreekster kan zich voor een deel vinden in de opmerking van de heer Hoitink over de doorstroming voor alle lagen van de bevolking. De Woonvisie moet voor alle inkomens/inwoners zijn. De nadruk wordt steeds gelegd op doorstroming onderaan de markt, maar wellicht moet ook worden gekeken naar doorstroming aan de bovenkant, zodat voor alle inwoners doorstroming mogelijk is.</p> <p>P21 is blij met de Visie op wonen en complimenteert allen die eraan hebben gewerkt. Het is een traject geweest van een aantal jaren, waarin is overlegd met stakeholders en verschillende partijen. De Visie was nodig en geeft kaders en handvatten bij nieuwe projecten en om bij prestatieafspraken met de woningcorporaties een zorgvuldige afweging te kunnen maken tussen belangen van de gemeente, de bewoners en de ontwikkelaars. Het geeft instrumenten om doorstroming te bevorderen op een deel van de markt.</p> <p>De Visie is bedoeld voor vijf jaar, maar kan gaande de rit worden bijgesteld. Dat zal nodig zijn, onder andere vanwege de Uitvoeringsagenda en verschillende andere ontwikkelingen.</p> <p>Spreekster verwijst naar een brief van de Huurdersraad Portaal regio Utrecht met een aantal goede opmerkingen en een suggestie. Ze zijn blij met de verschillende type woningen qua grootte en geschiktheid voor diverse inkomens vooral in het segment tot € 414,00. Dat zal de huidige woningmarkt regio Utrecht op termijn ontspannen. Het is fijn als ook omliggende plaatsen kunnen worden ontlast en dat er uitwisseling komt. De Huurdersraad adviseert, in het belang van een betrouwbare besluitvorming, voorafgaand aan de jaarcyclus van prestatieafspraken jaarlijks actuele statistieken met demografische en volkshuisvestinggegevens te publiceren. Kan het college daaraan voldoen? Is dat wel of niet nodig?</p> <p>Het onderzoeksresultaat van het woonbehoefteonderzoek van Portaal en LEK-STEDEwonen komt overeen met de bevindingen in de Woonvisie. De verdeling huur en koop over de segmenten sociaal, midden en duur komt overeen met het woonprogramma van de Visie op wonen voor de komende vijf jaar. Volgens het woonbehoefteonderzoek is de grootste opgave binnen de gemeente het bouwen van meer gelijkvloerse duurzame woningen in zowel de koop- als de huurmarkt. 'Opgave' kan op twee manieren worden opgevat, namelijk dat de meeste woningen gelijkvloers worden gebouwd of dat het een grote uitdaging is. Gelijkvloers bouwen is kostbaarder dan gestapeld bouwen, wat misschien zal wringen met sociale huurwoningen. Zij vraagt het college erop toe te zien dat niet onnodig gestapeld wordt gebouwd.</p> <p>P21 is blij met diverse zaken die in de Visie op wonen naar voren komen, waaronder de ambitie om te bouwen voor een grote groep senioren met een zorgbehoefte. Goedkope koop zal altijd goedkope koop blijven. Het tekort op de sociale huurmarkt wordt voor een groot deel ingelopen. P21 heeft altijd gepleit voor minimaal 30% sociale bouw in elk nieuwbouwproject. Zij is ook blij met het duurzaamheidsaspect in nieuwe projecten (gasloos en energieneutraal).</p>
--	--

T	<p>Kunnen aan de Woonvisie ook afspraken worden gehangen die kunnen worden gebruikt bij de prestatieafspraken met de woningcorporaties? Zij denkt aan een concreet verbeterplan voor het door de corporaties verduurzamen van woningen naar energielabel B conform het Klimaatakkoord. Huurwoningen met labels F en E zouden voor 2020 moeten worden verbeterd tot minimaal label D. De corporatie zou huurders moeten aanbieden zonnepanelen te plaatsen op geschikte daken en de corporatie zou huurders een individueel besparingsadvies moeten aanbieden.</p> <p>Het lijkt P21 een goed idee om woningeigenaren een gratis woningscan aan te bieden, met daaraan gekoppeld advies over energetische renovaties. Mogelijk kan de Energiegroep uit Bunnik hierin iets betekenen en kunnen de kosten van de woningscan daarmee worden beperkt. Wat vindt het college van dit idee? Is het college bereid uit te zoeken of dit praktisch en financieel mogelijk is?</p> <p><u>Wethouder Spil</u> bevestigt dat de term 'kleinstedelijk' eenmaal voorkomt. Zij zegt toe dat dit uit de Visie kan worden gehaald.</p> <p>Ook zij wil een Woonvisie voor alle inwoners, maar met beperkte middelen en beperkte invloed moeten keuzes worden gemaakt. Dat wordt in deze Woonvisie gedaan. De heer Hoitink noemt een groep die er net buiten valt. Het schuurt altijd aan de randen. In de Woonvisie staat de doelgroep waarmee landelijk wordt gewerkt, waarnaar onderzoeken worden gedaan en die is gedefinieerd. De groep die daar net boven zit, is lastig te definiëren. Een deel van die groep redt het zelf op de woningmarkt omdat ze wel een woning kunnen kopen.</p> <p>Zij wil de ontwikkelingen jaarlijks monitoren en de visie zo nodig jaarlijks aanpassen omdat de wereld verandert. Het is geen statisch document. Het document heeft tot doel om de huidige ontwikkelingen in een context te plaatsen en kaders mee te geven. Als de wereld er anders uitziet, kan het nodig zijn om meer handen en voeten geven aan deze Woonvisie als een van de bouwstenen van grootschaliger nieuwbouw. Over een jaar wordt teruggekeken of dit nog de juiste bouwstenen zijn voor een goede visie.</p> <p>Voor hogere inkomens is het makkelijker om door te stromen. Zij beseft dat er niet heel veel huizen zijn, maar mensen met een huis en een hoger inkomen hebben wel mogelijkheden om door te stromen. Voor de groepen die in de Woonvisie worden benoemd zijn die mogelijkheden veel minder. Mensen met een inkomen onder € 45.000,00 komen moeilijk aan de beurt. Daarom is ervoor gekozen op die groep te richten. Dat is ook een reden om de vrije sector op 10% te houden. Mensen die een woning van € 300.000,00 kunnen betalen, kunnen makkelijker doorstromen en zelf keuzes maken.</p> <p>In de Woonvisie wordt benoemd dat er druk is op de woningmarkt. Om voor een autonome groei te zorgen, zijn 1390 woningen nodig. Dat is op de Bunnikse maat en schaal veel. Met inbreiding en de plannen die op stapel staan wordt dat niet gehaald.</p> <p>Er komt ook druk van buiten. In de Woonvisie staat niet dat de gemeente daaraan wil voldoen. Die discussie wordt in december gevoerd. Dan gaat de raad uitspreken of moet worden meegedaan aan een grotere regionale opgave.</p> <p>Gekeken is naar het soort woningen dat de voorkeur heeft vanuit een autonome groei. Dat leidt tot de genoemde percentages.</p> <p>20% sociale bouw wordt als grens genoemd. Dat betekent niet dat 98% sociaal moet worden gebouwd. In de Woonvisie zijn de percentages opgenomen die nodig zijn om aan 20% sociale bouw te komen. De afweging van 20% past bij de Woonvisie.</p> <p>Zij moet de termen 'geïnterneerd' en 'nultredenwoningen' terugzoeken en kijken wat hiermee kan worden gedaan.</p> <p>Zij kent de brief van de Huurdersvereniging Portaal niet. Corporaties hebben een jaarlijkse monitor van de huizen en de ontwikkelingen. Bij de jaarlijkse prestatieafspraken worden de nieuwste gegevens gebruikt. Zij weet niet of deze kunnen worden gepubliceerd en wat daarvan de meerwaarde zou zijn, maar de huurdersverenigingen hebben inzicht in alle cijfers. Ook de Huurdersvereniging van Portaal wordt meegenomen in alle ontwikkelingen.</p>
---	--

Meer gelijkvloers kan ook gestapeld zijn, want dat zijn ook appartementen. Zij neemt de opmerking ter harte dat niet teveel mag worden gestapeld. Er is een enorme vraag naar appartementen, wat ook uit het woningonderzoek van LEKSTEDewonen en Portaal is gebleken.

In de prestatieafspraken worden concrete afspraken gemaakt over duurzaamheid. Dat kan niet nog concreter worden gemaakt, maar er wordt gestreefd naar verbetering. Er zijn woningen in Bunnik met een F of G label. Dat is heel slecht. Zij kan het gesprek aangaan met de woningcorporaties, maar de kosten voor het verbeteren van oude woningen zijn heel hoog, terwijl uiteindelijk allemaal A-woningen gewenst zijn. Zij wil liever met de corporaties spreken hoe op de langere termijn ervoor kan worden gezorgd dat alle woningen zo duurzaam mogelijk zijn. Dat kan voor de F en G-woningen kunnen betekenen dat ze worden gesloopt en dat er nieuwe woningen voor worden teruggebouwd. Zij wil nadrukkelijk met de woningcorporaties spreken hoe kan worden gezorgd dat de ambities hoger worden dan het overal hanteren van label B.

Zij kan met de corporaties spreken over de zonnepanelen en een besparingsadvies. Een gratis woningscan bestaat niet. Zij weet dat de Energiegroep Bunnik veel kan, maar zij denkt niet dat vrijwilligers kunnen worden gevraagd daaraan energie en tijd te besteden. Via het Energieloket zijn er veel mogelijkheden om te kijken hoe woningen kunnen worden verduurzaamd en welke subsidies daarvoor zijn. Voor het Energieloket komt een nieuwe aanbieder waardoor de website veel gebruikersvriendelijker wordt. Het Energieloket is er voor meerdere gemeenten. Door samen te werken kan betere voorlichting worden gegeven.

Mevrouw Visser wil graag nog een aantal punten bespreken en stelt voor in de raadsvergadering van 14 december a.s. een debatraad te houden nadat een besluit is genomen over de toekomst. Daarmee kan de impact beter worden geborgd in het besluit dat wordt genomen. Vervolgens kan het uiteindelijke besluit in januari 2018 worden genomen.

De voorzitter wijst erop dat de vervolghandeling door de Agendacommissie moet worden besproken.

De heer Hoitink kan zich vinden in de suggestie van mevrouw Visser. De wethouder wil de Woonvisie graag vaststellen. Hij kan zich vinden in de suggestie voor een debatraad waarin geen besluit worden genomen. In de daaropvolgende raadsvergadering kan dan een besluit worden genomen.

Mevrouw Mourits vindt het prima om de Woonvisie vast te stellen, maar gaat akkoord als wordt gekozen voor een debatraad.

De heer Hoitink is blij dat 'kleinstedelijk' uit de Woonvisie gaat. Bunnik is dorps en moet dat blijven.

De Liberalen wil de doelgroep oprekken, maar de wethouder geeft aan dat met beperkte middelen keuzes moeten worden gemaakt. Hij begrijpt niet wat de wethouder daarmee bedoelt. In de huidige Woonvisie is 70% van de nieuwbouw bestemd voor lagere middeninkomens. Dat is een minderheid in Bunnik. Kost het meer als dat wordt opgerekt? Hij denkt eerder dat het een politieke keuze is. Daarover kan in de debatraad worden gedebatteerd. Het is niet altijd realistisch gezien de hoge grondprijzen en de hoge huizenprijzen.

Op 14 december wordt de Woonvisie niet vastgesteld, waardoor er meer tijd is. Volgens de wethouder kan de visie jaarlijks worden aangepast, maar dat staat niet in de Woonvisie. Daarin staat dat deze voor vijf jaar geldt.

Mevrouw Visser verwijst naar het stuk 'Strategie LEKSTEDewonen' waarin staat: om het aandeel sociale huurwoningen niet verder af te laten nemen zullen er tot 2030 bij een opgave van 1350 woningen al 200 sociale huurwoningen bij moeten komen. Als de ambitie is om het aandeel naar bijvoorbeeld 20% te verhogen, zullen er binnen de totale opgave van 350 woningen zelfs 600 sociale

	<p>huurwoningen bijgebouwd moeten worden. Wat LEKSTEDewonen en de wethouder berekenen komt niet met elkaar overeen.</p> <p>LEKSTEDewonen zegt ook dat het voor een evenwichtige woningmarkt waarin de doorstroming beter is, raadzaam lijkt om in te steken op de ambitie om het huidige middensegment te verhogen. Is dat het segment waarop de heer Hoitink doelt?</p> <p><u>Mevrouw Mourits</u> staat achter de opmerking over het Energieloket. Het is goed om te horen dat de wethouder het onderwerp zonnepanelen bij de afspraken over de energieprestaties ter sprake zal brengen.</p> <p><u>Wethouder Spil</u> sprak niet over de financiële middelen van de gemeente, hoewel dit wel wordt vertaald in medewerkers die beschikbaar zijn voor de Woonvisie en de uitvoering daarvan. Er zijn beperkte middelen en een beperkt aantal ambtenaren en veel verschillende wensen. Door het strakker te beschrijven, kunnen wel de resultaten worden bereikt die in ieder geval gewenst zijn. Hoe meer de ambities worden gespreid, hoe diffuser het wordt en hoe moeilijker de onderhandelingen zijn met de verschillende partijen omdat de keuzes tussen de verschillende groepen dan groter worden.</p> <p>Onderaan pagina 4 staat dat het een dynamisch document is. Er staat: "Mocht de praktijk dermate veranderen dat die ruimte niet meer voldoende is, dan wordt samen met onze partners gekeken welke bijstelling noodzakelijk is".</p> <p>LEKSTEDewonen en Portaal hebben hun eigen berekeningen. Deze komen grotendeels overeen met wat in de Woonvisie staat. De woningcorporaties kunnen het wellicht iets anders benaderen. De berekening van het aantal woningen ligt niet erg ver uit elkaar.</p> <p>Het middensegment is niet waar de heer Hoitink het over had. Het middensegment is tussen € 35.000,00 en € 45.000,00. Deze mensen kunnen tot € 1.000,00 huur betalen maar als ze daarboven komen, moeten ze een disproportioneel deel van hun inkomsten aan wonen uitgeven. De heer Hoitink heeft het over de categorie daarboven, die moeilijk te definiëren is.</p> <p><u>De voorzitter</u> bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de bijeenkomst. Het onderwerp wordt op 14 december a.s. als een meningvormend debat geagendeerd. Met de Agendacommissie wordt overlegd over de gevraagde aanpassingen.</p>
Besproken in technisch overleg d.d. 14 december 2017	Vastgesteld d.d. 14 december 2017