

SAMENVATTING PARTICIPATIEBIJEENKOMSTEN INWONERS WOONVISIE 2021-2030



Fotografie: www.slagboomenpeeters.com

31 augustus 2021
Online bijeenkomst
Aantal aanmeldingen: 43

Deelsessie wonen en jongeren en starters

Advies: bewaak dat het aantal verkochte woningen door Viveste niet ten koste gaat van de sociale huurvoorraad

Viveste verkoopt regelmatig sociale huurwoningen uit hun bestand. Wordt het effect hiervan in de woonvisie in de woonvisie meegenomen? De voorraad sociale huur wordt daardoor immers kleiner. CS geeft aan dat er volgens het woningbehoefteonderzoek voldoende sociale huur eengezins woningen zijn. Daarvan worden er een aantal verkocht. Er moeten juist appartementen in verschillende kwaliteiten worden gebouwd. In de woonvisie komt te staan dat de verkopen moeten worden gecompenseerd met nieuwbouw (van appartementen).

Advies: geen leeftijdsgrens

Bij te bouwen woningen voor jongeren moet geen leeftijdsgrens worden aangehouden. De wachttijden zijn zo lang dat jongeren daardoor vanzelf boven die eventuele leeftijdsgrens uitkomen. Dan is er nog niets opgelost. Mogelijk is de indruk gewekt dat er een harde leeftijdsgrens zou zijn (of komen) bij de leeftijd van 25 jaar. Cees Strooper geeft aan dat er bij de toewijzing van sociale huurwoningen gewerkt wordt met een labeling van wooncomplexen met leeftijdsgrenzen (< 23 en < 29). Voor overige woningen is dat niet het geval. Het belangrijkste doel is om meer variatie te krijgen in de woningvoorraad.

Advies: omschrijf de groep jongeren/starters

Omschrijf goed dat de groep 'jongeren/starters' heel divers is. Het gaat ook over mensen die 'opnieuw' moeten starten vanwege scheiding of andere redenen.

Advies: streef naar oplossingen in de hele wooncarrière

Focus in de woonvisie moet niet alleen liggen op betaalbare instapwoningen, maar op te maken stappen in die wooncarrière. Jongeren willen vanuit een betaalbare huurwoning later graag overstappen naar een (betaalbare) koopwoning. Daarom moeten Viveste en de gemeente een systeem gaan ontwikkelen waardoor doorstroming (dynamiek waardoor mensen in een woning wonen die passend is voor hun huishouden) ontstaat.

Advies: bevorder doorstroming

Een suggestie voor bevordering doorstroming is dat Viveste voorrang geeft aan haar huurders (met middeninkomens) als sociale huurwoningen worden verkocht of als middenhuurwoningen zullen worden verhuurd. Bevorder dat Viveste via actieve marketing haar huurders hierover informeert.

Advies: zet o.a. anti-speculatie beding en zelfbewoningsplicht in bij koopwoningen om ze betaalbaar te houden

Gemeente moet middelen als anti-speculatie beding en zelfbewoningsplicht inzetten voor nieuwbouw in het betaalbare koopsegment.

Advies: schakel ook andere partijen in. De gemeente moet zelf regels flexibeler inzetten

De knelpunten in de huizenmarkt zijn een gezamenlijk probleem. Andere partijen zoals Viveste, collectieven die een wooncoöperatie oprichten, inwonersinitiatieven kunnen een bijdrage leveren aan het oplossen van de knelpunten in de woningmarkt. Geef ze een plaats in het beleid. De gemeente kan meer flexibel zijn in regelgeving om meer woonruimte te verkrijgen. Dit ook in verband met huisvesting van mensen met zorgbehoefte (denk aan: verkamering/splitsing of tijdelijke woningen in de ruimte achter woningen).

Advies: geef aan dat knelpunten en oplossingen in kleine kernen anders zijn dan in Houten
De situatie en knelpunten in de verschillende kernen van de gemeente varieert en daarmee variëren ook de oplossingen en aanpak. Breng in de woonvisie deze differentiatie aan. Jongeren uit de kleine kernen willen graag in de kleine kernen kunnen blijven wonen. Voor sociale cohesie is dat heel belangrijk. Toevoeging vanuit gemeente: het lopende woonbehoefte onderzoek van de kleine kernen is bedoeld om deze differentiatie aan te brengen.

Advies: denk aan de moeilijke positie van eenverdieners
Pleidooi voor aandacht voor alleenstaanden (eenverdieners), zowel in koop als huur.

Deelsessie Wonen voor ouderen

Vooraf

Tijdens de sessie werden enkele vragen gesteld over de kleine kernen in relatie tot het woningbehoefteonderzoek door Companen. Hierop willen we graag een nadere toelichting geven.

Toelichting op Woningbehoefteonderzoek Kleine Kernen

Voor de drie kleine kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy manifesteren zich de problemen op de woningmarkt nog sterker dan in de kern Houten. De prijzen van koopwoningen stijgen nog sneller dan in Houten. Het is een bekend gegeven dat vrijstaande woningen in een opgaande conjunctuur sneller stijgen dan andere woningen. In de kleine kernen is dat aantal vrijstaande woningen veel hoger dan in Houten. Het aandeel sociale huurwoningen is in de kleine kernen veel lager. Om na te gaan wat dit betekent voor de woningbehoefte wordt voor elk van de drie kleine kernen Schalkwijk in het najaar van 2021 een woningbehoefteonderzoek opgeleverd. Dit moet dus worden gezien als aanvullend op het onderzoek van Companen uit 2019.

Het onderzoek uit 2019 heeft als invalshoek gehad de woningbehoefte in de gehele gemeente Houten. De situatie in de kleine kernen wijkt daarvan sterk af. Dat komt door de duidelijk andere woningvoorraad dan in de kern Houten en aspecten van sociale cohesie en leefbaarheid die in de kleine kernen op een andere manier van belang zijn dan in de kern Houten. Daarom zal het onderzoek dat in het najaar van 2021 wordt opgeleverd aanvullende informatie opleveren. De autonome woningbehoefte voor de kleine kernen die daaruit voortvloeit beschouwen we daarom als aanvullend op de behoefte van 4.750 die Companen ziet. De resultaten hiervan krijgen een plek in het uitvoeringsplan van de woonvisie.

Voor de kleine kernen is onveranderd de visie dat nieuwe woningen vooral nodig zijn voor de autonome woningbehoefte van de bewoners van de betreffende kern. Dit moet de sociale cohesie versterken evenals de draagkracht voor de beperkt aanwezige voorzieningen (zoals winkels of scholen).

Welke ontwikkelingen zien we als het gaat om wonen van ouderen?

- Het rijksbeleid is gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen. Het is ook steeds vaker de wens van ouderen zelf om zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving te blijven wonen, binnen hun sociale netwerk. En dat is begrijpelijk en horen we ook terug van inwoners en inwonersinitiatieven in Houten die we hebben gesproken om input op te halen voor de concept woonvisie.
- Houten vergrijst: in 2040 is 13% van de Houtense inwoners 75+. Het ouder worden gaat vaak gepaard met meer beperkingen, bijv. in het bewegen en andere aandoeningen, zoals dementie. In 2040 hebben 1.600 mensen inwoners dementie in Houten (in 2020: minder dan de helft, namelijk 624).
- In Houten zijn ouderen honkvast en blijven vaak wonen in hun (grote) eengezinswoning. Dit blijkt ook uit onderzoek onder Houtenaren naar verhuiscriteria. Een woning die geschikt is voor de oudere levensfase is één van de belangrijkste redenen om te verhuizen. En dan willen inwoners een woning met 'sociale kwaliteit': een woning in een prettige wijk waar mensen naar elkaar omzien, elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten zijn (het gaat dus niet alleen om de woning).
- We merken dat ouderen vaak pas gaan nadenken over verhuizen als het niet meer lukt in de eigen woning.

Doorstroming in de Houtense woningmarkt

We zien grote tekorten aan woningen in alle prijsklassen en woningtypen, bij zowel koop- als huurwoningen. Grondgebonden woningen in het betaalbare segment (€ 200.000 tot 350.000) zijn (bijna) niet verkrijgbaar. Er zijn steeds langere wachttijden voor sociale huurwoningen. De prijzen van koopwoningen zijn in een paar jaar tijd enorm gestegen. Het gevolg is dat heel veel groepen woningzoekenden (starters, gezinnen, ouderen) niet kunnen instromen naar een betaalbare woning en daarmee op termijn niet kunnen doorstromen, om een volgende stap te maken in hun wooncarrière. Dit zien we in heel Nederland. Met deze nieuwe Woonvisie willen we hiervoor oplossingen in Houten bieden.

Oplossingsrichtingen waar we als gemeente aan denken om de doorstroming te bevorderen:

- Bouwen van toegankelijke en gelijkvloerse woningen in verschillende prijsklassen (koop en huur). De (nieuwe) woonomgeving moet aantrekkelijk zijn ook qua voorzieningen, en de omgeving moet uitnodigen tot ontmoeting en verbinding onderling, bijv. een ontmoetingsruimte in de wijk.
- Voorrang geven bij het toewijzen van een woning in de sociale en midden-huur
- Ontzorgen bij een verhuizing, bijv. met een verhuiscoach en praktische hulp bieden
- Stimuleren dat ouderen verhuizen naar een wooncomplex, en het ondersteunen en mogelijk maken van initiatieven van Houtense inwoners zelf om een gezamenlijke woonvorm te realiseren.

Belangrijkste suggesties, adviezen en aandachtspunten voor het stimuleren van de doorstroming van ouderen

- Er is krapte op de woningmarkt waardoor inwoners niet kunnen doorstromen, dit dreigt een cirkelgang te worden. Er zijn geen alternatieven in hetzelfde prijssegment.
- Er is vanaf 55 jaar behoefte aan doorstromen; een natuurlijk moment als de kinderen de deur uit zijn.
- Faciliteer inwonerinitiatieven als Bezield Wonen en heb aandacht voor de aanbevelingen die zij geven om de doorstroming te bevorderen. Het Bezield Wonen concept wil de overgang van het huidige wonen in te grote gezinswoningen naar langdurig zelfstandig blijven wonen in daarvoor geschikte woningen mogelijk maken, om daarmee het beslag op intensieve dure zorg zo lang mogelijk uit stellen, o.a. door onderlinge ondersteuning en een optimale nabijheid van voorzieningen.
- Financiële prikkels spelen een rol: bij doorstromen naar een huur- of koopwoning worden inwoners geconfronteerd met hogere huren c.q. koopprijzen.
- Stimuleer woningen met aanleunwoningen waar ook kinderen kunnen wonen. Het is wel van belang dat kinderen niet verplicht kunnen worden om (mantel)zorg te leveren.
- Woningruil vergemakkelijken, bijv. van ouderen en gezinnen.
- Woning delen: inwoners die groot wonen een kamer laten verhuren aan een jongere, of aan een inwoner die uitstroomt uit een beschermde woonvorm. Dit geeft nu veel belemmeringen in regelgeving.
- Aandacht voor de kleine kernen, ook om doorstroming in de eigen kern mogelijk te maken.
- Aandacht voor inwoners die zijn aangewezen op een MIVA (Mindervaliden)-woning: een woning die volledig is aangepast aan de wensen en behoeften van mensen met een lichamelijke beperking, mensen in een rolstoel of andere zorgbehoevenden (denk aan brede hallen, aangepast sanitair of een traplift:

- Inwoners vanaf 55 jaar wensen graag door te stromen naar een huis met een tuin of een appartement met balkon. Bouw voor inwoners vanaf 55 jaar kleinere grondgebonden woningen of appartementen die nog ruim zijn of een woningbreed balkon hebben.
- Stimuleer woongroepen, zoals de Dassenburg in de Akkers en maak het mogelijk dat ook inwoners met een hoger inkomen er naar toe kunnen verhuizen.
- Een verhuisconsulent kan ondersteunen bij een verhuizing, mensen ervaren een drempel om te verhuizen naar een seniorencomplex, terwijl achteraf blijkt dat iemand tevreden is over deze keuze gezien de sociale samenhang in een wooncomplex.

Deelsessie Wonen voor gezinnen

Stelling 1, Op de korte termijn levert de bevordering van doorstroming in de huizenmarkt het meeste resultaat voor de huisvesting van gezinnen op (ipv nieuwbouw).

- nee, ik denk dat mensen liever in hun huis blijven wonen;
- Ja, en tegelijkertijd ook nee;
- Ik denk dat nieuwbouw sneller resultaat levert;
- Het is een combinatie van de twee;
- Hoe korte termijn hebben we het over. Als dat 2 jaar is, dan is het logische antwoord ja :);
- Kan, maar veel mensen maken hier mogelijk ook een bewuste keuze in;
- Bouw grote appartementen

Gegeven tips voor vergroten van beschikbaarheid voor gezinnen

- Instrumenten om woningen ook daadwerkelijk beschikbaar te houden voor bewoners in Houten:

- Aanbiedingsplicht door verhuurders en ontwikkelaars
- Afroming winst bij verkoop / anti-speculatiebeding
- Bewoningsplicht (je mag het niet verhuren en als investering gebruiken)

Vraag 1B, Welke suggesties of ideeën heeft u voor het bevorderen van doorstroming om woningen voor gezinnen beschikbaar te krijgen?

- Doorstroming is heel belangrijk, maar er is geen redelijk alternatief
 - Doorstromen moet wel kunnen. Zorg dat er aantrekkelijke alternatieven komen;
 - Collectieve ruimte of collectieve tuin bij appartementen voor ouderen;
 - Gelijkgestemden bij elkaar brengen en onder de aandacht brengen dat ze samen kunnen wonen;
 - Focus op samen / sociaal / veilig in collectieve bouw;
 - Leg de nadruk op de besteding van de overwaarde die ouderen kunnen gebruiken bij verhuizen naar kleiner (woning en geld voor andere leuke dingen);
- Afschaffen blijvers-lening?

Vraag2. In deze huizencrisis:

1. *Is het mijn eigen verantwoordelijkheid om (elders) een woning te vinden.*
2. *Is het de verantwoordelijkheid van de gemeente / woningcorporatie dat er betaalbare woningen te koop of te huur.*
3. *Is er een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en inwoners.*
4. *Moet de gemeente / corporatie voorrang geven aan eigen bewoners.*

Meeste reacties 3 en 4 en één keer 1 (opvallend geen 2!)

- Voorrang verlenen bij huur en koop zouden logische instrumenten voor de gemeente moeten zijn;
- Maar het blijft ook marktwerking waarin bewoners keuze moeten maken.

Naar aanleiding van de tussenvraag: Hoe zie je de gedeelde verantwoordelijkheid?

Vervolgens, in het kader van gezamenlijke verantwoordelijkheid is er een uitgebreide discussie over hoe gemeente en bewoners samen moeten werven in het toelaten van woningbouw in hun eigen woonomgeving zodat ook woningen beschikbaar komen. Als het overall Nimby is dat komen er geen woningen bij.

Conclusie van dit gesprek is dat voor bewoners is veel acceptabel mits:

- Er tijdig gecommuniceerd wordt
- Bewoners worden betrokken die er direct mee te maken hebben (ik moet niet in de krant lezen dat er hoogbouw tegenover mijn huis komt)
- Er moet openheid en duidelijkheid zijn
- Er moet gekeken worden naar waarborgen en vormen van compensatie (hoeft niet persé in geld)
- Houd bij de bouwplannen ook rekening met sentiment van de bewoners.
- Als er bewoners 'worden getroffen' door de bouw van hoogbouw in hun directe omgeving, zijn er mogelijkheden om hen tot een bepaalde mate te compenseren? Of inzicht te geven wat het voor hen in positieve zin kan betekenen?
- inspraak hoe het gebouw eruit ziet?

Vraag 3: Wat vindt u betaalbaar? Wat is betaalbaar?

We hebben het met elkaar steeds over betaalbaar. Maar wat is nu eigenlijk betaalbaar?

Dit blijkt voor iedereen een zeer subjectief begrip waar ze niet veel mee kunnen anders dan de hoofdingeling die ook genoemd wordt in het rapport van Companen.

- Ligt aan de doelgroep
- Voor starters 350.000? en doorstromers 500.000
- Betaalbaarheid gaat ook over voorspelbaarheid. In de huidige markt kan een woning op eens een ton duurder zijn door een overbieding.
- Maandelijkse lasten bepalen de betaalbaarheid en niet zozeer de koopprijs

4. Stelling 4, Waar moet het beleid van de huisvesting voor gezinnen zich op richten:

- 1. Maken van betaalbare 2-3 kamer appartementen (60-70m²) in een aantrekkelijke woonomgeving met veel voorzieningen (ca 300.000 – 350.000)*
- 2. Maken van kleine grondgebonden eengezinswoningen (vanaf 350.000 - 400.000) in een woonwijkje (80-100 m²)*
- 3. Toevoegen van een mix van bovenstaande, dus appartementen en eengezinswoningen*

Hier komt overwegend een keuze naar voren van punt 3 uit een mix van woningen tussen de 250 en 500.000 euro.

5. Overige genoemde aandachtspunten door de deelnemers

- (on)mogelijkheden tot het omvormen van kantoorruimte naar appartementen.
- Splitsen van eengezinswoningen
- Voor de doorstroming: realiseer appartementen met een zeer groot (en eventueel zeer groen) balkon. Als redelijk alternatief voor een tuin.
- Denk in andere woongebouwen als traditioneel (collectieve tuin, ruimte, aandacht voor ontmoeting)

1 september 2021
live bijeenkomst
Aantal aanmeldingen: 29

Deelsessie wonen en jongeren en starters

Samenvattend verslag

Advies: Zorg voor aanbod aan koopwoningen < € 200.000 voor eenverdieners

Ook al zal dat in de praktijk van nu een kleine woning zijn (misschien 40 m²), dan nog is dat aantrekkelijk omdat de koopwens bij starters groot is. Dan is men alvast 'geland' in de koop.

Advies: jongeren willen zeker starten in een appartement, maar de wens op termijn is zeker een eengezinswoning

Advies: gemengd wonen projecten zijn vooral interessant voor jongeren tussen 18-25 jaar
Oudere jongeren hechten meer aan privacy.

Advies: voor jongeren zal de doorstroming van ouderen naar andere woningen niet veel hulp bieden

De huidige hoge verkoopprijzen zijn meestal niet betaalbaar voor jongeren

(Nagekomen via e-mail:)

Advies als mogelijke oplossing voor vergrijzende dorpen en kleine kernen een voorbeeld uit de Achterhoek om een wooncoöperatie op te richten voor toewijzing aan lokaal gebonden jongeren

In Aalten kunnen jongeren uit eigen dorp lid worden van de Achterhoekse Wooncoöperatie. Gemeenten springen financieel bij. "Wij pachten de grond voor een lage prijs, daarom kunnen we kleine woningen aanbieden voor een lage huurprijs", zegt Peter van Heek van de Achterhoekse Wooncoöperatie. "Doordat in de statuten staat dat je een binding moet hebben met het eigen dorp, hopen we zo jongeren te helpen met een opstapje, zodat ze kunnen samenwonen of uit huis kunnen."

(nagekomen via e-mail:)

Advies is een plan om jongeren te huisvesten in betaalbare koop.

Het plan in Zaandam komt er kort gezegd op neer dat de woningen tussen de 200.000 en 250.000 euro kosten en de koper maar 65 procent van de 'stenen' hoeft te financieren. De gemeente betaalt de rest, inclusief de grond. Voor de grond onder de woning moeten de kopers maandelijks erfpacht betalen, naar draagkracht. Een van de extra voorwaarden voor een koper is, dat de woning in de eerste 10 jaar bestemd blijft voor anderen uit dezelfde doelgroep.

Deelsessie Wonen voor ouderen

Belangrijkste suggesties, adviezen en aandachtspunten voor het stimuleren van de doorstroming van ouderen

- Blijf differentiëren in het woningbouwprogramma: er zijn ouderen die willen doorstromen naar een grondgebonden woning in het duurder segment (badkamer en slaapkamer op begane, logeerkamer voor kleinkinderen), geclusterd seniorencomplex waar men zich kan inzetten voor anderen en voor contacten, appartementen voor senioren. Senioren willen dichtbij voorzieningen maar dat geldt niet voor iedereen.
- Kijk naar creatieve oplossingen als het splitsen van woningen, zoals de begane grond van een eengezinswoning uitbreiden en de bovenverdiepingen verhuren aan bijv. een jongere, een kopwoning uitbreiden tot een seniorenwoning.
- Er is veel behoefte aan wooncomplexen waar men naar elkaar omkijkt, activiteiten organiseert.
- Faciliteer en biedt ruimte aan inwonerinitiatieven als Beziel Wonen, heb aandacht voor de aanbevelingen die zij geven om de doorstroming te bevorderen. Het Beziel Wonen concept wil de overgang van het huidige wonen in te grote gezinswoningen naar langdurig zelfstandig blijven wonen in daarvoor geschikte woningen mogelijk maken, om daarmee het beslag op intensieve dure zorg zo lang mogelijk uit stellen, o.a. door onderlinge ondersteuning en een optimale nabijheid van voorzieningen.
- Financiële prikkels: bij verhuizen naar een andere woning, via Van Groot naar Beter van Viveste, worden inwoners geconfronteerd met een huurtoename en dit geeft belemmeringen.
- Behoefte aan een meedenkende overheid die inwoners helpt door de ambtelijke molens, loop meer gezamenlijk op met inwoners.
- Wijs jongere ouderen (50-60 jaar) op het belang van tijdig doorstromen.
- Aandacht voor de praktische stappen om doorstroming te bevorderen en besteedt hierbij aandacht aan de communicatie tussen overheid en inwoner. Werk integraal binnen de gemeente tussen het ruimtelijk en sociaal domein want deze vraagstukken kun je namelijk alleen integraal oplossen.
- Hanteer heldere uitgangspunten als gemeente: waaraan moet een herontwikkeling van een locatie voldoen? Waaraan moet een inwonerinitiatief voldoen? Begrens de afstemming met buurt bij herontwikkeling, en mix verschillende prijsklassen. Hou je als gemeente aan officiële procedures maar hak uiteindelijk wel een knoop door en maak keuzes.

Deelsessie Wonen voor gezinnen

Stelling 1: Op de korte termijn levert de bevordering van doorstroming in de huizenmarkt het meeste resultaat voor de huisvesting van gezinnen op (ipv nieuwbouw).

Vraag 1b: Welke suggesties of ideeën heeft u voor het bevorderen van doorstroming om woningen voor gezinnen beschikbaar te krijgen?

- Doorstroming is er voor de korte termijn;
 - o Zittende senioren aanschrijven om uit te nodigen daarmee woningen vrij te spelen (voorbeeld van Mitros), laat Viveste hiervan leren
- Viveste verkoopt de woningen voor 435.000 à waarom niet - woningen splitsen of friends woningen verhuren. Daarmee creëer je meer woningen.
- Behoeftte van ouderen - is juist een grote woning en tuin voor de kleinkinderen
- Huurverhoging om doorstroming op gang te brengen
- 5 jaar contracten invoeren
- Startersleningen instellen

Stelling 2: In deze huizen crisis:

1. *Is het mijn eigen verantwoordelijkheid om (elders) een woning te vinden.*
2. *Is het de verantwoordelijkheid van de gemeente / woningcorporatie dat er betaalbare woningen te koop of te huur.*
3. *Is er een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en inwoners.*
4. *Moet de gemeente / corporatie voorrang geven aan eigen bewoners.*

- Vooral 3-4 komt naar voren als keuze: Gezamenlijk verantwoordelijkheid van bewoners en van de gemeente
- Zorg er voor dat investeerders buiten de deur blijven! Maak door beleid voor.

Vraag 2b: Wat vindt u betaalbaar? Wat is betaalbaar?

We hebben het met elkaar steeds over betaalbaar. Maar wat is nu eigenlijk betaalbaar?

- Een betaalbare woning is niks
- Betaalbaarheid gaat over de portemonnee van de bewoners.

Gegeven tips door de bewoners

- Bij de ontwikkeling van kleinere woningen, maak ook een Common space in het gebouw of de buurt zodat thuiswerken een mooie optie is en deze woningen daar ook aantrekkelijk voor zijn.
- Wil je oudere bewoners verleiden om te verhuizen. Laat die transitie verzorgen door ervaringsdeskundigen die ook ouder zijn. Dat overtuigd veel meer.

6 september 2021
Online bijeenkomst
Aantal aanmeldingen: 42

Deelsessie wonen en jongeren en starters

Advies: Zorg voor aanbod aan koopwoningen < € 200.000 voor eenverdieners.
Mogelijkheden om dat te realiseren zijn Koopgarantconstructies. Verschillende corporaties doen dat voor onbepaalde tijd (dit hoeft niet voor een korte periode te zijn). Zorg er voor dit goed en voor lange tijd vast te leggen.

Advies: maak eerst een visie op wat voor stad/dorp Houten wil zijn en beslis daarna hoeveel wonen toegevoegd moeten worden.

Advies: Definieer de groepen duidelijk. Geef in de woonvisie de onderbouwing van de cijfers. 'Iedereen wil in een grondgebonden huis wonen'. Niet geloofwaardig dat dat in sociale huur op 0 staat'.

Advies: Er wordt veel vakjargon gebruikt. Vermijd dat of voeg een begrippenlijst toe.
(bouwen, verbouwen, maaiveld, grondgebonden, doorstroming etc.)

Advies: Kijk ook naar de mogelijkheden om kantoren om te bouwen in woonruimte. Maak afwegingen duidelijk (bij afwijzing van deze oplossing.)

Advies: Maak duidelijk hoeveel woningen er voor nieuwe instroom worden gebouwd.

Advies: Maak duidelijk wat de verhouding is tussen de afspraken tussen de U16-gemeenten en de getallen in de Woonvisie.

Advies: voor een dynamischer dorp is het gewenst dat alternatieve woonvormen worden toegevoegd.

Studentenwoningen bijvoorbeeld trekken jonge mensen aan. Dit zorgt voor meer diversiteit

Advies: corporaties kunnen een belangrijke rol spelen door bestaande woningen te verhuren als middenhuur of te verkopen als sociale koop.

Voorbeeld: een woningcorporatie uit Eindhoven houdt al jaren een (constante) betaalbare koopvoorraad van ruim 3.500 woningen in stand. De gemeente houdt die heel graag mede in stand.

Advies: maak ook gebruik van de ideeën die over wonen bij de participatie over de Ruimtelijke Koers is opgehaald.

Advies: Zelfbewoning en anti-speculatiebeding zijn zeer acceptabele instrumenten voor het drukken van de prijzen in het instapsegment.

Deelsessie Wonen voor ouderen 6-9-2021

Belangrijkste suggesties, adviezen en aandachtspunten voor het stimuleren van de doorstroming van ouderen

- Ouderen hebben verschillende woonwensen, dé oudere bestaat niet. Er zijn ouderen die willen doorstromen naar een gelijkvloerse woning met minimaal 2 slaapkamers. Er zijn ouderen die, bij groepswonen, ruimtes en faciliteiten willen delen, zoals wasmachine, werk- en hobbykamer, logeerkamer. Kortom: het is de kunst ouderen te verleiden om door te stromen, het moet hen iets opleveren in wooncomfort en ze willen er financieel niet op achteruit gaan.
- Ouderen ontzorgen, m.n. 75+, door hen 'pakketten' aan te bieden met o.a. sociale alarmering, spreekuur in het wooncomplex, ontmoetingsruimte. Dit biedt zekerheid, ook dat inwoners daar kunnen blijven wonen tot hun overlijden.
- Wooncomplexen niet te ver van voorzieningen zodat men daar lopend of met rollator naar toe kan.
- Belang van het sociale aspect, elkaar ontmoeten en stimuleren dat men de deur uitgaat.
- Wooncomplexen met gelijkgestemden, dezelfde leeftijdsfase of juist mixen van leeftijden. Hiervan zijn landelijk mooie voorbeelden.
- Ombouwen van kantoren in ruime appartementen, splitsen van woningen en tenderwoningen (kleinere woningen naast grotere woningen, zoals in Houten-Noord) in de buurt bij voorzieningen
- Leer en profiteer van de oplossingen bij andere gemeenten als het gaat om doorstroming, Houten staat hier niet alleen in.
- Het is lastig om een wooninitiatief in Houten (zoals Knarrenhof) te realiseren. Wens voor een platform waar wooninitiatieven elkaar kunnen ontmoeten en uitwisselen, en waarbij de gemeente zo nodig ondersteunt.

Deelsessie Wonen voor gezinnen

Stelling 1: Op de korte termijn levert de bevordering van doorstroming in de huizenmarkt het meeste resultaat voor de huisvesting van gezinnen op (ipv nieuwbouw).

- Afhankelijk van het aantal ouderen dat nu in eengezinswoningen woont; hebben jullie daar getallen van?
- Ouderen gaan niet graag weg. Misschien moet je dat ook accepteren;
- Je kan daar tijd insteken maar ombouwen van kantoren gaat wellicht sneller;
- Sociale binding is moeilijk te doorbreken. Je moet daar wellicht iemand op zetten om mensen te verleiden;
- Het is wel van meerdere factoren afhankelijk;
- Splitsen is wellicht een optie.

Vraag 1b: Welke suggesties of ideeën heeft u voor het bevorderen van doorstroming om woningen voor gezinnen beschikbaar te krijgen?

- Zijn gezinnen in Houten wel te verleiden om in appartementen te gaan wonen?
- Grotere woningen voor ouderen. Ze willen qua oppervlak niet inleveren;
- Cpo's is een middel voor ouderen mits actieve begeleiding;
- Naast begeleiding ook andere instrumenten inzetten zoals financiële beloning, ontzorgen.

Stelling 2: In deze huizen crisis:

5. *Is het mijn eigen verantwoordelijkheid om (elders) een woning te vinden.*
6. *Is het de verantwoordelijkheid van de gemeente / woningcorporatie dat er betaalbare woningen te koop of te huur.*
7. *Is er een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en inwoners.*
8. *Moet de gemeente / corporatie voorrang geven aan eigen bewoners.*

- Keuze voornamelijk voor 3 en een paar keer 4;
- Cpo's is een vorm van verantwoordelijkheid nemen maar het is moeizaam en schiet niet op;
- Woningen toevoegen in bestaande omgeving;
- Maar ook: iedereen een eigen woning à hoe reëel is dat? Woning delen is ook een optie. Een beetje inschikken kan wellicht ook helpen?!
- We moeten ook regionaal kijken. We kunnen hier in Houten niet alles zelf oplossen;
- Help de mensen die willen en kunnen verhuizen op alle manieren.

Vraag 2b: Wat vindt u betaalbaar? Wat is betaalbaar?

We hebben het met elkaar steeds over betaalbaar. Maar wat is nu eigenlijk betaalbaar?

- Betaalbaar heeft niet iets te maken met de prijs van de woning, maar meer met salaris en perspectief als je het ziet als pensioeninvestering;
- Betaalbaar kan ook door regelingen (startersleningen, koop op erfpachtgrond, erfpacht van de woning, met antispeculatiebeding, woonplicht, etc.);

Opmerking Wim: Kan allemaal maar kost geld en verschuift de kosten en opbrengsten van de een naar de ander. Het is geen duurzame oplossing.

Vraag Nancy: hoe doe je de selectie bij starterregelingen?

- Inkomen, notaris, woonduur, etc.

Stelling 3: Als ik geen grondgebonden woning (huis met tuin) kan kopen is een appartement voor mij ook een prima oplossing om in Houten te (blijven) wonen.

Voor gezinnen : overwegend is de eerste reactie nee.

In het gesprek komt wel een wending aan de orde:

- Als er een gezamenlijk logeerkamer is;
- Gedeelde ruimtes om te werken, koffie te drinken of verjaardagen te vieren
 - o Alles wel in relatie tot servicekosten
- Reactie in het gesprek is dan:.....kon me er niets bij voorstellen maar ...met zo'n voorbeeld vind ik het leuk.

Tijdens deze bijeenkomst waren een tweetal makelaars als toehoorder aanwezig die in de chat informatie hebben gedeeld.

- Kopen met twee/ vier is moeilijk / Banken zijn lastig / star;
- Cpo's voor ouderen niet doen;
- Je komt tekort als je niet bijbouwt;
- Gemeente moet grond afwaarderen;
- Collectieve ruimte..... Ja maar servicekosten....

HARTELIJK DANK VOOR ALLE BIJDRAGEN, UW TIJD EN ENERGIE!