

## **Bijlage**      Commentaar schriftelijke en mondelinge reacties op Kadernota Wonen

### Reactie Zomerhof Muys Makelaars en Taxateurs o.g.

De samenleving is in toenemende mate dynamisch en met name de conjuncturele ontwikkelingen zijn mede bepalend voor de vervulling van woonwensen. Daarom mag de gemeentelijke nota niet als een keurslijf gaan dienen. Deze stelling wordt onderbouwd door het gegeven dat de gehanteerde cijfers van het Companenrapport uit 2002 voor wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte deels is achterhaald door de neergaande conjunctuur. Constante afstemming met de woningmarkt is noodzakelijk om op een juiste wijze in de woonbehoefte te voorzien.

#### Commentaar.

Deze reactie kan worden onderschreven. Om de flexibiliteit van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid te waarborgen is in de nota aangegeven dat een heroverweging van het geformuleerde beleid eens in de vier jaar, bij aanvang van een nieuwe raadsperiode, zal plaatsvinden. De kadernota geeft in grote lijnen de richting aan waarop het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid zijn pijlen zou moeten richten. De nota biedt daarnaast ook voldoende ruimte om constant in te spelen op de behoeften welke uit de markt naar voren komen. De voeling met de markt vindt onder andere plaats door middel van overleg met de bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties betrokken ontwikkelaars.

### Reactie Woningbouwvereniging Beter Wonen te Ammerstol

Beter Wonen pleit onder andere voor een evenwichtige spreiding van de woningbouwproductie over de kernen. Met name het bouwen voor starters en senioren wordt belangrijk geacht.

Het voorgenomen onderzoek naar de mogelijkheden ten aanzien van het woningtoewijzingsbeleid op lokaal niveau wordt onderschreven. Uit sociaal oogpunt vindt Beter Wonen dat per kern woningen gelabeld zouden moeten kunnen worden voor eigen inwoners.

#### Commentaar

Het evenwichtig spreiden van de woningbouwproductie over de verschillende kernen is afhankelijk van de fysieke bouw mogelijkheden van de kernen. Indien voldoende ruimte aanwezig is of door middel van herstructurering kan worden gevonden, is het evident dat in de kernen zal kunnen worden gebouwd. De kadernota gaat hier ook van uit zodat de stelling van Beter Wonen kan worden onderschreven. Alhoewel er veel tegenstand is ten aanzien van het afschermen van de lokale volkshuisvestingsmarkt (zie ook de reactie van Provesta Wonen hierna) kan worden vastgehouden aan het doen van onderzoek naar de mogelijkheden en wensen hieromtrent. Dat daarbij het belang van de regionale volkshuisvesting en de gevolgen van een lokaal beleid tegen elkaar dienen te worden afgewogen is evident. Gedegen onderzoek zal uit moeten maken waaraan, gelet op alle daarbij betrokken belangen, de voorkeur zal kunnen worden gegeven. In het kader van het maken van prestatieafspraken met de corporaties zal hieraan ook aandacht worden besteed evenals aan andere woningtoewijzingsaspecten zoals labeling e.d. Hierbij dient voor zoveel mogelijk gestreefd te worden naar eenduidigheid in afspraken met de binnen de gemeente opererende corporaties.

### Reactie Woningstichting Provesta Wonen

Provesta Wonen heeft waardering voor de nota maar vraagt aandacht voor de volgende aspecten:

1. Juiste woningen op de juiste plaats bouwen
2. Evenwichtige verdeling per kern
3. Aandacht voor integratie Wonen zorg en welzijn en met name het bouwen van levensloop bestendige woningen en woonzorgzones verdienen meer aandacht.
4. Niet specifiek bouwen voor starters alleen maar strategische nieuwbouw waardoor meer mogelijkheden in de bestaande bouw voor starters kunnen worden gevonden en doorstroming kan worden bevorderd.
5. Meer marktwerking in het woningtoewijzingsbeleid; ruimer omgaan met passendheid op gezinsgrootte e.d.
6. Te weinig aandacht in de nota voor de wensen en mogelijkheden ten aanzien van de bestaande woningvoorraad, herstructurering.
7. Bij prestatieafspraken ook aandacht inzet gemeente inzake woonomgeving (Politie Keurmerk Veilig wonen) alsmede gemeentelijk lasten ontwikkeling in relatie tot de woonlasten.

Commentaar.

In zijn algemeenheid geldt ten aanzien van de naar voren gebrachte zienswijzen dat de nota voldoende ruimte biedt voor de naar voren gebrachte aandachtspunten. De kadernota geeft immers slechts de richting van het beleid in algemene zin aan waarbij voor wat betreft de specifieke aandachtspunten nog nader onderzoek of verdere uitwerking noodzakelijk is. Het moge duidelijk zijn dat uitwerking van volkshuisvestelijke vraagstukken slechts dan op het nodige draagvlak kan rekenen wanneer daaromtrent met de bij de volkshuisvesting betrokken instanties is overlegd. Op grond van dit uitgangspunt kan worden staande gehouden dat in het kader van die nadere uitwerkingen c.q. onderzoeken de naar voren gebrachte onderwerpen van beleid aandacht zullen krijgen en dat daarover overlegd zal worden met de woningcorporaties.

Niettemin kan wel worden ingestemd met het in algemene zin aanscherpen van de inhoud van de kadernota voor wat betreft het ouderenbeleid en de aandacht voor de herstructureringsmogelijkheden. Zonder dat in zeer concrete mate over deze onderwerpen in de nota uitspraken kunnen worden gedaan is het alleszins redelijk hieraan meer aandacht te besteden. Hierbij kan met name ook aandacht worden gegeven aan de combinatie van ouderen huisvesting en de mogelijkheden hiertoe binnen de herstructureringsopgave.

De opmerking ten aanzien van starterswoningen wordt onderschreven. De nota geeft echter niet expliciet aan dat de oplossing voor het starters vraagstuk in de nieuwbouw moet worden gevonden. De suggestie welke Provesta Wonen doet om een deel van de bestaande woningvoorraad her te bestemmen ten behoeve van starters zal zeker in het kader van de prestatieafspraken aan de orde kunnen worden gesteld. Een korte passage in de tekst van de nota kan hierover ter verduidelijking worden opgenomen.

Voor wat betreft het standpunt van Provesta Wonen ten aanzien van de woonruimteverdelingsregels wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is overwogen bij de reacties van Beter Wonen.

Tekstvoorstellen t.a.v. bovenstaande

Hoofdstuk 3 onder het kopje Senioren op bladzijde 9 bovenaan:

Na de zin “Bovendien zal het bestand.....” toevoegen:

Deze opgave is minimaal te noemen wanneer wij de cijfers confronteren met de uitkomsten van andere onderzoeken (Zorgberaad) waarbij wordt aangegeven dat 270 levensloopbestendige woningen aan de markt toegevoegd zouden moeten worden. Omdat nieuwbouw van dit aantal woningen alleen al vanwege gebrek aan fysieke ruimte niet mogelijk is dient met name aan dit aspect aandacht te worden besteed binnen de herstructureringsopgave. Met de corporaties zal hieraan aandacht besteed dienen te worden en zullen afspraken hieromtrent moeten worden gemaakt. Hierbij dient te worden uitgegaan van een substantiële toename van het aantal levensloopbestendige woningen in de bestaande sector. Wanneer daarbij wordt meegewogen de omstandigheid dat de in de toekomst te realiseren nieuwbouwwoningen, met uitzondering voor specifiek voor starters te bouwen woningen, alle levensloop bestendig zullen worden gebouwd, dan mag worden aangenomen dat de doelgroep op adequate wijze wordt bediend”.

Aan het eind van laatste alinea onder het zelfde kopje wordt de zin “In de ouderennota zal.....” worden vervangen door:

“De samenhang tussen beleidsvorming en –uitvoering van het specifieke ouderenbeleid (Ouderennota) en de realisering van levensloopbestendige woningen al dan niet in herstructureringsgebieden zal een evenwichtige op de specifieke woonwensen van ouderen afgestemde woningvoorraad tot gevolg moeten hebben”.

Tussen de onderdelen “Senioren” en “Starters” in hoofdstuk 3 een nieuw onderdeel toevoegen, luidende:

“Herstructurering bestaande woningvoorraad:

Door een aantal ontwikkelingen in de maatschappij, de veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing), de veranderende kwalitatieve vraag naar woningen, de veroudering van woningen in bestaande wijken, het teruglopen van voorzieningen etc. dient de vraag opgeworpen te worden op welke wijze hieraan vanuit de zorg voor het welzijn van de inwoners wat kan worden gedaan. Wanneer deze vraag wordt bezien vanuit het beleidsveld volkshuisvesting dan dient naast nieuwbouw van op de nieuwe behoefte aangepaste woningen in bijzondere mate aandacht te worden besteed aan de bestaande woningvoorraad. Veelal liggen hier latente mogelijkheden om in de veranderde behoeften en vragen te voorzien. Zo kunnen via aanpassing van woningen die op basis van de huidige maatstaven niet meer voor gezinswoning geschikt zijn, wellicht woningen voor andere doelgroepen zoals senioren en starters aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Ook sloop/nieuwbouw projecten hoeven niet te worden geschuwd wanneer hiermee een voor de lange termijn en op nieuwe inzichten gebaseerde aangepaste woningvoorraad kan worden verkregen. Met name kan herstructurering

van bestaande wijken mogelijkheden bieden voor senioren omdat deze wijken over het algemeen dicht(er) in de buurt liggen bij de voor deze doelgroep van belang zijnde voorzieningen.

Herstructurering is niet een taak van de gemeente alleen. Samen met de woningcorporaties zullen de mogelijkheden en wensen van herstructurering in beeld gebracht dienen te worden. De gemeente heeft hierin met name een initiërende, stimulerende en faciliterende rol.

Een inventarisatie van de lokale herstructureringsbehoefte en -mogelijkheden zal duidelijkheid moeten bieden omtrent de opgave waarvoor gemeente en corporaties zich gesteld zien in de komende periode. Een samenhang met het eerder genoemde ouderenbeleid is hierbij noodzakelijk.

Aan hoofdstuk 7 dient na “Woonruimteverdeling” te worden toegevoegd:

#### “Herstructurering

In 2005 dient inzicht te bestaan in de mogelijkheden en wensen rondom de herstructurering van bestaande woningvoorraad. In overleg met de corporaties dient hiernaar een onderzoek te worden gedaan en moeten uitgangspunten worden geformuleerd. Met name dient hierbij aandacht te worden geschonken aan het realiseren van levensloop bestendige woningen ten behoeve van ouderen”.

Onder het kopje “Wonen, zorg en welzijn” worden de volgende wijziging aangebracht:

In de tweede regel, tweede zin worden de woorden “naast de wooncomponent” geschrapt.

Toegevoegd wordt de zin: “Het formuleren van het ouderen beleid kan niet los worden gezien van de wooncomponent waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag vanuit de doelgroep ouderen wordt gezien. Vanuit de Kadernota wonen zal in samenhang met het zorg- en welzijnsbeleid aan deze wooncomponent aandacht worden geschonken waarbij de inbreng van de bij deze materie betrokken instanties essentieel is.

Reactie Bouw- en handelsmaatschappij Adriaan Van Erk

“Van Erk” merkt het volgend op:

1. Het percentage huurwoningen van 35 is niet noodzakelijk en bovendien hoger dan het Rijk en de Provincie voorschrijven
2. Voor wat betreft Duurzaam bouwen wordt het basispakket als maximum gezien
3. Het bouwen van levensloopbestendige woningen (met name voor starters) is niet noodzakelijk en is slechts kostenverhogend
4. Het verlagen van de energieprestatienorm zal alleen maar kostenverhogend werken en van invloed zijn op de verkoopprijs van woningen.
5. Flexibiliteit in de woningmarkt dient te worden gegarandeerd; voorkomen dient te worden dat beleid die flexibiliteit in de weg staat.

#### Commentaar

Onderzoek toont aan dat op lokaal niveau het aantal huurwoningen te laag is in relatie tot de (toekomstige) vraag. Om aan die vraag te voldoen is minimaal genoemd percentage noodzakelijk. Dat het Rijk en de provincie andere normen hanteren moet worden toegeschreven aan het feit dat zij van gemiddelden uitgaan op landelijk respectievelijk provinciaal niveau. Afwijkingen, zowel naar boven als naar beneden, zijn indien de omstandigheden daarom vragen natuurlijk toegestaan.

De stelling dat levensloop bestendig bouwen in zijn algemeenheid niet noodzakelijk is wordt, onder verwijzing naar de argumenten welke hiervoor in de nota zijn aangevoerd, niet onderschreven. De nadere nuancering hierop gedaan tijdens de hoorzitting dat levensloop bestendig bouwen bij starterswoningen niet noodzakelijk is kan worden onderschreven. Als argument hiervoor geldt de omstandigheid dat in het algemeen de doelgroep voor levensloop bestendige woningen niet is geïnteresseerd in een woning voor starters. De bouwkundige uitgangspunten die gelden voor een levensloopbestendige woning liggen in vergelijking met een starterswoning te ver uit elkaar

Het duurzaam bouwen alsmede het terugdringen van het energieverbruik van nieuwe woningen draagt bij aan de maatregelen welke zien op het zorgvuldig beheren van onze aarde. Fossiele brandstoffen zijn niet onuitputtelijk en de toepassing van niet duurzame materialen onder andere in de woningbouw brengt ernstige schade toe aan het milieu in het algemeen. Dat met het terugdringen van deze bedreigingen extra kosten zijn gemoeid is evident. Waar het hier om gaat is het maken van een afweging tussen de belangen van het milieu in het algemeen en de offers welke daarvoor moeten worden gedaan. Over het algemeen zijn deze offers in de woningbouw niet zodanig dat daardoor een scheve verhouding tussen nut en noodzaak ontstaat. Wanneer bovendien alle partijen die bij dit proces zijn betrokken een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het milieu willen dragen dan behoeven de voorgestelde maatregelen geen belemmering te vormen voor woningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding.

Ingestemd kan worden dat flexibiliteit in het volkshuisvestingsbeleid noodzakelijk is. De nota geeft echter voldoende ruimte om op veranderende omstandigheden in de woningmarkt in te springen (zie ook het commentaar op de reactie van Beter Wonen).

Tekstvoorstel t.a.v. het bovenstaande:

In Hoofdstuk 7 onder het kopje Afsprakenkader projectontwikkeling wordt onder punt 3 na “Alle woningen” toegevoegd: “met uitzondering van specifieke starterswoningen”

Reactie Stichting Welzijn Ouderen Bergambacht (SWOB)

1. Vindt er een aanpassing plaats van het woningtoewijzingsbeleid ten behoeve van de doelgroep voor levensloopbestendige woningen?
2. Het migratiesaldo 0 dient bij elke heroverweging van beleid als uitgangspunt te dienen, waarbij factoren als bevolkingsgroei, uitbreiding industrie en woonwensen een rol spelen.
3. Bij het vertrekoverschot wordt een specificatie gemist ten aanzien van de vraag in welke woningsector deze zich voordoet en onder welke groepen woningzoekenden
4. Met betrekking tot de inkomenspositie van senioren kan beter een koppeling worden gelegd met het gezinsindexcijfer dan uit te gaan van de algemene stelling volgens de Rijksnota Woonverkenningen 2030 dat senioren meer te besteden zullen hebben.
5. Op bladzijde 9 bovenaan zou na “seniorenwoningen” toegevoegd kunnen worden :”met classificatie levensloop bestendig”.
6. Kan bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties in het kader van het beheersen van de woonlasten ook de afschijvingstermijn van huurwoningen worden meegenomen.?
7. Waarom dient er in de vorm van prestatieafspraken apart beleid te worden geformuleerd terwijl dat in de kadernota kan worden opgenomen?
8. Voorgesteld wordt punt 4 van de prestatieafspraken met de woningcorporaties als volgt te wijzigen: “bouw minimaal 70 levensloop bestendige woningen waarvan 35 in de huursector
9. Een definitie van het begrip levensloop bestendige woningen alsmede aan die woningen te stellen eisen worden in de nota gemist

Commentaar

Ad 1 Wanneer woningen worden gebouwd voor een bepaalde doelgroep dan zal het woningtoewijzingsbeleid voor zoveel dat wettelijk mogelijk is zodanig worden aangepast dat die woningen daar terecht komen waarvoor zij zijn bedoeld. Hier vindt dan zogenaamde labeling plaats. In overleg met de woningcorporaties zullen hierover afspraken worden gemaakt.

Ad 2 Bij migratiesaldo 0, waar de nota van uitgaat, geldt dat het saldo van alle ontwikkelingen binnen de woningmarkt gelijk is. Er is dan een evenwicht tussen vertrekkende en inkomende mensen. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met de door de SWOB genoemde aspecten binnen de woningmarkt. Het migratiesaldo dient niet te worden verward met het uitgangspunt van een gelijk blijvend inwonertal!

Ad 3 De Kadernota geeft in grote lijnen een weergave van de lokale en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt. Het gaat in dit kaderstellend beleidsstuk te ver om ten aanzien van alle aspecten uitputtende informatie te geven. Verwezen kan hiervoor worden naar de aan de kadernota ten grondslag liggende documenten zoals het genoemde onderzoek van Companen.

Ad 4 Genoemde Rijksnota en daarop gebaseerd de voorliggende kadernota gaan in het algemeen uit van een verbetering van de bestedingspositie van senioren. Deze stelling is, wanneer deze in zijn algemeenheid wordt gezien, niet onjuist. Dat echter door conjuncturele veranderingen zich in de inkomenspositie schommelingen kunnen voordoen wordt niet ontkend maar daardoor verandert het algemene beeld omtrent de bestedingspositie van senioren op de lange termijn niet.

Ad 5 Met de gedane suggestie kan worden ingestemd (zie ook onder 9)

Ad 6 Bij het maken van prestatie-afspraken met woningcorporaties komen in principe alle aspecten aan de orde welke van invloed zijn of betrekking hebben op het wonen in zijn algemeenheid. Het naar voren gebrachte argument kan daarbij zeker aandacht krijgen. Inhoudelijk kunnen daarover thans nog geen standpunten worden gedaan.

Ad 7 Het is een wettelijke verplichting voor gemeenten om met woningcorporaties prestatie-afspraken te maken. Daarbij is het gemeentelijk beleid en het beleid van de corporaties richting gevend. Het gemeentelijk beleid geeft

de algemene kaders aan maar mag niet zodanig gedetailleerd zijn dat daarmee geen ruimte over blijft voor het maken van bedoelde prestatie-afspraken.

Ad 8 Ten aanzien van de voorgestelde tekstwijziging wordt verwezen naar hetgeen omtrent het bouwen van levensloopbestendige woningen is overwogen bij de opmerking van Provesta Wonen en de daarbij behorende tekstwijzigingen.

Ad 9 Het geven van een definitie van levensloopbestendige woningen is niet goed te geven. Onderscheid kan namelijk worden gemaakt tussen bijvoorbeeld intramurale woningen, clusterwoningen, woningen voor begeleid wonen, zelfstandige woningen in een wooncomplex en andere zelfstandige woningen. Alle typen woningen vragen om aparte eisen met betrekking tot levensloopbestendigheid. Met daarbij betrokken instanties zullen dus concrete op het beoogde woningtype gerichte afspraken worden gemaakt.

Reactie heer Mudde namens de ANBO en PCOB

1. Een overzicht van woningen welke aangemerkt kunnen worden als levensloopbestendige woningen wordt gemist.
2. Voorts is de heer Mudde van mening dat herstructurering in wijken noodzakelijk is.
3. Spreker is het er niet mee eens dat Bergambacht als één zorgzone wordt gezien. Voorgesteld wordt Bergambacht in twee zones te verdelen en tevens Berkenwoude en Ammerstol als zone aan te merken.
4. Wanneer uitgegaan wordt van migratiesaldo 0 zal ten gevolge van de vergrijzing de bevolkingssamenstelling van Bergambacht flink wijzigen. Gepleit wordt daarom voor groei van de bevolking.
5. Het aantal seniorenwoningen in de huursector is te gering.
6. Aandacht voor het maken van prestatieafspraken in de nota wordt gemist.

Commentaar

Ad 1 en 2.

Ten aanzien van deze reacties wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is overwogen bij de reacties van Provesta Wonen

Ad 3.

Vanwege de (schaal)grootte van Bergambacht wordt vooralsnog uitgegaan van één zorgzone. Echter indien op basis van praktische gronden en in het belang van een goede zorgverdeling een andere indeling gewenst is zal dit uiteraard tot de mogelijkheden behoren. Daarbij wordt de voorgestelde indeling bij voorbaat niet ondenkbaar geacht. Verdere uitwerking, ook in het kader van de te ontwikkelen Ouderen nota, zal worden bevorderd.

Ad 4

Omdat bij het uitgangspunt migratiesaldo 0 wordt uitgegaan van het in evenwicht blijven van inkomende en uitgaande migratie zal de geschetste negatieve ontwikkeling in de bevolkingssamenstelling zich minder snel voordoen. Binnen dit uitgangspunt geldt dat bij gezinsverdunding het aantal woningen zal moeten toenemen om het gewenste saldo te handhaven.

Ad 5

Binnen de nieuwbouwmogelijkheden alsmede binnen de herstructureringsopgave liggen voldoende mogelijkheden om seniorenwoningen te ontwikkelen in de huursector. In het kader van deze kaderstellende nota gaat het echter te ver om ten aanzien van de aantallen exacte cijfers te noemen.

Ad 6

Verwezen wordt naar hoofdstuk 7 van de kadernota waarin o.a. gesproken wordt over prestatie-afspraken met woningcorporaties.

Reactie heer Janse

1. De stelling in de nota dat er geen behoefte bestaat aan koopwoningen voor ouderen is onjuist
2. Aandacht dient te worden gegeven aan levensloopbestendig bouwen
3. Aandacht voor mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing een woonbestemming te geven.

Commentaar

In de nota wordt aangegeven dat in de koopsector nauwelijks behoefte bestaat aan ouderenwoningen. Dit gegeven is ontleend aan het in 2002 in de gemeente gehouden woonwensenonderzoek. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat deze vrij recent verkregen gegevens nog actueel zijn. Dit wil echter niet zeggen dat bij een toenemende vraag in deze sector vastgehouden zal worden aan het geschetste uitgangspunt. Volkshuisvesting is dynamisch en daarbij behoort ook een dynamisch beleid. Aanpassing is derhalve mogelijk.

Ad 2

Ten aanzien van deze reactie wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is overwogen bij de reactie van Provesta Wonen.

Ad 3

Het hergebruik van voormalige agrarische bebouwing heeft de aandacht van het gemeentebestuur. In het kader van onder andere het Streekplan van de provincie Zuid-Holland wordt hieraan aandacht besteed. Het gaat hier echter om een planologische zaak waarbij de volkshuisvestelijke gevolgen marginaal zijn. Om deze reden zal in deze kadernota daaraan geen aandacht worden besteed.