

BIJLAGE III

SAMENVATTINGEN BIJeenKOMSTEN RAADSLEDEN EN STAKEHOLDERS

Bijlage III. Samenvattingen bijeenkomsten raadsleden en stakeholders

Regionale raadsbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord-Limburg

datum: 9 januari 2020

onderwerp sessie: **Toekomstbestendige nieuwbouw**

Sessie 1 (groep geel)

- Prognoses dienen niet leidend te zijn, maar helemaal loslaten is ook niet goed. We moeten ruimte bieden voor marktwerking.
- Laat je niet leiden door toekomstige krimp
- We constateren en trek van westen van het land (te duur) naar het oosten van het land (betaalbaar)
- We moeten kunnen blijven bouwen in de kleine kernen, om deze vitaal te houden.
- Regionaal beleid dient ondersteunend te zijn aan gemeentelijk beleid.
- Vraaggericht bouwen vs. aanbodgericht
- In iedere kleine kern moeten we ruimte bieden voor de ontwikkeling van nieuwe kavels.
- Arbeidsmigranten: short stay vs. long stay. Daarnaast moeten we zorgen voor fatsoenlijke huisvesting
- We moeten zorgen voor multifunctionele woningen voor alleenstaanden, starters en ouderen.
- Levensloopbestendig betekent voor iedereen!
- Woningplitsing van boerderijen mogelijk maken
- Juiste woning op de juiste plek
- Volkshuisvestelijke kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit moeten in balans zijn
- Uitgangspunt is dat woningbouw een probleem moet oplossen
- Hoe krijg je zicht op de behoeften van jongeren die niet meer in de gemeente wonen, maar die bijvoorbeeld voor de studie verhuisd zijn naar een studentenstad?
- Behoeftetepeiling is leidend.

Sessie 2 (groep rood)

- Rekening houden met de 'achterstand' die we nu in de woningbouw hebben
- Streep door de referentieprognose
- Risico bij de woningbouwontwikkeling is verder voor de marktpartijen, overlaten aan de marktwerking.
- Nu: geen leegstand en dus geen gebrek aan woningen.
- Ruimte bieden voor ontwikkelingen in VAB's, mits dit geen beperking oplevert voor bedrijven.
- Gemeente moet minder sturen.
- Regio heeft het totaaloverzicht.
- Verder moeten de initiatieven (en beoordeling) overgelaten worden aan de burgers of de kern zelf.
- Richten op woningbouwconcepten: tijdelijke concepten, tiny houses, woningplitsing, ouderen, het oude verzorgingstehuis, woon-zorgconcepten

Sessie 3 (groep groen)

- Prognoses als leidraad versus marktwerking
- We zien ene trek van west (te duur, files) naar oost (meer waar voor je geld, rust en ruimte)
- Rekening houden met de verschillen in de regio (dorpen in de invloedssfeer van steden zoals Venlo en Nijmegen)
- Richten op woningen die voor iedereen geschikt zijn, dus is praten over doelgroepen minder nodig. Soms is het wel nodig voor bepaalde woonconcepten.
- Bouwen naar behoefte
- Regio is richtinggevend, verder het woonbeleid over laten aan de gemeente.
- Oog hebben voor de ontwikkelingen van begeleid wonen
- Rol van participatie duidelijk maken: we moeten particulieren met initiatieven faciliteren. Dit vraagt een andere rol van een ambtenaar
- Tijdelijk bouwen voor 10 jaar is te weinig: niet rendabel.

Regionale raadsbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord-Limburg

Datum: 9 januari 2020

Onderwerpsessie: **Liefde voor de bestaande voorraad**

Sessie 1 (groep groen)

- Bij de discussie dient een splitsing aangebracht te worden tussen sociale huur en de particuliere koopsector. De woningcorporaties investeren over het algemeen al in het bestaand vastgoed op het gebied van bijv. energie.
- Kleinere huishoudens bestaan uit ouderen die de middelen niet hebben om te verduurzamen en hun woning levensloopbestendig te maken. Opgemerkt wordt dat met het toestaan van woningsplitsing de kosten voor de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van woningen gedeeld kunnen worden. Hoef je als gemeente ook minder toe te voegen in nieuwbouw.
- Opgemerkt wordt dat bepaalde woningen eerder klaar zijn voor de sloop dan dat je hier nog in dient te investeren. Dit is echter een lastig vraagstuk want wie draait er op voor de kosten en wat doe je met emoties?
- Er dient ingezet te worden op de doorstroming van oudere huishoudens. Dit is echter alleen mogelijk als er voldoende levensloopbestendige woningen worden toegevoegd. Mantelzorgwoningen kunnen een bepaalde vraag ook opvangen.
- Het verplichten van het verduurzamen van de eigen woning zal niet werken. Dan stukt ook de verkoop en de doorstroming.
- Gemeenten dienen richting het Rijk te lobbyen voor meer middelen ten aanzien van de verduurzaming.
- Leegstand in winkelgebieden biedt mogelijkheden voor de verduurzaming wanneer er transformatie van vastgoed plaatsvindt. Er zijn voorbeelden waarbij de gemeente zelf panden verwerft en verduurzaamt (gemeente Bergen).

- Bestemmingsplannen dienen gemakkelijker aangepast te kunnen worden om o.a. de woningsplitsing/transformatie van vastgoed mogelijk te maken. De omgevingswet stuurt hier al op aan.
- De markt heeft de huidige problematiek veroorzaakt! Er dient meer gedifferentieerd gebouwd te worden.
- Blijf als gemeente ruimte bieden voor nieuwbouw in kleine kernen.

Sessie 2 (groep geel)

- Stuur aan op doorstroming op de woningmarkt. Dan kunnen jongere huishoudens de bestaande voorraad bewonen en energetisch verbeteren.
- Opgemerkt wordt dat er op dit moment geen langdurige leegstand bestaat: laat de markt vooral haar ding doen.
- Verduurzaming dient een keuze te zijn.
- Gemeente kan zonnepanelen plaatsen op die woningen waar het huishouden de middelen niet heeft om het zelf te doen.
- Dure grote woningen dienen gesplitst te worden om toekomstige leegstand te voorkomen.
- Er moet meer bekendheid gegeven worden aan bestaande regelingen op het gebied van verduurzaming en het levensloopbestendig maken van woningen.
- Opgemerkt wordt dat er gemeenten zijn (bijv. Horst) waar geen kleine woningen te koop staan zo kunnen en jongeren niet beginnen aan hun wooncarrière en kunnen oudere huishoudens niet doorstromen naar wat kleinere. Zo stopt de doorstroming die wenselijk is.
- Leegstand in de bestaande voorraad dient getransformeerd te worden en (tijdelijk) toegankelijk gemaakt te worden voor jongeren.
- Met prestatieafspraken kan gestuurd worden op de taken en verantwoordelijkheden van corporaties. Het idee bestaat dat deze samenwerking over het algemeen goed verloopt.

Sessie 3 (groep rood)

- Woningplitsing moet mogelijk gemaakt worden opdat aangestuurd kan worden op duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De woonomgeving moet splitsing wel mogelijk maken. Denk aan zaken als toenemende parkeerdruk en overlast.
- Iedere gemeente dient voor zichzelf inzichtelijk te maken waar woningplitsing mogelijk en wenselijk is.
- Nieuwbouw dient kwalitatief beter afgestemd te worden op de toekomstige vraag. Het moet qua prijs ook toegankelijk zijn voor de doelgroepen waar de vraag onder bestaat. De ervaring is dat nu nog te eenzijdig gebouwd wordt.
- Bij empty nesters dient bij verbouwingen gestimuleerd te worden dat levensloopbestendige maatregelen worden genomen.
- Wat is precies levensloopbestendigheid? Definieer dit en houd ook rekening met het feit dat de techniek niet stil staat (demotica).
- De criteria van de regeling langer duurzaam thuis zijn te strikt.
- Ontzorg de burger door zelf actief naar buiten te treden om de bewustwording rondom duurzaamheid en levensloopbestendigheid toe te doen nemen. Dit verlaagt de drempel voor renovatie.
- Werk met energiecheques dit maakt het interessanter om te gaan verduurzamen.
- Stuur aan op bewustwording en maak regelingen bekender.

- Treed naar buiten toe met energiecoaches.
- Investeer in bemiddeling bij woningruil. Oudere huishoudens kunnen doorstromen naar een kleinere woning en de jongere huishoudens kunnen doorstromen naar een grotere woning en hebben over het algemeen ook meer middelen om te verduurzamen e.d.
- Opgemerkt wordt dat in Nederland bijzonder omgegaan wordt ten aanzien van de doorstroming in de wooncarrière. Het steeds willen verhuizen is absoluut niet duurzaam (een en dezelfde woning wordt x keer opnieuw geschilderd er komt x keer een nieuwe vloer in etc.! Helaas kan de gemeente dit niet veranderen.

Regionale raadsbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regionale woonvisie Noord-Limburg

datum: 9 januari 2020

onderwerpsessie: **Balans in de wijk**

Balans in de wijk: leefbaarheid van de wijk

Samen met de gemeenschap bepalen 'wat men wil' bij het upgraden van de wijk. Dit ziet o.a. op groen, duurzaamheid, andere invulling van de openbare ruimte. Kijk naar voldoende voorzieningen in de wijk, bv voldoende groen/speelplekken, voldoende parkeerplaatsen en betrek de wijk daarbij;

- Aandachtspunt: hoe krijg je mensen samen aan tafel? Bv als er veel verschillende nationaliteiten in de wijk leven. Suggestie en ervaring: aanbellen en vragen om aan te sluiten bij dit soort gesprekken. Hoe krijgen we meer sociale cohesie?:
 - o Bv geenleges vragen voor activiteiten die sociale samenhang bevorderen;
 - o Wijkgebouwen behouden
- Aandacht voor integratie van bv statushouders, denk aan spreidingsbeleid van deze groep in corporatiewoningen;
- Modelwoning van corporatie als ontmoetingsplek;
- Diversiteit in woningtypes: diverse woningtypes leiden tot diversiteit aan bewoners en meer sociale balans, dus ook sociale huurwoningen in nieuwe wijken;
- Kijk naar de goede voorbeelden: we hoeven niet allemaal zelf het wiel uit te vinden;
- Renovatie van wijken, denk ook aan samenvoegen van woningen en/of achterkantsituaties aanpakken;
- Maatwerk is nodig, want leefbaarheid verschilt per wijken en gemeente en is heel specifiek
- Balans in de wijk is ook: hoe gaan we met elkaar om? Ook dit is maatwerk. Tools die we kunnen hanteren zijn bv herstructurering en spreidingsbeleid;
- Afspraken met corporaties over:
 - o verkoop van huurwoningen en sloop van huurwoningen in de blokken (mits het aanbod in sociale en middenhuur op peil blijft). Aandachtspunt is verduurzaming van die woningen. Corporaties zijn bezig met verduurzaming van hun woningvoorraad. Als er in een blok een enkele woning naar particulier bezit gaat, wordt dit lastiger.
 - o vernieuwing van corporatiewoningen;
 - o Financiële ondersteuning van corporaties ivm onrendabele top
- Eventueel denken aan flexibele en regionale afspraken. Hier zijn wel kanttekeningen bij te plaatsen, met name de mogelijkheid tot maatwerk irt de diversiteit aan wijken en dorpen in de regio.

- Kennis van subsidies en andere (financiële) mogelijkheden voor leefbaarheidsprojecten;
- Burgerinitiatieven om wijken te upgraden faciliteren en omarmen. Niet alleen denken in de traditionele initiatieven;
- Scheefwonen;
- Anders bouwen:
 - o modulair bouwen zodat woningen makkelijk verbouwd/getransformeerd kunnen worden in de toekomst wanneer dat nodig is;
 - o tijdelijke woningen/tiny houses om doorstap voor starters mogelijk te maken.
- Meer woningen voor éénpersoonshuishoudens, (bv dmv woningsplitsing?)
- Meer middenhuur en goedkope koopwoningen
- Creëer bewustwording, bv bij jongeren: voldoende sparen en/of eisen bijstellen

Balans brengen in de wijk kost tijd!

Regionale stakeholdersbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord - Limburg

datum: 16 januari 2020

onderwerpsessie: **Toekomstbestendige nieuwbouw**

Prognoses + rapport STEC

- Hoe is de woonbehoefte onderzocht? Houdt in ieder geval rekening met een correctiefactor!
- Prognoses zijn in het verleden teveel leidend geweest
- Leg de focus vooral op kwaliteit, niet alleen naar aantallen kijken.
- Woningen staan er gemiddeld 110 jaar
- In plaats van focus op aantallen, moeten we ons richten op kwaliteit ('wat' bouwen we?)
- Rekening houden met eventuele toekomstige groei van vluchtelingen
- Richten op de trend in plaats van de aantallen
- Waarom zitten er zo'n verschillen tussen de prognoses van 2018 en 2019?
- Het is handig om deze regionale prognoses te verfijnen en te letten op de regionale verschillen.
- Prognose: let op de verschillen binnen een regio, maar óók op de verschillen in een stad (per wijk)
- Geloof ook in de maakbaarheid van een regio of locatie. Denk daarbij bijvoorbeeld aan Roermond. Heeft lef getoond tegen de prognoses in.
- Laat het verder over aan de markt, zij hebben een goed beeld van de woonbehoeften.
- Toon als regio ambitie!

Prognoses zijn in het verleden teveel leidend geweest. Leg de focus vooral op het toevoegen van kwaliteit, laat de aantallen niet leidend zijn. Het advies luidt om wel de trend uit de prognoses in het achterhoofd te houden.

Toon daarnaast als regio lef en ambitie, daarmee houdt je de regio aantrekkelijk en interessant.

Trends & ontwikkelingen

- Er wordt een trek vanuit het westen naar het oosten waargenomen. We zien ook effecten vanuit de regio Eindhoven.
- We moeten vooral kijken vanuit de regio. Welke ontwikkelingen vinden er trouwens plaats in Duitsland?
- Neem ook de invloed van de aantrekkingskracht van de regionale centra mee, zoals bijvoorbeeld Nijmegen en Eindhoven. De bereikbaarheid (mobiliteit) is daarin erg belangrijk.
- Houdt daarnaast rekening met de trek vanuit de Randstad. Dit zit onvoldoende in de prognoses.
- Ouderen willen vaak hun grote, soms verouderde, koopwoning achterlaten voor een mooie huurwoning. Wat doen we met de woningen die achterblijven? Omvormen tot woningen die beschikbaar worden gesteld voor het duurere huursegment?
- Een woning met een achteraf gemaakte natte cel op de begane grond is in de markt uiteindelijk minder interessant voor de starter.
- Een locatie in het centrum + patio-woning + tuintje + lage prijs = moeilijk/bijna onmogelijk
- Spanningsveld tussen betaalbaarheid en kwaliteit

Een trek vanuit het westen naar het oosten van het land wordt geconstateerd. Het gevoel wordt gedeeld dat dit onvoldoende in de prognoses verwerkt is.

Houdt daarnaast rekening met bovenregionale ontwikkelingen zoals de effecten vanuit de regio Eindhoven, Nijmegen en de ontwikkelingen in Duitsland. Erken daarbij het belang van (goede) mobiliteit.

Wat moeten we bouwen?

- Flexibel bouwen heeft de toekomst: woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.
- In relatie tot het afwegingskader: stimuleer ander soorten bouwmethoden (duurzaamheid) er is meer dan traditioneel 'baksteen stapelen'.
- Wat moet er gebouwd worden? Vooral multifunctionele woningen. Deze zijn geschikt voor starters en ouderen.
- Het concept van duplexwoningen kan interessant zijn om toekomstige ontwikkelingen op te vangen.
- Bij beoordeling van initiatieven: analyseer de wijken samen met de woningcorporatie(s), zoals bijvoorbeeld Wonen Limburg doet.
- Alleen bouwen naar behoefte
- We moeten slim bouwen: flexibele concepten (splitsen, samenvoegen, kangoeroewoningen) en tijdelijke concepten.
- Kavels van 600-700 m² zijn vaak te groot.
- Gebruik de kwaliteiten van 'local heroes', zij zijn belangrijk. Wat is een 'local hero'? Iemand met veel geld, lokale binding, investeringsvermogen en die zich wil inzetten voor de kern en bereid is om woningen te ontwikkelen (eventueel met een lager rendement dan gebruikelijk).

We moeten ons vooral focussen op 'multifunctionele' woningen. Woningen die geschikt zijn voor iedere levensfase, van jong tot oud. Het concept van duplexwoningen kan ook interessant zijn om toekomstige ontwikkelingen op te vangen.

Bij bestaande bebouwing moeten er flexibele mogelijkheden komen om te splitsen, woningen samen te voegen of bijvoorbeeld kangoeroewoningen.

Tenslotte is er in iedere regio wel een 'local hero'. Gebruik hun kwaliteiten, want zij zijn vaak belangrijk om projecten van de grond te krijgen.

Middenhuur

- Middenhuur: corporaties hebben vooral inzicht in de markt nodig, voordat men aan de slag gaat
- Middenhuur: de business case van beleggers sluit niet in deze regio. Daarnaast hebben beleggers te weinig vertrouwen in deze regio, gezien de prognoses.
- Middenhuur: moet vooral kwaliteit zijn (categorie tot €1000,-)
- De woningwet belemmert de ontwikkelingen in de middenhuur.
- Er is te weinig grond beschikbaar voor middenhuur. Gemeenten kunnen sturen door middel van een gereduceerde grondprijs.
- Moeten gemeenten zelf middenhuur ontwikkelen?

Er wordt geconstateerd dat er op dit moment nog te weinig vertrouwen in de regio om woningen in het middenhuursegment van de grond te krijgen. De woningwet belemmert de ontwikkelingen in de middenhuur voor woningcorporaties.

Het is de moeite waard om verder te onderzoeken waarom dat middenhuur in de regio moeilijk van de grond komt. Is er te weinig grond beschikbaar? Moeten gemeenten zelf ontwikkelen? Of is er te weinig inzicht?

Doelgroepen

- Uiteindelijk moeten we ons richten op senioren.
- Ouderen zijn over het algemeen weinig verhuisgeneigd.
- De 65+-er van nu is niet meer de 65+-er van vroeger. Ook in de toekomst blijven ouderen langer vitaal.
- Uit ervaring blijkt dat de eenpersoonshuishoudens vaak 65+-ers zijn of gescheiden gezinnen, vaak met (deeltijd)kinderen.
- We moeten niet specifiek voor één doelgroep bouwen, maar flexibel, geschikt voor meerdere doelgroepen
- Arbeidsmigranten: daarmee helpen we vooral de multinational. Het is belangrijk dat men goed integreert.
- Starters van bijvoorbeeld 10 jaar geleden stromen niet door.

Speciale aandacht wordt gevraagd voor de groeiende groep senioren, ookal is de ervaring wel dat zij over het algemeen weinig verhuisgeneigd zijn.

Daarnaast is er minder noodzaak om voor doelgroepen te bouwen, als we ervoor zorgen dat er 'multifunctionele' woningen gerealiseerd worden.

Rol van de regio

- Regionale afstemming is belangrijk.

Leefbaarheid

- Voor de leefbaarheid in dorpen is er meer nodig dan woningbouw: vooral richten op kwaliteit en het aanbod van voorzieningen is erg belangrijk. Daarnaast moet er ruimte voor ontwikkeling zijn in de dorpen.
- Voor kleine kernen is het aanbod van voorzieningen erg belangrijk voor de leefbaarheid
- Voor kleine kernen is het wenselijk dat er ruimte blijft voor nieuwe initiatieven;
- Focus voor woningbouw in centrumkernen is voorstelbaar.
- Aandacht voor gemengde wijken! De gemeente moet hier op sturen!
- Kijk waar sloop/nieuwbouw passend is, en daarmee focus houden op leefbaarheid. Ruimte scheppen waar het passend is in een wijk.
- Ook voor woningcorporaties is het lastig om keuzes te maken over toekomst waarde van de bestaande voorraad.

Voor de leefbaarheid in dorpen is vaak meer nodig dan alleen woningbouw. De stakeholders zijn van mening dat er altijd ruimte moet zijn voor ontwikkeling in een dorp, anders bloedt een dorp dood.

Daarnaast is de aanwezigheid van voorzieningen erg belangrijk.

Woningbouw kan zorgen voor een kwaliteitsslag in een dorp of wijk bij sloop- en nieuwbouwprojecten. Het is daarbij belangrijk om te zorgen voor gemengde wijken, om zo te zorgen voor een goede leefbaarheid. De gemeente en de woningcorporatie kunnen hier op sturen.

Behoeften in beeld

- Makelaars hebben big data/veel data voor handen over de woningmarkt. Gebruik dit!
- Het is belangrijk om goed te monitoren wat er gebeurt in de gemeente op de koop-/huurmarkt.
- We moeten op tijd in gesprek gaan met inwoners over de latere woonbehoeften.
- Ga samen in gesprek om de behoeften vast te stellen (regionaal of lokaal)
- Kijk ook naar de inkomensontwikkeling en inkomensopbouw van een dorp, buurt of wijk.
- Signalen uit de kernen/dorpsraden corresponderen vaak niet met de signalen uit de praktijk
- Houdt de wachttijden voor huurwoningen in de gaten. Dit is vaak wel afhankelijk van hoe specifiek er gezocht wordt.

Om een goed beeld te krijgen van de lokale behoeften, is monitoring erg belangrijk. De corporaties kunnen een goed beeld geven over de huurmarkt en makelaars hebben veel big data beschikbaar over de koopmarkt: gebruik dit!

Ga daarnaast samen de inwoners, kernen en/of dorpsraden in gesprek over de woonbehoeften. Houdt daarbij rekening met de woonwensen en in hoeverre dit ook betaalbaar is voor de inwoners (houdt rekening met de inkomensopbouw). Het is raadzaam om bij dit gesprek ook de makelaars en de woningcorporaties aan te laten sluiten, want er komen soms ook signalen uit de kernen/dorpsraden die niet altijd corresponderen met de signalen uit de praktijk.

Wat van de gemeente nodig?

- Het is wenselijk dat er meer vrijheid is in de bestemmingsplannen.
- De gemeente moet een vergunning kunnen intrekken als de initiatiefnemer zich niet aan de afspraken houdt.
- Flexibiliteit in bestemmingsplannen is belangrijk!
- Gemeente moet beschikbare gronden aanwijzen voor woningbouwontwikkeling.
- Daarnaast kan er gedacht worden over het geven van korting op een deel van anterieure overeenkomsten bij innovatieve bouwmethoden.
- Werk daarnaast aan een stimuleringsregeling voor andere soorten bouwmethoden (duurzaamheid) want het moet wel betaalbaar blijven.

Vanuit de stakeholders volgt een oproep voor meer flexibiliteit in de bestemmingsplannen, zodat huidige bestemmingsplannen zich gemakkelijk kunnen aanpassen aan de vraag vanuit te markt. De gemeente dient sturingsmaatregelen te onderzoeken om te kunnen sturen indien een ontwikkelaar zich niet aan de afspraken houdt en de gemeente zou innovatieve bouwprojecten moeten aanjagen (stimuleringsregelingen, afwegingskader, via anterieure overeenkomst etc

Regionale stakeholdersbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord-Limburg

Datum: 16 januari 2020

Onderwerp sessie: Liefde voor de bestaande voorraad

We hebben twee stellingen geponeerd om de discussie over het thema 'Liefde voor de bestaande woningvoorraad' in gang te zetten:

- Niets doen met de bestaande voorraad. Wat dan?
- Alleen grootschalige sloop kan de bestaande woningvoorraad redden.

De belangrijkste opmerkingen:

- De ontwikkeling met de bestaande voorraad gaat zijn weg wel vinden. Beleggers blijven kopen maar zullen wel, gelet op de energietransitie, moeten verduurzamen. Particulieren kopen tegen de marktwaarde (prijsmechanisme versus de vraag naar bepaalde woningen) en gaan vaak over tot een ingrijpende verbouwing van de woning.
- Markt lost niet alles op. Verduurzamen is niet voor iedereen haalbaar. In bepaalde segmenten is verduurzamen en levensloopbestendig maken beter haalbaar (bv. bij eengezinswoningen) dan in andere segmenten (bv. portieketageflats in de steden/dit is een kwetsbaar segment).
- Een idee is om het vergunningstelsel voor de woningbouw te koppelen aan verduurzamingsverplichtingen.

- Particuliere woningbezitters in staat stellen om hun woning te verduurzamen is cruciaal voor het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad.
- De marktprijs wordt voor een deel ook bepaald door de kosten die nieuwe eigenaren moeten maken om de woning bij de tijd te brengen.
- Renoveren van woningen is een grote opgave voor de woningcorporaties. (Rijks)overheid kan faciliteren om deze opgave financieel haalbaar te maken. Niets doen is geen optie voor de corporaties. Een uitdaging is om bij sloop/nieuwbouwprojecten huurders tijdelijk een goede alternatieve woonmogelijkheid te bieden.
- Betere communicatie over de subsidieregelingen die er zijn.
- Marketingcampagnes opzetten om mensen vanuit andere regio's naar Limburg te krijgen. Hierbij is het ook van belang dat de infrastructuur (goede weg- en spoorverbindingen) op orde is.
- Een sloopfonds in het leven roepen dat bv. gevoed wordt door iedere inwoner van Limburg jaarlijks €100,- te laten betalen. Duidelijk niet alle deelnemers zijn het hiermee eens.
- Als een product eindig is dan zal de eigenaar dit dienen te accepteren.
- Overheid kan splitsen van panden in meerdere woningen faciliteren.
- Sloop in combinatie met nieuwbouw kan problemen in wijken (meer gedifferentieerd woningaanbod) oplossen.
- Parkeernormen zijn vaak te rigide waardoor ontwikkelingen m.b.t. de bestaande voorraad worden geblokkeerd (bv. voor seniorenwoningen worden dezelfde parkeernormen gehanteerd als voor eengezinswoningen).
- Grootschalige sloop is noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad te redden.
- Komen tot samenwerking tussen meerdere partijen als het gaat om het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en samen met deze partijen onderzoeken waar de kansen liggen en deze oppakken.
- Huiskamergesprekken met woningeigenaren door gemeentelijke overheden kan ook zeker een impuls geven aan de bestaande voorraad.

Regionale stakeholdersbijeenkomst als voorbereiding op de herijking regiovisie wonen Noord-Limburg

datum: 16 januari 2020

Onderwerp sessie: **Balans in de wijk**

Balans in de wijk: leefbaarheid van de wijk

- Het thema leefbaarheid is een aandachtspunt in alle regiogemeenten (speelt niet in alle wijken). Het is nodig om aandacht te hebben voor het verschil tussen de gemeente Venlo en andere regiogemeente;
- Sloop van bestaande bebouwing en de hoogwaardige vervanging daarvan dmv renovatie kan bijdragen aan de leefbaarheid, dit werkt ook inspirerend voor de omgeving;
- Leefbaarheid heeft ook raakvlakken met duurzaamheid, dit is vooral een aandachtspunt voor woningen in particulier bezit. Hoe motiveer je deze groep om daarin te investeren?
- Ook differentiatie van bewoners heeft een positief effect op de leefbaarheid (niet eenzijdig in doelgroepen). Een mix van woontypes en andere woonvormen draagt daaraan bij. Denk ook aan een mix van koop en huur.

- Slecht tuinonderhoud heeft een negatieve impact op de buurt en daarmee op de leefbaarheid. Dit speelt vooral bij huurders van woningcorporaties --> aanspreken op hun gedrag en tuinonderhoud. Maar ook in de particuliere sector speelt dit punt
- Landelijke regels over beschermd wonen-beschermd thuis en extramuralisering van de zorg vergroten het probleem (clustering van kwetsbare personen die vooral in corporatiewoningen komen). Doe hier iets aan, bijvoorbeeld:
 - o Meer begeleiding van deze personen
 - o Uitdunnen van bebouwing, sloop en elders terugbouwen (meer 'ruimte' in de wijk heeft beter effect op de leefbaarheid en leidt tot minder clustering van kwetsbare personen)
- Bewustwording in realiteit bij woningkopers-->soms nodig om eisen bij te stellen
- Laat kwaliteit bij het bouwen van woningen hoog in het vaandel staan;
- Nieuwe bouwvormen stimuleren. De overheid heeft daarin een voortrekkersrol. Een betere samenhang tussen (de regels over) hypotheekverstrekking en renovatie draagt bij aan meer mogelijkheden voor het renoveren van woningen, en daarmee aan het upgraden van de wijk en de leefbaarheid in de wijk;
- Ook het hebben van meer flexibiliteit in bestemmingsplannen om bv innovatieve woonvormen zoals gemeenschappelijk wonen mogelijk te maken werkt positief. Het bij elkaar wonen leidt tot 'beter in je vel zitten' en een grotere sociale cohesie.
- De oproep wordt gedaan om ook aandacht te hebben voor leefbaarheid en integratie in het beleid voor het huisvesten van internationale werknemers; Heb ook meer aandacht voor integratie bij het huisvesten van internationale werknemers, bv door begeleiding van die groep;
- Genoemd wordt dat scheefwonen het probleem van de leefbaarheid versnelt. Tegelijkertijd draagt scheefwonen ook bij aan diversiteit van bewoners in de (eenzijdige) wijk;
- Complexe problematiek is vaak de oorzaak van verminderde leefbaarheid in de wijken. Het oplossen van die problematiek kost veel tijd;
- Is het geven van voorrang aan 'eigen' mensen uit de wijk/buurt een middel om de leefbaarheid te vergroten? Hierover zijn de meningen verdeeld:
 - o Dit is niet van deze tijd;
 - o Het werkt wel positief voor de leefbaarheid in kleine kernen;
 - o Meer binding leidt tot betere zorg voor de omgeving;
- Extramuralisering van de zorg leidt tot zwaardere problematiek in de wijk: dit concentreert zich vaak in wijken met veel sociale huur. Daarnaast is een groter aandeel (dan voorheen) van de huurders van sociale huurwoningen betrokken bij zorgproblematiek. Meer sociale huurwoningen (zodat de kwetsbare personen meer worden verspreid) in combinatie met meer begeleiding van deze personen kan bijdragen om het probleem op te lossen/te verkleinen;
- Wat vaak wordt gezien in de praktijk: een tweedeling van de wijk tussen de particuliere sector en de sociale huur. Dit brengt een onbalans teweeg. Heb hiervoor aandacht in de prestatieafspraken;
- De steeds ouder wordende bevolking plus het feit dat deze oudere mensen langer zelfstandig thuis moeten wonen vergroot de problematiek (meer eenzaamheid e.d.). Meer intramuralisatie is een middel om dit probleem te verkleinen. Aandachtspunten hierbij:
 - o Betaalbaarheid

- Meer aandacht en prioriteit voor dit probleem
- Heb meer aandacht voor de bewustwording en realiteitszin voor de veranderende maatschappij;
- Het gemeentelijke aanbestedingsbeleid in de zorg kan positief bijdragen aan de leefbaarheid, omdat dit effect heeft op het bouwen van duurzame relaties/partnership tussen gemeente en zorgpartij. De kwaliteit van zorg moet hoog in het vaandel staan en belangrijker zijn dan (uitsluitend) een financiële afweging;
- Het besef bestaat dat leefbaarheid en de kwaliteit van wonen breed afhangt van ontwikkelingen in de zorg en andere delen van het sociale domein. Dat is dus meer is dan 'alleen de stenen'. Neem daarom het sociale domein ook mee in het woonbeleid, bijvoorbeeld in de prestatieafspraken.