

BESLUITENLIJST

Politieke Avond

Datum: 29 februari 2024

Onderwerp: Woonbeleid 2024-2027

Voorzitter: dhr. M.H. de Vries
 Griffier: dhr. F.J. van der Lubbe
 Leden: dhr. D.W. Aertsen (CDA), dhr. T.T. van den Berg (VVD), dhr. K.A.G.M. van Gulik (P21),
 dhr. R.E. Hallo (D66), mw. H.J. Visser (Fractie Visser)
 Portefeuillehouder: dhr. O.A. James
 Ondersteuning: mw. N. Boor
 Insprekers: dhr. Heijmerink, mw. Lemmen

Korte samenvatting
 bespreking

De voorzitter opent dit deel van de Politieke Avond om 21.50 uur en heet iedereen welkom. Onderwerp is 'Woonbeleid 2024-2027'. Bunnik wil tot en met 2040 groeien met 4300 woningen. In het woonbeleid worden knelpunten op de woningmarkt behandeld en wordt de koers bepaald om deze op te lossen. Het is aan de raad om dit beleid vast te stellen. Voor de voorjaarsvakantie is de raad al in gesprek gegaan met inwoners, maatschappelijke organisaties, woningbouwcorporaties en andere betrokkenen.

Mevrouw Lemmen heeft haar inbreng en ondersteunende stukken via de griffie aan de raadsleden gezonden.

Betaalbaar en duurzaam zijn mooie uitgangspunten, maar bouwen is meer dan het bouwen van woningen. Hoe willen mensen wonen? Hoe wordt de beweging gemaakt van een aanbodgerichte sturing naar een vraaggerichte sturing? Hoe willen mensen wonen, leven en werken?

Zij benadrukt het belang van duurzaam bouwen. In de woonvisie moet het criterium worden opgenomen dat bijvoorbeeld minimaal 30% biobased en circulair wordt gebouwd. Dat is heel passend aangezien de gemeente Bunnik het convenant Duurzame Woningbouw met ambitieniveau goud heeft ondertekend. Dat moet worden bekrachtigd in de woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

De provincie is bezig met de CO₂-beprijzing. Biobased en circulair bouwen leveren daar een gunstige bijdrage aan. De voetafdruk van dit type bouwmaterialen is vele malen kleiner dan van de traditionele bouwmaterialen staal en beton. Europa komt met regulatie en dan wordt verplicht in de Nederlandse wet- en regelgeving opgenomen dat meer wordt gebouwd met een betere CO₂-voetafdruk.

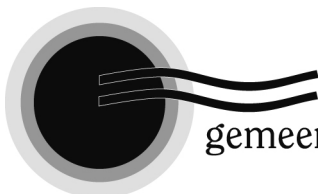
Bij nieuwbouwprojecten zou het verplicht moeten zijn om regenwater op te vangen en naar het grondwater te laten vloeien. Het ministerie van IenW heeft aangegeven dat water en bodem bij de inrichting van de gebouwde omgeving sturend zijn. Daar past dit in.

Dit kan worden geëist, want de markt is er klaar voor. Dat blijkt uit concrete voorbeelden in het land waar nieuwbouwprojecten biobased en circulair worden gebouwd. Er zijn voorbeelden in de sociale huur waar woningbouwcorporaties dat toepassen. Het gaat om een totaal duurzaam concept: energie leverend, water zuinig, klimaatadaptief en natuurinclusief. Al deze facetten moeten integraal een plek krijgen in de woonvisie.

In Kersenweide komt ook een school. Het is een geweldige kans om daar een ecologisch kwalitatief hoogwaardige school te realiseren.

Aan de Tolakkerlaan wordt een biobased woning gebouwd.

Coöperatieve woningbouw moet worden gestimuleerd door publiek en privaat



opdrachtgeverschap. Dat betekent dat groepen burgers het initiatief nemen om te gaan bouwen, met als voordeel dat wordt gebouwd zonder winstoogmerk. Hiermee zijn al ervaringen opgedaan en de verwachting is dat dit toeneemt. Zij adviseert het coöperatief opdrachtgeverschap in de woonvisie op te nemen. Dat komt tegemoet aan het uitgangspunt van betaalbaar wonen. Daar ligt echt een kans.

Er moet aandacht zijn voor innovatieve integrale woonconcepten: de vraag van bewoners en gebruikers centraal. Ook voor scholen, kantoren, sportaccommodaties en dergelijke moet worden gekeken naar innovatieve concepten. De vraag naar individuele woningen is hoog, maar dat betekent niet dat iedereen zijn eigen huis moet hebben. Men kan ook samenwonen met borging van de privacy. Zij hoopt dat ook hiervoor ruimte wordt gecreëerd. Dat is bijvoorbeeld interessant voor sociale huur. Daarbij moet worden gedacht aan gezamenlijk gebruik van de wasmachine, de fietsenschuur, de tuin en dergelijke. Dat levert interessante woonvormen op die helpen de doelen van duurzaamheid en betaalbaarheid verder te brengen.

Er moet aandacht zijn voor de verhouding tussen binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen, de rol van Energiecoöperatie Bunnik en het splitsen van woningen. Dat zijn kansen om woonbestemmingen uit te breiden.

De heer Heijmerink citeert Harm Trip: "Ambtenaren en bestuurders moeten zich er voortdurend van bewust zijn dat bedrijven andere belangen hebben dan overheden, namelijk geld verdienen en de continuïteit van de onderneming.". Daar is niets mis mee, maar het is iets anders dan het dienen van het publieke belang, maatschappelijke belang en individuele belang van de inwoners van een gemeente.

Binnen de gemeentegrenzen zijn meerdere nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Daarbij is gemeentegrond aan projectontwikkelaars verkocht die het vervolgens aan inwoners hebben doorverkocht. Daarbij zijn de grondkosten flink opgeplust, soms wel met een factor 4. Dat heeft consequenties voor de WOZ-waarde, de belastingen, de energiekosten, de reinigingskosten, een hypotheek, een kinderwens en zorgt voor financiële of andere stress. Het doet veel met een mens. Ambtenaren en bestuurders hebben een andere positie in de maatschappij en moeten zich daarvan bewust zijn voordat posities worden ingenomen of een convenant met marktpartijen wordt getekend, want dan zijn zij hun onafhankelijkheid en sturende positie grotendeels kwijt. Ze moeten zich dan conformeren aan een contract, want een convenant is een contract.

De vijf raadsfracties zijn allen van een liberale of neoliberale signatuur. De raad als dagelijks bestuur vertegenwoordigt ook mensen die antroposofisch of humanistisch zijn ingesteld, die zelfvoorzienend en biologisch willen zijn. Dat staat vaak haaks op de ideologie van de partijen en de wijze waarop plannen worden beoordeeld voor de hele gemeente.

Wat is het (financiële) plan B van de gemeente als de bouw grote vertragingen gaat oplopen in verband met de stikstofproblematiek, een te hoge uitstoot van fijnstof van de A12 en de N229 of de vertragingen in aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnet? Binnen de provincie is geen ruimte om grootschalig te bouwen. De Kersenweide moet nog door het Bouwbesluit en de bouwvergunning.

Hij roept de gemeente op in het woonbeleid op te nemen dat de primaire bouwmethode CTL-houtskeletbouw of anderszins is. Daarmee wordt de stikstofcompensatie met veelal de helft gereduceerd. Als het juiste beleid wordt gevoerd kan eerder worden gebouwd.

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat binnen de huidige woonvoorraad ruimte is voor 19,2 miljoen inwoners. Nu zijn er 18 miljoen. Mensen leven langer. In de gemeente Bunnik is 42% van de inwoners 55+ en 37% 65+. Deze mensen willen graag passend gaan wonen. Dat is niet mogelijk met het aanbod

dat nu in Kersenweide is gepland noch met de 4300 toekomstige woningen. Kan de gemeente in bestaande straten op strategische plekken woningen aankopen en vervolgens verhuren aan bijvoorbeeld starters? Als de gemeente een aantal huizen naast elkaar heeft, kunnen deze worden afgebroken en kunnen appartementen, huishuizen of aanleunwoningen worden gebouwd die voor doorstroming zorgen. Een derde van de bewoners is op leeftijd. Met goede voorzieningen blijven mensen in een community langer zelfstandig. Dat geeft minder druk op het zorgbeleid.

Gezien de ontwikkelingen, eerdere testsituaties en de nieuwheid van de Omgevingswet zou de gemeente een gemeentelijke bouwmeester moeten aanstellen, in navolging van de rijksbouwmeester/stadsbouwmeester, niet te verwarren met dorpsbouwmeesters. Dit moet iemand zijn die met gezag de bouwkundige kwaliteit van de woon- en leefomgeving op peil kan houden. De discussie op 15 februari jl. ging over aantallen en kosten, maar goed wonen is ook kwaliteit leveren. Concreet betekent dat dat als een projectontwikkelaar bij de gemeente komt, dat de planlocatie wordt geproduceerd met de vraag een zienswijze in te dienen. Dan worden de zienswijzen allemaal tegelijk bekeken en beoordeeld waarna vervolgens kan worden gekomen tot kwalitatieve bouw.

De heer Van Gulik bedankt de sprekers.

De gepassioneerde bijdrage van mevrouw Lemmen over biobased past bij de groene kant en coöperatief bouwen bij de rode kant van P21. Op 15 februari jl. waren projectontwikkelaars en bestuurders van corporaties aanwezig die ervoor pleitten op te passen met de stapeling van ambities: duurzaam, circulair, energieleverend, sociale huur, betaalbaar, niet te klein. Projectontwikkelaars worden met veel opgezaagd. Wat zou kunnen vervallen?

Wat kan een kleine gemeente als Bunnik doen om de transitie naar duurzaam bouwen te bevorderen?

Hij is het eens met de opmerkingen van de heer Heijmerink over grondpolitiek en heeft ooit een boek uitgegeven over hoe grondpolitiek dit dergelijke problemen heeft geleid. Wat kan een gemeente als Bunnik daaraan doen? Pleit de heer Heijmerink voor een actief grondbeleid, onteigeningen of een grondbank?

De heer Heijmerink stelt voor dat de gemeente woningen opkoopt. Ziet hij de gemeente dan in de rol van een woningbouwcorporatie of een projectontwikkelaar?

Mevrouw Lemmen heeft met voorbeelden geprobeerd aan te tonen dat biobased bouwen mogelijk is. De waardevastheid van woningen neemt toe als de elementen worden meegenomen in het bouwconcept. De rekenmethodiek die gaat komen, moet worden gehanteerd. De nationale en Europese overheid gaan dat opleggen. Gekozen moet worden voor projectontwikkelaars die daarvoor open staan.

Om de transitie te bevorderen moet de gemeente doelen stellen, ze opnemen in de beleidsdocumenten en consequent en consistent monitoren dat het gebeurt.

De heer Heijmerink vult aan dat de gemeente een gemeentelijk bouwmeester kan aanstellen die de regie kan voeren en aan tafel zitten.

Hij ziet de gemeente niet als projectontwikkelaar of grootgrondbezitter, maar wel als strateeg die begrijpt dat inwoners een bepaalde vraag hebben. Mensen willen op een kwalitatieve manier oud worden. Daar zijn verschillende woonconcepten voor. In hoe deze op de juiste plek kunnen worden gerealiseerd, is de gemeente sturend, eventueel in samenspraak met externe partijen. Dat zal een privaat-publieke samenwerking zijn. De regels en de kaders moeten goed zijn en de gemeente moet de inwoners vertegenwoordigen.

Mevrouw Visser vraagt mevrouw Lemmen in hoeverre het convenant Duurzame Woningbouw niveau goud voorziet in biobased, circulair of houtbouw.

Mevrouw Lemmen antwoordt dat dit erin zit. In de provincie is een ambitieweb gemaakt met elementen die aandacht behoeven bij het maken van bouwplannen. Dat is een praktisch en prettig handvat en een mooi beleidskader.

De heer Heijmerink meldt dat in Nederland biobased hout beschikbaar is voor 78.000 woningen per jaar.

Volgens de heer Aertsen staan er veel positieve punten in de woonvisie, maar ook negatieve.

Het college wil tot 2040 4300 woningen bijbouwen. Nu telt de gemeente 6600 woningen. Met uitvoering van het woonbeleid laat het college het aantal woningen in zestien jaar met 65% groeien. In totaal wordt 3,5 keer het aantal woningen dat nu in de Kersenweide is voorzien, wordt bijgebouwd. Dat is een totale metamorfose van de woonomgeving. Wat CDA betreft, is dat niet het gewenste toekomstbeeld.

De realisatie van deze enorme aantallen woningen is niet realistisch. Waar moeten al deze woningen komen? CDA heeft vraagtekens bij wat het college 'compact bouwen' noemt. Nog meer inbreiding en verstening gaan ten koste van de kwaliteit en het karakter van de kernen.

De behoefte aan 4300 woningen is niet aangetoond. Onderzoeksbureau Companen stelt een veel lagere kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente tot 2040 vast dan de 4300 van het college.

Niet duidelijk is welk deel van de gesignaleerde woningbehoefte voortkomt uit de groeiende woningbehoefte van de huidige inwoners van de gemeente en welk deel is te relateren aan woningzoekenden die nu elders wonen. Hoeveel woningen worden bijgebouwd voor de eigen inwoners en hoeveel voor de regio? Het is een gemiste kans dat dat niet is onderzocht. Uitgangspunt is dat in ieder geval woningen moeten worden bijgebouwd om aan de groeiende woningbehoefte van de huidige inwoners te kunnen voldoen. Daarnaast moet een bijdrage worden geleverd aan het oplossen van de woningnood in de regio, maar nu is niet bekend waarover dan wordt gesproken.

CDA zal het voorgestelde woonbeleid niet steunen zolang erin staat dat tot 2040 4300 woningen worden bijgebouwd. Er is grote woningnood, dus ook CDA wil tot 2040 fors bijbouwen, maar wil ook het kleinschalige, dorpse en groene karakter van de kernen zo veel mogelijk behouden. CDA kiest voor het bouwen van minder woningen tot 2040, namelijk een kleine 2000 vooral in de Kersenweide. Dat aantal komt overeen met de afspraken in de regionale woondeal. Ook dat aantal is nog altijd een zeer forse uitbreiding, namelijk in de komende zestien jaar een groei van het aantal woningen met circa 30%.

Zijn de andere fracties wel voorstander van het bouwen van 4300 woningen? CDA overweegt, mogelijk met Fractie Visser, een amendement om het aantal van 4300 woningen uit het voorstel en het woonbeleid te schrappen. In dat geval kan CDA het woonbeleid mogelijk wel steunen.

Er staan ook goede zaken in het woonbeleid die CDA wel steunt. CDA onderschrijft het streven om bij nieuwbouw vooral in te zetten op meer sociale huurwoningen, meer betaalbare middenhuur en meer betaalbare koopwoningen, meer woningen voor jongeren, starters en ouderen ook met een zorgbehoefte. Ook het uitgangspunt om bij 25% van de sociale huurwoningen inwoners uit Bunnik voorrang te verlenen bij de toewijzing is een goed idee. Bij dit alles moet in het oog worden gehouden dat een stapeling van betaalbaarheids- en duurzaamheidseisen niet altijd realistisch is. De

woningcorporaties en ontwikkelaars hebben dit 15 februari jl. duidelijk aangegeven. Enig realisme is hier gewenst, want als te veel eisen worden gesteld kan het gevolg zijn dat helemaal niet wordt gebouwd.

De heer Hallo bedankt de insprekers voor hun inbreng en waardevolle suggesties. De uitgebreidere schriftelijke bijdrage van mevrouw Lemmen is nuttig. Wellicht wil de heer Heijmerink ook een schriftelijke bijdrage doorsturen.

Op 15 februari jl. was er een informatieavond met inbreng van inwoners, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties en is een uitgebreide discussie gevoerd. Dat was waardevol en goed georganiseerd. Dat voorbeeld verdient navolging. Hij bedankt de initiator, de griffie en alle betrokkenen daarvoor.

Over het algemeen vindt D66 het een uitstekend stuk met een hoog ambitieniveau en ruimte voor maatwerk. Het is in grote lijnen in overeenstemming met wat tijdens de informatieavond aan de orde kwam, met de nadruk op prioriteiten van D66: betaalbaarheid, duurzaamheid, bouwen van passende woningen voor starters, senioren en andere groepen.

Er moet een balans zijn tussen ambitie en realiteitszin. Tijdens de informatieavond is gepleit voor flexibiliteit van de woningbouwcorporaties en de projectontwikkelaars. Het woonbeleid moet geen keurslijf worden, maar ruimte bieden voor locatiespecifiek maatwerk, realiseerbare ambities. Dit staat in het stuk op pagina 5 onder 1.2. Is deze ene zin voldoende prominent, duidelijk en ruim? Op pagina 10 onder 3.3 staat dat afwijken van het bouwprogramma alleen kan bij zwaarwegende argumenten en op pagina 33 onder 10.1 worden twee punten genoemd over afwijkingen. Is dit limitatief of zijn het voorbeelden? Om te onderstrepen dat dit woonbeleid zeker ruimte biedt voor maatwerk ten dienste van haalbaarheid overweegt D66 een motie of amendement hierover.

Allen weten dat er een onbalans is in de gemeente tussen het soort woningen en de vraag. Bunnik kent veel grote eengezinswoningen en relatief weinig appartementen of kleinere woningen. Dit belemmert de doorstroming en het is een probleem voor starters en lagere en middeninkomensgroepen. Met nieuwbouw wordt geprobeerd veel voor deze groepen te doen. D66 heeft ook steeds aandacht gevraagd voor bestaande bouw waar kan worden gedacht aan splitsing. Splitsing is meer dan een woning delen in het kader van mantelzorg, zoals nu in het woonbeleid staat. In andere gemeenten zijn voorbeelden van de transformatie van een eengezinswoning in ruimte voor twee huishoudens. Hij betwijfelt of de regels van de gemeente al voldoende ruimte bieden voor splitsing. Bij transformatie is in ieder geval medewerking van de gemeente nodig. D66 overweegt een amendement om woningdelen en splitsing bouwkundig of kadastraal duidelijker op te nemen in het woonbeleid of een motie om het college op te roepen verruiming van dit beleid verder uit te werken.

Hij verwacht dat andere fracties nog iets zeggen over onder andere een versnelde aanpak van de corporaties in de verduurzaming van woningen en de wenselijkheid om afspraken te maken over een categorie koopwoningen tot € 280.000,00.

Mevrouw Visser vindt de procedure moeilijk te begrijpen. Waarom is geen visiedocument maar een beleidsdocument opgesteld? In de wet staat dat de raad een woonvisie vaststelt en binnen de Omgevingswet zijn de instrumenten: een visie, een programma dat daaronder hangt en vervolgens regels die leiden tot vergunningen en besluiten. Waarom wordt die systematiek niet gevolgd?

Zij wordt zowel in het raadsvoorstel als in het beleidsdocument afgeleid door allerlei cijfers waar zij niet achterstaat of die onjuist zijn. Zo staat bijvoorbeeld niet in de strategische agenda het bouwen van 1000 woningen als ambitie vermeld, maar in een flyer 'Communicatie in vogelvlucht' is een bandbreedte van 1000 tot 5000 woningen genoemd. In de strategische agenda staat dat men

een substantieel aantal woningen wil bouwen.
De coalitie en het college hebben de ambitie om tot 2040 4300 woningen te bouwen. In antwoord op vragen van CDA tijdens de informatieavond waar deze woningen dan moeten komen, zei de wethouder dat dat geen onderdeel uitmaakt van dit woonbeleid. Wat Fractie Visser betreft, geldt dat ook voor het aantal. Er worden afspraken gemaakt over het soort woningen en de manier waarop wordt gebouwd, maar het aantal kan eruit.

De heer Van den Berg vraagt of Fractie Visser een amendement overweegt.

Mevrouw Visser vindt dat een goede oplossing om het te repareren.
Op pagina 6 staat dat de woonvoorraad met 10% is gegroeid en in de evaluatie in de bijlage staat hoe men hieraan komt. Volgens Fractie Visser klopt dat niet. Van 2017 tot 2022 zouden er ruim 600 woningen zijn bijgekomen. Aan de hand van de bouwprojecten komt zij op ongeveer 400 woningen. Het verschil is mogelijk ontstaan omdat voor de telling verschillende uitgangspunten zijn gebruikt. De start was de woonvisie uit 2017 en de tweede telling is de BAG-registratie in oktober 2022. De BAG-registratie heeft veel teweeg gebracht, maar er zijn niet ruim 600 woningen gebouwd in die zes jaar. Dat getal is onjuist. Het aantal van 6624 woningen op www.waarstaatjegemeente.nl is reëler.

Het aandeel sociale huurwoningen zou met 10% zijn toegenomen, maar in de evaluatie in de bijlage staat dat er in absolute zin sociale woningen zijn toegevoegd, maar dat het aandeel sociale huur niet is gegroeid en achterblijft op 16%. Fractie Visser overweegt een amendement om de cijfers te corrigeren. In dit uitgebreide document is het ambitieniveau hoog om op betaalbare woningen aan te sturen, met de kanttekening dat het risico bestaat dat sommige plannen niet kunnen doorgaan vanwege de eisen en de mogelijke stapeling van eisen. Ook de ontwikkelaars vrezen dat het ambitieniveau te hoog wordt. De grens lijkt bereikt. Is die inschatting juist?

Volgens mevrouw Lemmen is het ambitieniveau goud van het convenant Duurzaam Bouwen een goede zaak. Afgesproken is dat dat het uitgangspunt is van dit woonbeleid.

Hoe realistisch is het verduurzamen van de woningvoorraad van de corporaties naar energielabel B?

Er wordt gesproken over sturing op woningtoewijzing. Worden de mogelijkheden verruimd met dit beleid?

Het is goed dat de motie over de extra categorie is verwerkt.

In de bijlage staan de reacties op de enquête. Een van de reacties was dat ofwel ouders of kinderen bij elkaar moeten kunnen wonen in een gebouwtje in de tuin. Die suggestie is niet verwerkt. Dit betreft de regeling zoals deze eind 2023 in Houten is opgesteld om voor familie in de eerste of tweede graad bewoning van een gebouwtje in de tuin mogelijk te maken. Hoe beoordelen het college en de overige fracties die mogelijkheid? Zij heeft de regels en een artikel hierover in het Houtens Nieuws rondgestuurd. Het lijkt een goede mogelijkheid

De heer Van den Berg constateert dat de huizenprijzen in de gemeente nog steeds hard stijgen. Met een modaal inkomen is het bijna onmogelijk een betaalbare woning te vinden. Daarom heeft VVD in haar verkiezingsprogramma opgenomen meer te willen bouwen in het middensegment voor starters, leraren, verpleegkundigen, doorstromers uit sociale huur en ouderen die kleiner willen wonen. Dat bevordert de doorstroming. Zo wordt ruimte gecreëerd in alle segmenten en bijgedragen aan een oplossing van de woningnood. Hierdoor blijft de gemeente toegankelijk voor iedereen.

Niet alles uit het VVD-verkiezingsprogramma komt terug in dit woonbeleid, maar

er zijn voldoende positieve ambities zoals het streven naar betaalbaarheid, diversiteit in woningaanbod en de nadruk op een lokale identiteit en participatie. Er zijn ook zorgen. Voor een gemeente als Bunnik met een passief of faciliterend grondbeleid is het noodzakelijk aantrekkelijk te zijn voor investerende partners omdat de gemeente niet zelf actief investeert en corporaties beperkt zijn in hun mogelijkheden. Dit vereist een gunstig investeringsklimaat om maatschappelijke doelstellingen als huisvesting en vitaliteit van voorzieningen te realiseren. In hoeverre bevordert deze woonvisie dit klimaat?

VVD zoekt naar ruimte om flexibel te kunnen omgaan met dit beleidsstuk als de situatie daarom vraagt. Dat is een lastige opgave, omdat de raad als toezichthoudend orgaan ook de kaders bepaalt. Dan is het niet de bedoeling dat die weer ter discussie worden gesteld bij iedere woningbouwopgave. Hoe ziet de portefeuillehouder de praktijk voor zich als dit woonbeleid is vastgesteld? Er is ruimte om in bepaalde situaties te kunnen afwijken, maar hoe gaat dat in de praktijk werken?

De gemeente heeft de ambitie om betaalbaarheid te borgen door compacter te gaan bouwen. Dat betekent meer kleinere appartementen. Betekent dat impliciet dat de hoogte in wordt gebouwd?

Biedt de gemeente met dit woonbeleid echt ruimte aan creatieve nieuwe woonvormen zoals Tiny Houses of kangoeroewoningen? Dergelijke creatieve oplossingen zijn noodzakelijk. Hoe waarschijnlijk is het dat de provincie zich hiermee gaat bemoeien?

In hoeverre is er in dit woonbeleid voorrang voor de eigen inwoners bij de toewijzing van bijvoorbeeld sociale huurwoningen?

Met een groter middensegment wordt de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten vergroot, de doorstroming bevordert en in een woonbehoefte voorzien. Hoe kijken de andere fracties aan tegen een andere verdeling van de woningtypen? VVD overweegt een amendement hierover.

Tijdens de informatieavond is door meerdere sprekers gewezen op het gevaar van onrealistische uitvoeringsadviezen en het gebrek aan haalbaarheid voor investeerders en woningcorporaties. Er was geen sprake van onwil, maar er werd een beroep gedaan op realiteitszin.

VVD beraadt zich nog over haar standpunt over het voorgestelde woonbeleid en overweegt een of meerdere amendementen.

Mevrouw Visser constateert dat VVD het middensegment wil aanpassen. Gaat dat verder dan wat de provincie oplegt? Is dat strijdig met de eerder aangenomen motie?

De heer Van den Berg bevestigt dat.

De heer Van Gulik vindt de suggestie van de heer Heijmerink voor een gemeentelijke bouwmeester het overwegen waard. Als het te kostbaar is voor Bunnik kan het wellicht worden overwogen met kleinere buurgemeenten.

Hetzelfde geldt voor de suggestie van mevrouw Lemmen voor bewonerscorporaties.

Hij complimenteert de ambtelijke organisatie, het college en de portefeuillehouder voor dit doorwrochte stuk dat het probleem van betaalbare huisvesting voor middeninkomens ziet. Het is een balanceeroefening tussen wat nodig is en wat mogelijk is. De woonmarkt is op de klippen gelopen. Wat is betaalbaarheid? Over welke middeninkomens wordt gesproken?

De term 'betaalbaar' komt in het woonbeleid 58 keer voor. De definitie van betaalbaar is sociale huur, middenhuur en koopwoningen van maximaal € 390.000,00. In het raadsvoorstel wordt een ondergrens genoemd van € 280.000,00. Deze ontbreekt in de kaderstelling op pagina 32 van het

woonbeleid. Hoe betaalbaar zijn die koopwoningen? Hoeveel huishoudens betreft het?

Hij heeft bij het CBS de inkomensverdeling van huishoudens in Nederland gezocht en gecorrigeerd voor de provincie Utrecht. Als deze inkomensverdeling wordt verbonden met de huizenprijzen in het woonbeleid, dan zijn er voor de middeninkomens grote onzekerheden tussen wat in het woonbeleid 'betaalbaar' wordt genoemd en wat de huishoudens kunnen betalen. Hij geeft voorbeelden. Een onderwijzer die met zijn partner net meer dan € 56.600,00 verdient, komt niet in aanmerking voor een woning van een corporatie, net als ongeveer 50% van de huishoudens in de regio. Ze behoren ook niet tot de 30% van de inwoners die voldoende verdienen om een woning van € 280.000,00 te kopen (€ 65.000,00). Ze vallen dus tussen wal en schip. In deze categorie lijkt het woonbeleid niet te voorzien.

Mevrouw Visser vraagt de heer Van Gulik hoe het woonbeleid zou moeten worden aangepast om dat probleem te verhelpen.

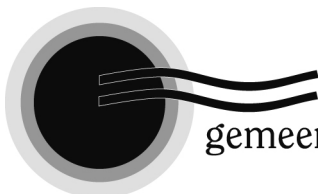
De heer Van Gulik vervolgt dat wie wel € 280.000,00 kan betalen, behoort tot 30% van de Nederlandse bevolking en de bovengrens van € 390.000,00 slechts 10%. In hoeverre voorziet dit woonbeleid in mogelijkheden om voor verschillende categorieën woningen te bouwen?

In het rapport van Companen gaat het om 'behoefte', maar dat is een soort wens. Dat kan betekenen dat een brigadier met zijn partner behoefte heeft aan een woning van € 320.000,00, maar die is er niet en dan zijn ze aangewezen op huur, zoals ook Companen constateert op pagina 5.

De gemeente is met handen en voeten gebonden aan wat de landelijke overheid decreteert en het afvoerputje van het woningbeleid. Natuurlijk is het stoer om de meest fantastische kaders op te stellen voor staffeling en dergelijke die niet gaan werken, maar om alleen een ondergrens van € 280.000,00 en een bovengrens van € 390.000,00 te stellen, is het andere uiterste. Het woonbeleid biedt te weinig handvatten voor sturing. P21 overweegt een amendement om een staffeling aan te brengen, bijvoorbeeld 10% woningen tot € 280.000,00, 10% van € 280.000,00 tot € 330.000,00, 10% van € 330.000,00 tot € 390.000,00. De suggestie van VVD om het middensegment naar 60% uit te breiden is ook het overwegen waard. Ook kan het omzetten van koopwoningen in huurwoningen makkelijker worden gemaakt en worden geformuleerd als een ambitie. Hier volgt hij de aanbeveling van Gerard Klomp van Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling, zodat zwart-op-wit staat waar het woonbeleid naar streeft: duidelijkheid voor bouwers, ontwikkelaars, college en raad.

Betaalbaarheid gaat niet alleen over woningprijzen en -huren, maar ook over betaalbare energiekosten. Voor nieuwbouw is dat goed geregeld, maar hoe zit het met de verduurzaming van bestaande woningen, met name sociale huurwoningen? Verduurzaming heeft directe gevolgen voor betaalbaarheid van een woning en voorkomt energiearmoede bij soms kwetsbare bewoners. Bij de raadstafel kwamen signalen over bewoners die in vochtige, tochtige sociale huurwoningen zitten. Gemiddeld kan de kwaliteit van de sociale huurwoningen in de gemeente goed zijn en hoge energielabels hebben, maar daar heeft men niets aan in een huurwoning die ruim onder dat gemiddelde zit. Het woonbeleid vormt de basis voor prestatieafspraken met corporaties, maar biedt onvoldoende houvast voor deze complexe opgave en de rol die de gemeente daarin wil spelen. P21 overweegt een amendement om het beleid op dit punt te versterken, bijvoorbeeld met afspraken over de rol van de gemeente voor bewoners met zorgen over de verduurzaming van hun huurwoning, de noodzaak dat rekening wordt gehouden met individuele situaties en het geven van vooruitzicht op wanneer verduurzaming gaat plaatsvinden. Hoe kijken de portefeuillehouder en andere fracties tegen een dergelijk amendement aan?

	P21 blijft achter het aantal van 4300 woningen staan. P21 kan de splitsingssuggestie van D66 steunen. P21 omarmt de suggestie van Fractie Visser om het mogelijk te maken om in de tuin te wonen. P21 neemt de suggestie van VVD in overweging om het middensegment naar 60% uit te breiden. <u>Portefeuillehouder James</u> is blij met de richting die het CDA deze periode is ingegaan om constructiever te kijken naar woningbouw. Het is belangrijk dat er gaat worden gebouwd. Er is discussie over het aantal van 4300 woningen. Het toekomstbeeld is dat plek wordt geboden aan jongeren/starters. Dat leidt tot veranderingen. De dorpen worden leefbaarder en de centra levendiger. Er wordt ruimte voor ouderen gecreëerd voor passende woningen in een geclusterde woonvorm. Dat levert ruimte om te kunnen investeren in natuurontwikkeling en meer groen. De aantallen hebben een positieve invloed, niet alleen voor woningzoekenden, maar ook voor huidige inwoners en mensen die gebruikmaken van de centra en de voorzieningen. Wie niet gelooft dat 4300 woningen in 2040 worden gehaald, kan met het stuk instemmen, omdat dat in de praktijk betekent dat het aantal lager is. In het CDA-verkiezingsprogramma staat: "Voor jongeren en andere starters op de woningmarkt die in de gemeente willen blijven wonen, moeten er voldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn. Dat is momenteel vaak een probleem. Starters op de woningmarkt wijken vaak noodgedwongen uit naar buurgemeenten.". Dat is niet alleen de huidige realiteit, maar ook die van de afgelopen decennia. Veel starters en jongeren of mensen die een sociale huurwoning zoeken, zijn uitgeweken naar buurgemeenten. Als alleen voor de eigen inwoners mag worden gebouwd, moeten ook die categorieën worden meegerekend. <u>Mevrouw Visser</u> stelt dat als over een aantal woningen wordt gesproken ook moet worden gesproken over hoe de kernen zich ontwikkelen, wat nodig is, waar het kan, hoe hoog en wat. Die discussies horen thuis bij de omgevingsvisie en niet bij het woonbeleid. <u>De heer Aertsen</u> bestrijdt dat CDA heeft voorgesteld alleen voor eigen inwoners te bouwen en heeft aangegeven dat CDA ook een aandeel wil leveren in het ledigen/oplossen van de woningnood in de regio. <u>Portefeuillehouder James</u> constateert dichter bij elkaar te zijn gekomen. <u>Fractie Visser</u> heeft recht op haar eigen beeld op hoe het gaat. Het college kijkt daar anders naar. Het is belangrijk deze discussie ook nu te voeren anders is sprake van een kaal woonbeleid. Het CDA verweest naar de woondeal. Daarin staan minder aantallen vanwege de systematiek ervan. In de woondeal worden projecten opgevoerd die gepland zijn en geen projecten die nog niet zijn opgestart. Dat betekent automatisch een lager aantal dan bij het woonbeleid. CDA sprak over de betaalbaarheid versus de stapeling van eisen. Er moet reëel worden gekeken naar wat mogelijk is. Dit stuk biedt die ruimte. Voorkomen moet worden dat aan de voorkant al alles wordt weggegeven. Ook marktpartijen hebben een belang en dat is niet altijd hetzelfde als het belang van de gemeente. Het is goed om duidelijke uitgangspunten mee te geven. Dit stuk moet niet alles stilleggen, maar is wel de inzet en het uitgangspunt. Die methodiek is de afgelopen jaren gehanteerd en wordt voortgezet. D66 ging verder op de ambitie versus realisatie. De zorg is terecht. De woonvisie gaf een bepaalde ambitie mee. Het duurt een aantal jaren voordat
--	--



dat in de bouwprogramma's zit. Met het bouwprogramma voor de komende twee/drie jaar zit de gemeente op de ambities in de woonvisie. Het is goed om die ambities neer te zetten zodat daar naartoe kan worden gewerkt en de doelen worden gehaald. Daarom zijn langetermijnperspectieven nodig. Hij ziet eventuele voorstellen met belangstelling tegemoet.

D66 verwees naar woningsplitsing. Dat is het meest nuttig als het gaat om (pre)mantelzorg. De verwachting is dat dit om kleine aantallen gaat. Het idee is interessant.

Fractie Visser vroeg waarom de titel anders is, omdat de raad meer actie en minder visie wil. Dit stuk is concreter dan een hoog over visie en is een beleidsstuk, maar in de zin van de wet is het een woonvisie. Het sluit goed aan bij de beweging die door het rijk wordt gemaakt dat woonvisies worden gewijzigd in volkshuisvestelijke programma's in het kader van de veranderende regelgeving. Op die beweging wordt voorgesorteerd door dit stuk concreter te maken.

Het aantal van 4300 woningen is door de raad vastgesteld. Dat getal is vaker voorbij gekomen.

Of 660 of meer of minder woningen zijn gerealiseerd, is afhankelijk van de definities. Als de ambitie van 10% niet gehaald is dat een extra aanmoediging om de komende tijd juist meer te bouwen om dat te compenseren.

Hij deelt de redenering van Fractie Visser over de toename van het aantal sociale huurwoningen niet. Het aandeel sociale huur is met 10% gestegen, maar de andere categorieën zijn ook groter geworden. Het percentage van het totaal is hetzelfde gebleven, maar het aantal woningen is toegenomen met 10%.

Mevrouw Visser vraagt of het document in de bijlage door iemand anders is geschreven, aangezien daar staat dat het aandeel sociale huurwoningen niet hoger is geworden.

Portefeuillehouder James bedoelt dat het aantal sociale huurwoningen wel degelijk is toegenomen.

Het wordt lastig om energielabel B in 2026 gerealiseerd te hebben, maar zonder ambitie wordt het zeker niet gehaald. Van de corporaties wordt verwacht dat woningen flink snel worden verduurzaamd.

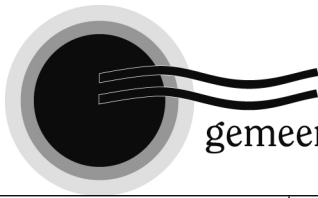
Om te sturen dat woningen bij de juiste mensen terechtkomen heeft de raad zijn nek uitgestoken met het vaststellen van de doelgroepenverordening waarmee koopwoningen worden toegewezen aan mensen in een bepaalde inkomensklasse. Bij nieuwbouwprojecten wordt met voorrangsregelingen gewerkt. Waar het kan worden de instrumenten ingezet.

Hij onderschrijft de inbreng van Fractie Visser over mantelzorgwoningen. In het stuk is opgenomen dat het meer wordt toegestaan, maar de angel zit in het premantelzorgdeel. Houten loopt daar ook tegenaan. De provincie is daar niet zo happig op. Die discussie moet nog worden beslecht.

Mevrouw Visser geeft aan dat in het door haar doorgestuurde artikel het woord 'mantel' niet voorkomt. Het gaat om een mogelijkheid ruimte te bieden aan gezinsleden om in een gebouwtje in de tuin te wonen.

Portefeuillehouder James wijst erop dat het in Houten vastgestelde beleid gaat over mantelzorg. Hij kijkt met belangstelling uit naar een voorstel om dat breder toe te passen en is er niet tegen te kijken wat mogelijk is.

VVD heeft zorgen uitgesproken over de aantrekkelijkheid van de gemeente voor partners die nodig zijn om te bouwen. De benodigde flexibiliteit daarvoor zit in het stuk. Alleen met een goed verhaal kan van de eisen worden afgeweken. Met de raad moet dan worden besproken waarom wordt afgeweken. Dit is de



ambitie en wat moet worden gerealiseerd.
Compacter bouwen betekent soms meer hoogte. Daar zijn al goede voorbeelden van in de kernen. Het kan de kernen versterken.
Voorrang voor eigen inwoners zit in het stuk, maar betekent ook langere wachttijden voor niet-inwoners, maar wellicht ook voor de eigen inwoners. Als elke gemeente dat maximaal invoert, worden mensen gedwongen elders te zoeken. Er wordt regionaal voorzichtig mee geëxperimenteerd, maar dat moet goed worden afgestemd. De vrijheid van vestiging wordt behoorlijk ingeperkt als alle gemeenten op het maximum gaan zitten. Daarom wordt voorgesteld maximaal 25% lokale voorrang te verlenen.
VVD komt mogelijk met een amendement voor een groter middensegment, maar dat gaat dan ten koste van 30% sociaal. Hij ontraadt een dergelijk amendement, omdat 30% sociaal een harde eis is van de provincie als het gaat over uitleglocaties. Daarnaast is het ook een verplichting vanuit het rijk. Dat zou betekenen dat geen enkele uitleglocatie meer wordt goedgekeurd. Het risico van een dergelijk amendement is dat wordt gestopt met bouwen.

De heer Van Gulik stelt dat die 10% ook van de vrije sector kan afgaan. Wat vinden VVD en de portefeuillehouder daarvan?

Portefeuillehouder James raadt ook dat af, omdat elk project dan financieel onhaalbaar wordt. Beide scenario's zijn onverstandig.
P21 sprak over meer goedkope woningen en een extra categorie. Allen delen de ambitie dat er meer woningen komen voor mensen met een modaal inkomen. Een amendement om die categorie vast te leggen is onverstandig. Als deze categorieën aan elk project moeten worden toegevoegd, wordt het erg ingewikkeld om haalbare projecten te realiseren. De bouwkosten zijn zo hoog en liggen zo dicht bij de voorgestelde grens, dat het rijk of de gemeente geld moeten bijleggen om de woningen betaalbaar te houden.

De heer Van Gulik wil het niet als eis maar als ambitie formuleren, zodat vastligt waarop de gemeente wil sturen.

Portefeuillehouder James denkt dat de betere strategie in het stuk zit, namelijk in specifieke projecten met concepten aan de slag te gaan en met conceptbouw te kijken of lage verkoopprijzen kunnen worden bewerkstelligd. Hij hoopt dat dit bij een aantal projecten gaat lukken. Het is aan het rijk om te zorgen dat de bouwkosten flink omlaaggaan.
P21 sprak zorgen uit over duurzaamheid. Uitbreiding van de paragraaf is mogelijk. Met een verwijzing naar het convenant zijn alle onderwerpen gevangen. De gemeente zet zich actief in bij problemen waar inwoners tegenaan lopen om te zorgen dat ze zo snel mogelijk worden opgelost.

De voorzitter stelt vast dat dit agendapunt als debatpunt wordt doorgeleid naar de raadsvergadering van 7 maart 2024. Hij sluit dit deel van de Politieke Avond om 23.16 uur.

Besproken in technisch overleg d.d.

Vastgesteld d.d.