

Woonvisie 2017

In vier sessies van tien minuten werden de raadsleden uitgedaagd om argumenten te bedenken voor en tegen twee stellingen uit de Woonvisie. Om binnen dit korte tijdsbestek tot een inhoudelijke discussie te komen, hebben de raadsleden de stellingen vooraf ingezien en voorbereid. Na tien minuten gaven de raadsleden met stickers aan welke argumenten zij het zwaarste vonden wegen. Hierna rouleerden zij naar een volgend thema. Aansluitend bij de Woonvisie werden de volgende thema's doorlopen: Duurzaamheid, Sociaal Klimaat, Economische ontwikkeling en Volkshuisvesting.

Doel van de bespreking was om de raadsleden te informeren over de inhoud van de concept Woonvisie. Aan de hand van stellingen is besproken wat implementatie in de praktijk kan betekenen. Dit verslag is een weergave van de gevoederde discussies.

Sociaal klimaat

1 Bij de toewijzing aan huurders met een zorg- of begeleidingsvraag moeten woningcorporaties meer rekening houden met de samenstelling van de buurt

Mensen in een kwetsbare positie hebben vaak een laag inkomen en zijn daardoor aangewezen op de kleinste en meest goedkope woningen binnen de sociale huurwoningvoorraad. Een concentratie van dit woningtype leidt daarmee automatisch tot een concentratie van kwetsbare bewoners. Op dit moment 'landen' ook arbeidsmigranten, statushouders en zorgdoelgroepen vrijwel zonder uitzondering in dezelfde kwetsbare straten en complexen. Op deze plekken constateren we een toename van overlast, conflicten en groeiende onvrede. Dit proces versnelt doordat draagkrachtige bewoners -belangrijk voor de balans- deze buurten in hoog tempo ontvluchten.

De aanwezigen deelden de zorg over het ontstaan van concentraties kwetsbare inwoners. De maatschappelijke integratie van zorgdoelgroepen mag niet eenzijdig worden afgewenteld op een beperkt aantal straten en buurten. Het is een maatschappelijke opgave waar we gezamenlijk voor verantwoordelijk zijn. Bovendien hebben 'maatschappelijk herstel' en 'participatie' weinig kans van slagen wanneer de omgeving overbelast is door een cumulatie van sociale problemen. De algemene stemming is dat spreiding beter is voor de doelgroep en voor omwonenden. Het is zaak dat in elke buurt een balans wordt gevonden tussen draagkracht en draaglast.

Tijdens de discussie werden veel vraagtekens gezet bij de praktische uitwerking van dit streven. Hoe bepalen we bijvoorbeeld de draagkracht van een buurt? Het is geen uitgemaakte zaak dat kwetsbare bewoners beter worden opgevangen in een wijk met economisch draagkrachtige inwoners. Zo is er doorgaans minder tijd en ruimte voor informele hulp in wijken met veel tweeverdieners. Ook de draaglast van zorgdoelgroepen is moeilijk subjectief vast te stellen. Lang niet iedereen met een zorgvraag vormt een belasting voor omwonenden. We moeten voorkomen dat mensen met een zorgvraag onterecht een negatief stempel krijgen.

De deelnemers benadrukken dat de aanwezigheid van zorg en dienstverlening een grote rol speelt in de ervaring van overlast. Nu kunnen omwonenden vaak nergens terecht met hun zorgen of klachten over buurtgenoten met verward gedrag. Een herkenbaar aanspreekpunt kan ervoor zorgen dat eerder actie wordt ondernomen en escalatie wordt voorkomen.

Tot slot geven de deelnemers aan dat de spreiding van zorgdoelgroepen niet alleen de verantwoordelijkheid is van de woningbouwcorporaties. Ook particuliere initiatiefnemers en zorgaanbieders moeten rekening houden met de samenstelling van de buurt. De gemeente kan bijsturen door het wel of niet verlenen van vergunningen.

2 Om lagere inkomensgroepen meer keuzevrijheid te geven, moet in elke wijk een percentage sociale huurwoningen worden gerealiseerd

Op dit moment verschillen de wijken en buurten in Harderwijk sterk wat betreft percentage sociale huurwoningen. Verschillende (landelijke) studies en onderzoeken leren dat gemengde wijken vitaler zijn en beter worden gewaardeerd door bewoners. Diversiteit in de woonomgeving vergroot de vertrouwdheid met 'vreemde anderen' en voorkomt dat bevolkingsgroepen te veel langs elkaar leven. In de Woonvisie pleiten we voor een percentage van 15% sociale huur in nieuwe wijken. Waterfront fase 3 geldt als uitzondering. Vanwege de leefbaarheid zou meer variatie in het woningaanbod ook hier wenselijk zijn maar het is de vraag of dat financieel haalbaar is. In nieuwe wijken kan het percentage sociale huur van meet af aan in de grondexploitatie worden meegenomen.

Tijdens de discussies viel op dat er veel steun is voor het streven naar gevarieerde woonwijken. Hierbij werden vooral argumenten aangedragen met betrekking tot leefbaarheid. Van zorgen over groeiende segregatie in de samenleving tot zorgen over clustering van sociale problemen. Algemeen geeft men de voorkeur aan wijken met een afspiegeling van de Nederlandse bevolking. Wel werd hierbij opgemerkt dat fysiek gemengde wijken niet automatisch leiden tot contact tussen bevolkingsgroepen. Hiervoor zijn sociale programma's en voorzieningen gericht op ontmoeting van essentieel belang.

Er waren veel vragen over het genoemde percentage van 15%. Een aantal deelnemers vroeg zich af of dit percentage aansluit bij de vraag. Ook zetten zij vraagtekens bij de wenselijkheid van een vast percentage. Liever zagen zij dat het aandeel sociale huurwoningen per project wordt bepaald. Andere deelnemers merkten daar bij op dat plannen voor sociale huurwoningen in het verleden vaak zijn gesneuveld in de onderhandelingen met projectontwikkelaars. Ook waarschuwden deelnemers voor het NIMBY principe. Met name op inbreidingslocaties stuitten plannen voor sociale huurwoningen regelmatig op verzet van omwonenden. Een vast percentage schept duidelijkheid en borgt de bouw van voldoende sociale huurwoningen.

Huisvesting

1 Een (maximale) zoektijd van 2,5 jaar voor een sociale huurwoning is redelijk

Op dit moment zien we dat woningzoekenden in de sociale huursector lang moeten wachten tot zij in aanmerking komen voor een passende woning. De woningbouwcorporaties monitoren deze ontwikkeling aan de hand van slaagkansen. De gemiddelde slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen (mutaties) te delen door het aantal actief woningzoekenden. Actief woningzoekenden zijn mensen die in de periode van meting (1 jaar) ten minste 1 keer hebben gereeageerd op een geadverteerde woning. In Harderwijk zijn van 1 juli 2016 tot 1 juli 2017, 224 woningen verhuurd. In die periode waren 1.400 woningzoekenden actief. Dit maakt de gemiddelde slaagkans $224/1.400 = 16$ procent, wat overeenkomt met een gemiddelde zoektijd van 6 jaar.

Het is niet zo dat alle actief woningzoekenden nood hebben. Binnen deze groep zijn ook mensen die bewust lang staat ingeschreven in afwachting van een populaire woning. Vooral ouderen 'sparen' lang voor ze uiteindelijk een woning accepteren. Jongeren –die door hun leeftijd minder lang staan ingeschreven- komen daardoor niet meer aan bod.

Tegelijkertijd zien we de groep 'spoedzoekers' toenemen. Mensen die niet in aanmerking komen voor urgentie maar wel met spoed op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Voor deze groep is een zoektijd van 6 jaar erg lang. Denk aan mensen wiens relatie is verbroken, mensen met een baan in de regio, mensen die door gezinsuitbreiding op zoek zijn naar een ruimere woning of jongeren die het ouderlijk huis moeten of willen verlaten. Met name voor spoedzoekers willen we de zoektijd terugdringen. De vraag is of een gemiddelde zoektijd van 2,5 jaar redelijk is.

De reacties van de deelnemers liepen uiteen van 'niet-realistisch' tot 'veel te lang'. Een ruime meerderheid was echter voor inzet op het verkorten van de zoektijd. De deelnemers hebben nagedacht over praktische mogelijkheden om het woningaanbod te vergroten. Niet alleen corporaties maar ook commerciële partijen moeten woningen aanbieden onder de liberalisatiegrens. Ook moet 'scheefwonen' harder worden aangepakt. Door doorstroming te bevorderen komen meer woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Tot slot stelden een aantal deelnemers voor om Harderwijkers voorrang te geven binnen de eigen gemeente.

2 Om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te garanderen mogen kwaliteitseisen (zoals duurzaamheid, woonoppervlak, architectuur) worden losgelaten

In de woonvisie gaan we uit van een uitbreidingsbehoefte van 400 sociale huurwoningen tot 2025. Dat is een ambitieus streven. Een deel van deze woningen wordt niet door de corporaties gebouwd maar door commerciële partijen. Om de huren laag te houden zoeken deze partijen naar manieren om de ontwikkelkosten omlaag te brengen. Kleinere oppervlak, sobere architectuur, kleinere kavels, minder energiezuinig etc.. De discussie gaat over de vraag of we bereid zijn om onze kwaliteitseisen naar beneden bij te stellen om de ontwikkeling van sociale huurwoningen aantrekkelijker te maken voor commerciële partijen.

Ook op deze stelling werd verdeeld gereageerd. Voorstanders vinden dat ontwikkelende partijen de ruimte moeten krijgen om een goedkoop woonproduct neer te kunnen zetten. Als de gemeente te veel eisen stelt, is dit woningtype niet meer rendabel te bouwen en blijft het aanbod achter bij de vraag. De gemeente moet vertrouwen op de inventiviteit van de markt. Tegenstanders waarschuwen voor te veel kortzichtigheid. De woningen die nu gebouwd worden, moeten nog een lange tijd meegaan. Als de kwaliteit van de woningen slecht is, komen die woningen leeg te staan wanneer de woningmarkt ontspant. Ook geldt dat sommige investeringen in de kwaliteit van de woning, zichzelf terugverdienen. Bijvoorbeeld investeringen in de energetische prestaties. Ook veiligheid is een kwaliteit waar de meeste deelnemers liever geen concessies aan doen.

Duurzaamheid

1 Alle nieuwbouw, ook in bestaande wijken, moet gasloos worden opgeleverd

In de Energieagenda is afgesproken dat Nederland in 2050 gasloos is. Gasleidingen aanleggen in uitleglocaties lijkt daarom geldverspilling. Waterfront fase 3 is de eerste wijk in Harderwijk die gasloos wordt opgeleverd. Ook voor toekomstige uitbreidingswijken (o.a. Harderweide) is gasloos het uitgangspunt. De verwachting is dat dit per 1-1-2018 ook wettelijk mogelijk is door het schrappen van de aansluitplicht in de Warmtewet.

Het animo voor gasloze wijken was opvallend groot onder de deelnemers. De meeste aanwezigen zien dit als een noodzakelijke investering in de toekomst: het principe van *Penny Wise, Pound Foolish*. Op de langere termijn is het gebruik van fossiele brandstof duurder dan het gebruik van hernieuwbare energie. De gemeente moet daarom het voortouw nemen en geen gasnetten meer aanleggen in nieuwe wijken. De discussie ging meer over het *Hoe* dan over het *Waarom*. Ook werd de discussie breder getrokken naar de bestaande woningvoorraad. Hierbij werd een link gelegd met de verplichte overstap van stadsgas naar aardgas in het verleden. Een aantal deelnemers pleitte voor een subsidie om particulieren tegemoet te komen in de kosten. Een kleine minderheid legt de verantwoordelijkheid voor de overstap naar All-Electric primair bij de burger zelf. Zij pleiten voor het in stand houden van beide opties.

2 Bij het aanpakken van de openbare ruimte in bestaande wijken moet meer aandacht zijn voor vergroening en klimaatadaptatie

Als gevolg van klimaatverandering krijgt Nederland te maken met zeespiegelstijging, overvloedige regenval, extremen in rivierafvoer en meer hete zomerse dagen. Dit kan leiden tot wateroverlast, schade en hittestress. Steden moeten daarom hun omgeving aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Dit kan de overheid echter niet alleen. Zo is ongeveer de helft van het verhard oppervlak in Harderwijk in privé bezit. Harderwijk wil de komende jaren inzetten op vergroening van de woonomgeving. Vergroening is noodzakelijk om Harderwijk meer klimaatbestendig te maken. Daarnaast versterkt vergroening het imago van Harderwijk als duurzame gemeente, draagt

vergroening bij aan een gezonder leefklimaat en inspireert een groene woonomgeving bewoners om meer te bewegen.

Ook over deze stelling zijn de deelnemers behoorlijk eensgezind. Naast milieuwinst zagen de deelnemers ook voordelen voor de kwaliteit van de leefomgeving, de biodiversiteit in de stad en bewustwording. Vooral dat laatste kreeg veel bijval. Vergroening is niet alleen een publieke verantwoordelijkheid, ook particulieren moeten 'een steentje bijdragen'. De gemeente moet bewoners stimuleren om steen te vervangen door groen. In de tuinen maar ook op daken en gevels. Dat is niet alleen gunstig voor de afwatering maar ook gunstig voor de isolatie van woningen. De meningen zijn verdeeld over de vraag of de gemeente zo ver moet gaan dat ze particulieren dwingt om klimaatmaatregelen te treffen.

Met betrekking tot vergroening van de publieke ruimte werden ook een aantal aandachtspunten genoemd. Zo zijn er wijken waar het straatprofiel weinig ruimte laat voor de aanleg van groenstroken. Ook zijn er wijken en buurten waar het draagvlak voor vergroening niet zo groot is. Bewoners klagen over het bladverlies van bomen, maken zich zorgen over de veiligheid rond bosschages en verkiezen parkeerplaatsen boven groenstroken. Ook zijn er klachten over de kwaliteit en het onderhoud van het openbaar groen.

Economische ontwikkeling

1 De gemeente moet gaan schrappen in de veelheid aan nieuwbouwplannen in het dure koopsegment

Na de crisis zien we dat de woningbouwproductie weer 'in full-swing' is. Zo wordt in hoog tempo bijgebouwd in uitbreidingswijken Harderweide en Waterfront. En ook op inbreidingslocaties worden volop woningbouwplannen ontwikkeld. Het is een prettige constatering dat Harderwijk weer in trek is bij ontwikkelaars. Harderwijk is zelfs zo populair dat we voor het eerst in jaren moeten waken voor een overschot aan bouwplannen. Kwantitatief overstijgt het totaal aan woningbouwplannen zowel de behoefteraming als de regionaal afgestemde opgave voor Harderwijk. Dat geldt sterker voor het dure woningmarktsegment. Waar de markt niet zorgt voor een duurzame balans in vraag en aanbod zal de gemeente moeten ingrijpen. Dit maakt dat we de komende periode kritisch zullen kijken naar ingediende plannen. Kwaliteitseisen gaan een belangrijkere rol spelen. Aan de hand van de Woonvisie wordt een toetsingskader geformuleerd dat houvast moet bieden in het besluitvormingsproces. Op deze manier houden we ook in de toekomst ruimte voor bijzondere en innovatieve woningbouwprojecten die bijdragen aan de uitstraling van Harderwijk als woonstad.

De meerderheid van de deelnemers is niet voor het rücksichtsloos schrappen van nieuwbouwplannen in het dure koopsegment. Projectontwikkelaars zijn bij uitstek op de hoogte van de markt vraag is de gedachte. Woningen in het dure segment zijn belangrijk om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. De deelnemers verwachten dat de vraag naar woningen in het dure segment de komende tijd juist verder zal aantrekken. De aanwezigen hebben niet gesproken over de mogelijk negatieve consequenties van een te veel aan bouwplannen in het dure segment. Het risico bestaat

namelijk dat projecten elkaar gaan beconcurreren waardoor de bouwproductie stagneert. Daarmee loopt de voortgang van Waterfront en Drielanden onnodig risico. Ontwikkelaars streven juist naar een situatie van (lichte) schaarste. Ook is de gemeente gebonden aan regionale afspraken over de nieuwbouwproductie. Woningen in het dure segment gaan dus ten koste van woningen in andere segmenten. Het is daarom niet verstandig om te veel woningen te bouwen in het dure segment terwijl er vooral behoefte is aan woningen in het middensegment.

2 De gemeente moet een meer pro-actieve rol gaan spelen in het ontwikkelen van bijzondere, innovatieve woonconcepten

Harderwijk wil zich nadrukkelijker gaan profileren als woonstad. Dit wil ze doen door een aantal bijzondere woonconcepten te realiseren die de aandacht trekken. Hierbij kan het gaan om nieuwbouw maar ook om de transformatie van bestaand vastgoed of tijdelijke projecten. Het gaat niet zozeer om grote aantallen, eerder om een aantal goedgekozen concepten. Ambitie is om projecten te selecteren die dermate vernieuwend zijn dat ze ook buiten de regio aandacht trekken van vakspecialisten, pers en woonconsumenten.

Op dit moment is de houding van Harderwijk vooral faciliterend. Een passief grondbeleid past daar bij. Tijdens de crisis was dit een veilige koers maar inmiddels is er ruimte ontstaan voor ambitie. De discussie ging over de vraag of Harderwijk niet een meer leidende rol op zich moet nemen. Door een heldere visie te ontwikkelen op het woonklimaat in Harderwijk en daar actief op te sturen. Niet afwachten tot initiatiefnemers met plannen komen maar actief meedenken en ontwikkelen.

Algemeen zijn de deelnemers voor meer innovatieve woonconcepten. Vooral voor ouderen, zorgdoelgroepen en spoedzoekers zien de deelnemers een lacune in het bestaande aanbod. Om de woonwensen van deze groepen in te lossen, is behoefte aan vernieuwing. Vooral tijdelijke en flexibele projecten vinden de deelnemers aantrekkelijk.

De deelnemers leggen het initiatief echter bij markt en samenleving. De gemeente zien ze liever in een faciliterende rol. Door soepel om te gaan met wet- en regelgeving, bestemmingsplanwijzigingen en eventueel grond beschikbaar te stellen. Subsidies zijn bespreekbaar mits deze goed kunnen worden onderbouwd.