



Participatietraject ten behoefte van de bouwstenennotie wonen

Verslag belronde fractiewoordvoerders wonen

Gemeente Meppel

26 september 2022

Project Participatietraject ten behoeve van de bouwstenennotie wonen
Opdrachtgever Gemeente Meppel

Document Verslag belronde fractiewoordvoerders wonen
Status Definitief 02
Datum 26 september 2022
Referentie 132548/22-013.688

Projectcode 132548
Projectleider C.F. Terpstra MSc
Projectdirecteur Drs. M.J. Schilt

Auteur(s) N.D. Rem BSc
Gecontroleerd door I.A.C. Al MSc
Goedgekeurd door C.F. Terpstra MSc

Paraaf



Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	5
2	BOUWOPGAVE/VERSTEDELIJ KING	6
3	BETAALBAARHEID EN DOELGROEPEN	8
4	WONEN EN ZORG	10
5	LEEFBAARHEID	12
6	DUURZAAMHEID	14
	Laatste pagina	15
	Bijlage(n)	Aantal pagina's
	-	

INTRODUCTIE

In het kader van de omgevingsvisie stelt de gemeente Meppel een bouwstenennotitie wonen op. Om informatie op te halen bij stakeholders voert Witteveen+Bos een participatietraject uit, bestaande uit vier onderdelen:

- belronde met fractiewoordvoerders wonen van de gemeente Meppel;
- schriftelijke vragenronde met stakeholders;
- online enquête onder de bevolking van de gemeente Meppel;
- fysieke bijeenkomst met fractiewoordvoerders en stakeholders.

Voorliggend verslag geeft de resultaten uit de belronde weer. De belronde is uitgevoerd met de wethouder Wonen en de fractiewoordvoerders van de beschikbare partijen. Alle partijen zijn meermaals benaderd, van de in totaal acht partijen in de raad hebben zes partijen deelgenomen¹. Alle partijen, inclusief die niet hebben deelgenomen, krijgen tijdens de fysieke bijeenkomst op 13 september 2022 de resultaten van het participatietraject teruggekoppeld en worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om te reageren.

De gesprekken zijn gevoerd aan de hand van een vragenlijst, hierbij zijn vijf thema's behandeld. Per thema zijn de resultaten uitgewerkt in een hoofdstuk. Alle gesprekken zijn genotuleerd en vervolgens puntsgewijs samengevat in dit verslag. Elk hoofdstuk begint met een korte introductie van het onderwerp gebaseerd op het gesprek met de wethouder. Zijn stellingen zijn verhalend overgenomen om een idee te geven van de vragen die in de belronde zijn gesteld. Dit wordt gevolgd door een korte samenvatting van de algemene ondervindingen van de gesprekken. De resultaten zijn in het kader van het participatieproces tevens als springplank gebruikt om de volgende fases richting te geven.

¹ VVD, CDA, PvdA, D66, SP, SteM.

BOUWOPGAVE/VERSTEDELIJING

De wethouder heeft een aantal belangrijke vragen benoemd met betrekking tot de bouwopgave en verstedelijking. Ten eerste is het tempo waarop Meppel groeit van belang. Is dit gericht op autonome groei? Is er stevige groei nodig? Of zelfs een forse uitbreiding? Ten tweede is er de vraag welk woonmilieu Meppel na wil streven. Ten slotte heeft de wethouder aangegeven dat niet alle korte termijndoelen behaald kunnen worden, maar dat er op de lange termijn meer perspectief ligt om meerdere doelen gezamenlijk te halen.

Alle partijen zijn het erover eens dat Meppel verder uit moet breiden. De consensus lijkt te liggen op stevige groei. Echter maken partijen zich wel zorgen over de juiste inpassing. Niet alle plekken zijn geschikt om sterk uit te breiden. Het karakter van Meppel moet behouden blijven en hoogbouw is mogelijk, onder voorwaarden. Onderwerpen als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kwamen bij meerdere partijen aan bod, evenals gevarieerde woonvormen, meer groen en duurzaamheid.

Per bouwsteen is aangegeven door hoeveel verschillende partijen een bepaalde bouwsteen is genoemd.

Bouwstenen die zijn meegegeven zijn:

- niet blindstaren op de behoefte van nu, maar ook kijken naar de toekomstige vraag (1x);
- doe geen concessies op duurzaamheid en circulariteit (3x);
- bewoners moeten aan de voorkant serieus betrokken worden (1x);
- bouw niet ten koste van natuur (1x);
- bouw niet te dicht ten koste van groen en voorzieningen (1x);
- bouw in beperkte mate de hoogte in, maar alleen aan de randen van het centrum en de wijken (1x);
- Meppel moet toegankelijk (en betaalbaar) blijven voor iedereen (1x);
- handhaaf het kwaliteitsmanifest (1x);
- de rol van de stadsbouwmeester moet duidelijker. De inwoners moeten hier ook bewust van gemaakt worden (1x);
- kom de betaalbaarheid tegemoet door mensen zelf te laten bouwen (1x);
- zet in op CPO (4x);
- laat de welstandscommissie wat minder streng zijn (1x);
- bouw meer koopwoningen van maximaal EUR 200.000,00 (betaalbare koop) (1x);
- onderzoeken mogelijkheden wonen op het water (1x);
- een gezonde mix van woonvormen is noodzakelijk (2x);
- kijk tegelijk naar wat voor banen je wilt creëren (1x);
- verkeer moet goed ingepast worden (1x);
- voldoe aan de vraag (1x).

Tempo: autonome groei, stevige groei of forse uitbreiding:

- stevige groei in binnenstad (5x);
- stevige groei aan de randen van het stedelijk gebied (2x);
- autonome groei in de binnenstad (1x);
- autonome groei in de omliggende stad (2x);
- forse uitbreiding aan de randen van het stedelijk gebied. Het tempo moet omhoog (1x);
- in Nieuwveenselanden en Noordpoort kan het tempo omhoog (1x);
- maatwerk en zorgvuldige inpassing in omliggende dorpen als Nijeveen (1x);
- zorg dat wij snel beginnen (1x).

Wat voor woonmilieu (uitstraling) wil je nastreven:

- afhankelijk van de locatie, goede inpassing is noodzakelijk (4x);
- alleen de hoogte in mits dit goed ingepast kan worden (2x);
- inbreiding in de binnenstad (3x);
- faciliteiten in de woonwijken moeten verbeterd worden (2x);
- levensloopbestendige wijken (1x);
- in het centrum niet meer dan 3 à 4 hoog bouwen (1x);
- buitengebieden beschermen (1x);
- gevarieerd aanbod (5x);
- geen containerwoningen, maar kwalitatieve woningen (1x);
- behoud het kleinschalige (dorpse) karakter (2x);
- zorg dat Meppel geen VINEX wordt (1x);
- uithuiswoningen voor jongeren (1x);
- tiny houses (1x).

BETAALBAARHEID EN DOELGROEPEN

In de bouwstenennotitie moeten accenten aangebracht worden. De wethouder heeft aangegeven dat het belangrijk is om te kijken op welke doelgroepen de gemeente meer wil inzetten. Zijn dat starters of juist doorstromers? Er zijn ook accenten te leggen op het gebied van ouderenwoningen. Moeten er speciale ouderenwoningen komen of moeten bestaande huizen juist toekomstbestendig worden gemaakt? Wanneer je samen met woningcorporaties huizen gaat aanpassen (WMO-aanpassing) is hier misschien meer winst te behalen. Dit kan ook klantgerichter. Ten tweede zijn er vanuit het Rijk bandbreedtes meegegeven wat betreft betaalbaarheid. Hoe kijken de verschillende partijen hier tegenaan?

De sociale huursector moet groeien, daar zijn alle partijen het over eens. Het merendeel wil de rijksnorm van 30 % of hoger aanhouden. Twee doelgroepen die vaak aan bod zijn gekomen zijn de ouderen en de jongeren. Veel van de oplossingen die werden geboden in dit kader richten zich dan ook op een van deze twee groepen. Het afstoten van oude, slecht geïsoleerde sociale huurwoningen, om die door de particuliere sector te laten verduurzamen, is een punt van discussie. Sommige partijen vinden het een goed idee. Anderen vinden het geen goed idee, maar willen het wel toestaan onder bepaalde voorwaarden als prijs- of verduurzamingsvereisten bij verkoop. De SP is onder elke voorwaarde tegen het afstoten van de bestaande voorraad. De grondpositie van de gemeente kwam in sommige gesprekken aan bod als middel om de betaalbaarheid te waarborgen. De erfpachtconstructie in combinatie met nieuwbouw was hierbij opvallend.

Per bouwsteen is aangegeven door hoeveel verschillende partijen een bepaalde bouwsteen is genoemd.

Bouwstenen die meegegeven zijn:

- flexibiliteit in woonvormen (3x);
- levensloopbestendige woningen (1x);
- levensloopbestendige wijken (1x);
- generatiehuishoudens (1x);
- nieuwe woonvormen faciliteren (2x);
- huur bevroren bij sociale huurwoningen met een laag energielabel (1x);
- onderzoek of het mogelijk is om in regionaal verband iets dat lijkt op een woningcorporatie op te zetten om zo de bouwopgave te versnellen (1x);
- doorstroom van jongeren en ouderen staat voorop (1x);
- bouw meer koopwoningen van maximaal EUR 200.000,00 (betaalbare koop) (1x);
- het aanbod sociale huur moet omhoog (1x).

CPO

Inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) (3x) 'dit stimuleert gevarieerde ideeën en komt betaalbaarheid tegemoet. Je kunt zo ook grote ontwikkelaars iets meer buiten de deur houden en zelf eisen stellen met randvoorwaarden en uitgangspunten'.

Percentage sociale huur:

- afhankelijk van de lokale vraag (1x);
- 30 % aanhouden (2x);
- 30 % of hoger (2x) 'totdat de wachttijden normaal zijn';
- 40 % nastreven (1x) '30 % sociale huur en 10 % vrije sector betaalbare huur'.

Oude sociale huurwoningen afstoten:

- ja (3x);
- nee, alleen onder voorwaarde (1x) 'anders raak je je voorraad aan betaalbare woningen kwijt';
- nee (1x).

Maatregelen om de betaalbaarheid te waarborgen:

- korting geven op de grondprijs (3x);
- startersleningen (2x);
- starterssubsidie (1x);
- woonplicht (2x);
- woonplicht bij nieuwbouw (1x);
- woonplicht bij bestaande bouw in sommige gevallen (1x);
- erfpachtconstructie (2x);
- voorrang aan starters geven (1x);
- flexibele woonvormen (3x);
- doorstroom subsidiëren (1x);
- doorstroomwoningen (één à twee jaar-woningen) (1x);
- cofinanciering bij het kopen van een huis (1x);
- vergunningtrajecten verkorten (3x);
- het delen van woningen makkelijker maken (1x);
- géén startersleningen, maar juist collectieve oplossingen (1x) 'zo pomp je meer kapitaal de woningmarkt in, en dat is ook het laatste dat wij moeten willen'.

Gemeentegronden:

- belangrijke knop waarmee de gemeente aan de betaalbaarheidsknop kan draaien (1x);
- voordelig voor kleinschalige initiatieven en corporaties, maar geen korting voor grote projectontwikkelaars (1x).

Doelgroepen:

- generatiewoningen (1x);
- starters (1x);
- senioren met een toenemende zorgvraag (1x);
- spoedzoekers en nieuw-ingezetenen (1x);
- middeninkomens (1x);
- ouderen die door kunnen stromen (1x);
- ouderen die vereenzamen (1x);
- betaalbaarheid voor iedereen (1x);
- één-oudergezinnen (1x).

4

WONEN EN ZORG

De combinatie tussen wonen en zorg is onvoldoende in Meppel. De wethouder benoemt het probleem vanuit twee perspectieven. Een grote groep ouderen huurt nog. Hun woonlasten stijgen, maar de inkomsten stijgen niet mee. Aan de andere kant zitten ouderen met hun eigen bezit (koop) gevangen in hun woning. Deze groep woont nog tien tot twintig jaar in een 'groot huis'. Zodra ze door willen stromen naar een appartement lopen ze tegen allerlei barrières aan. Financieel, fysiek, sociaal, en ga zo maar door. Wat voor houding moet de gemeente hierin hebben? Faciliterend? Terughoudend? Stimulerend? Als gemeente kun je beleid maken op voorzieningenniveau.

In de gesprekken hebben alle partijen aangegeven ouderen niet hun huis uit te willen dwingen. Als gemeente is het belangrijk om faciliterend te zijn, maar niet dwingend. Veel partijen beamen het Knarrenhof-concept als woonvorm en zouden graag meer van dit soort initiatieven zien. Dit bevordert de doorstroom en biedt een menselijk alternatief. Wat ook vaak aan bod kwam is dat ouderen hun buurt niet willen verlaten. Verhuizen is soms niet het probleem, maar het verlies van de sociale kring wel. Woonvormen voor ouderen in elke wijk zijn dus belangrijk. Op het gebied van zorg spreken veel partijen over een sterke eerste lijn; een sterk wijkteam of voldoende faciliteiten in de wijk. Door de zorg preventief in plaats van reactief te maken, bespaar je kosten op de lange termijn.

Per bouwsteen is aangegeven door hoeveel verschillende partijen een bepaalde bouwsteen is genoemd.

Bouwstenen die meegegeven zijn:

- hou in de nieuwbouwomgeving de voorziening op peil (1x);
- kijk naar de afstand van voorzieningen (1x);
- multifunctionele buurthuizen (3x);
- mantelzorgwoningen een plek geven in beleid (1x);
- cluster faciliteiten strategisch in de wijken (1x);
- geen strikte regels opstellen voor woon-zorg combinaties (1x);
- werk preventief met een sterke eerste lijn voor zorg (1x);
- zorg dat mensen met psychische klachten goed worden opgevangen en begeleid (1x);
- wijkteam een grotere rol geven (1x);
- zorg dat mensen in hun eigen wijk kunnen blijven wonen (1x).

Rol van de gemeente bij de doorstroom van ouderen:

- blijf geïnformeerd over wat er speelt (3x);
- WMO-loket moet laagdrempelig zijn (2x);
- geef ouderen de optie om in hun eigen buurt te blijven wonen (2x);
- bied ouderen hulp aan bij verhuizen (1x);
- informeer ouderen over de mogelijkheden (3x);
- seniorenmakelaars bij woningcorporaties (1x);
- zorg dat in nieuwbouwprojecten is nagedacht over ouderen (1x).

Mogelijkheden die partijen zien voor de doorstroom van ouderen:

- woningen splitsen (2x);
- aanleunwoningen laten bouwen (1x);
- groene duurzame wijken bouwen met kleinschalige woningen (1x);
- geen levensloopbestendige woningen (1x);
- generatiewoningen (1x);
- kangoeroewoningen (1x);
- levensloopbestendige wijken (1x);
- Knarrenhof als voorbeeld (3x).

LEEFBAARHEID

Als het op leefbaarheid neerkomt, wil je op kwaliteiten inzetten. De wethouder heeft aangegeven dat dit onderwerp zich leent voor open vragen. Veel verschillende ideeën staan tegenover wat werkelijk mogelijk is. Leefbaarheid heeft voor veel mensen ook een sociaal aspect. De gemeente zou hier op kunnen sturen, maar dan wel met goede bandbreedtes. Het is zoeken naar een optimum, want niet alles kan/is mogelijk. Participatie is het belangrijkste instrument om de leefbaarheid mee te sturen, maar vanuit de gegeven bandbreedtes.

De partijen sluiten zich aan bij het standpunt van de wethouder op het gebied van participatie. Er is in de gesprekken veel ingegaan op burgerparticipatie om de leefbaarheid te vergroten. Vaak in relatie tot straat/wijkevenementen, maar ook het gezamenlijk onderhouden van groen in de wijk. Daarnaast kwamen gemengde wijken vaak aan bod met betrekking tot de demografische menging, de woonvormen, het uiterlijk van de wijk en de voorzieningen. Vrijwel alle partijen benoemden ontmoetingsplaatsen als belangrijke elementen om de leefbaarheid te vergroten. Wanneer daar dieper op in werd gegaan, bleek dat een ontmoetingsplaats kwalitatief sterk of zwak kan zijn. Door fysieke elementen als groen, een speeltuin of een prettig wandelpad toe te voegen aan openbare ruimtes, creëer je meer gelegenheid tot interactie en dus ontmoeting.

Per bouwsteen is aangegeven door hoeveel verschillende partijen een bepaalde bouwsteen is genoemd.

Bouwstenen die meegegeven zijn:

- variatie in woonvormen (4x);
- klimaatbestendig (2x);
- creëer voldoende ontmoetingsplaatsen (3x);
- creëer groen (4x): hofjes, parkjes, grastuintjes, buurthuizen, speeltuintjes;
- activiteitenregels lossen maken (1x);
- fysieke elementen toevoegen aan de openbare ruimte om interactie te stimuleren (1x);
- leegstand invullen met woonfunctie (1x);
- centrumfuncties moeten behouden blijven (1x);
- het voorzieningenniveau in de wijken moet overal op peil zijn (1x);
- basisvoorzieningen in de wijken, maar tandarts en ziekenhuis kunnen op grotere afstand (1x);
- groenvereisten stellen in voortuinen/straten (1x);
- wijkcentrum in elke wijk (1x);
- geef mensen verantwoordelijkheid over hun eigen leefomgeving, maar doe tegelijkertijd aan verwachtingsmanagement (1x);
- vraag nog voordat de straat open gehaald wordt of de bewoners ideeën hebben (1x);
- zorg voor andere kleur stenen in de straat (1x);
- houd rekening met verkeer (1x);
- fietsinfrastructuur moet op peil blijven (1x).

Samenwerking wat betreft de leefbaarheid:

- het fysieke en sociale domein moeten vaker samenwerken (2x) 'ga als gemeente de wijken in en onderhoud korte lijntjes';
- multifunctionele teams binnen de gemeente (1x);
- bewustwording creëren bij inwoners (1x);
- meer buurtbudgetten voor buurtactiviteiten (3x);
- inwoners eigenaarschap over voorzieningen geven waar mogelijk (2x);
- gevel- en volkstuintjes creëren (1x);
- vaste inloopmomenten voor wijkbewoners (1x);
- voer wel de regie, maar niet de uitvoering in de samenwerking door kaders te stellen (1x);
- leg de nadruk op het gemeentelijk participatiebeleid (1x);
- betrek detailhandelaren om het wijkcentrum zichtbaarder te maken (1x).

DUURZAAMHEID

De wethouder heeft een goede hoop dat particuliere huisbezitters zelf gaan verduurzamen. Dit is logischerwijs een gevolg van marktwerking. Mensen maken een eenvoudige keuze aan de hand van de vraag: gaat een warmtepomp op de lange termijn net zo veel kosten als een cv-ketel? De zorgen liggen bij de corporaties: daar ontbreken daden in verduurzaming. Het gros van de huurders zit in gestapelde bouw (tussen jaren '60 en '80) en hebben geen financiële middelen om zelf te verduurzamen. Welke rol moet de gemeente hebben met het nastreven van verduurzaming bij de woningcorporaties in Meppel? De bouwstenennotitie wordt een basis om afspraken mee te maken tussen de gemeente en de woningcorporaties. Het is duidelijk wat de woningcorporaties van de gemeente vragen: grond, locaties om te bouwen. Inbreidingslocaties zijn lastiger en kostbaarder om op te bouwen, welke houding moet de gemeente hierin aannemen? Wat voorop moet staan is dat duurzaamheid vanuit de gebruiker belangrijk is voor de gemeente.

Duurzaamheid staat bij alle partijen hoog in het vaandel. De maatregel die het meest terugkwam, was om duurzaamheidsvereisten te stellen aan alle nieuwbouw. Concepten als circulair bouwen, aardgasvrije wijken en een gemeentelijk duurzaamheidsloket waren ook populair. De partijen zijn het erover eens dat het isoleren van de bestaande woningvoorraad de hoogste prioriteit moet hebben. Ook zijn er enkele financiële oplossingen genoemd, maar deze worden niet door elke partij gedragen. De grondpositie van de gemeente is een belangrijk instrument om mee te kunnen sturen in afspraken met woningcorporaties, maar ook bijvoorbeeld in CPO. De grondpositie kwam in de gesprekken op twee thema's naar voren: duurzaamheid en betaalbaarheid. Deze moeten hand in hand gaan. Korting op de grondprijs met betrekking tot grote private ontwikkelaars is onwenselijk.

Per bouwsteen is aangegeven door hoeveel verschillende partijen een bepaalde bouwsteen is genoemd.

Bouwstenen die meegegeven zijn:

- klimaatadaptief denken (1x);
- natuurinclusief bouwen (1x);
- maak duurzaamheid een integraal onderdeel van gemeentebestuur, niet per sector kijken (1x);
- bestaande woningvoorraad isoleren (2x);
- eerst de oude woningen isoleren, daarna de rest (1x);
- circulair bouwen (3x);
- generatiebestendig bouwen (1x);
- zelfvoorzienende woningen (1x);
- neem lokale kennis mee (1x);
- duurzaamheidseisen aan alle nieuwbouw (5x);
- voldoende laadpunten voor elektrische auto's aanleggen (1x);
- rekening houden met gezondheidsaspect/geluidsoverlast (1x).

Rol van de gemeente:

- energiecoaches (2x);
- kennis delen met inwoners (3x);
- informatieloket waar ook de subsidieaanvraag begeleid kan worden (2x);
- aardgasvrije wijken bevorderen (2x);
- grond aanbieden onder voorwaarden (4x);
- waterdoorlatende eisen stellen aan oppervlakten (1x);
- prestatieafspraken over verduurzaming bestaande woningvoorraad (2x);
- subsidies voor verduurzaming (2x);
- leningen voor verduurzaming (2x).

Prestatieafspraken met corporaties:

- goed in gesprek blijven (benoemd door elke partij);
- energiearmoede een plek geven (2x);
- begin bij de slechtste woningen (1x);
- oude woningen niet afstoten maar verduurzamen (2x) 'al het enkel glas uit woningen halen. Vloer- en dakisolatie. Zorg vooral dat je ergens mee begint';
- oude woningen afstoten en de nieuwe bewoners zelf laten verduurzamen (3x) 'met dat geld kunnen de corporaties meer bouwen';
- oude woningen afstoten onder voorwaarde (1x) 'zorg dat de prijsklasse niet naar boven schiet na de verbouwing' (1x) 'voer een woonplicht in en stel minimale verduurzamingseisen' (1x).

