

MEMO

Aan : Deelnemers stakeholdersessies woonvisie gemeente Krimpenerwaard
Van : Stec Groep en gemeente Krimpenerwaard
Datum : 24 januari 2023
Onderwerp : Samenvatting verslagen stakeholdersessies woonvisie Krimpenerwaard

VERSLAG STAKEHOLDERSSESSIE 'ZORG- EN WELZIJNSPARTIJEN'

Donderdag 1 december 2022 - 10:30 tot 12:30 uur

Aanwezigen:

Kees Jan van Lier – Fundis Vastgoed
Rokus Donken – ASVZ
Lucie Boonekamp – Adviesraad sociaal domein
Anja Grootveld – Welzijn Krimpenerwaard
Marjolein Roosen – Woningcorporaties Groen Wonen Vlist
Gerwin Kamps – Woningcorporaties Groen Wonen Vlist
Cor Boom – Zorgpartners
Thom de Leeuw – Kwintes
Bas van Polanen – Kwintes

Wat verstaan de aanwezigen onder het thema 'wonen en zorg'?

- Een plek waar je fijn kunt wonen en tegelijkertijd zorg kunt ontvangen (vanuit zowel de Wlz als de Wmo).
- Wonen is een belangrijke voorwaarde voor gezondheid. Als het wonen goed geregeld is (op een prettige plek met voorzieningen in de buurt) kan het zorg aspect heel lang weggehouden worden.
- Mensen de mogelijkheid geven op een plek te blijven wonen. Ook wanneer de zorgvraag toeneemt (=toekomstbestendige woningen, ook voor de langere termijn). Wonen is daarbij breder dan alleen de stenen van het huis. Het gaat bijvoorbeeld ook over het hebben van ontmoetingsmogelijkheden in de buurt.
- Het brede en integrale thema: woon, zorg én welzijn. Om de opgaven binnen deze domeinen op te kunnen lossen is het nodig om te ontschotten (binnen organisaties) en meer samen te werken. Hiervoor is opzetten, verbreden en intensiveren van een netwerksamenwerking belangrijk. Wonen, zorg en welzijn zijn namelijk geen gescheiden werelden. Het hangt allemaal met elkaar samen.

Aandachtspunten naar aanleiding van presentatie en cijfers (jeugdzorg/beschermd wonen):

- De wachtlijsten voor Jeugdzorg zijn lang. Het is belangrijk deze goed te monitoren. De huidige problematieken vertragen deze bovendien. Het is daarom goed om de inhoud van de zorgplannen naast de cijfers over Jeugdzorg in de woonzorganalyse te leggen.
- Het aantal jongeren met psychologische klachten is de afgelopen jaren (mede door de coronacrisis) aanzienlijk toegenomen. Eén op de drie jongeren kampt momenteel met zulke klachten. Hierdoor zijn er ook steeds meer jongeren die een beroep (gaan) doen op Jeugdzorg.
- Ook het aantal dak en thuislozen is de afgelopen jaren erg gegroeid. Dit zorgt voor een grotere druk op de maatschappelijke opvang.
- Het aantal beschermd wonen plekken wordt afgebouwd omdat een deel is verplaatst naar de Wlz. Daardoor zijn er binnen de Wmo minder beschermd wonen plekken beschikbaar. De wachtlijsten zijn, ook hier, lang. Kwintes heeft een wachtlijst van zo'n 40 cliënten die allemaal zo'n 1,5 tot 2 jaar moeten wachten op een passende woningen (voor beschut wonen gelden dezelfde wachttijden). Afbouwen kan

dus niet. Bovendien verzwaren de problematieken. Hierdoor is het aantal mutaties en uitstromers laag. Hierdoor blijft het tekort aan plekken bestaan.

Wat zijn de 3 belangrijkste opgaven op het gebied van wonen en zorg?

- Beschikken over voldoende betaalbaar aanbod: zowel in de huur als koop. Door veranderingen in de pensioenvoorwaarden wordt het besteedbaar inkomen van ouderen de komende jaren minder. Het is daardoor extra belangrijk om de komende jaren te voorzien in voldoende betaalbare woningen.
- Kleinere woningen voor alleenstaanden ($\pm 40 \text{ m}^2$).
- Om ouderen te verleiden moet gezorgd worden voor een goed alternatief. Een plek met ontmoeten en voorzieningen. Ook moeten ouderen (op een positieve manier) gestimuleerd worden te verhuizen. Dit kan door een verhuiscoach in te zetten, korting te geven op de nieuwe huur, etc. Een mooi voorbeeld hiervan is de pilot in Rotterdam waarbij bestaande appartementen gesplitst zijn en de huur van bewoners hierdoor gehalveerd kon worden.
- Positief communiceren is belangrijk. Ouderen moeten het gevoel hebben dat een verhuizing hen iets oplevert in plaats van dat ze (alleen maar) iets moeten opgeven.
- Het gebrek aan personeel neemt toe en het aantal mantelzorgers neemt af. Hierdoor zijn mensen in de toekomst steeds langer op zichzelf aangewezen. Het is daardoor belangrijk concepten te bieden die voorzien in: veiligheid, sociaal contact en onderlinge hulp (zoals bij Knarrenhofjes).
- Vernieuwende, flexibele woonvormen en tussenconcepten kunnen een deel van de toekomstige vraag opvangen. Zelfstandig wonen met lichte problematiek. Het 'buurt en wijkconcept' is daarbij een mooi voorbeeld.

Zorg ontvangen moet in de toekomst in elke kern mogelijk blijven

- Het is niet reëel om alle zorg in alle kernen te blijven verlenen. Heel intensieve zorg kan bijvoorbeeld niet overal gegeven worden. Dit is ook nooit zo geweest. Zorg aan huis moet wel voor iedere kern bereikbaar blijven. De reistijd is/wordt daarbij welk een uitdaging in de toekomst.
- Ook zijn sommige kernen te klein voor dagbesteding. Dit soort zorg moet op grotere schaal meer geclusterd worden. Ook voor het ontmoetingsaspect bijvoorbeeld.
- Het 'noaberschap' moet meer terugkeren naar de Krimpenerwaard. Door de individualisering van de samenleving kijken mensen minder naar elkaar om. De woonvisie moet het eerlijke verhaal vertellen: niet alles is mogelijk en in de toekomst moet men elkaar (weer) meer gaan helpen.

Ouderen moeten gestimuleerd worden vroegtijdig te anticiperen op toenemende zorgbehoefte

- Doorstroming en aanpassen is beide nodig om te voorzien in de zorgbehoefte. Niet voor iedere 'nieuwe' oudere kan een nultredenwoning gebouwd worden. Een deel moet ook oud worden in een aangepaste woning in de bestaande woningvoorraad.
- Huishoudens moet al geïnformeerd worden over passend aanbod voor senioren en/of het op tijd aanpassen van hun eigen woning wanneer zij geïnteresseerd raken in hun pensioen. Dit is rond hun 50^{ste} levensjaar.
- Mensen moeten weten welke opties er zijn. De toegankelijkheid van informatie moet verhoogd worden. Bewustwording is erg belangrijk. Hierbij wederom: positieve communicatie. Dit moet gebeuren vanuit de driehoek van zorgpartijen, woningcorporaties en gemeente (een campagne over doorstroming, informatie op de website Wonen in de Krimpenerwaard, etc.). Het is belangrijk daarbij te focussen op huur én koop.
- Ook het aanbieden van gemixte woonconcepten is belangrijk. Draggers en vragers woonconcepten.

Wat vraagt dit van de omgeving van de (zorg)woningen?

- Openbaar vervoer op loopafstand (om te gaan en komen).
- Vervoer op maat naar dagbestedingen.
- Supermarkt, speciaalzaken, apotheek, ontmoetingscentra (elke kern).
- Ontmoetingsmogelijkheden: bankjes, parkje, beweegtuin.
- Fijne en veilige buitenruimte: looproutes rollator (breed genoeg, geen drempels), blinde geleiden stroken, verlichting, geen donkere hoeken, etc.

- Alle voorzieningen in alle dorpen is daarentegen niet haalbaar. Hierin moet de politiek keuzes maken vanuit op te stellen gebiedsvisies.

Aan welke eisen moeten woningen voldoen voor andere kwetsbare doelgroepen?

- Bij een deel van de kwetsbare doelgroepen moet uitgegaan worden van de uitgangspunten voor 'gewone' burgers. Deze groepen moeten namelijk weer integreren in de maatschappij. Dit gaat het beste wanneer meegegaan kan worden met de omgeving.
- Prikkelarme omgeving. Sommige kwetsbare groepen hebben moeite met prikkels. Zij hebben rust nodig en moeten dus prikkelarm, maar wel in de wijk, wonen. Hier kunnen ze leren omgaan met het publieke domein.
- Acceptatie en steun van de (woon)omgeving is daarbij wel essentieel. Wanneer dit niet op orde is (bijvoorbeeld nauwelijks contact met burens doordat deze overdag weg zijn) komt van alle idealen weinig terecht. Een meer afgesloten terrein waar ook 'reguliere' huishoudens bij komen wonen is dan een beter idee. Niemand is daarentegen in een hokje te plaatsen. Op maat aanbod is daarom belangrijk voor ieder individu. In sommige gevallen is de context namelijk belangrijk dan de woning zelf.

Hoe draagt u bij?

- Een samenwerkingsstructuur opstellen samen met woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente. Iedereen neemt daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid en denkt mee hoe de grote opgaven op het gebied van wonen en zorg samen opgelost kunnen worden. Samen kan bijvoorbeeld gewerkt worden aan gebiedsvisies. Nu vindt de samenwerking vaak op reactieve wijze plaats. Het zou een meer integrale samenwerking moeten zijn (vanaf de voorkant). Met zorgpartijen, makelaars, welzijn, zorgpartijen, etc. Wanneer deze goed gevormd is kan samengewerkt worden aan de opgaven.

VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'WONINGCORPORATIES'

Dinsdag 6 december 2022 - 13:30 tot 15:30 uur

Aanwezigen

John van Zuilen – Mozaïek Wonen
 Esther van der Zijden – Mozaïek Wonen
 Dennis Gerlof – Qua Wonen
 Mathieu van der Burg – Qua Wonen
 David Albregts – Qua Wonen
 Gerwin Kamps – Groen Wonen Vlist
 Theo Stubbé – Beter Wonen

Gemaakte opmerkingen naar aanleiding van de presentatie

- Let op! De toekomstige prijsontwikkeling op de woningmarkt heeft invloed op de richting van de nieuw woonvisie. Dit zegt namelijk ook iets over het aandeel sociale huur dat nodig is.
- In de prognose is geen rekening gehouden met de opgelegde bouwopgave en het inlopen van het tekort. Hier moet cijfermatig rekening mee gehouden worden.
- Er bestaat behoefte aan inzicht in ontwikkelingen, opgaven en woningbouwbehoefte per kern. Ook bestaat er behoefte aan een verdere uitsplitsing van de behoeftecijfers naar meer PMC's.
- Middenhuur is niet eenvoudig te realiseren voor woningcorporaties (door financiële en administratieve splitsing). Om toch te voorzien in de behoefte van deze doelgroep is het oprekken van inkomensgrenzen eventueel een optie.
- Middenhuur wordt gezien als tijdelijke oplossing voor de overspannen koopwoningmarkt. De vraag op lange termijn is daarentegen onzeker. De structurele aard van deze behoefte, het draagvlak van marktpartijen en de impact op de bestaande opgaven voor corporaties moet verder worden uitgezocht.

Wat zijn voor u de 3 belangrijkste opgaven in de sociale sector in de gemeente Krimpenerwaard?

- Leefbaarheid. Specifiek in de kleinere kernen. Wonen is niet alleen een dak boven je hoofd. De zachte component van het wonen (hoe fijn is het om ergens te wonen, welke voorzieningen zijn er, is er veel sociale cohesie, et cetera) kan in sommige gevallen belangrijker zijn dan de harde component (de stenen).
- Er moet hard gewerkt worden aan de doorstroming naar sociale huur appartementen. Regelingen zoals 'van groot naar beter' moeten daarom in overweging genomen worden. Op basis hiervan kunnen inwoners verhuizen naar een fijner en beter passend appartement zonder dat zij er financieel op achteruit gaan. Idealiter vindt doorstroming plaats op het niveau van de kern (of the next best optie).
- Om de beschikbaarheid te vergroten moeten er twee dingen gebeuren: (1) de sociale voorraad moet uitgebreid worden en (2) de doorstroming moet op gang komen. Hiervoor zijn niet alleen reguliere woningen nodig, maar ook woonvormen die passen bij ouderen met een zorgvraag.
- Duurzaamheid. De woningcorporaties moeten nog flink investeren om de doelen van 2050 te behalen.

Hoe vullen we de kwalitatieve behoefte aan levensloopbestendige woningen in?

- Het levensloopbestendig maken van grondgebonden woningen is vergezocht. In veel woningen is het niet mogelijk om op de begane grond een extra slaapkamer en badkamer te realiseren.
- Het is daarentegen ook niet mogelijk om alle toekomstige vraag naar levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw op te lossen. Woning aanpassingen blijven daarom noodzakelijk.
- Hoe kunnen we dit realiseren? Communicatie en verwachtingsmanagement is heel belangrijk.
- Er moet niet alleen gekeken worden naar de woningen. Ook de omgeving is belangrijk. Denk aan de aanwezigheid van ontmoetingsplekken en voorzieningen.
- Stel een duidelijk definitie op van levensloopbestendig en/of nultreden. Dan is het voor de markt ook duidelijk wat er gevraagd wordt.

Wat is nodig om de verduurzaming van de woningvoorraad in de gemeente te versnellen?

- Beleid maken en inspanningsverplichtingen afspraken om verduurzaming te versnellen.
- Samen optrekken in het vergunningenproces.
- Bepaalde wetgeving (die buiten de woonvisie omgaat) kan belemmerend werken. Heb hier aandacht voor.
- Duurzaamheid is ook een belangrijk thema in de nationale prestatieafspraken. Laat de woonvisie hier naadloos op aan sluiten.
- Heb aandacht voor particuliere eigenaren. Zij kunnen samen met de corporaties optrekken als zijn in de straat, buurt of wijk aan de slag gaan met verduurzaming. De gemeente moet dit ondersteunen en hierbij de aanjager en bemiddelende partij zijn.

Welke acties moeten een plek krijgen in het uitvoeringsprogramma? Waar wilt u afspraken over maken?

- De woonvisie moet generiek zijn waar dat kan, maar ook zeker specifiek waar dat nodig is. Het kleine kernen beleid (vooral in relatie tot leefbaarheid) is hiervan een voorbeeld. Er zitten namelijk grote verschillen tussen kernen.
- Er moeten scherpe keuzes gemaakt worden en concrete acties geformuleerd worden. Dit moet ook zo geformuleerd worden. Dit geeft helderheid aan iedereen. Wegens schaarse locaties is meer bouwhoogte is ook een belangrijke knop om opgave/aantallen te halen.
- In het uitvoeringsprogramma moet de gemeente normen en sturingsinstrumenten benoemen om te sturen op kwaliteiten en prijsklassen bij bouwinitiatieven.
- Er moet een lange en korte termijn strategie in de woonvisie opgenomen zijn.
- Inzetten op het opzetten van een samenwerkingsverband tussen alle betrokken partijen (gemeente, corporaties en zorg en welzijn). De opgaven kunnen namelijk niet opgelost worden door één van deze partijen. De gemeente moet hierin een regierol pakken. Nu wordt er vooral reactief samengewerkt. Dit moeten omgezet worden in een proactieve samenwerking.

- Flexwoningen zijn geen doel, maar een middel. Flexwoningen kunnen een alternatief bieden voor starters en middeninkomens. Hiermee kunnen deze woningen voor de korte termijn een transitie-strategie zijn. Ook zijn flexwonen een strategisch antwoord op onzekerheid over verzilting en waterstanden op de langere termijn.

VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'HUURDERSORGANISATIES'

Dinsdag 6 december 2022 - 18:30 tot 20:30 uur

Aanwezigen (vertegenwoordigers van):

Huurdersbelangenvereniging Lekkerkerk
Huurdersbelangenvereniging Samen Beter Wonen (Ammerstol)
Huurdersbelangenvereniging Gouderak
Huurdersvereniging Ons belang (Krimpen aan de Lek)
Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist
Huurdersorganisatie "Samenwerking" (Ouderkerk aan den IJssel)
Huurdersvereniging Samen Wonen (Schoonhoven)

Gemaakte opmerkingen bij de presentatie

- Er is een grote opgave voor jongeren. Een deel van deze groep trekt weg omdat er voor hen geen aanbod beschikbaar is.
- Bij nultreden moet niet alleen rekening gehouden worden met ouderen. Ook mensen met een beperkingen zijn soms aangewezen op een nultredenwoning. De behoeften van deze groep zijn (soms) anders. Nultredenwoningen zijn daarmee niet per definitie voor iedereen met een beperking geschikt. Hier moet ook aandacht voor zijn in de nieuwe woonvisie.

Welk 3 onderwerpen mogen absoluut niet ontbreken in de nieuwe woonvisie?

- Betaalbaarheid. Betaalbaar aanbod is de sleutel tot doorstroming. Voor veel ouderen is een nieuw appartement niet betaalbaar. Zij gaan dan vaak (veel) meer betalen dan dat zij nu, voor hun veelal grotere, woning doen.
- Nieuwe huurappartementen worden casco opgeleverd. Er komt dus veel tijd en geld bij kijken om hier een mooi huis en gezellig huis van te maken. Je bent zo € 10.000 verder. Dat is een grote drempel voor mensen. Helemaal wanneer zij geen (groot) netwerk om zich heen hebben.
- Ook zien ouderen erg op tegen de verhuizing. Er zijn daarbij steeds meer mogelijkheden om bestaande woningen aan te passen (met een traplift bijvoorbeeld). Dit, samen met het gedoe van een verhuizing en de (vaak) stijgende woonlasten, maakt dat ouderen blijven zitten waar ze zitten.
- Middenhuur is een oplossing voor een deel van de woningzoekenden. Het is daarentegen krom dat deze groep voor dat maandelijkse huurbedrag geen hypotheek mag afsluiten. In Krimpenerwaard is de jeugd namelijk erg gericht op het kopen van een woning. Huur is minder in trek. Betaalbare koop is voor deze groep daardoor eerder een alternatief dan middenhuur.
- Ten aanzien van duurzaamheid werken regels en ambities elkaar soms tegen. Er mag bijvoorbeeld geen nieuw dak gerealiseerd worden omdat een vogel beschermd moet worden. Het geval hiervan is dat er op deze woningen ook geen zonnepanelen worden geïnstalleerd. Procedures werken dus soms niet mee.
- De groenvoorziening is in sommige buurten de afgelopen jaren flink achteruit gegaan (onderhoud!). Dit terwijl klimaatadaptatie ook een belangrijk thema in de nieuwe woonvisie zou moeten zijn. Het is namelijk belangrijk dat woningen toekomstbestendig zijn en bijvoorbeeld in de zomer niet te warm worden.

Vooraf starters, middeninkomens en ouderen zitten in de knel op de woningmarkt van de Krimpenerwaard

- Iedere doelgroep zit klem. De grondslag hiervan is daarentegen voor iedere doelgroep anders. Voor ouderen zijn bijvoorbeeld gemengde woonconcepten een belangrijke toevoeging voor de voorraad. Starters hebben daarentegen behoefte aan betaalbare (grondgebonden) woningen.

Ouderen zijn niet bereid om te verhuizen, het heeft dus geen zin om hier op in te zetten

- De woningen moeten super aantrekkelijk zijn voor ouderen. De maten moeten passend zijn (minimaal 3-kamer appartement). Er moet een klein tuintje of (niet te klein) balkon bij zitten.
- De regeling 'van groot naar beter' moet vaker ingezet worden. Hiermee blijven de woonlasten bij een verhuizing hetzelfde. Dit zodat ouderen toch de stap naar die kleinere woning zetten. De prijs van de huurwoning die deze mensen achterlaten kan dan verhoogd worden.
- Er is niet alleen een financiële trigger nodig. Ouderen zien ook op tegen al het regelwerk. Daarop moet ingespeeld worden om de drempel om te verhuizen te verkleinen.

Wat voor woningtypen/segmenten/niches zouden voor Krimpenerwaard écht toegevoegde waarde hebben?

- Knarrenhofjes (veel behoefte!)
- Gemengde woonvormen (jong en oud door elkaar). Dit werkt stimulerend.
- Eengezinswoningen voor starters, 3 kamerappartementen voor doorstroming.
- Conceptueel gebouwde woningen.

Wat wilt u ons nog meer meegeven?

- De nationale prestatieafspraken moeten meegenomen worden in de woonvisie.
- De woonvisie en het uitvoeringsprogramma moeten realistisch en haalbaar zijn.
- In de woonvisie moet voor ieder woningbouwplan per segment een % te realiseren woningen opgenomen worden.

VERSLAG STAKEHOLDERSSESSIE 'AFDELINGEN INTERN'

Donderdag 8 december 2022 - 10:30 tot 12:30 uur

Aanwezigen:

Rianne Visser – RO
Jeroen van der Spek – cluster vitaliteit
Claudia Broere - duurzaamheid
Anja Oosterom – WMO consulent
Jaco Hodzelmans – sociaal domein maatschappelijke voorzieningen
Rosita Pauëlsen – wonen en zorg
Mariëlle van Gemeren – sociaal domein vergrijzing
Clara Kooreman – WMO & maatschappelijke zorg

Op 19 december aangevuld met input van:

Jaap Dijkman – teammanager team projecten
Wim Rook – openbare ruimte: klimaatadaptatie
Ilja Pott – openbare orde en veiligheid: veiligheid en leefbaarheid

Op 18 januari aangevuld met input van:

Dick Koster – stedenbouwkundige
Yannick Six – beleidsadviseur Economische Zaken
Nienke Strijks – beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling: cluster vitaliteit

Gemaakte opmerkingen tijdens de presentatie

- Er is niet één type oudere. Er is dus ook niet één concept. Passend en gedifferentieerd aanbod is heel belangrijk. Zo niet, het belangrijkste. Tussenvormen belangrijk punt voor in woonvisie. Dit verbindt 2 werelden (zorg en de woningmarkt).
- De huisvestingswet speelt belangrijke rol in de wooncarrière van sommige doelgroepen die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar op basis van hun inkomen ook geen passende hypotheek kunnen krijgen. Zij zijn aangewezen op het vrijesectorhuursegment, wat in de Krimpenerwaard schaars en duur is.
- Er is behoefte aan toekomstige woningbouwaantallen per kern. Ook is er behoefte aan een duidelijk beschrijving van de doelgroepen die in de toekomst in de Krimpenerwaard wonen. Dit als onderbouwing voor de 'waarom' vraag. Waarom bouw je het aantal woningen en typologieën dat bedacht is in de woonvisie?

Huidige Woonvisie evalueren met het 'Blue Ocean' model:

- *Waar moeten we meer uithalen?*
- *Wat doen we nog helemaal niet, maar zou wel moeten?*
- *Wat kost veel energie, maar levert ook veel op?*
- *Wat levert te weinig op?*

Per beleidsveld vragen we om reflectie op de huidige woonvisie en verbeterpunten voor de nieuwe Woonvisie

- Eerste opvallende en tekenende punt: de huidige Woonvisie is niet bij iedereen goed bekend.
- Projecten: Wat er met name ontbreekt in de huidige woonvisie zijn duidelijke kaders. Wat is er nodig per kern wat betreft woningen? En welke voorzieningen horen daarbij? Die behoefte moet duidelijk zijn zodat wij vanuit de gemeente adequaat en passend kunnen reageren op initiatieven die binnenkomen, in plaats van dat alles nog onderzocht moet worden als er een initiatief binnenkomt (van reactief naar proactief).
- Voor het team projecten is het belangrijk dat de woonvisie meer zegt over typologieën van woningen. Waar is aan welk type woning behoefte? Voor welke prijs en voor wie? De woonvisie moet de basis zijn met de richtlijnen waar iedereen zich aan moet houden. De woonvisie kan hierop sturen.
- Het is belangrijk dat in de nieuwe woonvisie een scherpe visie wordt opgenomen. Wat wil je als gemeente? Duidelijke keuzes maken over aantallen en locaties is belangrijk. De nieuwe woonvisie moet ook echt uitgedragen worden.
- Het bouwen voor starters is belangrijk. Banen en jongeren die hier zijn gegroeid en willen gaan werken moeten hier een woning kunnen krijgen. Starterswoningen voor arbeidspotentieel.
- Daarmee samenhangend: ook beter monitoren wat er allemaal gerealiseerd wordt en welke behoefte er dan nog overblijft. Dit gaat om woningen, maar ook om bijvoorbeeld parkeerplaatsen of groenvoorzieningen.
- Beleid vanuit overheid is nu 30% sociale huur. Dit is lastig te realiseren op inbreidingslocaties. Daarvoor moet een vereveningsfonds ingesteld worden.
- Maatschappelijke voorzieningen: wonen is meer dan een huis alleen. Leg koppelingen tussen het wonen en wat betekent dat voor de vitaliteit van de kern. Wat wil je met de kernen? Hoe heeft dat impact op de benodigde voorzieningen? Hoe borg je dat, ook bijvoorbeeld in relatie met dagbestedingen. Koppeling wonen (aantallen) met voorzieningen is erg belangrijk.
- De bussen gaan bijvoorbeeld inmiddels vaak om de dorpen heen in plaats van er doorheen. Dit beperkt minder mobiele doelgroepen in hun reikwijdte.
- Vanuit duurzaamheid zijn er nu geen echte beleidskaders voor woningbouw. Als het gaat over wonen, hebben we het vaak over levensloopbestendig, maar toekomstbestendig zou net zo belangrijk moeten zijn.
- Voor warmtenetten is de schaalgrootte in de Krimpenerwaard te klein, we moeten dan ook op zoek naar andere meer kleinschalige collectieve oplossingen. Energie neutrale woningbouw zou het mooist zijn.

- Er moet aandacht zijn voor innovatie woningbouw en out of the box ideeën (onder andere voor de water- en bodemproblematiek)
- Klimaat adaptatie moet een belangrijke plek krijgen in de woonvisie. De grootste opgave ligt namelijk bij het klimaatadaptief inrichten van bestaande wijken, transformatiegebieden en nieuwbouw. Dit kun je bereiken door bijvoorbeeld natuur inclusief te bouwen. Het convenant klimaatadaptief bouwen is niet ondertekend, maar wordt wel omarmd. Het is daarom belangrijk de juiste kaders mee te geven. Deze kunnen per gebied en ontwikkeling anders zijn.
- Wonen en zorg: behoefte aan inzicht: wat is waar nodig?
- Sociaal domein: woonomgeving is belangrijk voor vergrijzing. Het gaat om een samenhang tussen sociale basis, zorgaanbod en ondersteuning in de buurt. Nu zijn er vooral dure woonzorgvoorzieningen. De kloof tussen arm en rijk wordt daarmee versterkt. Er zijn ook woonzorgconcepten nodig voor de kleinere portemonnee.
- Zorg voor voldoende wandelrondjes. Mensen moet wandelingen kunnen maken vanuit hun eigen woning. Recreatie is een aandachtspunt.
- Ook de 'opruimcoach', 'verhuiscoach' en 'verhuisbonus' kan helpen potentiële zorgbehoevenden in beweging te krijgen. Passend aanbod is daarbij het allerbelangrijkst. Ouderen verhuizen alleen naar een plek waar ze nooit meer weg hoeven. In de Woonvisie moeten we aandacht hebben voor kwalitatieve richtlijnen voor dergelijke woonvormen, maar ook voor concepten als knarrenhofjes, pré-mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen.
- De toekomstige woonvisie moet ook aandacht hebben voor de diversiteit van wijken. Er moet in iedere wijk een goede mix ontstaan tussen sociale huur, middeldure huur/koop en dure huur/koop. Dit betekent ook dat niet alles overal toegevoegd zou moeten (kunnen) worden. Dit is deels afhankelijk van de bestaande voorraad.
- Maatschappelijke zorg: doelgroepen in beschermd wonen en maatschappelijke opvang groeien in omvang. Uitstroom stukt omdat er geen kleine betaalbare woningen beschikbaar zijn in de gemeente (in dit geval onder de kwaliteitskortingsgrens). Hierover moeten we afspraken maken met corporaties.
- Ook vanuit Jeugdzorg en gezinshuizen is er beperkt de mogelijkheid om uit te stromen. Het realiseren van Beschut Wonen (tussenvorm) duurt lang, mede vanwege hoge bouwkosten. Hierin is versnelling nodig.
- Er moet aandacht zijn voor verschillende woonconcepten die niet benoemd worden. Inclusieve concepten. Met dagbesteding op locatie. Ook ruimte voor ontmoeting. Zeker om eenzaamheid uit de wijk te halen. Ingaan op woonconcepten waar behoefte aan is. Wat is wenselijk? Nultreden, kleine tuin met grotere buitenruimte. Inspelen op de woonbehoefte. Ook kleine starterswoningen. Niet al te groot. Bouw flexibiliteit in. Woonzorg concept moet ook omgevormd kunnen worden naar reguliere woningbouw.

Welke koppelkansen zijn er?

- Opgave: tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen. Als je dat per sector gaat benaderen: strijd om de ruimte. Koppeling te maken tussen wonen en werken. Koppeling tussen het wonen, werken en mobiliteit (veel pendel). Ook retailvisie gaat over de binnenstedelijke locaties: transformatie naar wonen is een opgave die verwacht wordt. Het is niet alleen wonen en niet alleen werken. Hier moet in de inleiding aandacht aan besteed worden.
- Kernboodschap en toekomstperspectief helpen daarbij. Woonvisie is daarbij een belangrijke bouwsteen. Het schuren zit hem in het feit dat voor alle opgaven ruimte nodig is. Groot landelijk gebied, maar niet alles kan overal. Niet botsen. Geen belangen clash tussen wonen en werken.
- Vanuit team projecten worden er vooral kansen gezien voor grondpolitiek. Als duidelijk is wat het beoogde doel is van de woonvisie kan gekeken worden of hiervoor (en waar) actief grondbeleid toegepast kan worden.
- Bij de inrichting van buurten moet rekening gehouden worden met de sociale cohesie en leefbaarheid. Achterpaden en dergelijke zijn bijvoorbeeld erg geliefd bij inbrekers en hangjeugd. Kijk bij het realiseren van woningen bijvoorbeeld naar het keurmerk 'veilig wonen'.

- Stikstofcrisis, MPG, veel agrariërs die gaan stoppen. Veel grond. Wat daarmee doen? Notitie buitengebied. Buitengebied is groter dan in de linten. Notitie en woonvisie moeten aansluiten op elkaar.

Stelling: Om onze ambitie te halen bouwen we indien mogelijk langs de grenzen van alle kernen om de vitaliteit van deze kernen in stand te houden

- We moeten bouwen in alle kernen. Mits daar de mogelijkheid toe is. Kansen moeten we pakken. Daarmee kunnen we de kernen versterken. Bij grotere kernen grotere plannen, bij kleinere kernen ook bijbouwen voor jeugd. Ook voor houdbaarheid de kerk, school en supermarkt.
- Kanttekening daarbij is dat de grote klap nu belangrijk is. We kunnen dus ook zeggen in plaats van veel kleine plannen focussen we ons op 2-3 grotere plannen waar je veel meer kunt bereiken. Grote klap is nu belangrijker dan bouwen in alle kernen. In kleine kernen dus meer regie en in grote projecten klappen maken. Daarbij: kaders van te voren meegeven.

Stelling: bij nieuwbouw is hoogbouw een optie

- Er moet een hoogbouwvisie komen. Waar willen we hoogbouw en op welke locaties? Dan kun je gericht gaan sturen. Je kunt niet zomaar zeggen daar 7 en daar 12 lagen. Dat moet wel in verhouding tot de schaal van een dorp en het landschap staan. Er moet een nota hoogbouw ontwikkeld worden. Zodat je gericht kunt kijken hoeveel bouwlagen waar neergezet kunnen worden.

Stelling: zolang we binnenstedelijk moeten bouwen, gaan we liever de hoogte in met meer ruimte voor groen, dan minder hoog maar ook met minder ruimte voor groen

- Vanuit vernieuwde stedenbouw is er veel mogelijk ten aanzien van groen: groene daken, dakterrassen, groene gevels. Binnenstedelijk kunnen we daarom best wat hoger bouwen met minder groen. Dit komt dan terug in de architectuur. Het is wel wat duurder, maar levert ook mooie kwaliteit op. De innovatie op dit gebied wordt steeds mooier en toepasbaarder.

De omgeving is belangrijk zowel voor voorzieningen/ontmoetingsplekken (ouderen) als voor klimaatadaptatie

- Geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor jongere gezinnen. Kinderen moeten veilig op straat kunnen lopen/spelen en er moet een kleine speeltuin in wijken zijn met veel eengezinswoningen. Er moet dus ook jonge gezinnen aandacht zijn ten aanzien van de omgeving.
- Ontmoetingsplekken moeten bij voorzieningen gevestigd zijn. Bij een dokter bijvoorbeeld, zodat de ouderen elkaar ook makkelijk vinden. Of een buurthuis ontwikkelen als ontmoetingsplek. Deze voorzieningen moeten voor ouderen zeker in/tegen de kernen aan gerealiseerd worden. Bundel daarbij bijvoorbeeld ook snippergroen groen op één plek om ontmoetingsplekken te creëren. Dat is vernieuwde stedenbouw. Groene echt opsparen tot grote plek met wandelpad. Ontmoeten en eenzaamheid heel belangrijk.
- Zorgcirkels kunnen ingezet worden om te sturen op woningbouw voor ouderen, juist op locaties waar voorzieningen aanwezig zijn.

Hoe kijkt u aan tegen woningsplitsing?

- Het splitsen van woningen biedt veel kansen, maar er zijn ook randvoorwaarden. Denk aan verduurzaming, parkeren, etc. Daar moet goed naar gekeken worden. De gemeente staat open voor splitsen doordat er geen belemmerende factoren zijn opgenomen. Splitsen is dus in de basis een heel goed idee. Er wonen veel mensen alleen in een te grote woning. Helemaal in het buitengebied. Splitsen helpt ook opgaven van het sociale domein (vereenzaming, digitalisering) te verminderen.

Wat is nodig voor een succesvolle uitvoering van de woonambities?

- Voldoende ambtelijke capaciteit.
- Intaketafel: hiermee worden plannen eerder beoordeeld. Dit scheelt veel ambtelijke capaciteit en doorlooptijd (het plan hoeft niet meer afzonderlijk én na elkaar langs alle loketten).
- Waak voor een stapeling van ambities.

- Heb bij ontwikkelingen ook aandacht voor natuurlijke aspecten als bodemdaling. Wat wil je waar en hoe gaan we om met kwetsbaar (laag) gebied?
- Ontkokeren en meer samenwerken tussen gemeentelijke afdelingen helpt integrale doelen beter te realiseren
- Monitoring is essentieel.
- Bij ieder nieuw woningbouwplan moet een projectteam aangesteld worden. Daar moet wonen ook bij aansluiten. Het begint bij wonen en stedenbouw. Wonen heeft een actieve rol om de projectleider bij de les te houden. Kaders uit woonvisie zijn daarvoor het belangrijkste startpunt.
- Duidelijk onderscheid maken wat de rol is van de gemeente is. Hoe pakt de gemeente die rol?
- Duidelijke kaders opstellen die niet voor interpretatie vatbaar zijn om te voorkomen dat je er alle kanten mee op kunt. Paar harde keuzes maken in het uitvoeringsprogramma: waar en hoe willen we de ambities verwezenlijken? Duidelijk geformuleerd in context van rol als overheid. We moeten de regie pakken als gemeente. Daarbij is integraliteit met andere taakvelden belangrijk.

VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'WONINGCORPORATIES & MARKTPARTIJEN'

Donderdag 8 december 2022 - 13:30 tot 15:30 uur

Aanwezigen

David Albregts – Qua Wonen
 Dennis Gerlof – Qua Wonen
 Cees Bol – Qua Wonen
 Gerwin Kamps – Groen Wonen Vlist
 Henk Bruckman – Mozaïek Wonen
 Amber van den Bergh – Vestia
 Theo Stubbé – Beter Wonen
 Richard Peltenburg – Peltenburg Makelaardij
 Occo Postma – Arnoud de Jong Makelaardij
 Jan Verdoold – Verdoold Makelaardij
 Peter de Vogel – Herreveld en de Vogel Makelaardij
 Jessica van Vliet – Van Egmond Makelaardij
 Menno Klein – Klein Makelaardij
 Gerard van den Akker - De Vries en Verburg
 Erik van Erk – Erik van Erk
 Thomas van den Berg – de Langen en van den Berg
 Helma Born – BPD Gebiedsontwikkeling
 ...

Wat zijn voor u de 3 belangrijkste opgaven voor de nieuwe woonvisie?

- Leefbaarheid: de woningmarkt draait om meer dan een goed dak en geïsoleerde woningen. Ook voorzieningenniveau moet op pijl zijn.
- Integraliteit is het sleutelwoord. De woningmarkt kan je niet los zien van bijvoorbeeld voorzieningen en bereikbaarheid.
- Doorstroming is belangrijk. Bouw aantrekkelijke appartementen dichtbij de kernen. Zonder toevoeging van aantrekkelijke nultredenproducten krijg je geen doorstroming. Aan het eind van de trein moet je woningen toevoegen.
- Het gaat om een combinatie van beide: aan de onderkant betaalbaarheid vergroten voor starters en aan de achterkant voor ouderen (doorstroming). Passend aanbod voor ouderen is daarbij heel belangrijk. Afstappen van standaard concepten. Er is niet één oudere. Aanbod appartementen in hoger segment is er voldoende. In lagere prijsclassen (onder de € 400.000) is er bijna geen aanbod, terwijl er wel veel vraag is vanuit een doelgroep die wel over wil, maar niet kan of wil bijleggen. Nu is het vaak

zo dat de prijs van appartementen een stuk hoger ligt dan de woning die eventueel wordt achtergelaten.

- Er is heel veel variatie in ouderenwoningen mogelijk. Knarrenhofjes vragen veel ruimte, maar je kan ze ook gestapeld realiseren. Er zijn daarnaast heel veel typen geschikte woonproducten. Dat is maar goed ook, want er is ook niet één type oudere.
- Als we het hebben over starterswoningen moet je beperkingen opleggen wat betreft uitbreiding van de woning. Dan stimuleer je een starter ook weer door te stromen bij bijvoorbeeld gezinsuitbreiding en blijft de starterswoning ook echt een starterswoning.
- Gemengde concepten met jongeren en ouderen door elkaar komen ook steeds meer op.
- Om 4.000 woningen te kunnen realiseren moet ook in het weiland gebouwd worden. Dit gaat niet alleen maar lukken op inbreidingslocaties.

Welke doelgroepen komen nu onvoldoende aan de bak op de woningmarkt?

- Kwetsbare doelgroepen: ouderen die bijna niet meer thuis kunnen wonen en mensen met een psychologische achtergrond en andere achterliggende problemen (uitstroom).
- Lage inkomens. Het aandeel sociale huur in de gemeente is niet zo groot. Wachtlijsten lopen op en omdat bepaalde specifieke groepen voorrang krijgen bij toewijzen, komen de 'reguliere' lagere inkomens vaker in de knel.
- Aanbod tot de kwaliteitskortingsgrens is er nauwelijks, maar wel nodig voor jongeren die bijvoorbeeld dakloos zijn of dreigen te worden.
- Starters: veel potentiële starters wonen steeds langer thuis. Kunnen we deze doelgroep voorrang geven bij nieuwbouw? Vanuit hen is er vooral behoefte aan betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Houd deze woningen ook betaalbaar door inzet van instrumenten.
- Er mag ook nog kleiner gebouwd worden dan nu gebeurt, bijvoorbeeld startersappartementen van 30 vierkante meter met 1 slaapkamer.
- We moeten er wel rekening mee blijven houden dat woningen er lang staan wanneer je ze hebt gerealiseerd. Oplossingen voor het acute probleem zijn nodig, maar blijf adaptief in je aanpak. Daarbij is monitoring van de druk op de woningmarkt heel belangrijk.

Hoe kan de betaal- en beschikbaarheid vergroot worden?

- Wanneer het gaat om beter benutten van de bestaande voorraad: er zijn veel grote woningen aanwezig in de gemeente (ook binnen de bebouwde kom), terwijl de samenstelling van huishoudens aan het veranderen is (gemiddeld steeds kleiner). Binnen bestaande bebouwing is er best wat mogelijk. Denk aan familiehuizen, mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen. Door rigide parkeernormen komen dit soort initiatieven nu niet altijd even goed van de grond.
- Wat betreft betaalbare nieuwbouw: hier zijn locaties voor nodig. Binnenstedelijk kunnen we de opgave niet aan.
- Let op stapeling van ambities: betaalbaar bouwen kan, maar dan moet het ergens onderweg worden verevend. Wanneer woningen bijvoorbeeld als nul-op-de-meterwoning moeten worden gerealiseerd, drukt het leggen van veel zonnepanelen al enorm op de businesscase.
- Ambities zijn niet erg, maar er moeten niet halverwege een traject extra eisen gesteld worden.
- Stevige pijlpalen: duidelijk beleid naar de toekomst. Politiek moet beslissingen nemen. Geen poldermodel.
- 'van groot naar beter', verken de mogelijkheden die je als gemeente hierin hebt.

We hebben in de Krimpenerwaard meer woningen in het middenhuursegment nodig

- 14 eens, 4 oneens.
- Er is op dit moment nauwelijks middenhuur aanwezig in de gemeente, zo heerst het beeld. Woningen in de vrijesector worden vaak voor een hoge prijs verhuurd wanneer ze beschikbaar komen. Wel is de markt voor vrijesectorhuurwoningen wat ondoorzichtig omdat woningen vaak onderhands verhuurd worden. Het is zaak inzicht in behoefte te krijgen.

- Enerzijds gaat de primaire woonvoorkeur van veel huishoudens in de Krimpenerwaard uit naar kopen. Op de huidige koopmarkt zijn de mogelijkheden echter beperkt. Daarom zien veel aanwezigen toch een grote behoefte aan middenhuurwoningen (vanaf de liberalisatiegrens tot zo'n € 950).
- Behoeft komt vanuit de groep middeninkomens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een passende hypotheek te kunnen krijgen.
- Vanuit een deel van de oudere huishoudens is er ook nog wel een intrinsieke behoefte aan middenhuur appartementen. Het gaat hierbij om ouderen die hun koopwoning verkopen en het vrijgekomen budget wat vrijer willen besteden en geen omkijken meer hoeven te hebben naar onderhoud van de woning.
- Middenhuurwoningen kunnen ook een (tijdelijke) uitkomst bieden voor bijvoorbeeld scheidingsgevallen.

Wat is nodig voor een succesvolle uitvoering van woonambities?

- Procedurele snelheid.
- Capaciteit bij de gemeente.
- Contact houden met doelgroepen: wat is de behoefte? Meedenken met mensen (waar blijft het op haken?).
- Diversiteit (van alles wat doen).
- Flexibiliteit / maatwerk.
- Consistente lijn: niet over vier jaar een andere koers varen: duidelijke lijn voor langere periode.
- Locaties aanwijzen waar gebouwd moet/kan worden.
- Taskforce wonen in de Krimpenerwaard.
- Knopen hakken en doorzetten.
- Monitoring. Monitoring nodig om de scherpste erin te houden en om te kunnen bijsturen.

VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'OUDERENBOND EN KLANKBORDGROEP JONGEREN'

Dinsdag 20 december 2022 - 19:30 tot 21:30 uur

Aanwezigen:

Joeri Jansen (Klankbordgroep jongeren)
Michael Westgeest (Klankbordgroep jongeren)
Remke van der Heide (Ouderenbond)

Gemaakte opmerkingen bij de presentatie

- De ouderenbond vindt het jammer dat er een aantal woningbouwplannen die gericht zijn op ouderen stil liggen. Ook vindt de ouderenbond het jammer dat de bedachte maatschappelijke plint in een van de plannen ingeruild gaat worden voor studio's voor jongeren. Dit omdat juist de aanwezigheid van voorzieningen en ontmoetingsplekken belangrijk is voor ouderen.

Welk 3 onderwerpen mogen absoluut niet ontbreken in de nieuwe woonvisie?

- Betaalbaarheid in zowel koop als huur sector. Jongeren die in de koop zijn opgegroeid zoeken zelf ook naar koop. Huur wordt gezien als een tijdelijke oplossing. Ook zullen er jongeren zijn die willen huren. Hoe groot deze vraag is, is daarentegen onbekend.
- Hoogbouw is daarbij een optie (ook in het kader van betaalbaarheid).
- CPO projecten. Als het gaat om grondgebonden woningen is dit interessant. Daarmee kan de prijs voor starters gedrukt worden. Gemeente heeft alleen geen goede constructie om dit voor starters mogelijk te maken. Fijn als de gemeente helpt met een laagdrempelige constructie hiervoor. CPO speelt. Er lopen twee initiatieven. Eén in Lekkerkerk en één over de hele gemeente.
- Duurzaamheid is ook een hot item onder de jongeren.

- Mobiliteit: wenden tot de voorzieningen die ze nodig hebben. Supermarkt, kledingwinkel en treinstation. Dat is voor jongeren zeker een punt. Goed en dichtbij plekken waar ze ook willen komen.
- Mensen moeten heel lang alleen thuis wonen. Het is veel efficiënter om de verpleeghuizen te bewaren. Die zorgen voor doorstroming. Alternatieven zijn eventueel: woningen met ruimte voor sociale activiteiten.

Welke doelgroepen zitten het meest in de knel op de woningmarkt in Krimpenerwaard? En hoe kunnen we deze doelgroepen helpen?

- Middeninkomens. Deze groep kan niet terecht in de sociale huur en een huis kopen lukt voor deze groep vaak ook niet. Deze groep heeft behoefte aan koop. Deze groep vindt huur minder interessant. Daarom: woningen tot € 200.000 in hoogbouw appartementen (50 tot 60 m²).
- De ouderenbond denkt dat er veel mensen zijn die aangewezen zijn op de vrije sector huur. Omdat zij geen woning kunnen kopen en doordat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze groep moet geholpen worden. De grootste nood zit bij de starters op de woningmarkt.
- Ouderen hebben behoefte aan huur. Middenhuur en vrijesector zijn beide interessant.

Stelling: Ouderen zijn niet bereid om te verhuizen, het heeft dus geen zin om hier op in te zetten

- De ouderenbond bevestigt dat de drempel om te verhuizen bij ouderen groot is. Ze zijn gehecht aan hun eigen woning en buurt. Op een gegeven moment komen er daarentegen ook gebreken. Het heeft daarentegen wel zin om in te zetten op het verhuizen van ouderen. De verhuisstap moet alleen al eerder gemaakt worden. Ouderen kunnen verleid worden met voldoende passend aanbod.

Om starters en middeninkomens te bedienen moet de woonvisie inzetten op: betaalbare nieuwbouw, beter benutten bestaande voorraad (splitsen) of doorstroming ouderen (verhuistrein op gang)

- Alle drie de opties. Het minst fan van 'beter benutten bestaande voorraad', het meest van betaalbare nieuwbouw. In de leeftijdscategorie 18-25 is klein woningaanbod bijvoorbeeld ook prima. Zij hoeven geen grote grondgebonden gezinswoning. De gemeente zou het daarom beter kunnen zoeken in de nieuwbouw en doorstroming. Splitsen zorgt voor kleine woningen op plekken waar ze niet bedoeld zijn. Dit is een noodoplossing. In de toekomst komt dit de kwaliteit van de woningmarkt niet ten goede. Parkeernormen zijn daarbij een belangrijk punt van aandacht.
- Splitsen: veel boerderijen in het buitengebied. Deze worden weleens gesplitst. Over 2 jaar gaan heel veel boerderijen die van de provincie zijn in de verkoop. Als je die 20-30 boerderijen opsplijt zit je zo op 100 woningen. Dit is een leukere aanvulling dan 20 of 30 particulieren € 1 miljoen betalen per boerderij. In het buitengebied bestaan veel kansen voor het splitsen.

Wat voor woningtypen/segmenten/niches zouden voor Krimpenerwaard écht toegevoegde waarde hebben?

- Splitsen boerderijen
- CPO's
- Knarrenhof
- Geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimte (niet perse hofjesvorm)

Wat wilt u ons nog meer meegeven?

- Vragers en dragers concepten zijn in potentie kansrijk. Dit is wel afhankelijk van de jongeren en het aanbod van dit concept ten opzichte van het overige aanbod. Krapte maakt dat jongeren sneller geneigd zijn voor tussenvorm. Jongeren zitten liever tussen jongeren dan naast oude buurvrouw. Aan de andere kant is het een mooi compromis: een woning voor een betaalbare prijs in ruil voor een beetje hulp aan de buurvrouw. Daar zullen weinig jongeren nee tegen zeggen.

- De starterswoning wordt nu op € 400.000 benoemd. Dit is niet reëel. Houd rekening met échte realistische betaalbaarheid. Instrumenten die daarvoor ingezet kunnen worden, worden ook onderzocht.
- Nieuwbouw voor ouderen moet zoveel mogelijk dichtbij voorzieningen worden gebouwd en niet in buitenwijken.