

antwoord aan de woonconsument

Verslag van de platformbijeenkomst Tiel 17 maart 2014

Een hartelijk welkom

Wethouder Driessen van de gemeente Tiel

Op 17 maart 2014 is de eerste platformbijeenkomst Tiel 'antwoord aan de woonconsument' gehouden. U was te gast bij de gemeente Tiel. **De heer Driessen, wethouder van de gemeente Tiel**, opende de bijeenkomst met een hartelijk welkom. Aanleiding voor deze bijeenkomst is de woonvisie. Een van de actiepunten uit de woonvisie is dit platform met alle bij het wonen betrokken partijen. Deze keer hebben we breed ingezet en de regio ook uitgenodigd.



We moeten het met elkaar doen. Ieder heeft zijn eigen belangen en gezamenlijk hebben we een **taak en verantwoordelijkheid richting de burgers**. De gemeente kiest daarbij, vanuit haar verantwoordelijkheid voor de bewoners, voor de rol van regisseur om het **wonen in Tiel aantrekkelijk** te maken en te houden. De gemeente Tiel pakt deze rol onder andere op met het stimuleren van de bouw van bepaalde categorieën woningen en het in stand houden van de gewenste voorzieningen.

Wij bieden u met de verschillende sprekers van vanmiddag de inspiratie om samen in gesprek te gaan, ideeën op te doen en actie te ondernemen.

WAT IS ONS ANTWOORD AAN DE WOONCONSUMENT?

Antwoord aan de woonconsument

Angela van Velden van LINT woon en welzijn

De middagvoorzitter **Angela van Velden (LINT woon en welzijn)** geeft een introductie op het thema. We wonen en leven in **nieuwe tijden** en de woningmarkt zal niet meer worden zoals het een aantal jaar geleden was. Consumentgericht bouwen is inmiddels een bekend begrip. Daarnaast moeten we ons echter ook beseffen dat mensen niet meer als vanzelfsprekend elke vijf tot zeven jaar verhuizen, per levensfase weer door naar een andere woning. **Mensen blijven langer in dezelfde woning**: van starter naar gezin. Van kinderen de deur uit tot aan oud worden. En dat allemaal in dezelfde woning. Dit betekent dat de woning aangepast moet kunnen worden aan de levensfasen van de bewoners: meer ruimte, later misschien toch weer minder ruimte. Flexibel in gebruik.

Vanmiddag worden drie onderwerpen besproken in de zoektocht naar **bouwen en wonen in nieuwe tijden**.

De eerste spreker geeft antwoord op de vraag of we ook in nieuwe tijden **wijken van waarde** kunnen realiseren. De voorbeelden van wijken die hun waarde bewezen hebben, zijn er wel. Kunnen we ook duurzame waarde creëren in de nieuwbouwwijken die we gaan realiseren?

De tweede presentatie neemt u mee in de mogelijkheden van **de flexibele woning**: Een aanbouw erbij en als we deze niet meer nodig hebben, zetten we de aanbouw weer bij een andere woning.

Tot slot moeten ideeën van flexibiliteit ook planologisch verankerd worden. **Flexibele bestemmingsplannen** waarin persoonlijke vrijheid en gezamenlijk belang een plek kunnen krijgen.

WONEN IN NIEUWE TIJDEN: FLEXIBELE STEDEBOUW, WONINGEN EN BESTEMMINGSPANNEN

Wijken van waarde

Martijn Niehof van KuiperCompagnons

Duurzame stedenbouw is het maken van plekken waar mensen graag willen wonen, aldus **Martijn Niehof (KuiperCompagnons)**. Het zijn plekken om van te houden, waar (toekomstige) bewoners zich verbonden voelen met de plek en met elkaar. Er zijn oudere wijken die deze duurzaamheid hebben, waar mensen zich nog steeds verbonden voelen met hun wijk, zoals bijvoorbeeld tuindorp Vreewijk in Rotterdam, de Driesprong in Breda en de Zomervlinder in Standdaarbuiten. **Ook in nieuwe tijden moet het mogelijk zijn om opnieuw duurzame wijken te realiseren.** Hierbij is een aantal factoren van belang. Om te beginnen moet de plek een heldere identiteit hebben waardoor deze betekenis krijgt voor de bewoners. Dit verbindt een groep bewoners die raakvlakken hebben met deze **identiteit**. Ook een heldere structuur met daarin een aantrekkelijke openbare ruimte draagt bij aan de wens om in de wijk te willen wonen. In het plan moet daarnaast ruimte zijn om bewoners mee te kunnen laten bewegen in hun wooncarrière. Duurzame kwaliteit bestaat uit **afwisselende, door de jaren heen flexibel te gebruiken woningen en openbare ruimte in een sterke stedenbouwkundige structuur**. Hoe kunnen we die kwaliteit ook in deze tijd realiseren en vasthouden?



Op dit moment zijn er genoeg wijken waar alleen de goedkope woningen verkocht zijn en de bewoners van deze woningen jaren op een bouwplaats wonen. Onderzoek toont aan dat er vraag is naar woningen met een prijs tot maximaal € 280.000. Om aan te kunnen sluiten op de huidige kwalitatieve vraag is de uitdaging om te kijken of categorieën woningen zoals **twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen**, die lucht en ruimte bieden in een plan, **goedkoper** aangeboden kunnen worden. Vervolgens kunnen bewoners, afhankelijk van financiering en wooncarrière, **zelf de woning aanpassen**. Op deze wijze ontstaat een gevarieerd en ontspannen straatbeeld, met name bepaald door de

bewoners zelf. En de woningen zijn door de jaren heen aan te passen aan de wensen en levensfase van de bewoners.

EEN WIJK VAN WAARDE BIEDT RUIMTE VOOR GROEI EN VERANDERING

Als je toch gaat verbouwen....

Angela van Velden van LINT woon en welzijn

De middag staat in het teken van nieuwbouw. In dit intermezzo wordt toch even aandacht gevraagd voor de bestaande, vaak **particuliere woningvoorraad**. We hebben samen een taak om particuliere woningeigenaren bewust te maken van de mogelijkheden om hun woning warmer, veiliger en comfortabeler te maken. **Angela van Velden (LINT woon en welzijn)** geeft aan dat mensen zich er bij een verbouwing vaak niet van bewust zijn dat bescheiden, extra maatregelen zorgen voor een **meer geschikte en duurzame woning**. Voorbeelden zijn het weghalen van drempels, het aanbrengen van een trapleuning, het gebruik van stroeve badkamertegels of het aanbrengen van energetische maatregelen. In deze regio is een aantal **subsidie maatregelen** waar huishoudens gebruik van kunnen maken, zoals een isolatiesubsidie, de energiebespaarlening en 6% btw bij verbouw van een bestaande woning. De ambitie is om huishoudens bewust te maken van de mogelijkheden en hen hierin te ondersteunen.

Alle gemeenten in Rivierenland doen mee aan de **Gelderse Huistest**. In deze test zitten 26 eenvoudige vragen waardoor mensen gestimuleerd worden om na te denken over gewenste **aanpassingen in de woning**. Ook

wordt een advies verstrekt. Wanneer huishoudens dit advies indienen bij de gemeenten komen ze in aanmerking voor subsidiering van een aantal maatregelen.

Angela van Velden doet een oproep aan aanwezigen om zich de verschillende subsidiemaatregelen eigen te maken en bewoners op deze maatregelen te wijzen. Het zelf doen en de zelfredzaamheid van de bewoners zijn hierbij het uitgangspunt. Wij kunnen hen **voorlichten en helpen**. Bedrijven die de aanpassingen kunnen uitvoeren kunnen zich aanmelden bij de website van de Gelderse Huistest.

De gemeente Tiel is aan het kijken hoe ze duurzaamheid onder de aandacht kan brengen bij particuliere woningeigenaren. Gedacht wordt aan inzet van organisaties zoals woningcorporaties, wijkraden en ouderenbonden. De verwachting is dat bewoners bereid zijn in de eigen woning te investeren. Laten we samen nadenken over de verschillende mogelijkheden waarbij we gebruik maken van elkaars kennis en expertise.



COMFORTABEL, VEILIG EN GESCHIKT WONEN: DAAR KUNNEN WE ALLEMAAL AAN MEEWERKEN

Het GoedJaarhuis

Mark Spee van Think Building Concepts en Doeke van Wieren van TWA-architecten

Think Building Concepts bouwt units die kant en klaar vanuit de fabriek worden aangeleverd en vrijwel direct na plaatsing in gebruik genomen kunnen worden. In de visie van Think[®] hoort het bouwen 'Plug & Play' en adaptief te zijn. Het bouwsysteem dat wij gebruiken maakt alles op maat, zo vertelt **Mark Spee (Think Building Concepts)**. Een huishouden kiest zelf de gewenste elementen van de woning. De bijbehorende kosten zijn direct inzichtelijk en de onderdelen worden vervolgens kant en klaar aangeleverd. Een complete aanbouw komt



uit de fabriek en is in vijf dagen gebruiksklaar. Alles wordt **binnen, onder ideale omstandigheden, gebouwd** en vervolgens op de plek van bestemming in elkaar gezet: horizontaal en verticaal en in alle maten. Of het nu gaat om **een aanbouw, het vervangen van gevels of totale woningen**. Zo zijn in Heerhugowaard de voor- en achtergevel van een woning in een dag verwijderd en vervangen. Dit betekende geen verhuis- en opslagkosten waardoor de **kosten van het project lager** uitvielen.

De behoefte aan adaptieve en verplaatsbare woningen en gebouwen groeit. Ze moeten op snelle en gemakkelijke wijze aanpasbaar zijn aan de wensen van dat moment en met een realistisch verdienmodel.

Doeke van Wieren (TWA-architecten) start met het betoog dat we het systeem moeten omdraaien en beginnen bij de vraag. Daarbij is het belangrijk dat betrokkenen bij een plan weten waar ze aan toe zijn. Bij veel vrijheid is samenwerking bij de ontwikkeling van de plannen noodzakelijk zodat een samenhangend beeld ontstaat. **Keuzevrijheid kan ingevuld worden door gebruik te maken van flexibele woonconcepten met een breed optiepakket**. Bewoners kunnen zelf in het systeem alle keuzen maken, tot in het kleinste detail en woningen die **voortdurend aangepast** kunnen worden aan de actuele wensen. Hiermee wordt de levensduur en duurzaamheid van de woning sterk verlengd. Woningdelen of zelfs hele woningen kunnen ook verplaatst worden, aangepast en opnieuw gebruikt.



EEN INNOVATIEF BOUWSYSTEEM VOOR EEN FLEXIBELE, DUURZAME WONING

We gaan verhuizen! Het liefst morgen al

Cees Kraaij en Peter Kramer van de Lodewijck Groep

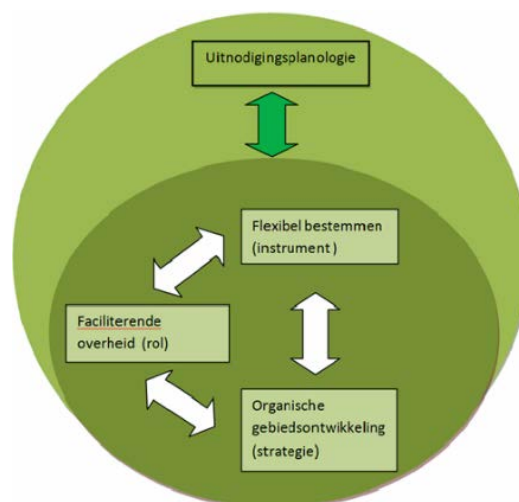
Cees Kraaij (Lodewijck Groep) geeft aan dat het woord **flexibiliteit** als een rode draad door de bijeenkomst van vanmiddag heen loopt. Wat werkt nu wel en wat werkt niet? Uit de praktijk komt naar voren dat het bij flexibel bestemmen belangrijk is om vooral te kijken naar wat een partij **niet** wil in een bestemmingsplan. **Al het overige moet mogelijk gemaakt worden** met (planologische) ruimte voor initiatiefnemers en overheid.

Een groot deel van de huidige nieuwbouw wordt gerealiseerd op basis van individuele wensen en de vraag van de toekomstige bewoners, vertelt **Peter Kramer (Lodewijck Groep)**. Dit sluit aan op de rolverandering van gemeenten: van een actieve rol bij de bouw van woningen naar **een meer faciliterende rol**. Bij het flexibel bestemmen ligt de nadruk op de voorfase. In deze fase wordt het belemmeringenpakket opgesteld. Door het hanteren van **uitnodigingsplanologie** worden partijen uitgenodigd aan te geven wat ze niet willen. En van daaruit wordt verder gedacht. Bij uitnodigingsplanologie gaat het om planologische ruimte waarbinnen de mogelijkheid bestaat tot het flexibel en stapsgewijs invullen van het project.

Een globaal bestemmingsplan hoeft geen verrassingen op te leveren als de **beleidskaders op orde** zijn. Het is daarbij belangrijk dat de vooraf gegeven vrijheid en mogelijkheden niet aan de achterkant weer dicht getimmerd worden.

Het lijkt tegenstrijdig maar een andere manier om ruimte en flexibiliteit te bieden is een conserverend bestemmingsplan. De procedure die elke nieuw initiatief dan moet doorlopen dient dan kort te zijn. Dit stelt eisen aan de gemeente die de doorlooptijd mede bepaalt. Mogelijke planschade kan tegengegaan worden als in een vroeg stadium beleidsvoornemens vastgesteld worden. Partijen kunnen dan niet zomaar meer een beroep doen op eventuele planschade.

Doordat het huidige instrumentarium knelt is een andere manier van planologie bedrijven nodig. **Flexibel bestemmen is een andere manier van denken**. Daag hierbij de provincie uit om kenbaar te maken wat ze niet wil en wat eventueel wel mogelijk is. Advies aan gemeenten is om voldoende momenten te organiseren om input bij betrokken partijen op te halen en in het begin al inzicht te geven in de mogelijke beperkingen. Dan weten partijen waar ze aan toe zijn.



LOSLATEN, ZONDER DE REGIE TE VERLIEZEN

Tot slot

Vanuit verschillende invalshoeken is in deze bijeenkomst gekeken naar de mogelijkheden in de bestaande en nieuwe woningvoorraad. Centraal daarbij stond flexibiliteit in de woning, het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Hoe kunnen we er samen voor zorgdragen dat bestaande en nieuwe woningen te allen tijde op de markt vraag aansluiten? Wij hebben u wat instrumenten gepresenteerd en hopen dat u hier inspiratie uit kunt halen.

Angela van Velden sluit de bijeenkomst af door alle sprekers en aanwezigen te bedanken voor hun aanwezigheid en bijdragen. Er kan teruggekeken worden op een inspirerende bijeenkomst. Laten we **samen optrekken** om in Tiel en de regio Rivierenland te **werken aan het wonen in nieuwe tijden**.

SAMEN ZOEKEN NAAR MOGELIJKHEDEN EN KANSEN VOOR TIEL EN DE REGIO