

Verslag van de stakeholdersbijeenkomst WSP d.d. 16 mei 2019

Opening door directeur-bestuurder Marieta Peek

Marieta heet iedereen van harte welkom en vertelt dat de bijeenkomst als doel heeft om met onze stakeholders op een prettige en kritische wijze in gesprek te gaan over de keuzes die gemaakt moeten worden ten aanzien van de uitdagende opgaven op volkshuisvestelijk gebied.

Het programma door gespreksleider Sander Reith

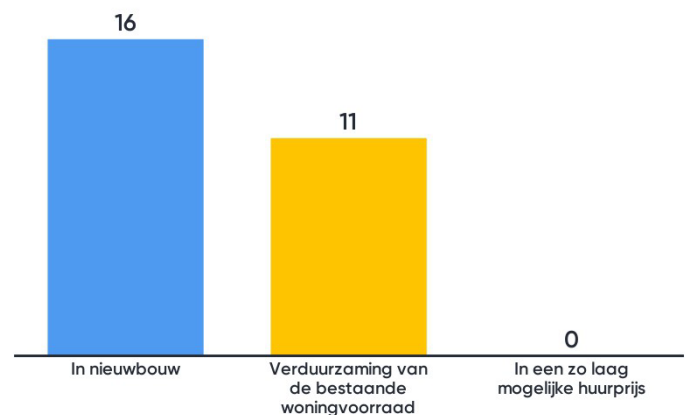
WSP heeft een filmpje laten maken waarin kort wordt getoond wie we zijn, wat we doen en de dilemma's en keuzes waar we voor staan zichtbaar worden. Graag gaan we hierover in gesprek. Ook zijn er een aantal stellingen waarop gestemd kan worden.

Als eerste reactie vanuit de aanwezigen op het filmpje: "De verschillende keuzes zijn als een puzzel die we samen moeten leggen."

Stelling 1: Waarin moet WSP investeren?

Een reden om voor verduurzaming te kiezen: De steeds hogere energiekosten. Hiermee blijven de woonlasten toch betaalbaar.

Een reden om voor nieuwbouw te kiezen: Om jongeren een kans te geven op de woningmarkt, zodat ze niet naar een andere regio hoeven vanwege het enorme tekort aan woningen.



Presentatie door manager Vastgoed Bram Born

Bram vertelt over de dilemma's die spelen binnen de projecten van vastgoed. We kunnen de euro maar één keer uitgeven. Moeten er misschien keuzes gemaakt worden tussen nieuwbouw en onderhoud/ verduurzaming? Er is nu een opeenstapeling van prijsstijgingen.

De stichtingskosten bij nieuwbouw bestaan uit een basis grondprijs, bouwkosten en kosten van adviseurs.

Tot 4 jaar geleden	Nu
Stichtingskosten € 150.000-160.000	<ul style="list-style-type: none"> - Grondprijs gestegen met ca. € 7.500 ex btw - Hogere bouwkosten 30% - CO2-neutraal bouwen + € 25.000 - Hoge eisen beeldkwaliteitsplan + € 2.500-€5.000 - Stichtingskosten nu: boven € 200.000

WSP heeft ook een opgave voor verduurzaming. Vanuit het klimaatakkoord is de doelstelling dat corporatiewoningen in 2050 energieneutraal zijn. WSP ziet het belang, maar ook dat dit veel geld kost. De stichtingskosten per woning in Rimpeler komen al op € 215.000. Het gaat om sociale woningbouw. Is dit nog maatschappelijk verantwoord?



Is deze beeldkwaliteit goed genoeg?



Beeldkwaliteit Rimpeler bij meer dan 4 rijwoningen onderbroken



Klaas Friso Hof: geen NOM-woning, wel beeldkwaliteit en zonnepanelen.



Of bouwen we geen Nul-Op-de-Meter (NOM) woning?
Dus geen zonnepanelen, waardoor de energielasten van de warmtepomp door de huurder zelf betaald moet worden en de woonlasten hoger worden.

De woningen alleen laten voldoen aan het huidige bouwbesluit? Dit bespaart ongeveer € 15.000 per woning.

Wel NOM en hoge beeldkwaliteit, maar een lagere grondprijs?

Het inpakken en isoleren van een woning kost minimaal € 70.000, maar loopt al snel op naar € 100.000 per woning. Is dat maatschappelijk verantwoord?

Of kiezen we voor low profile? Laten we installaties zitten en isoleren we alleen voor ongeveer € 20.000 per woning?

Vraag aan de zaal: Wat valt u op?

- Het ambitieniveau van WSP is tot op heden hoog, qua nieuwbouw en bestaande bouw. Uiteraard moet je aan de norm voldoen, maar niet hoger. Er zijn keuzes die worden opgelegd, maar het ambitieniveau zou lager kunnen. Doe niet alles nu, maar schakel later op, (bijvoorbeeld nu geen NOM).
- Wel oppassen voor kapitaalvernietiging.
- Oppassen voor over-isoleren.
- Isoleren van bestaande bouw is comfort toevoegen en energiebesparing.
- Waarom voert WSP geen actieve grondpolitiek? Of lagere grondprijzen van de gemeente? Er liggen afspraken met de gemeente over het percentage te bouwen sociale huurwoningen bij beschikbare grond. Dat is een zekerheid. Zelf grond aankopen waar al een bouwbestemming op ligt is te duur, in Rimpeler zijn grondprijzen enorm opgestuwd. Ligt er geen bouwbestemming op dan is een investering te onzeker. Dat maakt een eigen grondpolitiek lastig, al sluiten we dit niet uit.
Gemeente: het simpel lijkt, lagere grondprijzen. Maar de gemeenschap legt er nog veel geld bij. Ook is zijn advies: geen grondposities innemen. Een optie op grond is als roulette spelen. De gemeente is van mening dat de gesprekken goed genoeg gevoerd worden, refererend aan het gerealiseerde project aan de Van Damstraat en de te realiseren projecten Matchpoint (deel sociale huur) en Wallenbergstraat (sociale huur). De gemeente en WSP komen er goed uit.
- De beeldkwaliteit vindt de gemeente belangrijk maar een punt van overweging. Hier kunnen we samen naar kijken. Daar zou ruimte en flexibiliteit moeten zitten.
Opmerkingen uit de zaal: Beeldkwaliteit heeft ook te maken met smaak. Je kunt het maar één keer goed doen. Het staat er wel voor de toekomst.

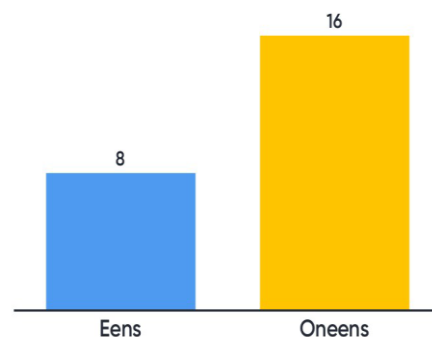
Bram vertelt dat de woningen op Matchpoint conceptbouw worden. Woningen die in de fabriek gefabriceerd zijn en ter plaatse in circa 3 maanden tijd worden gemonteerd. Dit werkt kostenbesparend, de ontwikkeling van conceptbouw is snel gegaan.

Opmerking uit de zaal: Ook bij conceptbouw is het mogelijk om qua beeldkwaliteit de lengte uit de gevel te halen, zodat er variatie in de bouw komt.

Stelling 2: De wachttijden voor een huurwoning zijn lang. Rimpeler is daarom voor reguliere woningzoekenden en niet voor urgenten of bijzondere doelgroepen.

Reacties:

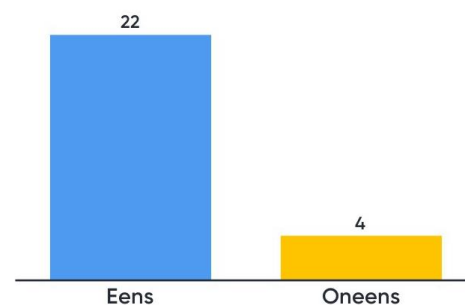
- We willen een sociaal gezonde wijk. Dat betekent gemixte doelgroepen, de verdeling in alle gevallen zo goed mogelijk.
- Voor mensen met een beperking is het al zo moeilijk, zij maken onderdeel uit van de samenleving.
- De jeugd moet tegenwoordig al zo lang wachten. Ook zij moeten de kans krijgen om betaalbaar te wonen in Rimpeler. De lange wachttijden door 'verdringing' geven al veel onvrede. De huurdersorganisatie krijgt daarover veel signalen.
- Jongeren vertrekken naar andere gemeenten/regio's.



Stelling 3: Wij moeten met name goedkope, kleine appartementen bouwen.

Reacties:

- Is dat wat we nodig hebben voor de toekomst?
- Kunnen we geen tijdelijke woningen bouwen? Bijvoorbeeld op het industrieterrein? Op Keizerswoert is dit niet passend vanwege zware industrie en de regelgeving. Er wordt wel over nagedacht, maar er zijn momenteel geen passende leegstaande gebouwen. Voorheen de Sligro is wellicht geschikt voor kleine appartementen of tijdelijke woningen, maar dit is in eigendom van particulieren met een eigen belang.

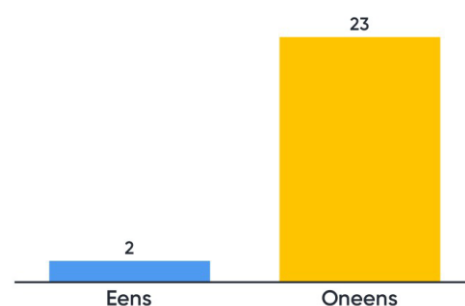


Bram Born: WSP bouwt de komende tijd veel beneden/bovenwoningen voor 1 en 2 personen met een dorpse uitstraling, maar ook een mix van (grondgebonden) levensloopbestendige woningen.

Stelling 4: Een nul-op-de-meter-woning is duur om te bouwen. Deze woningen zijn dus niet bereikbaar voor lage inkomens. Zij kunnen in de oudere wijken terecht.

Reacties:

- Er moet toch passend worden toegewezen dus naar inkomen.
- Het gaat om de totale woonlasten. Bij NOM lage energielasten en bij bestaande bouw met een dunne schil hogere energielasten.
- Mensen draaien wel zelf aan de knoppen qua energie en kiezen zelf voor een trui of een T-shirt.



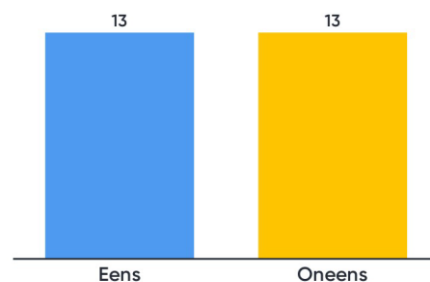
Opgemerkt wordt dat de bebo-woningen onder de laagste aftoppingsgrens blijven en daardoor betaalbaar voor de lagere inkomens. De levensloopbestendige woningen zijn voor de wat hogere inkomens.

Stelling 5: De gemeente moet meer inspelen op duurzaamheid in Rimpeler. Het beeldkwaliteitsplan moet daarom worden losgelaten.

Gemeente: Rimpeler wordt de meest duurzame wijk die mogelijk is, 20 NOM-woningen en de rest is zeer energiezuinig, zonder de beeldkwaliteit los te laten.

Overige reacties:

- Meer kijken naar toekomstbestendigheid. Dit gaat verder dan alleen wonen. Heeft ook te maken met parkeren, mobiliteit, groen.
- Regelgeving beeldkwaliteit moet misschien wat soepeler. Niet zo star aan vasthouden.
- Beeldkwaliteit schuift in de loop van de tijd. Lelijk wordt mooi.
- Wij zijn in Putten ook wel verwend. Iedereen wil een mooi plekje met een tuin
- Beeldkwaliteit is belangrijk. Een uitgangspunt voor conceptbouw zou moeten zijn: Kan ik beeldkwaliteit creëren met conceptbouw. Het plaatje moet kloppen. Misschien een basisnorm vaststellen?



Marieta Peek:

Mooi einde van de discussie over de stellingen die bewust zwart-wit zijn neergezet. De reacties lijken soms in tegenstelling met elkaar, maar door het gesprek is duidelijk dat verbinding mogelijk is. De praktijkvoorbeelden van Rimpeler maken duidelijk dat we met elkaar vooraf een visie willen vormen over (beeld)kwaliteit en duurzaamheid van een nieuwe wijk. Putten is een prachtig dorp en dat willen we graag blijven.

Sander Reith: Wat blijft nog onderbelicht?

Belangrijk om te noemen is dat deze middag een onderdeel is van het proces in afstemming en samenwerking met elkaar wat reeds loopt en vooral moet worden vervolgd.

Reacties:

- Belangrijk is te kijken of er op buurtniveau dingen te delen zijn door de bewoners. Een tuin, een ontmoetingskamer e.d. en dit te faciliteren. Creatief zijn om verbinding tussen mensen in de wijk te creëren en dit breed op te pakken.
- Wat nog gemist wordt zijn de alternatieve woonvormen. Bijvoorbeeld het wonen van oud en jong bij elkaar om vereenzaming te voorkomen.
- Niet vergeten de huurder mee te nemen in het proces van afkoppeling van het gas. We moeten helpen het voordeel van de energiebesparing ook in het gedrag mee te nemen.
- We zitten vooraan in een grote ontwikkeling en het is niet te voorspellen hoe het er over 10 jaar uitziet. Ook in de koopsector is nog veel te doen. Het is een organisch proces qua toepassingen en ontwikkelingen in de techniek.

Afronding Marieta Peek

Marieta vindt de middag zeer geslaagd en bedankt een ieder voor haar/zijn bijdrage hierin. We hebben met elkaar veel informatie gedeeld en meningen uitgewisseld en op die manier een goed gesprek gevoerd over de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van sociale woningbouw. We hebben stilgestaan bij de dilemma's die daarbij spelen en we hebben ook de kwetsbaarheid daarbij met elkaar durven benoemen. Het traject van bewustwording is essentieel. We moeten nu eenmaal keuzes maken, niet alles kan. Die keuzes maken we niet alleen maar met elkaar en met respect voor elkaars belangen. Zo draagt iedereen bij aan goed en betaalbaar wonen in Putten.

We continueren onze reeds ingezette koers, blijven dilemma's delen om samen met u weloverwogen keuzes te maken. Deze middag leverde daartoe een waardevolle bijdrage. Op naar een goed vervolg!