



Aan de raadsfractie VVD

Uw brief van 17 december 2011	Uw kenmerk Raadsvraag S-124	Ons kenmerk 12uit02966	Datum 30 januari 2012	Verzonden d.d. 22 FEB. 2012
Onderwerp: Vraaggericht bouwen en woonlasten		Behandeld door E.J.C. Goossen	Telefoonnummer (0481) 362300	Bijlage(n) geen

Geachte fractie van de VVD,

Op 17 december stelde uw raadslid, wijlen mevr. I. Giesen, namens de VVD-raadsfractie de volgende vraag: *Hoe geeft het College invulling aan vraaggericht bouwen versus woonlasten?*

In deze brief vindt u onze schriftelijke reactie op deze vraag.

1. Vraaggericht bouwen

In zowel het collegeprogramma als in de Woonvisie neemt vraaggericht bouwen een belangrijke plek in. Daarom bevat het programmacontract Wonen diverse speerpunten om de flexibiliteit van woning en directe woonomgeving te vergroten. In samenhang daarmee bevat het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie (onder het kopje leefbaarheid) diverse acties om de keuzevrijheid van woonconsumenten te bevorderen.

Eén van deze acties behelst de notitie 'Collectief particulier opdrachtgeverschap'. Dit operationele beleid stelden we vast op 1 november 2011. Hiermee hebben we een gemeentelijke visie op CPO, met een aantal acties om de belangstelling voor CPO binnen onze gemeentegrenzen te onderzoeken en eventueel te faciliteren.

CPO is slechts één methode om vraaggericht te bouwen. Er bestaan talloze invullingen van het begrip. De huidige woningmarkt vraagt om zorgvuldige afstemming van vraag en aanbod. De krapte verdwijnt uit de markt waardoor kopers het meer en meer voor het zeggen krijgen. Het is voor alle betrokken partijen op de woningmarkt dus belangrijk dat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Lukt dit niet, dan is er risico op overaanbod in bepaalde segmenten en/of woonmilieus.

Afstemmen nieuwbouwprogramma op woningbehoefte

Kwantitatief baseren we ons voor ons nieuwbouwprogramma al jaren op beschikbare gegevens en prognoses over de woningbehoefte en bevolkingsontwikkeling. We stemmen onze nieuwbouwopgaven hier zoveel mogelijk op af. Hetzelfde geldt voor herstructureringsopgaven.

De kwalitatieve afstemming van vraag en aanbod geven we gemeentelijk verder vorm aan de hand van de volgende speerpunten:



Vergroten van flexibiliteit van woning en woonomgeving

We doen onderzoek naar flexibiliteit van de woning. Bij nieuwbouw stellen we al eisen aan minimale oppervlakte en beukmaat. In oktober 2010 stelde de raad voor alle nieuwbouwwoningen criteria voor levensloopgeschikt bouwen vast. Hiermee waarborgen we meer flexibiliteit en toekomstwaarde van nieuwe woningen. In 2012 onderzoeken we andere mogelijkheden en maatregelen om de flexibiliteit van woning én woonomgeving te vergroten.

Meer invloed en keuzevrijheid voor de woonconsument

Er zijn verschillende vormen van vraaggericht bouwen. Van individuele bouw waarbij de consument alles zelf bepaalt tot aan consumentgerichte bouw door een ontwikkelaar waarin de consument slechts keuzevrijheid uit een aantal opties (bijvoorbeeld voor de keuken en badkamer) heeft. Er zijn vele mogelijkheden om specifieke ruimte te bieden voor de woonwens van de consument. We proberen bouwers te 'verleiden' om de consument meer invloed te geven op het ontwerp van hun woning. Daarnaast worden in verschillende projecten vrije kavels uitgegeven. En faciliteren we waar mogelijk collectief particulier opdrachtgeverschap.

Onze rol als gemeente zit dus vooral in het zoeken van samenwerking. We proberen vraag en aanbod zoveel mogelijk bij elkaar te brengen. Voor de werkelijke uitvoering staan de bouwers aan het roer.

Regionale samenwerking

Daarnaast spannen we ons in voor de uitvoering van de stadsregionale Verstedelijkingsvisie, die in 2011 is vastgesteld. In de bestuursovereenkomsten leggen we de afspraken hiertoe vast. Acties waarvoor de Stadsregio het initiatief neemt zijn onder andere verdere uitwerking van de woonlastenbenadering, vraaggericht bouwen, betaalbaarheid en (beter) monitoren van de woningmarkt.

Een eerste maatregel in 2012 waaraan Overbetuwe deelneemt, is een regionale en subregionale oversampling van WoON2012, een landelijk woningbehoeftenonderzoek. Met deze input proberen we een actueler en scherper zicht te krijgen op de kwalitatieve woningvraag in onze gemeente.

2. Woonlasten

Energielasten vormen een steeds groter deel van de woonlasten. Wat betreft de woningbouw valt de grootste energiebesparing te behalen in de bestaande voorraad. Het streven is om bij herstructurerings- en renovatieprojecten het energieverbruik van een woning te verbeteren. We maken daarover afspraken met de corporaties en zetten een stimuleringsprogramma op voor particulieren (informatie en advies). Via een provinciale subsidie verlenen we huiseigenaren, onder bepaalde voorwaarden, ook in 2012 subsidie voor woningisolatie. Daarnaast voert de provincie een woonlastenpilot uit, waaruit moet blijken of een woonlastenbenadering een alternatief biedt voor de traditionele huur- of kooprijzen.

De Stadsregio werkt momenteel aan een opvolger voor het DuurzaamBouwen convenant uit 2000: een convenant GPR. Dit is een instrument waarbij de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers wordt uitgedrukt. Die thema's zijn: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. We streven naar een regionaal ambitieniveau. Voordeel van het instrument GPR is dat we inzichtelijk kunnen maken wat bepaalde duurzaamheidsmaatregelen betekenen voor de portemonnee van de consument. Hoe lang het duurt om de investeringen terug te verdienen en wat het aan besparing oplevert.



In de Prestatieafspraken 2011-2015 met de corporaties vormen woonlasten ook een belangrijk thema. Woningcorporatie Vivare werkt bijvoorbeeld aan een onderzoek om te sturen op woonlasten in plaats van op huur en deelt de resultaten met de gemeente en andere corporaties binnen de gemeentegrenzen. Aan de hand hiervan worden gezamenlijk vervolgstappen vormgegeven.

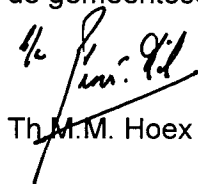
3. Concluderend

Zowel vraaggericht bouwen als woonlasten zijn actuele en relevante thema's. Het zijn ook thema's waarin we als gemeente afhankelijk zijn van de samenwerking met en inspanningen van veel andere partijen. In 2012 organiseren we daarom een 'woonforum' met verschillende lokaal betrokken partijen over het thema vraaggericht bouwen. Doel van deze bijeenkomst is om samen kansen en mogelijkheden te benoemen om vraaggericht bouwen meer handen en voeten te geven. Hierbij zullen we ook de raadsleden betrekken.

Wij vertrouwen erop hiermee uw vraag te hebben beantwoord.

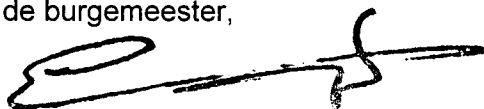
Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,



Th. M.M. Hoex

de burgemeester,



E. Tuijnman

Afschriften:
Bestuurlijke zaken
Griffie