

- A. Visie op wonen in 2025 e.v.
- B. Maatregelen **nav** de crisis op de woningmarkt

= Niet meer en niet minder dan aanzet tot discussie
= Niet dé oplossing, maar een breed gedragen route

A. Visie op wonen in 2025 e.v.

- * duurzaam bouwen
- * ruimte voor eigen invulling wonen inclusief omgeving
- * doorstroming tbv leefbaarheid
- * ruimte/ voorzieningen voor sociaal duurzaam samenleven

CDA-doelen voor discussie:

1. raadsbreed durven denken over gewenste woningtype-verdeling in 2025 en verder
 - > weten wat straks nodig is
2. aanzetten geven tot gerichte maatregelen
 - > wat wel/ niet stimuleren
 - > uitgaan van herbenutting bestaande voorraad > wat is daarvoor nodig?
3. draagvlak toetsen voor aanscherping eis duurzame bouw tot bouwen voor lage kosten = duurzaam betaalbaar
4. eis aan nieuwbouw: flexibele indeling
 - > eisen stellen voor welke doelgroepen/ woningtypen/ koop en huur?
5. werken aan intrinsiek sociale wijken

Wat is nodig?

- * doelgroepen gericht bouwen > vraagontwikkeling is leidend
 - > subgroep 'jongeren' groeit niet meer
 - > subgroep 'gezinnen' daalt. Stroom 'Baby-boom-huizen' komt er aan!
 - > subgroepen 'alleengaanden' en 'jongouderen (medioren)' groeien nog iets
 - > subgroep 'oudere ouderen (senioren)' groeit flink!

STELLING 1: er zijn ruim voldoende gezinswoningen; mismatch dreigt

- * focus op bestaand bestand gezinswoningen: óf ombouwen óf aantrekkelijk voor starters (lage kosten)

STELLING 2: nieuwbouw zonder actie op bestaand leidt tot onverkoopbaar bestaand aanbod

ofwel: aanpassen bestaande voorraad tbv andere doelgroepen geeft ruimte voor nieuwbouw (gezinswoningen)

- * heel veel aangepaste woningen nodig mn. voor 75 plussers
 - ! ruimte voor nieuwe woonvormen gericht op ouderen en zorgtoegankelijk

- * bouwen op de juiste plek
 - Ouderen willen dichtbij zorg e.a. voorzieningen
 - Ontwikkelen bedrijven(terrein) > woningen beschikbaar
 - > Visie per woonkern >> burger betrekken!

STELLING 3: Toekomst = zorg én voorzieningen naar de burger

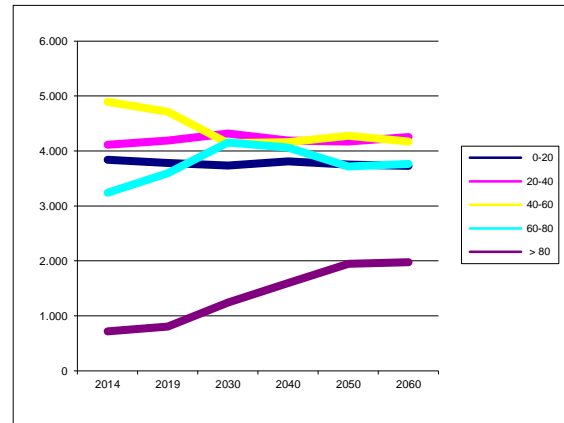
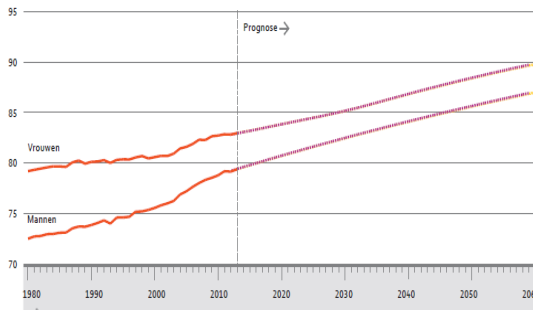
- * flexibel (nieuw)bouwen > tegen geringe kosten indeling aan te passen aan andere doelgroep

- * gemeenschapsgeld/ subsidie inzetten voor:
 - passiefbouw igv nieuwbouw
 - igv lage/ verlaagde woonlasten (starters)
 - ombouw bestaand tbv groeiende doelgroep

- * intrinsiek sociale wijken
 - Ruimte voor eigen initiatief
 - Publieke ruimte / ontmoetingsplekken
 - Doorstroomwoningen
 - Wijkbudget / kansenpot
 - Zorgtoegankelijk



3.2.1 Periode-levensverwachting bij geboorte: waarneming, prognose 2012-2060 en prognose 2013-2060



B. Maatregelen nav de crisis op de woningmarkt

Beoogde effecten zijn leidend

1. vlot trekken ingezakte koop/verkoop
2. (ook in toekomst) flexibel kunnen anticiperen op marktontwikkelingen

Wat is nodig?

flexibel inzetbare set maatregelen om schommelingen in vraag en aanbod af te kunnen vlakken
> meerdere uitgewerkte maatregelen paraat; snel in te zetten naar behoefte

Mogelijkheden:

- * Starterslening (max. bouwbedrag, max. bijdrage)
 - > variabel inzetbaar obv woningtype, (lage)kosteneis, bestaande bouw / nieuwbouw
 - > doorstartersregeling (verkoop aan starter geeft recht op SVN-lening tbv eigen woning)
- * Ontkoppeling grond <> woning
 - > erfpacht e.a.
 - > SVN-grondregeling
- * Grond-/ kavelprijs
 - > conjunctuurafhankelijk
 - > differentiatie naar woonkern
- * Grond aanbieden onder regime van overdrachtsbelasting (6%) ipv BTW (21%)
 - > eisen: moet vóór verlenen omgevingsvergunning en bouwrijp maken
- * Verkoopgarantie, (deels) uitgestelde betaling, of laag rentende lening bij verkoop aan starter
- *
- *