Adviesraad Sociaal Domein
Stichtse Vecht
p/a Karel Doormanweg 17
3621 JV BREUKELEN
Tel.: 06-22419481
adviesraadsmeetsstichtsevecht
@gmail.com

Gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1212
3600 BE Maarssen
Per mail: info@stichtsevecht.nl

cc. Alies Bakker: alies.bakker@stichtsevecht.nl
Jacqueline Schmitz: jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl
Dennis Boekhout: dennis.boekhout@stichtsevecht.nl

Stichtse Vecht, 18 maart 2019
Ref.nr.: 1901803ADVIESLAS
Onderwerp: Advies op de nota Actualisatie Woonvisie 2017-2022 (2028)

Geacht college,

In uw schrijven van 18 februari jl. heeft u de Adviesraad Sociaal Domein Stichtse Vecht (verder de Adviesraad) gevraagd te reageren op de nota Actualisatie Woonvisie 2017-2022. De Adviesraad heeft op 29 januari jl. in haar advies, 192901 ADVIESRAADLAS Ongevraagd advies concept Actualisatie Woonvisie 2017-2022, al verwezen naar eerder gegeven adviezen. De Adviesraad is verheugd dat u hieruit al aanbevelingen in de nota hebt meegenomen. De nota is een verbetering vergeleken met de eerder verschenen concept Woonvisie 2017-2022 een aangescherpt woonbeleid wordt een stap in de richting gezet van meer betaalbare- en beschikbare woningen voor de diverse doelgroepen. De nota behoort een integrale visie te geven op de woningsituatie in Stichtse Vecht. De Adviesraad heeft de input verwerkt van de samenwerkende netwerkgroepen, zoals de Seniorenraad, het Platform Gehandicapten Stichtse Vecht en MOL (Stichting Maarssens Overleg Leefklimaat).

De Adviesraad adviseert dat na de vaststelling van de nota "op korte termijn" er een uitvoerings-programma komt, met een analyse van het woonbeleid 2016-2018, om de genoemde ambities concreet te maken met als doel de wachttijd zo snel mogelijk naar een aanvaardbaar niveau te brengen.

Voldoende woningaanbod: Sociale en middenhuur/ koopwoningen
Het college zet in op minimaal 30% sociale huur-, 10% betaalbare koop- en 20% middenhuur-woningen. Vanaf 2016 heeft er relatief weinig nieuwbouw voor verhuur plaatsgevonden in Stichtse Vecht. Zie bijlage. In het kader van de doorstroming, scheef wonen, adviseert de Adviesraad het genoemde percentage van 20% middenhuurwoningen te verhogen naar 30%. Ook adviseert de Adviesraad een verankering/ borging in het uitvoeringsprogramma op te nemen, waarin de ambitie van het college cijfermatig over meer jaren, tot 2018, wordt aangegeven, waardoor er inzicht komt waar, wanneer en voor welke doelgroep er gebouwd gaat worden. En kan het college via de huisvestingsverordening en de woonruimteverdeling ook

voor de inwoners met een lichamelijke-, psychische-, psychosociale en/of financiële beperking, voldoende voorraad woonruimte garanderen?

Woningen voor de regio
Binnen het U16 samenwerkingsverband is afgesproken om, op basis van het wederkerigheidsprincipe, 800 woningen voor de regio binnen Stichtse Vecht te bouwen. De Adviesraad maakt zich zorgen over de onderbouwing van de hoeveelheid toegewezen/afgesproken woningen, door het ruimtebeslag (m²) grondoppervlak benodigd om deze te bouwen, kan verdringing ontstaan, waarbij de oplossing van de wachttijdproblematiek verder uit zicht raakt. De Adviesraad adviseert kernbinding in te zetten om diverse woonkernen de mogelijkheid te bieden woningen met voorrang aan (jonge)inwoners aan te bieden om deze te behouden voor Stichtse Vecht. Met andere woorden een Zorgcentrum 't Kampje te Loenen aan de Vecht constructie. Tevens adviseert de Adviesraad met de demografische ruimtelijke gevolgen van bijvoorbeeld de vergrijzing met uitstroom van ouderen uit de woningmarkt, de bevolkingskrimp, etc. binnen de woonkernen rekening te houden.

Bouwen voor leegstand
Een planning tot 2028 is een te korte termijnplanning in relatie tot de demografische ontwikkelingen. In Maarssenbroek zal in 2028 ongeveer 45% van de bewoners, 10.350 inwoners, 65 jaar of ouder zijn en vanaf 2035 zal het aantal babyboomers drastisch verminderen door sterfte. Daardoor komen veel (koop)woningen vrij met de vraag of hier voldoende gegadigden voor zullen zijn. Dit betekent een kans op leegstand en dit zal hetzelfde voor andere woonkernen gelden. Het begrip bouwen voor groei klinkt bekend, maar als buurtgemeenten dat ook doen dreigt de woningmarkt te ontsporen en ontstaat een overkill aan woningen. De Adviesraad heeft twijfels over het door Companen aangegeven percentage van 11% ouder dan 75 jaar vanaf 2030, want dit zal volgens het CBS ongeveer 17% zijn. **Zie bijlage**. Om over een lange termijnvisie tot 2040 dan maar niet te spreken!

Leefbaarheid
Uit onderzoek blijkt dat er totaal 2.513 woningen in 2028 in Maarssenbroek bijgebouwd zouden zijn en deze woonkern zal groeien van 23.000 naar 27.000 inwoners. Gezien de demografische ontwikkelingen in combinatie met uitbreiding van het woningcontigent zal de bevolkingspopulatie navenant toenemen in Maarssenbroek. Dit betekent dat er nu al maatregelen genomen moeten worden voor de leefbaarheid: planning van zorg, welzijn, scholen en de bereikbaarheid (verkeer- en vervoersplan). De Adviesraad heeft in haar adviezen al de noodzaak aangegeven van laagdrempelige ontmoetingsplekken, zoals Buurt/ Wijkcentra, om te streven naar een optimaal leefklimaat in alle woonkernen. De Adviesraad mist deze visie in de nota.

Wonen met zorg voor ouderen
Er is een toename van het aantal kwetsbare inwoners met een verminderde zelfredzaamheid. Op dit moment ziet de Adviesraad onvoldoende aanbod voor deze groep in zowel de huur- als koopappartementen. Door de woningcorporaties is aangegeven dat er een hiaat is in beschermde woonvormen met zorg voor bijvoorbeeld ouderen met dementie. Terwijl er voor de groep middeninkomens er nauwelijks aanbod in geschikte woonvormen is en bij de ouderen gaat het in dit kader over ouderen in de wijken. De Adviesraad wijst hierbij op de volgende aandachtspunten: een veilige omgeving, aanpassingen in de fysieke ruimte, het stimuleren van de mogelijkheden tot sociaal contact en opbouwen van sociale netwerken, de nabijheid van hulp en ondersteuning, domotica en een plan voor de combinatie wonen-zorg-welzijn. De Adviesraad geeft hiermee aan dat de nota méér is dan huizen bouwen of levensbestendig maken.

Het impliceert echter het ontwikkelen van een integrale visie op wonen met zorg dicht bij huis

in de eigen woonkern, waar ook geheel andere partijen bij betrokken zijn. Dit betreft jongeren en ouderen, kwetsbaar, met of zonder een handicap, met de noodzaak van beschermd wonen, etc. De Adviesraad mist dit in de nota en verwijst in dit kader naar andere beleidsnota's zoals de Nota Ouderen, het Verkeer- en Vervoersbeleid, het Minimabeleid en het Positief Gezondheidsbeleid. Eerdergenoemde aandachtspunten dienen prominent, net als het formuleren van een integrale visie over wonen-zorg-welzijn, in het uitvoeringsplan te worden meegenomen.

Beschermd en begeleid wonen
De Adviesraad heeft in haar advies, 180607ADVIESLAS Ongevraagd advies creëren van laagdrempelige ontmoetings cq Buurt Wijkcentra in alle woonkernen, al aangegeven dat er in alle woonkernen voldoende woonruimte en (professionele)begeleiding noodzakelijk is voor mensen die beschermd en begeleid wonen. In het uitvoeringsplan zal volgens de Adviesraad duidelijk een verbinding moeten komen met de visie welke in U16 verband gemaakt/afgesproken is.

Ruimte voor nieuwe woonconcepten.
De opgesomde mogelijkheden van nieuwe woonvormen en het onderzoeken naar de mogelijkheden tot realisatie daarvan wordt door de Adviesraad als noodzaak gezien. Met name het idee van hofjes, noodwoningen of woonwagens is interessant evenals doorstroom-woningen of flex/aanleunwoningen dicht bij een welzijn- of zorgcentrum als tijdelijke opvang. Van belang is dat dit door de woningcorporaties en projectontwikkelaars slagvaardig en op korte termijn, in goede samenwerking en afstemming met het college, wordt opgepakt.

Ten slotte
De bestuurlijke boete is een sterk middel om woonfraude tegen te gaan en een "lik op stuk beleid" te voeren tegen overtreders. De strenge aanpak van woonfraude rechtvaardigt dat bij het voorraadbeleid, overal waar een vergunning is vereist, een bestuurlijke boete kan worden opgelegd als niet aan de vergunningplicht is voldaan. De Adviesraad mist deze bestuurlijke boete in de nota en eveneens de nieuwe inzichten met betrekking tot de woongarantie-regelingen, de startersleningen, het woningbouwfonds, buiten de rode contouren bouwen, etc.

In oktober jl. werd in de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin het kabinet wordt gevraagd een plan te maken dat moet leiden tot nul huisuitzettingen. Het aantal huisuitzettingen in Stichtse Vecht is erg klein, maar toch adviseert de Adviesraad om in de nota expliciet op te nemen dat, vooruitlopend op landelijk beleid, in Stichtse Vecht geen inwoners meer wegens schulden hun woning uitgezet worden.

Wij gaan ervan uit dat u dit advies zult opnemen in het Raadsinformatiesysteem en zien een reactie op dit advies met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Namens de Adviesraad Sociaal Domein Stichtse Vecht,

[redacted]

[redacted]
Vicevoorzitter

Bijlagen: 192901 ADVIESRAADLAS Ongevraagd advies concept Actualisatie Woonvisie 2017-2022, 180607ADVIESLAS Ongevraagd advies creëren van laagdrempelige ontmoetings cq Buurt Wijkcentra in alle woonkernen en bijlage Samenvatting stand van zaken 'wonen in Stichtse Vecht' raadsconferentie 7 november jl. etc.