



Gemeente Nieuwegein (is via mail toegestuurd)

t.a.v. mevr. Irma van den Heuvel

mevr. Dionne Baaré

Postbus 1

3430 AA Nieuwegein

Wmo-raad Nieuwegein

Contactpersoon	Kitty de Ronde
Telefoon	06-29065833
Datum	24 april 2016
Onderwerp	1 ^e reactie voorontwerp Programma Woonwijs (april 2016)

Geachte mevr. van den Heuvel en mevr. Baaré,

Tijdens een vooroverleg dd. 29 maart 11.00 uur, waarbij tevens dhr. Chris Versluijs aanwezig was, èn uw presentatie in de Wmo-raadsvergadering dd. 14 april, is een uitgebreide toelichting gegeven op de nota Programma Woonwijs.

Aan de Wmo is door U het verzoek gedaan zo snel mogelijk, te weten uiterlijk 27 april, een eerste reactie te geven op de conceptversie van het Programma Woonwijs.

Vrijdagochtend 22 april heeft een 6-tal materiedeskundigen van de Wmo-raad zich over het programma gebogen. Gemakshalve, i.v.m. de geringe tijd, is besloten om de verslaglegging van die bespreking zonder meer naar jullie te mailen. De voorzitter van de Wmo-raad en daarmee de overige raadsleden worden in cc geïnformeerd.

Allereerst constateerden we dat er sprake is van een zeer gedegen document, over de volle breedte als uitwerking van de Woonvisie 2015.

Hieronder volgen puntsgewijs de onderwerpen die door ons werden besproken en aan u worden voorgelegd.

1 Noodzaak evenwichtige opbouw op wijkniveau

De concentratie van zorgvragers binnen woon/zorgzones creëert een dilemma omdat juist andere doelgroepen de sociale samenhang zullen moeten oppakken.

Binnen de nota lijkt de doelgroep 'Jeugd' weinig uitgewerkt. Dit geldt eveneens voor de groep volwassenen met een zorgvraag, die nog niet tot de ouderen gerekend worden.

Als andere doelgroepen de sociale samenhang kunnen oppakken is er sprake van een win-win situatie. De ene groep krijgt namelijk de zorg terwijl de andere groep dit als maatschappelijk relevante activiteit uitvoert en ervaart.

Bladnummer 2/2

Kenmerk

Onderwerp Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.

De meer draagkrachtigen blijken vaak een duidelijke rol te spelen binnen de sociale samenhang van de wijk. Het van overheidswege gestimuleerde saneren van scheefhuur kan tot gevolg hebben dat deze sociale cohesie verstoord wordt.

Bijvoorbeeld:

De transformatie van kantoren voor starters is wenselijk. Er is echter pas sprake is van een inclusief woonbeleid indien senioren of zorgvragers, -er is doorgaans sprake van een drempelloze toegang-, in aanmerking komen voor deze woningen.

Zorgleverancier Philadelphia stimuleert menging van doelgroepen; mensen met een beperking doen een huishoudelijke klus voor studenten, daar waar studenten, in ruil, boodschappen/ de tuin/klussen etc. kunnen doen voor de ouderen. 'Gemengd wonen' geeft de jongere doelgroep erkenning, structuur, stimulans.

2 Percentages koppelen aan onderliggende kwantitatieve gegevens

In de nota worden veel percentages genoemd, die weinig zeggen indien de onderliggende cijfers er niet bijstaan. Ons verzoek is de aantallen toe te voegen.

3 Vreeswijk

In de nota is sprake van een disbalans van zorgvoorzieningen, Noord t.o.v. Zuid.

Specifiek voor de wijk Vreeswijk, niet als wijk genoemd in deze nota, geldt dat er een forse afstand bestaat tot het steunpunt Buurtplein Zuid. Toch wonen er nu al 731 ouderen in een knusse samenleving met een sterke sociale samenhang. De SWOT-analyse van Vreeswijk zou concreter benoemd kunnen worden.

Aanvulling dd. 27 april 2016:

Het grootste aantal ouderen woont in de wijken:

1. Galecop,	1645 65 plussers inclusief 639 75 plussers
2. (Hoog)Zandveld Lekboulevard	1492 65 plussers inclusief 542 75 plussers
3. Jutphaas – Wijkersloot	1146 65 plussers inclusief 464 75 plussers
4. Batau Noord	1124 65 plussers inclusief 303 75 plussers
5. Doorslag	1059 65 plussers inclusief 274 75 plussers.

In punt 3 van onze reactie over Vreeswijk wordt vermeld dat in die wijk 731 65 plussers (inclusief 277 75 plussers) wonen. Bij het opstellen van de woonvisie is dit door de WMOraad ook reeds vermeld. In de dagelijkse praktijk worden de wijken (Hoog)Zandveld Lekboulevard en Vreeswijk al een éénheid ervaren zowel door de professionele zorgverleners als door de bewoners zelf. Veel bewoners hebben in deze wijken sociale en familierelaties met elkaar. Dus het verzoek is om deze wijken samen te vermelden. Dus: (Hoog)Zandveld, Lekboulevard, Vreeswijk 2223 65 plussers inclusief 819 75 plussers.

Bladnummer 3/2

Kenmerk

Onderwerp Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.

Deze schrijfwijze toont de grote zorgvraag voor ouderen in de zuidelijke wijken van Nieuwegein.

4 Vrije-sector-huur betrekken binnen het programma

De 'vrije-sector-huur' krijgt weinig aandacht. Doorgaans zijn dit woningen van hoge kwaliteit en grondgebonden, echter 'met drempel'. Technisch gezien liggen hier kansen om dergelijke woningtypen aan te passen. Hier is sprake van meerdere potentiële kostendragers; de eigenaar, de gebruiker en wellicht ook een stimulerende gemeentelijke of provinciale overheid (de provincie heeft veel liggende gelden en heeft in deze een 'gemeente overstijgende' verantwoordelijkheid!).

Door het 'afdwingen' van percentages aan te passen woningen, kan er makkelijker op het moment van mutatie een evenwicht zoals genoemd onder 1 worden verkregen .

Bij doorstroming of zoekend naar een kleinere/aangepaste woning, lopen mensen die in- de-vrije - sector huren tegen belemmerende regelgeving aan. Of worden zij bij keuze voor een 'kleinere woning' geconfronteerd met fors hogere huren.

Revenuen kunnen tussen woningeigenaren worden uitgewisseld.

De huidige toelatingscriteria zouden moeten worden herzien. Bijv. het fiscaal inkomen van 2 jaar geleden wordt gewogen voor huuraanpassing, een fiscale drempel waardoor geen toelating mogelijk is bij woningnet.

Het is wenselijk dat er adequate en eigentijdse oplossingen bedacht worden indien men echt doorstroming wil stimuleren.

5 Betere Buurten als hefboom voor woningaanpassing

Bij corporaties zit het vermogen in de stenen en grond. Eén van de redenen voor het afstoten van vastgoed is het genereren van nieuwe inkomsten voor onderhoud, woningaanpassing en/of vervanging. Beleggers, m.n. pensioenfondsen zijn steeds meer actief in vastgoed. Er ontstaat gedeeld eigenaarschap van corporatiebezit. Er is o.i. dan geen sprake meer van het argument "geen geld voor", dus kunnen meer aanpassingen worden gegenereerd!

De gemeente moet in een overleg met deze partijen haar streven naar het verminderen van verkoop van huurwoningen duidelijk maken. Tevens moet het contingent aangepaste woningen worden verruimd. Indicatie percentages?

Tegelijkertijd zal de gemeente investeren in het publieke domein, zie nota Betere Buurten, waardoor beleggers enthousiast gemaakt kunnen worden.

Drie vliegen in één klap, want de navenant stijgende WOZ-waarde dekt op termijn de gemeentelijke inspanningen.

6 Veiligheid

Het aspect veiligheid lijkt nog te ontbreken. Juist mensen met een beperking en ouderen vinden veiligheid heel belangrijk. In de nota Betere Buurten wordt veiligheid geconcretiseerd, echter in dit document zal veiligheid als subthema van leefbaarheid (Schoon, Heel & Veilig) als

Bladnummer 4/2

Kenmerk

Onderwerp **Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.**

een meer algemene ambitie benoemd moeten worden. Daarbij gaat het niet alleen over fysieke zaken (verlichting, parkeerplaatsen etc.), maar vooral over de beleving van veiligheid. Iets waar bewoners en wijknetwerken heel concreet over kunnen communiceren.

7 Samenwerking omliggende gemeenten

Is het zinvol om een apart hoofdstuk te wijden aan de absoluut noodzakelijke intergemeentelijke samenwerking. Daarbij gaat het niet om het belang van de gemeente als instituut, maar om de burgers met een woon/zorgvraag.

8 Kangoeroe- of aanleunfaciliteiten op stock

Uit de eerdere bijeenkomsten in de wijk bleek dat er aantoonbaar behoefte is aan aanleunfaciliteiten. Dus het 'aan-wonen' bij kinderen of relaties. Er is vraag naar tijdelijke huisvestingsfaciliteiten direct naast, tegen of misschien wel voor de woning. Voor grondgebonden woningen, en als tijdelijke voorziening kan in dit format, -- op de gemeentewerf staan een 5-tal wooncontainers permanent op voorraad--, direct worden voorzien. Met daarbij verschillende financieringsvormen, al of niet mede via dekking uit de Wmo-gelden. Een dergelijk prefab 'woongenot' is uitermate mooi vormgegeven, duurzaam, onderhoudsvrij en voldoet aan gebouwgebonden(!) NOM-kwalificaties. Kopers, huurders en gebruikers zijn trots op e.d. woonunit, het straat/tuinbeeld wordt daardoor aantoonbaar verbeterd. Dus ook 'uitstraling' wordt verbeeld in dit woonconcept, als één der belangrijkste uitwerkingpunten van de Woonvisie. Tijdelijk, want na gebruik weer retour op stock of elders waar e.d. zorgvraag in de wacht staat. Aldus een zorgoptie waar iedereen dol enthousiast voor wordt!

9 'Verhuiscoach' of 'Adviseur Woningaanpassing'

In Nieuwegein zijn een 2-tal zzp-ers actief om verhuizing en opruimen te organiseren. Vakinhoudelijke kennis, gelieerd aan de Wmo-ambities van de gemeente dient o.i. eerder vertaald te worden via een 'Adviseur Woningaanpassing'. Huurder of eigenaar, iedereen kan met een woning-aanpassings-vraag bij die adviseur terecht, in de wetenschap dat daarmee tevens de koppeling wordt gelegd met de verschillende technische, financiële, organisatorische etc. vertaalslag van die concrete marktvrage. Wij waren nog op zoek naar een mooie naam, echter onze voorkeur gaat uit naar een functienaam die concreet de lading dekt. (Via de BiZZp kan e.d. functie wellicht ingevuld worden, mits aantoonbaar kennis/opleidingsniveau.)

Aanvulling dd. 27 april 2016

Mogelijk is de bedoeling van de functie 'Verhuiscoach' toch een andere als die wij als fysiek hadden vertaald.

Een soort van bemiddelaar/raadgever voor de huurder die kleiner/anders wil gaan wonen. In de brij van wetgeving, verhuiskosten, herinrichtingskosten, hogere(?) vraaghuur (andere) verhuurder waartussen ook nog eens de gemeente acteert, iets

Bladnummer 5/2

Kenmerk

Onderwerp **Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.**

waar een deskundige van al die belangen en tegenstrijdigheden, partijen bij elkaar moet brengen. Het ligt mogelijk wat genuanceerder.

10 Nul-trede woning of toegankelijke woning als maatstaf

In navolging van de rijksoverheid wenst ook de gemeente Nieuwegein in te zetten op groei van het aantal “nul-tredenwoningen”.

De definitie voor nultredenwoningen die landelijk in onderzoeksbronnen wordt gehanteerd luidt:

Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdieping laag of meerdere verdiepinglagen die zonder trap -maar bijvoorbeeld met traplift- bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van buiten te bereiken is zonder trappen te hoeven lopen.

Zoals bekend is de optrede van een trap in een woning ergens tussen de 18 en 20 cm1 hoogteverschil. Een opstap in de vorm van een kozijndorpel of drempel is geen trap, maar wel één optrede. Het betreft hier woongebouwen, waar het aanwezig zijn van een lift de vermeende toegankelijkheid bepaalt. Echter flatgebouwen worden gekenmerkt door betonnen dorpels ter plaatse van de galerij of het balkon, waarop weer een kozijnonderdorpel is gemonteerd. Een bestaande situatie met een opstap van doorgaans 12 á 16 cm1!

Wij hanteren voor een maximale drempelhoogte 2 cm, maar liever natuurlijk geen drempels. Laten wij in ieder geval in Nieuwegein realistisch zijn en rücksichloss die 20 mm1 max hoogteverschil toepassen, om woningen echt toegankelijk te maken. Overigens staat die 20 mm1 als eis in het Bouwbesluit.

11 Visie op Wonen

Als afzonderlijke bijlage hebben wij een visiedocument van het NPCF/leder(in) bijgevoegd. Dit document is o.i. een aanvulling op bovengenoemde punten en bevat een aantal concrete maatregelen die zonder meer kunnen worden overgenomen.

Bovenstaande is een eerste reactie op het programma Woonwijs. In een latere fase en op basis van meer definitieve stukken willen wij graag betrokken worden bij de verdere uitwerking. Mocht een en ander in deze verslaglegging niet duidelijk zijn dan zijn wij gaarne bereid dit in een gesprek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
namens de Wmo-raad,
Kitty de Ronde

cc.

Bladnummer 6/2

Kenmerk

Onderwerp Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl
in het document.

Jan Poppe,
Margriet Mannak
Hilbert Hamberg
Wim Vermaat
Frans Horst
E.J.C. Baeten, voorzitter Wmo-raad
Vivienne Hoogendoorn, secretariaat