



Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein

Betreft: Advies Woonwijs
Datum: 16 augustus 2021
Contact: p.selten@xs4all.nl

Geacht college,

Graag brengen wij op uw verzoek advies uit over de nota Woonwijs; Programma Wonen, Welzijn en Zorg gemeente Nieuwegein 2022 – 2026. Met u streven wij ernaar Nieuwegein een plaats te doen zijn waar het prettig wonen is voor iedereen. In het bijzonder onderschrijven wij de ambities van dit programma: *In Nieuwegein wonen inwoners op een passende plek; daar waar nodig is (in)formele ondersteuning nabij. We willen bereiken dat inwoners langer zelfstandig of weer zelfstandig kunnen wonen en leven.*

Het programma waar wij nu advies over uitbrengen is een vervolg op het programma Woonwijs van 2016 en de actualisatie daarvan uit 2019. Die hebben onmiskenbaar al mooie resultaten heeft opgeleverd, zoals par. 1 en bijlage 1 laten zien. Tegelijkertijd laat deze bijlage ook zien dat er nog veel werk te verzetten valt: lang niet alle doelen en actiepunten uit dat programma zijn al ten volle uitgewerkt en sommige zijn het planstadium niet voorbij. Ons is ook niet duidelijk of de in de streefcijfers genoemde aantallen te realiseren woningen echt nieuw zijn, dan wel een herhaling van al in de actualisatie van 2019 genoemde aantallen.

Wij zijn overwegend positief over deze nieuwe (of vervolg-) nota. Het is belangrijk dat het staande beleid voortgezet wordt en we zijn in het bijzonder content dat het niet bij algemene doelen blijft, maar dat er concrete actiepunten genoemd worden. Wel zetten wij een vraagteken bij de manier waarop de gemeente die actiepunten wil realiseren. In principe is het natuurlijk prima – en ook nodig en onvermijdelijk – dat er afspraken moeten worden gemaakt met veel partijen, maar dat geeft ook een behoorlijke mate van vrijblijvendheid. Hoe zorg je ervoor dat die partijen daadwerkelijk de hun toegedachte en met een handtekening bekrachtigde taken gaan uitvoeren? We zien dat er een grote mate van ongelijkheid zit tussen de partijen. We praten over grote institutionele beleggers, woningbouwcorporaties, maatschappelijke organisaties (zorgaanbieders; welzijnswerk). Maar ook over VvE's en huurdersorganisaties. De bestuurskracht van deze organisaties is heel divers. Ook is de relatie van elk van deze partijen met de gemeente totaal verschillend. Op sommige partijen heeft de gemeente door middel van subsidies of contracten veel meer invloed en/of zeggenschap dan op andere. De adviesraad heeft daarom zo zijn twijfels of de gemeente voldoende bestuurskracht heeft om met name grote institutionele partijen te

verlokken om het convenant niet alleen te ondertekenen, maar ook te realiseren. Papier is geduldig.

Een illustratie van die vrijblijvendheid constateren we in actiepunt 5, waarin u de ambitie beschrijft om vrijkomende locaties in de wijken te bestemmen voor woonzorgprojecten. De adviesraad onderschrijft die ambitie, maar ziet wel dat in de tekst al de nodige voorbehouden worden aangedragen. ('Als de kans zich voordoet ...'; 'we hebben weinig grond in bezit waarmee we zelf kunnen sturen'; 'willen we afwegen of we ook kunnen ontwikkelen'; 'doen onderzoek naar de mogelijkheden ...'; 'wordt nadrukkelijk getoetst ...' (en wat als die toetsing negatief uitvalt?). Als je al deze vaagheden en voorbehouden op een rijtje zet, wordt de paragraaf wel erg vrijblijvend.

Wij adviseren u daarom waar mogelijk meer gebruik te maken van de formele bestuurskracht die een gemeente heeft om externe partijen te houden aan de gemaakte afspraken (onteigening; scherpe en juridische afdwingbare voorwaarden stellen aan vergunningen, c.q. aanpassing bestemmingsplannen, etc.). De gemeente dient deskundigen in huis te hebben (of extern te contracteren) die van meet af aan bij de opzet en uitvoering van projecten betrokken zijn en toezicht houden op het nakomen van gemaakte afspraken. De adviesraad vindt het belangrijk dat er voor alle inwoners betaalbare woningen beschikbaar zijn. Wij steunen daarom uw beleid om meer in het middenhuursegment te bouwen, maar stellen ook voor dat de in de Prestatieafspraken 2020-2023 genoemde minimale eis voor sociale huur (30%) ook geldt voor woon/zorgcomplexen. Wij stellen ook voor om in navolging van andere gemeenten een zelfwoonplicht in te voeren bij aankoop van woningen (indien zo'n regel nog niet bestaat).

Een tweede aandachtspunt is de vraag in hoeverre de plannen aansluiten bij de (woon-)wensen van inwoners. Wij zien bijvoorbeeld dat er vooral gedacht wordt aan het realiseren van (zorg-)appartementen binnen de zorgcirkels. De aantallen worden demografisch en cijfermatig verantwoord in de onderbouwing, maar we missen daar een kwalitatieve toets. Willen ouder wordende inwoners wel van hun eengezinswoning met tuin naar een appartement? Willen met name inwoners die nu aan de randen van de wijken wonen, waar de woonomgeving veelal aantrekkelijker is dan in de centra van de wijken, wel verhuizen naar een plek binnen die zorgcirkels? Gedocumenteerde antwoorden op deze vragen missen wij in de onderbouwing. Wij adviseren u daarom om die vraag goed te onderzoeken vooraleer u dure plannen ontwikkelt. Misschien is het voor sommige inwoners wel aantrekkelijker om 'verzorgd' te kunnen wonen aan de rand van de wijk.

Daarmee raken we aan een derde punt: bewonersinitiatieven. Wat daarover gezegd wordt in punt 6 is eveneens erg vrijblijvend. Dezelfde ambitie werd al in 2016 uitgesproken, maar heeft volgens de evaluatie nauwelijks tot resultaten geleid. De enkele ervaringen die er zijn met inwonersinitiatieven op dit vlak (bv. De Vijfsprong) laten zien dat het van inwoners veel energie, kennis en doorzettingsvermogen vraagt om plannen gerealiseerd te krijgen. Zij hebben het gevoel meer tegengewerkt te worden door de instanties dan dat zij actieve medewerking krijgen. Om lokale initiatieven te doen slagen moet de gemeente niet afwachten tot inwoners zich melden, maar een veel actiever stimulerings- en faciliteringsbeleid voeren. Stel in navolging van wooncoaches en verhuisadviseurs ook een functionaris aan die op zoek gaat naar inwoners met (vage) ideeën en hen helpt. Betrek daarbij actief zorgverlenende organisaties.

Ten vierde: in actiepunt 7 wordt voorgesteld de werkzaamheden van de wooncoach en de verhuisconsulent te continueren. Daar is natuurlijk niks op tegen, maar wij hebben uit eigen ervaring en uit contacten met inwoners de indruk dat de activiteiten van wooncoach en verhuisconsulent tot nu toe weinig opleveren. Zij zijn tamelijk onzichtbaar.

Ook in de evaluatie van het aflopende programma (bijlage 2) worden geen concrete activiteiten of resultaten genoemd. Wij adviseren u daarom het werk van de wooncoach en de verhuisconsulent te evalueren en op basis daarvan te beslissen of en hoe de activiteiten moeten worden gecontinueerd. Een campagne om de bewustwording over de veranderingen in het overheidsbeleid te vergroten onder inwoners en hen te stimuleren daarop te anticiperen (actiepunt 8) heeft alleen zin als er direct concrete mogelijkheden beschikbaar zijn waarmee de aldus bewust geworden inwoner aan de slag kan.

Ten vijfde: de nota die er nu ligt is vrij eenzijdig gericht op het (ver-)bouwen en aanpassen van woningen, straten en stoepen, op 'steen' dus. De aantrekkelijkheid van de woonomgeving komt er bekaaid af. Daar wordt vooral lippen dienst aan bewezen, terwijl dat bij uitstek een terrein is waar de gemeente wel zelf zaken kan realiseren. Bouwen voor ouderen binnen de zorgcirkels is in principe een goed idee, maar dan moeten die zorgcirkels wel aantrekkelijk zijn om in te willen wonen. Dat is nu niet het geval. In Nieuwegein is in de jaren '70 en '80 heel concentrisch gebouwd, d.w.z. in het centrum van de wijken zijn de voorzieningen geconcentreerd, meestal gecombineerd met (goedkopere) huurappartementen. Naarmate je verder van het wijkcentrum afkomt, krijg je meer 'rijtjeswoningen', meer koop en worden ze duurder. Daardoor zijn de centra van de wijken ongewild concentraties van problemen. Het bouwen van nog meer appartementen in die centra kan dat bestendigen. De opgave moet dus zijn om het gebied binnen de zorgcirkel veel diverser en aantrekkelijker in te richten: meer groen, meer diversiteit van woningaanbod, meer kwaliteit van de ruimtelijke omgeving, opdat niet alleen de woning zelf, maar ook de leefomgeving 'verzorgd' is. Tot die leefomgeving behoort nadrukkelijk ook de 'achterzijde' van woningen (poortjes, parkeerplaatsen, etc.). Dat is niet alleen voor het aanzicht belangrijk, maar verhoogt ook de sociale veiligheid.

Aansluitend daarbij: we zien dat momenteel in de wijk Rijnhuizen/Plettenburg veel woningen worden gebouwd die deels bedoeld zijn voor inwoners uit de maatschappelijke opvang. Daar ontbreken voornamelijk voorzieningen als bedoeld in het concept zorgcirkels.

Ten zesde: een aantal actiepunten (4, 9, 11) heeft betrekking op de huisvesting van personen die niet (meer) zelfstandig (thuis) kunnen wonen. Uiteraard is het belangrijk dat ook voor deze inwoners passende woonvoorzieningen gecreëerd worden. De adviesraad steunt daarom de daar voorgestelde acties. Met betrekking tot de huisvesting van inwoners in het kader van de Maatschappelijke opvang en het Beschermd Wonen hebben wij al in ons advies van maart 2019 op de aanvulling Woonwijs gezegd dat het belangrijk is dat de inwoners die in het kader van maatschappelijke opvang gehuisvest worden zich thuis gaan voelen in de wijk en dat goede samenwerking tussen (eerstelijns)zorg(instellingen) en welzijnsinstellingen hierbij essentieel is. Ook moet er aandacht zijn voor de draagkracht van de wijk. Wij onderschrijven dus ten volle wat daarover in actiepunt 14 wordt gezegd. Een taakgroep van de adviesraad houdt zich momenteel specifiek bezig met de draaglast en draagkracht van bewoners in het project Meanderpark. Wij zullen daar t.z.t. nader op terugkomen.

Samenvattend: de adviesraad is positief over de wijze waarop de gemeente Nieuwegein met de achtereenvolgende programma's Woonwijs probeert transformatiedoelen als langer zelfstandig thuis wonen, verzorgd wonen, en de beschikbaarheid van wonen met begeleiding te realiseren. Wij zien ook resultaten, maar het gaat soms moeizaam. Projecten voor inwoners uit de categorie MO/BW komen goed van de grond, maar als het gaat om bewonersinitiatieven en het bouwen voor verzorgd wonen voor ouderen is er nog veel werk aan de winkel. Wij hopen met dit advies mee te kunnen werken aan verdere concretisering van die broodnodige plannen.

Dr. P. Selten, Voorzitter adviesraad