Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein

Het College van B&W
Postbus 1
3430 AA Nieuwegein

Contactpersoon V. Hogendoorn
Telefoon 14030
E-mail v.hogendoorn@nieuwegein.nl

Datum 5 maart 2019
Onderwerp
Advies Aanvulling Woonvisie 2015

Geacht College,

Hierbij ontvangt u ons (gevraagd) advies met betrekking tot de Aanvulling Woonvisie 2015.

Dit beleidsstuk bevat, zoals de titel al aangeeft, een aanvulling op en aanscherping van de Woonvisie die de gemeenteraad in 2015 heeft vastgesteld. De belangrijkste doelstellingen van die visie, samengevat in de thema's Vitale stad, Betaalbaar Wonen, Wonen en Zorg, en Kwaliteit en Duurzaamheid, blijven in deze aanvulling gehandhaafd. De toenmalige Wmo-raad heeft daar indertijd op hoofdlijnen positief over geadviseerd en ook nu zijn wij positief over de lijnen die worden uitgezet. Dat geldt met name voor de plannen om meer woningen in het middenhuursegment te realiseren, rekening te houden met de toename van het aantal ouderen in de gemeente, de vraag vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen te accommoderen en rekening te houden met de eisen die gesteld worden aan duurzaam bouwen en wonen. Op die manier kan er inderdaad 'een passende woning voor iedereen' beschikbaar zijn.

Wel hebben wij een aantal vragen, opmerkingen en suggesties, die we in het vervolg van dit advies nader uitwerken.

In de eerste plaats missen wij in deze Aanvulling een tussenevaluatie van de stand van zaken met betrekking tot de Woonvisie 2015. Links en rechts worden wel een aantal opmerkingen gemaakt over wat wel/niet gerealiseerd of in gang gezet is, maar een systematisch en samenhangend overzicht ontbreekt. De laatste (voor zover ons bekende) Woningbouwmonitor waarin duidelijke overzichten van aantallen, woningtypen en doelgroepen wordt gegeven, dateert van september 2016. Dat maakt het lastig om de huidige stand van zaken en de planning voor de komende 10 jaar op hun realiteitswaarde te beoordelen. Wij stellen voor dat het woningprogramma jaarlijks wordt gemonitord, waarbij de realisatie wordt afgezet tegen de plannen en tegen woningmarktanalyses als die van Companen en Site.

De Woonvisie 2015 werd bovendien geschreven in een situatie dat de economie er nog niet best voorstond. Er was sprake van een crisis op de woningmarkt; te koop staande huizen stonden lang leeg en ook woningcorporaties moesten interen op hun vermogens wat ten koste ging van nieuwbouw en renovatie. Nog geen vijf jaar later begint deze aanvulling op de woonvisie met de opmerking dat de woningmarkt onder druk staat. Dat is – voor sommigen, niet voor iedereen – positief, maar het betekent wel dat de condities waarin de gemeente een langetermijnvisie moet ontwikkelen erg vluchtig zijn. Wij missen in deze aanvulling echter een zekere mate van voorzichtigheid. Wie zegt dat over nog eens vijf jaar de situatie niet weer veranderd is? Wij stellen voor om in de woonvisie meer flexibele modellen te hanteren, bijvoorbeeld door geen absolute streefgetallen en percentages te noemen, maar daarin bandbreedtes op te nemen of sturingsmechanismen aan te geven waarmee de gemeente kan bijsturen indien de prognoses tegenvallen.

Een van de belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de vorige visie vormt de ophoging van het aantal te realiseren woningen van 3500 naar 5000. Ons is onduidelijk hoe deze forse uitbreiding is beargumenteerd. Is deze toename gebaseerd op een stijging van de woonvraag vanuit de Nieuwegeinse bevolking zelf of gaat het om het aandeel dat Nieuwegein provinciaal op zich moet nemen? U stelt tevens dat de ambitie het aantal woningen te verhogen van 3500 naar 5000 woningen '*gebaseerd zal zijn op een analyse van de woningbouwlocaties*'. Wat houdt deze conditie in? Hoe realistisch is de ambitie dan nog?
Aansluitend hierbij vragen wij ons af hoe deze uitbreiding gerealiseerd gaat worden op de huidige bouwlocaties: meer hoogbouw of verdichting? Meer inwisselen van groen voor steen? Voldoet dat dan nog wel aan de wensen van de toekomstige bewoners en gaat dat niet ten koste van de leefbaarheid? In de nota wordt – terecht! – wel gesteld dat meer woningbouw er niet toe mag leiden dat Nieuwegein minder leefbaar wordt. Maar we lezen weinig tot niets over hoe die leefbaarheid dan in stand gehouden dan wel bevorderd wordt. Een suggestie van onze kant is om in de woonvisie niet alleen aandacht te besteden aan de woningvoorraad, maar ook aan de ruimtelijke en sociale inbedding daarvan.

Positief in deze Aanvulling en aanscherping is de aandacht voor Wonen en zorg, zowel de mogelijkheid om langer (verzorgd) thuis te kunnen blijven wonen als de noodzaak om meer aanbod te realiseren voor maatschappelijke opvang, jongeren in jeugdhulp met verblijf en personen die zijn aangewezen op intramurale zorg. De voorgestelde maatregelen richten zich hier echter wel heel sterk op de sociale huursector en afspraken met corporaties. Al in ons advies over programma Woonwijs uit 2016 hebben wij erop aangedrongen ook de particuliere sector, zowel bewoners/eigenaren als vrije sectorverhuurders, hierin te betrekken en wij zouden dat ook nu graag explicieter vermeld willen zien.

Dat geldt niet alleen voor het onderdeel Wonen en zorg. Door de gehele nota heen zijn de maatregelen vooral gefocust op de corporaties en wordt er weinig gezegd over particuliere eigenaren, zowel individuele bewoners als institutionele bouwers. Ook met hen kunnen en moeten aanvullende afspraken gemaakt worden om de ambities van de Woonvisie te realiseren. Sturing is mogelijk door middel van regelgeving, vergunningen, voorwaarden bij verkoop gemeentegrond, etc. De gemeente zou hier meer ambitie mogen laten zien en wij nodigen u uit om in een nadere concretisering van deze visie duidelijker maatregelen terzake op te nemen.

Een vraag hebben wij hoe we de tabel onder de kop Gewenst bouwprogramma moeten lezen in relatie tot de ambities ten aanzien van wonen en zorg. In de tabel worden voor sociale huur 1500 woningen genoemd en 1500 overig. Onze vraag is in de eerste plaats waartoe die 1500 overige woningen bestemd zijn. Wij kunnen dat in de toelichting niet teruglezen. Mogelijk gaat het hier om relatief goedkope koopwoningen, want die categorie wordt in het staatje verder niet genoemd? Vervolgens lezen wij in de paragraaf Wonen en zorg dat er de komende jaren behoefte is aan woningen voor personen uit de maatschappelijke opvang, jeugdigen met een hulpvraag en intramurale ouderenzorg. Tel je de aantallen woningen die daar bij de verschillende categorieën genoemd worden bij elkaar op, dan kom je ook ongeveer uit op 1500. Aangezien het hier merendeels om personen zal gaan die aangewezen zijn op sociale huur, vrezen wij dat de 1500 woningen die in de tabel voor sociale huur gereserveerd worden voor een groot deel aan deze specifieke doelgroepen ten goede zal komen. Op zichzelf is het goed dat ook de woonbehoefte van deze groepen in de woonvisie wordt meegenomen, maar het mag natuurlijk niet zo zijn dat die ten koste gaat van de 'reguliere' sociale huurvragers.

Wij onderschrijven de passage 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. We voegen eraan toe dat dit niet alleen geldt voor de 'nieuwe' bewoners, maar ook voor de mensen die al in de wijk wonen. Deskundige begeleiding en tijdige en professionele communicatie zijn van groot belang.

Wij zijn positief over hetgeen in de notitie wordt gezegd over klimaatadaptatie en duurzaamheid. Dit zal de komende jaren, niet alleen in het kader van nieuwbouw maar voor alle inwoners, een belangrijke opgave worden. Het is belangrijk om dit van meet af aan duidelijk met bewoners te bespreken en concreet te zijn over welke aanpassingen op welke termijn tegen welke kosten verwacht kunnen worden.

Ten slotte: de Woonvisie 2015 en deze aanvulling daarop gaan vooral in op de vraag wat er gebouwd moet worden en voor wie er gebouwd moet worden. Wij missen in deze woonvisie een meer algemeen beeld hoe je ervoor gaat zorgen dat het wonen voor iedereen beter wordt. Hoe ga je daar als gemeente voor zorgen? Naast het

realiseren van voldoende geschikte/passende woningen voor de verschillende doelgroepen, zou het er ook om moeten gaan hoe bewoners samenwonen en samenleven, aan welke voorwaarden de stad en hun omgeving moet voldoen om leefbaar te zijn. De inclusieve samenleving waar de gemeente over spreekt komt niet terug in de woonvisie. Wij missen dan ook een verbinding tussen deze woonvisie en het beleid op het sociaal domein, zoals de transformatieagenda en de welzijnsvisie. Wij nodigen u uit die verbinding te leggen.

Met vriendelijke groet,

Namens de Adviesraad Sociaal Domein
dr. P.J.H. Selten
voorzitter

Voor deze,

Mevr. V. Hogendoorn
ambtelijk secretaris

i.a.a. de Gemeenteraad van Nieuwegein