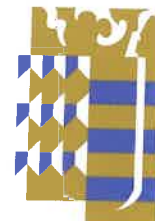


Aan het raadslid Ooms (SGP)
i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden



Datum 5 november 2018 Uw kenmerk Uw brief van 28 september 2018 Ons kenmerk Bijlagen 4

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen ex artikel 36 RvO n.a.v. hulp voor ouderen op de Houtense woningmarkt?!

Geachte heer Ooms,

Op 5 oktober 2018 hebben wij uw schriftelijke vragen ontvangen via de Griffie die gesteld zijn op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde (RvO) over *Hulp voor ouderen op de Houtense woningmarkt?!*.

Vraag 1:

8 maart 2016 is een amendement door de raad aangenomen, om stakeholders te betrekken bij realisering van ouderenhuisvesting in de periode van de woonvisie 2016 – 2025.

a. Hoe heeft u het college hier tot nu toe vorm aan gegeven?

b. Hoe gaat het college hier vorm aan geven in deze collegeperiode, gezien de onverminderde urgentie hiervoor?

Antwoord:

Ad a:

Via een collegebrief op 15-11-2016 heeft het college u geïnformeerd over de wijze waarop het aangenomen amendement over het betrekken van stakeholders wordt uitgevoerd (bijlage 1). Daarin is aangegeven dat het college het resultaat van participatie van belanghebbenden bij de besluitvorming over individuele woningbouwlocaties per locatie aan uw raad zal meedelen.

In 2017 zijn twee bijeenkomsten met stakeholders gehouden (bijlage 2 en bijlage 3).

Ad b:

In de Woonvisie 2016-2025 hebben we aangegeven dat de prioriteit qua woningbouw ligt bij de bouw van woningen voor gezinnen en ouderen. Van de 1.800 te bouwen woningen tot 2025 moeten 700 gelijkvloerse woningen worden gebouwd. Dit is het woningtype waarvan mag worden aangenomen dat met name ouderen daarvoor interesse hebben. In de startnotities voor woningontwikkellocaties wordt standaard aandacht besteed aan het thema wonen & zorg. We hanteren daarvoor bij nieuwbouw een richtlijn 'WMO-proof' van voor ouderen geschikte woningen (bijlage 4).

Overigens constateren wij dat bij toewijzing van sociale huurwoningen de slaagkans voor senioren in Houten met 15,9% veel hoger is dan die voor andere doelgroepen (met een slaagkans onder de 4%). Dus in die zin is de positie van ouderen minder 'slecht' dan die van andere woningzoekenden op de Houtense sociale huurwoningmarkt.



Wat betreft voornemens over participatie verwijzen wij verder naar hoofdstuk 4 van het collegeprogramma 2018-2022.

Vraag 2:

Voor de senioren voorrangregeling "van groot naar kleiner" om senioren te verleiden te verhuizen van een eengezinswoning naar een nulredenwoning worden jaarlijks 30 woningen gereserveerd. Uit de jaarverslagen van de Urgentiecommissie woonruimteverdeling blijkt dat dit aantal nimmer wordt opgebruikt (2015: 17, 2016: 20 en 2017: 18 keer).

- a. Kan het college aangeven waarom het gebruik van de regeling achterblijft bij de mogelijkheden?*
- b. Wat gaat het college doen om de regeling aantrekkelijker te maken zodat meer senioren van de regeling gebruik kunnen maken?*

Antwoord:

Ad a:

Wij vinden niet dat het gebruik van de regeling achterblijft. De door u aangegeven aantallen zijn correct. In het gemeentelijk beleid van lokaal maatwerk bij de woningtoewijzing is inderdaad opgenomen dat jaarlijks maximaal 30 huishoudens zouden kunnen doorstromen. Er zijn jaren dat slechts 200 woningen van Viveste voor toewijzing vrijkomen. In dergelijke gevallen zou dit 15% van alle toewijzingen betekenen. In 2017 heeft Viveste 55 woningen verhuurd aan senioren. Er zijn 18 woningen toegewezen via de seniorenvoorrangregeling. Dus 33% van de senioren is met behulp van de voorrangregeling verhuisd.

Het is de bedoeling dat de leegkomende woningen via WoningNet worden geadverteerd. Viveste benadert ouderen, informeert hen over de mogelijkheden en probeert hen over te halen om door te stromen naar een gelijkvloers appartement. Hierbij wordt ook gezocht naar maatwerk opdat er geen al te grote huursprong optreedt. Het is aan betrokkenen zelf om een besluit te nemen. De ervaring leert dat veel mensen uiteindelijk beslissen om de verhuiscap (nog) niet te zetten.

Navraag bij Viveste leert dat op dit moment bijna 60 senioren (huishoudens) interesse hebben om gebruik te maken van de voorrangregeling. Meestal is het dan wachten op een vrijkomende woning die voldoet aan de wensen van de senior. Viveste voert met senioren die belangstelling hebben persoonlijke gesprekken om de regeling toe te lichten en de woonwensen te bespreken. Op de site van Viveste is de informatie over de seniorenvoorrangregeling terug te vinden. Het gebrek aan geschikt aanbod (juiste woningtype, juiste locatie) vertraagt de doorstroming.

Een reden waarom mensen langer blijven wonen in hetzelfde huis is de mogelijkheid om zelf hulpmiddelen aan te brengen, zoals een traplift. Dergelijke voorzieningen dragen dan niet bij aan doorstroming, maar stellen mensen wel in staat met meer comfort zelfstandig te blijven wonen in de woonbuurt waar men al jaren woont en waar men binding aan heeft. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn te vinden in de Slim Thuis Woning van Viveste (adres Het Rond 109, alleen geopend op donderdagen tussen 10.00 uur en 12.00 uur of op afspraak via 06-22145851).

Ad b:

Een voor de hand liggende oplossing is het bouwen van meer woningen die voor ouderen geschikt zijn. De demografische prognose over de bevolking van gemeente Houten is een van de redenen waarom wij gaan werken aan een stedenbouwkundige visie. Gelet op de informatie hierboven (ad 2.a) zijn wij van mening dat niet gesteld kan worden dat het gebruik van de regeling 'achterblijft' bij de mogelijkheden. Wij vinden niet dat deze regeling aantrekkelijker gemaakt moet worden. Het toekennen van een eventuele verhuiskostenvergoeding voor deze groep woningzoekenden vinden wij niet redelijk in relatie tot andere woningzoekenden (nog afgezien van de vraag wie een dergelijke vergoeding zou moeten betalen). Belangrijk is dat de voorlichting over de voorrangregeling wordt voortgezet, waardoor ouderen bewust(er) worden van mogelijkheden om te verhuizen naar een meer passende woning.

Vraag 3:

Bij realisering van nieuwbouw, kunnen ouderen aan de voorkant meer prioriteit worden gegeven. Denk bijvoorbeeld aan de woningbouw Puttershaag.

a. Is het college bereid ouderen aspirant doorstromers in vroegtijdig stadium te laten participeren bij nieuwbouw? Zo ja, hoe wilt u dit doen?

b. Ziet het college nog andere maatregelen om Houtense ouderen prioriteit op de woningmarkt te geven?

Antwoord:

Ad a:

Het college doet ervaring op bij het nieuwbouwproject Wegwijzer Den Oord. In 2017 heeft Viveste alle senioren uit de omliggende wijken benaderd met het verzoek om aan de voorkant mee te denken over het gewenste woningtype en eventuele woondiensten. Helaas is hier geen groep van potentiële eindgebruikers naar voren gekomen die in het vervolgproces mee zou willen denken. Er worden nu gesprekken met de direct omwonenden gevoerd. Onze ambitie is om op deze locatie, niet ver gelegen van de voorzieningen van Houten-Centrum, een substantieel aantal woningen voor senioren toe te voegen en senioren uit de omliggende wijken voorrang te geven bij de woningtoewijzing zodat de eengezinswoningen in de wijk weer vrij komen voor jonge gezinnen.

Uw vraag met betrekking tot de Putterhaag lijkt tegenstrijdig met uw positie in de raad, waar u zich hard maakte voor de belangen van de direct omwonenden en niet direct voor meer woningen voor senioren. Ook uw wens voor Houtense woningbouw van twee of drie lagen met een kap zal lastig zijn om kansen voor meer woningen te creëren. Deze raadsperiode is erg belangrijk als het gaat om keuzes voor voor het tegemoet treden van de toenemende vergrijzing en de bijbehorende woonopgaven. Wij delen uw urgentie om hiermee aan de slag te gaan.

Ook voor een andere locatie waarvoor binnen afzienbare tijd de projectontwikkeling gaat starten, de locatie Eikenhout, is in de startnotitie nadrukkelijk aangegeven dat voor ouderen geschikte woningbouw gewenst is. Participatie is hierbij een belangrijk punt. Volgens onze nieuwe manier van werken zal de ontwikkelaar, die het project gaat ontwikkelen, verantwoordelijk zijn voor een goed verloop van dit participatieproces. Het moge duidelijk zijn dat wij dat proces met aandacht zullen volgen.

Ad b:

In de Woonvisie 2016-2025 is aangegeven dat in de nieuwbouw de bouw van geschikte woningen voor gezinnen én voor ouderen prioriteit heeft. Wij verwijzen naar wat wij bij het antwoord op 2.b hebben gezegd over de stedenbouwkundige visie over de toevoeging van meer passende, gelijkvloerse woningen en bij het antwoord op 3.a. over onze oproep om gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen. Daarnaast is goede voorlichting aan ouderen belangrijk om hen meer bewust te maken van mogelijkheden om passend te wonen. Deze voorlichting (door Viveste) moet in ieder geval worden voortgezet. Daarnaast zijn wij er van overtuigd dat in veel gemeenten, zoals Houten, er een grote potentie in de koopsector is om de eigen woning zelf geschikt te maken.

Afstemming en (lange termijn) afspraken met zorgpartijen en corporaties zijn noodzakelijk. In het collegeprogramma (2.2.4 Combinatie van wonen en zorg) geven wij aan: *“Onze uitdaging als gemeente is, om een lokaal netwerk van maatschappelijke zorg en ondersteuning te ontwikkelen, waarmee inwoners thuis nabij op alle leefgebieden (welzijn, ondersteuning, werk, wonen et cetera) op maat worden geholpen tegen minder kosten. Hiervoor is het noodzakelijk om tijdig voldoende passende ruimtelijke randvoorwaarden te scheppen, om de ondersteuning thuis nabij te kunnen organiseren. Het is zaak om tijdig en optimaal de kansen in ontwikkelgebieden te benutten om aan de vraag naar woon-zorgconcepten van zorgdoelgroepen en mensen met een mobiliteitsbeperking te kunnen voldoen. Hiervoor gaan we het volgende doen:*

- *uitwerken integrale gemeentelijke werkwijze voor woonzorg-projecten*
- *integraal overzicht woon-zorginitiatieven*
- *monitoren vraagontwikkeling zorgdoelgroepen*
- *realiseren gemengde woonvormen*
- *ontwerpen passend financieel instrumentarium”*

Dit wordt het samenspel dat we moeten vinden tussen het ruimtelijke en sociaal domein, samen met externe stakeholders.

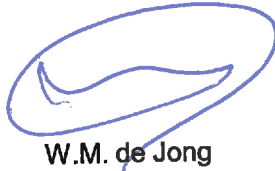
Een afschrift van deze brief wordt aan de leden van de gemeenteraad verzonden.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer C.A. Strooper via telefoonnummer (030) - 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders
de secretaris de burgemeester



H.S. den Bieman



W.M. de Jong