Project Seniorenwoningen document 3 – Evaluatie antwoordbrief

EVALUATIE ANTWOORDBRIEF van GEMEENTE

BEGELEIDEND SCHRIJVEN

In het begeleidend schrijven verontschuldigt Diana zich namens de wethouder voor de late beantwoording. Onze verontwaardiging over het uitblijven van een antwoord was dus gerechtvaardigd.

Of dit een nieuw hoofdstuk in ons contact met de wethouder inluidt, is nog niet te zeggen. Evenmin of het uitbijiven van de beantwoording, zijn oorzaak vond in het niet serieus nemen van ons.

Laten we hem -tot ons gesprek met hem- de voordeel van de twijfel geven en geen kritische berichtgeving publiceren.

Het Manifest moet in het kader van de beantwoording en het komende gesprek wellicht aangepast worden en daarom even ter zijde worden gezet

**VRAAG 1**- **Referentiekader en vraag 10 - Overleg**

Er wordt bevestigd, dat het beleid gebaseerd is op de twee door ons genoemde documenten, t.w.:

1. Woonvisie 2016 ‘Keuzes maken’ van de gemeente Veldhoven
2. Samenwerkingsagenda 2018-2025 van het SGE

De Woonvisie zal dit jaar worden aangepast, waarbij de aanbevelingen van de Rekenkamer worden mee genomen.

Wij worden kennelijk ook uitgenodigd om mee te denken in het kader van de actualisatie van de Woonvisie. Dat doet recht aan een van onze punten uit het Manifest.

***Vraag A: Wat zijn onze extra wensen boven het door de Rekenkamer gestelde?***

**VRAAG 2 -Stedelijk Gebied Eindhoven**

De SGE werkgroep ‘transparant woningaanbod’ houdt zich kennelijk alleen bezig met het toekennen van urgentie gevallen woning toewijzing. En kennelijk niet met het toezicht houden op het transparant handelen van de gemeentes. Jammer.

**BP1 : Evenals de druk op landelijk niveau om meer transparantie, moeten wij dat op lokaal niveau ook ‘eisen’.**

**VRAAG 3** – Woonbeleid

De gemeente is het met ons eens dat ‘niet alle woningen geschikt zijn voor alle doelgroepen’. Maar ze stelt dat starters en senioren wel (deels) gelijke wensen hebben, namelijk betaalbaarheid, kleinschaligheid (veel eenpersoonshuishoudens) en de voorkeur om nabij voorzieningen te wonen.

**BP2 : Ons standpunt blijft, dat senioren prioriteit hebben** ten opzichte van starters om in de kernen te wonen (winkels en andere voorzieningen) omdat:

* Starters mobieler zijn, ook flexibeler en verder weg hun vertier (kunnen) zoeken en dus niet noodzakelijk in inbreidingsgebieden hoeven te wonen
* Senioren minder mobiel zijn en voorzieningen in de woonomgeving belangrijk zijn
* Starters uitvliegen en geen vaste sociale relatie tot de kernen hebben
* Senioren in hun huidige woonomgeving hun sociaal netwerk hebben opgebouwd

De gemeente is het met ons eens, dat de norm van levensloopbestendigheid van belang is. Maar wat houdt dat in: Woonkeur module 1 of 4?

In de beantwoording van onze brief aan de wethouder (d.d. …….) staat dat de Ambachtslaan flat seniorenwoningen krijgt naar de eisen van moduul 4. Prima.

Maar tevens staat er dat in die eisen niet gesteld zijn aan de woningen in de daarnaast gelegen Lunet flat.

**Vraag B: Moeten wij met Lunetzorg in gesprek gaan om ook daar voor woonkeur eisen module 4 te pleiten?**

**VRAAG 4** – Onderzoek naar type seniorenwoning (betreft de door ons voorgestelde enquête)

De gemeente spreekt zich niet uit over de kwaliteit van de voorgestelde enquête. Ze noemt haar uitgebreid en acht zich niet in staat om de enquête te bekostigen en te organiseren, oftewel een geld en capaciteitsprobleem. Naar mijn mening hoeft die niet kostbaar te zijn als je er geen commercieel bureau op zet. En wat menskracht betreft kunnen wij bijspringen. Ons doel was om maatwerk te laten leveren. D.w.z. niet te veel en niet te weinig seniorenwoningen. Seniorenwoningen waar de senioren in willen wonen en die tevens betaalbaar voor hen zijn.

De gemeente wil daar kennelijk niet aan en bouwt woningen waar zowel starters als senioren in kunnen wonen (zie vraag 3). Als de woningen niet in trek blijken te zijn voor senioren, kun je ze altijd aan starters kwijt.

Is het door het SGE aangekondigde (algemeen) woonbehoefte onderzoek een alternatief voor onze enquête? Alleen als in het onderzoek de behoefte bepaald wordt door de combinatie van woonwensen en draagbare woonkosten.

De gemeente wil wachten op de uitkomst hiervan en van een onderzoek naar woonzorgbehoeften van een brede doelgroep (waaronder ouderen). Dit onderzoek is overigens nog niet gestart.

Als al die gegevens bekend zijn wil ze kijken naar wijkspecifieke behoeften.

Dat betekent dat het nog wel even kan duren voor en een wijkgericht beleid voor seniorenhuisvesting er is.

**BP3: Beschikbaar komen van relevante gegevens**

**VRAAG 5 – Inbreidingslocaties**

De gemeente is niet bereid om bij het beschikbaar komen van locaties een prioriteit aan seniorenwoningen te geven. Als andere prioriteiten noemt ze ‘sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen’. Dit is een vergelijking van appels met peren. Seniorenwoningen zijn namelijk ook ‘sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen zijn.

De procedure is blijkbaar als volgt:

1. De grondeigenaar neemt (via een projectontwikkelaar) het initiatief en komt met een plan. Aangezien de grondeigenaar meestal geen filantroop is zal dat plan bepaald worden door de winstgevendheid.
2. Dat wordt beoordeeld door de gemeente (criteria: geschikte doelgroep en/of type woning, en/of prijscategorie). Volgens de gemeente is ‘het realiseren van voor senioren geschikte woningen een aandachtspunt’.
3. Percentages huur/koop, vrijesector/sociaal etc worden vast gelegd in een programma. Ook worden volgens de gemeente ‘verwachtingen omtrent onder andere geschiktheid voor doelgroepen (waaronder senioren)’ vastgelegd

‘ Aandachtspunt’ en ‘verwachting’ klinken leuk, maar wat moet daarvan verwacht worden. Het is geen commitment.

De gemeente geeft aan dat een compleet overzicht van potentiële inbreidingslocaties niet te geven is. Ze wacht passief af wat er beschikbaar wordt gesteld door grondeigenaren.

Voorbeelden van mogelijke locaties zouden kunnen zijn:

* Braakliggende percelen
* Percelen waar mogelijk sloop van bebouwing zal plaats vinden (b.v. een vervallen boerderij)
* Akker of weide percelen die geschikt zouden zijn

Mogelijk moet daarvoor het bestemmingsplan worden aangepast, maar dat mag geen reden zijn om het te onderzoeken.

**BP4: Actievere rol bij inventarisatie (mogelijk in samenwerking met Seniorenraad)**

Naast andere voorwaarden die de gemeente aan bouwers stelt ze dat:

Op locaties die in nabijheid van maatschappelijke voorzieningen of winkels liggen, wordt over het algemeen het realiseren van nultredenwoningen (gestapeld of grondgebonden) als voorwaarde gesteld, zodat deze geschikt zijn voor senioren.

Dat is mooi en dat moeten we koesteren, hoewel ‘over het algemeen’ weer een non-commitment is.

**VRAAG 6** - CPO

De gemeente geeft op haar website <https://zilverakkers.nl/bouwgroepen> nuttige informatie over CPO projecten op de Zilverakkers. Met name het project ‘Wonen voor gevorderden’ ([Wonen voor Gevorderden - Zilverackers Veldhoven](https://zilverackers.nl/bouwgroepen/wonen-voor-gevorderden)) is een goed voorbeeld van eventueel nieuwe CPO projecten.

Wel betekent het dat in dit uitbreidingsgebied, waar geen winkelcentrum is gepland, de voordelen van een inbreidingslocatie ontbreken.

De gemeente geeft aan dat het initiatief voor een CPO van de toekomstige bewoners moet uitgaan. Ook geeft de gemeente aan dat het mogelijke aantal CPO projecten (vanwege de begeleiding door de gemeente) beperkt is.

**Vraag C: Kennelijk is het aanmelden voor het ‘Wonen voor gevorderden’ CPO project nog mogelijk. Zal ik dat in Thuis in Veldhoven noemen.**

VRAAG 7 en 8 – BETAALBARE LEVENSLOOPBESTENDIGHEID

De gemeente zegt terecht, dat niet voor elke oudere een rolstoelgeschikte woning nodig is. Dat klopt, maar iemand die nu een seniorenwoning betrekt, weet niet of hij/zij als ze nog ouder is wel een rolstoel moet gebruiken. Moet die dan op die leeftijd opnieuw verhuizen? De hogere prijs van een echte levensloop bestendige woning is kennelijk hoger. Nieuwe bouwtechnieken en materialen kunnen wellicht de prijs verlagen. Ook flexibele woninginrichting kan helpen: Een slaapkamer en een daarnaast gelegen hobby/logeerkamer kunnen - indien die gescheiden zijn door een wegneembare wand- kunnen samengevoegd worden tot een slaapkamer waar men ook met een rolstoel uit de weg kan.

**BP5: Innovatie ten behoeve van betaalbare levensbestendigheid blijven promoten**

Een woning is een eerste levensbehoefte. Het is schandelijk dat projectontwikkelaars winst uit de lagere bouwkosten in hun eigen zakken stoppen. Natuurlijk moeten zij winst maken, maar niet over de ruggen van de woningzoekende. Het wordt tijd dat Pieter Omtzigt en Renske Leiten (gesteund door iedere parlementariër die zijn hart op de goede plaats heeft zitten) ook daar hun energie in steken.

**BP6: Via VNG kosten probleem (door winstbejag projectontwikkelaars) laten aankaarten bij de landelijke overheid**

VRAAG 9 -SUBSIDIËRING

De gemeente staat open voor financiële regelingen voor het realiseren van bepaalde woningen, voor zover dat via de gemeente loopt. Vaak doet dat het niet.

**BP7: Geactualiseerde lijst met subsidievormen vragen**

VRAAG 10 – OVERLEG

De Wethouder Wonen stelt dat Mariënne ons contact is naar het gehele college. Voor woonaangelegenheden vind ik dat we rechtstreeks met de wethouder (voor beleidszaken) moeten kunnen overleggen of aan zijn ambtenaren om informatie kunnen vragen.

**BP8: Beleidszaken ad hoc bespreken met wethouder en transparante informatie voorziening via ambtenaren**