



Zienswijze van de Seniorenraad Veldhoven betreffende de concept Woonvisie

Vooraf

In de concept Woonvisie vinden we veel aandacht voor ouderen. Passende woningen en woningen met zorg, waaronder ook mantelzorg-woningen. Een toekomstbeeld van waardig oud kunnen worden in een goed ingerichte leefomgeving en daarbij zelf de regie te houden, geholpen door je netwerk en waar nodig met vrijwillige of professionele hulp. Waar omgezien wordt naar elkaar en de mogelijkheid geboden wordt elkaar te ontmoeten. Waar ook geschikte ruimte en voorzieningen zijn voor mensen met een psychische kwetsbaarheid. Dat en veel andere aspecten en overwegingen die de Seniorenraad belangrijk vindt, komen aan de orde.

Toch zijn er aspecten, naar mening van de Seniorenraad, die aanvulling behoeven.

1. Naamgeving nota.

De naam Woonvisie dekt niet de complete lading, want ook woon-zorg aspecten staan vermeld. Dat is ook verplicht, omdat er geen aparte Woon-zorg visie wordt opgesteld. Maar iemand die geïnteresseerd is in woon-zorg zal dat niet zo gauw in de Woonvisie zoeken, omdat dat niet uit de naam te herkennen is.

Advies:

Geef de Woonvisie een naam waaruit blijkt dat het ook om zorg gaat bijvoorbeeld 'Woon & Zorgvisie' of 'Woon en woonzorgvisie'

2. Aantal te bouwen woningen

In verschillende documenten worden verschillende getallen gebruikt. In de Woonvisie staan ze bovendien her en der verspreid. De Woondeal SGE geeft wel voor de regio een aantal maar niet voor de verdeling over de regiogemeenten. In de Woonvisie staat ook, dat de gemeente uitgaat van '*overprogrammering*' (meer woningen dan nodig). Natuurlijk: beter te veel gepland dan te weinig, want, het risico bestaat dat plannen niet doorgaan. Er is ook een forse versnelling daarbij nodig.

Wel vragen wij ons af **HOE** een en ander gerealiseerd kan worden.

Advies:

- **Geef een volledig bijgewerkt overzicht van de aantallen geplande woningen. Per type, per prijsklasse en per doelgroep. Geef daarbij tevens de prestatieverplichtingen aan.**
- **Het op de eerste plaats stellen van het aantal te bouwen woningen (bouwen, bouwen, bouwen), mag ons inziens niet ten koste gaan van kwaliteit van leven en de menselijke maat.**

3. Definitie Levensloopbestendigheid

In de Woonvisie wordt vermeld dat nieuwbouw optimaal toekomstbestendig moet zijn: Intramurale verpleegzorg zal in de toekomst voor vele ouderen niet mogelijk zijn. Daarom moet de norm worden dat seniorenwoningen nu reeds voldoen aan 'wonen- met zorg' of eenvoudig daarnaar kunnen worden getransformeerd (zie ook volgend punt).

Advies:

Breid de definitie als volgt uit tot: *'Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke of psychische handicaps of chronische ziekten van bewoners of als die intensieve verpleegzorg nodig hebben'.*

In de Woonvisie staat verder : *Ook wordt ernaar gestreefd woningen te bouwen naar de Woonkeur-norm en bij specifieke projecten kan dit worden uitgebreid naar woonkeur wonen met zorg'. Hiervoor hebben hierboven we de uitgebreide definitie van een seniorenwoning gegeven vandaar het volgende advies.*

Advies:

Vervang de zin door: *"Ook wordt ernaar gestreefd woningen te bouwen naar de Woonkeur-norm 'wonen met zorg', waarbij o.a. drempels ontbreken, draaicirkels in acht worden genomen en intensieve verpleegzorg mogelijk is.' Dit moet volgens ons bij de ontwikkelaars tussen de oren zitten!*

4. De aanpasbare seniorenwoning

Om seniorenwoningen voor meerdere levensfasen en gezondheidsgraden geschikt te maken is het toepassen van een verplaatsbare/verwijderbare wand, een goede oplossing.

Voorbeeld **twee kamer woning**: Heeft de bewoner nog geen verzorging nodig dan kan men volstaan met een kleine slaapkamer en een grote woonkamer. Heeft de persoon in een latere fase wel intensieve verpleging nodig, dan kan de wand verplaatst worden en er zo een kleinere woonkamer en een grotere slaapkamer (die dan voldoet aan woonkeur-met-zorg) gecreëerd worden..

Voorbeeld **driekamer woning**: Met een makkelijk verwijderbare wand, kan van twee kamers, één grote slaapkamer gemaakt worden.

Het is niet aantrekkelijk voor senioren om te verhuizen (vanuit een gezinswoning) naar een seniorenwoning, die tegen het eind van hun leven (doordat ze intensieve zorg nodig hebben) ongeschikt zal zijn. Dat houdt de doorstroming tegen. Een seniorenwoning moet daarom geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor wonen-met zorg.

Advies:

Neem deze voorbeelden op in de visie en propageer het in de contacten met de bouwers en deze voorbeelden op in de visie en propageer het in de contacten met de bouwers.

5. Aantal te bouwen seniorenwoningen en doorstroming

Naast de prestatieafpraak van 30% sociale huur woningen, zijn er volgens ons geen harde afspraken gemaakt met de wooncorporaties. Zo ontbreekt het percentage of aantal seniorenwoningen dat er in Veldhoven gebouwd moet worden.

Advies:

- **Maak de prestatieafpraak voor voldoende seniorenwoningen (bij voorbeeld 50%) en vermeld dat voornemen in de Woonvisie.**
- **Stimuleer de doorstroming door te publiceren waar en wanneer welke soort seniorenwoningen beschikbaar komen.**

6. Wijk georiënteerde analyse

In de Woonvisie staat, dat de behoefte aan seniorenwoningen per wijk verschilt. Maar de kwantitatieve gegevens van wat er aan soorten woningen per wijk ontbreekt en nodig is, staat niet vermeld. Terwijl dat toch volgens ons een noodzakelijk gegeven is voor wijkgericht maatwerk.

Advies:

Draag zorg voor goede heldere voorlichting bij senioren over alle aspecten van verhuizen naar een seniorenwoning en voer vervolgens of tegelijkertijd een wijkgericht verhuisbehoefte onderzoek onder hen uit. Neem dat voornemen op in de woonvisie.

7. Regie

Er staat 24 maal het woord 'regie' in de woonvisie. De regie van de gemeente bij bouwplannen door corporaties en projectontwikkelaars op hun eigen grond is echter beperkt. De gemeente zegt niet (naar aanleiding van de wijk analyse) tegen hen wat er in welke wijk gebouwd mag worden. Dat geldt uiteraard ook voor bouwplannen op grond van de gemeente.

Advies:

- **Pak de regie, zowel voor projecten op gemeentegrond als op niet-gemeentegrond.**
- **Koop gronden aan op inbreidingslocaties.**

8. Voorlichting over de keuze woning aanpassen of verhuizen

Het is belangrijk dat senioren op tijd een weloverwogen keuze maken tussen het aanpassen van de woning (zodat die levensloopbestendig wordt) of verhuizen naar een betere en levensloopbestendige woonomgeving, met zorg en niet te wachten totdat er een acuut medisch probleem ontstaat. Dit moet tussen de oren gaan zitten.

Advies:

Stimuleer en geef goede heldere voorlichting over:

- **De levensloopbestendigheid van de woning of de mogelijkheid die levensloopbestendig te maken (ook met hulp van de Wmo).**
- **De voor (en nadelen) van verhuizing naar een levensloopbestendige seniorenwoning.**
- **Betrek hierbij ook de kosten van verduurzaming.**

9. Woonomgeving

Het geschikt maken van de woonomgeving is even belangrijk als het geschikt maken van een woning. De aantrekkelijkheid en de bereidheid om naar een seniorenwoning te verhuizen, hangt mede af van de volgende factoren:

- Bereikbaarheid van primaire functies (supermarkt, openbaar vervoer halte, arts en apotheek) binnen een loopafstand van ten hoogste 500 meter.
- Wandelmogelijkheden (met rustplekken) in het groen zijn belangrijk voor mentale en fysieke fitheid en voor sociaal contact met buurtbewoners.
- Verkoeling door groen in omgeving en op daken verhoogt leefkwaliteit in eigen buurt aanzienlijk voor ouderen die sowieso minder goed tegen hitte bestand zijn. We weten nu al dat er steeds meer periodes met hoge temperaturen aan komen.
- Veiligheid bij het lopen. Geen obstakels. Veilige oversteekplaatsen. Geschikt omgeving voor scootmobiel, rollator en kinderwagen. Trottoir moet voldoende breed zijn (conform de CROW norm).

Advies: houd hier rekening mee bij de projecten en neem ze op in de Woonvisie.

10. Woning delen en woningsplitsing

In deze tijd van woning schaarste moeten de mogelijkheden voor woningdeling serieus worden onderzocht. Ook in relatie met wettelijke barrières zoals de kostendelingsnorm. De woningnood kan hiermee worden verminderd. Naast woningdeling kan ook woningsplitsing hier aan bijdragen.

Advies:

Maak gebruik van alle rijksversoepelingen.

11. Bouwkosten

De landelijke overheid wil senioren laten doorstromen naar een seniorenwoning. Deze woningen moeten dan wel betaalbaar zijn. Het ligt voor de hand dat handreikingen van het rijk gedaan zullen worden naar corporaties om extra kosten voor seniorenwoningen (gedeeltelijk) te compenseren.

Advies:

Wees alert hierop en zorg dat de bouwers hiervan gebruik maken. Vermeld dat ook in de Woonvisie.

12. Financiële barrière

Momenteel is het voor veel senioren onmogelijk om van een eigen woning naar een middenhuurwoning te verhuizen, omdat hun woonlasten toenemen en ze die niet mogen betalen uit hun (door de overwaarde van hun eigen woning gevormde) eigen vermogen. Ze lopen tegen de inkomensnorm voor middenhuur op.

Advies:

Neem in de woonvisie op dat de gemeente via de VNG en politieke kanalen, druk uit zal oefenen om deze financiële barrière te slechten.

Woonlasten zijn alle vaste kosten die elke maand terugkomen. Dit is de netto huur/hypotheek + de servicekosten + gs/energie - water- en energiekosten + de kosten voor verzekeringen enz. Daarnaast zijn de factoren minder ruimte (+ 100m² naar – 100 m²) in relatie tot verduurzaming en levensloopbestendig ook van invloed.

Advies:

Vermeld in de Woonvisie dat de totale woonlasten voor zowel huurders en als eigenaren van huizen en de levensomstandigheden een integrale insteek vereisen.

13. Tijdelijke woonzorg

Sommige mensen hebben tijdelijke huisvesting met verpleegzorg nodig.

Voorbeelden:

- Mensen die een intensieve behandeling in het ziekenhuis hebben ondergaan en nu 'te goed' zijn voor het (dure) ziekenhuis, maar tijdelijk 'te slecht' om direct thuis te wonen.
- Mensen met dementie, die niet meer in de thuis situatie 'te handhaven zijn', maar waarvoor niet direct een plaats is in een verpleeghuis.

Advies:

Ga in overleg met Oktober om (desnoods met uitbreiding) in deze zorg te kunnen voorzien en neem dat op in de Woonvisie

14 Oudere immigrant en verschillende culturen

Als de landelijke trend van de afgelopen jaren zich ook in Veldhoven voortzet mag verwacht worden dat 20% kennismigranten, 40% arbeidsmigranten en ruim 95% van de statushouders in Nederland blijft. Voorzover onderzocht is er beperkt verschil in woonwensen tussen groepen. Echter oudere immigranten met een niet westerse achtergrond hechten veelal aan hun culturele gebruiken en gewoonten. Voorbeelden hiervan zijn een tweede slaapkamer voor logees, aparte leefkeuken, en het toilet niet naast de keuken. Nabijheid van familie, voorzieningen en formele en informele zorg is nodig. Dat laatste om een gevoel van veiligheid te bieden.

Advies

- **Wijkanalyse van te verwachten aantallen oudere immigranten.**
- **Deze mensen via de juiste kanalen en in hun eigen taal aansporen om na te denken over 'wonen op leeftijd'.**
- **In prestatieafspraken opnemen dat wooncorporaties gesprekken met hun huurders hierover voeren.**

15. Uitvoering en concretisering Visie

We vroegen ons af **HOE** deze ambitieuze visie verwezenlijkt kan worden. Laat deze droom geen nachtmerrie worden!!! Het uitvoeringsprogramma zou hierin duidelijkheid moeten geven. Aangezien dat nog niet ter inzage is gelegd, kunnen we daar ook geen reactie op geven. We zijn wel benieuwd naar de plannen om te komen tot een uitvoerbare concretisering..

Advies:

Geef de belanghebbenden ook hierin inzage en de mogelijkheid daarin constructief bij te dragen.

16. Participatie

In de Woonvisie staat dat overleg met doelgroep vertegenwoordigers zal plaatsvinden. De Seniorenraad vertegenwoordigt een heel grote doelgroep. Het aantal senioren (mensen boven de 55 jaar) is ruim 40% van de Veldhovense bevolking en zal de komende jaren door de dubbele vergrijzing verder toenemen. Daarom dat de Seniorenraad expliciet als overlegpartner in de Woonvisie genoemd wil worden.

Advies:

Noem de Seniorenraad bij naam (als doelgroep vertegenwoordiger) in de Woonvisie.

Seniorenraad Veldhoven, 14 januari 2023

Namens deze

Ton van Overbeek , voorzitter

Ab Hofman, secretaris