

**Betreft:** Advies 35, Woonzorgvisie 2023-2035 en Uitvoeringsprogramma 2023-2027

**Datum:** 09-11-2022

Geacht College,

Allereerst wil de PAR benadrukken dat deze Woonzorgvisie 2022-2035 voor een groot gedeelte hetzelfde stramien volgt zoals die over de periode 2018 – 2022. De Woonzorgvisie bevat veel informatie en lijkt ambitieus. Maar waar het aan ontbreekt zijn (voldoende) heldere prioriteiten.

Wonen staat hoog op de agenda, gewenste woningen zijn er niet voor iedereen en de vergrijzing zet door. Dat moet voor een gemeente een enorme uitdaging zijn om de huisvesting en de leefomgeving voor oud en jong attractief te laten zijn. De huidige economische situatie maakt het er niet eenvoudiger op om vraag en aanbod bij elkaar te krijgen.

Hierbij ontvangt u enkele adviezen. In de eerste plaats ten aanzien van De Woonzorgvisie 2023 - 2035 en daarna over het Uitvoeringsprogramma 2023 - 2027.

## Woonzorgvisie

### Hoofdstuk 1 Inleiding

In de Woonzorgvisie is het onderscheid tussen de koop- en huursector niet overal goed zichtbaar. Behoeftte aan woningen heeft op beide gebieden betrekking.

*Advies 1: De PAR adviseert om aan te geven waar het in deze visie huurwoningen betreft, en waar koopwoningen. Ook wanneer aantallen genoemd worden, moet dit onderscheid duidelijker zichtbaar zijn.*

Er is door de gemeente gekozen voor het opstellen van twee losse documenten; een Woonzorgvisie met een visie voor de komende 12 jaar en een Uitvoeringsprogramma wat over de komende 3 tot 5 jaar gaat.

Met het oog op de flexibiliteit lijkt dit inderdaad een juiste keuze. De twee zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden waarbij in het Uitvoeringsprogramma de weerslag van de verwoorde visie tot uitdrukking zou moeten komen. Dat lijkt ons onvoldoende het geval.

*Advies 2: De PAR adviseert om in het Uitvoeringsprogramma per project beter tot uitdrukking te brengen voor welke soort woning en doelgroep woningen beschikbaar komen, dit gebaseerd op het in de Woonzorgvisie verwoorde beleid.*

Wijzigingen in de markt maken nieuw beleid noodzakelijk. Deze Woonvisie volgt de vorige Woonvisie op. Naar aanleiding van de Woonvisie 2018-2022 heeft de PAR destijds geadviseerd om een evaluatiemoment in de bouwen voor het gevoerde beleid. De gemeente heeft deze suggestie overgenomen. Het is de PAR echter niet bekend of deze evaluatie heeft plaatsgevonden.

*Advies 3: De PAR adviseert deze evaluatie uit te voeren als dit nog niet heeft plaatsgevonden en de uitkomsten uit die analyse mee te nemen in de uitgeschreven visie zodat herkenbaar is wat het voortschrijdend inzicht is.*

In uw schets over de landelijke ontwikkelingen meldt u dat met het Programma Woningbouw door de overheid wordt ingezet op realisatie van 900.000 woningen in de periode 2022-2030. De Woonvisie gaat daar overheen en loopt door tot 2035.

*Advies 4: De PAR adviseert de periode waarover de Woonvisie van de gemeente loopt gelijk te trekken met die van de Overheid namelijk tot 2030.*

Het programma Woningbouw van het Rijk streeft naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. Per regio worden plannen gemaakt hoe men denkt dit te kunnen realiseren. Waddinxveen maakt daar deel van uit en op dit moment is nog niet bekend hoe dit voor Waddinxveen uitpakt.

*Advies 5: De PAR adviseert duidelijk te maken op welke concrete punten uit de Woonzorgvisie en/of het Uitvoeringsprogramma dit van invloed zou kunnen zijn.*

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de landelijke overheid meer regie gaan nemen op het gebied van wonen en zich richten op drie kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit. Dat heeft geleid tot een opdracht aan de provincie Zuid-Holland voor de realisatie van 235.000 woningen. Dit kan ook voor Waddinxveen consequenties hebben. Ook de regionale woondeals zijn nog niet afgerond. In dit verband is ook de komende regionale woonzorganalyse van groot belang.

*Advies 6: De PAR adviseert om met het uitbrengen van de Woonzorgvisie 2035 Waddinxveen te wachten tot het moment, dat de consequenties voor Waddinxveen hiervan duidelijk zijn.*

De woonzorgvisie is tot stand gekomen met de verschillende stakeholders op het gebied van wonen, o.a. via een workshop op 2 mei 2022, die ongetwijfeld een grote hoeveelheid suggesties heeft opgeleverd, waarvan het uiteraard bijna onmogelijk is om in de tekst aan te geven wat daarmee gedaan is. Ze vormen echter wel mede de basis voor de Woonzorgvisie.

*Advies 7: Daarom adviseert de PAR opname van de resultaten van de Workshop en andere overleggen in de Woonzorgvisie te verwerken, of verslagen van de Workshops als bijlage bij te voegen. Dan kan de geïnteresseerde zelf beoordelen wat is ingebracht en wat een plaats in de Woonvisie heeft gekregen.*

Bij advies 3 is gesproken over een evaluatiemoment over de Woonvisie 2018-2022. Dit was destijds geadviseerd en overgenomen. Ditzelfde stellen wij voor met betrekking tot de nu besproken Woonvisie.

*Advies 8: De PAR adviseert in de Woonvisie een evaluatiemoment op te nemen van ca. drie jaar, waarin de ontwikkelingen worden getoetst aan de Woonzorgvisie. Zo wordt duidelijk wat er reeds bereikt is en wat nodig extra aandacht moet hebben.*

## Hoofdstuk 2 Analyse

De Woonvisie 2018-2022 was voor een groot deel gebaseerd op de notitie Woningmarktanalyse Waddinxveen 2017. Zo'n woningmarktanalyse voor de periode tot 2035 ontbreekt, maar is wel in voorbereiding. De cijfers, waarop de nieuwe woonvisie zijn gebaseerd, komen nergens duidelijk tot uitdrukking.

*Advies 9: De PAR adviseert om een duidelijke onderbouwing te geven over het te voeren beleid.*

U geeft aan dat betaalbaarheid van een woning voor veel mensen een uitdaging is. Dat geldt niet alleen voor die mensen die zoeken naar een sociale huurwoning maar ook voor de groep middenhuur. Deze mensen vallen tussen wal en schip. Om die reden is er in december 2020 de 'Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen' vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren.

*Advies 10: De PAR adviseert hierbij te vermelden wat het effect hiervan is geweest en of het zijn doel bereikt heeft.*

Naast de Woonzorg Analyse bent u blijkbaar ook nog in afwachting van een regionale Woonzorg Analyse die zowel de behoefte als het aanbod voor mensen met een zorgbehoefte in beeld moet brengen.

*Advies 11: De PAR adviseert aan te geven welke informatie het College hieruit denkt te verwachten wat invloed zal hebben op uw Woonvisie dan wel het uitvoeringsprogramma.*

Onder Kwaliteit benoemt u dat het niet doorstromen van ouderen naar een nieuwe voor hen passende woning de kansen voor jonge gezinnen of starters belemmert.

*Advies 12: De PAR adviseert u in dit kader met klem het advies 27, Woonvoorziening Senioren, nog eens naar boven te halen en te lezen wat zij in maart 2020 aan u heeft aangeboden, waarin juist dit thema aan de orde is gekomen. En waarin de PAR adviezen heeft gegeven hoe men hierin tot een oplossing zou kunnen komen.*

### **Hoofdstuk 3 Hoofddoelstelling, toekomstbeeld en pijlers**

In het kader vat u de hoofddoelstelling samen dat de bewoners die hulp nodig hebben ondersteund moeten worden bij het vinden van de juiste oplossing.

*Advies 13: De PAR adviseert dit in de formulering concreter te maken dan wat er nu staat.*

#### **Uitwerking Pijler 1**

Onder deze pijler onderkent u de noodzaak te komen tot de bouw van Levensloopbestendige woningen.

*Advies 14: De PAR adviseert u in dit kader het advies 27, Woonvoorziening Senioren, nog eens naar boven te halen en te lezen wat zij in maart 2020 aan u heeft aangeboden waarin juist dit thema aan de orde is gekomen en de PAR adviezen heeft gegeven hoe men hierin tot een oplossing zou kunnen komen.*

*Advies 15: De PAR adviseert u aan te geven of dit onder koop en/of huur valt, om welke aantallen dit gaat en in hoeverre aan deze behoefte de afgelopen jaren tegemoet is gekomen.*

#### **Uitwerking Pijler 4**

Onder Pijler 4 Leefbaarheid verstaat u met name dat de bewoners zich prettig en gezond voelen. Veiligheid wordt benoemd, maar daar houdt het dan ook mee op.

*Advies 16: De PAR adviseert u het onderwerp Veiligheid, Veilig wonen hier ook expliciet in te noemen en te omschrijven. Veilig wonen draagt namelijk ook bij aan prettig wonen.*

### **Hoofdstuk 4 De pijlers nader uitgewerkt**

#### **Uitwerking Pijler 1**

Hier geeft u aan dat het Woonruimteverdeelsysteem zoals dat nu in de Regio Midden-Holland wordt gehanteerd de positie van jonge woningzoekers bemoeilijkt.

*Advies 17: De PAR adviseert het college samen met haar partners na te gaan of dit systeem nog wel hanteerbaar is of dat er gezocht moet worden naar een andere verdeelsleutel.*

### **Uitwerking Pijler 2**

De PAR heeft er enigszins moeite mee dat de Senioren uit de gemeente min of meer als “Zorg” worden gezien. De groep senioren dient naar de mening van de PAR niet slechts te worden benaderd als ‘zorgvrager’ maar als groep met specifieke woonwensen, waarvoor te weinig woningen beschikbaar zijn en die een grote rol kunnen spelen bij de doorstroming om aldus plaats te maken voor jongeren en/of gezinnen. In het PAR-advies over de Woonvisie 2018-2022 heeft de PAR reeds aandacht hieraan besteed. We zijn nu 4 jaar verder, maar van noemenswaardige doorstroming is naar ons idee nog geen sprake door gebrek aan seniorenwoningen.

*Advies 18: De PAR adviseert om de aandacht voor senioren, zoals beschreven in deze Woonzorgvisie, te toetsen aan bovengenoemd ongevraagd advies 27, Woonvoorziening Senioren, en het initiatief te nemen tot een activiteit, waarmee de behoefte zichtbaar kan worden gemaakt. Dit in samenwerking met verschillende maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden.*

*Advies 19: De PAR adviseert tevens dat de gemeente actief gaat inventariseren, welke behoefte onder senioren in de gemeente Waddinxveen bestaat aangaande toekomstig wonen, in plaats van als uitgangspunt te nemen dat het ene gedeelte thuis wil blijven wonen, en het andere gedeelte niet, zonder dat enigermate cijfermatig te kunnen onderbouwen.*

Senioren zouden het liefst in de eigen wijk in de nabijheid van voorzieningen willen wonen. Dat impliceert dat die voorzieningen wel aanwezig moeten zijn. Dat impliceert tevens dat in bestaande volgroeide wijken onvoldoende ruimte is voor enige nieuwbouw. Aanpassing en renovatie van bestaande bouw kan daarvoor een oplossing bieden.

*Advies 20: De PAR adviseert om te inventariseren welke aanpassingen in bestaande bouw in de verschillende wijken mogelijk is, om aldus ondanks het ruimtegebrek toch bovenstaande doelstelling te kunnen realiseren.*

U impliceert dat zonder vergunning een Mantelzorgwoning in de achtertuin gebouwd mag worden. De PAR heeft in februari van dit jaar u een advies gegeven ten aanzien van Mantelzorg. Een reactie hierop van de gemeente is helaas tot op heden uitgebleven maar in de voorbereidingen op dit advies heeft de PAR met een grote groep betrokkenen gesproken. Wat opviel is dat men de gemeente, wanneer het bijvoorbeeld gaat om Mantelzorgwoningen, eerder tegen vindt werken dan mee.

*Advies 21: De PAR adviseert het PAR advies op dit punt nog eens goed na te lezen en intern te onderzoeken hoe die beeldvorming is ontstaan en hoe het tegendeel bewerkstelligd kan worden.*

Onder Ambitie pijler 2 stelt u: “We faciliteren de ouderen die lang zelfstandig willen blijven wonen én we faciliteren de ouderen die willen verhuizen naar een meer passende woning. Dit is vaak maatwerk.” In een reactie op een eerder advies heeft u aangegeven dat de Blijverslening zoals die gehanteerd kan worden nauwelijks wordt gebruikt en dat dit ook landelijk zo is. U erkende dat meer aandacht gegeven moet worden aan deze mogelijkheid en aan andere vormen waarmee ouderen bijgestaan kunnen worden.

*Advies 22: De PAR adviseert ons aan te geven welke maatregelen er zijn genomen in dit kader om meer beweging in deze groep bewoners te krijgen en op welke wijze men hierover heeft gecommuniceerd en in de toekomst denkt te gaan communiceren.*

### **Uitwerking Pijler 3**

Als eerste geeft u aan dat u de ambitie heeft om in 2050 een circulaire en groene gemeente te zijn. Wanneer het over dit onderwerp gaat, mag ook in het kader van de Woonzorgvisie het onderwerp circulaire economie meer ambitieus klinken dat het nu is.

*Advies 23: De PAR adviseert om bij Gebiedsontwikkeling niet te “overleggen” met partijen over het terugdringen van primaire grondstoffen en circulair bouwen maar vooraf geformuleerde eisen op*

*tafel te leggen waar men zich aan dient te houden. Vrijblijvendheid stelt de gemeente in een zwakke positie als het hier om gaat.*

## **Uitvoeringsprogramma**

### **Maatregelen pijler 1**

Aandacht voor woningen voor jongeren is dringend gewenst. Nergens in de Woonzorgvisie 2035 wordt echter aangegeven hoeveel woningen voor deze groep beschikbaar komen, om aldus jongeren in Waddinxveen enig perspectief op wonen in de toekomst te kunnen bieden.

*Advies 24: De PAR adviseert om voor de doelgroep jongeren specifiek duidelijk te maken om hoeveel woningen het gaat.*

### **Maatregelen pijler 2**

U geeft aan dat vanuit het convenant uitstroom, opvang en zorg woonruimte beschikbaar moet komen voor woningzoekenden die moeten uitstromen uit regionale instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf en beschermd wonen. En voor woningzoekende ex-gedetineerden en dak- en thuislozen. Hieruit kan opgemaakt worden dat deze woonruimte ten laste dient te komen van de 30% sociale huurwoningen.

*Advies 25: De PAR adviseert hier duidelijk aan te geven of bovenstaande conclusie juist is en zo ja dit in deze alinea te vermelden en tevens om welk aantal/percentage dit gaat.*

Onder deze maatregel geeft u aan, daar waar het gaat om de problematiek bij ouderen, u ondersteunt en faciliteert wanneer er initiatieven worden getoond bij het zoeken naar oplossingen. De praktijk wijst echter uit dat initiatieven uit het verleden niet altijd warm omarmd werden en men tegen de welbekende ambtelijke molen aanliep. De gemeente zou in dit kader de uitgestoken hand kunnen aanreiken door de doelgroep actief uit te nodigen mee te denken en zo initiatieven naar boven te halen.

*Advies 26: De PAR adviseert daarom ouderen actief te benaderen door middel van het organiseren van bijeenkomsten en daar met hen in gesprek te gaan over alle zaken die u in uw visie naar voren heeft gebracht.*

### **Bijlage 1**

Het Overzicht woningbouwplannen Waddinxveen geeft per project een opsomming van aantallen te realiseren woningen, zonder dat duidelijk wordt wat voor soort woningen dan voor welke doelgroep beschikbaar komen. Deze bijlage zou juist voor die duidelijkheid kunnen zorgen.

*Advies 27: De PAR adviseert om middels Bijlage 1 duidelijk te maken hoe het voorgestane woningbouwbeleid, zoals verwoord in de Woonzorgvisie, vorm gaat krijgen in toekomstige geplan de projecten.*

## **Tot slot**

Vanzelfsprekend zijn wij als Participatie Adviesraad graag bereid met u in gesprek te gaan om dit advies nader toe te lichten.

Hoogachtend,  
Aad van Holsteijn,  
Voorzitter PAR

[www.par-waddinxveen.nl](http://www.par-waddinxveen.nl)