



**Aan:** College van Burgemeester en Wethouders en Gemeenteraad gemeente Boekel

**Onderwerp:** Gevraagd advies inzake sociale paragraaf Woonvisie 2016

**Datum:** 29 september 2016

**Van:** Adviesraad Sociaal Domein gemeente Boekel

Boekel, 29 september 2016

Geachte College en leden van de gemeenteraad van Boekel

### **Inleiding**

Met het aan de Adviesraad Sociaal Domein aanbieden van het “concept sociale paragraaf Woonvisie 2016, gemeente Boekel”, hierna te noemen “concept sociale paragraaf“, is onze adviesraad verzocht een gevraagd advies uit te brengen over het concept sociale paragraaf.

De adviesraad Sociaal Domein heeft met respect kennis genomen van het concept sociale paragraaf Woonvisie 2016.

De steller(s) verdien(t)(en) een groot compliment voor de wijze waarop de complexe materie van Wonen met een achterhaalde Woonvisie 2010-2020, vertaald is in een concept sociale paragraaf Woonvisie 2016.

Met een verwijzing naar het in **november 2015 door ons ingediende ongevraagd advies** en de daarin door ons aangedragen aandachtspunten merken wij op dat een groot deel van deze aandachtspunten herkenbaar in het concept sociale paragraaf opgenomen en verwoord zijn. Ook hierin herkennen wij het excellente werk van de steller(s) van het concept sociale paragraaf.

Onze adviesraad heeft met de werkgroep Wonen het concept bestudeerd en haar bevindingen en conclusies overeenkomstig de structuur van het concept sociale paragraaf, verwoord. Daarna is het gevraagde advies voorgelegd aan de voltallige adviesraad.

Het gevraagde advies geeft in de kern weer wat aan aanvullingen en opmerkingen op het concept sociale paragraaf door de adviesraad zijn aangedragen. Voor meer achtergrondinformatie verwijzen wij naar de bijlage waarin een **algemeen beschouwend oordeel** over het concept sociale paragraaf Woonvisie 2016 gemeente Boekel gegeven wordt.

De adviesraad heeft in haar vergadering van 7 oktober 2016 ingestemd met het advies

### **Gevraagd Advies**

Het advies van de Adviesraad Sociaal Domein is, om aan de hand van de geformuleerde speerpunten en ambities, in combinatie met de door ons aangedragen deeladviezen en opmerkingen, alsnog en voortvarend de Woonvisie 2010-2020 te herzien.

### **Motivatie gevraagd advies**

De druk op de woningmarkt en de zorg voor een bloeiende gemeenschap in de kernen Boekel en Venhorst vragen een meer en diepere demografische analyse met daaraan gekoppeld deelplannen voor beide kernen in te realiseren nieuwbouw/renovatie en stimuleringsmaatregelen voor het levensloopgeschikt maken van woningen. Hierbij moet een duidelijk doelgroepenbeleid deel uitmaken van deze plannen. Met het grote potentieel aan eengezinswoningen in zowel de sociale als ook in de particuliere markt is er voldoende woonpotentie voor de middengroep. Voor de senioren en de jongeren dient een duidelijk herkenbaar en realiseerbaar plan te worden opgesteld.

Ook dient de aandacht voor de veiligheid van de bewoners in hun eigen woon- / leefomgeving prioriteit in het gemeentelijk beleid. Openbare infrastructuur dient veilig en goed bereikbaar te zijn. Het concentreren van alleen senioren en ouderen in en nabij het centrum van de kernen draagt niet bij aan de levensvatbaarheid van het centrum. Een adequate kleinschalige vervoersvoorziening biedt mogelijkheden om ouderen en senioren samen te laten wonen in de wijken en op deze manier ook sociale controle te bewerkstelligen.

De adviesraad kiest er voor om in items, met een verwijzing naar de betreffende paragraaf, de kernpunten van onze zienswijze te verwoorden en nodigt u uit ons advies in de praktijk te brengen. Onze adviesraad is bereid hierin haar bijdrage te leveren.

- 1.1
  - In het concept sociale paragraaf wordt in hoofdzaak gesproken over de beïnvloeding van de huursector. Wij zouden een meer concrete doelstelling verwachten over de beïnvloeding van de particuliere sector. Beleid, gericht op woningaanpassing en ook woningfinanciering, maakt dan deel uit van de sociale paragraaf.
  - Ouderen worden niet benoemd als speciale doelgroep in het concept sociale paragraaf.

- 1.2
  - Wij vragen aandacht voor opvallende zaken die mogelijk een relatie hebben met de staat van onderhoud van een groot deel van de woningvoorraad. Specifiek wijzen wij op het hoge energie verbruik (gas en elektriciteit) en het hoge aantal valongelukken met ziekenhuisopname tot gevolg.
- 1.3
  - Onze adviesraad vraagt om een geactualiseerd overzicht van de woningvoorraad. (Leeftijd en type woning) Brongegevens zijn extern verkrijgbaar.
  - Onze gemeente vergrijst parallel mee aan de rest van Nederland. De groep ouderen groeit en zal steeds meer zorg en aandacht vragen. Het bewuste beleid om veel bouwvolume te realiseren en daarmee starters en jongeren op de woningmarkt te bedienen juichen wij toe. Echter deze maatregelen geven ook een vertekend beeld over de zorg en noodzaak om senioren voor passende en in voldoende aantallen geschikte woningen beschikbaar te hebben. In het verleden zijn bouwplannen voor levensloopgeschikte woningen zonder meer te niet gedaan.
  - Overigens zijn wij van mening dat de demografische kengetallen voor de kernen Boekel en Venhorst meegenomen zouden moeten worden in het concept sociale paragraaf. Aan de hand hiervan moeten speerpunten geformuleerd worden voor de toekomst. De vergrijzing en de ontgroening zijn voor beide kernen, denken wij, sterk afwijkend en hebben daarmee direct invloed op de prognoses voor de toekomst.
- 1.4
  - Het aanpassen van de leeftijds categorie-indeling aan de nieuwe realiteit. De AOW leeftijd is nu 67 en jongeren wonen over het algemeen langer thuis.
  - In een eerder stadium heeft onze adviesraad haar zorgen geuit over het betaalbaar aanbieden van zorgpakketten en de aantasting van de vrijheid van de cliënt in het kiezen van een eigen zorgaanbieder uitgesproken. Dit is de reden dat wij vragen om een nadrukkelijke en voorwaardenscheppende rol van de gemeente.
  - Wij onderstrepen de brede problematiek in de woningmarkt en vooral ook in de financiering. Daarom vragen wij aandacht voor de doelgroep “starters” die nauwelijks voor een financiering in aanmerking komen. In het bijzonder vragen wij aandacht en creativiteit in het beleid voor het bieden van andersoortige constructies waarmee eigen woningbezit ook voor deze doelgroep mogelijk wordt. Voor Boekel is het essentieel dat deze doelgroep behouden blijft. Het beleid van onze gemeente is hier altijd vooruitstrevend geweest. Onze adviesraad roept op om dit ook voor de toekomst te blijven doen.
  - Om duurzaamheid van de woningmarkt als een speerpunt te formuleren is een gedegen woningonderzoek noodzakelijk. Peelrand Wonen zal ongetwijfeld dit inzicht hebben. Echter voor de particuliere huursector en voor het eigen woning bezit ontbreekt dit inzicht.

- 1.5
  - Voor wonen met zorg is een krachtig beleid en een dwingende, toezichhoudende rol van de gemeente vereist. Veel ouderen hebben een klein pensioen en de AOW. Het vermogen van het eigen huis is dood kapitaal. Woningaanpassing door middel van (her)financiering met behulp van het dode kapitaal kan hier een oplossing zijn.
  - Daarnaast hebben wij sterke twijfels over de huidige en toekomstige capaciteit voor beschut en beschermd wonen. De signalen vanuit de samenleving geven duidelijk aan dat er een tekort is in vooral beschermd wonen. Veel dementerenden wonen nu gedwongen in een voor hen niet geschikte leefomgeving, met betrekking tot hun veiligheid en voldoende begeleiding. Woonveiligheid en aandacht voor deze doelgroep is een verantwoordelijkheid van onze gemeenschap.
- 1.6
  - Bij het speerpunt betaalbaar en flexibel wonen, staat dat reeds nu hieraan concreet uitvoering wordt gegeven door Peelrand Wonen en partners. Met de recent gerealiseerde sociale huurwoningen in o.a. de Donk ervaart onze adviesraad een duidelijke afwijking van dit speerpunt. Graag zien wij dit aspect meer geconcretiseerd terug in de Woonvisie en nader toegelicht wat de concrete uitvoering inhoudt.
  - Het speerpunt duurzaam wonen zien wij voor de particuliere sector graag veranderd in “**moeten zijn**” in plaats van “**mogen zijn**”. Alleen met concreet beleid kan aan deze belangrijke opgave invulling worden gegeven. Zoals eerder aangegeven vraagt dit een inspanning van meerdere partijen en heeft de gemeente hier een voorwaardenscheppende rol.
  - Het speerpunt gezamenlijke verantwoordelijkheid vraagt creativiteit en inventiviteit. Voorkomen moet worden dat ontwikkelpartijen hun winst maximaliseren en de investeringen voor duurzaamheid minimaliseren. De koper / huurder wordt dan opgezadeld met de gevolgen. Het creëren van een woningfonds is dan een mooi idee maar de praktijk is dan net even anders.
- 1.7
  - De vertaling van de 4 speerpunten in 13 ambities is voor onze adviesraad herkenbaar. Op onderdelen zijn de ambities een beknopte weergave van eerder geformuleerde visies. Onze adviesraad beperkt zich dan ook tot twee (2) korte reacties, beide gerelateerd aan de levensloopgeschiktheid van de sociale huurwoningen.
    - Amb1.
      - Met het realiseren van kleinere en flexibelere sociale huurwoningen hebben wij vraagtekens bij het levensloopgeschikt maken van deze woningen zonder dat er onverantwoord hoge huren aangekoppeld worden. Voorwaarden met betrekking tot bouw- en woningoppervlak zouden dan moeten worden vastgesteld.
    - Amb 4.
      - in 2030, moet 75% van het totale aantal sociale huurwoningen levensloopgeschikt te zijn. Wij achten deze ambitie niet realistisch en vragen om een concreet plan van deze doelstelling voor de komende vier jaren.

- 1.8
  - Het maken van een doorkijk naar 2030 voor de deelvisies wonen, leven en werken, het bieden van ruimte aan de jeugd en aan de toestroom van buitenaf is noodzakelijk om de levensvatbaarheid van onze gemeente te waarborgen. De op dit moment tegengestelde landelijke trend moet ook in de toekomst blijven gelden.

Namens de adviesraad sociaal domein Boekel,

Helma Robbers  
Secretaris adviesraad sociaal domein Boekel



## Bijlage 1

### Algemeen beschouwend oordeel concept sociale paragraaf Woonvisie 2016, gemeente Boekel

Op voorhand hecht onze adviesraad er waarde aan om onze bijzondere waardering en respect uit te spreken voor de steller(s) van het concept sociale paragraaf. Het in de praktijk vertalen van de Woonvisie 2010-2020 in een sociale paragraaf mag gezien worden als een zeer grote uitdaging. Voor het uitbrengen van een gevraagd advies en het uitspreken van een gewogen oordeel heeft onze adviesraad meer tijd gevraagd dan te doen gebruikelijk. Het concept sociale paragraaf wordt in eerste instantie door de werkgroep wonen bestudeerd en in concept vertaald naar een gevraagd advies. Dit concept advies wordt daarna voorgelegd ter goedkeuring aan onze adviesraad sociaal domein. Alvorens wij inhoudelijk reageren op de concept sociale paragraaf, willen wij met een korte terugblik aangeven waarop de concept sociale paragraaf gebaseerd is.

### Terugblik

In november 2015 heeft de adviesraad Sociaal Domein, de toenmalige Wmo adviesraad, een ongevraagd advies uitgebracht met betrekking tot de herijking van de Strategische Visie 2025 van de gemeente Boekel, specifiek over de Woonvisie 2010-2020, zijnde een onderdeel van deze Strategische Visie.

Op basis van dit ongevraagde advies, dat in de kern de inconsistentie tussen de Strategische Visie en de deelvisie Wonen 2010-2020 aangeeft is door het College besloten een sociale paragraaf op te stellen en deze aan de Woonvisie 2010-2020 te verbinden.

De door onze adviesraad aangereikte overweging om de deelvisies Wonen, Leven en Werken aan een herijking te onderwerpen werd als niet gewenst geacht. Onze adviesraad betreurt dit ten eerste, zeker voor wat betreft de Woonvisie.

In ons ongevraagd advies hebben wij gewezen op de snelle demografische veranderingen waaraan ook onze gemeente onderhevig is.

Daarbij hebben wij specifiek gewezen op:

- *de noodzaak voor een integrale aanpak van wonen, werken, zorg en welzijn.*
- *dat de in Woonvisie geschetste ontwikkeling, voor wat betreft de prognoses voor 2020, reeds in 2015 bereikt zijn en Boekel doorgroeit in een hoger tempo dan voorzien.*
- *de veranderingen in de wetgeving, zoals langer zelfstandig blijven wonen en de veranderende demografische samenstelling van onze gemeente vraagt om een andersoortige aanpak.*
- *de signalen dat de ouderen steeds verder van de maatschappij verwijderd worden en dat voor deze doelgroep essentiële voorzieningen steeds moeilijker bereikbaar zijn.*
- *de noodzaak voor het tijdig en in voldoende aantallen beschikbaar zijn van levensloopgeschikte woningen*
- *de noodzaak van het hebben van voldoende en betaalbare (koop en huur) woningen voor jongeren en starters*

- *concreet beleid te ontwikkelen voor het hoe om te gaan met de verdergaande vergrijzingen en het realiseren van een passend leefklimaat bij deze vergrijzing*
- *het opstellen van richtgetallen voor woningaanpassingen in zowel de particuliere als de huursector*
- *het in standhouden van woon-/zorgcomplexen en deze tijdig geschikt te maken voor de toekomst.*
- *op het gebied van woningaanpassing voorwaardenstellend te zijn in wet- en regelgeving en financiële voorwaarden*
- *het dusdanig aanpassen van de openbare infrastructuur dat een veilige bereikbaarheid van de centrumvoorzieningen gewaarborgd is.*

## **Inhoudelijke reactie**

Met de gekozen structuuropzet van het concept sociale paragraaf herkent onze adviesraad voor een groot deel de eerder door haar uitgebrachte adviezen c.q. aandachtspunten. Voor een inhoudelijke reactie zullen wij deze structuuropzet hanteren en daar waar gewenst een aanbeveling of een advies uitbrengen.

Tot slot zullen wij in een korte samenvatting de kern verwoorden van onze adviezen en aanbevelingen.

### 1.1. Inleiding

In de inleiding wordt het doel van de sociale paragraaf omschreven. Wij citeren: *“Doel is te komen tot een geactualiseerd beeld van ontwikkelingen op de woningmarkt om vandaar te komen tot hernieuwde afspraken met partners”*. Einde citaat.

Daarbij blijft de ‘Woonvisie 2010-2020 ‘Belangen in Balans’, met daarin de opgave voor de komende jaren, van kracht. Vervolgens wordt gesteld dat “Een actuele sociale paragraaf helpt om tot passende en noodzakelijke afspraken te komen met partners zoals inwoners, Peelrand Wonen, ontwikkelaars en zorginstellingen”.

De Adviesraad Sociaal Domein kan met betrekking tot het realiseren van de doelstelling het “actualiseren en het in beeld brengen van de ontwikkelingen in woningmarkt” niet anders concluderen dan dat de particuliere sector met ruim 75 % in onze gemeente vertegenwoordigd, een meer en andersoortige aandacht vraagt.

In het concept sociale paragraaf wordt nu in hoofdzaak alleen gesproken over de beïnvloeding van de huursector. Wij zouden een meer en concrete doelstelling verwachten over de beïnvloeding van de particuliere sector. Beleid gericht op woningaanpassing en ook woningfinanciering maken dan deel uit van de sociale paragraaf.

Onze adviesraad merkt reeds nu op dat wij de ouderen als speciale doelgroep missen in het concept sociale paragraaf.

## 1.2 Gemeenteprofiel

Met het geschetste gemeenteprofiel wordt slechts een beknopt inzicht gegeven over een aantal voor onze gemeente relevante cijfers. De site <http://www.waarstaatjegemeente.nl/> geeft echter op veel meer terreinen een goed inzicht in de feitelijke staat van o.a. het woningbezit dan nu verwoord in het concept sociale paragraaf.

Onze adviesraad verwijst hier naar zaken die opvallend zijn voor onze gemeente en daarmee mogelijk ook een relatie hebben naar de staat van onderhoud van een groot deel van de woningvoorraad. Specifiek wijzen wij op het voor onze gemeente hoge energieverbruik (gas en elektriciteit) en het hoge aantal valongelukken met ziekenhuisopname tot gevolg. Aan deze gegevens zou de conclusie te rechtvaardigen zijn dat een groot aantal van de woningen in onze gemeente niet of onvoldoende geïsoleerd zijn en onvoldoende toegerust zijn voor een veilige (levensloopgeschikte)bewoning.

Met deze informatie in het achterhoofd kunnen wij dan kijken naar de huidige samenstelling van de woningvoorraad en de woningopgave.

## 1.3 Samenstelling huidige woningvoorraad en opgave

Aangegeven wordt dat het lastig is goede cijfers te genereren. De vraag is waarom bijvoorbeeld geen gebruik is gemaakt van het kadaster om aantallen en leeftijden van de woningen op te vragen en daarmee een geactualiseerd overzicht samen te stellen.

Verder wordt het grote aantal eengezinswoningen in onze gemeente als kenmerkend genoemd en bovenal gewezen op het feit dat onze gemeente minder snel vergrijsd ten opzichte van de rest van Nederland.

Onze adviesraad veronderstelt dat onze gemeente parallel aan de rest van Nederland mee vergrijsd. De groep ouderen groeit en zal steeds meer zorg en aandacht vragen.

Het is een bewust beleid van onze gemeente om veel bouwvolume te realiseren en daarmee starters en jongeren op de woningmarkt te bedienen. Echter met deze bewuste keuze ondergaat onze gemeente een grote toestroom van jongeren. Daarnaast geven de daaraan gekoppelde cijfers een vertekend beeld over de zorg en noodzaak voor senioren om passende en in voldoende aantallen geschikte woningen beschikbaar te hebben.

Ook mist onze adviesraad een duidelijke indeling van het aantal sociale en particuliere huurwoningen in de kernen Boekel en Venhorst. Het jaarverslag van Peelrand Wonen geeft hierin geen duidelijkheid. Overigens zijn wij van mening dat de demografische kengetallen voor de kernen Boekel en Venhorst meegenomen zouden moeten worden in het concept sociale paragraaf en aan de hand hiervan zouden speerpunten geformuleerd moeten worden voor de toekomst. De vergrijzing en de ontgroening zijn voor beide kernen, denken wij, sterk afwijkend en hebben daarmee direct invloed op de prognoses voor de toekomst.



## 1.4 Ontwikkelingen

De vergrijzing en ontgroening zet door.

Wat betreft de vergrijzing en de ontgroening lijkt het wenselijk om indeling in leeftijdscategorieën aan te passen en rekening te houden met de nieuwe realiteit waarbij de AOW leeftijd is opgetrokken naar 67 jaar en jongeren langer (gedwongen) thuis moeten blijven wonen.

Het aantal huishoudens neemt toe.

In zowel de vraag naar als ook de bezettingsgraad van woningen zal dit van invloed zijn. Gezinnen vormen zich pas op latere leeftijd en kinderen worden later geboren. Gezinnen vormen de hoeksteen van de samenleving. Waar ligt dan de precieze grens waarin een gezin terugkeert naar de 2 personen-situatie?

De extramuralisering van de zorg.

Onze adviesraad heeft reeds in een eerder stadium haar zorgen over de verdergaande extramuralisering uitgesproken met de daaraan gekoppelde veranderende rol van zorginstellingen naar verhuurders. De zorgen over het betaalbaar aanbieden van zorgpakketten maar ook de aantasting van de vrijheid van de cliënt voor het kiezen van een eigen zorgaanbieder baart ons zorgen. Dit vraagt om een nadrukkelijke voorwaardenscheppende rol van de gemeente.

Economische ontwikkelingen.

Met de zienswijze zoals verwoord bij economische ontwikkelingen herkennen wij de brede problematiek in de woningmarkt en vooral ook in de financiering. Wel missen wij hier de doelgroep starters op de markt die nauwelijks voor een financiering in aanmerking komen. Tijdelijke arbeidscontracten zijn hier mede debet aan. Onze adviesraad vraagt voor deze doelgroep speciale aandacht en creativiteit in het beleid voor het bieden van andersoortige constructies waarmee eigen woningbezit ook voor deze doelgroep mogelijk wordt. Voor Boekel is het essentieel dat deze doelgroep behouden blijft. Het beleid van onze gemeente is hier altijd vooruitstrevend geweest. Onze adviesraad roept op om dit ook voor de toekomst te blijven doen

Aandacht voor duurzaamheid.

Aangaande dit onderwerp is het zaak een gedegen woningonderzoek in Boekel door te voeren. Peelrand Wonen kan ongetwijfeld aantonen welke objecten voor verduurzaming geschikt zijn en welke niet. Echter dit beeld ontbreekt voor de particuliere huursector en vooral ook voor het eigen woningbezit. Een tijdige inventarisatie biedt de mogelijkheid concreet beleid te formuleren en de Woonvisie vanaf 2020 daarop af te stemmen. Afbraak, nieuwbouw of verdergaande renovatie, maar zeker ook verduurzaming, van de openbare infrastructuur maken daar dan deel van uit.

## Nieuwe Woningwet 2015

Met het oog op de nieuwe Woningwet 2015, ingegaan in 2016, verwacht onze adviesraad dat in het concept sociale paragraaf de concrete thema's zijn benoemd waarop de woningcorporatie vanaf 2016 tot 2020 dient te presteren. Ook verwacht onze adviesraad concretere voorstellen op gebied van maatschappelijke en leefbaarheidsinvesteringen waarin de gemeente en de woningcorporatie een gedeelde verantwoordelijkheid hebben.

### Groei 'bijzondere doelgroepen' in woonbeleid

Ten aanzien van de groei van de bijzondere doelgroepen onderkent ook onze adviesraad deze problematiek. De vraag is dan hoe gaan instellingen zoals Brabantzorg (St Petrus) en GGZ(Padua) hier mee om. Zij zullen nieuw beleid moeten ontwikkelen en zoeken naar tussenoplossingen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Aanvullend stellen wij de vraag dat wanneer zorginstellingen als verhuurder gaan opereren, dan ook gehouden zijn aan het voldoen aan verhuurderseisen. In het kader van de woningwet 2015 worden hier naar mening van onze adviesraad mogelijkheden geboden.

### Trends in wonen.

Onze adviesraad herkent zich niet in alle geschetste trends. Daar waar maatregelen van de overheid, mensen gedwongen worden langer zelfstandig te laten (moeten blijven) wonen is het geen trend te noemen maar een vergaande bezuiniging.

Ook hebben wij het gevoel dat de bewustwording voor energie- en duurzaamheidsmaatregelen voor een groot deel van onze inwoners om financieel-technische redenen een ver van mijn bed show is. Kijk naar de energieverbruiksgegevens van Boekel.

Bij accentverschuiving naar kleinschalige ontwikkelingen hebben wij geen duidelijk beeld wat hier als trend bedoeld is. Betreft het dan kleinschalige bouwprojecten of het realiseren van kleinere woningen?

Voor deze trend van transformatie/herstructurering van de bestaande woningvoorraad is een gedegen woningonderzoek noodzakelijk. Peelrand Wonen kan ongetwijfeld concrete cijfers aanleveren van complexen of individuele woningen die voor transformatie / herstructurering in aanmerking komen. Deze concrete gegevens zouden nu al in het concept sociale paragraaf verwerkt moeten zijn en mee worden genomen in het potentieel bouwvolume tot 2020 en aanvullend tot 2024. De particuliere sector dient geanalyseerd te worden op aantallen afbraak panden met de daaraan gekoppelde consequenties.

Onze adviesraad is het eens met de noodzaak van meer levensloopgeschikte woningen. Echter levensloopgeschikt wonen is meer een noodzakelijkheid dan een trend te noemen. De vraag is hoe realistisch zijn de voorstellen? Vooral in de bestaande sociale huursector kan dit alleen slechts voor een zeer beperkt aantal woningen.

Jongeren hechten meer belang aan 'leven' en minder aan wonen. Uiteindelijk willen veel jongeren toch een woning en stichten ook zij een gezin. Met de vergaande vergrijzing en de toenemende behoefte aan mantelzorg is het van belang jongeren kansen en mogelijkheden te bieden terug te keren naar hun geboorteplaats en zich passend te huisvesten.

Onze adviesraad ondersteunt de stelling dat de genoemde trends consequenties hebben voor de woningvraag, de woningvoorraad en de woonomgeving. De noodzaak voor de gemeente Boekel om met beleid hierop in te spelen is nadrukkelijk aanwezig. Een reden te meer in dit aspect in de concept sociale paragraaf meer diepgang te geven.

### 1.5 Wonen met zorg

Voor wonen met zorg is over de volle breedte een daadkrachtig beleid vanuit de gemeente noodzakelijk. Denk hier aan (her) financiering en ondersteuning. De inkomsten van veel ouderen in Boekel bestaat veelal uit een klein pensioen samen met de AOW. Het zogenaamde vermogen van het eigen huis is dood kapitaal. Woning aanpassing door middel van financiering met behulp van het dode kapitaal kan hier een oplossing zijn. Met banken dienen dan vergaande afspraken gemaakt moeten worden.

Hier is een dwingende en toezichhoudende rol van de gemeente vereist

### 1.6 Wonen in de toekomst: de speerpunten.

De vertaling van Wonen in de toekomst wordt met 4 speerpunten (*betaalbaar en flexibel, samenhang in zorg en welzijn, duurzaamheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid*) geconcretiseerd en vooraf gegaan door de ambitie wonen-werken-leven, het kernthema van de strategische visie. Wij onderschrijven deze ambitie van harte en dat geldt ook voor de genoemde speerpunten.

Voor het speerpunt duurzaamheid verwijzen wij naar diverse energie initiatieven in onze directe omgeving. Hier worden ideeën gebundeld en financiering mogelijk gemaakt.

De huurdersbijdrage aan duurzaamheidsmaatregelen, niet zijnde woningrenovatie, mogen naar onze mening alleen als bijkomende kosten in rekening worden gebracht. Hierdoor wordt een trendmatige huurverhoging over deze kosten naar de toekomst uitgesloten. Met banken en particulieren zouden initiatieven ontwikkeld moeten worden voor meer zonne-energie, enz.

Voor het behalen van het speerpunt gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt nogal wat creativiteit en inventiviteit gevraagd. Voorkomen moet worden dat ontwikkelpartijen hun winst maximaliseren en de investeringen voor duurzaamheid minimaliseren.

De koper /huurder wordt dan opgepadeld met de gevolgen. Het woningfonds is dan een mooi idee maar de praktijk is dan net even anders

### 1.7 Speerpunten omgezet in ambities

Voor wat betreft het omzetten van de 4 speerpunten in ambities, de wil om iets te bereiken, beperken wij ons inhoudelijk tot alleen die speerpunten waarover wij aanvullende opmerkingen willen maken.

#### Amb1.

Binnen de geschetste kaders van kleiner en flexibelere sociale huurwoningen hebben wij vraagtekens bij het realiseren van de levensloopgeschiktheid definitie zonder dat er onverantwoord hoge huren aangekoppeld worden. Graag zijn wij hier een meer concrete omschrijving van deze ambitie waarin bouw- en woningoppervlak als voorwaarden worden gesteld.

#### Amb 4.

De ambitie om in 2030, 75% van het totale aantal sociale huurwoningen levensloopgeschikt te laten zijn roept bij onze adviesraad vraagtekens op in de zin van betaalbaarheid en uitvoerbaarheid. Wij achten deze ambitie dan ook niet realistisch. Graag zien wij een concreet plan voor deze doelstelling voor de komende 4 jaren.

#### 1.8 Bouwopgave tot 2024

Met de stelling dat de Woonvisie tot 2020 van kracht blijft en de provinciale prognoses voor 2024 reeds in 2020 met het geplande bouwvolume wordt bereikt, resulteert dit in een vervolgstelling om in eerste instantie de eigen bevolkingsgroei te bedienen.

Deze laatste stelling roept bij onze adviesraad vragen op zoals:

1. Hoe gaan wij dan om met de toestroom vanuit andere gemeentes.?
2. Hoe gaan wij om met grondprijzen? Maken wij hier een onderscheid voor eigen bevolkingsgroei of voor toestroom van buiten af?
3. Blijft Boekel welstandsvrij bouwen?
4. Hoe gaan wij om met de toestroom van Boekelse jeugd na hun studie?
5. Hoe wordt de aanwas door gezinshereniging van statushouders met een gemiddelde gezinsgrootte > 2,6 vertaald?

De vraag naar grotere woningen is dan opportuun en deze vraag legt een onevenredig grote druk op de sociale woningmarkt. Worden hiervoor tijdelijke woningen gerealiseerd en geldt dan ook hier de levensloopgeschikte eis?

6. Waar wil Boekel naar toe? Voor een gezonde en levensvatbare gemeenschap is aanwas en groei aan de onderkant noodzakelijk. De vervolgvraag is dan “waar ligt onze wooncapaciteit en wat is het woon-/bouwgrond potentieel”?. Zaken die wij graag in de sociale paragraaf benoemd willen zien.

Onze adviesraad is van mening dat het voor de drie deelvisies Wonen, Werken en Leven noodzakelijk is een doorkijk te maken naar 2030. Zeker wanneer onze gemeente zelfstandig wil blijven en onze gemeenschap zich wil doorontwikkelen, moeten wij ruimte bieden aan de jeugd en toestroom van buitenaf en inburgering tot een speerpunt maken. De cijfers tonen aan dat Boekel zich voor de komende jaren tegen de landelijke trend in beweegt en deze trend moet voor een levensvatbaar Boekel ook in de toekomst gegarandeerd zijn.

Namens de adviesraad sociaal domein Boekel

Helma Robbers

Secretaris adviesraad sociaal domein Boekel