

Adviesgroep Sociaal Domein Gemert-Bakel

Aan het College van B & W
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Datum: 28 april 2020
Betreft: Advies Woonvisie 2020-2024

Geachte College,

De Adviesgroep Sociaal Domein is gevraagd advies te geven over de Woonvisie 2020-2024.

De Woonvisie geeft een goed beeld van de verschillende doelgroepen en hun wensen. De Adviesgroep vindt de Woonvisie helder en duidelijk geschreven. Tegelijkertijd is het een plan op hoofdlijnen met de nodige uitdagingen en het is de basis voor de prestatieafspraken tussen partijen.

“Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2017 in de komende 10 jaar 1040 woningen bouwen. In het woningbouwprogramma zijn al 1795 woningen opgenomen. De totale plancapaciteit is daarmee 170% van de gegeven prognose ruimte”. Voor de Adviesgroep is niet duidelijk hoe de gemeente met dit, toch aanzienlijke verschil, om denkt te gaan. Welke keuzes worden gemaakt en wat zijn de achterliggende argumenten hiervoor? Zijn er doelgroepen die hierdoor tussen het wal en het schip vallen?

Ouderen worden gezien als “motor voor doorstroming”. Goed Wonen heeft de Adviesgroep aangegeven dat dit een belangrijk gegeven is voor de woningmarkt in Gemert-Bakel. Tegelijkertijd blijkt het moeilijk om ouderen te laten doorstromen, bijvoorbeeld omdat zij dan geconfronteerd worden met nieuwe huurprijzen die vaak veel hoger liggen dan de huidige huurprijs. Welke stimuleringsmaatregel(en) kan de Gemeente samen met Goed Wonen ontwikkelen om deze doorstroming voor ouderen aantrekkelijk te maken c.q. te bevorderen? Welke tools en maatregelen worden er überhaupt ingezet om de doelen te realiseren?

In de Woonvisie zien wij geen aandacht voor de doelgroepen “statushouders” en “seizoenarbeiders”. Ook wordt inmiddels veel geschreven over de consequenties van het Coronavirus. De armoedeval die door veel mensen gemaakt zal worden, toename van echtscheidingen, minder bouw van huizen etc.. Deze consequenties geven waarschijnlijk een toenemende druk op lager geprijsde sociale huurwoningen en misschien een toename van de urgentiegevallen. Welke ontwikkeling verwacht de gemeente ten aanzien van bovengenoemde onderwerpen en hoe komt dit tot uiting in de Woonvisie?

De Adviesgroep constateert dat de Woonvisie nu meer een opsomming is van behoeften in relatie tot algemene richtlijnen maar dat de keuzes die gemaakt moeten worden, wat ons betreft de essentie van de Woonvisie, niet benoemd worden. Wij adviseren om de beschreven inzichten in de Woonvisie te koppelen aan besluiten, al of niet in afstemming met de regio, alsmede de onderbouwing van de gemaakte besluiten met toelichting op de consequenties voor verschillende doelgroepen.

In zijn algemeenheid is de Adviesgroep van mening dat het beleid “hoog over” duidelijk verwoord wordt in de Woonvisie 2020-2024. Wij missen echter de concrete afspraken. Wat gaan we doen, wie doet wat en wanneer?

In de Woonvisie wordt in bijlage I gesproken over het “bod” van de woningcorporatie om bij te dragen aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente en de prestatieafspraken die in 2019 zijn gemaakt voor de periode 2020-2025 (dus voordat deze Woonvisie tot stand is gekomen). De prestatieafspraken 2019 heeft de Adviesgroep op verzoek ontvangen. Wij adviseren om de toekomstige prestatieafspraken qua vormgeving, inhoud en cijfers meer aan te laten sluiten op de verschillende ambities, doelgroepen en cijfers in de Woonvisie. De prestatieafspraken zijn nu nauwelijks te “matchen” aan de Woonvisie.

Daarnaast krijgen wij graag wat meer informatie over eventuele discrepanties tussen de behoefte van de gemeente en de mogelijkheden van Goed Wonen. Hierover wordt niet gesproken in de Woonvisie

De Adviesgroep complimenteert de gemeente over de wijze waarop zij samen met partners de Woonvisie tot stand heeft gebracht. De Adviesgroep geeft een gematigd positief advies over de Woonvisie 2020-2024 en verzoekt om het toesturen van de prestatieafspraken 2020 zodra deze gereed zijn. De Woonvisie beperkt zich teveel tot een weergave van de stand van zaken en laat onvoldoende duidelijk zien wat er gedaan wordt en in hoeverre de ambities al of niet gerealiseerd kunnen worden.

Natuurlijk zijn wij bereid om dit advies verder toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Adviesgroep Sociaal Domein Gemert -Bakel

I/O



De heer Jos Nelissen
Voorzitter Adviesgroep Sociaal Domein