

Memo

Aan : aan portefeuillehouder RO/Wonen

Van : Henk Brückmann en Thijs Boers, namens Mozaïek Wonen

Onderwerp : Doelgroepen en toewijzing Spoorzone Spoorzone Burg. Jamessingel

Datum : 24-9-2020

Inleiding

Voor het project Spoorzone C1K2 aan de Burgemeester Jamessingel is een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan geeft de randvoorwaarden voor een verdere uitwerking van het gebouw. Omdat de locatie vragen oproept in de gemeenteraad over wie daar gehuisvest worden, wordt in deze notitie e.e.a. toegelicht.

Inclusieve samenleving en – stad

Om zoveel mogelijk woningzoekenden een passende woning te kunnen bieden en zo min mogelijk doelgroepen uit te sluiten, zijn door Mozaïek Wonen en de gemeente in de raamovereenkomst (prestatieafspraken) uitgangspunten bepaald bij het realiseren van nieuwbouw. Voor appartementen is het uitgangspunt dat ze levensloopbestendig zijn en daarmee voor vrijwel alle doelgroepen geschikt. Deze appartementen zijn in de regel compact (55-75 m²) en daarmee passend voor kleine huishoudens (1 à 2 personen) in brede zin, dus voor alle leeftijdsgroepen. Ook voor dit project is dat in principe het uitgangspunt.

Doelgroepen

Toewijzing van de woningen vindt plaats conform de huisvestingsverordening van de gemeente. Mozaïek Wonen heeft de mogelijkheid om voor specifieke woningen of complexen 'labels' te hanteren zodat de woning of het complex aan een specifieke doelgroep kan worden toegewezen. In de meeste gevallen gaat het dan om specifieke ouderen-, jongeren- of zorghuisvesting (MIVA-woning). Of in een situatie dat een specifieke groep voorrang moet krijgen om de kansen op een woning te verbeteren.

In het kader van inclusiviteit is het niet gewenst om voor dit project bij voorbaat doelgroepen van bewoning uit te sluiten, daarom is het labelen van dit complex op voorhand niet gewenst. Deze woningen zijn aantrekkelijk voor iedereen die dicht bij de voorzieningen, met name het station en stadscentrum, en in een stedelijke omgeving wil wonen.

De verwachting is dat in de praktijk vooral jonge woningzoekenden (leeftijd tot ca 40 jaar) op deze woningen zullen af komen en daarnaast "stedelijk gerichte empty nesters"; oudere huishoudens zonder kinderen, die dicht bij OV en het centrum willen wonen.

Sturing bij toewijzing

Naast de hiervoor genoemde labels staan ons instrumenten ter beschikking waarmee we de doelgroepen wel kunnen sturen. Je kunt dan denken aan:

- Gewenste differentiatie doelgroepen (%)
- In de WoningNet advertentie sturen op doelgroep door het noemen van gebouwkenmerken:
 - o Uitermate geschikt voor jonge huishoudens
 - o En andere huishoudens die nabij OV en centrum willen wonen

- Lidmaatschap van woonvereniging met activiteiten (voor toelichting zie verder)
- Wonen zonder auto; beperkt aanbod aan parkeerplaatsen.

Om slaagkansen van jonge woningzoekenden (tot 40jr) te verbeteren streven wij naar evenredige verdeling ongeveer overeenkomend met huidige verdeling onder woningzoekenden.

Aanvullend wordt, vanuit de huisvestingsverordening, met voorrang toegewezen aan inwoners van Gouda.

Woonvereniging: Om de betrokkenheid van de bewoners op elkaar en op hun woongebouw te stimuleren en te borgen, worden de bewoners lid van een woonvereniging. In deze vereniging ontmoeten de bewoners elkaar en maken zij met elkaar afspraken over gezamenlijke activiteiten, beheer van bijvoorbeeld de binnentuin of schoonhouden van galerijen.

Beperkingen bestemmingsplan

Vanwege de locatie aan een spoorlijn waarover ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd is in het bestemmingsplan een aantal randvoorwaarden gesteld met het oog op de externe veiligheidsrisico's en met name de beperking van de gevolgen bij een calamiteit.

Eén van de beperkingen in het bestemmingsplan is dat op deze locatie geen "zeer kwetsbaar object" kan worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is de volgende tekst daarvoor opgenomen:

1.55 zeer kwetsbaar object

Een object waar groepen personen verblijven met een beperkte zelfredzaamheid, zoals minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten. Zeer kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld ziekenhuizen en andere zorginstellingen, gebouwen voor onderwijs voor minderjarigen, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, justitiële inrichtingen, asielzoekerscentra.

Deze bepaling maakt het dus niet mogelijk om instellingen met minder zelfredzame bewoners groepsgewijs huisvesting te bieden.

Voor individuele bewoners geldt deze beperking niet, het is immers niet mogelijk om een huurcontract te ontbinden zodra iemand door het bereiken van een hoge leeftijd of door een calamiteit verminderd zelfredzaam wordt. Wel wordt voor de individuele bewoners een zo veilig mogelijk gebouw gerealiseerd zodat bij een calamiteit er voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden zijn en dat er aanvullende veiligheidsvoorzieningen en ontruimingsplannen zijn. Bovendien zal de woningcorporatie met mensen in gesprek gaan als blijkt dat zij beperkter mobiel worden.

Tot slot

In het gebouw komen ruim 150 appartementen van circa 50 tot 75 m². Een dergelijke hoeveelheid woningen toewijzen aan één specifieke doelgroep is ongewenst. Juist een mix van doelgroepen bevordert de leefbaarheid en het 'nabuurschap' en past bij de inclusieve samenleving.

Ook het simpele feit dat iemand (ondanks een mogelijke beperking) zelfstandig een huishouden kan voeren geeft voldoende mate van zelfredzaamheid, het zou jammer zijn om deze categorie individuen buiten te sluiten van het wonen op zo'n mooie plek met alle voorzieningen in de buurt.