

Memo

Aan Marjolein van Kralingen en Kevin Vijftigschild
Van Mark Dijsselbloem, namens Woonpartners Midden-Holland
Datum 16 augustus 2021
Betreft Zienswijze conceptversie woon(zorg)visie 29 juni 2021 gemeente Gouda

Inleiding

Naast dat we vanuit Woonpartners als één van de direct betrokken partners aan de voorkant betrokken zijn geweest bij de totstandkoming ervan, willen we onze complimenten uitspreken voor deze conceptversie woon(zorg)visie zoals die ter inzage is gelegd en dienen we om de definitieve visie nog sterker te maken hierbij graag onze zienswijze in.

De Woon(zorg)analyse, Woon(zorg)visie en Uitvoeringsagenda bevatten indrukwekkend veel verzamelde relevante informatie; dat legt een goede basis. De meeste gegevens en analyses zijn voor ons goed herkenbaar. De analyse vertaalt zich op het vlak van 'wat is er en wat is er in 2030 nodig (goed beschreven)' nog niet op alle terreinen naar een concrete opgave van wat er dus nodig is. Dat kan nog sterker. We dragen daar graag verder aan bij. De documenten overlappen, uiteraard, op veel onderwerpen. Gemaakte opmerkingen gelden ook voor de vergelijkbare passages in de andere documenten.

Positief dat er ook in Gouda nu een woon(zorg)visie ligt. Vooral ook omdat deze in samenspraak met de betrokken partijen op het gebied van wonen en zorg tot stand is gekomen.

Door veranderingen in de maatschappij en wet- en regelgeving, is er steeds vaker een combinatie van wonen in de wijk met ondersteuning en zorg nodig. Een gemeenschappelijk gedragen woon-(zorg)visie zorgt ervoor dat deze ontwikkeling de aandacht krijgt die daarvoor nodig is. Dit is belangrijk om bewoners die het aangaat een goede plek en ondersteuning te kunnen bieden. Maar ook om de verschillende partijen bij elkaar te brengen die werkzaam zijn op dit vlak. Een gezamenlijk gedragen visie zal voor betere samenwerking zorgen.

Daarvoor zou het prettig zijn als de algemene uitgangspunten en koers verder aangescherpt kunnen worden. Duidelijke uitgangspunten en einddoelstelling voor de opgave die er voor de verschillende doelgroepen ligt, maakt dat partners in het werkveld zich kunnen focussen op het behalen van een gemeenschappelijk einddoel en niet ieder afzonderlijk een eigen koers uitzetten.

De woon(zorg)visie en de daaruit voortvloeiende uitvoeringsagenda zijn een eerste stap in de goede richting. Om te voorkomen dat het bij algemene uitgangspunten en goede voornemens blijft, zou - zoals ook aangegeven in de woonvisie - er een centraal coördinatiepunt of taskforce moeten komen voor de verdere uitwerking in concrete doelstellingen. Deze doelstellingen niet alleen benoemen maar ook tijdig de juiste partners erbij betrekken, de voortgang bewaken en partijen op hun verantwoordelijkheden aanspreken indien nodig. Om slagvaardig te kunnen opereren en draagkracht te krijgen, zouden in een dergelijke taskforce alle partijen vertegenwoordigd moeten zijn die werken op het gebied van wonen met zorg.

Wat betreft samen optrekken en elkaar versterkend realiseren, sluiten we graag aan bij de volgende tekst uit de Woon(zorg)visie: Deze woon(zorg)visie is 'zelfbindend': het geeft richting aan het eigen handelen en geeft sturing aan hoe de gemeente omgaat met initiatieven van inwoners, bedrijven en instellingen. Daarvoor heeft de gemeente ook verschillende juridische instrumenten tot haar beschikking. Tegelijkertijd geldt dat de gemeente het niet alleen kan. We hebben onze partners, zoals de woningcorporaties, huurdersorganisaties, projectontwikkelaars en zorgaanbieders hard nodig. Met de woningcorporaties en huurdersorganisaties werkt de gemeente Gouda al intensief samen en samen met ontwikkelaars wordt de stad mooier gemaakt door de bouwopgave te realiseren.

WOON(ZORG)ANALYSE

1. Heel goed dat breed is opgehaald via overleggen met diverse betrokken 'partijen'.
2. Onderzoeken, factsheets en beleidsnotities genoeg. Een indrukwekkende verzameling van gegevens/ feiten. De grote hoeveelheid data over soms verschillende periodes en de verschillende bronnen, maakt dat het lastig is om het totaalplaatje voor ogen te krijgen. Een conclusie/ samenvatting ontbreekt t.a.v. de totale opgave over de verschillende doelgroepen.
3. Duidelijk is dat vanuit verschillende invalshoeken behoefte is aan, voor wat de situatie vraagt, passende huisvesting. NB. Locaties kun je maar één keer uitgeven en de bestaande voorraad kun je maar één keer transformeren.
4. Behoeft aan zorg gerelateerde oplossingen die elkaar versterken.
5. Regionale afstemming is extra belangrijk om vertekende beelden als gevolg van regionaal 'shoppen', te voorkomen.
6. Alleen bij hoofdstuk 4 'Mensen met een verstandelijke beperking', staat over mensen met een Marokkaanse achtergrond expliciet het volgende: *Op activiteitencentra zijn meerdere deelnemers met een Marokkaanse achtergrond, die niet vaak zelfstandig wonen. De verwachting is dat er vanuit deze groep een stijging naar woonplekken zal ontstaan.* Wat is in dit opzicht terug te geven bij de andere hoofdstukken?
7. Een aantal (verschillen tussen) getallen vraagt om nadere duiding. Gegevens corresponderen niet altijd met elkaar. Er worden aantallen als gegeven genoemd, zonder dat duidelijk is waar dit op gebaseerd is. Of termen zonder definitie. Bijv. pag. 6, 'Kwetsbare jongeren'. Zijn dit jongeren die nu in een jeugdzorginstelling verblijven en met 18 jaar naar een andere woonvorm moeten?

Pag. 30

Bij de opgepluste woningen (van Woonpartners Midden-Holland) wordt voorrang gegeven aan iemand met een zorgvraag als die woning vrijkomt. **Correctie:** dit moet zijn voorrang bij leeftijd (namelijk 55+).

Tabel 1: Geschikte woningvoorraad in Gouda van Woonpartners Midden-Holland:

	Woonpartners Midden-Holland
Voor senioren geschikte woning zonder label	382
Geschikt voor 65+ met label	613
Opgepluste woningen	187
Minder Valide woningen (MIVa)	4
Zorgwoningen	38
Totaal	1.224

Bron: Activiteitenprogramma 2021 Woonpartners Midden-Holland

In rood wijzigingen aangegeven.

Tabel 2: Inventarisatie wonen voor ouderen (niet intramuraal)

Eigenaar	Aantal geschikte woningen	Waarvan geclusterd
Mozaïek Wonen	2.481	122
Woonpartners Midden-Holland	1.224	506
Woonzorg Nederland	171	171
Totaal corporaties	3.876	799
Zorgpartners Midden-Holland	133	133
Koopwoningen	3.728 ¹	112

Bron: eigen inventarisatie, aangevuld met gegevens corporaties uit jaarverslagen (graag een check op actualiteit en details vanuit de woningcorporaties)

In rood wijzigingen aangegeven.

Woonpartners Midden-Holland		
<u>Zuidrandflat</u>	220	Vanaf 55 jaar. Deze staat al opgenomen in de Monitor geclusterd wonen. De woningen zijn rolstoeltoe- en –doorgankelijk.
<u>Vd Puttestraat</u>	55	Vanaf 55 jaar Vd Puttestraat heeft geen gemeenschappelijke ruimte.
Middenmolenplein	72	Vanaf 55 jaar. Middenmolenplein heeft een interne overdekte binnenplaats waar zo nu en dan bijeenkomsten worden georganiseerd. Het heeft geen verwarmde centrale ruimte in de zin van gemeenschappelijke recreatie/bijeenkomstzaal.
<u>De Leckenborch</u>	214	Deze staat al opgenomen in de Monitor geclusterd wonen.
<u>Woongroep de Singel</u>	18	Deze staat al opgenomen in de Monitor geclusterd wonen, GVP singel, talmastr, goeman borgius. Woongroep bestaat niet meer, ontmoetingsruimte is opgeheven.
Overig?	103	Aantal woningen dat niet aan een complex te linken is (?) maar wel 'geschikt voor 65+ met label'. Dit is exclusief de 'opgepluste' woningen. Waar verwijst dit naar? Bij geclusterd moet er volgens de definitie sprake zijn van ontmoetingsruimte.
Totaal Woonpartners Midden-Holland	506 Zonder overig	

In rood wijzigingen/ opmerkingen aangegeven.

Figuur 29: Beschermd en beschut wonen in Midden-Holland, 1 januari 2018 **Opmerking:** Deze gegevens kloppen (intussen) niet (meer) voor Waddinxveen. Beschermd wonen wordt in elk geval geboden door Larazorg (1 locatie) Ipse de Bruggen (1 locatie?) ASVZ (2 locaties).

Pag. 52

..... een huurder die begeleiding nodig heeft. Regelmatig contact is tussen de corporatie en de begeleider blijft belangrijk voor als er iets niet goed gaat (huur betalen bijvoorbeeld). Na een jaar (**Opmerking: Mozaïek Wonen hanteert 2 jaar**) zorgdakconstructie is het de bedoeling dat de cliënt zelfstandig kan wonen en een reguliere huurder (met een regulier huurcontract) wordt.

Pag. 58

Jongeren kunnen gevoelig zijn voor groepsdruk en de verleiding van softdrugs. Dit was geen "veilige" locatie voor herstel. Per 30 april 2021 zijn er alternatieve tijdelijke woningen gerealiseerd en een permanente plek voor de jongerenopvang. **Correctie: Is een tijdelijk alternatief gevonden in de vorm van opvang in reguliere woningen in de wijk. Gezocht wordt naar een permanente oplossing buiten de volwassenopvang.**

Pag. 61

- Realiseren van opgaven vanuit actieplan dakloosheid (zie ook hoofdstuk 6):
 - Realiseren eigen locatie jongerenopvang (is gebeurd) **Correctie: zie de opmerking hiervoor.**

WOON(ZORG)VISIE

1. Een goed verhaal dat 'alles' raakt.
2. Begrijpelijk dat we in willen/ moeten zetten op verschillende (grote) thema's. Tegelijk zorgt dat als we niet oppassen, zonder dat we dat willen, voor versnippering van resultaat. Intensieve samenwerking en centrale coördinatie (regievoering) zijn in deze belangrijke sleutelwoorden.
3. Goed dat 'gedeelde mogelijkheden' als sleutel wordt genoemd daar waar het over het realiseren van (nieuwe) woonzorgconcepten gaat.
4. Hoewel het belang van 'de woonomgeving' wel wordt genoemd, blijft uitwerking van dat thema nog behoorlijk uit.
5. Belangrijk om de ambitie 2040 energie- en CO2-neutraal te spiegelen aan de (in meerdere opzichten) realiteit van 2021.
6. In basis is de woon(zorg)visie vooral een woonvisie. Niet alleen qua hoeveelheid informatie maar ook in het concreet maken van de opgave. Daar waar deze op het gebied van wonen nog wel wordt geconcretiseerd, gebeurt dit in veel mindere mate voor wat betreft de opgave op het gebied van wonen en zorg en/ of huisvesting kwetsbare doelgroepen. De aandacht gaat ook vooral uit naar huisvesting voor ouderen en het mogelijk maken van uitstroom uit beschermd wonen naar beschut wonen.
7. Huisvesting van mensen met psychische/ psychiatrische problematiek (GGZ) in de wijken geeft veel druk op leefbaarheid en is niet altijd uitstroom. Dit blijft onderbelicht.
8. Er zou meer aandacht voor modulair bouwen mogen zijn. Bijvoorbeeld koppelen/ scheiden van woningen om zo flexibel passend te huisvesten.
9. In de visie, gedifferentieerd verhuren in bestaande voorraad benoemen om nieuwe achterstandswijken te voorkomen. Bij nieuwbouw goed verschillende doelgroepen spreiden, niet concentreren.

Pag. 9

3.1 punt 4 Gezonde mensen gezonde omgeving

Ook hier ontmoeting stimuleren aan toevoegen. Welzijn/ welbevinden draagt ook in belangrijke mate bij aan een goede gezondheid.

Pag. 10

3.3 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019

Belangrijk opgedane ervaring: *'Duurzame ontwikkeling, waarin energiebesparing, inzet op hernieuwbare energie en innovatie centraal staan. Dit draagt bij aan het behalen van de CO2-doelstellingen en het vergroten van het comfort. De inzet moet ertoe leiden dat ook huishoudens met lage(re) inkomens hiervan profiteren'*, betekent niet per definitie dat de woonlasten sterk dalen.

Pag. 15/ 16

4.2.2 Ontwikkelen nieuwe locaties

Verlagen van de grens van het aantal woningen in nieuwbouwplannen waarbij sociaal moet worden gerealiseerd (van 60 naar 0) is goed. Realiseren is niet altijd noodzakelijk, maar een bijdrage aan het 'vereveningsfonds' (fonds betaalbaar wonen) lijkt te billijken, ook als het maar om een beperkt aantal gaat. Het voorkomt dat er alsnog free riders zijn. Belangrijk om nader uit te werken en vast te stellen op grond waarvan realisatie niet noodzakelijk is; waar wél te realiseren en hoe de woningen te verdelen tussen de corporaties.

Pag. 16

Voetnoot 3

De benoemde projecten in Gouda Oost zijn niet juist genoeg. Wellicht is beter Centrumontwikkeling Oost en Zuidelijk Stempel Oost (dat moet sowieso West zijn) te vervangen door 'de verschillende projecten in Gouda Oost' (voor de duidelijkheid zijn vanaf 2015 tot heden al gerealiseerd het Zuidelijk Stempel West en de Springerslocatie; op de overige locaties is de nieuwbouw opgestart, maar nog niet opgeleverd).

Pag. 17

4.2.4. Een toekomstbestendige woningvoorraad

Druk op de woningmarkt verlichten door realisatie van tijdelijke woonvormen kan ook bijdragen aan lange termijn oplossingen. Starters die nu een laag inkomen hebben (bijv. studenten of net startende werkenden) kunnen op termijn wellicht doorstromen naar duurdere voorraad of koopwoningen. Arbeidsmigranten hebben vaak meer behoefte aan tijdelijke huisvesting op korte termijn dan lange termijn perspectief (gezin nog in land van herkomst).

Bij kansen benutten van leegstaand vastgoed hoeft locatie niet altijd het meest zwaarwegend te zijn (aansluiting bij woonwijk en/ of binnenstad). Kijk naar de doelgroep die je ermee wilt bedienen. Voor jongeren is openbaar vervoer in de directe nabijheid belangrijker dan een supermarkt op loopafstand. Voor arbeidsmigranten kan parkeergelegenheid en nabijheid van uitvalswegen zwaarder wegen.

Mensen met aanpassingsproblemen of gevoeligheid voor externe prikkels gedijen soms beter in een rustige woonomgeving.

Pag. 18

5.1.2 Draagkracht en draaglast vragen om balans

Door in te zetten op gemengde wijken, waarbij jong en oud, niet-vermogend en vermogend, mensen met en zonder een migratieachtergrond, huurders en eigenaar-bewoners naast elkaar wonen, ontstaat er een betere balans.

Toe te voegen: 'met en zonder (specifieke) zorgvraag'.

Opmerking: je kunt niet sturen op mensen met en zonder migratieachtergrond.

Pag. 21

6.1.4 Aandacht voor bodemdaling

We blijven graag actief in gesprek over de rol die de gemeente voor zichzelf ziet als het gaat over bodemdaling én de waterstand in de stad.

Pag. 22

6.2.1. Energie- en CO2-neutraal in 2040

De ambitie energie- en CO2-neutraal in 2040 is hoog, wellicht te hoog. Het draagvlak onder de inwoners lijkt beperkt. Voor de corporaties zijn ze onder de huidige condities niet te verwezenlijken. Het streven is goed, maar moet niet tot onverschilligheid leiden ('dat halen we toch niet'). Wij zetten primair in op het isoleren van de schil/ treffen van no-regret maatregelen.

Pag. 24

7.1.2 Doelgroepen in de knel

1^e alinea: De stelling dat jongeren moeilijk aan een sociale huurwoning kunnen komen omdat zij nog geen woonduur hebben opgebouwd, is niet geheel juist. 'Starterspunten' komen overeen met 'doorstromerspunten'. Door het woonruimteverdeelsysteem komen jonge starters ook in de verdrukking door oudere als starter aangemerkte woningzoekenden. Bijv. zij die door echtscheiding geen eigen woonruimte achterlaten en als starter worden aangemerkt of arbeidsmigranten zonder eigen woonruimte. Deze groepen hebben vaak een hogere leeftijd en dus meer 'starterspunten'.

Pag. 27

7.2.3 Huisvesting voor arbeidsmigranten

Tijdelijke huisvesting kan voor deze doelgroep wel een oplossing bieden. Provincie Zuid-Holland zet hier ook op in.

Pag. 30

8.3.1. Voldoende passende huisvesting voor ouderen

4^e bullet: Toekomst bestendig bouwen kan ook een risico inhouden voor bepaalde woonvormen. De urgentie om later naar een andere (kleinere) woning te verhuizen kan daarmee weggenomen worden.

Pag. 31

De juiste zorg en ondersteuning

2e alinea: die ouderen (**Aanvulling: Niet alleen ouderen. Er zijn veel meer mensen die niet zelfredzaam zijn en waar bijv. het sociaal Team en rol kan spelen**) informeert waar zij kunnen aankloppen voor hulp. Dat gebeurt bijvoorbeeld met ouderenadviseurs, die langs gaan op het moment dat iemand 75 wordt. Er ligt een gedeelde opgave voor alle partijen om hier zo goed mogelijk mee om te gaan. Dat vraagt een goede samenwerking, dat partijen elkaar weten te vinden, (**Aanvulling: elkaar als gelijkwaardig beschouwen**) en dat ze er op aan kunnen dat de signalen worden opgepakt.

Pag. 33

8.4.1 Samenwerking met betrokken partijen

Centrale coördinatie voor alle aanvragen voor bijzondere doelgroepen is zeer wenselijk. Niet op gemeentelijk niveau maar regionaal. Overzicht bewaken, doelstellingen behalen, voortgang monitoren en vooral ook samenwerking stimuleren. Partijen samenbrengen en verbinden die anders alleen oog hebben voor eigen opgave/ doelstellingen.

UITVOERINGSAGENDA

1. Na de analyse en visievertaling is de uitvoeringsagenda best compact samengevat. Tegelijk op onderdelen nog te concretiseren, nog in beeld te brengen en te monitoren. Heel mooi om bij 1.3 het woord Regievoering terug te lezen.
2. We missen een globaal beeld van de totale opgave. Ook voor de gemeente Gouda in relatie tot de regio.

3. Het document zou in combinatie met de visie sterker zijn als er meer hardere opgaves benoemd zouden worden. Het blijft op het gebied van wonen en zorg toch vaak in algemeenheden steken.

Actiepunt 2: Het bedienen van de juiste doelgroepen (sturen op kwaliteit)

Gedetailleerde differentiatie voor sociale huur is lastig te realiseren. Bijvoorbeeld het segment voor jongeren tot 23 jaar (tot de kwaliteitskortingsgrens, 10% van 1/3^e) is in nieuwbouw niet verantwoord bij de huidige prijzen. Misschien kan ook hiervoor (tijdelijke huurkorting) het 'vereveningsfonds' (fonds betaalbaar wonen) worden ingezet. De verdeling nader te bekijken in samenhang met de totale voorraadontwikkeling. De gedachte om ontwikkelaars te verplichten ook de lagere huurklassen te realiseren is goed.

Ongewenste verkamering tegengaan is goed; woning delen kan wel een oplossing zijn voor woningnood m.n. onder jongeren. De mogelijkheden te onderzoeken om dit bijvoorbeeld met behoud van huurtoeslag mogelijk te maken.

Actiepunt 3: Fonds betaalbaar wonen

Spelregel 2

Zie tekst hierboven bij actiepunt 2.

Ook tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens is huurtoeslag mogelijk.

Spelregel 5

Goed om te legitimeren waarom de gemeente de lokale corporaties in positie brengt (betrokken bij leefbare wijken; jaarlijkse prestatieafspraken etc.).

Spelregel 7

Bij het elders realiseren van sociale en middenhuur, is het essentieel dat dit dan boven op de afspraken komt; ofwel als een plan van 60 woningen geen sociaal bevat, moeten er 20 elders worden gerealiseerd (of 30 als 1/3^e van het totaal van 90?). Maar die komen dan wel boven op de opgave aldaar (mocht dit al een bouwlocatie zijn). Dit kan ingewikkeld worden en mag geen ruimte gaan bieden voor ontwikkelaars om te marchanderen.

Actiepunt 4: Spoorzone en Westergouwe als grootschalige locatieontwikkelingen

We juichen verhogen van het percentage sociaal (of bereikbare koop) in Westergouwe 3 toe.

Actiepunt 7: Samenwerking met woningcorporaties

De gemeente verwacht dat de corporaties naar vermogen bijdragen aan de realisatie van nieuwbouw in de sociale huur en middenhuur, wat neerkomt op 1/3^e sociale huur en 20% middenhuur of bereikbare koop voor plannen van 10 woningen of meer.

Vraag: wordt bereikbare koop (ook) van ons verwacht?

Actiepunt 10: Tijdelijke woonvormen faciliteren als aanvulling op permanente woonvormen

Tijdelijke woonvormen kunnen op twee manieren worden toegepast; in de vorm van tijdelijke huurcontracten en/ of in de vorm van tijdelijke gebouwen. Beide wijzen kunnen een oplossing bieden voor de groep die op zoek is naar snel beschikbare woonruimte, zoals speedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten en (dreigend) daklozen. **Aanvulling:** Het biedt ook mogelijkheden voor tijdelijke jongerencontracten.

Actiepunt 11: Behoud en stimulering van gemengde wijken

Wijkontwikkeling 2.0 mag sterker worden aangezet. De tekst is erg mager.

Actiepunt 12: Inclusieve wijken

Op het gebied van wonen zetten we in op: onderzoeken hoe een deel van de reserve Maatschappelijke opvang (MO) en vrouwenopvang (VO) (incl. beschermd wonen) kan worden ingezet om op relatief korte termijn het tekort aan passende betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen in Gouda en de regio te verkleinen, waardoor de druk op de (dure) verblijfsvoorzieningen kan worden teruggebracht.

Vraag: wat wordt met 'de reserve' bedoeld? In financiële zin of qua fysieke ruimte in vastgoed?

Op het gebied van wonen zetten we in op: bespreken van mogelijkheden met woningcorporaties of en in hoeverre het huurbeleid mogelijkheden biedt voor het aanbieden van woningen aan doelgroepen die moeizaam een plek in de maatschappij kunnen bemachtigen.

Vraag: Dit is onze core business; over welke doelgroep(en) gaat het hier?

Actiepunten 15,16,17: (Bewustwording) Energietransitie en Kwaliteit van de woningvoorraad op orde

Wij zetten primair in op het isoleren van de schil/ treffen van no-regret maatregelen.

Actiepunt 17: Kwaliteit van de woningvoorraad op orde

Kwaliteit van de woningen alleen borgen bij de verhuurders? **Vraag:** niet ook bij eigenaar-bewoners? Die bepalen mede de kwaliteit van de wijk.