

Aan de raadsfractie van de Socialistische Partij

Handhaving

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 62 96 57
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
		w.breedveld	629754
Onderwerp			
beantwoording artikel 41 vragen			

Geachte heer Tonies en mevrouw Janssen,

Recent hebben diverse media, waaronder het Algemeen Dagblad, RTL maar ook het BrabantsDagblad aandacht besteed aan een tekort aan seniorenwoningen, dat vooral zou spelen in gemeenten met minder dan 100.000 inwoners. Eén en ander naar aanleiding van een onderzoek door Ipso Facto en ouderenorganisatie ANBO. Dit is voor u aanleiding geweest de volgende vragen aan ons college te stellen:

1. *Bent u bekend met bovengenoemde artikelen en/of rapporten?*

Ja, naast het AD heeft ook het Brabants Dagblad een artikel over dit onderwerp gepubliceerd.

2. *Zijn er per kern gegevens beschikbaar over de vergrijzing?*

Ja, deze gegevens zijn te raadplegen op de gemeentelijke website onder "OssStat" .

3. *Is er bij de gemeente Oss inzicht in de woonvoorraad specifiek geschikt voor ouderen?*

Zo ja, om welke aantallen per kern gaat het? Zo nee, komt daar binnenkort verandering in?

Voor het bezit van de woningcorporaties is dat inzicht er. Het gaat dan niet alleen om specifiek voor ouderen geschikte woningen, maar vooral om reguliere huurwoningen die ook voor ouderen geschikt zijn. Bijna alle vanaf de jaren negentig door de corporaties toegevoegde huurwoningen zijn als nultredenwoningen gebouwd.

In de bestaande koopsector is het lastiger inzicht te krijgen in de geschiktheid voor ouderen. Bij sociale huurwoningen houden de corporaties voor hun totale bezit een bepaalde standaard aan. Ook bij grootschaligere renovaties geldt een bepaald basisniveau. Bij de voorraad koopwoningen is dat veel diverser. Desalniettemin kunnen we voor deze voorraad aan de hand van woningkenmerken wel een inschatting maken. De bouwstijl en het woningtype zijn echter veel diverser. Algemene uitspraken, zoals voor de sociale huurwoningen vanaf de jaren negentig, zijn dan ook niet mogelijk. Verder zijn aanpassingen aan de bestaande voorraad niet bijgehouden. Het inzicht blijft dus globaal.

Uit het woonwensenonderzoek 2015 kunnen we wel de volgende gegevens halen. Ongeveer 30% van de zelfstandig wonende huishoudens in Oss is 65 jaar of ouder. In totaal zijn dat ongeveer 10.300 huishoudens. Daarvan woont 41% in een huurwoning en 59% in een koopwoning. Van de 65 plussers in een huurwoning woont 42% in een nultredenwoning. Dit zijn ca. 1.800 huishoudens. Van de 65 plussers in een koopwoning woont 37% in een nultredenwoning. Dit zijn ca. 2.250 huishoudens. Verder geeft 36% van alle zelfstandig wonende ouderen aan één of meerdere aanpassingen in hun woning te hebben aangebracht of laten aanbrengen.

Voor een specifiek inzicht is aanvulling van de gegevens gewenst.

4. *Is er bij de gemeente Oss inzicht in de mogelijke tekorten in de woningvoorraad, specifiek geschikt voor senioren? Zo ja, wat zijn de verwachtingen? Zo nee, bent u bereid dat te onderzoeken?*

In uw toelichting op deze vraag staat dat seniorenwoningen schaarser worden. Wij merken hierbij op, dat dit geen gevolg is van het kleiner worden van de voorraad. De vraag neemt toe.

Zoals eerder aangegeven gaat het niet alleen om specifiek voor ouderen bestemde woningen, maar vooral om reguliere woningen die ook geschikt zijn voor ouderen. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2014 heeft de gemeente inzicht in de behoefte aan deze woningen. Deze behoefte is gebaseerd op een inschatting van vraag en aanbod. Eventuele tekorten zijn hier niet in meegenomen. Op basis van deze prognose is er de volgende behoefte, bovenop de bestaande woningvoorraad van deze verschillende typen woningen:

opgave verzorgd wonen:		opgave geschikt wonen:	
2012-2024:	365	2012-2024:	1970
2025-2029:	90	2025-2029:	570
2012-2029:	455	2012-2029:	2540

Gelet op de recente ontwikkelingen met betrekking tot wonen en zorg, op de aard van vorenstaande gegevens - voor een belangrijk deel een inschatting - en de daarmee gepaard gaande onzekerheidsmarges is verder inzicht in de behoefte gewenst.

Een conclusie uit het Woonwensenonderzoek 2015 is in ieder geval, dat er een theoretisch tekort lijkt aan sociale huurwoningen, waarbij de vraag vooral komt van starters en doorstromers vanaf 65 jaar.

5. *Bent u het met de SP eens dat er naast aanpassing van de bestaande woningen, ingezet dient te worden op nieuwbouw van seniorenwoningen, zodat de doorstroming blijft bestaan? Zo nee, waarom niet? Zo ja, gaat u hiervoor dan beleid opnemen in uw visie met betrekking tot wonen in Oss?*

De meeste mensen kunnen op eigen kracht zelfstandig wonen. Bij veranderende lichamelijke en/of geestelijke conditie wordt dat minder vanzelfsprekend en zijn er fysieke aanpassingen nodig. Door een passende sociale huurwoningenvoorraad willen gemeente en corporaties bereiken dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dit hebben zij vastgelegd in het Volkshuisvestelijk Manifest Oss.

Ook uit het woonwensenonderzoek blijkt, dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Verhuizen is eerder een kwestie van moeten dan van willen. Moeten zij verhuizen dan geven zij de voorkeur aan een klein huurappartement.

Het langer in dezelfde woning blijven wonen kan leiden tot minder doorstroming binnen de huurwoningenvoorraad. Daarom hebben de gemeente en corporaties in het manifest ook vastgelegd dat alle doelgroepen van sociale huisvesting een gelijke slaagkans moeten behouden. Dit monitoren we jaarlijks, waarmee we een vinger aan de pols houden en kunnen bijsturen als dit nodig blijkt. Welke maatregelen dan nodig zijn zal dan blijken. Doorstroming kan daarbij een middel zijn voor een goede verdeling van de woningvoorraad.

6. *Is er inzicht in de effecten op de toekomst voor de Osse woningmarkt als gevolg van een tekort aan doorstroming? Zo ja, wat zijn die effecten? Zo nee, bent u bereid dat te onderzoeken?*

Wachttijden voor een huurwoning kunnen oplopen wanneer de doorstroming stopt. Daarmee kunnen slaagkansen voor verschillende doelgroepen afwijken en/of teruglopen. De gemeente en corporaties streven naar minimaal gelijkblijvende slaagkansen voor de verschillende doelgroepen. Daarom monitoren we jaarlijks de slaagkansen en sturen bij wanneer dit nodig is. Op dat moment zullen we moeten beoordelen of en, zo ja, welke maatregelen nodig zijn.

De komende tijd zetten wij ons met de corporaties in ieder geval in voor een versnelling van bekende plannen en toevoeging van nieuwe plannen in de sociale huursector. De ontwikkelingen aan de vraagzijde maken dit noodzakelijk.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Drs. G.W.P. Wagemakers,
Wethouder Wonen, c.a.