



Adviesraad Sociaal Domein Elburg

Adviesaanvraag

Van: Gemeente Elburg (eventueel met NEO)

Aan: Adviesraad Sociaal Domein Elburg (ASDE)

Algemeen

Datum : 2 juli 2020
 Onderwerp : Woonvisie 2020-2025
 Contactpersoon : Sander Reith/ Yvonne de Vries
 Agendapunt : (af te stemmen met het secretariaat van de Adviesraad)

Doel

- Ter overleg/raadpleging
- Ter advisering
- Ter voorbereiding op participeren

Fase in het beleidsproces

- Agendavorming
- Beleidsontwikkeling
- Inspraak en advies
- Bestuurlijke besluitvorming
- Uitvoering
- Evaluatie

Reactie van Adviesraad Sociaal Domein uiterlijk: gewenst is uiterlijk 17 augustus 2020.

Bij voorkeur en indien mogelijk, ontvangen we het advies van de ASD over de Woonvisie 2020-2023 graag uiterlijk 17 augustus 2020, zodat we het kunnen agenderen voor het college van b en w op 25 augustus 2020 en het in de raadscommissie in september 2020 behandeld kan worden.

Onderwerp van advies(aanvraag):

Woonvisie 2020-2025.

Samenwerking / afstemming gewenst met:

-

Achtergrond van de adviesaanvraag:

De Woonvisie 2020-2025 dient voor de komende jaren vastgesteld te worden, als opvolger van de vorige meerjaren Woonvisie.

Concrete adviesvragen:

De ASDE wordt gevraagd om integraal te adviseren over de voorliggende concept- Woonvisie 2020-2025.

Advies van de Adviesraad Sociaal Domein:

Vooraf

De Woonvisie is gebaseerd op een analyse vanuit de verschillende overkoepelende visiedocumenten (omgevingsvisie, visie sociaal domein, regionale woonagenda) en woningmarktonderzoek en notitie doelgroepenbeleid.

Dit leidt tot een visie 2020-2025 (2030):

- Forse uitbreiding woningaanbod
- Goede mix van doelgroepen en woningtypen
- Stap verder in verduurzaming
- Sociaal, inclusief met ondersteuning waar nodig.

De visie wordt uitgewerkt in vier thema's die elk eigen doelstellingen kennen.

1. Beschikbaar en betaalbaar wonen
2. Duurzaam wonen
3. Wonen met zorg en ondersteuning
4. Doelgroepen

Algemeen

De Adviesraad Sociaal Domein Elburg is positief over de Woonvisie omdat wij daarin de onderliggende visie op de leefomgeving voor de burger, vastgelegd in andere, overkoepelende visie en beleidsdocumenten, herkennen. Doordat in de Woonvisie niet de ruimtelijke ordeningsaspecten als uitgangspunt genomen worden maar de leefomgeving voor alle burgers, wordt recht gedaan aan wat in het collegeakkoord is afgesproken.

We vinden het goed om te zien dat de visie Sociaal Domein gemeente Elburg 2020-2023 terugkomt. Het betreft een beleidsnotitie die consistent en consequent de visie van de gemeente op de leefomgeving in onze gemeente doortrekt naar een specifiek terrein als het gaat om leefklimaat: het wonen.

Het is mooi dat er vanuit visie gewerkt wordt, maar uiteindelijk komt het erop aan dat vanuit die visie beleid wordt gemaakt en actie/werkplannen opgesteld en uitgevoerd worden. Bij het citeren van de visie op Sociaal domein missen wij de essentiële laatste zin die aangeeft wat burgers van de gemeente kunnen verwachten: 'De gemeente faciliteert het pragmatisch samenwerken en zorgt samen met haar partners dat waar nodig, inwoners ondersteuning krijgen'.

Wij vinden in de Woonvisie dat de invulling van de rol van de gemeente te algemeen, voorzichtig: "Bekijken of we dit concept kunnen toepassen", "Verkennen" (en wie neemt concreet daarvoor het initiatief?) en "In overleg benadrukken en stimuleren". De regierol van de gemeente die moet zorgdragen dat visie, omgezet in plannen ook uitgevoerd gaan worden is een concretisering die wij graag terug willen zien.

Bij de doelstellingen kan vooraf opgemerkt worden of ambitie en de uitvoerbaarheid in evenwicht zijn. Verwachtingen wekken en niet waarmaken is van negatieve invloed op een positieve relatie tussen gemeente en burgers. Daartoe kun je een voorzichtige opstelling kiezen (wat we nu lezen) maar een andere keus is ook mogelijk: weergeven van ambitie en uitvoerbaarheid waarbij steeds keuzes die gemaakt moeten worden onderbouwd worden: burgers 'meenemen' in het proces.

Concrete adviezen:

-Gezien de ambitie om aandacht te hebben voor starters, jeugd, doelgroepen en betaalbare woningen lijkt het niet ambitieus om slechts 30-40% van de bouw betaalbaar te laten zijn. Ons advies is, afhankelijk van de maatschappelijke ontwikkelingen en de vraag uit de samenleving, hier ruimte tot 50% in te creëren.

-Wij kunnen ons voorstellen dat doorstroming ook zorgt voor ruimte voor de hier bovengenoemde groepen en dat daarvoor ook duurdere bouw nodig is. Door hiermee een verbinding te maken wordt meer flexibiliteit ingebracht. Dit voorkomt mogelijk "scheef wonen".

-We vragen expliciet aandacht voor jongeren, die meestal niet in staat zijn om dure huur, laat staan een dure koopwoning te betalen.

-We vragen nadrukkelijk de aandacht voor uitstroom uit beschermde woonvormen. Dit wordt wel beschreven, maar komt niet terug bij de doelstellingen bij punt 3. De intentie die volgt uit de notitie Doelgroepenbeleid is goed maar de afspraak dat naast de 6%, de uitstroom voldoende gewaarborgd wordt, lijkt ons een goede toevoeging.

-We ondersteunen het gedachtengoed zoals dat op bij hoofdstuk 6 uiteengezet wordt over gemeenschapswonen in de toekomst: een meer-generatiebuurt met sociale samenhang. Ook in de wereld van de architectuur is momenteel een beweging waar te nemen waarbij men spreekt over moderne hofjes. Juist in een gemeente als de onze waarbij van natura aandacht is voor elkaar, is die ontwikkeling mogelijk. Daarbij vragen wij wel aandacht voor de verschillen in onze kernen (en dan niet alleen in Doornspijk, 't Harde en Elburg maar ook op de Hoge Enk en in Oostendorp). Waar in Doornspijk of op de Hoge Enk z.g. Kangoeroe-wonen een natuurlijke oplossing is, is in Elburg b.v. de bouw van Palaver door UWoon een voorbeeld uit onze eigen gemeente.

-In de concretisering adviseren we om vooral flexibel te bouwen waardoor gemakkelijk woningen geschikt te maken zijn voor andere woonwensen: eengezinswoningen naar 1-persoonshuishoudens etc. Tevens ondersteunen we het belang van inclusie, waardoor gemêleerde wijken ontstaan waar ruimte is voor iedereen.

-Daarnaast adviseren we om in de uitvoering ook burgers te stimuleren om, met ondersteuning, eigen woonwensen te realiseren. Zeker voor de groep boven de 60 jaar is het interessant om toekomstgericht een stap te zetten in hun woningbehoefte.

-Wij merken op dat voor de groep ouderen waarvan de inkomsten (net) boven de grens voor sociale huurwoningen ligt, er een probleem is als het gaat om zorgwoningen. Wij vragen expliciet aandacht voor betaalbare woningen voor deze groep ouderen, omdat we signalen hebben gekregen dat dit echt een probleem is.

-Niet duidelijk is waar de uitbreiding gaat plaatsvinden. Om 800 huizen te bouwen moet er nogal wat ruimte beschikbaar zijn.

"Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding". Kan hieruit worden geconcludeerd dat initiatieven vanuit de inwoners in principe worden gehonoreerd en mogelijk gestimuleerd/gefaciliteerd? Belangrijk is om de ervaringen elders te betrekken bij de ontwikkeling in onze gemeente. Je hoeft het wiel niet opnieuw uit te vinden. Dit lijkt ons een voortdurend proces dat ook van de ambtelijke organisatie een bepaalde competentie veronderstelt, anders dan het omgaan met en handhaven van regels inzake ruimtelijke ordening. Samenwerking tussen verschillende afdelingen binnen de gemeentelijke organisatie is daarbij van groot belang.

- In hoofdstuk 7.3 wordt gewezen op het gevaar dat bedrijven woningen opkopen voor hun personeel. *“Als dit te veel gebeurt, dan kan dit leiden tot leefbaarheidsproblemen in bestaande wijken. Dit zal dan geregeld moeten worden;”*

We willen erop wijzen dat ook anderen, met commerciële bedoelingen, ertoe over kunnen gaan om woningen te kopen om arbeidsmigranten te huisvesten.

We adviseren de gemeente om dat op voorhand goed te regelen en niet pas op het moment dat de situatie uit de hand loopt. Regelgeving vooraf en toezicht zijn hierin belangrijk om de leefbaarheid voor de buurt, vertrouwen in de overheid, maar vooral ook de leefbaarheid voor de arbeidsmigranten goed te houden.

De omschrijving over arbeidsmigranten is abstract en biedt geen concrete oplossing voor de huisvesting van deze mensen.

De voorwaarden voor het toestaan van verblijf op recreatieparken door arbeidsmigranten is in het Doelgroepenbeleid vastgelegd. De afgelopen (corona)periode is duidelijk geworden dat handhaven van dit beleid belangrijk is: ieder mens heeft recht op een gezonde en veilige leefomgeving.

-Wat ontbreekt in de analyse is het benoemen van de toename van alleenstaanden. Wel zien we het terug in de oplossingen (flexibiliteit, verscheidenheid in woonvormen en kleinere woningen).

Er wordt gesproken over tijdelijke woonplekken b.v. voor mensen die gescheiden zijn, maar niet over de woonbehoefte die daarna volgt: als alleenstaande, zonder dat dit een tijdelijk karakter heeft.

Alleenstaanden met kinderen gaan voor gezinswoningen en dat vraagt dubbele aantallen woningen. Ook bij senioren mag wel expliciet genoemd worden dat het vaak alleenstaanden betreft.

De stakeholders bijeenkomsten lijken ons een goede manier om burgers en betrokken instellingen te betrekken. Evaluatie en vinger aan de pols houden is van belang als flexibiliteit een uitgangspunt is.

We adviseren hierbij ook deelname te realiseren vanuit het sociale domein bijv. St. Wiel, vertegenwoordigers Sociaal Trefpunt, Huurdersraden etc.

Tot slot

De visie spreekt zich uit over doelstellingen in 2030, veel getallen en voornemens, samenwerking en partners. Terloops worden de huidige tekorten (de wachtlijsten genoemd) en hier en daar wat de huidige acute behoefte is, veelal voortkomend uit het laten oplopen van die tekorten door de crisis van 2008, maar de oplossing voor de problemen is pas in 2030 voorzien.

Er ontbreekt een taakstelling en prioriteit voor de korte en middellange termijn, voor dit en volgend jaar. De huidige tekorten aan woningen van spoedzoekers (60 tot 100) en die voor arbeidsmigranten (75 tot 100) zouden met prioriteit moeten worden opgelost. Aandacht voor deze groepen en hun woonsituatie kan in de gemeenschap, door geen of slechte communicatie een negatief beeld geven, hetgeen voorkomen moet worden omdat het niet leidt tot inclusie.

Voor de uitvoering is geen tijdspad opgenomen. Gezien de behoefte aan woningen vragen we een voortvarende aanpak en een snelle realisatie met daarbij goede communicatie en informatie in het belang van alle groepen bewoners.

Wij hopen van de gemeente een uitvoeringsplan voorgelegd te krijgen met de concrete uitwerking incl. een actieve rol van de gemeente hierin (anders dan overleg, partnerschap, samenwerking, stakeholderoverleg, etc., met daarnaast onderzoeken, verkenningen etc.) incl. taakstelling en prioritering voor de korte en middellange termijn bevatten.

Terugkoppeling:

In te vullen door de gemeente, na het passeren van het advies.