

Capelle aan den IJssel, 28 februari 2019

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 70 (Rivierweg 111)
2900 AB Capelle aan den IJssel

Onderwerp: Advies Concept Programma Wonen 2019 – 2025

Geacht College,

Wij ontvingen uw verzoek om te adviseren over het Concept Programma Wonen 2019-2025.

Allereerst merken wij op dat het goed is dat er nu een actualisatie plaatsvindt van de eerder opgestelde Woonvisie 2013-2020. Wij ondersteunen de uitwerking van het programma Wonen in vier pijlers, te weten 1. Duurzaam wonen met kwaliteit; 2. Voor iedereen een (t)huis; 3. Wonen met zorg en welzijn en 4. Samen leven in de wijk.

U komt tot 5 strategische opgaven en wel de volgende:

1. Toekomstbestendig ontwikkelen; woningen realiseren bij hoogwaardige OV –punten en verduurzamen bestaande woningvoorraad.
2. Stadstransformatie via herstructurering en transformatie van gebieden.
3. Consolideren, spreiden en vernieuwen van de sociale huurwoningvoorraad.
4. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar) en ouderen in de AOW- gerechtigde leeftijd.
5. Toevoegen van eenheden voor Begeleid Wonen (jongvolwassenen en volwassenen)

Verder is ook kennis genomen van het regioakkoord Nieuwe Woningafspraken Regio Rotterdam van januari 2019 tussen de 14 gemeenten en 25 woningcorporaties in onze regio.

Op bladzijde 9 staat het woonbeleid in één oogopslag. Onder pijler 2: "Voor iedereen een (t)huis" staat onder andere : *Voldoende passend aanbod van sociale huurwoningen volgens het regionaal aangeboden programma. Meer evenwicht in de omvang consolideren en het aanbod differentiëren en spreiden. Verder aandacht voor nieuwe woonvormen voor starters, alleenstaanden, ouderen en andere specifieke doelgroepen. Doorstroming moet worden bevorderd.*

Bij de strategische opgaven op blz. 11 onder punt 3 staat dat de sociale huurwoningvoorraad wordt geconsolideerd op 10.000 woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat de wensvoorraad beter

moet aansluiten op de woningvoorraad van Havensteder. Met andere woorden: meer aandacht voor de prijscategorie tot € 635,— die nu qua omvang onder de wensvoorraad uitkomt.

Uit onderzoeken is volgens u gebleken dat de gewenste sociale voorraad in Capelle aan den IJssel voldoende is en dat de gemiddelde inschrijfduur acceptabel is, namelijk gemiddeld 30 maanden. Voor de primaire doelgroep is dit 31 maanden en voor jongeren tot en met 22 jaar 18 maanden.

Wij zijn van mening dat de inwoners van Capelle dat absoluut anders ervaren. De beleving is dat er niet voldoende geschikte sociale huurwoningen zijn en dat de wachttijden onevenredig lang zijn. Met de voornemens in dit conceptprogramma Wonen zal dit niet verbeteren. Nog sterker, door het actiepunt onder pijler 3 "Wonen met zorg en welzijn" en om te stimuleren om zo lang als mogelijk en zo zelfstandig als mogelijk te blijven wonen, is onze verwachting dat de huidige situatie verder verslechtert.

Ons advies omtrent het punt van de voorraad sociale huurwoningen is dan ook:

- Uitbreiden van de voorraad door tijdige nieuwbouw en/of verbouw;
- Aanpassen van regionale regels voor toewijzing van woningen (genoemd onder uw pijler 2). Mogelijkheden benutten voor verbetering woonruimteverdeling en regulering (actiepunt 07);
- Minder woningen toewijzen aan urgente aanvragen en/of het aantal urgente gevallen beperken;
- Het aanscherpen van de afspraken met Havensteder in de nog dit jaar nieuw op te stellen samenwerkingsafspraken 2020 e.v. tussen de gemeente Capelle en Havensteder;
- Het stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen;
- Het stoppen met het liberaliseren van de huurprijzen van sociale huurwoningen bij mutatie.

Met betrekking tot "Wonen met zorg en welzijn" wordt op blz. 7 en 8 aangegeven dat er sprake is van het langer zelfstandig thuis-wonen en extramuralisering. In de strategische opgaven op blz. 11 onder punt 4 staat vervolgens dat u uitgaat van een toevoeging van circa 100 verpleeg- en verzorgingsplekken. Vragen onzerzijds:

- a. Hoe verhoudt zich dat tot elkaar en
- b. is hierover overleg geweest met de thans lokaal werkzame zorgpartijen en/of het zorgkantoor?

Door het voorgenomen overhevelen van de WMO middelen voor "Beschermd Wonen en de extramuralisering" past wel uw voornemen het aantal eenheden voor begeleid wonen te laten toenemen met 45.

Op blz. 21 geeft u aan voor iedere wijk een veiligheidsplan te willen opstellen.

Wij gaan er hierbij van uit dat u per wijk begint met een risicoanalyse.

OP blz.21 en 22 gaat het over het bestrijden van woonoverlast en het voorkomen van woonoverlast en sociale problematiek. U geeft aan dat dit onderdeel is van actiepunt 5.

Deze relatie zien wij niet zo.

Wij vinden het wel van groot belang dat u dit onderwerp opneemt in de prestatieafspraken met de corporaties en andere verhuurders.

Verder adviseren wij u om meer communicatie over het gemeentelijk meldpunt "Woonoverlast" te realiseren zodat de bekendheid hiervan onder de inwoners van Capelle aanzienlijk wordt vergroot.

In het conceptprogramma wonen 2019-2025 komt u uiteindelijk tot 19 actiepunten.

Ten aanzien van enkele actiepunten wenst **Adviesraad sociaal domein (Werkgroep Wonen en Leefomgeving)** nog de volgende adviezen dan wel opmerkingen te maken, te weten de volgende:

- **Actiepunt 1**
Verkennen mogelijkheden tot verdichting.

Bij de verdichting met nieuwe woningen/nieuwe complexen adviseren wij u om rekening te houden met woningen voor onze doelgroepen (voor velen van hen is het noodzakelijk te wonen in de omgeving van het OV en dichtbij de maatschappelijke voorzieningen)

- **Actiepunt 2**
Aanpak kwetsbare woningvoorraad.
U geeft aan dat de uitvoering van de afspraken met Havensteder worden voortgezet.

Wij kennen niet de inhoud van deze afspraken maar het lijkt ons zinvol om te beoordelen in hoeverre deze kunnen of moeten worden aangepast in de nieuwe Samenwerkingsafspraken 2020 e.v. Wij vragen nadrukkelijk aandacht voor het feit dat niet eerst de woningen gesloopt worden en pas later nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit geeft onoverkomelijke problemen voor de huidige bewoners die vaak gerekend kunnen worden tot de kwetsbare doelgroep.

- **Actiepunt 3**
Toewerken naar de wensvoorraad 2030 volgens Meer Evenwicht

Zoals hiervoor genoemd zitten we nu onder de wensvoorraad. Belangrijk om afspraken te maken om deze situatie zo spoedig mogelijk te verbeteren.

- **Actiepunt 4**
Naar een wijkgerichte realistische wensvoorraad (Gebiedsatlas)

Op zich begrijpelijk maar één en ander moet niet geforceerd worden uitgevoerd, omdat clustering ook vele voordelen kent.

- **Actiepunt 6**
Voldoende woonmogelijkheden voor specifieke doelgroepen

Wij vragen hierbij extra aandacht voor de urgentie om woonmogelijkheden te realiseren voor slachtoffers van huiselijk geweld.

- **Actiepunt 7**
Verbeteren woonruimteverdeling

Wat ons betreft urgent. Zie ook de hiervoor gemaakte opmerkingen over de voorraad sociale huurwoningen.

- **Actiepunt 16**
Uitbreiden capaciteit verpleeghuiszorg. In de periode 2019-2025 gaat u uit van een toevoeging van 100 plaatsen. Tot 2040 heeft u het over 360 plaatsen.

Wij vinden het van groot belang dat de gesprekken met de zorgpartijen op korte termijn worden opgestart.

- **Actiepunt 19**
Opzetten maatschappelijke tafel "wonen, zorg en welzijn".

Wij onderschrijven het belang van een afsprakenkader tussen woon-, zorg en welzijnspartijen en de gemeente.

Naast alle hierboven beschreven adviezen en aanbevelingen merken wij op dat dit integrale programma Wonen en de daarin genoemde beleidsvoornemens en actiepunten belangrijke eerste stappen zijn.

Van groot belang is de uitwerking van al deze actiepunten. Pas dan zal duidelijk zijn of de gewenste aanpassingen en verbeteringen van het totale beleid op dit werkveld bereikt worden, en zo ja op welke termijn de realisatie ervan plaatsvindt.

Wij adviseren u dan ook één en ander met grote voortvarendheid aan te pakken.

Vanzelfsprekend zijn wij te allen tijde bereid te participeren in en/of een bijdrage te leveren aan het vervolg. Ook stellen wij het op prijs als u ons op de hoogte wilt houden van alle deelafspraken die, in het kader van de uitwerking van dit programma "Wonen", worden gemaakt.

Met vriendelijke groet,
ADVIESRAAD SOCIAAL DOMAIN
Namens deze:

M.G. Hulhoven
Voorzitter (waarnemend)



Saskia Y. Dijkhoorn
Secretaris

cc: Werkgroep Wonen en Leefomgeving
Fred Huijbregts en Teus Rook