

Gemeente Alblasserdam
College van B&W
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam

Onderwerp
Zienswijze Woonkracht10 op
Woonzorgvisie Alblasserdam

Referentie
EZ/AvS

Datum
17 april 2024

Geacht college,

Hierbij dien ik namens Woonkracht10 een zienswijze in op de door u op 12 maart gepubliceerde concept woonzorgvisie. Tegelijkertijd reageren we hiermee op de op hetzelfde moment gepubliceerde concept Omgevingsvisie.

Gedeelde ambities

In de Woonzorgvisie herkennen we veel ambities die we zelf als Woonkracht10 ook omarmen maar wel vinden we de inhoud veel 'vastgoed-gerelateerd' in plaats van 'mens-gerelateerd'. Daarnaast is merkbaar is dat we al jaren goed samenwerken en onze beleidskeuzen op elkaar afstemmen. We waarderen het dat we bij de totstandkoming van de Woonzorgvisie mochten meedenken. Fijn is dat ook de gemeente wonen veel breder ziet dan "stenen stapelen" en ook aandacht besteedt aan aspecten als zorg, leefbaarheid en duurzaamheid.

Wonen met zorg

In de Woonzorgvisie wordt terecht veel aandacht besteed aan het inspelen op de dubbele vergrijzing en het inspelen op de groeiende groep kwetsbaren. Wat ons betreft mag de urgentie van dit vraagstuk meer doorklinken in de visie. Het aantal ouderen neemt exponentieel toe en men wordt ook ouder. Daarmee groeit ook de groep mensen met dementie. Die groep krijgt in de woonvisie nauwelijks aandacht. Echter dementie is nu al doodsoorzaak nummer 1 en het aantal mensen met dementie zal richting 2040 bijna verdubbelen. Die trend gaat niet aan Alblasserdam voorbij. Fysiek kunnen 'we' die groeiende zorgbehoefte niet meer het hoofd bieden. Het overheidsbeleid voorziet in een stand-still op het aantal verpleegplekken in verzorgingshuizen en tussenvoorzieningen waarin wonen en zorg met elkaar verbonden waren (zoals verzorgings- en bejaardenhuizen) zijn er niet of nauwelijks meer en komen er ondanks groeiende behoefte ook niet meer bij.

Terecht staat in uw visie dat bewoners in Alblasserdam langer zelfstandig moeten blijven wonen. Maar de visie mag wat ons betreft meer de impact daarvan uitdragen. Ouderen worden geacht langer thuis te blijven wonen maar hoe organiseren we dat mogelijk als met in meer of mindere mate te maken krijgt met kwetsbaarheid? Hoe doorbreken we het bestaande paradigma van bewoners dat de professionele zorg dan de eerste lijns-hulp als vanzelf organiseren. Nu al piept en kraakt het in de Thuiszorg en wordt er onevenredig veel gevraagd van mantelzorgers; vaak meer dan goed voor ze is. De explosieve groei van het aantal oudere ouderen en van mensen die ten gevolge van (sociaal)psychische problemen kwetsbaar zijn, de afnemende zorg (door personeelsgebrek en bezuinigen) en het ontbreken van het juiste voorzieningenniveau in en om de woongebouwen, hebben grote invloed op de hoe bewoners hun huis als een 'veilig thuis' ervaren. Het is wat ons betreft een crisis in wording.

En tegelijkertijd: hoe benutten we de kracht van het in Alblasserdam ijzersterke sociale netwerk en hoe betrekken we de groep gepensioneerden die best nog betekenisvol willen en kunnen zijn. Hoe brengen we balans tussen wat de zorginstellingen nog wel kunnen betekenen en wat het hechte netwerk aan vrijwilligers kan doen in combinatie met wat bewoners zelf (nog) kunnen, ook in de relatie tot elkaar. Wederkerige hulpconstructies op galerij-, portiek-, gebouw-, straat- of buurtniveau kunnen de initiële zorgvraag faciliteren en zelfs voorkomen maar die ontstaat niet als vanzelf. Als we daarin investeren, doen we dat dan samen? Wat voor radicale verandering van systemen en financieringsstromen vraagt dat? Wat betekent dat voor ieders rolname?

Naast de fysieke investeringen welke in de Woonzorgvisie goed aan de orde komen, met wel de vraag wie die woningen dan gaat bouwen, moet was Woonkracht10 betreft de hoogste prioriteit naar het versterken van het sociale netwerk en het faciliteren van ontmoeting, het mobiliseren van vrijwilligers in het welzijnsnetwerk en boven al het laten ontstaan van wederkerige hulpconstructies tussen burens met als vertrekpunt dat daarvoor mensen elkaar moeten herkennen en leren kennen. Het vraagt gedifferentieerde buurtjes waar jong en oud, vitaal en zorgbehoevend, laag en hogere inkomens dicht bij elkaar wonen en met de gedeelde opvatting dat we voor de beleving van een veilig thuis ook oog hebben voor elkaar. We komen uit een politiek tijdperk waarin landelijk de opvatting werd uitgedragen dat iedere burger vanuit zijn basis zelfredzaam is. In combinatie met de sterk toegenomen individualisering en de uitgevoerde bezuinigingen is dat een giftige cocktail gebleken waarvan we nu veel schade zien. In deze Woonzorgvisie mag daarin meer dan nu de ambitie ademen van een nieuw tijdperk waarin we 'samen, radicaal doen wat nodig is'. We willen graag meedenken met de invulling van dit idee; hiervoor zijn ook zorg- en welzijnspartijen en bovenal de inwoners van Alblasserdam zelf, nodig.

Duurzaam betaalbaar bouwen

De huidige wettelijke duurzaamheidseisen voor nieuwbouw leiden tot bijna energie-neutrale woningen. We lezen in de Woonzorgvisie dat de gemeente Alblasserdam nóg strengere eisen wil opleggen aan nieuwbouwprojecten. Als de gemeente dit doorzet, kan dit betekenen dat de bouwkosten zo hoog worden dat Woonkracht10 geen woningen meer kan laten bouwen. Om de kosten te beperken kiezen we namelijk steeds meer voor concept-bouw. Door standaardisering, geënt op de landelijke regels (Bouwbesluit), worden kosten bespaard. Afwijkingen hierop leiden tot meerkosten, die we niet in de huurprijs kunnen doorrekenen. Daarom raden we extra duurzaamheidseisen voor sociale huurwoningen af.

Groei woningvoorraad

De hoofdlijnen van beide visies zijn helder en consistent. Het motto "Fit en groen dorp in de polder" is begrijpelijk vanuit het perspectief van de Alblasserdamse samenleving. We waarderen het dat ook aan het belang van de woningzoekende is gedacht, door ruimte te geven aan de groei van de woningvoorraad. Groei van de woningvoorraad is ook van belang voor het op peil houden van het inwoneraantal. Dit heeft een relatie met draagvlak voor het voorzieningenniveau en draagt daarmee ook bij aan de "fitheid" van Alblasserdam. Het verbaast ons daarom dat bij de afweging van nieuwe initiatieven (paragraaf 4.2.2 uit de Omgevingsvisie) het aspect "Woningbouw" een lagere weging krijgt dan de andere factoren.

Sturen op de woningmarkt

Op pagina 18 van de Woonzorgvisie geeft u het volgende aan: *De gemeente kan zorgen voor de bouw van voldoende sociale huur- en koopwoningen, middenhuurwoningen door regels over te realiseren categorieën woningen in het omgevingsplan op te nemen. De gemeente kan hiermee dus sturen op de woningmarkt.* Het aldus kunnen sturen is van groot belang, om te voorkomen dat marktpartijen alleen maar dure woningen bouwen. Graag vernemen we van u hoe u dit voornemen gaat concretiseren; in de Omgevingsvisie zien we er nog niets van terug. Met daarbij aangetekend dat bij gedifferentieerde ontwikkelingen het niet zo mag zijn dat het sociale huur-deel "sluitpost" is.

Tevredenheid bewoners

Voor de onderbouwing van de Woonzorgvisie heeft u onder andere gebruik gemaakt van een bewonersenquête uit juli/augustus 2023. Daaruit blijkt dat niet iedereen tevreden is met de woonsituatie, hetgeen relatief vaak geldt voor bewoners van goedkope woningen. Ook Woonkracht10 peilt regelmatig (jaarlijks) de tevredenheid van de huurders in een uitgebreide enquête over verschillende aspecten van woning en woonomgeving.

In de Woonzorgvisie heeft u op pagina 22 een citaat uit uw bewonersenquête weergegeven, dat luidt "Woonkracht10 doet niets". Wanneer wij zelf een dergelijk signaal krijgen, ondernemen we meteen actie door contact te leggen met degene die dit signaal afgeeft en te achterhalen wat de oorzaak is van het signaal. We vinden het jammer dat wij in dit geval geen actie kunnen ondernemen, aangezien uw enquête anoniem is ingevuld.

Spreiding kwetsbare doelgroepen

We zijn het eens met de stelling dat concentraties van kwetsbare groepen niet wenselijk zijn. In het zoeken naar oplossingen hiervoor zouden we ook moeten kijken naar het toevoegen van betaalbaar woningaanbod in buurten waar nu overwegend dure woningen staan.

Daarnaast vraagt dit om een gezamenlijke, integrale inzet, waarvoor we onder de noemer BuurtKracht een start mee hebben gemaakt.

Samenwerkingsafspraken

In december 2023 zijn we samen met de CombiRaad Samenwerkingsafspraken overeengekomen voor de periode 2024-2025. Daarmee hebben we vooruit gelopen op de Woonzorgvisie. We constateren dat de Woonzorgvisie en de afspraken goed op elkaar aansluiten; een deel van de teksten overlapt zelfs letterlijk. We denken dat het niet nodig is om, na vaststelling van de Woonzorgvisie, tussentijds aanvullende afspraken met elkaar te gaan maken. Liever besteden we onze aandacht aan het tot uitvoering brengen van de gemaakte afspraken en de monitoring daarvan. In de loop van 2025 kunnen we dan gaan werken aan het opstellen van nieuwe afspraken, voor de daar op volgende periode (2026-2027). Dan kunnen we ook rekening houden met de Regionale Woonvisie, die er als het goed is halverwege 2025 ligt.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Groeneveld
Bestuurder Woonkracht10

Erwin Zwijnenburg
Bestuurder Woonkracht10