



Gemeente Delft
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 78
2600 ME DELFT

Betreft: Advies op de woonvisie 2023-2028 "Goed wonen in Delft"

Delft, 22 augustus 2023

Geacht college, beste burgemeester en wethouders,

Voor ons ligt ter advies de nota "Goed wonen in Delft", de woonvisie voor 2023-2028. Met betrekking tot de volgende onderwerpen heeft de Adviesraad kanttekeningen en geven wij u puntsgewijs ons advies. In de bijlage onderaan dit document lichten we dit verder toe.

Sociale woningvoorraad

Wij maken ons ernstig zorgen over de effecten van de afname van de sociale woningvoorraad voor de meer kwetsbare woningzoekers. Naar onze mening rechtvaardigt de Delftse situatie geen teruggang. Het is evident dat de druk op de woningmarkt groot is en verschillende groepen belanghebbend zijn inclusief studenten. Uit het oogpunt van een sterke sociale basis adviseren wij u echter de teruggang kritisch te bezien en bij te stellen. Hoe dan ook adviseren wij u in de visie duidelijker de consequenties voor de verschillende groeperingen aan te geven.

Het betrekken van inwoners in wijken bij diverse aspecten in hun leefomgeving

We zouden graag zien dat de relatie met uw beleid ten aanzien van positieve gezondheid meer plek kreeg, door minimaal het criterium "mee te kunnen doen" vanuit alle perspectieven van positieve gezondheid als belangrijke wegingsfactor te betrekken. Bovendien adviseren we in de praktijk altijd de inwoners zelf goed te betrekken. Opgeteld krijgt regie van de gemeente dan meer helder betekenis.

Het bevorderen van een gezonde stad met groen

Met zorg zien we toch nogal wat nieuwbouw verrijzen met een stenige omgeving. Wij adviseren u groen en blauw in alle nieuwbouw- en bestemmingsplannen beter te borgen.

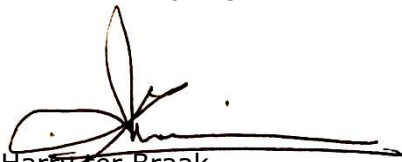
Wonen zonder zorg

We zijn blij met uw ambities, maar ervaren in de praktische uitvoering dat deze te gebrekkig is geweest en adviseren dringend dat niet weer te laten gebeuren.

De stad maken met elkaar en regie

We waarderen uw ambitie intensief samen te werken met de stad. We adviseren u niettemin uw regierol helder te definiëren en te meten hoe effectief de gemeentelijke inspanningen zijn.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Harry ter Braak', with a long horizontal flourish extending to the right.

Harry ter Braak
Onafhankelijk voorzitter ASD Delft

Bijlage

Toelichting advies ASD op de woonvisie 2023-2028 "Goed wonen in Delft":

De nota is, zoals u schetst, een actualisatie van de voorgaande woonvisie die rekening houdt met een grote opgave voor de stad Delft, waar in alle woonsegmenten tekorten worden gemeten. Ook op andere beleidsterreinen staat de gemeente het nodige te doen: de verduurzaming van het woningbestand, de energietransitie en gezond en veilig kunnen wonen in veerkrachtige wijken.

Het verbinden van de verschillende beleidsterreinen in de visie is o.i. een goede ontwikkeling. Wonen is immers meer dan beschikken over een fysieke plek. De kwaliteit van de leefomgeving, de aanwezigheid van groen, de bereikbaarheid van voorzieningen, de mate van diversiteit en integratie in wijken, alsmede gezond en veilig kunnen wonen, bepalen uiteindelijk in samenhang of Delft zich ontwikkelt tot een stad waar plek is voor mensen met verschillende draagkracht en waar het goed wonen is.

1. Sociale woningvoorraad

U geeft aan actief te willen sturen op een voorraad van sociale huurwoningen, die een derde betreft van de totale woningvoorraad in Delft (het landelijk streven Rijksoverheid). De recent uitgebrachte armoedenota laat echter zien, dat Delft méér dan landelijk gemiddeld beschikt over huishoudens in de laagste inkomensklassen (welke verondersteld aangewezen zijn op de sociale woningbouw). De sociale woningvoorraad neemt conform uw gegevens af en het opvangen van de afname in de particuliere sector is zoals u aangeeft een ongewisse zaak. Tegelijk zien we dat de geplande toename van woningen voor studenten relatief hoger is, zonder dat dit voldoende nader wordt verklaard. Terwijl nogal wat programma's voor specifieke bewonersgroepen dienen te worden uitgevoerd, te weten het Programma Langer en weer Thuis, Weer Thuis, Housing First, spoedzoekers, uitstroom Jeugdzorg, statushouders en woonwagenbewoners.

Wij maken ons ernstig zorgen over de effecten van de teruggang van de sociale woningvoorraad voor de meer kwetsbare woningzoekers. Onzes inziens rechtvaardigt de Delftse situatie geen teruggang. De effecten van het wegduwen van mensen uit hun habitat heeft ernstige gevolgen voor hun gezondheid, heeft de geschiedenis ons geleerd. De impliciete redenering dat met prioriteit voor hogere inkomens de stad een evenwichtiger opbouw zal krijgen verdient een expliciete onderbouwing vanuit meerdere perspectieven. Het is evident dat de druk op de woningmarkt groot is en verschillende groepen belanghebbend zijn inclusief studenten.

Uit het oogpunt van een sterke sociale basis adviseren wij u echter de teruggang kritisch te bezien en zo mogelijk bij te stellen. Ook adviseren wij u in de visie duidelijker de consequenties voor de verschillende groeperingen aan te geven.

2. Het betrekken van inwoners in wijken bij diverse aspecten in hun leefomgeving

Het verheugt ons, dat de gemeente een wijkgerichte aanpak voorstaat bij de uitvoering van het woonbeleid. Om in de Delftse wijken kwaliteit en leefbaarheid te borgen is het betrekken van inwoners cruciaal. Regelmatig ontvangen wij geluiden, dat communicatie vanuit de gemeente niet of niet tijdig plaats vindt m.b.t. aangelegenheden in de wijk, dat bewoners beter op de hoogte willen zijn van bijvoorbeeld het vestigen van beschermd of

begeleid wonen, dat er meer samen kan worden nagedacht over de behoeftes en ideeën van de inwoners. U verwijst in de nota naar de omgevingsvisie en referentienormen voor het beoordelen van het maatschappelijk voorzieningsniveau. Prima handvatten, maar tegelijkertijd zouden we graag zien dat de relatie met uw beleid ten aanzien van positieve gezondheid meer een plek kreeg, door minimaal het criterium "mee te kunnen doen" vanuit alle perspectieven van positieve gezondheid als belangrijke wegingsfactor te betrekken.

Verder vinden we het essentieel in de praktijk de inwoners zelf goed te betrekken en denk daarbij niet alleen aan huurders, maar ook aan huiseigenaren inclusief bewoners van VvE's. In een van de stadsgesprekken van TOP Delft over de woonvisie werd uitdrukkelijk benoemd, dat het samenwonen in wijken van verschillende groepen goed afgestemd moet worden met de aanwezige inwoners en nieuw te vestigen bewoners. Dit vraagt precisiewerk, soms zelfs op straatniveau. Het draagvlak wat daarmee gewonnen kan worden, verhoogt de kans op een goede integratie, het verstevigen van de sociale basis en het creëren van een sociaal vangnet.

In uiteenlopende gesprekken horen wij burgers aangeven dat er behoefte is aan laagdrempelige ontmoetingsplekken in de buurt waar zij wonen. Het betrekken van burgers gaat niet vanzelf en kan niet alleen worden overgelaten aan "eigen" initiatief. Dit vraagt regie en inspanning van de gemeente.

3. Het bevorderen van een gezonde stad met groen

"Minder verharding en meer groen" zoals de nota aangeeft, is een geluid dat wij regelmatig in ons netwerk horen. Terwijl ook het water (blauw) een erg belangrijke plek inneemt. Een van de uitkomsten op de TOP Delftavonden over de woonvisie onderstreept dit belang voor inwoners. Groen en blauw biedt kans elkaar te ontmoeten, nodigt uit tot bewegen, verlaagt de hittestress, maakt wonen aangenamer. Met zorg zien we daarom toch nogal wat nieuwbouw verrijzen met een stenige omgeving. Denk aan de hoogbouw bij het Delflandplein, de nieuwbouw/huurwoningen Mercuriuspad, waar woningen met stenen terrassen zijn opgeleverd en beperkt groen aanwezig is. Wij adviseren u het 'groen - blauw' in alle nieuwbouw- en bestemmingsplannen beter te borgen.

4. Wonen zonder zorgen

We zijn blij dat in de visie de relatie met zorg en welzijn een duidelijke plek krijgt. Tegelijkertijd is het jammer dat onduidelijk is hoe het verder staat met de relaties naar een in ontwikkeling zijnde regionale woonzorg visie. De voortgangsrapportage waar u naar verwijst is inmiddels twee jaar oud. Er zijn veel ontwikkelingen die het nodig maken goed zicht te hebben op de ruimtelijke opgaven als het gaat om de afstanden tot adequate zorg. In aanvulling op de verschillende maatregelen om als senior langer thuis te kunnen verblijven geven wij u het volgende mee:

- De praktische aandacht voor langer en weer thuis is de afgelopen jaren zeer wisselend geweest. Wat het vertrouwen van de bewoners in de buurten waar daar extra aandacht voor nodig is, onder druk heeft gezet. We adviseren dat de komende jaren structureel meer aandacht te geven.
- Ouderen willen veelal graag in hun wijk blijven. In de nota wordt dit onderkend en ook wordt aangegeven dat er in Delft West relatief veel ouderen wonen. Voldoende beschikbare huisvesting om naar door te stromen verdient hoge prioriteit, waarbij wij opnieuw een lans breken voor de lage inkomensgroepen. Biedt zorg nabij, wijkgericht

aan en voorkom versplintering (niet allerlei zorgaanbieders langs elkaar heen laten lopen!).

- Bezie de mogelijkheden voor mantelzorgers die in de nabijheid van hun ouder(s) willen wonen. Dit vergroot de mogelijkheid langer thuis te blijven wonen.
- Bekijk of seniorenmakelaars ook ouderen kunnen ondersteunen die zich elders in het land willen vestigen in de buurt van hun kinderen. Dit ter bevordering van de doorstroom.

Betreffende het programma Weer Thuis:

- Betrek omwonenden bij het vestigen van bewoners die zorg en begeleiding krijgen (Weer Thuis). Stichting Mind doet op dit punt goed werk door woningcorporaties en bewoners goede voorlichting te geven als mensen met een mentale gezondheidsproblematiek in hun buurt gaan wonen.

5. De stad maken met elkaar en regie

Het ambitieuze programma vraagt een sterke regie. Het verbinden van de verschillende beleidsterreinen, het actief betrekken van bewoners in de wijken en versterken van de sociale basis gebeurt zoals we aangaven niet vanzelf. Samen met instellingen, ondernemers en bewoners zal de gemeente hier continu aan moeten werken. We zien dat u daar actief op wilt sturen. Tegelijkertijd ervaren velen dat de wijze waarop u regie voert onduidelijk is. We adviseren uw regierol meer helder te definiëren en te meten hoe effectief u bent. Zoals we ook reeds adviseerden bij de formatie van uw nieuwe college van B&W.

Graag vernemen wij hoe u onze adviezen en aandachtspunten meeneemt. De ASD vindt het daarnaast belangrijk betrokken te worden bij verdere ontwikkeling van concreet beleid.