



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

Betreft: Advies van de Adviesraad Sociaal Domein t.a.v. Woonvisie 2016 - 2023

Datum: 4 oktober 2016

Geacht College,

Graag geven wij een reactie op de Woonvisie Delft 2016 - 2023.

Net als u zijn we van mening dat Delft een bijzondere stad is met veel potentie. We waarderen uw inzet om de stad te ontwikkelen en op een verantwoorde wijze voor de toekomst vorm te geven. Samen met u wil ook de Adviesraad Sociaal Domein Delft (ASD) bijdragen aan het streven naar een aantrekkelijke stad voor alle bewoners, met een gevarieerd woningaanbod in een duurzame en leefbare woonomgeving, met voldoende werkgelegenheid en diverse mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding en adequate zorg waar nodig. Een ambitieus doel dat vraagt om visie, moed, investeringen en een goede samenwerking tussen en met alle betrokken partijen.

Met deze Woonvisie geeft u blijk van vertrouwen in de toekomst en in de haalbaarheid van de door u gestelde prioriteiten. De verbetering van de financiële positie van Delft biedt weer enige ruimte voor initiatieven.

De financiële crisis en de bezuinigingen van de overheid hebben echter de afgelopen jaren voor veel sociale en financiële problemen gezorgd, vaak juist bij de al kwetsbare mensen in de Delftse samenleving. Wij adviseren u deze kwetsbare groep, die mede afhankelijk is van actief gemeentelijke beleid, een nadrukkelijke plek in deze Woonvisie te geven.

Ons advies is opgebouwd rond vijf thema's:

- Delft Internationale Kennisstad
- Vraag en aanbod
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en duurzaamheid
- De rol van de gemeente

Delft Internationale Kennisstad

De ASD onderschrijft dat de aanwezigheid van de TU voor Delft van belang is.

De TU is onderwijsinstituut, werkgever, aanjager van bedrijfsontwikkeling en economie in de regio en beheerder van het campusterrein. Maar ook medeontwikkelaar van technische

*Adviesraad Sociaal Domein Delft – Postbus 440, 2600 AK Delft
www.adviesraadsociaaldomein-delft.nl*

toepassingen die kunnen bijdragen aan de zelfredzaamheid en zelfstandigheid met betrekking tot wonen van senioren en zorgvragers (domotica). Dat maakt de TU tot een belangrijke partner. Een vruchtbare samenwerking met deze partner vinden wij van belang.

Het aanbieden van tijdelijke huurcontracten, startersleningen, het stimuleren van de ontwikkeling van leegstaand vastgoed en het op de markt brengen van betaalbare kluswoningen zijn goede initiatieven.

De ASD vindt echter dat de gemeente in de Woonvisie te veel nadruk legt op Delft in de metropoolregio en Delft als internationale kennisstad ten koste van Delft als solidaire stad. Dat doet geen recht aan een pluriforme stad die zich kenmerkt door diversiteit aan inwoners en hun woonwensen. Wij zijn bezorgd dat deze focus ten koste gaat van investeringen in het woonaanbod en de leefomgeving van minder draagkrachtige, kwetsbare burgers en probleemwijken.

Vraag en aanbod

De gemeente streeft naar het meer in balans brengen van vraag en aanbod en stelt dat het aanbod van de sociale huurvoorraad ruimer is dan de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt qua inkomen. U stelt eveneens dat het aanbod niet voor alle doelgroepen goed aansluit.

De ASD constateert dat op dit moment de wachtlijsten te lang zijn, zeker voor jongeren die zelfstandig willen gaan wonen, voor begeleid wonen, voor ruime gezinswoningen, voor ouderen en zorgvragers die willen doorstromen naar betaalbare en aangepaste woningen.

Wij zien graag een onderbouwing en concretisering van de afspraken die u met de omliggende gemeentes denkt te maken over spreiding van het aantal sociale huurwoningen in de regio.

Wij adviseren u om samen met de corporaties helder inzicht te geven in de relatie tussen doelgroepen en hun woonwensen, de wachtlijsten en het toewijzingsbeleid van sociale huurwoningen om zo tot een effectievere doorstroming te komen.

U geeft aan dat vergroting van het aanbod van middeldure huur- en koopwoningen de doorstroming in het sociale woonaanbod zal verbeteren en het scheefwonen zal tegen gaan. Een belemmerende factor bij doorstroming is dat bewoners de stijging van woonkosten onaanvaardbaar groot vinden. Welke middelen wil de gemeente inzetten om deze overgang te faciliteren en te effectueren? Op welke manier kunt u bijdragen aan een oplossing voor mensen die duur scheefwonen?

De nieuwe passendheidstoets die met de Woningwet is geïntroduceerd is op zichzelf een goed instrument. Het effect daarvan beperkt zich echter tot de toewijzing aan nieuwe huurders. Ook die categorie zal door loopbaanontwikkeling een hoger inkomen verwerven en daarmee behoren tot de categorie scheefwoners.

Wij adviseren u deze Woonvisie concreter te onderbouwen met gegevens en plannen (locaties, aantallen, betaalbaarheid, spreiding) omtrent het aanbod voor:

- eenpersoonshuishoudens (anders dan studenten-kenniswerkers). Landelijk is er sprake van een toename, hoe is de situatie in Delft?
- jongeren vanaf 18 jaar
 - met een te laag inkomen om zelfstandig te kunnen wonen
 - jongeren met een jeugdzorgverleden
 - met een licht verstandelijke handicap die met begeleiding op zichzelf willen wonen
- mensen die net niet in aanmerking komen voor de sociale huurwoningen; zij hebben vaak grote moeite om een woning te vinden die past bij hun financiële situatie
- statushouders (alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en gezinnen)
- doorstroommogelijkheden voor ouderen die in hun wijk willen blijven wonen
- levensbestendige woningen
- begeleid wonen (geen *short stay*)

Deze huisvesting kan o.i. niet alleen aan de markt en particuliere initiatieven overgelaten worden. De gemeente heeft hierin haar eigen verantwoordelijkheid (zie ook Wonen en zorg).

Wonen en zorg

De ASD vindt dat er in de Woonvisie te weinig aandacht gegeven wordt aan wonen en zorg en aan ondersteuning en begeleiding.

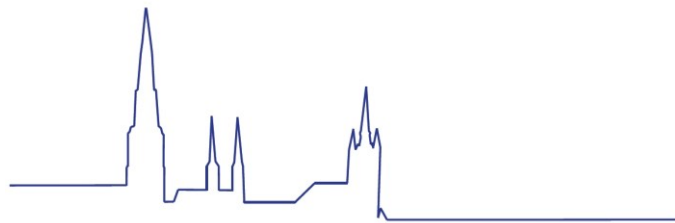
Wij adviseren u meer duidelijkheid te geven over de relatie tussen de Woonvisie en de door u vastgestelde taakstelling in het sociale domein.

In februari 2015 heeft de toenmalige WMO-raad een advies uitgebracht op de Ontwikkelagenda Wonen met zorg. De ASD adviseert u recente gegevens over de ontwikkelingen op dit terrein mee te nemen in deze Woonvisie.

Wonen en zorg raakt immers vele doelgroepen zoals ouderen (25% van de populatie, *statistisch jaarboek gemeente Delft 2015*), zorgvragers, GGZ cliënten, jongeren die te maken hebben (gehad) met jeugdzorg en een toenemend aantal daklozen.

Op dit moment blijkt er sprake te zijn van een clustering van mensen die ondersteuning nodig hebben in bepaalde delen van de stad, zoals in de Buitenhof en de Reinier de Graafbuurt. Deze wijken zijn al zwak door een gebrek aan diversiteit in het woningaanbod en een concentratie van bewoners met problemen, met alle gevolgen van dien.

Wij missen hier een integrale visie waarbij niet alleen 'de stenen' leidend zijn maar u ook concreet aangeeft op welke manier u het samenleven en de leefbaarheid voor alle doelgroepen wilt verbeteren. Ook met het oog op de bezuinigingen op het welzijnswerk en in de zorg in de afgelopen jaren.



ASD Delft | Adviesraad Sociaal Domein

Steeds meer ouderen blijven langer thuis wonen of zijn op zoek naar bij hen passende woonvormen. Voor hen zijn goede voorzieningen in de buurt van belang (gezondheidscentra, winkels, ontmoetingsplaatsen) en dat zorg aan huis adequaat en gemakkelijk geregeld kan worden. De ASD adviseert u het woonservicezone-beleid te actualiseren.

Wij missen een meer specifieke visie op ouderenhuisvesting in Delft als geheel, rekening houdend met bepalende omgevingsfactoren in de diverse wijken en de woonwensen en behoeften van ouderen. Wij vragen u aan te geven welke afspraken hierover worden gemaakt met zorgorganisaties zoals Pieter van Foreest.

De ontwikkelingen in de technische/digitale hulp- en ondersteuningsproducten in de zorg gaan razend snel. De ASD adviseert u aan te geven hoe u deze ontwikkelingen en met name de productie en toepassingen ervan ondersteunt en faciliteert.

Veel ouderen hebben te weinig zicht op de (on)mogelijkheden op het gebied van wonen en zorg en over doorstroommogelijkheden. De ASD adviseert de inzet van een onafhankelijke seniorenmakelaar, die zonder belangenverstremgeling deskundig adviseert.

Op dit moment is de wachtlijst voor begeleid wonen voor cliënten zoals uit de GGZ, forensische zorg en voor verwarde personen en daklozen, onaanvaardbaar lang. De wachtlijst varieert van 3 maanden tot 3 jaar.

Wij adviseren u niet te wachten op initiatieven van particulieren en marktpartijen en aan te geven met welke maatregelen u samen met corporaties, zorgorganisaties en andere betrokken partijen deze wachttijden omlaag gaat brengen en hoe u de bijbehorende ambulante zorg vorm gaat geven.

Hetzelfde geldt ook voor woonvormen voor jongeren uit de jeugdzorg die op weg zijn naar zelfstandig wonen. Zij hebben behoefte aan ondersteuning en een oplossing voor hun instabiele leefsituatie en inkomen.

Leefbaarheid en duurzaamheid

Leefbaarheid in de wijken wordt vergroot door een gevarieerd woningaanbod, voldoende voorzieningen (ook op cultureel gebied) en een goede samenwerking tussen buurtbewoners, gemeente, corporaties, politie, welzijnswerk en zorginstellingen.

Nieuwbouw aan de randen van een wijk zoals de Buitenhof leidt niet vanzelfsprekend tot verbetering van de bestaande wijk. Wij adviseren u aan te geven op welke manier een wijk als de Buitenhof gaat profiteren van dergelijke nieuwbouw.

Uit gesprekken met burgers en maatschappelijke organisaties komt naar voren dat het onderhoud van woonlocaties en woonomgeving vaak te wensen over laat (niet 'Schoon, heel en veilig'). Voor burgers is niet altijd duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is en laten ingrepen ter verbetering onaanvaardbaar lang op zich wachten. Wij adviseren u aan te geven op welke manier u hierin samen met de corporaties en andere betrokken partijen wilt optrekken.

In het kader van leefbaarheid missen wij uw visie en aanpak ten aanzien van:

- vervoer
- verkeersstromen
- geluidsoverlast
- luchtverontreiniging
- voorzieningen (sport, scholen, wijkcentra, bibliotheken)
- onderhoud van groen- en watervoorzieningen

De ASD adviseert u de bezuinigingen op sport in de stad te heroverwegen en te relateren aan de doestellingen van de Woonvisie. De keus om sportvelden te vervangen door bouwlocaties, zoals bijvoorbeeld bij voetbalvereniging Delfia, haalt een belangrijke voorziening uit de wijk. Een voorziening die sociaal gezien juist daar van belang is om de anonimiteit te verminderen en het (samen)leven te verbeteren.

Duurzaamheid in het woningbestand van Delft is een uitdagende opgave. Met name de oude binnenstad en woningen met achterstallig onderhoud vragen om aandacht. In de Woonvisie geeft u aan het aanbod van de sociale woningvoorraad te willen vernieuwen en verbeteren (duurzaamheid ook op de lange termijn, verminderen/voorkomen van energie armoede). Hierbij zijn de Delftse corporaties een belangrijke samenwerkingspartner. Kunt u aangeven welke concrete (prestatie) afspraken u met hen gaat maken voor de korte en de lange termijn?

De corporaties geven aan niet alleen verantwoordelijk te willen zijn voor de kosten van verduurzaming. Kunt u aangeven op welke manier u hen (financieel) ondersteunt bij het behalen van omschreven doelstellingen?

Kunt u aangeven op welke wijze de gemeente zelf hierin haar verantwoordelijkheid neemt: hoe ondersteunt en stimuleert de gemeente initiatieven van andere partners zoals scholen, bedrijven en particulieren en welke concrete afspraken wilt u met hen maken?

De rol van de gemeente

Het succes van de Woonvisie zal afhangen van de kwaliteit van de realisatie en uw voortvarendheid in het faciliteren van initiatieven uit de samenleving en van uw partners.

De ASD adviseert u:

- aan te geven wat er concreet gebeurd is na de vorige Woonvisie nota: wat is aangepakt, wat waren de resultaten, hoe zijn die geëvalueerd en wat is nu de uitgangspositie?
- de Woonvisie te vertalen in jaarlijkse doelstellingen, deze te monitoren en de gemeenteraad daarover te informeren
- bij de diverse thema's steeds aan te geven wie uw partners zijn en welke afspraken, in absolute getallen, u met hen maakt om zo het draagvlak voor deze Woonvisie te vergroten.

Tot slot:

U heeft de ASD gevraagd om binnen twee weken een advies uit te brengen op de Woonvisie 2016-2023.

Deze uiterst korte termijn was gebaseerd op uw wens nog dit jaar besluitvorming over de Woonvisie te bereiken. Daarover zijn maatwerkafspraken met de ASD gemaakt. De ASD constateert helaas dat deze maatwerkafspraken door de vele wijzigingen ten opzichte van de conceptnota door de gemeente niet konden worden gehonoreerd.

Juist om het draagvlak voor de visie te vergroten is het van belang dat de ASD haar advies baseert op gesprekken met inwoners.

De ASD heeft gesprekken gevoerd met huurders uit de sociale woningbouw, uit probleemwijken en met corporaties. Daarnaast met maatschappelijke organisaties, diverse ouderenorganisaties en vertegenwoordigers uit de GGZ en jeugdzorg.

De ASD had graag de discussie over de nu voorliggende Woonvisie met meer burgers en vertegenwoordigers van organisaties gevoerd.

Draagvlak onder burgers is van groot belang. De overheid is er voor de burgers en de burgers zijn in belangrijke mate afhankelijk van de overheid. Inwoners van Delft zullen de inhoud van deze Woonvisie nota moeten kennen. In de praktijk zal blijken dat dit geen eenvoudige opgave is.

De ASD adviseert u met prioriteit een communicatiestrategie te ontwikkelen die er toe leidt dat inwoners geïnformeerd worden over de Woonvisie.

Last but not least:

De ASD adviseert u actief in gesprek te gaan met de bewoners van Delft en hun woonervaringen en wensen als uitgangspunt te nemen voor nieuw beleid.

Met vriendelijke groet,



Ajo Duymaer van Twist
Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein Delft

Bijlage 1: Enkele inspirerende voorbeelden

BIJLAGE 1

Enkele inspirerende voorbeelden:

- Herstructurering Delfshaven/Rotterdam en Bijlmer/Amsterdam
- 6000 euro verhuiscost en onkostenvergoeding bij doorstroming van ouderen naar een kleinere woning. <http://www.wijkmariahoeve.nl/doorstroompremie-6000-euro/>
- Wijkcoach als centraal verbindingspunt tussen bewoners en andere partijen, bijvoorbeeld: <http://www.aanz-amstelveen.nl/wijkwerk/wijkcoach-klik-hier-voor-de-wijkcoaches/>
- Be4You2 is samen met Youke bezig met het ontwikkelen van een woonconcept voor jeugdzorg/zwerfjongeren: het ervaringshuis. Een ervaringsdeskundige hoofdbewoner, waar andere jongeren bij kunnen wonen, die gecoacht worden door andere oud bewoners die in de buurt wonen. Ze bouwen daarmee community's van ervaringsdeskundige jongeren, die jongeren leren dan dus hun ervaring een positieve plek te geven in hun leven. Vormen samen een nieuwe familie/woongemeenschap. <http://be4you2.nl/ervaringsleerthuis>
- Bewoners coöperaties faciliteren met leegstaand vastgoed en de leefbaarheid in een buurt versterken: www.onsingereen-zuid.nl

Andere gemeentes zoeken ook naar manieren om de leefbaarheid te versterken en tegelijkertijd kwetsbare burgers nieuwe kansen te bieden, zoals:

- Amsterdam creëert een 'werkbrigade' voor 500 werklozen. Met een tweejarig contract knappen ze de publieke ruimte op. <https://www.nrc.nl/nieuws/2016/09/29/amsterdam-komt-met-variant-op-melkert-baan-4525602-a1524025>