

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

Betreft: Ongevraagd advies Regionale Woonvisie

Datum: 17 februari 2017

Geacht College,

Graag reageren wij op de regionale woonvisie.

U heeft geïnvesteerd in een breed draagvlak voor de woonvisie Delft 2016-2023.

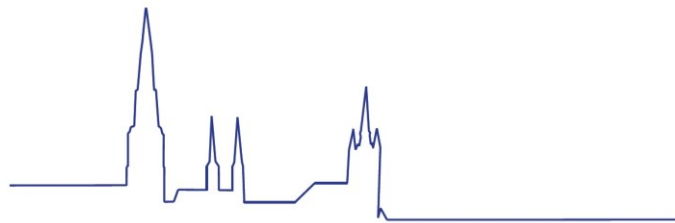
In de brief bij de regionale woonvisie aan de colleges van de gemeenten binnen de Woonmarktregio Haaglanden benadrukt de voorzitter Bestuurlijke Tafel Wonen, de heer T.C. Kuiper, wethouder van de gemeente Zoetermeer, dat een breed draagvlak voor deze regionale visie cruciaal is voor de uiteindelijke waarde van het document. Alleen daarom had het in de rede gelegen advies te vragen aan de Adviesraad Sociaal Domein (ASD). Dit geldt temeer, omdat deze visie ter instemming aangeboden wordt aan de gemeenteraden.

De ASD heeft op 4 oktober 2016 een uitgebreid advies uitgebracht over de woonvisie Delft. Naar ons idee zijn de regionale woonvisie en de woonvisie van de gemeente Delft nauw met elkaar verbonden. Nu het college de ASD niet om een formeel advies heeft gevraagd, nemen we het initiatief tot het uitbrengen van een ongevraagd advies.

Gezien de geringe tijd die daarvoor beschikbaar was, beperken wij ons tot een advies op hoofdlijnen. Consultatie van partijen zoals huurders, burgers en corporaties en het betrekken van hun mening bij dit advies waren op zo korte termijn helaas niet mogelijk.

Allereerst willen we onze waardering uitspreken voor:

- De heldere analyse in hoofdstuk 1 en 2, het benoemen van sterke en zwakke punten, de kansen en bedreigingen;
- De aandacht voor de zogenaamde praktisch geschoolden;
- De aandacht voor goede verbindingen;
- De aandacht voor de wachttijden in de sociale huursector, die alsmat oplopen;
- De aandacht voor de groeiende groep mensen die net niet in aanmerking komen voor sociale huur;
- De signalering van de behoefte aan meer goedkope kleine sociale huurwoningen, voor een- en tweepersoonshuishoudens (jongeren, begeleid wonen, etc.);
- Het signaleren van de noodzaak en de wens tot investeren in een groot aantal (suburbane) wijken waar de leefbaarheid zowel fysiek als sociaal in toenemende mate onder druk staat;



ASD Delft | Adviesraad Sociaal Domein

- Het signaleren van de noodzaak en wens tot verduurzaming van het woningaanbod;
- De intentie om zo veel mogelijk groen/blauw tussen en rondom de diverse gemeentes te behouden;

Juist deze heldere analyse maakt duidelijk dat op een aantal punten daadkrachtig ingrijpen noodzakelijk is. Het is een regionaal plan waar meerdere besturen bij betrokken zijn. Dit biedt grote kansen, maar de geschetste contouren van actieplannen geven geen duidelijkheid over wie hierin welke verantwoordelijkheid neemt.

Aanbod en verdeling sociale huurwoningen

Op dit moment is het te realiseren aanbod voor de periode tot 2025 van sociale huur nog te laag. De visie spreekt van een ambitie om 11.364 sociale woningen te realiseren waar de provincie voorspelt dat de sociale doelgroep met meer dan 18.000 huishoudens zal groeien en er op dit moment pas 3.824 woningen in de harde planvoorraden van de gemeenten zijn voorzien. Dit terwijl de wachttijden voor sociale huurwoningen toenemen. Wij vragen ons af hoe de gemeenten de verdeling van de sociale voorraad gaat organiseren en in hoeverre daarbij rekening gehouden wordt met de woonwensen van bewoners in de diverse gemeenten. Met name mensen met een behoefte aan zorg kunnen niet gemakkelijk verhuizen naar een andere gemeente omdat juist zij in veel gevallen afhankelijk zijn van hun netwerk. Het voorstel om zorg- en/of begeleidingstoekenning mee te verhuizen biedt hiervoor geen oplossing.

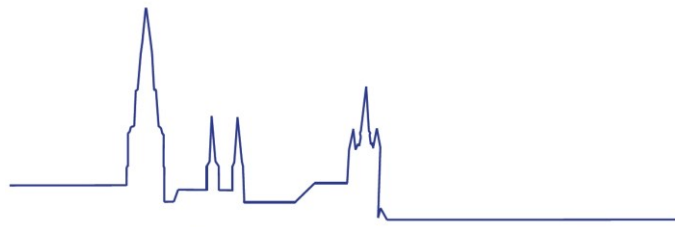
Op dit moment worden er met name eengezinswoningen gebouwd, terwijl er behoefte is aan goedkopere en kleinere woningen en uitstroom woningen voor mensen uit de GGZ, maatschappelijke opvang en/of jeugdzorg.

De visie stelt dat het aanbod van levensloopgeschikte corporatiewoningen voldoende is maar dat in 65% van deze woningen nu huishoudens zonder fysieke beperkingen wonen. Wij vragen ons af hoe u deze vorm van scheefwonen gaat oplossen. Als daar geen adequate oplossing voor wordt gevonden zal er een omvangrijk tekort blijven bestaan aan dit type woningen.

Om de doorstroming in de woningmarkt te verbeteren en het aantal scheefwoners met een te hoog inkomen in de sociale sector te verlagen is het van belang dat er voldoende middeldure huurwoningen gebouwd worden. Dit woningaanbod is niet alleen van belang voor de grote huishoudens die vanwege hun inkomen net niet in aanmerking komen voor de sociale sector, maar ook voor de groeiende groep ZZP-ers met een instabiel inkomen.

Leefbaarheid en verduurzaming

In de visie worden ambities geformuleerd voor verbetering van de leefbaarheid in wijken. Deze regio kent veel (grootschalige) suburbane wijken waar de leefbaarheid zowel fysiek als sociaal onder druk staat. Wat ons opvalt is dat de tot nu toe voorgestelde interventies kleinschalig zijn en vooral als de verantwoordelijkheid van burgers, marktpartijen en corporaties worden gezien. Datzelfde geldt ook voor de verduurzaming van het woningaanbod. Daarnaast missen wij interventies die gericht zijn op diversiteit in het woonaanbod in wijken.



ASD Delft | Adviesraad Sociaal Domein

Er ontstaat een beeld waarbij veel verantwoordelijkheid bij corporaties neergelegd wordt. Naar onze mening kan van corporaties niet verlangd worden dat ze aan de ene kant hun voorraad niet mogen verkopen en aan de andere kant wel moeten investeren in nieuwbouw en verduurzaming.

Tevens wordt voorgesteld dat de opbrengsten van verduurzaming worden ingezet voor verbetering van de leefbaarheid. De leefbaarheidsproblematiek is te urgent om te kunnen wachten met ingrijpen op de opbrengsten van lange termijn investeringen in duurzaamheid.

Onduidelijk is welke rol de gemeenten zelf innemen om behalve marktpartijen en corporaties ook de grote groep particuliere bezitters in beweging te krijgen. Wij vinden het van belang dat de gemeenten burgers niet alleen betrekken bij het nemen van verantwoordelijkheid voor deze problematiek, maar daar ook iets tegenoverstellen. Behalve dat de gemeente de genoemde regie kunnen nemen en initiatieven uit de maatschappij kunnen faciliteren, adviseren wij u om actief zorg te dragen voor goede zorg- en welzijnsvoorzieningen en financiële stimuleringsmaatregelen aan te bieden.

Tot slot

Waar wij veel waardering hebben voor de geschetste agenda's is ons onduidelijk welke gemeente zich in welke mate aan ieder onderdeel committeert om de totale visie te realiseren. Wij begrijpen dat dit uitwerking in actieplannen behoeft.

De ASD acht het van belang te worden geïnformeerd over de concretisering in actieplannen zodat de raad daar formeel advies over kan uitbrengen.

Met vriendelijke groet,

Ajo Duymaer van Twist
Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein Delft