

Reactie op bijdragen Belangengroep Senior Wonen, voor debatraad 24 juni.

In de RTG van 3 juni 2025 heeft de Belangengroep Senior Wonen (BSW) gereageerd op de Woonzorgvisie. Eerder heeft de BSW op 13 mei 2025 ook vragen gesteld en opmerkingen meegegeven over de gebiedsvisie CMK.

Deze reactie gaat in op de onderwerpen die, zoals begrepen uit ambtelijk overleg met de BSW, het meest belangrijk zijn. Beoogd wordt om hierover voorafgaand aan de debatraad over de Woonzorgvisie van 24 juni 2025 meer duidelijkheid te geven. Op de overige vragen van BSW komen we op een later moment terug.

Proces en onderlinge samenhang Woonzorgvisie en gebiedsvisie CMK

Vraag:

De onderling samenhangende WZ visie en de gebiedsvisie CMK, en straks Houten Oost, vormen een goed vertrekpunt voor het vervolg proces; een proces waarin de komende jaren ongetwijfeld aanpassingen van de plannen aan de orde zullen komen.

Wij zijn benieuwd hoe de gemeente haar voornemen tot krachtige regievoering – vanuit nauwe samenwerking tussen het Sociaal Domein en Ruimtelijke Ordening - richting projectontwikkelaars gaat vorm geven, en op welke wijze de betrokkenheid van Houtense burgers, waaronder senioren, daarin geborgd wordt. Op 13 mei stelden wij hiervoor een klankbordgroep voor.

Antwoord

Om te komen tot een visie voor CMK was participatie leidend in het proces. Dat is vooraf ook vastgelegd en besloten door het college in het 'Projectplan CMK'. Deze methodiek willen we naar aanleiding van dit succes ook voortzetten in de vervolgfase. Dit betekent dat we vooraf aan een project, in dit geval de volgende fase van de ontwikkeling van CMK, de wijze van deelname van maatschappelijke partijen gaan duiden en vastleggen.

Hoofdstuk 4 van de visie CMK zegt hier al iets over. Dit dient van tevoren wel goed uitgedacht te worden, te worden vastgelegd en te worden besloten door het college. Hiertoe een klankbordgroep instellen is een goede mogelijkheid en ook wel een beproefde methode. Hoe het er precies uit gaat zien en heten wordt in een Omgevingsprogramma uitgewerkt. Dit omgevingsprogramma is een procesdocument legt de wijze vast waarop het college van B&W denkt de ambities en doelen uit de visie te halen. De raad wordt hierover geïnformeerd. De participatie is hierbij uitgangspunt. De participatie voor CMK wordt zo ingevuld dat ook feedback kan worden gegeven op de implementatie van het programma van de Woonzorgvisie. Op deze wijze is het voor alle partijen duidelijk op welke wijze, op welk moment en tot welke reikwijdte zij onderdeel zijn van de uitvoering van CMK. Ook de structuur die hierbij hoort en de rolopvatting van de gemeente wordt in het procesdocument bepaald.

Inhoudelijke aandachtspunten

- Wij vinden het belangrijk dat definities van woonvormen (nultreden, geclusterd en zorggeschikt) helder en eenduidig zijn

Uitgangspunt zijn de definities in bijlage 2 van het provinciaal woonzorgbehoefte-onderzoek. Deze zijn uitgangspunt voor de aantallen te realiseren woonzorgwoningen tot 2040. Deze zijn leidend voor de opgave. Bij de uitwerking is de definiëring in bijlage 4 een leidraad maar dan wel met in achtneming van de door onze zorgpartners gewenste flexibiliteit. Van belang daarbij is dat de nieuwbouwopgave voor rolstoelgeschikte woningen van ongeveer 20 woningen beduidend kleiner is dan de opgave voor zorggeschikte woningen (370). We trekken hierin ook de lijn door vanuit de Woonvisie, waarin sprake is van een opgave voor 370 woningen voor met name inwoners met psychogeriatrische problematiek. Slechts een klein deel van deze doelgroep is rolstoelafhankelijk.

- Het is belangrijk dat we een gedeeld begrip hebben van wat wordt bedoeld met Wmo-proof en NEN-normen, en in welke mate deze eisen van toepassing zijn op seniorenwoningen. Slim en betaalbaar bouwen voorkomt dat ouderen meerdere keren moeten verhuizen, en bespaart zo ook op Wmo- en zorgkosten voor de gemeente.

Voor zowel geclusterde als zorggeschikte woningen is uitgangspunt dat bewoners er zo lang mogelijk kunnen blijven wonen, ook als hun zorgvraag en/of hun beperkingen toenemen. Ook dient de uitrusting van de woningen dusdanig te zijn dat aanvragen voor fysieke Wmo-aanpassingen zo veel mogelijk kunnen worden vermeden. Om deze redenen worden de Wmo-proof eisen geactualiseerd. Deze worden toegespitst op de geclusterde woningen, de zorggeschikte woningen in zijn algemeenheid en een klein deel van de zorggeschikte woningen dat rolstoelgeschikt dient te zijn. Leidraad voor deze actualisatie is ook dat onze belangrijkste wonen, zorg- en welzijnspartners uit de voeten kunnen met de eisen en dat maatwerk per complex gewenst is. De actualisatie wordt door het college vastgesteld. De raad wordt hierover geïnformeerd.

- Het begrip “nabijheid bij voorzieningen” (Arts, Apotheek, Supermarkt en OV), relevant voor senioren, duidelijk is gedefinieerd. Dat is nu nog niet het geval, zowel binnen de WZ visie, als ook in vergelijking tot wat we het gebiedsvisie CMK lazten.

Op pagina 30 van de Woonzorgvisie (paragraaf 2.3) staan de afstandscriteria voor geclusterde en zorggeschikte woningen vermeld. Hoe dat gebiedsgericht uitpakt is aangegeven op de kaarten op pagina 32 en 33. De afstandscriteria hebben betrekking op de afstand tot de centra van winkels en voorzieningen en tot de medische centra. Deze criteria zijn leidend. Dat betekent dat binnen deze gebieden bij ontwikkelingen in eerste instantie deze opgave gerealiseerd dient te worden. In de gebiedsvisie CMK zijn de gewenste aantallen opgenomen.

- Ook vinden we het essentieel dat het aantal te bouwen seniorenwoningen (nu 54% van de opgave) aansluit bij de werkelijke behoefte van Houtense bewoners, verdeeld over alle inkomensgroepen. Die transparantie biedt de WZ visie ons nog niet echt.

We danken de BSW hartelijk dank voor de berekeningen van de behoefte aan woonzorgwoningen voor ouderen. De totale behoefte die de BSW berekent komt ongeveer overeen met de behoefte zoals deze in de Woonzorgvisie is geraamd. In deze behoefte is al rekening gehouden met doorstroming aangezien ouderen doorgaans al ergens wonen en er bij verhuizing naar een geschiktere woning normaal gesproken sprake is van doorstroming. Met de opmerking over het inlopen van achterstand heeft de BSW een terecht punt. Daar staat tegenover dat ouderen in de toekomst vitaler worden en dat daarmee lang niet altijd ieder 65+ -huishouden een woonzorgwoning wenst of nodig heeft.

Ook heeft de BSW gekeken naar een gewenste verdeling naar betaalbaarheid waarin de huidige samenstelling van de woonzorgvoorraad is doorgetrokken naar de toekomst. Echter de demografische samenstelling binnen de groep senioren verandert, waarmee het aandeel betaalbare woningen in de behoefte toeneemt ten opzichte van de huidige woonsituatie.

Tenslotte is de behoefte-raming in de Woonzorgvisie gebaseerd op de best beschikbare actuele kennis. Daar zit naar de toekomst toe altijd een onzekerheidsmarge in. Zo vraagt bijvoorbeeld ZorgSpectrum zich af of de behoefte aan zorggeschikte woningen in de Woonzorgvisie niet te hoog is ingeschat. Het is daarom belangrijk om in het kader van een driejarig uitvoeringsprogramma zowel de ontwikkeling van de woonzorg behoefte als het aanbod goed te monitoren (evaluatiemoment 2027, zie raadsvoorstel) en indien nodig de ambities vervolgens bij te stellen. Bij deze evaluatie worden onze woon-, zorg-, en welzijnspartners betrokken.