

Aan de gemeenteraad van Dongen
Aan het college van B & W van Dongen

Dongen, 20 november 2023

Onderwerp : reactie op concept Woonzorgvisie/ouderenhuisvesting

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

De SeniorenRaadDongen (SRD) heeft kennisgenomen van de concept Woonzorgvisie en heeft de behoefte om daarop te reageren, vooral vanuit het perspectief van de ouderen.

Met onze brief van 1 maart 2022 hebben wij het college van burgemeester en wethouders al geïnformeerd over het belang dat wij hechten aan een goede kwalitatieve en kwantitatieve ouderenhuisvesting en aan welke voorwaarden dat naar onze mening zou moeten voldoen (zie bijlage). Omdat onze opvattingen daarover tot op heden ongewijzigd zijn, hebben wij die betrokken bij de beoordeling van de voorliggende concept woonzorgvisie. In relatie met dit concept zijn de belangrijkste overwegingen de volgende.

Doorstroming van oudere inwoners

De doorstroming van oudere inwoners komt niet echt op gang. De meeste ouderen in Dongen wonen naar wens en het overheidsbeleid is erop gericht om zo lang mogelijk thuis te wonen. De behoefte om te verhuizen wordt pas manifest als er gezondheidsproblemen optreden. Daarnaast is er een categorie ouderen die nog in goede gezondheid verkeren en bijvoorbeeld willen anticiperen op de toekomst waarbij de gezondheid kwetsbaar kan worden. Deze categorie zou best willen verhuizen naar een kleinere, grondgebonden woning in de nabijheid van voorzieningen. In dit verband verwijzen wij naar onze opmerkingen over dit onderwerp in onze brief van 1 maart 2022 (zie bijlage).

Betaalbaarheid

In de huidige overspannen woningmarkt is de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen voor woningzoekenden, waaronder ouderen met een laag inkomen, een knelpunt. In de woonzorgvisie wordt dit probleem onderkend, maar niet wordt aangegeven op welke wijze deze problematiek aangepakt kan worden. Of het zou moeten zijn dat het versterken van de regie en verhogen van de doorzettingkracht van het gemeentebestuur op termijn mogelijkheden kan bieden. Verwezen wordt naar de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de gemeente zal de woonzorgvisie uitwerken in de geest van deze wet. Het zou goed zijn als op dit punt meer toelichting zou worden gegeven. Overigens biedt het Rijk op dit moment al diverse financiële regelingen om de woningbouw voor ouderen te stimuleren zoals

- De stimuleringsregeling ontmoetingsruimte in ouderenhuisvesting (SOO);
- De stimuleringsregeling Wonen en Zorg;
- De stimuleringsregeling zorggeschikte woningen om een stimulans te geven aan de bouw van 20000 geclusterde zorggeschikte woningen in het sociale segment (wordt nog uitgewerkt).

Wij gaan ervan uit dat deze regelingen bij u bekend zijn en horen graag of u daarvan gebruik maakt of gaat maken.

Wonen en Zorg

In onze bovengenoemde brief hebben wij destijds gereageerd op de toen nog op te stellen Dongense Woonvisie (nu woonzorgvisie) en de regionale Woonzorganalyse. We constateerden toen dat door de dubbele vergrijzing (toename aantal ouderen die ook steeds ouder worden) en de afname van de mantelzorgcapaciteit de druk op de zorgbehoefte flink zal toenemen. Het gevolg is dat meer ouderen er minder vaak in slagen zelfstandig te blijven wonen. De zelfredzaamheid en de aanwezigheid van een sociaal netwerk moet niet overschat worden. Het zal meer dan nu leiden tot extra vraag naar geschikte woningen voor ouderen. En het belang, om wonen en zorg met elkaar te verbinden, wordt groter en er zal meer samenwerking moeten plaatsvinden tussen de formele en informele zorg. Het is daarom goed dat de woonzorgvisie aandacht heeft voor het versterken van de sociale basis.

De woonzorgvisie geeft aan dat in nieuwe plannen onder andere gestreefd zal worden naar 100 levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Of dit aantal in de toekomst voldoende is, is onduidelijk. Er is nog onvoldoende zicht op de werkelijke behoefte aan ouderenhuisvesting. Daarnaast moet nog gezocht worden naar locaties voor extra plancapaciteit. Het zal nog wel enkele jaren duren voordat concreet invulling gegeven kan worden aan de invulling van deze plancapaciteit. Tenzij het de gemeente lukt om de ideeën van hoofdstuk 3 van de woonvisie (versterken regie en doorzettingskracht en procesversnelling) te realiseren.

Passend aanbod van huisvesting

De seniorenraad heeft vorig jaar aangegeven dat de meeste Dongense ouderen hechten aan grondgebonden woningen en de aanwezigheid van (groene) buitenruimte, waaronder een tuintje. Zij vinden hun woon- en leefomgeving van groot belang en ook de aanwezigheid van voorzieningen (supermarkt, huisarts, pinautomaten etc.). Wij huldigen nog steeds de opvatting dat ouderen het liefst een betaalbare grondgebonden woning dan wel een patiowoning ambiëren, dichtbij voorzieningen of bij hun kinderen.

De woonzorgvisie onderschrijft dat ook door te stellen dat voor ouderen en aandacht groepen inbreiding voor de hand ligt omdat daar de voorzieningen al aanwezig zijn. En tevens kunnen nieuwe woonvormen worden toegevoegd en kunnen bestaande panden worden getransformeerd in woningen. En er is veel winst te behalen door het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Als het gaat om middel dure huur- en koopwoningen zullen naar onze mening de middel dure huurwoningen bij ouderen eerder in aanmerking komen dan de koopwoningen. Gelet op de prijs daarvan zal het opsouperen van de overwaarde van het huis dat verlaten wordt of het moeten afsluiten van een nieuwe hypotheek op grotere weerstand stuiten.

Het is wel jammer te moeten constateren dat de woonzorgvisie rondom het centrum kiest voor de bouw van appartementen. Juist het centrum en de periferie daarvan zijn geschikt voor ouderen die graag een grondgebonden woning willen. We hebben eerder al gesteld dat de keuze voor appartementen voor ouderen eigenlijk een substitutiekeuze is. Wij pleiten er daarom voor om voor het centrum en omgeving in de eerste plaats de prioriteit te leggen de bouw van grondgebonden woningen voor ouderen. Pas daarna vinden wij het reëel dat, gelet op de grote vergrijzingsopgave, ook aan de randen van de kernen woningen voor ouderen, zoals patiowoningen, worden toegevoegd.

In de Woonzorgvisie wordt ruimte gegeven aan onder meer ouderinitiatieven zoals CPO-groepen, woningsplitsingen en andere vormen van zelf- of samenredzaamheid. Hoewel wij geen overwegende bezwaren hebben tegen deze vormen van initiatief denken wij, dat zowel splitsing van woningen en CPO-projecten op de schaal van Dongen geen hoge vlucht zal nemen. Ouderen hechten ook aan hun privacy en een complex CPO-traject op latere leeftijd opstarten zal al gauw te veel gevraagd zijn.

Ten slotte. De aandacht groepen, genoemd in hoofdstuk 4.1 en daarnaast de starters en de ouderen met een laag inkomen zullen overwegend opteren voor een sociale huurwoning. Wij waren verrast te lezen dat in de gemeente Dongen het aandeel sociale huur slechts 21% is. Hier ligt naar ons oordeel een grote bouwopgave. De in Dongen al jaren gehanteerde verdeling 35% goedkoop, 35% middelduur huur en koop en 30% duur is in deze tijd van woningcrisis aan herziening toe.

Wij zijn verheugd te kunnen constateren dat in deze woonzorgvisie ruim aandacht aan de doelgroep ouderen is gegeven. Met de kanttekeningen die hierboven zijn geplaatst menen wij dat deze visie een goede basis vormt voor uitwerking daarvan.

Bij die uitwerking wil de SRD graag betrokken worden en meedenken over de invulling daarvan.

Wij zijn benieuwd naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
namens de Stichting SeniorenRaadDongen

Leo Hamers
Voorzitter