



**Adviesraad
Sociaal Domein**
OISTERWIJK

**Verzonden per e-mail: gemeente@oisterwijk.nl; Astrid.vanOosterhout@oisterwijk.nl;
Ingrid.Dam@oisterwijk.nl; Marleen.Claassen@oisterwijk.nl**

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Oisterwijk, 27-09-2021

Betreft:

Advies ASD n.a.v. Discussienotitie Woonzorgvisie Companen d.d. 17 september 2021

Geachte college,

De afgelopen maanden heeft de ASD zich breed georiënteerd op het onderwerp Woonzorgvisie. We hebben kennisgenomen van de startnotitie die op 22 april jl. is voorgelegd aan de gemeenteraad, hebben als toeschouwer deelgenomen aan de raadsontmoetingen van 7 en 10 juni jl. en hebben actief deelgenomen aan de sessies over wonen en zorg op 17 juni en sociale huur op 22 juni jl.

In het verlengde hiervan hebben we uw college laten weten dat wij onze rol in de totstandkoming van de Woonzorgvisie zullen beperken tot het uitbrengen van een advies over documenten die vanuit uw college aangeboden worden aan de gemeenteraad. Naar aanleiding van overleg over onze rol met wethouder Dankers hebben we hierover ook ambtelijk overleg gevoerd. Conclusie daarvan was dat we in elk geval over twee documenten tot een advies zullen komen:

- De discussienotitie Woonzorgvisie die centraal zal staan tijdens de raadsontmoeting van 18 november as.;
- Het voorstel inzake de uitgewerkte Woonzorgvisie die voorjaar 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden aangeboden.

Onderwerp van nader overleg op een later moment is welke rol de ASD kan vervullen in relatie tot de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie die medio 2022 zal worden opgesteld.

Nu is dus ons advies over de discussienotitie aan de orde. Alvorens in te gaan op de inhoud van de notitie maken we de volgende inleidende opmerkingen.

1. Wij realiseren ons dat de notitie die wij ontvingen is opgesteld door bureau Companen en dat deze (nog) niet door uw college is vastgesteld. Ons advies is er dan ook op gericht bij te dragen aan uw oordeelsvorming over de notitie en de versie die u aan de gemeenteraad zult aanbieden. We zullen de notitie die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd bestuderen en waar nodig van een nadere reactie voorzien.
2. Wij hebben waardering voor alle stappen die in het afgelopen jaar zijn gezet om te

komen tot een Woonzorgvisie. Er is onderzoek verricht en veel gegevens zijn verzameld. In juni zijn meerdere sessies georganiseerd waarin inwoners van de verschillende kernen, zorgpartijen en marktpartijen hun inbreng konden leveren. Het aantal deelnemers aan met name de bijeenkomsten in de kernen was beperkt, maar dat heeft levendige discussies en waardevolle ideeën niet in de weg gestaan. In dit opzicht past ook een woord van waardering aan bureau Companen dat het gehele proces heeft ondersteund en mede vormgegeven.

3. Zoals vaker hebben we ons als ASD moeten aanpassen aan het strakke tijdpad van de ambtelijke en bestuurlijke procesgang. Tussen ontvangst van de notitie en het verzenden van dit advies zit welgeteld één week. Het zal duidelijk zijn dat dit ten koste kan gaan van de kwaliteit van ons advies. We hebben nauwelijks tijd gehad voor nader onderzoek of onderling overleg. We herhalen dan ook ons verzoek om bij de inrichting van processen en procedures rekening te houden met de tijd die wij nodig hebben om tot een kwalitatief goed advies te komen.

In het vervolg van dit advies zullen we stil staan bij de verschillende hoofdstukken in de notitie. We starten echter met een aantal algemene opmerkingen en doen dat in willekeurige volgorde.

Algemene opmerkingen

1. Wij missen in de notitie een algemene beschouwing over de actuele situatie op de woningmarkt. Deze leent zich wellicht meer voor een begeleidend schrijven van uw college bij de notitie, maar een nadere beschouwing is onzes inziens onontbeerlijk voor een richtinggevende discussie in de gemeenteraad.

Centraal in deze beschouwing staat het gegeven dat we in Nederland en ook in Oisterwijk te maken hebben met een crisis op de woningmarkt. De behoefte aan woningen is erg groot terwijl er (te) weinig wordt gebouwd. De prijzen in zowel de koop- als de huursector stijgen sterk waardoor het voor sommige bevolkingsgroepen nagenoeg onmogelijk is geworden op afzienbare termijn een passende woning te vinden. Hierdoor ontstaat tweedeling in de samenleving tussen kansrijke en kansarme woningzoekers. Daarnaast ontstaat binnen de categorie van kansarme woningzoekers concurrentie: tussen jongeren, lage en middeninkomens, statushouders, uitstromers van maatschappelijke opvang, beschermd wonen en het project Maatpact, alleenstaanden en arbeidsmigranten. Extra pijnlijk is dat deze groepen hun positie op de woningmarkt nauwelijks kunnen beïnvloeden omdat ze daartoe niet de financiële middelen hebben. Merkbaar is dat maatschappelijke spanningen ontstaan, bijvoorbeeld omdat autochtone bevolkingsgroepen moeilijk kunnen begrijpen dat statushouders met voorrang een woning toegewezen krijgen. Vergelijkbaar onbegrip doet zich voor bij inwoners die al lang wachten op een betaalbare woning en zien hoe passende woningen worden toegewezen of verkocht aan mensen van buiten Oisterwijk. Uit deze ervaringen ontstaan gevoelens van onrechtvaardigheid die niet bijdragen aan sociale samenhang.

Omdat niet te voorzien is dat de spanningen op de woningmarkt op afzienbare termijn kunnen worden opgelost, is het goed deze spanningen openlijk te benoemen en te bezien of en hoe deze in aanvullend beleid kunnen worden verminderd.

2. We begrijpen dat bureau Companen ervoor gekozen heeft geen cijfermateriaal op te nemen in de notitie. Daarmee wordt de leesbaarheid bevorderd. Anderzijds zijn wij van mening dat een beperkt aantal cijfers de boven omschreven situatie op de actuele woningmarkt kan illustreren en daarmee de discussienotitie kan verrijken.

Bij wijze van voorbeeld noemen we gegevens die naar voren zijn gekomen in het

gesprek met marktpartijen op 16 juni jl.:

- De druk op de woningmarkt in de gemeente is enorm; bij koopwoningen wordt € 60.000 tot € 70.000 overboden;
- Er zijn in Oisterwijk nauwelijks huizen voor starters; er worden onder de € 200.000 geen woningen aangeboden;
- Er moeten de komende jaren veel meer dan 960 woningen worden gebouwd.

Een ander voorbeeld: uit recente publicaties blijkt dat de gemiddelde prijs van koopwoningen in 2020 in onze regio ruim € 400.000 bedraagt en dat de prijzen afgelopen jaar gemiddeld met ruim 20% zijn gestegen (zie bijvoorbeeld het artikel “Hoe ontwikkelt de huizenmarkt zich in uw regio” in de Volkskrant 22 september 2021).

3. Daarnaast missen we cijfers over specifieke doelgroepen op de woningmarkt. Wij vinden deze cijfers belangrijk voor de discussie omdat deze een steviger basis kunnen leggen onder conclusies over de bouwopgave voor de komende 10 jaar. Ter illustratie:
 - Volgens een publicatie op de sites van Omroep Brabant en NOS op 15 september jl. over de taakstelling van Nederlandse gemeenten t.a.v. de opvang van statushouders, moet Oisterwijk in het kalenderjaar 2021 nog huisvesting regelen voor 31 statushouders. Cijfers voor de komende jaren zijn ons niet bekend, maar met de huidige toestroom van vluchtelingen en een volledig bezet AZC is duidelijk dat het om een forse opgave gaat.
 - Gegevens over aantallen uitstromers uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg zijn door bureau Companen niet in beeld gebracht omdat daarvoor op dit moment een regionaal onderzoek wordt uitgevoerd (Weer Thuis). In de bijlage over Wonen en Zorg schrijft bureau Companen dat de uitkomsten van dit onderzoek in september worden verwacht. Wij adviseren u de conclusies van dit onderzoek te verwerken in de discussienotitie.
 - Een aparte groep vormt de categorie arbeidsmigranten. Over de huisvesting van arbeidsmigranten is de afgelopen jaren en ook recent al veel discussie in Oisterwijk gevoerd. Vraag is met welke aantallen we de komende jaren moeten rekenen?
4. In de discussienotitie schenkt bureau Companen terecht aandacht aan de vergrijzing van de bevolking en aan de mogelijke consequenties daarvan voor de woningbehoefte. Daarmee is slechts één aspect van de vergrijzing genoemd. Volgens een recent rapport van de Wetenschappelijk Raad voor het Regeringsbeleid (“Kiezen voor houdbare zorg”, september 2021), “...stijgen de zorguitgaven tussen 2015 en 2060 van 12,7 procent naar meer dan 20 procent van het bruto binnenlands product. In absolute zin komt dat neer op een verdrievoudiging van de zorguitgaven per hoofd van de bevolking...”. Daarnaast is volgens de WRR een enorm personeelsprobleem te verwachten: “...Het percentage mensen dat in de zorg werkzaam is, is sinds begin jaren zeventig toegenomen van bijna 7 naar ruim 15 procent. Werkt nu ongeveer één op de zeven werknemers in de zorg, over veertig jaar moet dat één op de drie werknemers zijn om in de zorgvraag te kunnen voorzien.” Volgens de WRR zijn scherpe keuzes, zowel financieel als personeel, onontkoombaar.

De Woonzorgvisie richt zich uiteraard niet op 2060, maar duidelijk is dat we de komende jaren de voortekenen van zowel het financiële als het personele probleem zullen zien. Dit plaatst de gepresenteerde opties in een ander perspectief. Inwoners zullen meer en meer op zichzelf en op elkaar zijn aangewezen. Bij de bouw van woningen in de komende jaren moet dan ook rekening gehouden worden met deze ontwikkeling, zowel naar aantal als naar type woningen.

5. Bij het uitvoeren van de Woonzorgvisie is gemeente Oisterwijk zelf aan zet, maar van een volledige beleidsvrijheid is geen sprake. Er is sprake van afhankelijkheid van, en

samenhang met, externe partijen en ontwikkelingen. Naar ons oordeel worden deze in de notitie te weinig benoemd. Voor een goed begrip van de eigen gemeentelijke beleidsruimte is het goed deze wel, zij het kort, te benoemen. Enkele voorbeelden:

- Welke vrijheid heeft de gemeente in het bepalen van het aantal te bouwen woningen en welke rol speelt de provincie daarin?
- Welke rol speelt de Rijksoverheid? Denk aan de verhuurdersheffing die de financiële reikwijdte van corporaties beperkt, maar ook aan randvoorwaarden in relatie tot CO2, verduurzaming, subsidies.
- Welke ruimte heeft de gemeente om bijvoorbeeld het opkopen van woningen door investeerders te beperken en is de gemeente voornemens op dit punt maatregelen te overwegen? Denk in dit verband ook aan een eigen woonplicht.
- Heeft de gemeente wettelijk de ruimte om het gesprek met woningbouwcorporaties aan te gaan over aanpassing van de regionale toewijzing, en zo ja, zou dat kunnen bijdragen aan het vinden van oplossingen?

6. We missen aandacht voor het thema duurzaamheid in de notitie. Wat staat Oisterwijk op dit terrein te wachten en wat zijn daarvan de (financiële) gevolgen voor gemeente én inwoners. De opmerking van bureau Companen dat de uitkomsten van de Transitievisie warmte zullen worden overgenomen in de Woonzorgvisie doet naar ons idee onvoldoende recht aan het belang van dit thema.
7. In diverse sessies is aandacht gevraagd voor de doorlooptijd van gemeentelijke procedures. Zowel de planvorming als de uitvoering vraagt in gemeente Oisterwijk erg veel tijd en dat is velen een doorn in het oog. In het kader van de visievorming is het goed dit onderwerp te benoemen en aan te geven welke mogelijkheden het gemeentebestuur ziet om de doorlooptijd van procedures te bekorten.
Hierbij past ook aandacht voor de tijd die gemoeid is met de afwikkeling van bezwaarprocedures. Zonder een oordeel te vellen over de beweegredenen van bezwaarmakers, is het nuttig te bezien welke acties mogelijk zijn de daarmee samenhangende tijd te voorkomen of te beperken. Daarbij vragen we aandacht voor signalen dat het regelmatig zou ontbreken aan vroegtijdig overleg over bouwplannen met omwonenden. Investeren aan de voorkant kan problemen aan de achterkant helpen voorkomen.

Specifieke opmerkingen

1. Thema 1: Voor welke doelgroepen moeten we vooral bouwen?

- We vinden het onderscheid tussen senioren, gezinnen of starters beperkend en missen daarbij o.a. aandacht voor de categorie alleenstaanden. Om diverse redenen is het belangrijk om deze categorie apart te benoemen. Niet alleen omdat inwoners meer dan vroeger kiezen voor een bestaan als alleenstaande, maar ook omdat het aantal echtscheidingen blijft toenemen en beide partners vervolgens op korte termijn een andere woning zoeken. Ook onder de bijzondere doelgroepen als uitstromers beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg zijn veel alleenstaanden. Door alleenstaanden (en overigens ook tweepersoonshuishoudens) als aparte doelgroep te erkennen kan ook worden bezien hoe geschikte huisvesting voor hen te realiseren. Dat kunnen kleinere en goedkopere huizen zijn. Uit gesprekken met inwoners blijkt bijvoorbeeld dat een specifieke groep geïnteresseerd is in 'tiny houses'. Naar ons idee rechtvaardigt dit nader onderzoek en meer aandacht dan op pagina 4 wordt aangegeven.
- De passage 'Bouwen voor vestigers of voor eigen inwoners' bevat naar ons oordeel een onmogelijke keuze. In deze passage wordt namelijk aangegeven dat het niet mogelijk is voorrang te geven aan instromers uit de eigen gemeente en dus moet worden geaccepteerd dat mensen van buiten Oisterwijk zich hier vestigen. Daarmee wordt direct duidelijk dat het bouwen van minder dan 1.000 woningen onvoldoende is om tegemoet te komen aan de volledige vraag naar woningen en

daarmee dus onvoldoende perspectief kan worden geboden aan de eigen inwoners. Consequentie is dus dat het bouwen van meer woningen onontkoombaar is om eigen inwoners perspectief te kunnen bieden op de woningmarkt.

- Overigens is een bijkomend effect van de aantrekkelijkheid van Oisterwijk voor oudere vestigers van buiten de gemeente, dat het beroep op de Wmo en daarmee samenhangende uitgaven stijgt.

2. Thema 2: Moeten we inzetten op betaalbaar houden van wonen in Oisterwijk?

- Naar ons oordeel geeft deze vraag de kern van de crisis op de woningmarkt aan. Anderzijds is het geen optie om deze vraag ontkennend te beantwoorden. Daarmee zou immers een deel van de eigen inwoners elk perspectief ontnomen worden om in Oisterwijk geschikte woonruimte te vinden.
- De paragraaf waarmee deze vraag wordt ingeleid maakt tevens duidelijk dat het ondoenlijk is voldoende betaalbare woningen te realiseren als wordt vastgehouden aan de traditionele manier van bouwen en wonen. Indien betaalbare woningen voor een groep woningzoekenden niet bereikbaar zijn, moet nagedacht worden over de vraag of woonruimte wel bereikbaar te maken is door op andere manieren te bouwen. Denk ook hierbij aan 'tiny houses' voor starters, het opsplitsen van grote woningen in kleinere wooneenheden, het verbouwen van leegkomende/leegstaande winkels in het centrum etc. De discussienotitie en het daarover te voeren overleg zouden aan kwaliteit winnen indien aan dit soort alternatieven aandacht zou worden geschonken. Dit vraagt om visie en wellicht ook om het vrijmaken van middelen om de ontwikkeling en exploitatie van vernieuwende woonvormen te stimuleren en/of faciliteren.
- T.a.v. het item gevarieerde wijken vinden wij het vooral belangrijk perspectief te bieden aan de categorie die wij eerder hebben beschreven als kansarm op de woningmarkt. Op grond van het perspectief dat de WRR schetst is het ook belangrijk na te denken over woonvormen waarin ouderen en jongeren elkaar tot steun kunnen zijn. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen of het vaststellen van een percentage sociale huurwoningen voor bouwprojecten een geëigend instrument is.

3. Thema 3: Hoe zorgen we ervoor dat mensen met een zorgvraag prettig kunnen wonen in de gemeente?

- Bekend is dat Oisterwijk te maken heeft met vergrijzing en dat deze vergrijzing de komende jaren alleen maar verder zal toenemen. Het rapport van de WRR maakt daarnaast duidelijk dat professionele zorg minder beschikbaar komt en dat inwoners in de toekomst meer op zichzelf en op hulp vanuit hun naaste omgeving aangewezen zullen zijn. Tegen deze achtergrond zijn met name de opties 1 en 2 aan de orde en is optie 3 naar ons idee niet realistisch. Bij de opties 1 en 2 gaat het echter niet alleen om bouwen en wonen, maar ook om de vraag hoe de gemeente vanuit het sociale domein kan faciliteren dat inwoners voor zichzelf en voor hun naasten kunnen zorgen. Het maken van een keuze voor een van de opties is dus niet voldoende, ook de consequenties en randvoorwaarden voor gerelateerde terreinen moeten hierbij betrokken worden.
- We missen bij dit thema aandacht voor overwegingen die ook van invloed zijn op de verhuisbereidheid van senioren. Denk aan de omstandigheid dat zij geworteld zijn in hun directe woonomgeving, dat zij daar veel sociale contacten hebben en steun en hulp ontvangen. Daarmee worden tevens familie-mantelzorgers ontlast. Dit alles draagt bij aan de woonkwaliteit en de kwaliteit van leven van senioren.
- Ook financiële overwegingen en het opzien tegen alle rompslomp die met verhuizen gepaard gaan, kunnen senioren weerhouden van het accepteren van een andere woning. Het kan helpen om ze daarbij actief ondersteuning aan te bieden. Dat geldt ook voor het overbruggen van het verschil in woonlasten tussen oude en nieuwe woning. Door senioren op deze wijze te verleiden wordt de drempel tot

verhuizen verlaagd.

4. Thema 4: Hoe houden we de gemeente leefbaar?

- Op basis van onze voorgaande opmerkingen kunt u concluderen dat wij veel belang hechten aan fysieke en sociale leefbaarheid en dat wij daarom beide opties 2 als niet realistische opties beschouwen. De afgelopen jaren hebben wij in onze adviezen veel aandacht gevraagd voor preventief beleid. Dat betekent aan de voorkant investeren om te voorkomen dat er aan de achterkant problemen en daarmee samenhangende kosten ontstaan. Ook in relatie tot de Woonzorgvisie zijn wij voorstander van zo'n aanpak.

Afsluitende opmerkingen

Wij beseffen dat de Woonzorgvisie een uitermate complex vraagstuk betreft. Dat geldt niet alleen de visie maar vooral ook de uitvoering. De actualiteit maakt dat duidelijk; we verwijzen daarvoor naar onze eerste algemene opmerking.

Tegen deze achtergrond is het nagenoeg onmogelijk een Woonzorgvisie te ontwikkelen die recht doet aan alle ontwikkelingen en aan de positie van alle partijen op de woningmarkt. Het is naar ons idee daarom belangrijk realistisch te zijn in het scheppen van verwachtingen. Het is vrijwel uitgesloten alle problemen in de komende 10 jaar te kunnen oplossen. Vele woningzoekenden zullen dan ook teleurgesteld blijven. Daarom is het belangrijk politiek en bestuurlijk heldere keuzes te maken en deze ook goed uit te leggen. Nogmaals, dat zal de problemen niet oplossen, maar wel bijdragen aan begrip in de lokale samenleving.

Wij wensen uw college en de gemeenteraad veel succes bij de verdere uitwerking van de Woonzorgvisie. Desgewenst zijn wij beschikbaar voor nader overleg en advies.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Namens de Adviesraad Sociaal Domein Oisterwijk,

Wouter Verschuur, voorzitter
Joost Wagenmakers, secretaris

Samenstellers:

Pieterneel Ermen
Jos de Kort
Joost Wagenmakers
Nelleke van Wijk