

Verzonden per e-mail: [gemeente@oisterwijk.nl](mailto:gemeente@oisterwijk.nl); [Marleen.Claassen@oisterwijk.nl](mailto:Marleen.Claassen@oisterwijk.nl); [Ingrid.Dam@oisterwijk.nl](mailto:Ingrid.Dam@oisterwijk.nl); [juul.willemsen@oisterwijk.nl](mailto:juul.willemsen@oisterwijk.nl)

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

Oisterwijk, 19-01-2022

**Betreft: advies ASD inzake concept Woon- en leefvisie 2022-2028 gemeente Oisterwijk**

Geacht College,

Op 3 januari jl. ontvingen wij het concept van de Woon- en leefvisie 2022-2028 met het verzoek daarover vóór 21 januari as. een advies uit te brengen. Gelet op het belang van dit onderwerp hebben wij, wederom, besloten tot het uitbrengen van een spoedadvies. Wij vragen uw college opnieuw om ons voldoende tijd te geven om tot kwalitatief verantwoorde advisering te komen. Wij verwijzen in dezen naar opmerkingen in ons advies van 6 januari jl. over de inkoop van huishoudelijke ondersteuning. Graag gaan wij hierover binnenkort in gesprek met wethouder Dankers.

Dit advies omvat een aantal algemene opmerkingen en constatering, maar ook een aantal meer gedetailleerde. We volgen daarbij zoveel als mogelijk de hoofdstukken in de visie. Met deze bijdrage hopen we bij te dragen aan een voldragen eindversie van de visie die u ter behandeling op 21 april as. wilt voorleggen aan de gemeenteraad.

1. Wij beginnen met een woord van waardering aan de opstellers van de visie. De nieuwe concept Woon- en leefvisie heeft t.o.v. het vorige concept duidelijk aan kwaliteit gewonnen. We hebben geconstateerd dat opmerkingen en adviezen vanuit verschillende overlegsituaties zijn verwerkt. Dat geldt ook voor een aantal punten uit ons advies van 27 september jl.. Resultaat is dat de nota inclusiever is in die zin dat recht wordt gedaan aan de verscheidenheid aan woningzoekenden, ook aan burgers die traditioneel een zwakke positie op de woningmarkt hebben. Ook wordt aandacht besteed aan mogelijkheden om tot een gevarieerder woningaanbod te komen voor alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens, senioren en zorgvragers. In dit verband wijzen we onder andere op het streven 15% van de sociale huur jaarlijks beschikbaar te stellen voor uitstroom Beschermde Wonen, vergunningshouders en urgent woningzoekenden. Maar ook op de aandacht voor wonen met zorg en leefbaarheid van wijken en opgaven rond duurzaamheid. Al met al komt de visie hiermee tegemoet aan veel uitdagingen die de Oisterwijkse woningopgave kenmerken en vormt deze een wenkend perspectief. *In dit opzicht heeft de visie onze steun.*
2. Naar ons oordeel zit in deze alomvattendheid ook het grootste afbreukrisico van de visie. Het document straalt enorm optimisme en geloof in maakbaarheid uit door de hoeveelheid voornemens en de wens om aan de noden en behoeften van alle doelgroepen tegemoet te komen. Dit roept de vraag op hoe groot het realiteitsgehalte van de visie is. Wij zijn ons ervan bewust dat na vaststelling van de visie een uitvoeringsprogramma moet worden opgesteld. Maar we herhalen ons advies van 27 september jl. om in de visie vooral uit te gaan van wat haalbaar is. 'Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren'. Hierbij denken we onder andere aan valkuilen als de prijsontwikkeling op de woningmarkt, aan wet- en regelgeving omtrent CO2 en Pfas, aan gangbare doorlooptijden van plannen tot realisatie en aan een tekort aan vaklieden in de sector.  
In dit kader valt op dat werkwoord 'streven' in de visie veelvuldig wordt gebruikt. Dit illustreert het wensdenken en relateert tegelijkertijd geformuleerde voornemens. Ter illustratie citeren wij een zin op pagina 25: "Het streven naar gemixte wijken is een ambitie die we in beginsel bij nieuwe

ontwikkelingen na willen streven". De relativeringen in deze zin roepen twijfel op over de vraag of de opstellers geloven in het daadwerkelijk realiseren van gemixte wijken.

*Samenvattend: onze zorg is dat de visie uiteindelijk zal resulteren in teleurstelling voor met name kansarme woningzoekenden. Wij komen in verschillende van de onderstaande opmerkingen terug op dit punt.*

3. In de paragraaf "Verstedelijkingsopgave Oostflank Breda-Tilburg", pagina 5, wordt vermeld dat in de periode 2020-2040 in de gemeente Oisterwijk 2.000 extra woningen boven de lokale behoefte zullen worden gebouwd. Even verder op deze pagina staat ook dat Oisterwijk op enkele punten onderbouwd kan afwijken van de uitgangspunten die voor de regio Hart van Brabant zijn geformuleerd. Deze passages roepen de vraag op wat daarmee concreet wordt bedoeld. Moeten we concluderen dat Oisterwijk in de periode 2030-2040 bovenop de 1.440 woningen waarvan in de visie wordt uitgegaan, 2.000 extra woningen gaat bouwen? Zo ja, waar zouden deze dan gebouwd moeten worden? Deze vraag wordt mede ingegeven door de opmerking op diezelfde pagina dat we in onze regio geen aan elkaar gegroeide steden en dorpen zien. Recent door gemeente Tilburg gepubliceerde uitbreidingsplannen doen vermoeden dat Tilburg en Oisterwijk op termijn wel erg dicht op elkaar zullen aansluiten. We verwijzen in dit verband naar een artikel in het Brabants Dagblad van 7 december 2021 waaruit blijkt dat er plannen bestaan om Berkel-Enschot uit te breiden tot aan de N65. *Het is goed op deze punten helderheid te scheppen.*
4. Op pagina 7 wordt aangegeven dat alleen bouwen voor de lokale vraag geen optie is, aangezien het met voorrang toewijzen aan lokale woningzoekenden niet of nauwelijks mogelijk is. Vraag is hoe deze uitspraak zich verhoudt tot voornemens tot wetwijziging van voormalig minister van Binnenlandse Zaken Ollongren. De beoogde wijziging zou het mogelijk maken maximaal 30% van nieuwbouwwoningen tot € 335.000 bij voorrang toe te wijzen aan eigen inwoners (bron: NOS, 3 december 2021). De afgelopen weken hebben verschillende gemeenten laten weten gebruik te zullen gaan maken van deze wettelijke mogelijkheid. *Is uw college voornemens van deze mogelijkheid gebruik te maken zodra dit wettelijk mogelijk is?*
5. Op pagina 9 wordt gesteld dat versnelling in de realisatie van het woningbouwprogramma noodzakelijk is om de ambities uit de visie te kunnen realiseren. In plaats van het in de afgelopen 10 jaar gemiddeld gerealiseerde aantal van 116 nieuwbouwwoningen zullen per jaar gemiddeld 140 woningen gerealiseerd moeten worden. Dat is een stijging van 30% per jaar en dus een flinke opgave. Die opgave wordt nog uitdagender als we daarbij tabel 9.1 op pagina 37 betrekken. Voor de periode 2021-2030 bestaan voor 281 woningen harde nieuwbouwplannen, overigens allemaal te realiseren vóór 2025, en voor 1659 woningen zachte plannen. Dat betekent dat met de bestaande harde plannen twee jaaropgaven van 140 woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor de jaren daarna moeten zachte plannen worden uitgewerkt in harde plannen. Vervolgens worden enkele mogelijkheden genoemd om tot realisatie van deze versnellingsdoelstelling te komen, waaronder het aanstellen van een gemeentelijk woningbouwversneller. Vraag is of dit voornemen voldoende concreet is en wat daarvan het beoogde resultaat is. Zoals aangegeven in ons advies van 27 september jl. adviseren wij u breder te verkennen hoe procedures kunnen worden bekort en hoe het maken en realiseren van plannen kan worden versneld. Het opstellen van een zorgvuldige analyse van de vraag waarom de afgelopen 10 jaar vertraging in de woningbouw is ontstaan, kan hierbij helpen. *Deze analyse zou naar ons idee door een externe partij moeten worden opgesteld.*
6. Pagina 10 en 11 bevatten passages over o.a. een goede start op de koopwoningmarkt voor starters. Daarbij wordt gesproken over de bouw van meer betaalbare koopwoningen in het segment tot € 320.000 voor tweeverdieners en tot € 210.000 voor eenverdieners. *De vraag is in hoeverre dit een realistische koopsom is als in aanmerking wordt genomen dat de gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning in Nederland in het derde kwartaal van 2021 € 471.787 bedroeg (bron: CBS).*

Uiteraard is dit landelijk gemiddelde niet steekhoudend voor Oisterwijk, maar dit gemiddelde roept wel de vraag op in hoeverre voor de planperiode gerekend kan worden met de bedragen die in de visie worden gehanteerd.

*De vraag is eveneens in hoeverre het realistisch is om voor gezinnen ruime grondgebonden woningen te realiseren in het hogere segment, indien gerekend wordt met bedragen vanaf*

€ 320.000. Deze vraag heeft in meer algemene zin ook betrekking op de bedragen zoals opgenomen in tabel 3.1 op pagina 14.

7. In dit licht bezien we ook de opmerking op pagina 11 dat voor mensen met een kleine portemonnee voldoende sociale woningbouw beschikbaar moet zijn. Hiermee wordt blijkens de visie de inkomensgroep tot € 45.014 bedoeld. Waarschijnlijk gaat het hierbij om een vaker gehanteerd norminkomen. Daar plaatsen we tegenover dat het modale inkomen in Nederland in 2022 wordt geraamd op € 38.000 en het gemiddelde inkomen op € 40.000 (bron: CPB).  
*De vraag is dus in hoeverre inkomens tot € 45.014 gekoppeld kunnen worden aan mensen met een kleine portemonnee en wat dan de kansen op de nieuwbouwmakrt zijn voor mensen met een nog kleinere portemonnee?*

Onze zorg is dat de kleine slaagkans op de woningmarkt voor deze categorie alleen maar verder zal afnemen.

*In dit verband vragen we ons tevens af of wordt vastgehouden aan het eerder vastgestelde streven om 35% van de huisvestingsopgave te realiseren in de vorm van sociale huur- en koopwoningen.*

8. Op pagina 10 wordt gemeld dat gewerkt wordt aan een pakket aan maatregelen om ouderen te stimuleren om te verhuizen. Deze opmerking maakt nieuwsgierig en vraagt om nadere toelichting en uitwerking. Dit mede tegen de achtergrond van recent onderzoek onder gemeenten op grond waarvan senioren min of meer verantwoordelijk gehouden worden voor het veroorzaken van een gebrek aan doorstroming (bron: NOS 30 december 2021). Vaak is de financiële situatie van senioren de oorzaak om niet te kunnen verhuizen. Het kan senioren die afhankelijk zijn van een AOW en die geen of een klein aanvullend pensioen hebben, niet verweten worden dat zij alleen al op financiële gronden niet in staat zijn te verhuizen.  
*Zij zullen dus financieel verleid moeten worden en de vraag is welke mogelijkheden u daartoe ziet.*

9. Op pagina 27 wordt aangegeven dat ernaar gestreefd wordt dat voor zoveel mogelijk inwoners basisvoorzieningen zoals een huisarts, apotheek, winkel en OV-halte dichtbij zijn. Uiteraard steunen wij dit streven.  
*De vraag is welke maatregelen u als gemeentebestuur kunt treffen om huisartsen, apothekers en winkeliers te verleiden tot medewerking?*

Aanvullend vragen wij aandacht voor voorzieningen op het terrein van dagbesteding en 'wijkcommunities'. Deze voorzieningen kunnen bijdragen aan een gemeenschappelijk buurt- of wijkgevoel dat nodig is om zwakkere groepen volwaardig te laten integreren in hun buurt of wijk.

*Wij adviseren u dit onderdeel in het uitvoeringsprogramma nader uit te werken.*

10. Op pagina 30 wordt een opmerking gemaakt over een collectieve aanpak van de overgang van aardgas naar een duurzame energiebron. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheden van de Voorste Stroom. De strekking van deze opmerking is ons niet duidelijk.  
*Ons advies is deze passage nader uit te werken. Daarbij vragen we aandacht voor de financiële gevolgen van de transitie voor lagere inkomens en voor de verantwoordelijkheid van woningcorporaties voor verduurzaming van hun woningbestand.*
11. De laatste pagina's van de visie betreffen de zoekgebieden voor woningbouw. Wij begrijpen dat dit geen eindversies zijn en dat nadere uitwerking nog zal plaatsvinden.  
*Wij adviseren u bij de uitwerking van plannen en het selecteren van bouwlocaties vroegtijdig inwoners van de verschillende kernen te betrekken zodat informatie kan worden gedeeld en alternatieve ideeën kunnen worden opgehaald.*

Daarmee kan vroegtijdig worden geconcludeerd of draagvlak bestaat voor beoogde locaties van uitbreidingsgebieden, het al dan niet bebouwen van groene zones tussen kernen, aansluiting van uitbreidingsplannen bij mogelijke locaties van intensieve veehouderij, etc. Dit alles draagt bij aan snelheid in de uitvoering van plannen.

Vooruitlopend op de definitieve kaartjes merken we overigens op dat we in het kaartje van Oisterwijk de plannen voor De Leije missen.

12. Tot slot vragen we aandacht voor een belangrijk onderwerp dat naar ons idee onvoldoende aan bod komt in de visie: ruimte voor ruimte. Mede in het licht van voornemens van het nieuwe kabinet over het terugdringen van CO2 liggen hier kansen om de overlast van intensieve veehouderij voor het woongenot van inwoners tegen te gaan én nieuwbouwplannen te realiseren.  
*Wij adviseren u hierop in de definitieve versie van de nota nader in te gaan.*

#### Conclusie

De ASD kan de inhoudelijke uitgangspunten van de Woon- en leefvisie van harte ondersteunen. Anderzijds hebben we sterke twijfels bij het haalbaarheidsgehalte van de visie. Uiteraard gaat u met een visiedocument geen resultaatverplichting aan en kunt u niet alle omstandigheden bepalen die beslissend zijn voor succes of falen van het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Inwoners die al lang op zoek zijn naar een woning zullen dat anders zien. Zij zullen teleurgesteld zijn indien de komende jaren minder woningen gebouwd worden dan in de visie wordt voorzien. We verwijzen in dit verband naar opmerkingen in ons advies van 27 september jl. over kansrijken en kansarmen op de woningmarkt en over concurrentie tussen verschillende categorieën kansarmen.

*Tegen deze achtergrond adviseren wij u het realiteitsgehalte van diverse onderdelen van de conceptvisie nog eens kritisch tegen het licht te houden.*

Wij wensen u veel succes bij de verdere uitwerking van de visie en wachten uw reactie met belangstelling af.

Namens de Adviesraad Sociaal Domein Oisterwijk,

Wouter Verschuur, voorzitter  
Joost Wagenmakers, secretaris

Samenstellers:

Jos de Kort  
Pieternel Ermen  
Joost Wagenmakers  
Nelleke van Wijk