

**Betreft:** Advies van de PAR over de Woonvisie 2018-2022

Datum : 27 oktober 2017

Geacht college,

Allereerst wil de PAR benadrukken dat de Woonvisie 2018-2022 is verwoord in een prima notitie. Desondanks gaan wij hieronder in op een aantal aspecten in de Woonvisie die volgens ons verduidelijking of aanvulling vereist.

De Woonvisie is voor een groot deel gebaseerd op de notitie Woningmarktanalyse Waddinxveen 2017.

**Advies 1:** *Het zou de onderbouwing van de Woonvisie ten goede komen dat deze woningmarktanalyse niet alleen als bijlage wordt opgenomen, maar dat in de Woonvisie wordt verwezen naar passages in de woningmarktanalyse die het voorgestelde beleid kunnen verduidelijken.*

De workshops uit begin 2017 hebben een grote hoeveelheid suggesties opgeleverd, waarvan het uiteraard bijna onmogelijk is om in de tekst aan te geven wat daarmee gedaan is. Ze vormen echter wel mede de basis voor de Woonvisie.

**Advies 2:** *Daarom adviseert de PAR opname van de resultaten van de Workshops in de Woonvisie te verwerken, of verslagen van de Workshops als bijlage bij te voegen. Dan kan de geïnteresseerde zelf beoordelen wat is ingebracht en wat een plaats in de Woonvisie heeft gekregen.*

**Advies 3:** *De PAR adviseert in de Woonvisie een evaluatiemoment op te nemen van ca. anderhalf jaar, waarin de ontwikkelingen worden getoetst aan de Woonvisie. Zo wordt duidelijk wat er reeds bereikt is en wat nodig extra aandacht moet hebben.*

## **Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

1) De groep met de laagste inkomens waarvan nu gesuggereerd wordt dat die afneemt heeft extra aandacht nodig. De goedkoopste huurwoningen verdwijnen door huurharmonisatie en de verkoop van huurwoningen zou een halt toe geroepen moeten worden.

2) Het blijft een doorn in het oog dat mensen met een vermogen toch in aanmerking komen voor sociale huurwoningen.

**Advies 4:** *De PAR adviseert om deze onbalans in de huisvestingswet aan te vechten i.s.m. andere gemeenten (VNG) en dit streven tot een poging tot wetswijziging op te nemen in de Woonvisie.*

3) Een van de beleidsvoornemens vormt de inzet op bovenregionale opvang door de bouw van eengezinswoningen in Park Triangel.

**Advies 5:** *De PAR adviseert niet bovenregionaal te bouwen en toe te wijzen. Er wordt niet genoeg gebouwd voor regionale woonbehoeften. Bestaande afspraken m.b.t. regionaal wel honoreren.*

## Pijler 2: Wonen, zorg en welzijn

1) Onder inwoners van Waddinxveen bestaat de wens om af te wijken van traditionele woonvormen, maar ook alternatieven te kunnen overwegen en dit op te nemen in de woonvisie:

- Wooncomplexen waar meer generaties gezamenlijk wonen
- Wooncomplexen waar meer echtparen en single senioren gezamenlijk of jongeren samen wonen met ouderen
- Kangoeroewoningen
- Patiowoningen
- Bevorderen modulair bouwen wat zeer interessant kan zijn voor jongeren.

***Advies 6:** De tijdsgeest rechtvaardigt experimenten met andere woonvormen. De PAR adviseert dat de gemeente ruimte biedt aan dit soort initiatieven zoals CPO-projecten, deze ook stimuleert en dat als beleidsvoornemen opneemt in de Woonvisie.*

2) De behoefte aan woonruimte voor senioren wordt benaderd in de 6<sup>e</sup> alinea, vanuit het streven naar zo lang mogelijk thuis blijven wonen en hoe het probleem van de vergrijzing met aanpassingen aan de woning kan worden opgelost.

Het feit dat de bestaande woningvoorraad gedeeltelijk kan worden aangepast bij gezondheidsproblemen lost dit ook voor een groot gedeelte op. Voor nieuwbouw zijn 160 woningen voorzien, wat blijkens de cijfers uit de Woningmarktanalyse ook voldoende is. Bestaande woningen kunnen echter slechts zeer moeizaam en kostbaar worden aangepast, indien men rolstoel/scootmobiel afhankelijk of bedlegerig wordt.

***Advies 7:** De PAR adviseert, omdat in Waddinxveen meer ouderen wonen dan het landelijk gemiddelde, om het percentage van 1% rolstoel/scootmobielgebruikers te verhogen naar 2% of op z'n minst nader onderzoek te doen naar een meer exacte prognose hieromtrent voor Waddinxveen.*

3) De doelgroep senioren wordt benaderd vanuit vermeende gezondheidsproblemen in de toekomst, doch een groot aantal is nog gezond. Het kan dus best zo zijn dat men wil verhuizen naar een andere woning die niet hoeft te worden aangepast.

Experimenten met andere woonvormen sluiten hierbij aan.

***Advies 8:** De PAR adviseert om beleid te formuleren dat de woningbehoefte van senioren niet alleen benaderd wordt vanuit gezondheidsproblemen, maar ook ruimte biedt aan woonbehoeften van senioren met betrekking tot kleiner wonen, geen of kleinere tuin, dichterbij voorzieningen, e.d.*

***Advies 9:** De PAR adviseert tevens te komen tot een groter aanbod van betaalbare huurappartementen voor senioren, waardoor de huurwoningen die zij achterlaten beschikbaar komen voor jongere woningzoekenden. Met het oog op een betere doorstroming adviseert de PAR om tot strengere prestatieafspraken tussen gemeente en Woonpartners ( o.a. met gesprekspartner HRHM: Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden) te komen, wellicht in de vorm van sancties of premies.*

4) We leven in een dynamische tijd. Waar vier jaar geleden de tendens was om bestaande woningbouw voor ouderen in de vorm van zorgcentra af te bouwen zijn hier en daar al weer geluiden te horen die daarop terugkomen.

***Advies 10:** De PAR adviseert hier regelmatig onderzoek naar te doen. En wanneer het noodzakelijk is de plannen aan te passen.*

5) Domotica en andere woontechnologieën zullen mogelijk in de toekomst intensiever gebruikt gaan worden.

***Advies 11:** De adviseert bij nieuwbouw van alle woningen al met basisbekabeling rekening te houden.*

6) *Waarneming:* De naam Woonpartners wordt vaak genoemd als het gaat over regelgeving of samenwerking. De PAR gaat ervanuit dat deze regels ook gelden voor andere partners zoals VVE's en projectontwikkelaars en particuliere huiseigenaren.

7) In de tekst staat dat er aparte beleidsregels voor arbeidsmigranten zijn opgesteld.

***Advies 12:** De PAR adviseert uitleg en het benoemen ervan.*

### **Pijler 3: Duurzaamheid**

1) Duurzaamheid wordt slechts in algemene termen benaderd. Concrete uitwerking ontbreekt.

***Advies 13:** De PAR adviseert om in de Woonvisie enige concrete beleidsvoornemens op te nemen, zoals bijvoorbeeld stoppen met gasaansluitingen in nieuwbouwwoningen, vooruitlopend op de wettelijke verplichting 2021. Dan hoeft de gemeente hier niet op te wachten.*

### **Pijler 4: Leefbaarheid**

1) Woningbouw raakt ook aan parkeerbeleid. Mensen wonen steeds langer thuis.

***Advies 14:** De PAR adviseert een goede bereikbaarheid per auto en voldoende parkeerplaatsen in de buurt van de woning. Gezinnen hebben vaak meer dan een auto en er moet ruimte zijn voor auto's van bezoekers. Ook voor de thuiszorg, die vaak met de auto komt. De huidige parkeernorm, zal ons inziens verhoogd moeten worden.*

2) Gezien het uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen is leefbaarheid van de wijk/buurt erg belangrijk. In dit licht zal behoud van winkelstrips en buurtcentra daar een bijdrage aan leveren die als ontmoetingsplaatsen voor alle wijkbewoners kunnen dienen, zowel jong als oud, gezond en gehandicapt.

***Advies 15:** Daarom adviseert de PAR om in de Woonvisie op te nemen dat dit soort voorzieningen in de wijk in stand gehouden worden in verband met de spreiding van ouderen en gehandicapten door Waddinxveen.*

### 3) Afritten en toegankelijkheid

**Advies 16:** De PAR adviseert dat in de nieuwbouwwijken, maar ook in de bestaande wijken, het noodzakelijk is regelmatig glijdende afritten te maken van de stoep naar de weg.

**Advies 17:** Ook adviseert de PAR in de beleidsvoornemens en in bouwplannen van openbare wegen om op korte termijn aandacht te besteden aan toegankelijkheid van gebouwen/woningen voor rolstoelgebruikers. Dus bijvoorbeeld geen verhogingen of optreden voor een ingang.

**Advies 18:** De PAR adviseert om de toegankelijkheid optimaal te maken voor alle burgers, en bij het ontwerp voor woningen en gebouwen rekening te houden met rolstoelgebruikers ook wat betreft de breedte van toegangsdeuren en binnendeuren. (VN verdrag Toegankelijkheid 14 juli 2016)

**Advies 19:** De PAR adviseert om de fietspaden in het dorp zodanig te belijnen dat er een duidelijk contrast is met andere weggedeelten, zodat ouderen en slechtziende fietsers zo lang mogelijk mobiel kunnen blijven.

### **Algemeen advies ter afsluiting**

Voorafgaande aan het de vormgeving van het document "inspraakversie Concept-Woonvisie september 2017" is er veelvuldig contact geweest met een breed scala aan bewoners van Waddinxveen (veelal vertegenwoordigers van instanties, raden, ondernemingen, platforms, kerken en verenigingen). Samen met de ambtenaren hebben ze vrijwillig hun betrokkenheid getoond, kennis gedeeld en inspanningen geleverd.

**Advies 20:** De PAR adviseert de visie vast te stellen en actief aan de slag te gaan met het resultaat dat geleverd is door ambtenaren en bewoners van Waddinxveen.

### **Samenwerking en totstandkoming van dit advies:**

Dit advies is tot stand gekomen door vrijwilligers die aangesloten zijn bij de PAR-kamer 'Leefbaarheid, Veiligheid en Wonen'.

### **Vertegenwoordigd door het kernteam:**

Els de Groot, Bep Vermeij, Jan de Vries, Ron van Gils.

Ondersteund door: Henk van Kerkhof, Hugo Slootjes, Hans-Peter Danner, Peter Groenendijk, Noortje Mesker. En alle kamer-voorzitters van de PAR en hun aangesloten kamerleden.

Wij vertrouwen u met het bovenstaande van advies te hebben voorzien en zijn gaarne bereid tot nader overleg.

Hoogachtend,

Aad van Holsteijn

Voorzitter PAR