

Verslag startgesprek Wonen en Zorg – 5.1.2e

18 september 2017 /R

Gesproken

5.1.2e

5.1.2e

 (Tubbergen) –

5.1.2e

Inleiding: over het onderzoek.

Het is goed dat er gekeken wordt of er voldoende woningen zijn voor alle doelgroepen in de gemeente, en of de aanwezige woningen geschikt zijn voor de doelgroepen. In het kader van het onderzoek wordt vooral gekeken naar doelgroepen die zorg nodig hebben. Op basis van beleid van de rijksoverheid wonen mensen in principe thuis zolang het kan. Zorg wordt dan aan huis geleverd. Dit heeft als gevolg dat er minder verpleeghuiswoningen nodig zijn en meer reguliere woningen. Een verpleeghuiswoning heeft een bestemming "Maatschappelijk" of "Zorg" en een reguliere woning heeft een bestemming "Wonen".

Gemeenten in Twente hebben regionale woningbouwafspraken gemaakt, vastgelegd is voor iedere gemeente hoeveel woningen gebouwd mogen worden. Nu mensen die voorheen in verzorgingshuizen werden geplaatst vaker thuis wonen, is er behoefte aan meer woningen. Deze toegenomen behoefte aan woningen lijkt niet verdisconteerd te zijn in de woningbouwafspraken. Er is dus behoefte aan meer woningen. Ik heb bedoeld te zeggen: interessant om uit te zoeken wat hiervan de gevolgen zijn én of deze al dan niet en op de juiste wijze in de woningbouwafspraken zijn verdisconteerd

Het is belangrijk om precies te weten wanneer een woning de bestemming "Zorg" of "Maatschappelijk" heeft, en wanneer de bestemming "Wonen" is. Het is duidelijk dat een woning in een verpleeghuis de bestemming "Zorg" of "Maatschappelijk" heeft en een woning waar zelfredzame personen wonen heeft een Woonbestemming. Maar hoe zit dat als iemand die voorheen in een verpleeghuis terecht zou komen, maar in het nieuwe beleid thuis blijft wonen en zorg aan huis krijgt?

Is er sprake van een bestemming "Zorg" of "Maatschappelijk" als iemand in een reguliere woning woont, maar daar niet kan wonen zonder dat er zorg aan huis geleverd wordt? Dit lijkt een redelijk en verdedigbaar standpunt. Als de woning die bewoond wordt door iemand die zorg geniet in die woning, de woning verlaat en die woning door iemand anders als zelfstandige eenheid kan worden bewoond, dan is het een woning die ten laste komt van het contingent.

Is er sprake van een Woonbestemming, als iemand in een huis kan wonen dankzij de aan huis geleverde zorg, maar stel dat diegene zou verhuizen en er komt een zelfredzaam huishouden te wonen? Ook dit lijkt een redelijk en verdedigbaar standpunt. idd

Woningmarkt van Tubbergen

De aanname van de rijksoverheid is dat 90% van alle woonbestemmingen in Nederland nu al bestemd / gerealiseerd is. Er is voor de toekomst nog ruimte om 10% extra woningen te bouwen. Als gemeente gaan we er maar van uit dat dit juist zou zijn. Die 10% toe te voegen woningen moeten wel de juiste woningen zijn.

Van alle woningen in Tubbergen is 80 tot 85% koop en 15 tot 20% is huur. Hierbij worden sommige koopwoningen particulier verhuurd. Woningstichting Tubbergen, klein en nog altijd zelfstandig, verhuurt ongeveer 1000 woningen in de gemeente.

Er kunnen op basis van de regionale woningbouwafspraken ongeveer 50 woningen per jaar gebouwd worden in de gemeente. Omdat er de laatste jaren iets meer is gebouwd, kunnen de komende jaren gemiddeld iets minder woningen gebouwd worden.

Tubbergen kent geen huisvestingsvergunning en er zijn geen bindingseisen (sociaal of economisch). De woningstichting moet woningen passend toewijzen, het inkomen bepaalt of mensen in sociale woningbouw terecht kunnen.

Bij de afdeling KAC zijn zeer veel gegevens bekend over de woningmarkt van Tubbergen, zoals, Tubbergen in cijfers, demografische ontwikkelingen.

Specifieke plannen

Er is een plan voor 15 appartementen voor jongeren (oudere jongeren), hiervan zijn 8 of 9 concrete gegadigden. Dit is een nieuwbouwplan, hetgeen comfortabele woningen oplevert die wel een hoge huur hebben, waardoor het plan niet door iedereen als ideaal wordt gezien. Is van de WT: voor starters (en evt. ouderen) met huurprijs rond de €500,-

In Vasse is er "het Balkon", deze heeft nu bestemmingen Zorg en Horeca. De eigenaar wil het pand verkopen. Past het dan nog binnen de bestemmingen, of moeten het dan woonbestemmingen worden? Dan zou het ten koste gaan van het contingent, terwijl de gemeente ook redenen heeft om woonbestemmingen op andere manieren uit te geven.

Ik zou deze zin weglaten; er speelt momenteel heel veel op gebied van wonen.

Als zich een ontwikkelaar met een plan meldt, dan is er altijd eerst een pas op de plaats. Onderzocht wordt of het plan binnen bestaande bestemmingen gerealiseerd kan worden. Als dat niet het geval is, dan wordt altijd gevraagd om de concrete behoefte aan te tonen. Het is heel lastig om de kwalitatieve woonbehoefte aan te tonen. Eengezinswoningen passen (tot op zekere hoogte) wel binnen het woningcontingent, maar is er ook behoefte aan?

Omdat het aantonen van de kwalitatieve woonbehoefte zo lastig is en het wel wenselijk is om hier vat op te krijgen, heeft team Wonen en Vastgoed offertes aangevraagd bij bedrijven die dit kunnen onderzoeken. Naar verwachting wordt er binnenkort opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren.

Speciale doelgroepen

Er zijn twee standplaatsen voor **woonwagenvolwassenen**, deze zijn beiden onbezet. Er is wel een wachtlijst, dus deze 2 plekken kunnen niet worden wegbestemd en zullen in gebruik genomen worden. Dit is zgn. sociale woningbouw. Dit moet nog wel aan het college worden voor gelegd.

Huisvesting van **statushouders** is geen belangrijk onderwerp van overleg tussen gemeente en woningstichting. Dit betekent dat de woningstichting onder de huidige omstandigheden in principe statushouders goed kan huisvesten.

In de Tubbergse politiek is het onderwerp **jongeren** een belangrijk item. "Jongeren moeten behouden worden in *kern*, daarom moeten er woningen voor jongeren gebouwd worden". In de praktijk is niet duidelijk of er echt te weinig woningen voor jongeren zijn. Als er een plan is voor appartementen, dan blijft de daadwerkelijke interesse wel eens achter bij de betoogde behoefte. deze zin zou ik weglaten.

Huisvesting van **ouderen** is ook een politiek thema. Met het beleid van "zo lang mogelijk thuis wonen" blijft de werkelijke behoefte aan specifieke woningen zoals appartementen achter bij de vermeende behoefte. Wat zijn de gevolgen voor de woningmarkt?

Er zijn **weinig verslaafden** met woongerelateerde problematiek in Tubbergen, de woningstichting verzorgt eventuele huisvesting. In het halfjaarlijks overleg is dit nooit een thema.

De samenwerking met de **woningstichting** is goed.

Verpleeghuizen en Zorgcomplexen

Verpleeghuizen en Zorgcomplexen zijn eigenlijk allemaal in particulier van zorgverlenende instanties eigendom met bestemmingen "Zorg" of "Maatschappelijk". Daarom heeft de gemeente niet direct een overzicht over alle complexen en hoeveelheden woonverblijven (intramuraal en aanleunwoningen) binnen deze instellingen. Het zou op zich wel interessant zijn om hier wel een overzicht van te hebben. Misschien gaan we dit planmatig achterhalen?