

Aan Adviesraad Sociaal Domein Stichtse Vecht

Betreft: Advies Seniorenraad betreffende Actualisatie woonvisie 2017 -2022

Datum: 6 maart 2019

Geachte Adviesraad Stichtse Vecht,

Wij beschouwen de woonvisie 2017-2022 als een verbetering ten opzichte van de vorige versie, aangezien meer aandacht wordt besteed aan wonen met zorg, sociale huurwoningen, middenhuur woningen, goedkope koop en bijzondere woonvormen.

Realiteitsgehalte:

Desondanks zijn wij sceptisch over het realiteitsgehalte en de haalbaarheid van de veelheid van gestelde doelen en plannen. Het is moeilijk voor te stellen dat alles uitvoerbaar is. Hoe staat het met de mogelijkheden om ontwikkelende partijen aan te sturen en is het bij de huidige bouwkosten wel mogelijk om middenhuur woningen te realiseren, met alle daaraan gestelde eisen?

Het realiseren van een bouwprogramma van deze omvang vereist een niveau van projectmanagement dat tot dusverre niet werd aangetroffen. Wij zien dan ook uit naar de aangekondigde uitvoeringsplannen, die veel concreter zullen moeten zijn en waarbij acties in de tijd worden uitgezet met duidelijke deadlines.

Onvoldoende locaties voor de taakstelling:

De regio (RU16) heeft aan Stichtse Vecht gevraagd om in de komende 10 jaar in totaal 3300 woningen te bouwen waarvan 2500 voor woningzoekenden en nieuwkomers in Stichtse Vecht en 800 ten behoeve van de regio. Hiermee is de gemeente akkoord gegaan; onze vraag is of de gemeente zich voldoende realiseert welke extra inspanningen op het gebied van Welzijn, Zorg en Infrastructuur dit met zich mee gaat brengen. Ook blijkt uit onze eigen analyse van beschikbare locaties (bijlage 1) dat daarop niet meer plaats is dan voor 2650 woningen. De 800 extra woningen zullen op deze beschikbare locaties moeten worden ondergebracht, zodat minder woningen overblijven voor de eigen inwoners. Ook wordt niet benoemd welk aantal woningzoekenden uit Stichtse Vecht gebruik zal gaan maken van woningaanbod in andere gemeenten. Dit was immers het voordeel van het deel uitmaken van de regio.

Maarssebroek overvraagd:

Uit het overzicht in de bijlage blijkt dat tot 2028 ruim 2500 woningen gebouwd gaan worden in Maarssebroek. Naar onze mening heeft dat grote consequenties voor de leefbaarheid en de infrastructuur van Maarssebroek. Maarssebroek zal in die planning groeien van 23.000 naar 27.000 inwoners. Onze vraag is of de gemeente zich bewust is van de omvang van het vraagstuk. Wat betekent dit voor de planning van zorg, welzijn, scholen en de bereikbaarheid van Maarssebroek. De woonvisie geeft daarop geen antwoord en er is evenmin een verwijzing naar een Verkeer- en Vervoersplan.

Bouwen voor leegstand:

Naar onze mening is de periode tot 2028 te kort om goed te kunnen plannen. Vanaf 2035 zal het aantal babyboomers drastisch verminderen door sterfte. In Maarssebroek zal in 2028 ongeveer 45% van de bewoners - zijnde 10.350 personen - 65 jaar of ouder zijn. Daarna zullen er op grote schaal woningen vrijkomen, waar geen vraag van woningzoekenden tegenover staat. Zo is het bouwen voor toekomstige leegstand. Overigens geldt dit niet alleen voor Maarssebroek. Ook de andere kernen zullen hier in meer of mindere mate mee te maken krijgen.



Seniorenraad

Stichtse Vecht

NB: Het door Compaaenen aangegeven percentage van 11% ouder dan 75 jaar vanaf 2030 is niet juist en een onderschatting. Dit zal ongeveer 17% zijn. (zie grafiek)

Wonen met zorg:

De diversiteit binnen de groep die als “ouderen” wordt gedefinieerd is groot. Het woningaanbod moet meer rekening houden met de verschillende wensen en behoeften en met de verschillen in zelfredzaamheid. Omdat de vergrijzing zich massaal voltrekt zullen er op korte termijn programma’s opgestart moeten worden voor juiste huisvesting en zorg dichtbij. Dit zien wij niet voldoende terug. Verder:

- Het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Ouderen willen en moeten langer thuis wonen. Welke faciliteiten stelt de gemeente daarvoor beschikbaar?
- In het algemeen: meer samenhang in het aanbod van zorg en welzijn dicht bij huis.
- Concrete planning in aantallen van diverse soorten zorgwoningen, waar zorg dicht bij huis geleverd kan worden. Daarbij ook locaties benoemen en voor de realisatie samenwerking aangaan met de lokale zorgaanbieders.
- Nieuwe woonvormen zoals groepswonen door ouderen of dementerenden, jong en oud bij elkaar, kwetsbare groepen (b.v. Majella project Utrecht).

Punten van nadere aandacht:

- Het grootste deel van de nieuwbouwoopgave (75%) is geprojecteerd in Maarssebroek. Het is opmerkelijk dat in de andere kernen géén locaties zijn aangegeven.
- Bouw in de andere kernen waar de vraag naar middenhuur en andere woonvormen ook hoog is. Waar gaan b.v. de tinyhouses gebouwd worden. Waar kan groepswonen worden gerealiseerd?
- Om doorstroming te kunnen krijgen van b.v. scheefhuurders is het percentage middenwoning van 20% aan de lage kant (660 appartementen). Hoe dit aangepakt gaat worden wordt niet voldoende beschreven.
- Geen verwijzing naar het minimabeleid. Accepteert de gemeente uithuiszetting? Hoe gaat de gemeente deze groep helpen in het kader van huisvesting; b.v. schuld overnemen, onder curatele stellen van huurders?
- Aan de andere kant van de A2 gaat door Utrecht ook intensief gebouwd worden. Dit kan tot gevolg hebben dat mensen liever in Utrecht wonen dan in Stichtse Vecht ; daardoor kan leegstand in Maarssebroek ontstaan.

Tenslotte missen wij verwijzingen naar andere beleidsstukken zoals de Nota Ouderen, Verkeer- en Vervoersbeleid, Minimabeleid en de nota Positieve Gezondheid.

Met vriendelijke groet,

Jan Onnes
Voorzitter Seniorenraad Stichtse Vecht



Geraadpleegde Documenten:

Bionspoor2020
Planetenbaan Maarssen
Compaenen - Knoppen wachtlijsten sociale huur
Raadsconferentie Portaal/Vecht en omstreken
Woningmarktanalyse Gemeente Stichtse Vecht
Cijfermateriaal CBS
Demografisch onderzoek Seniorenraad/Sociaal Adviesraad
Woonvisie 2017-2022
Nieuwbouw Merenhoef Maarssen
Stedenbouwkundig plan strandwoningen Haarrijn (Utrecht)



Bijlage 1

Nieuwbouw van 2016 tot aan 2028 (woonvisie is vanaf 2016)

Nieuwbouw netto gerealiseerd vanaf 2016 t/m 2018 -

	Totaal	koop	huur	toename bewoners (uit bevolkingsgegevens)
2016	193	140	53	118
2017	297	243	54	389
2018	<u>263</u>	<u>263</u>	-	<u>63</u>
Totaal	753	646	107	570

Geplande nieuwbouwlocaties in Maarsseoord en Maarssebroek:

Maarsseoord:

Merenhoef	32	aanleunwoningen
	48	huurappartementen
	<u>14</u>	levensloopbestendige grondgebonden woningen
Totaal	94	gereed 2019

Daalsehoek	21	sociale huur portaal - nog niet zeker
Kuyperstraat	<u>25</u>	sociale huur portaal - nog niet zeker
Totaal M-Dorp	140	

Maarssebroek:

Zwanenkamp (Haarrijnweg)	30	sociale huurwoningen (Portaal) gereed 2019/2020
Bisonspoor	100	zorgwoningen
	280	woontorens P2
	<u>350</u>	politiebureau /academiegebouw
Totaal	730	gereed 2022

Planetenbaan	1119	appartementen (294 studio's en huurappartementen gereed in 2019)
Kwadrant 1	481	appartementen
Haagstede	<u>153</u>	voornamelijk grondgebonden
Totaal	1753	gereed 2028

Totaal M-Broek 2513

Totaal SV 2653

Mogelijke bouwlocaties, aantal woningen onbekend

- Dorpstraat in Nigtevecht
- Domineeslaantje Breukelen
- Prinses Margrietweg, Kockengen
- 3 x Scholeneiland Maarssebroek - Fazantenkamp, Duivenkamp en Bloemstede

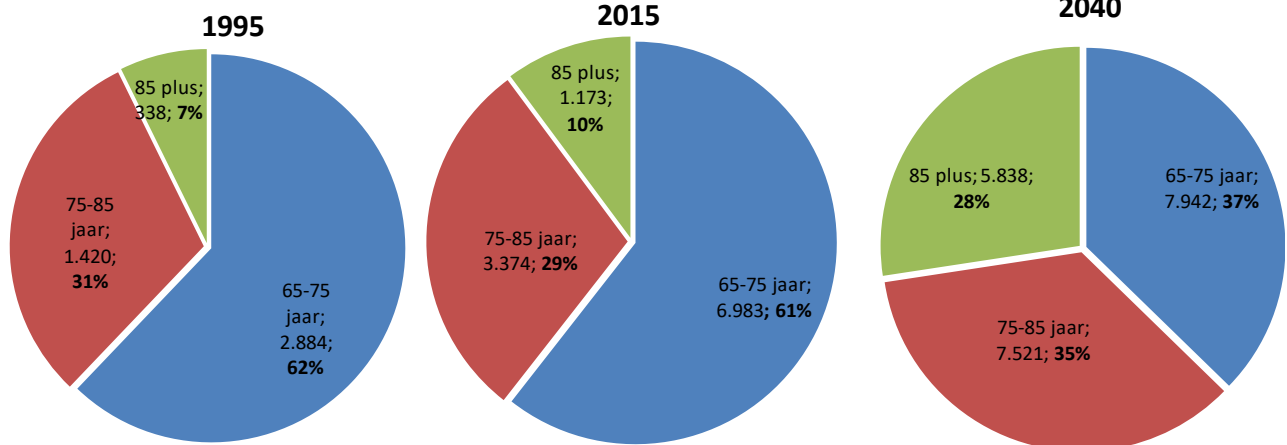
Sociale huur 30% van 3300 =	990	
Middenhuur 20 % van 3300 =	660	woningen (€720 tot €900)
Betaalbare koop 10% =	330	(tot € 200.000)
Vrije huur en duurdere koopwoningen	<u>1320</u>	
Totaal taakstelling	3300	woningen



Bijlage 2

65 plus groepen

Actueel plus prognose - jan 2018
e



	1995	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2040
65 tot 75 jaar	3.728	6.983	7.476	7.768	7.971	8.147	8.356	8.293	8.265	8.345	8.379	8.513	8.941	7.942
75 tot 85 jaar	1.869	3.374	3.660	3.865	4.080	4.321	4.519	4.978	5.408	5.689	5.935	6.090	7.025	7.521
> 85 jaar	495	1.173	1.359	1.430	1.616	1.795	1.970	2.129	2.292	2.473	2.662	2.854	3.759	5.838
Totaal	6.092	11.530	12.494	13.062	13.668	14.263	14.845	15.400	15.965	16.506	16.976	17.457	19.724	21.302

Adviesraad Sociaal Domein Stichtse Vecht - Seniorenraad

Bron CBS 2017

In de grafiek van 2040 is niet opgenomen de extra groei van ouderen als de bouwvolumes zijn gerealiseerd.