

## **Advies Wonen en zorg**

Adviesraad Sociaal Domein Nuenen c.a.

4 september 2022

De ASD heeft zich georiënteerd op de actuele problematiek op het grensvlak tussen wonen en het sociaal beleid. Het beleid van de gemeente op het gebied van wonen en zorg is o.a. in de volgende nota's beschreven:

- Programma Wonen gemeente Nuenen van 6 februari 2020
- RIB Taskforce Wonen en zorg van 2 februari 2021
- Regiovisie Doordecentralisatie Beschermd wonen 2022 -2026 van 23 augustus 2021

Mede op basis van genoemde nota's heeft de ASD de gemeente, in de persoon van Geert van der Bruggen, vragen gesteld. In de vergadering van 21 juli zijn deze vragen beantwoord en door de ASD bediscussieerd. In haar vergadering van 18 augustus is, mede op basis van deze discussies, dit ongevraagd advies aan het college geformuleerd.

### **Samenvatting advies**

Enkele, o.a. door de ASD geconstateerde, ontwikkelingen en door haar geadviseerd beleid:

- De gemeente is te beperkt in menskracht, kennis en ervaring om haar wensen te realiseren in een door machtige derde partijen gedomineerde markt. Dat beperkt haar rol als verantwoordelijke voor de inrichting van de openbare ruimte, de woningbouw en daarmee in haar verantwoordelijkheid voor het sociaal domein. Dat moet en kan beter, o.a., door gebruik te maken van de door de overheid beschikbaar gestelde en gesubsidieerde expertteams.
- Doorlooptijden van bouwplannen (o.a. Emmastraat, Kloostertuin) zijn erg lang. Dat moet en kan beter, mogelijk door gebruik te maken van de externe expertteams.
- Wonen, zorg en welzijn zijn sterk met elkaar verweven. Die moeten meer in onderlinge samenhang worden bekeken en worden beoordeeld om de noodzakelijke transitie in het sociaal domein te kunnen realiseren.
- In de laatste grote uitbreidingsplannen van Nuenen lag en ligt nog steeds de nadruk eenzijdig op eengezinswoningen met tuin. Dat sluit niet meer aan bij de huidige vraag en is niet meer van deze tijd. Er is een grotere behoefte aan betaalbare, flexibele en kleinere woningen, liefst in de nabijheid van voorzieningen.
- Inwoners verwachten meer hulp van de gemeente dan deze, beperkt in haar mogelijkheden, kan realiseren. De meeste voorspelling gaan uit van een verdere afname in het aantal beschikbare professionele hulpverleners. Reëlere verwachtingen, o.a. door denormaliseren, kunnen de verhouding tussen inwoner en gemeente verhelderen.

## Analyse

Wonen is een basisbehoefte van bijna iedereen. Toch is de beschikbaarheid van gepaste en betaalbare woonruimte geen zekerheid, maar een bron van toenemende zorg. Een belangrijke oorzaak is de woningverdunding. In 1961 waren er 3.54 personen per huishouden. Nu zijn dat er 2.15 [Statline, CBS]. Alleen al deze afname vraagt om 47% meer woningen. Oorzaken voor die verdunding zijn onder andere de noodzaak als senior(en) langer thuis te moeten blijven wonen, scheidingen en tweede huizen. Sinds 1961 is het aantal eenpersoonshuishoudens vijf keer zo snel gegroeid dan de totale bevolking [Statline, CBS]. (Arbeids-)immigratie heeft de schaarste verder opgevoerd. Een gevolg is een groot tekort aan betaalbare woonruimte en een stagnerende doorstroming. Dat beperkt de gemeente aanzienlijk bij het voeren van een goed Wmo en jeugdbeleid. Een tweede beperking voor Nuenen is dat de gemeente zelf over weinig voor woningbouw bestemde grond beschikt. Dat maakt haar afhankelijker van derden.

## Adviezen

### Ondersteuning gemeente

De gemeente heeft wettelijke taken voor de ruimtelijke inrichting van Nuenen. Ze heeft de belangrijke taak om te zorgen voor voldoende en geschikte woonruimte o.a. volgend uit haar verantwoordelijkheid voor de Wmo en de Jeugdzorg. Daarnaast stuurt de gemeente de corporaties aan en heeft budgetten. Echter, de gemeente heeft onvoldoende menskracht, expertise en financiële middelen om de haar opgedragen taken qua ruimtelijke ordening en woonruimte, volgend uit Wmo en Jeugdzorg afspraken, zelf goed uit te kunnen voeren. Voor het opstellen van beleidsnota's wordt al een beroep gedaan op derden, zoals bij de Omgevingsvisie, Wonen en het Accommodatiebeleid. Bij de complexe uitvoering kan de gemeente ook een beroep doen op externe experts. De gemeente zelf beschikt over weinig grond geschikt voor woningbouw. Indien zij bouwplannen wil realiseren met dwingende eisen ten aanzien van woningtype en prijs, moet ze overleggen met machtige derden. Die hebben meestal andere belangen. Ondersteuning door experts is dan essentieel om niet door hen te worden overruled.

Advies: Maak beter gebruik van de door de nationale overheid beschikbaar gestelde en gesubsidieerde expert-, ondersteunings- of versnellingssteams, net zoals van de faciliteiten van de regionale samenwerking.<sup>123</sup>

In de RIB Taskforce Wonen en zorg van 2 februari 2021 reageert de gemeente op de door de nationale taskforce geformuleerde opdrachten op het snijvlak van wonen en zorg. Veel reacties van de gemeente waren toen intenties. De ervaring heeft geleerd dat niet alle intenties plannen worden, dat niet alle plannen worden gerealiseerd en dat bij de uitvoering (on-)voorziene problemen kunnen optreden, leidend tot uitstel of afstel.

Advies: Streef er als gemeente naar intenties zo snel mogelijk in harde en duidelijke plannen om te zetten zodat de uitvoering niet wordt gehinderd door onduidelijkheden of (on-)verwachte problemen. Blokkades bij de planning en bij de uitvoering moeten, mede door de inschakeling van expertteams(...), zo snel mogelijk worden geëlimineerd.

### Woonzorgvisie

In het programma Wonen van Companen (februari 2020) komen al veel van de onderdelen van een woonzorgvisie terug. Het ligt voor de hand dit stuk om te vormen en als uitgangspunt te nemen voor een woonzorgvisie. Dan kan tegelijkertijd de woonopgavenkaart en de stand van zaken Woningbouwprogramma per kern worden geactualiseerd.

<sup>1</sup> [www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/expertteam-woningbouw](http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/expertteam-woningbouw)

<sup>2</sup> [www.rvo.nl/onderwerpen/ondersteuningsteam-wonen-zorg](http://www.rvo.nl/onderwerpen/ondersteuningsteam-wonen-zorg)

<sup>3</sup> [www.metropoolregioeindhoven.nl/actueel/ons-nieuws/informatiebrief-over-versnellingsopgave-regio](http://www.metropoolregioeindhoven.nl/actueel/ons-nieuws/informatiebrief-over-versnellingsopgave-regio)

De ernst van de krapte op de arbeidsmarkt voor zorgverleners en de gevolgen daarvan vragen nu een pro-actieve actie in de richting van een sociale en steunende woonomgeving.

Advies: Verruim het programma Wonen tot een woonzorgvisie. Dat bevordert de consistentie en de herkenbaarheid voor de inwoners. Anticipeer op de te verwachte krapte op de arbeidsmarkt voor zorgverleners.

Wonen is meer dan alleen een dak boven je hoofd. De manier waarop mensen willen wonen en leven is veranderd. Dit geldt ook voor ouderen en mensen met een (verstandelijke) beperking. Daarnaast wordt de groep ouderen (al dan niet met een beperking) steeds groter en daarmee ook de vraag naar zorg. Volkshuisvesting zal zich niet uitsluitend bezig moeten houden met het bouwen van woningen, maar moet tegelijkertijd ook de woonomgeving bezien. De woning is belangrijk, maar het zelfstandig wonen houdt niet op bij de voordeur. De aandacht gaat ook uit naar het kunnen winkelen, werken en recreëren en het liefst zo dicht mogelijk in de buurt.

Advies: Verruim de woonzorgvisie naar een visie op wonen, zorg en welzijn. Onderwerpen daarvan zijn al terug te vinden in het programma Wonen. Belangrijke toevoegingen zijn de rol van de steunende/participerende inwoner bij een tekort aan zorgverleners en de inzet van domotica.

Een sociale en steunende woonomgeving vraagt om een lokale en levendige ontmoetingsplaats in de wijken.

Advies: Onderzoek hoe deze functie in Nuenen west kan worden gerealiseerd.

Onder senioren, en gedeeltelijk ook bij starters, is een grote vraag naar betaalbaar wonen dicht bij voorzieningen, zoals arts, apotheek en supermarkten. Deze voorzieningen vragen voldoende inwoners in de buurt die er gebruik van maken. Dat is niet te realiseren in gebieden met overwegend grondgebonden woningen, zoals blijkt in de uitbreidingswijken zuid, oost en west.

Advies: Los de huidige paradox in Nuenen, geen hoger bouw maar wel betaalbaar wonen vlakbij voorzieningen, zo snel mogelijk op.

## **Doorstroming**

Doorstroming komt in het woonbeleid terug in verschillende vormen, zoals

- Thuis wonen > begeleid wonen > zelfstandig wonen
- Kleine unit/starterswoning/studio > eengezinswoning > gelijkvloerse kleinere woning/appartement > woonruimte icm zorg > intramurale zorg
- Sociale huur > middenhuur/goedkope koopwoning
- Kleine unit sociale huur > eengezinswoning sociale huur
- Goedkope koopwoning > duurdere koopwoning

Advies: Bekijk deze verschillende vormen van doorstroming integraal. Dan kunnen meer mensen sneller terecht in een woonruimte die past bij hun persoonlijke situatie en financiële mogelijkheden. Zet bewust in op kleinere, geschikte, betaalbare en gewilde woonruimte voor ouderen, die daarvoor hun eengezinswoning willen verlaten. Onderzoek hoe deze doelgroep verleid kan worden tot doorstroming. Overweeg om voorrang te verlenen aan mensen die doorstromen op de woningmarkt binnen Nuenen.

De betaalbaarheid van woningen bepaalt in grote mate de doorstroming. In de huidige tijd, met hoge woningprijzen en een steeds lagere koopkracht, wordt de behoefte aan sociale woningbouw nog groter. De woningcorporaties zijn de aangewezen partijen om de sociale woningbouw te realiseren. Mogelijk dat ook andere partijen, naast woningcorporaties, deze sociale woningbouw kunnen realiseren.

Advies: Onderzoek deze mogelijkheden. Let er wel op dat duidelijke afspraken worden gemaakt met deze partijen over o.a. de hoogte en wijzigingen van huurprijzen, verlenging, looptijd afspraken, opdat deze woningen ook in de toekomst betaalbaar en beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. Voorkom situaties zoals in Rotterdam. <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> [www.nos.nl/1/2440902](http://www.nos.nl/1/2440902)

Voor specifieke doelgroepen die (tijdelijk) begeleiding en/of zorg nodig hebben, is het extra belangrijk om te kunnen doorstromen in het eigen bekende en vertrouwde dorp. Bijvoorbeeld voor kwetsbare jongeren, voor mensen met chronische psychiatrische problematiek en kwetsbare ouderen. Een veilige, sociale en steunende woonomgeving in het eigen dorp draagt bij aan hun zelfstandigheid, participatie en welbevinden. Daarnaast ontlast de nabijheid mantelzorgers en biedt het kansen om met behulp van steunende inwoners de vraag naar professionele hulp te verminderen.

Advies: Stimuleer en zorg voor een tijdige planning en realisatie van geschikte en betaalbare woonruimte voor deze doelgroepen in een veilige, sociale en steunende woonomgeving. Neem als gemeente kennis en leer van voorbeelden van projecten, waarbij een sociale steunende woonomgeving het uitgangspunt is.<sup>5</sup>

Het aantal huishoudens neemt tussen 2019 en 2030 naar verwachting toe met 550 duizend. Dit zijn vooral eenpersoonshuishoudens en grotendeels ouderen die vaker dan mensen van middelbare leeftijd alleen wonen. Dat komt vooral door verweduwing, maar ook steeds vaker door scheiding. Bij alleenstaande 25- tot 65-jarigen zijn mannen in de meerderheid. Na een scheiding wonen de kinderen meestal bij de moeder. Zij vormen dan een eenoudergezin. De man is dan een eenpersoonshuishouden. Dit zal ook in 2030 nog zo zijn, al zijn er dan meer alleenstaande moeders op hogere leeftijden. Door nieuwe kleine woonruimte levensloopbestendig te bouwen zijn deze flexibel in te zetten voor alle doelgroepen, die op zoek zijn naar een 1- of 2- persoonswoonruimte.

Advies: Pas het woningaanbod voor 1- en 2- persoonshuishoudens aan bij de verwachte ontwikkeling van de vraag in Nuenen. Zorg voor een flexibele invulling van de bouwplannen. Maak daarbij, indien mogelijk, gebruik van de specifieke kennis en expertise vanuit het Expertteam Woningbouw of via de Versnellingskamers Flexwonen.<sup>6</sup>

### **Gebruik extra instrumenten om de noodzakelijke sociale cohesie te versterken**

In de strategische visie van de woningbouwcoöperatie Helpt Elkander is onvoldoende aandacht voor verbinding tussen inwoners en instrumenten die daarvoor kunnen worden ingezet. Het is tijd voor een nieuwe strategische, innovatieve en verbindende visie op Wonen en welzijn.

Advies: Neem een kijkje bij de burens, in dit geval bij Trudo in Eindhoven. Trudo past het principe van participatie en verbinding al in veel van haar woningbouwprojecten toe. Bijvoorbeeld door woonruimte te koppelen aan inzet voor de buurt, zoals het begeleiden van vluchtelingen of rekenles aan kinderen met een leerachterstand. Dit principe had, bijvoorbeeld, al toegepast kunnen worden bij de tijdelijke verhuur van de Vinkenhofjes. Voor het bevorderen van cohesie in de buurt en het welzijn van bewoners is het nodig om dit vanuit de woningbouwcoöperatie actief te ondersteunen.

### **Mogelijkheden van de gemeente en van de overheid**

Veel inwoners hebben te hoge verwachtingen van wat zij van de overheid in het algemeen en van de gemeente in het bijzonder kunnen verwachten op o.a. het gebied van leefomgeving, wonen, inkomen, gezondheid en welzijn. De krapte op de arbeidsmarkt en de beperking in de budgetten maken deze verwachtingen niet realistisch.

Advies: Denormaliseer deze verwachtingen door duidelijkheid in de communicatie naar de inwoners.

Adviesraad Sociaal Domein Nuenen c.a.  
P.P.J van den Bosch,  
Voorzitter.

---

<sup>5</sup> [www.loketgezondleven.nl/gezondheidsthema/gezonde-leefomgeving/gezonde-sociale-woonomgeving/voorbeelden](http://www.loketgezondleven.nl/gezondheidsthema/gezonde-leefomgeving/gezonde-sociale-woonomgeving/voorbeelden)

<sup>6</sup> [www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/flexwonen](http://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/flexwonen)