

Uden, 18 mei 2020

Betreft: Advies concept Woonvisie 2020 – 2025
Kenmerk: ASD-U/20200518

Geacht College,

Door omstandigheden is het overleg tussen de vertegenwoordigers van de gemeente Uden en vertegenwoordigers van de ASD Uden helaas niet gegaan zoals beide partijen hadden voorgenomen. Wij betreuren dat de gemeentelijke organisatie niet tijdig actie heeft ondernomen om het goed gestarte overleg ook tijdens de noodgedwongen afwezigheid van een van haar medewerkers voort te zetten, waardoor de ASD Uden zich gedurende geruime tijd niet betrokken heeft kunnen voelen.

Dit gezegd hebbende heeft de ASD Uden inmiddels kennis kunnen nemen van de Concept Woonvisie 2020-2025, de Reactienota hierop, alsmede het concept van de Wijzigingennota Woonvisie. Verder heeft een vertegenwoordiging van de ASD Uden op maandag 18 mei in een gesprek met vertegenwoordigers van de gemeentelijke organisatie nadere toelichting gehad op deze 3 notities.

Op basis hiervan constateert de ASD Uden allereerst dat de Woonvisie een goed doordacht geheel vormt. Op basis hiervan moet, na de onderstaande aanpassingen en bij een goede uitvoering, een weloverwogen invulling van de woonbehoefte van de inwoners binnen de gemeente Uden mogelijk zijn.

De ASD Uden heeft, zoals deels ook in het eerdergenoemd overleg aan de aanwezige vertegenwoordigers van de gemeente Uden is overgebracht, nog wel een aantal aandachtspunten resp. adviezen. U treft deze hieronder aan.

1. De uitvoering van deze woonvisie vereist, zoals ook al in de woonvisie is aangegeven, gedegen sturing vanuit de gemeente evenals een actiever beleid op grondbezit. Niet volledig aangegeven is hoe de gemeente dit denkt te gaan realiseren. In het geval er nog geen concrete sturingsorganisatie is ingesteld en adequaat is bemenst, adviseert de ASD Uden dit proces zo spoedig mogelijk te starten, zodat een en ander tijdig is gerealiseerd. Reeds nu zou de gemeente namelijk al bezig moeten zijn om de regie in handen te nemen en voor te sorteren op de invoering van de woonvisie. Met name het uitgangspunt dat 20% van de woningen in projecten van 20 woningen of meer bestemd moet zijn voor goedkope huur en/of goedkope koop, dient zo spoedig mogelijk te worden meegenomen bij iedere vergunningsverlening voor projecten. Indien dit niet of te laat gebeurt, zal het alsnog hanteren van deze regel onmogelijk of slechts tegen hoge kosten alsnog mogelijk zijn. Nieuwbouw in Sesterpark werd hierbij in het overleg als voorbeeld genoemd.

Met betrekking tot een actievere rol op het gebied van bouwgrond, beseft de ASD Uden dat dit voor de gemeente wellicht moeilijk is. Maar de ASD Uden adviseert om tenminste in overleg met regiogemeenten en provincie er bij de Rijksoverheid op aan te dringen de Verhuurdersheffing alsnog af te schaffen, zodat Area zelf meer financiële armslag krijgt om grond voor goedkope woningen te verkrijgen.

2. Om de behoefte aan grond in de kern Uden ook daadwerkelijk beschikbaar te krijgen, adviseert de ASD Uden om het ook volgens de woonvisie beproefd effectieve middel van leegstandsverordening zo spoedig mogelijk in te voeren. Nader onderzoek in samenwerking met Landerd is slechts zoeken naar bevestiging van wat al bekend is. Het werkt onnodig vertragend in het aanpakken van het onder de inwoners al lang levende irritatie en onbegrip over het niet ingrijpen door de gemeente op leegstaande en/of verpauperde panden.
3. De ASD Uden constateert dat met betrekking tot het bouwen van huurwoningen voornamelijk gesproken wordt over de kern Uden en dat de andere twee kernen meer zijdelings worden genoemd. In het overleg is al de behoefte van juist inwoners van deze kernen genoemd om in Volkel of Odiliapeel te kunnen blijven wonen. Dit geldt voor zowel senioren als voor starters; de binding met de kern zit diep. De ASD Uden adviseert om juist ook in deze twee kernen te kijken naar de mogelijkheid om woningen met een lage huur te bouwen. Gelet op de lagere koopprijzen van bestaande woningen in deze kernen t.o.v. de kern Uden lijkt het niet onmogelijk dat de grondprijzen in deze kernen zo veel lager zijn dat goedkopere huurwoningen bouwen juist daar beter mogelijk is. Dit kan ook leiden tot een verhuizing van inwoners naar deze kernen waardoor vergrijzing daar kan worden voorkomen.
4. De ASD Uden ondersteunt de in de woonvisie genoemde aandacht voor CPO en andere particuliere initiatieven en particuliere zelfbouw.
5. Daarnaast adviseert zij de gemeente een open oog te hebben voor de komende wijzigingen in de GGZ. Daardoor zal nog meer dan nu behoefte zijn aan woonvormen voor deze voorheen klinische “patiënten” die nu weer terug in de wijk zullen dienen te wonen maar wel (ambulante) professionele ondersteuning nodig zullen hebben.
6. In de woonvisie wordt een aantal malen de behoefte gesignaleerd om te komen tot een betere doorstroming van senioren van een gezinswoning naar een voor hen meer geëigende woning. De ASD Uden mist echter een goede beschrijving van wat zo’n woning aan specifieke kenmerken moet hebben. Ook in het op 18 mei gevoerde overleg is er geen duidelijk antwoord gekomen op de vraag wat een woning zodanig aantrekkelijk anders maakt dat veel senioren daar naar toe door zouden willen stromen. Is dit inderdaad een appartement, een sociale huurwoning of wat en hoe ziet dat er dan uit? De ASD Uden adviseert om onder de vele senioren die in Uden wonen een enquête op te zetten om op deze vraag meer duidelijkheid te krijgen. Dan kan op basis daarvan de gemeente de gewenste regie gaan voeren en actief ontwikkelaars en/of Area gaan benaderen die deze woningen zouden willen gaan bouwen.

7. In dit kader adviseert de ASD Uden nu al om dwingende richtlijnen te verbinden aan het verstrekken van vergunningen voor het bouwen van levensloopbestendige woningen, met name rondom het centrum. Deze richtlijnen dienen verder te gaan dan die in het Bouwbesluit staan, zodat Uden echt inspeelt op een vergrijzende bevolking, met toegankelijkheidsbehoeften die bij een hogere leeftijd horen. Hierbij horen niet alleen rolstoeltoegankbare deurposten maar ook toegankelijkheid van het buitenterrein, dus bijvoorbeeld geen trapjes naar de ingang en eenvoudig toegang tot een tuin indien aanwezig. Ook de bouw van “hofjes” kan in dit kader een verstandige keuze zijn, omdat op deze wijze zorg wellicht meer geclusterd en dus goedkoper kan zijn.
8. Zoals al aangegeven tijdens eerdergenoemd overleg heeft de ASD Uden twijfels of 350 goedkope huur- of koopwoningen de behoefte van met name starters en minima zal afdekken. Zij is dan ook al verheugd met de opmerking vanuit de vertegenwoordiger van de gemeente dat het getal van 350 een minimumgetal is. Maar hoewel het blijkbaar moeilijk is om aan te geven hoeveel inwoners nu echt al lang moeten wachten op een goedkope woning, adviseert de ASD Uden toch om hier serieus onderzoek naar te doen. De signalen over lange wachttijden vanuit de inwoners zijn te sterk om te negeren én gelet op de aankomende Corona-crisis zal de behoefte aan goedkope woningen eerder toe dan af nemen.
9. Ten aanzien van woonvormen die voornamelijk op de doelgroep jeugdigen zijn gericht, noemt de woonvisie het “Friendscontract”. Eenieder die twintig jaar of langer geleden heeft gestudeerd, zal deze woonvorm kennen waarbij een aantal studenten tezamen een woning huurde. Dit was en is een goede woonvorm voor de echte starter en een niet onbekende vorm voor studenten die terug willen keren naar Uden. Area verhuurt in feite al woningen via een vorm van een Friendscontract aan ongehuwde stellen, waarbij er een of meer personen hoofdhuurder zijn. De ASD Uden adviseert dan ook niet onnodig onderzoek te doen maar zo spoedig mogelijk deze woonvorm actief aan te bieden.
10. Hoewel de woonvisie al een aantal maatregelen noemt ter stimulering van CPO adviseert de ASD Uden waar mogelijk nog nadrukkelijker maatregelen te nemen en vooral te communiceren om de ondersteuning van CPO-initiatieven te bevorderen.
11. Met begrip voor de politieke en wellicht ook juridische problematieken die het gevolg zijn van de voorgenomen fusie met Landerd benadrukt de ASD Uden dat onderzoeken tezamen met Landerd (de reeds eerdergenoemde leegstandsverordening, maar o.a. ook de doelgroepenverordening en mantelzorgregeling) niet mogen leiden tot onnodig tijdsverlies. De aanwas van bevolking en groei van woonbehoeften zal immers niet wachten tot de uitkomsten bekend zijn en er politieke overeenstemming is tussen de twee gemeenten etc. De ASD Uden adviseert dan ook met Landerd concrete afspraken te maken over hoe e.e.a. zo voortvarend mogelijk kan worden opgepakt.

12. Hoewel het streven van de regering is om “van het gas af gaan” en ook de woonvisie deze kreet hanteert, adviseert de ASD Uden toch om daar terughoudend mee om te gaan. De meerkosten van het tijdens de bouw aanleggen van een loze gasleiding in de woning tot aan de geplande verwarmingsketel, zal namelijk een fractie zijn van de kosten als men dit achteraf alsnog wil doen. De discussie onder de deskundigen of elektrische warmtepompen de oplossing zijn in plaats van waterstof (wat via die gasleiding kan worden aangevoerd) is lopende en neemt steeds meer toe.

Tot slot:

De ASD Uden realiseert zich dat degene die de grond heeft, vaak ook de macht heeft als het gaat om wat er wordt gebouwd. En winstgevende (en dus dure) koopwoningen zullen voor een projectontwikkelaar per definitie interessanter zijn dan goedkopere woningen. Uden lijkt weliswaar geen arm dorp, maar in werkelijkheid heeft 11% van de huishoudens een laag inkomen (maximaal 120% van het sociaal minimum) (bron: gemeente Uden; Evaluatie Armoedebeleid), terwijl het gemiddelde van Nederland 7,9% is (bron: CBS). Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor de geplande tenminste 350 goedkope woningen. Belangrijk is dan om te weten hoeveel onbebouwde bouwgrond de gemeente nu zelf daadwerkelijk heeft, hoeveel Area, hoeveel in particuliere handen is en naar verwachting beschikbaar zal komen voor gemeente en/of Area en tenslotte hoeveel grond er nog ontwikkeld kan worden tot bouwgrond binnen de zeggenschap van gemeente dan wel Area. De woonvisie doet hier begrijpelijkerwijs geen uitspraak over, maar voor een goede beeldvorming van de haalbaarheid van deze visie lijkt een inzicht hierin een vereiste.

Wij vertrouwen u met de gegeven adviezen van dienst te zijn geweest en zien een antwoord op de verdeling van het beschikbare grondbezit tegemoet. Graag blijven wij geïnformeerd over de verdere uitwerking en uitvoering van de woonvisie en zullen wij de uitvoering conform onze doelstellingen monitoren.

Met vriendelijke groet

Adviesraad Sociaal Domein Uden

Jan Spitters
Secretaris

Jenny Smits-Minten
Voorzitter