



Advies nr. 8 'Woonvisie 2018'

- van de Adviesraad Sociaal Domein Maastricht:

Ons beeld, oordeel en advies

Uw raadsinformatiebrief over de "Woonvisie Maastricht 2018" van 28 november 2017 is wat ons betreft helder verwoord, met uitzondering van punt 6 inzake duurzaamheid. Wat dit betreft hebben wij nog een aantal vragen. Die vindt u hieronder geformuleerd.

U zegt wat betreft duurzaamheid te "streven naar een gemiddeld label B in de sociale verhuur en minimaal label C voor 80 procent van de particuliere verhuur vanaf 2021. Dit is conform de afspraken in het nationaal energieakkoord en het convenant energiebesparing huursector."

Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft berekend dat maatregelen om het klimaat te beschermen huishoudens in 2030 per maand tussen de 50 en 60 euro extra gaan kosten.

Welke gevolgen hebben de afspraken in het nationaal energieakkoord voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Maastricht? Wordt het hoge aantal Maastrichtenaars die in armoede leven, daardoor niet veel groter?

-Ons advies is erop toe te zien dat maatregelen die de duurzaamheid bevorderen niet ten koste gaan van het toch al hoge aantal Maastrichtse huishoudens die in armoede leven: duurzaamheid mag niet ten koste gaan van de betaalbaarheid van (sociale) huurwoningen voor mensen met een smalle beurs.

U zegt te streven naar "een energieneutrale bebouwde omgeving in 2050."

1. Geldt dit voor alle gebouwen en hoe ver gaat deze verplichting voor particuliere woningeigenaren?

U wil hittestress en wateroverlast in de bebouwde omgeving tegengaan.

2. Gaan in verband met het nieuwe rioleringsplan de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen? In hoeverre wordt in de praktische uitvoering rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van individuele burgers met een smalle beurs?

Ons advies is ook bij de uitvoering van het nieuwe rioleringsplan rekening te houden met de financiële mogelijkheden van individuele Maastrichtse burgers.

Uw concept Woonvisie 2018 heeft u op 12 december gepresenteerd als een voorstel van het college aan de gemeenteraad, waarover burgers in debat kunnen gaan.

-Wij vragen ons af, in hoeverre dit debat met burgers nog van invloed is op de gepresenteerde woonvisie. In hoeverre is ook een advies van de integrale Adviesraad Sociaal Domein hierop nog van invloed?

Wij zien geformuleerd dat voor de monitoring van de Woonvisie 2018 een inzichtelijke systematiek zal worden ontwikkeld. Daar zijn wij uiteraard blij mee. Wij zijn ook benieuwd naar de maatschappelijke effecten en gaan ervan uit dat die ook zichtbaar worden in de monitoring van de Woonvisie 2018.

-Ons advies is een zodanig inzichtelijke systematiek te ontwikkelen dat deze ook voor 'gewone' burgers te begrijpen is en niet alleen gaat over financiële aspecten, maar ook over de maatschappelijke effecten.

Op pagina 5 geeft u de 8 prioritaire thema's weer die uit eerdere stadsrondes zijn gebleken. Zit er een volgorde van belangrijkheid in de opsomming van deze 8 prioritaire thema's. Zo ja, hoe moeten wij dat dan zien?

Op pagina 6 ('Uitvoering en monitoring') stelt u dat de in de Woonvisie opgenomen acties bij elkaar worden gebracht in één overzicht.

-Ons advies is bij de opbouw, c.q. uitwerking van dit overzicht rekening te houden met contrast/ leesbaarheid/lettertype en dergelijke, zodat dit document voor een zo groot mogelijke groep burgers van Maastricht leesbaar en bruikbaar is.

Hoofdstuk 1 "Betaalbaarheid"

In dit hoofdstuk spreekt u van een (verwacht) tekort aan betaalbare woningen van 2021 tot 2026. Is er dan geen tekort van 2018 tot 2021? Als dit wel het geval is (en volgens ons is dit al zo), wat gaat u, c.q. de woningcorporaties hieraan op korte termijn dan doen? Hoe moeten wij dit zien in het licht van uw verwachting dat de woningcorporaties niet alleen een garantie afgeven voor het eerstvolgende jaar, maar ook voor de daaropvolgende 4 jaren? Hoe wordt dit zichtbaar in de prestatieafspraken met de woningcorporaties?

-Ons advies is de prestatieafspraken met de woningcorporaties op dit punt meer te laten zijn dan brave intenties en hierover ook voor de jaren na 2018 concreet te zijn en deze in cijfers te vervatten.

Op pagina 8 in de 5^e alinea schrijft u: "Daar staat tegenover dat vaak oudere, slechtere woningen worden verkocht. Voorkomen moet worden dat hiermee de rekening van de woningcorporaties wordt doorgeschoven naar toekomstige eigenaars-bewoners en de gemeenschap." Welke mogelijkheden heeft de gemeente dit te voorkomen, als zij verkoop van dit soort woningen niet kan verbieden?

-Ons advies is de prestatieafspraken met de woningcorporaties ook op dit punt meer te laten zijn dan brave intenties en hierover concreet te zijn en deze in cijfers te vervatten.

Het betreft overigens niet alleen de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Nu het kabinet (en vermoedelijk ook het parlement) gaat besluiten vanaf 2019 een rem te zetten op de huur-toeslag, maakt de integrale Adviesraad Sociaal Domein Maastricht zich ook grote zorgen over de betaalbaarheid van betaalbare woningen. Met name voor Maastrichtenaren met de laagste inkomens.

-Ons advies is dat u en het college er al het mogelijke aan doen om te voorkomen dat ook dit leidt tot nog grotere armoede in Maastricht.

Hoofdstuk 2 "Zorg en leefbaarheid"

Op pagina 11 "Wat willen we bereiken?" stelt u bij het 2^e aandachtspunt dat (u) vraag en aanbod naar betaalbare rollator- en rolstoelgeschikte woningen in evenwicht (wilt laten) zijn. Uit de formulering, zoals hij hier staat, blijkt niet dat woningen zijn meegenomen die voor met name elektrische rolstoelen geschikt zijn. Naar deze woningen is juist een grotere vraag, maar ze moeten

dan wel groot genoeg zijn voor mensen die van een elektrische rolstoel gebruik moeten maken. Omdat ze groter moeten zijn, zijn ze vaak minder goed betaalbaar. Fokuswoningen zouden hier uitkomst kunnen bieden, maar vanuit het rijk ligt er een stop op de bouw van Fokuswoningen. Daar komt nog bij dat door organisatieveranderingen binnen Fokus -van locatiemanagers naar zelfsturende teams- ook in meerdere of mindere mate problemen (kunnen) ontstaan wat betreft de hoeveelheid beschikbaar zorgpersoneel en de kwaliteit daarvan. Dit omdat Fokus onder een aparte regeling valt waardoor op het moment dat men in een Fokuswoning gaat wonen, eerdere zorgindicaties die zijn afgegeven via de wijkverpleging, vervallen en de zorgverlening binnen de regels van Fokus valt. Dit kan betekenen dat afspraken die over bijvoorbeeld tijden waarop zorg geleverd wordt, niet door Fokus (kunnen) worden overgenomen. Of het aantal geïndiceerde uren niet door Fokus geleverd (kunnen) worden. Hierdoor gaat dan de kwaliteit van de zorgverlening en daarmee het woongenot van de bewoner achteruit. Het kan dus zijn dat in zo'n geval Fokus niet meer de meest geschikte oplossing is. Daarom is het van belang lokale alternatieve oplossingen te onderzoeken. Wel binnen het concept van Fokus, maar met oog voor de hierboven beschreven situaties en problematieken.

U stelt zelf op pagina 12: "De vraag naar en beschikbaarheid van rolstoelgeschikte, betaalbare woningen is nu onvoldoende in beeld. Ditzelfde geldt voor rollatorgeschikte woningen en nultreden woningen. De voortgaande vergrijzing zal de vraag naar deze woningen de komende jaren in ieder geval niet doen afnemen. Om tot een goede balans te komen, moet de vraag beter in beeld worden gebracht."

Hier ligt onzes inziens een groot knelpunt.

-Ons advies is in deze a. bij rolstoelgeschikte woningen onderscheid te maken tussen woningen die geschikt zijn voor handbewogen en voor elektrische rolstoelen; b. dit in nauwe relatie te brengen met de betaalbaarheid; c. in overleg met ervaringsdeskundigen lokale alternatieve oplossingen te ontwikkelen voor de stop op uitbreiding van Fokuswoningen en d. er zo snel mogelijk voor te zorgen, dat de concrete vraag beter in beeld wordt gebracht.

Pag. 12: regel 8

Een stap verder is dat bewoners geheel of gedeeltelijk worden ontzorgd. Te denken valt hierbij aan het adviseren over betrouwbare leveranciers en aannemers, het opvragen van offertes of ondersteuning bij een aanvraag voor financiering. Wij vragen ons af, in hoeverre deze vorm van dienstverlening niet te ver gaat en de eigen regie van burgers in de weg gaat staan.

-Ons advies is hierbij zeker geen verplichting op te leggen en de keuze zoveel mogelijk bij de burger zelf te laten. Ondersteuning bij een aanvraag voor financiering is natuurlijk altijd welkom, maar wel rekening houdend met de eigen kracht van de burger of diens netwerk. Overigens geldt voor ons wel: hoe minder de individuele burger in staat is tot zelfregie, hoe verder de ondersteuning kan/moet gaan.

Pagina 12, 3^e alinea:

Om deze groep met een WMO-(verhuis)indicatie te stimuleren tot verhuizen kan het aanbod van zorggeschikte woningen worden uitgebreid, zodat men meer keuze heeft in locatie en soort.

-Ons advies: betrek ervaringsdeskundigen bij het bepalen van welke soort woningen het best op welke plek gerealiseerd kunnen worden en waarom.

De integrale Adviesraad Sociaal Domein maakt zich zorgen of er voldoende aandacht is voor het toewijzingsbeleid en of hier concrete acties uit voortkomen. De voorgestelde huurgewenning is bijv. niet aan de orde voor doelgroepen met kleine inkomens.

-Ons advies is hier veel meer aandacht te hebben voor maatwerk-oplossingen.

Een wijkgerichte infrastructuur en maatwerk: er moet voldoende aandacht zijn voor maatwerk in de uitwerking van alle plannen. "De burger moet het fijn vinden" staat er. Dat betekent dus niet alleen in je huis, maar ook in je omgeving, de samenleving.

-Ons advies is erop toe te zien dat de wijkgerichte infrastructuur compleet blijft: zijn er voldoende bereikbare voorzieningen (bv. pinautomaten, brievenbussen, winkels, bankjes, seniorenwoningen) en dat mensen zich veilig voelen in wijk of buurt. De nieuwe omgevingswet biedt voldoende mogelijkheden om hier in goed overleg met bewoners voor te zorgen.

Pagina 13, 1^e aandachtspunt "Langer Thuis in Maastricht"

In de wijk Heer is hiertoe recent de pilot 'Langer Thuis in Maastricht' uitgerold. Wij vinden het jammer dat hiervoor alleen huiseigenaren waren uitgenodigd en geen huurders. Ook voor deze groep en zeker voor mensen met een beperking, kwamen interessante onderwerpen aan de orde.

-Ons advies is deze pilot uit te breiden naar huurwoningen en huurders.

Pagina 13, 4^e aandachtspunt "Actualiseren onderzoek PC-kwadraat"

U gaat het onderzoek van PC-kwadraat naar geschikte zorggeschikte woningen actualiseren.

-Ons advies is hierbij -naast de vraagstelling in onze brief van 1 november 2017- ook de betaalbaarheid van zorggeschikte woningen mee te nemen en de integrale Adviesraad Sociaal Domein bij het onderzoek te betrekken. Daar u hierbij ook wilt kijken naar samenwerking in de regio, merken wij hier alvast op dat vooral in de eigen omgeving van mensen met beperkingen naar oplossingen wordt gezocht.

Hoofdstuk 3 "Ontwikkeling woningvoorraad"

-Ons advies is cijfers die u ons heeft gegeven in uw beantwoording van onze brief van 1 november 2017, te betrekken bij de concrete uitvoering van uw Woonvisie 2018.

Hoofdstuk 4 "Tijdelijke woningen en flexibiliteit"

Wij vragen ons serieus af, of dit wel een adequate oplossing is voor met name ouderen en mensen met beperkingen.

-Ons advies is samen met ervaringsdeskundigen te onderzoeken, in hoeverre dit een oplossing kan zijn voor ouderen en mensen met een beperking.

Hoofdstuk 5 “Woonruimteverdeling”

Pagina 23, 1^e aandachtspunt “ThuisinLimburg”

De woonruimteverdeling wordt gemonitord door ThuisinLimburg (TiL), samen met de Maastrichtse woningcorporaties.

Wij merken op dat het voor mensen met een beperking of voor laaggeletterden zeer moeilijk is op deze manier een woning te zoeken, daar zij niet over een pc beschikken of met de digitale snelweg kunnen omgaan. Bovendien is de informatie op de website veel te gering om een oordeel te krijgen over de geschiktheid van een aangeboden ‘nultreden’ woning. Meer fotografische en andere informatie (zoals op makelaarssites) is hieraan te bevelen.

-Ons advies is kwetsbare burgers en hun cliëntondersteuners hierin beter te faciliteren, zodat zij op welke manier dan ook beter worden geïnformeerd over de mogelijkheden. Het gaat niet aan om kwetsbare burgers een verhuisindicatie te geven en hen vervolgens het bos in te sturen.

Pagina 23, 4^e aandachtspunt “Toeleiding bijzondere doelgroepen naar de reguliere woningmarkt”

De leden van de integrale Adviesraad Sociaal Domein onderstrepen nadrukkelijk op dit punt de ‘1-loket gedachte’, alhoewel wij het gebruik van het woord ‘loket’ graag zouden willen vervangen door een moderner woord

Hoofdstuk 6 “Duurzaamheid”

Zie onze opmerkingen en adviezen hierboven bij ‘uw raadsinformatiebrief van 28 november 2017’.

Hoofdstuk 7 “Studentenhuisvesting”

Het belang van studentenhuisvesting is erg groot in Maastricht, er wordt veel aandacht aan besteed. De gemiddelde student wil het liefst in de binnenstad wonen. We hebben destijds het project ‘wonen boven winkels’ gehad. Dit heeft maar zeer beperkt soelaas geboden en is gestopt. U denkt nu dat de bouw van wooncomplexen voor buitenlandse studenten een oplossing kan zijn. Dit leidt volgens ons tot ghettovorming.

-Ons advies: met het oog op sociale integratie van -ook buitenlandse- studenten zien wij meer in de ook door u genoemde pilots Student en Leefbaarheid (extra inzet handhaving kamerverhuur) en Match en in uitbreiding van de Magic Mix formule door het ombouwen van één of meer (woon-) gebouwen tot betaalbare huisvesting voor meerdere doelgroepen, bijvoorbeeld in combinatie met lichte vormen van dienstverlening aan ouderen en jonge verblijfsvergunninghouders.

Bijlage 1: Monitor uitvoering Woonvisie

De in deze bijlage genoemde punten en doelen zijn duidelijk. Maar het ontbreekt aan een concreet plan van aanpak, hoe en met wie u de opbouw en verdere uitwerking van de monitoring gaat aanpakken.

-Ons advies is hierbij nadrukkelijk ervaringsdeskundigen te betrekken: leden van huurdersverenigingen, ouderen en mensen met beperkingen. Houd ook rekening met mensen die onder de armoedegrens leven.

Als we tenslotte kijken naar de prestatieafspraken met de woningcorporaties -zoals deze momenteel zijn geformuleerd-, dan moeten wij helaas concluderen dat deze op dit moment het niveau van intentieverklaringen niet overstijgen.

-Ons slotadvies is om over de uitvoering van de nieuwe woonvisie met de woningcorporaties concrete, meer in cijfers vervatte prestatieafspraken te maken.

Overigens missen we in uw Woonvisie 2018 de 'blijverslening', zoals de Adviescommissie Seniorenbeleid Maastricht u deze in de stadsronde van september 2017 heeft meegegeven. Wat is daarvoor de reden?

In afwachting van uw reactie tekenen namens de Adviesraad Sociaal Domein Maastricht.

Hoogachtend,



Kees Eken,
Voorzitter



Harry Visser,
Secretaris