



WMO-Raad

Tiel : 1 mei 2019  
Kenmerk : TB/K Blaauw  
Onderwerp : Woonvisie

Geachte leden van de WMO-Raad,

Hartelijk dank voor uw advies over de Woonvisie. Het doet ons goed uw waardering voor deze visie te lezen. In uw reactie geeft u een aantal aandachtspunten weer, waar wij graag op ingaan.

**Aandachtspunten**

In uw brief noemt u zes belangrijke aandachtspunten en drie aanvullende vragen:

1. **Bouwproductie.** U vraagt of de bouwproductie in Tiel voldoende zal zijn om meer hoger opgeleiden en hogere inkomensgroepen aan de stad te binden.
2. **Financieringssystematiek voor voorzieningen.** U vraagt zich af of Tiel niet een te groot deel van de regionale voorzieningen op zich neemt, zonder dat daar voldoende middelen voor zijn.
3. **Risico opwaartse prijsdruk sociale huurwoningen.** U wijst op het risico van het vervangen door goedkope huurwoningen door sociale huurwoningen die tegen de grens van de huurtoeslag aanzitten, wat vooral nadelige gevolgen kan hebben voor inwoners met een wisselend of nét te hoog inkomen om voor verschillende regelingen in aanmerking te komen.
4. **Druk op kwetsbare wijken.** U geeft aan dat extramuralisering van kwetsbare inwoners nu al tot extra druk op sommige wijken leidt.
5. **Geschikte ouderenwoningen.** U wijst op het belang van voor ouderen geschikte en betaalbare woningen om langer thuis te kunnen wonen.
6. **Openbare ruimte.** U signaleert dat deze juist voor ouderen en jongeren van groot belang is, maar dat verschraling dreigt. Specifiek wijst u op het gevaar van verschraling of dreigende afwezigheid van speeltuinen.
7. **Vragen met betrekking tot woonconcepten voor ouderen, woonwagens en migrantenouderen, en de uitvoeringsagenda.**

Onderstaand gaan we in op hoe we met deze aandachtspunten om gaan.

1. *Bouwproductie*  
Wij hopen uiteraard dat de bouwproductie in Tiel voldoende zal zijn om meer hoger





opgeleiden en hogere inkomensgroepen aan de stad te binden, maar wij zijn het met u eens dat nieuwbouw alleen daar onvoldoende gewicht voor in de schaal legt. Wij willen echter niet alleen inzetten op meer hoger opgeleiden, maar ook voldoende woningen ontwikkelen om aan belangrijke andere vragen op het gebied van wonen te voldoen.

Wij denken met de programmering zoals we deze nu voorstellen zowel recht te doen aan de vraag naar voldoende sociale huur, naar de vraag naar meer woningen voor 1- en 2-persoonhuishoudens, als aan doorstroming van huidige inwoners van Tiel. Tegelijk willen we de marktruimte die er aan de bovenkant van de markt lijkt te zijn, benutten voor het toevoegen van duurdere woningen. Naast sturen op nieuwbouw willen we ook met andere maatregelen de stad aantrekkelijker maken, zodat bestaande woningen interessanter worden voor midden- en hogere inkomens.

## 2. *Financieringssystematiek voorzieningen*

De systematiek zelf valt buiten de scope van onze woonvisie, maar wij onderschrijven uw vraag en zetten daar op andere tafels zeker op in. In het hoofdstuk "krachtig centrum in Rivierland" hebben we bij de prioriteiten voor de komende twee jaar opgenomen, dat we in de regio met betrekking tot woonzorgopgaven onder meer afspraken willen maken over een evenwichtige verdeling over de regio. In dat regionale overleg zullen we pleiten voor een evenwichtige spreiding van woonzorgvragen over alle gemeenten, óf voor een financiële bijdrage van andere gemeenten indien Tiel de woonzorgvragers uit die kernen gaat huisvesten. Wij zijn het dus eens met uw pleidooi voor het toepassen van het woonplaatsbeginsel.

## 3. *Risico opwaartse prijsdruk sociale huurwoningen.*

Zowel de woningcorporaties als de gemeente vinden een gebalanceerde woningmarkt van groot belang, met passende woningen voor alle verschillende inkomensgroepen. In de woonvisie zelf maken we geen afspraken over welke soort huurwoningen tegen welke prijs op welke locatie worden ontwikkeld. Dat zullen we wel doen als we vernieuwingsplannen voor buurten of blokken maken, en in de prestatie-afspraken. Wij zullen bij deze ontwikkelingen een gebalanceerde woningmarkt blijven nastreven. Bij die plannen en afspraken hebben de huurders(verenigingen) zelf ook een wettelijk vastgelegde adviesrol – en bij de corporaties op onderdelen ook instemmingsrecht.

## 4. *Druk op kwetsbare wijken in relatie tot kwetsbare inwoners en extramuralisering.*

Deze druk is een van de redenen waarom we in onze woonvisie voor eenzijdige buurten (met meer dan 60% corporatiewoningen) inzetten op meer diversiteit en het toevoegen van ook duurdere huur- en koopwoningen. Tegelijk beseffen we dat goede begeleiding van kwetsbare inwoners inderdaad voortdurend om goed beleid vraagt. Het specifieke zorg- en welzijnsbeleid dat hiermee gepaard gaat, valt buiten de scope van deze woonvisie.

## 5. *Geschikte ouderenwoningen*

Wij onderschrijven uw conclusie dat geschikte of geschikt te maken woningen tegen betaalbare huur belangrijk zijn voor ouderen om langer thuis te kunnen wonen. Om deze reden willen wij, en met ons de woningcorporaties, heel gericht zorgen voor voldoende woningen met geschikte voorzieningen voor senioren. We kiezen er bewust niet voor om alle (huur)woningen senioren-geschikt of levensloopbestendig te maken. De kosten die dit met zich meebrengt zouden de betaalbaarheid van huurwoningen in de breedte te veel onder druk zetten. De relatief dure woningaanpassingen zouden dan immers ook worden gedaan in woningen voor mensen die de aanpassingen (nog) niet nodig hebben en daarmee de lasten voor de corporatie in de breedte verhogen.

Een andere ontwikkeling waar we met de corporaties op in willen zetten is het realiseren van meer woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit draagt in onze ogen ook bij aan het bereikbaar houden van voldoende betaalbare huurwoningen voor ouderen.

Voor koopwoningen zetten we zowel in op goede en tijdige advisering over woningaanpassingen en de financiering ervan, als op het ontwikkelen van voldoende senior-geschikte woningen. Daarmee willen we de doorstroming stimuleren, wat zowel als voordeel heeft dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, als dat bestaande woningen beschikbaar komen voor vestigers of jongere doorstromers.

6. *Openbare ruimte*

Wij denken aan de zorg voor de openbare ruimte tegemoet te komen door heel specifiek in te gaan op verschillende profielen per wijk. Zeker in grote wijken in Tiel-Noord is het "actueel houden" van deze wijken voor bestaande inwoners, maar zeker ook voor de jongere gezinnen die wij hopen te binden, van groot belang. Een goede kwaliteit van de openbare ruimte en juiste, bij de doelgroep passende voorzieningen, zijn daarbij belangrijk. In de woonvisie maken wij niet alle financiële keuzes voor het beheer van de openbare ruimte, maar de visie is zeker een belangrijk argument om heel gericht per wijk te overwegen hoeveel middelen wij hiervoor in willen en kunnen zetten.

7a. *Woonconcept voor ouderen*

Het doet ons deugd te lezen dat u enthousiast bent voor het concept "Knarrenhof". Wij denken dat zo een concept heel goed in Tiel zou passen. We hebben immers al een stad met hofjes, én we zien een toenemende vraag naar een- en tweepersoons ouderenwoningen. In een hofje kan dat ook nog eens "grondgebonden" worden uitgewerkt. Een bewonersinitiatief dat met een goed plan komt in de sfeer van een "Knarrenhof" zouden wij zeker stimuleren.

7b. *Woonwensen migrantenouderen*

In uw advies legt u een relatie tussen de woonwensen van woonwagenbewoners en van migrantenouderen. Wij zien die relatie niet. Ten behoeve van woonwagenbewoners volgen wij, zoals u terecht constateert, de beleidslijn van het Rijk. Voor de woonbehoeften van migrantenouderen geldt dat wij hen op dezelfde manier benaderen als andere ouderen. Mocht er behoefte zijn en vanuit of namens een groep ouderen een specifiek initiatief worden genomen, dan staan wij daar voor open.

7c. *Uitvoeringsagenda*

Uw laatste vraag betreft de uitvoeringsagenda. In de woonvisie kijken we voor de concrete acties twee jaar vooruit. In hoofdstuk 7 geven we in de tweede alinea aan dat we de opgaven en acties jaarlijks actualiseren. Dat betekent dat we bij de actualisatie in 2020 vooruitkijken naar 2022, en zo verder. Zo houden we onze agenda "levend" en actueel. Verder maken wij met de woningcorporaties jaarlijks prestatie-afspraken.

**Tot slot**

Wij hopen dat we u met deze toelichting antwoord hebben gegeven op de door u geconstateerde aandachtspunten. Wij lezen in uw advies een goede inhoudelijke en constructieve bijdrage, die wij ter harte zullen nemen bij het realiseren van de woonvisie.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders,

mr. M.J.J. Melissen  
Wethouder Wonen

