



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Olst-Wijhe
Postbus 23
8130 AA WIJHE

Wijhe, 23 december 2021

Betreft: 2021/003AS/ Advies Woonvisie

Geacht College,

Een afvaardiging van de Adviesraad Samenleving is in 2021 in gesprek geweest met uw beleidsmedewerkers Alfons Ganzevles en Milou Diks over de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Olst-Wijhe. Het waren constructieve en verhelderende gesprekken, waarin de Adviesraad diverse punten heeft kunnen inbrengen. Kleine opmerkingen en zorgen werden door uw ambtenaren direct verwerkt. Enkele grotere zorgen blijven bestaan en nemen wij mee in dit Advies. Wij willen onze waardering uitspreken voor de wijze waarop het voortraject betreffende de Woonvisie is verlopen.

Over de volgende onderdelen spreken wij onze zorg uit/adviseren wij u:

Prioriteiten

De Adviesraad Samenleving mist in de Woonvisie een lijst met een heldere opsomming van welke prioriteiten vastgelegd en gevolgd worden in het realiseren van het bouwen en ter beschikking stellen van woningen.

Tevens pleit de Adviesraad er voor om het bouwen voor ook de minst draagkrachtigen als eerste prioriteit op deze lijst te plaatsen.

Verder adviseren wij u duidelijkheid te geven over de wijze waarop in de zgn. 'inbreilokaties' gebouwd zal worden. In Olst locatie Aberson (waarover nog een procedure loopt) en in Wijhe locatie Tellegenschool. Met name ook in laatstgenoemde locatie bestaat binnen de inwoners van Wijhe, waar de woningnood zeer hoog is, in relatie met de centrumligging een voorkeur voor geschikte woningen voor ouderen (levensloopbestendig, nultreden) en betaalbare huur- en koopwoningen

Verdeling van kavels

De Adviesraad heeft grote zorg dat wanneer de verdeling van kavels via de Marktpartijen loopt, er minder aandacht zal zijn voor zaken als:

- Voorrang voor mensen uit eigen gemeente
- Betaalbaar bouwen zowel in de huur- als de koopsfeer, zodat de huizen voor iedereen bereikbaar zijn (denk aan jongeren, alleenstaanden, ouderen)
- Kleinschalige bouw voor bepaalde doelgroepen

Het gevaar bestaat dat indien deze huurwoningen in het bezit zijn van Marktpartijen deze woningen op termijn (na 10 jaar) niet langer als sociale huurwoningen beschikbaar blijven doch tegen hoge huurprijzen

in de markt worden gezet. Immers, in tegenstelling tot de organisaties die sociale huurwoningen verhuren hoeven deze Marktpartijen zich er niet aan te houden dat hun woningen ook sociale huurwoningen (moeten) blijven.

Hierbij loopt het belang van de minst draagkrachtigen mogelijk gevaar. De Adviesraad pleit er voor de dit type woningen geheel door de woningbouwcorporatie te laten (bouwen en) beheren. Hierbij dienen aspecten als regionale betrokkenheid en sociale bewogenheid een massieve rol te spelen. Immers, er is duidelijk sprake van woningbehoefte waarbij we nogmaals de behoefte aan betaalbare woningen voor eerdergenoemde doelgroepen onder de aandacht brengen.

De Adviesraad Samenleving adviseert dan ook om als gemeente nadrukkelijk zelf de regie te houden en zoveel mogelijk bij het ontwikkelen en uitgeven van kavels het heft in eigen hand te houden. Wij vrezen dat indien dit wordt uitbesteed aan Marktpartijen (dan wel institutionele beleggers) de belangen van eigen inwoners van de gemeente onder druk kunnen komen staan.

Communicatie over bouwtrajecten

De Adviesraad constateert dat er bij grote groepen inwoners vaak onduidelijkheid bestaat over het verloop van bouwtrajecten. Hierdoor ontstaan zorgen, onduidelijkheden en ontstaat er 'ruis op de lijn'. Een goede communicatie over bouwplannen, trajecten, vertragingen, etc. is van groot belang. De Adviesraad Samenleving adviseert de gemeente hier meer in te investeren, niet alleen in de kwantiteit, maar ook in de kwaliteit (denk bijvoorbeeld aan begrijpelijke taal en aansprekende manier van communiceren gericht op de doelgroepen).

Niet alleen aandacht voor mensen met dementie

In de Woonvisie leest de Adviesraad op meerdere plaatsen dat er gedacht wordt aan de doelgroep van mensen met dementie. Wij willen er op wijzen dat er meer doelgroepen zijn die in de Woonvisie zouden moeten terugkomen. Zoals de snel stijgende groep mensen met Parkinson, of andere ziektes die fysieke beperkingen met zich meebrengen. Denk daarnaast ook aan extramuralisatie, waardoor meer mensen met een afnemende mobiliteit in de gemeente Olst-Wijhe woonachtig zullen zijn. Dit vraagt ook een andere vorm van bouw. Daar waar voor mensen met dementie gekeken wordt naar een logische structuur in de woning zal voor mensen met een afnemende mobiliteit veel meer gekeken moeten worden naar woningaanpassingen.

De Adviesraad Samenleving vraagt u in de Woonvisie meer aandacht te hebben voor doelgroepen met een fysieke beperking en niet alleen mensen met dementie.

Het opgeven van een voorkeurswoning

Net als u ziet ook de Adviesraad dat de doorstroming van woningen stagneert en er scheefgroei is op de woningmarkt. Om mensen te verleiden te verhuizen kan een huurder bij Salland Wonen een voorkeurswoning aangeven. Deze voorkeurswoning mag echter alleen gekozen worden in de categorie woningen waarin de huurder reeds woonachtig is. Naar ons idee bevordert deze maatregel de doorstroming niet.

De Adviesraad Samenleving adviseert de gemeente om met Salland Wonen in gesprek te gaan over het bevorderen van doorstroming door een flexibelere toepassing van de regels rondom voorkeurswoningen.

Diverse doelgroepen samen in de wijk

Wij lezen in de Woonvisie: *'Dit Libenau gedachtengoed sluit in veel opzichten aan bij het hier meer bekende 'noaberschap', maar gaat qua uitgangspunten nog wat verder om een inclusieve samenleving te bevorderen. We willen dit niet als blauwdruk gebruiken, maar zien dit wel als een hulpmiddel om bewuste keuzes te maken bij de opzet van wijken. Het gaat om ontwikkelen vanuit een integrale, inclusieve gedachte.'*

Ook de Adviesraad Samenleving ziet de voordelen van wijken waar diverse doelgroepen bij elkaar wonen, integraal en inclusief. Het is goed te lezen dat de gemeente hier bewust aan werkt.

De Adviesraad Samenleving adviseert u daarbij te kijken naar de evenwichtigheid in de wijk. Goede begeleiding en sturing is van belang wanneer een nieuwe groep komt wonen in een bepaalde wijk. Denk bij extramuralisatie ook aan cluster woningen in samenwerking met zorginstellingen, voor begeleid of beschermd wonen.

Collectief opdrachtgeverschap gestimuleerd vanuit de gemeente

In de gemeente Bronckhorst heeft de gemeente zelf collectief opdrachtgeverschap gestimuleerd. Dit heeft tot een aardig project geleid. Hoewel collectief opdrachtgeverschap in de gemeente Olst-Wijhe ook mogelijk is adviseert de Adviesraad Samenleving toch eens te onderzoeken of het stimuleren vanuit de gemeente wenselijk zou kunnen zijn, met name voor jongeren die in de gemeente willen blijven of die na hun studie/opleiding willen terugkeren.

Overigens is de Adviesraad zeer benieuwd naar de ontwikkeling en realisatie in de komende jaren van alle innovatieve ideeën qua bouwen.

De Adviesraad is bereid om, indien gewenst, over de uitwerking van het beleid met u mee te denken.

Hartelijke groeten,
Adviesraad Samenleving Olst-Wijhe

S. Kolkman-Roskam
voorzitter