



Aan het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Zwolle, 25 juni 2018

Betreft: Ongevraagd advies Woonvisie 2017 - 2027 / Woningmarktanalyse 2017 – 2032

Geacht College,

In onze hoedanigheid als adviesorgaan van uw College brengen we graag een ongevraagd advies uit over de Woonvisie 2017 – 2027 en de Woningmarktanalyse 2017 - 2032.

Alvorens specifiek op beide stukken in te gaan, maakt de Participatieraad graag enkele algemene opmerkingen. Daarna volgen specifieke opmerkingen bij eerst de Woonvisie en vervolgens de Woningmarktanalyse.

Algemeen Woonvisie

We schreven dit advies samen met leden van de Seniorenraad Zwolle die eerder in een brief aan de gemeente Zwolle opmerkingen plaatsten bij de Woonvisie. Deze brief met opmerkingen hebben we ook gebruikt bij het opstellen van dit advies.

We zijn verheugd te zien dat de gemeente bij het opstellen van de Woonvisie informatie ophaalt bij groepen in onze stad.

Wat we missen is een aansluiting van de Woonvisie op de Omgevingsvisie.

Uit de Woonvisie is moeilijk op te maken voor welke doelgroep een bepaalde tekst geldt. Daardoor is het ook lastig om te zien wat de voorgenomen maatregelen voor een specifieke doelgroep betekenen. Kortom, de consequenties zijn niet helder.

Verder valt het ons op dat er veel aan de markt wordt over gelaten. Daar waar u een rol heeft, vragen we u daar steviger op in te zetten.

Het perspectief van 10 jaar dat u in de Woonvisie hanteert, is een (te) verre horizon. Enkele ontwikkelingen vragen om concrete uitwerkingen op de korte termijn. Zo is er binnen de GGZ en beschermd wonen een forse inzet op ambulantisering gaande. Dit vraagt om geschikte woningen teneinde deze beweging te laten slagen. Een uitwerking met een termijn van maximaal vijf jaar lijkt ons gewenst.

We vragen ons in dit verband af hoe u bij de corporaties wilt afdwingen dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen om zo tot uw ambitie, een percentage van 50, te komen. Om dit percentage te halen, adviseren we u als gemeente stevig de regie te nemen.



Wat betekent de vergrijzing die u signaleert, op wijkniveau, bijvoorbeeld voor de Aalanden en Berkum? Dit betekent dat er binnen een bepaald tijdsbestek woningen vrijkomen. De doorkijk naar welke woningen dit zijn, missen we in de Woonvisie. Niet alleen voor Aalanden of Berkum maar ook voor Zwolle Zuid waar de grootste groep bewoners nu tussen de 40 en 50 jaar oud is. Dus is daar tussen nu en 20 jaar een groot aantal levensloopbestendige woningen nodig.

We missen een visie op doorstroming en de consequenties daarvan. Veel ouderen blijven in een (huur)huis met vier slaapkamers wonen omdat een alternatieve woning niet alleen duurder maar ook nog eens kleiner is. Er ontstaat daardoor niet de gewenste doorstroming.

We vragen u de leegstand van woningen, veroorzaakt door een 'scheve huur', tegen te gaan. Zodat iedereen die dat wil in zijn eigen wijk kan blijven wonen. De huidige praktijk staat hier haaks op.

Het inwoneraantal van Zwolle groeit naar 140.000 inwoners. We lezen in de Woonvisie niet hoe de bevolkingsopbouw zich ontwikkelt. We adviseren u hiermee rekening te houden. Zo vraagt meer alleenstaanden ook om een ander type woningen.

Een belangrijke uitgangspunt in onze huidige maatschappij is de inclusieve samenleving. We vinden het jammer dat het VN verdrag geen vertaling vindt in de Woonvisie.

Hoe ziet de vertaling van de Woonvisie naar de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties eruit?

Specifieke opmerkingen Woonvisie

Op pagina 4 lezen we over zorgvoorzieningen. We adviseren u deze breed over de stad te spreiden. We vragen ons af of het concept van de Woonservicegebieden - of het idee er achter - nog een rol speelt in uw beleid.

We lezen de pijlers als: Dit is wat Zwolle wil zijn in 2027. Het zijn ambities. Pijler 1 gaat over de sterke groeistad. Ligt hier het belangrijkste accent? We verzoeken u er voor te zorgen dat Zwolle zijn karakter behoudt en dat groei niet ten koste gaat van de solidaire leefstad.

Bij inbreiding vragen we ook aandacht voor voldoende voorzieningen die de groei kunnen opvangen: zoals winkels, openbaar vervoer, toegankelijke en sociale voorzieningen.

Op bladzijde 7 (Woonagenda) lezen we dat Zwolle in alle typen huishoudens groeit. We pleiten voor voldoende en geschikte woningen, ook voor kunstenaars. Zij zorgen, als smeeroelie, voor levendigheid in de stad. We adviseren u te zorgen voor ontmoeting in de wijken, voor cultuur en welzijn.

U wilt flink inzetten op inbreiding, maar constateert op bladzijde 9 dat er schaarste is aan binnenstedelijke locaties. We plaatsen er daarom vraagtekens bij of u het geplande aantal woningen kunt realiseren.



We adviseren u op tijd met de inwoners van Zwolle in gesprek te gaan over waar er ruimte is om te bouwen, welke wensen er zijn bij inwoners en hoe burgerinitiatieven hiervan een onderdeel kunnen zijn.

Op pagina 10 lezen we het kopje: Acties: hoe gaan we dit realiseren? We adviseren u de inbreng van de inwoners van Zwolle daar steviger in aan te zetten dan nu het geval is. Hoe krijgt het gesprek met hen vorm? We adviseren u het gesprek op tijd te starten. Dit geldt voor u als gemeente maar ook voor de partners.

In paragraaf 3.2 (pagina 11), Toekomstbestendige wijken en dorpen, adviseren we u ook aan te geven wat de aanpak wordt voor de bestaande woningen als het gaat om energieneutraal wonen. En daarbij aandacht te hebben voor wat haalbaar en betaalbaar is.

We adviseren u in deze paragraaf ook de koppeling te leggen tussen sociaal en duurzaam: aanpassing van woningen zodat bewoners er langer kunnen blijven wonen. Bij deze paragraaf merken we ook op dat toekomstbestendigheid meer behelst dan enkel energieneutraal.

Over pagina 14, paragraaf 3.4, Levensloopbestendig wonen met zorg, merken we het volgende op. Veel (nieuwbouw)woningen voor ouderen zijn voor hen niet praktisch vanwege (te) hoge keukenkastjes, lage stopcontacten of hoge drempels. We vragen u beter te beschrijven wat nu exact een levensloopbestendige woning is en woningen op onder meer bovengenoemde punten te laten toetsen. Veel woningen die nu als levensloopbestendig worden aangemerkt, sluiten niet aan bij de wensen en behoeften van ouderen.

Wat is hierbij de rol van de Woning Adviescommissie?

Op pagina 17 (Acties) zijn we zeer verheugd dat u qua nieuwbouw gaat inzetten op levensloopbestendige woningen en hierover met corporaties en ontwikkelaars prestatieafspraken maakt.

We adviseren u het mooie voorbeeld (pagina 15) van verzorgingshuis Molenhof, waar ouderen en studenten met elkaar wonen, in meerdere wijken te (laten) realiseren.

Als u op dezelfde bladzijde schrijft dat er meer mensen met psychiatrische problematiek komen, missen we een vertaling naar wat dat betekent voor het aanbod van woningen.

U schrijft dat in het verband van WWZ038 (een samenwerkingsverband van woon- en zorgpartners in de gemeente) een groot aantal thema's wordt aangepakt. We missen hierbij de inbreng van inwoners.

We adviseren u meer aandacht te besteden aan 'tussenwoningen': bijvoorbeeld woningen met zorg en toezicht voor mensen die na een ziekenhuisopname tijdelijk niet in hun eigen huis kunnen wonen.

Ook adviseren we u rekening te houden met de woonwensen van mensen met een niet-Westerse achtergrond. Bijvoorbeeld drie generaties die bij elkaar in huis willen wonen.

We vragen u ook aandacht te hebben voor kangoeroewoningen die met name voor mantelzorgers een uitkomst zijn.



Specifieke opmerkingen Woningmarktanalyse

Voor ons ongevraagd advies Woningmarktanalyse concentreren we ons op de Aanbevelingen (vanaf pagina 103).

U schrijft dat jongere huishoudens van belang zijn voor de stad. Wat gaat er voor hen gebeuren zodat zij in de stad geschikte woonruimte kunnen vinden? Denkt u hierbij aan het bouwen van goedkope huur- of koopwoningen?

Er komen, als trend, meer éénpersoonshuishoudens, maar u wilt meer jonge gezinnen in de stad. Dat kan gaan wringen wanneer het accent in bouwen op één van deze groepen komt te liggen.

We vragen u te komen met een visie op en strategie voor de doorstroming van ouderen. In relatie met bovenstaande punt kan dit woonruimte voor jongere gezinnen opleveren. Wat zijn belemmerende factoren waardoor ouderen niet doorstromen? We adviseren u aan te geven wat maatregelen kunnen zijn.

Dat ouderen steeds langer zelfstandig wonen en bij voorkeur in de woning waar ze altijd hebben gewoond, is een aanname. Veel ouderen verhuizen liever naar aanleunwoningen bij een verzorgingshuis in de buurt, zodat de zorg vlakbij is. Mensen willen niet in hun eigen huis blijven wonen, maar in hun eigen buurt.

We adviseren u, in de visie zelf en niet alleen in de aanbevelingen, aan te geven hoe u wilt bevorderen dat inwoners gaan nadenken over waar zij kunnen en willen wonen wanneer zij ouder wonen: is de huidige woning dan nog geschikt? Maar ook over de financiële consequenties daarvan. Het gaat dan om wonen dat bij de levensfase hoort.

In de aanbevelingen lezen we dat de huurklassen niet aansluiten. We adviseren u in de visie aan te geven hoe u daar mee wilt omgaan.

Wie volgt de woningbehoefte? We adviseren u dat beter te volgen en daar direct op te sturen. Samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie tussen beleidsadviseurs zorg en beleidsadviseurs wonen leidt daarbij tot een beter beleid.

We zien in de aanbevelingen dat er voor kwetsbare groepen meer kleine en goedkope huurwoningen komen. In de praktijk zien we dit onvoldoende terug. We adviseren u daar uw rol steviger op te pakken.

Ten aanzien van studentenhuysvesting vragen wij ons af of en hoe studenten kunnen doorstromen: van studentenwoning naar goedkope woning. Ons beeld is dat er voor hen onvoldoende goedkope woningen zijn.



Mensen met beschermd wonen gaan de komende twee à drie jaar fors doorstromen. We denken dat er voor hen meer voorzieningen nodig zijn. Die aanbeveling zien we graag sterker terug in de visie.

We missen een visie op wat voor hen een geschikte plek is om te wonen. Nu komen ze terecht daar waar er plek is en niet waar ze een veilige woonomgeving ervaren die nodig is om zelfstandig te wonen.

We adviseren u de aanbevelingen op pagina 107 en pagina 108 als gemeente goed te monitoren. Het is een voorwaarde om tot een goede en robuuste planning te komen.

Uw reactie op ons advies zien we met belangstelling tegemoet. Mocht u hier behoefte aan hebben dan zijn wij graag bereid ons advies toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Namens de Participatieraad Zwolle,

Mevrouw Rabia Madarun,
voorzitter.