



Fractie gemeenteraad Oudewater

Reactie op zienswijze college m.b.t. initiatiefvoorstel Thuishuisproject Oudewater

Naar aanleiding van het initiatiefvoorstel van de CDA-fractie betreffende het Thuishuisproject heeft het college (conform het Reglement van Orde) een zienswijze ingediend over dit voorstel. Hieronder gaan wij in op de zienswijze van het college. Daarnaast is inmiddels contact geweest met de WoningRaad over het voorstel en is hieronder de reactie van de WoningRaad opgenomen.

In zijn algemeenheid willen wij hierbij nogmaals benadrukken dat het Thuishuisproject gericht is op het tegengaan van eenzame ouderen. Dit doen wij, omdat wij merken dat vanuit het college vooral gedacht wordt aan het ontwikkelen van het Thuishuis, in plaats het gehele Thuishuisproject. Het Thuishuisproject bestaat uit 2 delen, die niet los van elkaar gezien kunnen worden. Het belangrijkste onderdeel betreft het Thuisbezoek. Hieronder zouden verschillende onderdelen kunnen vallen, zoals een huisbezoek, koffie in de straat, spellenmiddagen etc. Wat voor Oudewater benodigd is, zal verder uitgewerkt worden in het richtinggevend haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast bestaat het Thuishuisproject uit de ontwikkeling van het Thuishuis, een kleinschalige woonvorm voor ouderen die niet alleen willen wonen of dreigen te vereenzamen.

Wie ontwikkelt het Thuishuis:

In de zienswijze staat op pagina 2 dat voor de realisatie een ontwikkelende partij nodig is: in casu een woningbouwcorporatie.

Dit is niet een juiste voorstelling van zaken. Het is namelijk geen gegeven dat een Thuishuis door een woningbouwcorporatie ontwikkeld dient te worden. Een Thuishuis kan ook ontwikkeld worden door een particuliere of maatschappelijke ontwikkelaar. Deze partijen hebben, anders dan een woningbouwcorporatie, ook de mogelijkheid om appartementen te verhuren van boven de sociale huursector.

Daarom heeft de CDA-fractie contact gezocht met de Oudewaterse PCI (Parochiële Caritas Instelling) om te verkennen of een Thuishuis past binnen de visie en mogelijkheden van de PCI. PCI heeft daarover ook ingesproken tijdens het forum op 1 juli en wil graag meedenken met de ontwikkeling van een Thuishuis in Oudewater.

Financiën:

In de zienswijze wordt een verwarrend beeld geschetst over de vraag wat het Thuishuisproject nu kost aan gemeentelijke financiën.

Op pagina 2 van de zienswijze staat, op zich juist, dat het Startkapitaal 50.000,= euro bedraagt, verdeeld over het haalbaarheidsonderzoek van 16.000,= (wat nu in dit initiatiefvoorstel aan de Raad ter besluitvorming voorligt) en de implementatiekosten (ca 38.000,=) in een latere fase, wanneer de gemeenteraad naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek besluit om een Thuishuisproject in Oudewater te realiseren. Daar volgt dus later expliciet nog besluitvorming over in de gemeenteraad. Wanneer de gemeenteraad besluit tot realisatie van een Thuishuisproject, zijn er vervolgens alleen de structurele jaarlijkse kosten (ca 13.000,= euro) van een vrijwilligerscoördinator voor rekening van de gemeente. Overigens is de vrijwilligerscoördinator ook verantwoordelijk voor de procedure voor het plaatsen en matchen van nieuwe bewoners voor het Thuishuis.

Er zijn dus verder geen “Overige kosten” voor rekening van de gemeente. Deze zijn (zoals ook in de zienswijze van het college staat) voor rekening van de ontwikkelaar of worden via fondsenverwerving verkregen.

De verwarring (althans zo ervaart de CDA-fractie dat) zit met name in hetgeen in de zienswijze wordt gesteld ten aanzien van de ontwikkelkosten van het Thuishuis door de ontwikkelaar. Daarbij wordt met name uitgebreid ingegaan op de investeringskosten die in Woerden woningcorporatie GroenWest heeft moeten maken om het Thuishuis in Woerden te realiseren.

De genoemde investeringsbedragen komen niet direct van GroenWest doch staan in een beantwoordingbrief van het college van Woerden naar aanleiding van vragen in de gemeenteraad van de partijen PW en VVD bij het raadsvoorstel 17R.00360 uit 09/2017. Ter informatie is deze beantwoordingbrief uit Woerden als bijlage gevoegd bij de reactie.

Naar de mening van de CDA-fractie ontstaat hiermee een genuanceerder en completer beeld welke investeringen in Woerden (door GroenWest) gemaakt zijn om een Thuishuis te realiseren en waar ze voor bedoeld zijn. Opgemerkt kan worden dat deze investeringskosten zijn gemaakt om bestaande, ‘losse’ appartementen om te bouwen tot een Thuishuis. In de zienswijze stelt het college dat het Thuishuis onder druk van de gemeentepolitiek in Woerden is gerealiseerd, waarbij de suggestie wordt gewekt dat wanneer dit niet het geval was geweest, geen Thuishuis gerealiseerd zou zijn door GroenWest. Het Thuishuis heeft zich in Woerden, ook tot tevredenheid van GroenWest aldaar, tot volle tevredenheid bewezen. Daarom heeft de directeur van GroenWest, tijdens het minisymposium zoals dit op 17 mei is gehouden, juist daar aangegeven een tweede Thuishuis in Woerden te willen ontwikkelen en op zoek te gaan naar een geschikte locatie.

“Camel nose”

Onderaan blz 2 van de zienswijze staat als conclusie dat de aanvraag voor een onderzoek de “camel nose” is voor een veel duurder project dat Oudewater zich momenteel niet kan veroorloven.

De CDA-fractie betreurt deze conclusie omdat het college niet in gaat op - en voorbijgaat aan - de maatschappelijke opbrengsten die met de Thuishuisproject haalbaar zijn. Minder eenzaamheid onder ouderen heeft een welzijns- en gezondheidswinst voor die doelgroep tot gevolg. Dien ten gevolge zal dus minder snel een beroep gedaan worden op zorgkosten die de gemeente moet betalen. Het rendement van een Thuishuisproject is wetenschappelijk aangetoond o.a. door het RIGO. De rendementsonderzoeken zijn bij de raadsstukken gevoegd.

De kosten voor de gemeente Oudewater bedragen zoals eerder gemeld eenmalig maximaal ca 50.000,- (waarvan 16.000,- voor het haalbaarheidsonderzoek in deze fase en 38.000,- voor implementatie wanneer de gemeenteraad naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek besluit over te gaan tot realisatie van een Thuishuisproject) en hebben een structurele jaarlijkse last van ca 13.000,- euro. Het maatschappelijk rendement van deze investering bedraagt echter (bewezen) 175%. Dan kun je toch niet met rede meer tot de conclusie komen dat het initiatiefvoorstel een “camel nose” vormt die de gemeente Oudewater zich momenteel niet kan veroorloven.

Doorbreken samenhang initiatiefvoorstel

De 2^e zin van de conclusie in de zienswijze stelt dat om de beoogde doelen te realiseren het beter is de (projectmatige en organisatorische) samenhang te doorbreken.

De CDA-fractie heeft met name dit Thuishuisproject omarmd omdat het laat zien dat maatschappelijke problematiek juist in samenhang (integraal) succesvol is op te lossen. Dat is ook de intentie van de transformatie van het Sociaal Domein. Het Thuishuisproject is bij uitstek een innovatief “Wonen-Welzijn” project om eenzaamheid te bestrijden. Door dit “geknipt” te blijven

benaderen zoals het college voorstelt zal deze maatschappelijke problematiek veel minder snel of totaal niet opgelost gaan worden.

Reactie woningcorporatie WoningRaat:

De Woningraat was op het forum van 1 juli niet aanwezig terwijl er vanuit het forum wel vragen waren voor WoningRaat. De fractie van het CDA heeft op 3 juli telefonisch overleg gehad met de directeur/bestuurder van WoningRaat.

De directeur/bestuurder meldde ons dat WoningRaat wel was uitgenodigd voor het forum van 1 juli en kennis heeft genomen van het initiatiefvoorstel maar, na lezing, tot de conclusie was gekomen dat hun aanwezigheid in het forum, in dit stadium, nog niet zo nodig was omdat het initiatiefvoorstel nog geen direct belang had met WoningRaat.

De directeur/bestuurder meldde ons dat ze goed bekend is met het ThuisHuis-woonconcept en daar zeer positief tegenover staat. WoningRaat is daarom ook zeker bereid om in gesprek te gaan met de onderzoeker als het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. Ze meldde wel dat ze op dit moment nog geen locatie in Oudewater in de aanbidding heeft en dat dit dan ook een zoekvraag is tijdens het haalbaarheidsonderzoek.

Fractie CDA-Oudewater
7 juli 2019

Bijlage bij reactie CDA-Oudewater op zienswijze college m.b.t. initiatiefvoorstel Thuishuisproject

**Beantwoording technische vragen PW en VVD bij voorstel 17R.00360 inzake
Koopgarantregeling en instellen Reserve Volkshuisvesting**

Progressief Woerden:

Vraag

1. Wat is de stand van zaken met het Thuishuis en wat is de onderbouwing van het bedrag van € 100.000,- voor het rolstoelvriendelijk maken van gebouw en woningen?
2. Wat is de onderbouwing van het bedrag per woning voor het nul-op-meter woningen, ook ten opzichte van regulier budget voor onderhoud van de woningen?
3. Zijn er eventueel nog nadere argumenten bekend om de vrijgekomen gelden niet toe te voegen aan de algemene reserve maar apart te zetten en te oormerken voor volkshuisvesting?

Antwoord

Thuishuis

Gemeente Woerden streeft naar een inclusieve maatschappij waar iedereen kan wonen en leven, ook met beperkingen (zie ook raadsvoorstel juni-overleg 2017). Nieuwe woonvormen voor ouderen past binnen de inclusieve maatschappij. GroenWest heeft zich bereid verklaard om een kleinschalige woonvorm te faciliteren.

De uitvoering van het Thuishuis is gestart. De oplevering was eind oktober gepland. Door onvoorziene omstandigheden, zoals vertraging in de levering van materialen, wordt de oplevering nu begin 2018 verwacht.

Het Thuishuis had voor de zomer zes huurders. Vanwege gezondheidsproblemen hebben twee huurders af moeten zeggen. De twee vrijgekomen woningen worden binnenkort opnieuw aangeboden. Er is een wachtlijst bij Thuishuis en de verwachting is dat deze twee woningen direct opnieuw verhuurd kunnen worden.

GroenWest investeert in het realiseren van de woningen met gemeenschappelijke ruimten in dit bestaande complex aan de Mauritsingel. De investering is beduidend hoger dan de gebruikelijke kosten voor renovatie. De renovatie als ook de extra investeringen om de woningen zorg geschikt en duurzaam te maken en het verlengen van de exploitatietermijn van 25 naar 40 jaar, neemt GroenWest voor haar rekening.

De gemeenschappelijke woonkamer, de keuken, het rolstoeltoegankelijk maken van het gebouw (zoals de entree) en de gemeenschappelijke ruimten, het creëren van een scootmobielruimte en het dichtzetten van de galerij om een binnengang te creëren betekenen een extra investering van € 175.000. De provincie heeft een subsidie van € 35.000 verleend. De gemeente heeft, onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming, aangegeven een bijdrage te willen leveren van € 100.000.

Bedrag per woning Nul-op-de-Meter pilot

De investering bij renovatie tot een Nul-op-de-Meter (NoM) woning bedraagt standaard € 80.000. De kosten bij deze pilot bedragen in totaal circa € 122.000 waarvan € 100.000 voor de investering in het Nul-op-de-Meter maken. Vanwege het gezamenlijk belang van deze pilot, heeft de gemeente zich bereid verklaard, onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming, om € 2.500 per woning bij te dragen. De provincie is ook bereid een bijdrage te leveren aan het project. GroenWest investeert, rekening houdend met bijdragen van provincie en gemeente, nog altijd € 117.000 per woning om deze pilot te realiseren.

Voorstel oormerken voor volkshuisvesting

Alle redenen om dit geld te reserveren voor volkshuisvesting staan beschreven in het raadsvoorstel.

VVD:

Vraag

Met betrekking tot de pilot: Nul op de meter van Groen West, is er bij de betreffende woningen sprake van "scheefwonen"?

Antwoord

Bij de pilot Nul-op-de-Meter woningen worden geen huurcontracten ontbonden. Het is dan ook in het kader van de renovatie niet relevant of er sprake is van scheefwonen. Er kunnen geen (extra) acties ondernomen worden om scheefwonen te verminderen.

Bij lopende huurcontracten en mensen met een inkomen boven € 40.000, wordt door GroenWest de maximale huurverhoging toegepast. Dit geldt ook voor eventuele scheefwoners van de woningen van de pilot Nul-op-de-Meter.