

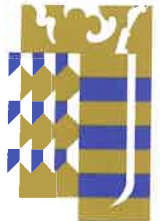
INKGR: 17GR0034		Reg: 25/01/2017	
			
<b>Casnummer: 17z0000041</b>			
Aan:	Raadslid of -leden	B-INFO:	RvO svr
<b>Griffie gemeente Houten</b>			

## Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderdoor 25  
 Postbus 30, 3990 DA Houten  
 Telefoon 030 639 26 11  
 Fax 030 639 28 99  
 E-mail: gemeentehuis@houten.nl  
 Internet: www.houten.nl

Aan de fractie van SGP  
 t.a.v. de heer P. Ooms  
 Spanhout 2  
 3991 PE HOUTEN

gemeente Houten



Datum  
 25 JAN 2017

Uw kenmerk  
 16100627

Uw brief van

Ons kenmerk  
 RO/116GR0526

Bijlagen  
 -

### Onderwerp

Beantwoording artikel 36 vragen SGP over beschikbaarheid van huurwoningen voor ouderen in Houten

Geachte heer Ooms,

Op 27 december 2016 heeft u schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde over beschikbaarheid van (aangepaste) huurwoningen voor ouderen in Houten. In deze brief geven wij antwoord op uw vragen.

In uw schriftelijke vragen stelt u het volgende

*SGP-Houten vindt de beschikbaarheid van koopwoningen en huurwoningen voor ouderen van groot belang. Houten zal de komende jaren snel vergrijzen, doordat er minder gebouwd gaat worden en er dus minder jongeren naar Houten kunnen en zullen verhuizen.*

*Veel ouderen zouden graag in Houten blijven wonen, maar woningen speciaal voor ouderen, aangepaste woningen voor mensen met een beperking of levensloopbestendige woningen zijn schaars.*

*Veel ouderen zouden ook in een (aangepaste) sociale huurwoning willen wonen, maar bijna de helft (2000 van de ruim 5000) van deze woningen wordt bewoond door mensen met een hoger inkomen dan de norm voor een sociale huurwoning. Van doorstroming is nog nauwelijks sprake in Houten.*

*De SGP heeft notitie genomen van twee berichten, die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan een oplossing voor ouderenhuisvesting. Graag stellen wij het College hier enkele vragen over.*

### **I. Scheefhuur aanpakken**

*Het eerste bericht gaat over een succesvolle aanpak van scheefhuur. Woningcorporatie Eigen Haard verhuurde 38 van de 44 woningen van een nieuwbouwcomplex in Amstelveen aan 'doorstromers'. De bewoners ruilden hun sociale huurwoning in voor een van deze vrije-sectorwoningen. Dit is een van de successen van het nieuwe doorstroombeleid van de corporatie. Het geheim: de huurder goed informeren en hem met een voorrangregeling verleiden om te verhuizen. Eigen Haard benadert alle huurders als potentiële doorstromers. Zij vroegen zich van tevoren wel af: wil iemand met een hoger inkomen wel verhuizen, als hij of zij nu zo goedkoop woont? Maar de interesse bleek groot. Meer informatie over het project is [hier](#) te vinden.*

Vragen aan het College:

- a. *Zou het bovengenoemde initiatief ook toepasbaar kunnen zijn in Houten, in de vorm van een nieuwbouwproject dichtbij een centrale voorziening? Waarom wel/ waarom niet?*

**Antwoord:**

Viveste probeert ook oudere scheefwonende huurders (scheefwoning in de zin van 'te groot wonend) te verleiden om te verhuizen. De toepassing van deze 'van groot naar kleiner' regeling leidde in 2016 tot doorstroming van 18 oudere huishoudens van een eengezinswoning naar een nultredenwoning. In 2015: 17 huishoudens. Volgens deze regeling kan Viveste onder omstandigheden aanbieden dat er een huursprong niet hoger is dan € 50,-- huur per maand en een kleine verhuiskostenvergoeding. Een dergelijke doorstroming proberen wij bij een nieuwbouwproject te realiseren.

In het algemeen is het zo dat huurders met een hoog inkomen (boven € 36.165,- per jaar) aangewezen zijn op vrije sector huurwoningen of koop. Voor deze woningen is de Huisvestingsverordening niet van toepassing. Voor vrije sector huur- en koopwoningen kan de gemeente in overleg met de ontwikkelaar de volgorde van woningzoekenden bepalen. Viveste heeft een beperkt aantal vrije sector huurwoningen in haar bestaande woningvoorraad. De overige vrije sector huurwoningen in Houten zijn in beheer bij beleggers.

- b. Is het College bereid om samen met woningcorporatie Viveste te onderzoeken of een dergelijk initiatief ook in Houten op te zetten is en onder welke condities? Waarom wel/ waarom niet?**

**Antwoord:**

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Viveste in gesprek gaat met huurders die relatief te goedkoop wonen en dat zij eind 2017 een beeld heeft hoe scheefwoners te bewegen te verhuizen. Viveste heeft ook kennis genomen van het project van Eigen Haard en zal contact met hen opnemen. De voorliggende uitdaging is tweeledig: het vinden van de doelgroep (Viveste heeft geen inkomensgegevens) en het kunnen voldoen aan de wensen van de scheefwoners. Viveste wil graag in gesprek gaan met scheefwoners om na te gaan hoe zij verleid kunnen worden om te verhuizen naar een passende woning. Indien de gemeente kan bijdrage aan een oplossing zal zij dit doen.

Viveste heeft een dergelijk project nu ook al voor ouderen die in een grote eengezinswoning wonen (zie ook het antwoord bij vraag a). In gesprek met hen wordt gekeken of zij kunnen verhuizen naar een passende seniorgeschikte woning. Dit project verloopt succesvol.

Beleidsmatig wordt doorstroming van huishoudens met hogere inkomens door het rijk bevorderd door de mogelijkheid van de jaarlijkse extra huurverhoging.

- c. Past een voorrangregeling binnen de huidige regelgeving in onze regio, zoals deze is opgesteld? Zo nee, zou hier in U10 verband over gesproken kunnen worden?**

**Antwoord:**

Ja. In hoofdstuk 3 van de huisvestingsverordening van Houten, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juni 2016, is opgenomen dat de gemeente beleidsregels kan opstellen ter bevordering van gemeentelijk woonbeleid. In deze beleidsregels, vastgesteld door het college van B&W op 25 augustus 2015, is de bevordering van doorstroming via de "Van groot naar kleiner" regeling opgenomen.

Zie verder de beantwoording bij vraag a. Indien het een huishouden met een hoger inkomen betreft is de Huisvestingsverordening niet van toepassing.

**II. Wonen met een beperking**

*Het platform GGZ heeft een onderzoek gepubliceerd over wonen met een beperking. Hoewel het onderzoek landelijk is uitgevoerd, denkt de SGP dat de resultaten, ook van toepassing zijn op Houten. Wij richten ons bij onze vragen op ouderen, ook al zijn de resultaten van breder belang en toepassing. Wij vragen u verder kennis te nemen van die resultaten.*

**Enkele opvallende uitkomsten:**

- Een opvallend hoog percentage mensen is van mening, dat hun woonruimte niet volledig geschikt is/ aangepast is voor hun beperking of aandoening. Over alle groepen is dat 48% (24% niet geschikt, 24% enigszins geschikt). De groepen hulpbehoefte door ouderdom, psychische aandoening en lichamelijke beperking liggen de percentages nog hoger.
- De helft van de mensen in het onderzoek heeft behoefte aan woningaanpassingen. Bij ruim een kwart van de mensen, met behoefte aan aanpassingen, zijn deze niet aanwezig. De behoefte aan aanpassingen is het grootst onder de groepen met een lichamelijke beperking,

*hulpbehoefte door ouderdom en zintuiglijke beperking.*

*– Binnen de mensen met een hulpbehoefte door ouderdom is er een relatief grote groep waarbij de benodigde aanpassingen niet aanwezig zijn. En bij alle doelgroepen is er een aanzienlijk percentage (24 tot 42%) dat vindt dat zij zich met meer of andere woningaanpassingen beter zouden kunnen redden.*

*De SGP is geschrokken van de resultaten. Zeker als in komende jaren ouderen steeds langer blijven thuis wonen is het van belang aandacht te hebben voor aanpassingen in huizen.*

**Vragen aan het College:**

**d. Herkent u de uitkomsten van het onderzoek? Zijn deze ook van toepassing op Houten?**

**Antwoord:**

Met het toenemend aantal ouderen dat zorg nodig heeft en de extra taken die naar de gemeenten zijn gekomen, is zelfstandig wonen van (kwetsbare) ouderen en andere zorgbehoevenden een actueel en ook lokaal onderwerp geworden. Traditionele verzorgingshuizen verdwijnen en er zijn minder zorgplaatsen binnen een instelling voor cliënten van de geestelijke gezondheidszorg, jeugdzorg en gehandicaptenzorg (intramurale zorg). Meer kwetsbare inwoners zullen zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen. De programmalijn Passend zelfstandig wonen maakt onderdeel uit van het programma Sociale Kracht 2017-2020. Dit programma wordt binnenkort ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Wij waarderen het onderzoek dat is uitgevoerd onder de doelgroepen. Uit telefonisch contact met een van de opstellers van het onderzoek werd aangegeven dat de resultaten ook als input dienen om een aantal activiteiten en trainingen te ontwikkelen voor de doelgroepen zelf (bijv. keuzes leren maken). De aanbevelingen uit het onderzoek zullen we betrekken bij de programmalijn Passend Zelfstandig Wonen.

Het is herkenbaar dat er behoefte is aan woningen voor mensen met psychische kwetsbaarheid maar dit is op de gehele regio Utrecht van toepassing. Dit is een aandachtspunt zowel bij (regionaal) beleid Beschermd wonen als bij het (regionale) schakelprogramma Personen met verward gedrag. En dit vraagt om een regionale aanpak.

Houten kent verschillende woonvormen voor bijzondere doelgroepen, zoals Fokuswoningen voor mensen met een fysieke beperking, woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking door Reinaerde en Philadelphia en beschermde woonvormen voor mensen met psychiatrische kwetsbaarheid en/of verslavingsproblemen en woonvormen voor tienermoeders. Verder zijn er ook woningen van Viveste die aangepast zijn of aanpasbaar zijn voor senioren. Inwoners van Houten met beperkingen die zelfstandig wonen en een woningaanpassing nodig hebben kunnen contact opnemen met de gemeente over de mogelijkheden.

Per doelgroep zijn de kenmerken van een geschikte woning overigens verschillend. Voor mensen met somatische beperkingen gaat het vooral over fysieke randvoorwaarden, bijv. de afwezigheid van inpandige trappen. Bij mensen met GGZ-problematiek en met een licht verstandelijke beperking gaat het veel meer om de betaalbaarheid van de woning en acceptatie van de buurt.

Bij het huisvesten van de laatste genoemde doelgroep wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met zowel de betaalbaarheid van woningen (zie de recent gerealiseerde woningen aan de Spoorhaag voor Lister-cliënten) als ook met de beschikbaarheid van voorzieningen dichtbij.

**e. Hoeveel mensen hebben in 2016 een WMO aanvraag gedaan voor een mogelijke aanpassing van hun huis? Wilt u meer inzicht geven in wat voor soort aanvragen dit geweest zijn? En hoeveel van deze aanvragen zijn gehonoreerd?**

**Antwoord:**

In 2016 zijn er ruim 300 inwoners met een Wmo-maatwerkarrangement met een of meerdere woonvoorzieningen of woningaanpassingen. De woningaanpassingen die vanuit de Wmo worden toekend, worden in veel situaties ook daadwerkelijk gerealiseerd.

**f. Heeft u inzicht in de precieze vraag van mensen met een beperking naar woningaanpassingen in Houten of blijft dit beperkt tot mensen die naar het sociaal loket komen? Zou het kunnen zijn dat veel woningaanpassingen die wel gewenst zijn, om deze reden *niet* wordt gerealiseerd?**

**Antwoord:**

Wij hebben op casuïstiekniveau alleen zicht op de vragen van inwoners die naar het Sociaal Loket of naar het Sociaal Team komen. Dit kunnen ook vragen zijn naar aanleiding van doorverwijzingen door onder andere Viveste, De Hoogstraat, ergotherapeuten, ziekenhuis, Haltna Huis of huisarts. Daarnaast weten we dat veel inwoners gebruik maken van de diensten die Van Houten & Co bieden waaronder de klussendienst die ondersteuning kan bieden bij kleine woningaanpassingen zoals bv. het ophangen van wandbeugels. Ook Viveste biedt met Slim Wonen de mogelijkheid dat een Slim Wonen-vrijwilliger gratis langskomt voor een huistest. De vrijwilliger loopt dan met de bewoner door de woning en bekijkt aan de hand van een vragenlijst welke aanpassingen de woning prettiger, veiliger en comfortabeler kunnen maken.

Vanuit de Wmo worden er vele woningaanpassingen toegekend. Het komt zeker voor dat in individuele gevallen een gewenste woningaanpassing niet wordt toegekend. Dat een woningaanpassing gewenst is, wil nog niet zeggen dat deze woningaanpassing vanuit de Wmo gerealiseerd moet worden. Daar zijn kaders en beleidsregels voor opgesteld. Er wordt breed gekeken naar de situatie van de inwoner maar ook naar de mogelijkheden. In sommige gevallen is het wel degelijk mogelijk en haalbaar om te verhuizen, in andere gevallen is een bepaalde gewenste woningaanpassing niet de juiste oplossing omdat het niet veilig is voor de inwoner of de inwoner is te beperkt om er gebruik van te maken. Ook kiezen sommige inwoners ervoor om een bepaalde woningaanpassing niet te doen omdat ze de kosten van de eigen bijdrage te hoog vinden of zelf een adequate oplossing vinden voor het ervaren probleem.

- g. Mocht u geen exacte inzicht hebben in de vraag, zou het College hier aanvullend onderzoek naar kunnen doen?**

**Antwoord:**

Met behulp van de programmalijn Passend Zelfstandig Wonen willen we de komende tijd nog beter inzicht verkrijgen in de vraagontwikkeling van zorgdoelgroepen nu en in de toekomst.

- h. Op welke wijze wordt 'goed' wonen besproken met ouderen met een zorgvraag tijdens het keukentafelgesprek met de gemeente?**

**Antwoord:**

In elke keukentafelgesprek (ongeacht de doelgroep) wordt gekeken naar huisvesting en hoe iemand woont. Is de woning zelf adequaat en veilig maar ook hoe ervaart de inwoner zelf het wonen? Zeker bij ouderen is dit een belangrijk onderdeel van het gesprek. Ook als inwoners op het moment van het gesprek nog geen problemen ervaren met het wonen wordt al wel gekeken naar de toekomst en hoe daar waar nodig en mogelijk op geanticipeerd kan worden.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer C.A. Strooper via telefoonnummer (030) - 63 92 611.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders  
de secretaris, de burgemeester,



H.S. den Bieman



W.M. de Jong

Bijlage(n): geen