



## Impressie participatiebijeenkomst Woonvisie gemeente Veldhoven

*Thema Wonen en zorg, 19 april 2022*

De gemeente Veldhoven stelt een nieuwe Woonvisie op. Om de grote opgaven op het gebied van het wonen op te kunnen pakken, is goede en nauwe samenwerking met onze partners in het veld hard nodig. Daarom organiseerden we op 19 en 21 april twee bijeenkomsten met een brede vertegenwoordiging van partijen op het gebied van wonen en zorg in de gemeente Veldhoven:

- op 19 april 2022 over het thema Wonen en zorg;
- op 21 april 2022 over wonen breed.

In dit verslag geven we op hoofdlijnen weer wat we hebben opgehaald op de bijeenkomst van 19 april. We gingen met zorginstellingen, welzijnspartners, corporaties en vertegenwoordigers van belangengroepen in gesprek over het thema wonen en zorg: een goed gesprek! We geven een impressie aan de hand van de volgende drieslag:



## Dromend over Veldhoven in 2035...

... zagen de aanwezigen een inclusieve samenleving. Aantrekkelijke, groene wijken, buurten en dorpen waarin diverse groepen harmonieus en prettig samenleven. Mensen wonen en leven er in veilige vrijheid, in een eigen thuis. Er zijn woonvormen gerealiseerd voor een grote diversiteit aan inwoners, met of zonder zorg. In de wijken wordt meer dan nu samengeleefd. Mensen van verschillende leeftijden, sociale positie en achtergronden, ontmoeten elkaar als ze een ommetje maken door de buurt, samen sporten, werken in de gezamenlijke tuin of zich anderszins door de eigen omgeving bewegen. Jong en oud helpen elkaar als dat nodig is. Voor senioren is ook gebouwd in eigen woon-/leefomgeving, vanwege het belang van bestaande sociale netwerken. Immers: hoe meer sociaal en zorg voor elkaar, hoe minder behoefte aan professionele zorg en ondersteuning! Zo gebruiken we elkaars kracht en netwerken.

In de leefomgeving is zorg en ontmoeting goed georganiseerd en bereikbaar voor iedereen. Indien nodig ondersteund door fysieke ruimten ('stenen') en professionals, maar vooral drijvend op de kracht van en samenhang tussen de inwoners. Met het touwtje uit de brievenbus als metafoor voor fijn wonen in de wijken en dorpen van Veldhoven.

Het is veel makkelijker om aan een betaalbare, passende woning te komen door kortere wachttijden. Dakloosheid bestaat bijna niet meer, er zijn woonmogelijkheden voor iedereen. Vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen is een snelle (begeleide) doorstroming naar stabiele huisvesting mogelijk. Het verpleeghuis in zijn huidige vorm bestaat ook niet meer. Leven en sterven doe je in je eigen huis. En dat huis en de zorg kennen vele vormen. Er zijn voldoende faciliteiten om zelfstandig wonen te ondersteunen. Deze zijn ontwikkeld door een goede samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties, huisvesters, overheden en de samenleving. Er zijn voldoende woonvormen voor ouderen. Zo is er een aantal Knarrenhofjes, met een centrale gemeenschappelijke ruimte en logeermogelijkheden. Er worden volop mantelzorgwoningen en



Een mix van doelgroepen maakt het mogelijk om gemeenschap en contacten vorm te geven: verschillende daginvulling, dagritme, bezigheden, talenten.

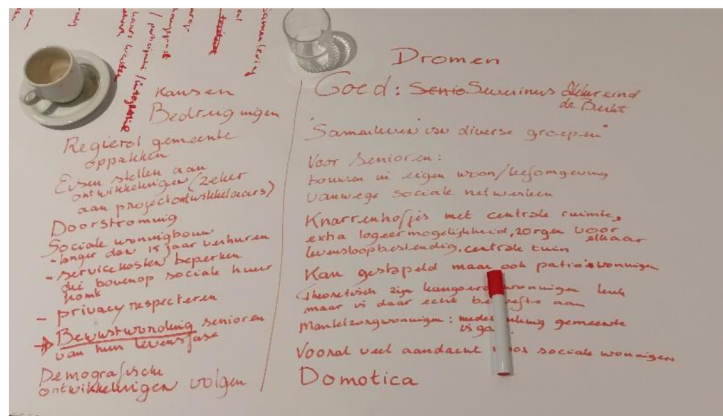
levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Centrale voorzieningen zijn goed bereikbaar. Buurten zijn aantrekkelijk en klimaatbestendig, met groen en bankjes. Door onder andere technologische innovatie en passend huisvestingsbeleid is het personeelstekort in de zorg opgelost.

## Er zijn kansen, maar ook bedreigingen!

Om deze dromen waar te maken, moeten partijen gezamenlijk kansen pakken en bedreigingen te lijf gaan. En beiden zijn er, zo werd tijdens de bijeenkomst duidelijk.

## Omdenken

Eén van de kansen die werd gezien, werd samengevat onder de noemer 'omdenken'. We moeten 'wonen' opnieuw definiëren. Zo hebben we veel vierkante meters woonruimte per persoon, de meeste mensen wonen groot. Tè groot wellicht? En



kan het wonen dan ook anders? Denk bijvoorbeeld aan een studentenhuus voor ouderen, of ouders die bij/met hun kinderen en kleinkinderen wonen (zorg voor elkaar, inclusief mantelzorg op termijn indien nodig). Ook kan er nagedacht worden over 'gebruik' in plaats van 'bezit': wat kunnen we met elkaar delen? Dit geldt voor mobiliteit, maar ook voor voorzieningen (tuin, huiskamer). Dan bereik je meerdere doelen.

De oproep is bovendien gedaan om meer aandacht te besteden aan de levensloop van mensen en de stappen die zij in hun wooncarrière kunnen, willen of moeten zetten.

### *Flexibiliteit*

Ook liggen er kansen voor meer flexibiliteit en tijdelijk aanbod in het wonen en woonvormen. Leegstaand vastgoed kan omgebouwd worden, bijvoorbeeld voor de tijdelijke huisvesting van spoedzoekers. Tijdelijke woningen kunnen kansen bieden, maar moeten ook langer bewoonbaar blijven indien nodig.

Door prefabwoningen op specifieke plekken te realiseren, kan snel, flexibel en aanpasbaar worden gebouwd, duurzaam en toekomstbestendig, tegen relatief lage kosten. En denk ook aan een snelle bouwstroom: als voor een bouwmodule in een gemeente akkoord wordt gegeven (vergunning), hoeft een andere gemeente zich er niet nog eens over te buigen. Dat versnelt de procedures.

Er zijn kleinere, goedkopere woningen nodig voor bijzondere doelgroepen. Tiny houses bieden kansen voor kwetsbare huurders, maar ook voor mensen met meer ideologische motieven. Groen in en om de woning is een belangrijke kanskaart in Veldhoven!



Flexibele woningen kunnen ook ingezet worden als schakelplek of doorstroomplek voor mensen van wie de situatie veranderd.

Daarnaast kunnen we met flexibele woningen nog meer inzetten op mantelzorg en het bieden van passende woonoplossingen om dit te ondersteunen.

### *Innovatie*

Kansen zijn er ook voor andere innovatieve woonvormen, waaronder bijvoorbeeld geclusterd wonen (met zorg), afhankelijk van de behoefte, kleinschalig. Met aandacht voor domotica. En voor maatwerk voor nichemarkten.

Het wordt steeds duidelijker dat we een enorme uitdaging hebben: er is schaarste aan van alles: woningen, materialen, personeel in allerlei sectoren, duurzame energiebronnen. Hierdoor ontstaat het besef dat er een noodzaak is om dingen anders te gaan doen. Dat is belangrijk om de kansen te kunnen zien en pakken.

### *Bewustwording bevorderen*

We kunnen en moeten als partners in het wonen meer doen aan bewustwording van senioren over de levensfase waarin zij verkeren en de mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen of verhuizen naar een passender woning. Doorstroming biedt kansen, dat moet gefaciliteerd worden. We kunnen mensen verleiden om te verhuizen, bijvoorbeeld door ze te ontzorgen of financieel te ondersteunen. Er liggen kansen voor bijvoorbeeld vitale ouderen (55+).

Maar aandacht is ook nodig voor jongere doelgroepen, waarbij het van belang is voldoende alternatieve woonvormen te hebben (niet alleen eengezinswoningen). Alternatief aanbod van bijvoorbeeld kamerbewoning, flexwoningen, tiny houses kan een rol spelen.

### *Gezonde groei*

ASML is een belangrijke werkgever in Veldhoven, met een enorme groei in het vooruitzicht. Daar moeten we op het gebied van wonen op inspelen. Dit biedt kansen vanwege het draagvlak voor onze voorzieningen, maar ook bedreigingen vanwege het woningtekort voor mensen die in hun eigen wijk willen blijven wonen, voor de bereikbaarheid en ook de sociale cohesie. De gemeente mag ook wat aan ASML vragen: wellicht kunnen zij financieel bijdragen aan ontwikkelingen die goed zijn voor zowel Veldhoven als voor ASML, of bijvoorbeeld zelf woonvormen realiseren?

### *Weg van het 'eilanddenken', naar écht samenwerken aan wonen en zorg, gemeente regisseert*

Als grote bedreiging bij het samen werken aan wonen en zorg wordt het personeelstekort in de zorg genoemd. Dit zou wel eens bepalend kunnen zijn voor de wijze waarop we het wonen met zorg in de toekomst gaan invullen.

Het is mede daarom belangrijk om met elkaar los te komen van de hokjes en de schotten, het 'eilanddenken'. We willen met maatwerk de beste zorg kunnen leveren die iedereen nodig heeft ('labelloze zorg'). Er ontstaan vele verschillende vormen van wonen met zorg. De huidige zwart-witte tegenstelling intramuraal vs. zelfstandig wonen is achterhaald, wonen en zorg in de toekomst kent diverse kleurschakeringen.

Partijen vragen om goede samenwerking en een gemeente die daarin regie neemt om zo ontwikkelingen te stimuleren en processen te verbinden! Zo zal de gemeente op basis van een heldere visie afspraken kunnen maken met ontwikkelende partijen. Echt samenwerken betekent: samen plannen realiseren, samen investeren en kosten delen. Goed beleid is dan een kans: samen visie ontwikkelen, doelen stellen en samenwerken in de uitvoering (commitment)!

### *Overige kansen....*

Naast deze genoemde richtingen, werd door aanwezigen nog een aantal andere aandachtspunten benoemd. Zo moet sociale woningbouw in ieder geval langer dan 15 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. We moeten ook naar bestaande woningen kijken, zodat deze kunnen worden aangepast om beter aan te sluiten bij de behoefte. The sky is high: om de opgaven aan te kunnen zou gedacht kunnen worden aan hoogbouw ("hoger en niet saai!"), op de juiste plekken, op de juiste schaal. Met daarnaast aandacht voor het behoud van het dorps karakter (en de daarbij horende sociale cohesie).

### *.... maar ook bedreigingen*

Onze partners wezen ons op een aantal barrières en bedreigingen waar in het beleid voor de komende jaren rekening mee gehouden moet worden. We hebben nog onvoldoende zicht op de toekomstige opgave: zowel in aantallen als in type vraag. Er

wordt aan de gemeente gevraagd hier een beeld van te schetsen.

Er is een tekort aan woningen, geschikt vastgoed en geschikte locaties. Het is zeer de vraag of er voldoende ruimte beschikbaar is om diversiteit in wonen en doelgroepen mogelijk te maken.

Het personeelstekort op diverse plaatsen (zorg, bouw, gemeente, et cetera) werkt remmend of kan bepalend zijn voor de mogelijkheden om aan de vraag tegemoet te komen.

Ouderen zijn zich vaak onvoldoende bewust van huidige en toekomstige omstandigheden en passende woonmogelijkheden, ook als zich fysieke beperkingen gaan voordoen. Dit leidt vaak tot ongewenste, acute situaties als er een wijziging is in de eigen mogelijkheden. De verhuiscapaciteit onder ouderen is laag en mensen die wel willen verhuizen, kunnen geen passend aanbod vinden. Door de krapte op de woningmarkt sluit de huidige prijs-kwaliteitverhouding niet meer aan bij de verwachtingen en mogelijkheden van veel woningzoekenden.

Prijs



Kwaliteit

*De huidige prijskwaliteitverhouding vormt voor veel mensen een belemmering om te verhuizen*

De betaalbaarheid van het wonen staat onder zware druk. Niet alleen door prijsstijgingen in de woningmarkt, stijgen van materiaalkosten en energielasten, maar bijvoorbeeld ook wat betreft kosten van extra voorzieningen voor langer zelfstandig thuis wonen. De exploitatie van woonzorgvoorzieningen door zorginstellingen is ook complex (haalbaarheid, risico's).

En soms staat de draagkracht in wijken onder druk. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen vraagt het nodige aan acceptatie, draagkracht en goede vormen van begeleiding, activiteiten en voorzieningen. Dit om te voorkomen dat er uitsluiting, overlast en eenzaamheid ontstaat.

- individualisme
- personeelstekorten
- lange procedures en bureaucratie
- stigma rond bijzondere doelgroepen
- nieuwbouw kan bedreiging zijn voor bestaande groenstructuren
- langer zelfstandig thuis wonen kan soms te lang zijn, met 'welzijnsschade' tot gevolg



Ook genoemd

### Voor welke opgaven staan we dan met elkaar?

#### Samenwerken met duidelijke doelen, participatie...

De aanwezigen bij de werksessie noemden bijna unaniem samenwerking als belangrijke opgave, gekoppeld aan duidelijke doelen. Partners in die samenwerking zijn dan de gemeente, partijen op het gebied van wonen (corporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars), zorgpartijen, welzijnsorganisaties, belangengroepen en inwoners. Thema's waar die samenwerking zich op moet richten, zijn inclusiviteit, sociale integratie en diversiteit. Daarnaast moet het participatieproces goed georganiseerd worden (waarbij vooral het betrekken van de jeugd belangrijk is).

#### ... onder regie van de gemeente

Die regie zal moeten plaatsvinden langs een heldere denklijn: visie – beleid – tijdpad – doelgroep bepalen – kaders stellen. Met gedeeld eigenaarschap van de opgaven, gezamenlijk investeren en gezamenlijk ontwikkelen: duurzaam samenwerken over de schotten heen!



#### Durven omdenken, innovaties benutten

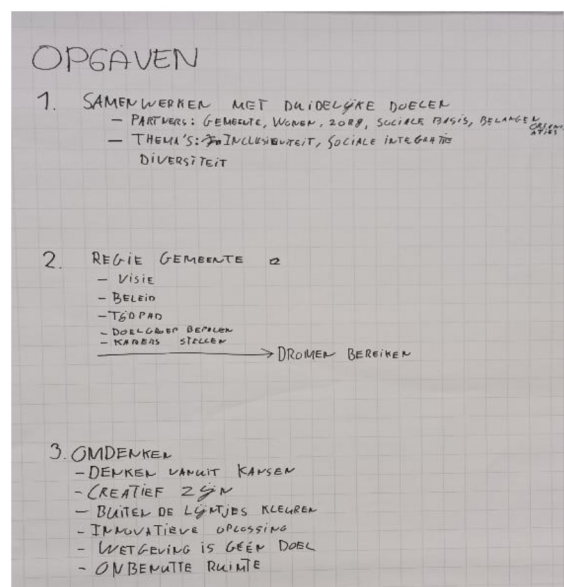
Met de focus op denken vanuit kansen, creativiteit, buiten de lijntjes durven kleuren, samen komen tot innovatieve oplossingen. Wetgeving mag niet in de weg staan. En samen moet gekeken worden naar de onbenutte ruimte in de huidige bebouwing.

#### Bestaande woningvoorraad en woonomgeving

De bestaande woningvoorraad en woonomgeving (buurten – wijken – dorpen) is cruciaal. We moeten die zodanig vormgeven en inrichten dat gemeenschapszin kan ontstaan. Dat betekent in ieder geval een goede differentiatie van doelgroepen, woningtypen, huur/koop en marktsegmenten. Een deel van de woningvoorraad is aanpasbaar aan de toekomstige vraag. Ook ander gebouwen kunnen worden getransformeerd om in nieuwe woonvormen te voorzien.

#### Nieuwe woonvormen

Naast de aanpak van de bestaande woningvoorraad ligt er nog een aantal andere opgaven. Zo zal een goede clustering van wonen en zorg gerealiseerd moeten worden: een scala aan woon(zorg)vormen rond zorgvoorzieningen, waarin partners in wonen, zorg en welzijn samenwerken en schotten geslecht zijn om de best mogelijke zorg en ondersteuning te bieden rond het eigen huis. Versterken wat er is, toevoegen wat nodig is, in nauwe samenwerking tussen partners (met aandacht voor haalbaarheid).



Daarbij moet meer aandacht uitgaan naar andere, nieuwe woonvormen: flexibel, innovatie, gericht op samenwonen, niches in de woningmarkt invullen. Dit met het oog op het faciliteren van inclusieve wijken, versterken van draagkracht en sociale innovatie. Voor verschillende doelgroepen is dan niet alleen een passende woning nodig, maar ook een goede leefomgeving: aantrekkelijk, veilig, groen en toegankelijk.

