



Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Utrecht

Betreft: Besprekingsvoorstel inzake het bevorderen van meer levensloopgeschikte seniorenwoningen

Utrecht, 21 mei 2010,

Geacht College,

Eén dezer dagen publiceert Wijkraad-Oost het rapport *Ouder wonen in Oost. De behoefte van 55+-ers aan zorg en huisvesting*. Dit rapport is de neerslag van een onderzoek dat bureau Labyrinth in opdracht van de wijkraad heeft uitgevoerd onder 441 inwoners van Utrecht-Oost. Dit is een representatieve steekproef, die wordt gecombineerd door een kwalitatief vraagsprek met nog eens 18 vertegenwoordigers van de doelgroep. Als opdrachtgever van de wijkpeiling zat bij de wijkraad de bedoeling voor, om een met feiten onderbouwd beeld te verkrijgen van de wensen omtrent de woonsituatie zoals die daadwerkelijk leven bij senioren (wijkbewoners van 55 jaar en ouder) in Utrecht-Oost. Op grond van het verkregen inzicht wil vervolgens de wijkraad enkele adviezen formuleren over de manier waarop de gemeente kan bevorderen dat beter wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van senioren aan wat wel wordt aangeduid als 'levensloopgeschikte' woonmogelijkheden.

De bevindingen van het onderzoek zullen wij hier niet herhalen – die staan in het rapport dat de wijkraad u bij deze aanbiedt. Wij willen hier slechts uit de conclusies lichten, dat als gevolg van een onvoldoende aanbod van levensloopgeschikte woonmogelijkheden de woningmarkt – zowel voor koop als voor huur – in Utrecht-Oost in belangrijke mate op slot zit. Doorstroming in dit segment van de wijkbevolking wordt afgeremd. Veel senioren – zo blijkt uit het onderzoek – willen het liefst 'midden in de wijk' wonen. Dientengevolge blijven zij wonen in huizen die de voorzieningen missen die eigenlijk voor hun leeftijdscategorie nodig zijn. Daarbij dringt de merkwaardige indruk zich aan de wijkraad op, dat nogal wat ouderen terugschrikken voor het zelf (laten) aanbrengen van voorzieningen waardoor zij nog heel lang in hun eigen omgeving zouden kunnen blijven wonen. Voor menige oudere wijkbewoner zouden de te maken keuzes al anders komen te liggen wanneer in zijn of haar omgeving er een ruimer aanbod zou zijn van woningen die op de behoeften van deze leeftijdscategorie zijn afgestemd. Daarbij gaan de gedachten van de wijkraad uit naar voorzieningen als gelijkvloerse woningen (nul-tredenwoningen), aangepaste badkamer, traplift, arrangementen voor medische zorg of mogelijk ook logeerruimte voor bezoekende kinderen.

De wijkraad is na het verrichte onderzoek van mening, dat de mogelijkheden van de gemeente om in deze situatie verbetering aan te brengen niet onbegrensd zijn, maar wel degelijk aanwezig. Deze mogelijkheden liggen op verschillend vlak. De wijkraad denkt hierbij aan zaken zo verschillend als:

- Het bestemmen van vrijkomende gebouwen voor gebruik als appartementencomplex specifiek voor senioren in de wijk (Kohnstammschool, perceel aan de Rubenslaan?);
- Bepalingen in bestemmingsplannen die bevorderen dat ruime seniorenflats met voldoende zorgmogelijkheden worden ontwikkeld (oudere wijkbewoners schrikken vaak terug voor aankoop van een nieuwe woning en geven de voorkeur aan huur);
- Het pro-actief inbouwen van mogelijkheden voor domotica (al zijn het alleen maar de leidingen), ook in woningen bestemd voor 'algemeen gebruik';

- Voortzetting van pilots voor ouderen, waarbij woningen worden ‘opgeplust’, zoals in de binnenstad en in Lunetten al gebeurt. Ook voor Oost biedt deze aanpak perspectief;
- Strakker en vasthoudender onderhandelen met projectontwikkelaars bij het verlenen van vergunningen en ontheffingen. Om te komen tot de gewenste variëteit in aanbod van seniorenwoningen moet soms aan de kant van de gemeente worden geïnvesteerd in het vasthouden aan eigen prioriteiten. De wijkraad heeft de indruk dat de gemeente soms wat al te snel terrein prijsgeeft op dit gebied, terwijl projectontwikkelaars bij de bestaande vraag naar seniorenwoningen nog steeds wel hun marges kunnen maken;
- De voorwaarden creëren waaronder ook woningbouwverenigingen interesse krijgen in dit segment van de woningmarkt, vooral in het huursegment;
- Het doorlichten door woningbouwcorporaties van hun woningbestand met als doel vast te stellen hoeveel en welke woningen, die in het verleden zijn gelabeld voor senioren, thans door andere categorieën wijkbewoners worden bewoond;
- In aansluiting op het voorgaande, beter toezicht door de gemeente op de daadwerkelijke toewijzing van voor 55+-ers gelabelde woningen aan wijkbewoners uit die categorie;
- Het bieden van faciliteiten aan groepen senioren die zichzelf hebben georganiseerd om te komen tot woongelegenheden die aan hun wensenpakket tegemoet komt. De wijkraad noemt hier de woongroep Surplus als voorbeeld.

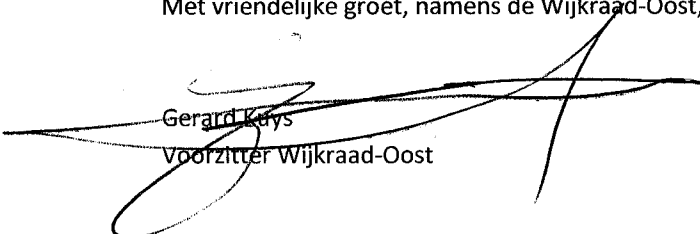
Uiteindelijk zijn het niet deze punten afzonderlijk, die moeten leiden tot een beter huisvestingsklimaat voor senioren in Oost. Waar het op aankomt is, dat de gemeente zich bij haar toewijzings- en vergunningenbeleid ervan bewust is dat beleidsprioriteiten – zoals betere levensloopgeschikte woningen dat zouden moeten zijn – alleen maar kunnen worden gerealiseerd door bij elke afzonderlijke beslissing, bij elk vrijkomend pand, te toetsen aan een reeks van criteria. Op die lijst van criteria zou dan het bevorderen van het levensloopgeschikt inrichten van de vrijkomende ruimte prominent moeten figureren.

Wijkraad-Oost is zich ervan bewust, dat het scheppen van een meer seniorenvriendelijke woningmarkt – zowel in het koop- als in het huursegment – een zaak van langere adem is. Een zaak die niet met een enkele wijkpeiling en een enkel advies kan worden beklonken. Er moet echter een begin worden gemaakt, zodat het thema van meer levensloopgeschikte woningen hoger op de politieke agenda komt te staan. Het zou al helpen wanneer u als regel invoert, dat in de jaarverslaggeving aandacht moet worden besteed aan de huisvesting van senioren, zodat het een structureel aandachtspunt wordt. Het opnemen van meetbare en toetsbare doelstellingen in huisvestingsnota's is op dezelfde wijze een stap in de goede richting

De wijkraad hoopt en verwacht, dat u het belang van dit onderwerp mede onderschrijft en op ons advies reageert met het aanwijzen van mogelijkheden tot concrete actie op dit vlak. Concrete actie waarvan de oprechte bedoeling door het beschikbaar stellen van een budget onderstreept wordt. Daarbij kan worden gedacht aan een projectgroep met daarin burgers, ambtenaren en eventueel ook vertegenwoordigers van de projectontwikkelaars. Die projectgroep zou als opdracht moeten krijgen om voor de korte én de lange termijn oplossingen te noemen die helpen het aanbod van levensloopgeschikte woningen voor senioren te verbeteren.

De wijkraad is graag bereid mede te werken aan een bijeenkomst waarin de betrokken partijen – waaronder natuurlijk in de eerste plaats de senioren in Oost zelf – een aantal concrete actiepunten onder ogen zouden kunnen zien. Zijn die eenmaal vastgesteld, dan zal de wijkraad met zijn definitieve advies komen.

Met vriendelijke groet, namens de Wijkraad-Oost,



Gerard Kuys  
Voorzitter Wijkraad-Oost