



Adviesraad Sociaal Domein Houten

datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Bijlagen
10 mei 2024		23 februari 2024	835822	1

Onderwerp  
Advies herontwikkeling SCC De Grund.

Geachte heer Godschalk, geachte heer Buisman,

Wij ontvingen op 23 februari 2024 van u een advies over de herontwikkeling van SCC De Grund n.a.v. de inloopavond van 8 november 2023. Hartelijk dank voor uw uitgebreide reactie. Alle input die is opgehaald tijdens en na de inloopavond is verwerkt in een vraag- en antwoordnotitie die vervolgens aan omwonenden en belangstellenden is gestuurd. Deze notitie gaat bij deze brief. Alle reacties zijn waar mogelijk verwerkt in de startnotitie. De Startnotitie Herontwikkeling SCC De Grund zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het huidige beleid van de gemeente op het gebied van wonen in verbinding met zorg is weergegeven in de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2021-2030. Hierin is aangegeven dat er een grote vraag is naar levensloopbestendige woningen voor senioren en mensen met een mobiliteitsbeperking. Door levensloopbestendige woningen te bouwen kan er zo veel mogelijk zorg aan huis worden geboden en kunnen mensen zo lang mogelijk thuis en zelfstandig blijven wonen. Nabuurschap en omzien naar elkaar worden door de gemeente gefaciliteerd o.a. door een ontmoetingsruimten en een gevarieerd woningaanbod.

Door een gevarieerd woningaanbod van aantrekkelijke, levensloopbestendige woningen voor senioren te bouwen willen we ook de doorstroming op de woningmarkt in Houten bevorderen.

Een aantal adviezen van uw ASD hebben we vertaald en opgenomen het concept van de startnotitie voor De Grund namelijk:

- Ca. 30 levensloopbestendige woningen.
- 30% sociale huur en 36% betaalbare koop
- Ontmoetingsruimte.

Het besluit om de Grund te herontwikkeling was al opgenomen in de, door de gemeenteraad vastgestelde, Ontwikkelvisie Oude Dorp van 2019. Hierin was woningbouwvoorzien, vooral voor senioren.

U heeft in uw brief een vijftal adviezen gegeven waarbij we graag de volgende reactie geven.

**1. Laat deze unieke locatie in het Oude Dorp een onderdeel zijn van en een vliegwiel vormen voor de ontwikkeling van een nieuwe toekomstbestendige woonzorgstructuur in Houten.**

*Reactie:* Er is een nieuwe Woonzorgvisie in voorbereiding. Op dit moment is ons beleid gebaseerd op het rijksbeleid en de Woonvisie 2022-2030 waarin onze visie op wonen en zorg is beschreven (Ambitie 3). Het rijksbeleid is er opgericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarbij willen we omzien naar elkaar en nabuurschap stimuleren. Dit vertaalt zich op De Grund door 100% levensloopbestendige woningen te bouwen met een aantrekkelijk en gevarieerd woningaanbod. In het gebouw wordt een ontmoetingsruimte opgenomen wat de bewoners vervolgens de mogelijkheid biedt om ook zelf vorm kunnen geven aan dit nabuurschap. Levensloopbestendige woningen maken mogelijk dat zorginstellingen zorg aan huis kunnen aanbieden.

In de Woonzorgvisie, waarin onze visie op wonen en zorg wordt doorontwikkeld en die nu wordt ontwikkeld, zal specifiekere worden ingegaan op de woonzorgopgaven voor de verschillende door het rijk aangewezen aandachtsgroepen waaronder ouderen.

**2. Onderzoek eerst samen met organisaties, instellingen en inwoners hoe hieraan op deze locatie vorm kan worden gegeven.**

*Reactie:* De inloopavond van 8 november jl. heeft een brede inbreng opgeleverd van belangstellende bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden. Daarnaast is er overleg met o.a. Beziel Wonen en Groep Amaliapark. Deze inbreng is zo goed mogelijk verwerkt in de concept startnotitie.

**3. Stel daarbij de behoefte van de mensen met een (zeer) intensieve zorgvraag voorop en integreer daarmee woonvormen voor mensen met een lichtere zorgvraag of (nog) zonder zorgvraag en voorzieningen voor welzijn ondersteuning en zorg in de buurt.**

*Reactie:* De zorg die thuis geleverd wordt, kent een aantal vormen. De lichtere zorg in de vorm van mantelzorg en WMO zorg kan in elk huis gegeven worden waarin gebruikelijke voorzieningen aanwezig zijn. De Grund wordt WMO-proof gemaakt, met onder meer eisen aan de woningen, het wooncomplex en de woonomgeving (bv. nul-treden). Ook het leveren van meer intensieve WLZ zorg thuis, zoals het modulair pakket thuis of volledig pakket thuis, moet in zo'n woning gegeven kunnen worden. Als de zorg niet (meer) thuis geleverd kan worden, omdat bijvoorbeeld 24-uurs zorg nodig is, is doorstroming naar een instelling noodzakelijk. Het college is – zoals de ASD bekend is - voornemens ook 24 uren WLZ zorgplekken te realiseren, conform de Woonvisie. De Grund wordt geen wooncomplex waar de zeer intensieve, 24 uren WLZ zorgvraag voorop staat en geleverd kan worden. Uw advies om hier deze zorg voorop te stellen, nemen wij niet over. Het is de bedoeling om op De Grund huisvesting voor senioren te bieden zodat zij hier een passende woning kunnen vinden en er doorstroming op de woningmarkt komt (zie Ambitie 2 uit de Woonvisie: doorstroming bevorderen). De ontwikkeling op de Grund is eveneens een uitvoering van Ambitie 4 uit de Woonvisie, namelijk de woonbehoefte van ouderen faciliteren. Een belangrijke opdracht van de raad is daarmee het streven naar doorstroming van oudere woningzoekenden. Hiermee doelen we op het stimuleren dat oudere 'empty nesters' verhuizen om zo eengezinswoningen vrij te maken voor nieuwe aspirant-gezinnen. Het is bekend dat ouderen honkvast zijn en een verhuizing vaak lang uitstellen. Dat is onlangs nogmaals bevestigd in een onderzoek onder senioren uit Houten. Daarom willen we op De Grund een gevarieerd woonprogramma bieden van aantrekkelijke, levensloopgeschikte woningen in een woonomgeving die aantrekkelijk is voor senioren. Senioren uit de omgeving worden zo verleid om te verhuizen en zo ontstaat weer doorstroming op de woningmarkt.

Door de woningen levensloopbestendig te bouwen, kunnen zorginstellingen hulp aan huis bieden en kunnen de betreffende bewoners lang zelfstandig blijven wonen. Wij kunnen de VVE waar bewoners lid van moeten worden faciliteren om naast hun praktische taken ook de ontmoeting en nabuurschap op te pakken. De geplande ontmoetingsruimte kan daar een belangrijke rol in spelen.

#### **4. Borg de betaalbaarheid en financiële toegankelijkheid voor mensen met een laag inkomen.**

*Reactie:* In het woonprogramma voor de Grund wordt ingezet op 30% sociale huurwoningen. Deze zullen worden verhuurd door WoonIn. Daarmee zijn ze langdurig beschikbaar voor de sociale huurmarkt. De huur zal op de liberalisatiegrens uitkomen om de gevraagde levensloopbestendige en aantrekkelijke huurwoningen te kunnen bouwen. Lagere huur lijkt hier financieel niet haalbaar. Met verwijzing naar de bijgevoegde vraag- en antwoordnotitie heeft de gemeente Houten in de doelgroepenverordening vastgelegd dat 66% van de woningen betaalbaar moet zijn. Onder het segment betaalbaar vallen sociale huur (prijspeil 2023: € 808.06), middenhuur (max. €1.200) en betaalbare koop (€ 390.000. prijspeil 2024).

#### **5. Bepaal op grond van de uitkomsten van het gezamenlijke onderzoek in goed overleg met betrokkenen de meest doeltreffende en transparante wijze om tot realisatie te komen.**

*Reactie:* Met de inloopavond en gesprekken met omwonenden en andere belanghebbenden hebben wij deze fase van participatie en overleg afgerond.

De volgende stap na het vaststellen van de Startnotitie door de gemeenteraad is het contracteren van een ontwikkelende marktpartij die op basis van de Startnotitie de verdere uitwerking van het plan ter hand neemt. Ook dit ontwikkelproces zal in overleg met betrokken omwonenden, nieuwe bewoners van het gebouw en de ontwikkelaar worden doorlopen.

Uw opmerkingen gaan verder dan alleen De Grund. Wij zullen ze dan ook zeker meenemen bij het opstellen van onze Woonzorgvisie. Omdat we in de afrondende fase van deze visievorming zitten, kunnen we te zijner tijd aangeven hoe uw aanbevelingen in specifieke zin opgenomen worden. We spreken de hoop en verwachting uit dat in het nog te vragen ASD advies over de Woonzorgvisie uw integrale blik op wonen en (intensieve) zorg in Houten centraal staat, gezien vanuit de behoefte van de inwoners van Houten.

Wij willen u nogmaals hartelijk danken voor uw advies. In deze reactie hebben wij aangegeven op welke wijze wij uw aanbevelingen ter harte nemen.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Pim de Moed via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,  
de loco-secretaris, de burgemeester,

A.J. ter Horst

G.P. Isabella

Bijlage(n): - Vraag en antwoord notitie Inloopavond 8 november 2023 Herontwikkeling De Grund.