

## Gildenkwartier Best

Algemene bevindingen:

Men mist een echte visie met oplossingen van de problemen.

*Per hoofdstuk is een oplossingsrichting toegelicht.*

*Het instrumentarium voor gemeenten om direct te kunnen ingrijpen in de woningmarkt is minimaal.*

*In de huidige tijd is het voor velen niet meer wenselijk dat de overheid zich direct met de woonruimteverdeling bemoeit. We praten tegenwoordig over faciliteren, regisseren en monitoren. En niet meer over verdelen, financieren, bepalen.*

Hoofdstuk 3 Lokale bevolkingsprognose

Men heeft twijfels over de realiteitswaarde van de bevolkingsprognoses.

*Bij alle prognoses kunnen vraagtekens geplaatst worden. Ook prognoses van ná 1969 werden niet gehaald en dat zal met deze ook wel zo zijn. Echter we moeten voor de beleidsvisie wel ergens vanuit kunnen gaan en op basis van (voor ons plausibele) uitgangspunten komen we tot deze prognose.*

Hoofdstuk 5 Senioren

Diverse vragen.

De behoefte van 700 woningen t.b.v. senioren komt uit de lucht vallen.

*Deze behoefteberekening komt uit de nota "Senioren wonen in Best". Het gaat om een berekende behoefte voor 55plussers. In de Woonvisie 2008 wordt verder in het hoofdstuk uitgelegd dat dergelijke behoefteberekeningen steeds weer uitgaan van veronderstellingen over ouderen en hun woonwensen die niet altijd in de praktijk uit blijken te komen. Wij constateren dat senioren zich qua woonkeuze grotendeels gedragen als de overige leeftijdsgroepen. Slechts als men alleenstaande wordt of als men beperkingen krijgt is er een andere woningbehoefte. Dit heeft minder met leeftijd te maken als steeds bij behoefteberekeningen wordt aangenomen.*

Er is verwarring over de termen "gelijkvloers", "nultreden" en grondgebonden.

*"Nultreden" en "gelijkvloers" zijn synoniem. De wens om gelijkvloers én grondgebonden te wonen betekent dat men gewoon een bungalow wil. En dan het liefst nog een betaalbare bungalow.*

*De behoefte aan gelijkvloerse woningen is noodzakelijk i.v.m. beperkingen. Dat deze woning ook nog op de begane grond moet liggen kan te maken hebben met de wens voor een tuin. Met de huidige terrassen en balkons kan daar middels kuipplanten aan tegemoet gekomen worden.*

*De wens voor gelijkvloerse, grondgebonden woningen is dan ook meer een woonwens dan een noodzakelijke behoefte.*

Ouderen hebben een andere woonwens.

*Ouderen wonen al ergens en het blijkt uit onderzoek dat de huidige woonomgeving (buren én buurt) voor veel ouderen belangrijker gevonden wordt dan de kamer teveel of de krappe woonkamer. Immers 85% van de senioren in Best geeft niet verhuisgeneigd te zijn. De 15 % die dit wel aangeeft zijn prima doorstroomkandidaten.*

Als oplossing voor seniorenhuisvesting wordt gewezen op het verbouwen van grote eengezinswoningen tot meerdere seniorenappartementen.

*Er zijn in Best niet veel sociale eengezinshuurwoningen die groot genoeg zijn om verbouwd te worden tot b.v. 2 seniorenappartementen. De huidige seniorenappartementen zijn vaak qua vloeroppervlak even groot als de gemiddelde eengezinswoning (exclusief garage en zolder). Wij zien meer in opplussen en/of doorstroming. Oudere sociale huurwoningen zijn bij uitstek geschikt voor starters.*

Het faciliteren van ouderen om te blijven wonen staat haaks op beleid om doorstroming te bevorderen.

*Theoretisch klopt dit. Echter we kiezen ervoor om maximaal tegemoet te komen aan de wensen van bewoners. D.w.z. aanbieden van voldoende alternatieven en faciliteren van zittende bewoners zodat zij*

*die weg willen weg kunnen en zij die niet weg willen kunnen blijven zitten. Wij denken dat alle wensverhuizers (15%) voldoende zijn om ook starters te kunnen helpen.*

We hebben geen beleid voor medioren

*Klopt. Volgens onderzoek zijn er maar weinig echtparen "uit de kinderen" die een verhuiscens hebben. Er zijn wel huishoudens die makkelijk verhuizen (zich niet echt in een buurt of woning settelen) en daarbij kleine stapjes zetten in hun wooncarrière, maar dit gaat meestal om yuppen, dinky's (double income, no kids) en starters. Echter veel meer huishoudens settelen zich in een woning en buurt en willen niet snel weer weg als het inkomen een beetje stijgt of als er huishoudensveranderingen zijn. De overdrachtsbelasting stimuleert dit ook niet; huurders kunnen makkelijker verhuizen.*

Prijsopdrijvend effect dure nieuwbouw; prijsdifferentiatie nieuwbouw

*De woningmarkt heeft de afgelopen jaren gezorgd voor prijsstijgingen in de koopsector. Dit was over de hele linie en in alle gemeenten het geval. Het met korting aanbieden van goedkope grond zou dan geen oplossing geweest zijn. Immers per woning zou dan b.v. 50.000 korting op de grondprijs gegeven moeten worden. Met een bouwtaak van 1250 woningen tussen 2005 en 2010 zou dit dan gaan om een immens bedrag waarvan de eerste kopers alleen kunnen profiteren. De huidige grondkosten leiden ertoe dat we voor starters in de Woonvisie voorstellen vooral veel huurwoningen te realiseren (of vrij te maken). Immers huurwoningen blijven over een langere periode betaalbaar.*

Hoofdstuk 9 Nieuwbouw

Wat zit er in de planning voor senioren/medioren ?

*De gehele nieuwbouwopgave is geschikt voor bewoning door senioren en/of medioren. Voor ouderen met een beperking zijn specifieke zorgwoningen opgenomen.*

Hoofdstuk 10

Het onderscheidt tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens

*Het ministerie hanteert dit onderscheidt omdat vooral de inkomenspositie van belang is. In een éénpersoonshuishouden is er slechts één inkomen. In een twee-of meerpersoonshuishouden zijn er meer inkomens (of is het inkomen hoger). De grens is daarom voor beide huishoudenstypen anders. Dit geldt ook voor pensioengerechtigden en niet-pensioengerechtigden (de andere groep)*

Overigens heeft het Gildenkwartier geen Woonvisie toegezonden gekregen zoals andere bewonersgroepen. Ik was niet bekend met deze groepering en ook van welzijnkant is niet gemeld dat ik hen vergeten was. Onlangs hebben zij een exemplaar via Ivonne van der Linden gekregen. Vandaar deze late reactie.