

Verslag Maatschappelijke Tafel 17 september 2024

Aanwezig: Dennis Ouwehand (De Zellingen), Elise van Esch (ASVZ) , Ronald Jongejan (ASVZ), Aart Saly (Prokino), Kees Drooger (Leger des Heils), Rosalie van Rijn (Havensteder), Andrian Loizides (Havensteder), Caspar Tromp (gemeente) , David Keers (gemeente) , Timo Bank (gemeente)

Afwezig: Liane Fiorini (Enver), Sjaak Immerzeel (De Vijverhof), Peter Bakker (Stichting Welzijn Capelle), Maarten Verhoeve (Antes), Caroline Augustinus (De Zellingen); Dennis Marck (Adviesraad Sociaal Domein); Rachel Wetzels-Bergen (Aafje)

1. Opening, mededelingen

- Regionale Woonzorgvisie (toelichting Caspar)

De Regionale Woonzorgvisie is een visie voor een evenwichtige verdeling voor wonen op maat doelgroepen tussen de verschillende regiogemeenten in de regio Rotterdam. De sVwRr (regio) neemt het stuk op en er wordt nu gewerkt aan een concept startnotitie. De visie staat in de beginfase en beoogt klaar te zijn eind 2025.

De visie volgt de aanbevelingen van de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze verplicht o.a. ook de volgende doelgroepen op te nemen:

- Mensen met lichamelijke, verstandelijke en zintuigelijke beperking
- Mantelzorgers en ontvangers
- Studenten
- Arbeidsmigranten
- Statushouders
- Woonwagenbewoners

Havensteder: Rotterdam is bezig met een Deloitte rapport ten behoeve van de regionale woonzorgvisie.

De onderlinge partijen zijn benieuwd hoe deze nieuwe opgave zich verhoudt ten opzichte van de al bestaande opgaven en of deze gaan over bouwopgaven of huisvestingsopgaven. De gemeente heeft door Companen eerder al een Huisvestingsopgave Wonen op Maat (2022) laten opstellen, die de gemeentelijke behoeften en opgaven in kaart brengt. Nu met de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt deze opgaven meer gestandaardiseerd zodat gemeenten in Nederland dezelfde definities en opgaven gebruiken om tot betere afstemming te komen. Het gaat inderdaad over een huisvestingsopgave, waarbij doelgroepen in al bestaande complexen gehuisvest kunnen worden maar waarbij ook eventueel een extra vraag aan woningen of plekken voor deze mensen aan het licht kan komen. Als onderdeel van deze visie gaat de gemeente ook zelf onderzoeken wat de huisvestingsopgaven zijn binnen de gemeente, om deze daarna te vergelijken met behoefteonderzoeken uit andere regiogemeenten om zo tot een gelijke verdeling te komen. De partijen zijn benieuwd naar de resultaten van het onderzoek wanneer deze gedeeld kunnen worden. Ondertussen wordt doorgewerkt aan de realisatie van de opgaven voor Wonen op maat.

- Subsidies Rijk (toelichting Caspar)

Er is een lijst met subsidies voor Wonen op maat en geclusterde woonvormen. Projecten komen in aanmerking meestal als het project dusdanig gevorderd is dat de bouw gepland is binnen 2 tot 3 jaar. Gezien de toekomstige woonvraag zullen deze subsidies naar verwachting in de toekomst blijven bestaan. Met name op sociale huur en middenhuur zijn er veel subsidies, als ook op geclusterde woonvormen en ouderenwoningen.

De lijst met mogelijke subsidies wordt met het verslag naar de deelnemers meegestuurd.

- Stand van zaken Langer Thuis (toelichting David)

Programma Thuis in Capelle speelt in op de toenemende zorgkloof, vergrijzing en het langer thuis wonen van ouderen. Het gaat over welzijn en wonen. Preventie is erg belangrijk. Het Programma is vastgesteld door de gemeenteraad en wordt uitgewerkt in een uitvoeringsplan. Het uitvoeringsplan zal veel verbinding hebben met Capelle Krimpen verbonden, het strategisch overleg van gemeente en partners. Er komen pilots met Thuisplusflats: samenwerking met Havensteder voor uitwerking. De Vijverhof heeft het "Huis van nu" dat mogelijkheden toont op het vlak van domotica. We lopen met bepaalde acties vooruit op uitvoeringsplan. Er wordt gebruik gemaakt van IZA-(Integraal Zorgakkoord) gelden. Deze zijn complex maar zijn ook een belangrijk onderdeel voor de uitvoering van Langer Thuis. Als het uitvoeringsprogramma klaar is, delen we dat graag.

- Personele wisselingen afdeling Samenleving (toelichting Timo/David)

Over twee weken start een programmamanager Langer Thuis. Zij gaat het Uitvoeringsplan verder uitwerken.

Timo gaat volgend jaar december met pensioen. Per 1 oktober start een nieuwe collega die hij gaat inwerken en die zijn werkzaamheden zal gaan overnemen. Deze collega zal de volgende keer ook aansluiten.

David gaat nieuwe taken op zich nemen. Hij zorgt voor een warme overdracht.

2. *Programma van eisen en wensen*

Caspar licht de stand van zaken toe.

Partijen worden gevraagd om actief deel te nemen aan het opstellen van dit document waarbij we onderscheid maken naar doelgroepen.

Vragen:

- Er zijn meer woon-eisen en -wensen nodig voor wonen op maat doelgroepen die niet ouderen zijn, zoals psychische en psychosociale beperking, verstandelijke beperking en kwetsbare jongeren.
 - o Waaraan moeten deze woningen in pandig aan voldoen?
 - o Welke woonbehoeften hebben deze doelgroepen?
 - o Wat is de ideale omgeving en buitenruimte voor deze doelgroepen?

Wie aan deze tafel weet hier meer over en is beschikbaar om eens af te spreken om meer informatie hierover te delen?

ASVZ en Prokino (over kwetsbare jongeren) stellen zich beschikbaar.

De Zellingen: bij alle groepen is een knelpunt dat de eisen in de loop van de tijd veranderen vanwege somatische beperkingen.

Havensteder: wat zijn de minimale vereisten voor deze doelgroepen? Rosalie loopt er tegenaan dat er meerdere eisen circuleren voor woningen voor deze doelgroepen en dat ook onder verschillende doelgroepen er weer andere behoeften zijn, bijvoorbeeld bij ouderen (vitaal vs. minder vitaal, sociaal vs. welvarender groep). Rotterdam heeft een PvE liggen dat mogelijk interessant is voor de gemeente, Rosalie vraagt het na.

3. *Werkproces wonen op maat incl. scorekaart (2^e concept)*

Timo licht het tweede concept toe. Zie de bijlagen (werkproces en scorekaart).

Het werkproces beschrijft en waarborgt een interne werkwijze.

Het doel is om intern en ambtelijk op één lijn te zitten en alle bestuurders mee te nemen. Dit is een aanvulling op de bestaande werkwijze van de intaketafel en omgevingstafel (omgevingswet). Wat nieuw is: een voorfase waar drie afdelingen bij elkaar zitten. Aan de hand van een scorekaart willen we in kaart brengen hoe wenselijk of passend een initiatief is voor wat betreft de maatschappelijke waarde en impact. Dit vergroot de slagingskans tijdens de initiatieffase.

De fase van participatie staat nog open. Ook zal er nog een beheerconvenant worden vastgesteld. Havensteder heeft contact met afdeling Stadsontwikkeling over participatie, wil graag een nieuwe 'moderne' vorm van participatie. Meer inclusief, en met concrete stukken info ophalen van bewoners. En met een grote groep deelnemers. Om een beter beeld te krijgen over wat er leeft bij gemeenten.

In verband met de Prokino casus, waarbij een project met Beschermd Wonen was geklapt door protest van bewoners, is Havensteder benieuwd hoe we met participatie in eerdere fasen (zoals tijdens de initiatieffase) kunnen meten hoe een buurt denkt over een initiatief en hoe wenselijk het is. Volgens Havensteder moeten we juist met participatie beter waarborgen dat wonen op maat projecten niet sneuvelen.

Timo gaat een overleg inplannen om dit verder te bespreken.

4. *Bevorderen realisatie wonen op maat*

Benen op tafel: hoe kunnen we beter de realisatie van de opgaven van wonen bevorderen en welke rol kunnen de verschillende partners hierbij spelen? Zie de bijgevoegde, korte notitie.

Timo: Hoe kunnen we beter sturen op meer wonen op maat projecten?

Voorbeeld praktijk: ontwikkellocaties als Roer-Barbizon, Centrum, Schollevaar.

Hoe kunnen we meer aansturen op samenwerking met ontwikkelaars?

De Zellingen: de gemeente moet meer de lead nemen en aangeven wat waar gewenst is. Daarna is het zoeken naar aanbieders die aan die opgaven mee willen werken.

David: ook kanslocaties gaan ontdekken en deze mogelijkheden bespreken.

Het Leger des Heils zoekt nog naar visie voor wat we als gemeente willen en welke concrete aantallen we als opgave hebben. Timo antwoordt dat we al de Huisvestingsopgave Wonen op Maat hebben: 2000 ouderen, 80 psychische beperking (waarvan 20 tussenvariant) en 200 verstandelijke beperking. Deze opgaven blijven staan totdat er een nieuwe opgave is voor deze doelgroepen in de regionale woonzorgvisie.

Voor de partners is het wel handig om deze opgave scherper op het netvlies te hebben en waar we als gemeente momenteel behoefte aan hebben.

Havensteder: handig om af te spreken een vertaalslag te maken voor waar is iedereen van en wat willen we precies concreet voor opgaven in woningbouw. Zoekt ook naar wat de opgave is per doelgroep in verschillende prijsklassen (vb: wat is de opgaven onder ouderen voor sociaal?). Intramuraal is Havensteder niet van. Gaat samen met De Zellingen woningen voor ouderen “Volledig Pakket Thuis” ontwikkelen.

Prokino zoekt een nieuwe locatie voor de doelgroep kwetsbare jongeren tot 19 jaar, intramuraal, 24uurs zorg. Heeft nog een verlenging van het huurcontract tot februari 2025 in Schollevaar, en dat loopt af. Er is nog beschikbare ruimte in Rotterdam, maar dat is niet wenselijk. Liever willen ze ook nog een locatie hebben in Capelle. Oproep aan meedenken voor oplossingen.

ASVZ denkt ook aan modulaire oplossingen. ASVZ neemt als voorbeeld tijdelijke oplossingen (15 jaar) in Dordrecht voor bijvoorbeeld “economische daklozen”, waar mensen met urgentie tijdelijk gehuisvest kunnen worden. Prokino noemt ook als voorbeeld “containerwoningen” in Brabant. Havensteder voegt toe dat voor tijdelijke locaties je deze ook kan zetten op grond zonder bestemming wonen, volgens de wet.

5. *Overzicht projecten*

Zie de bijlage

Het overzicht wordt doorgelopen.

Fascinatio: het is de bedoeling dat er Semimuraal wonen wordt gerealiseerd voor psychische beperking. Knelpunt zou nog kunnen zijn dat er een plek nodig is van waaruit de zorginstelling binnen 10 minuten ondersteuning kan leveren. ASVZ zou misschien kunnen helpen omdat ze nog woningen bezitten in de wijk.

Timo stelt voor om het gesprek met de zorginstellingen hierover binnenkort te voeren. Het pand wordt volgend jaar opgeleverd. Timo neemt hiervoor het initiatief.

N.B.: navraag heeft geleerd dat de eerste woningen worden opgeleverd in Q3 2025 en de rest in 2026.

Havensteder voegt toe dat als het niet uitkomt met de doelgroep, de woningen door hen makkelijk regulier verhuurd kunnen worden.

De Vijverhof NEXT is een potentieel mooi initiatief. Mix van ouderen (vitaal en niet vitaal) met (jong)volwassenen. Zoekt ook partners om de businesscase rond te krijgen. Er moet nog wel eerst een gebiedsvisie komen voor het Centrum en die is er volgend jaar.

Capelse Brug: daar is maatschappelijke opvang, maar die locatie moet dringend worden vervangen. Rotterdam heeft een plan voor nieuwe opvang, en dat gaat binnenkort de besluitvorming in. Het project ligt op de grens van Capelle en Rotterdam, waardoor Capelle erbij moet worden betrokken. Er komt een uitbreiding van plekken.

6. *Rondvraag:*

ASWZ: gaat op Riviumboulevard 5 binnenkort starten, in 2025, met Dagbesteding. Ze zijn ook bezig te bekijken of ze het naastgelegen pand kunnen gaan gebruiken. Over Barbizonlaan maken ze nog een afspraak met de gemeente (Timo).