

Adviesraad Sociaal Domein Houten

datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Bijlagen
2 april 2024				

Onderwerp  
advies ontwikkeling Tuibrug 4

Geachte adviesraad,

Wij ontvingen op 9 februari 2024 van u een advies over de ontwikkeling Tuibrug 4 naar aanleiding van onze adviesaanvraag van 29 januari 2024. Wij willen u danken voor uw meer dan snelle reactie en de uitvoerige beschouwing ten aanzien van het voorliggende raadsvoorstel tot wijziging van het bestemmingsplan Weteringhoek. Met dit raadsvoorstel beogen wij de herontwikkeling van de oude Sauna-locatie in dit gebied mogelijk te maken.

Voordat wij op uw adviezen ingaan, willen wij graag de door de raad gestelde kaders over woonzorg-eenheden memoreren en gaan wij in op uw overkoepelende kernvraag.

### **Kaders van de raad**

Ons uitgangspunt is de behoefte van onze inwoners aan woon-zorgplaatsen, zoals vastgelegd in de Woonvisie uit 2021. Daarin wordt uitgebreid aandacht besteed aan de gemeentelijke visie op wonen en zorg. Tevens wordt in grote lijnen uitgewerkt wat de concrete behoefte is aan woonzorg eenheden. Zo wordt bij Ambitie 3 “Invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg” vermeld dat er extra woonvormen nodig zijn voor mensen met een zware zorgvraag die 24 uur per dag zorg nodig hebben; (370 voor ouderen met dementie en/of somatische beperkingen) (pag. 28). Ook wordt gesteld dat de gemeente gaat faciliteren en sturen op 24-uurszorg en dat de verantwoordelijkheid voor het organiseren van intramuraal wonen primair ligt bij de zorgorganisaties en het zorgkantoor (pag. 29). (zie Woonvisie 20121-2030).

Gezien de grote behoefte aan verschillende typen zorg zijn in de fase van de anterieure overeenkomst ten aanzien van voorliggend project verschillende mogelijkheden qua zorg/doelgroepen opgenomen: zorg vanuit de Wet langdurige zorg (verpleeghuiszorg zoals Het Houtens Erf), revalidatiezorg (gefinancierd vanuit de Zorgverzekeringswet) of wellicht nog andere zware zorg die passend is op deze locatie. Dit is de reden dat in deze fase van het project meerdere doelgroepen met verschillende financieringsstromen omschreven zijn. In een volgende fase moet dit

verder uitgewerkt worden i.s.m. een inhoudelijke zorgpartij.

Voor het college is het een meer dan wenselijke ontwikkeling die past bij de behoefte van onze inwoners aan woon-zorg plaatsen, als onderbouwt door Compaenen. Dat belang is voor het college leidend geweest. De opmerking in uw advies dat de ASD zich niet aan de indruk kan onttrekken dat niet wonen en zorg voorop stond, maar het rendement van de vastgoedontwikkeling betreuren wij en wij herkennen ons daar niet in.

### Kernvraag

Naast uw adviezen formuleert u ook een kernvraag, te weten: "Op welke wijze en in welke mate zal de ontwikkeling Tuibrug 4 een positieve, stimulerende en inspirerende bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een duurzame inrichting van wonen en zorg in de Houtense samenleving?"

Met de ontwikkeling Tuibrug 4 worden benodigde woonzorg plekken voor 24-uurs zorg gerealiseerd. Met het aantal van 70-90 plaatsen, wordt voorzien in 20-25% van de totale behoefte aan dit type zorgplekken. Deze ontwikkeling is daarmee een stap in de gewenste richting voor de realisatie van de woonzorg behoefte in Houten. De woon-zorg vraag is uiteraard veel breder en uitgebreider dan op één locatie kan worden gerealiseerd. De stedenbouwkundige schetsen voor CMK zullen op korte termijn ook in grote verband de ruimtelijke neerslag van de woonzorg behoefte inzichtelijk maken. De locatie zien wij als een geschikte mogelijkheid om tot synergie te komen met andere gebruikers van de Weteringhoek, in het bijzonder de bewoners van Het Vertrouwde Dorp. Uit eerder overleg is gebleken dat er zowel vanuit het Vertrouwde Dorp als vanuit de zorgondernemer Tuibrug 4 belangstelling is voor samenwerkingsvormen. De ervaring met het Vertrouwde Dorp heeft geleerd dat de Weteringhoek juist een locatie blijkt te zijn waar de omgeving oog en oor voor elkaar heeft, er genoeg te beleven valt en de bewoonde wereld om de hoek ligt.

Op grond van uw kernvraag zijn wij in nader overleg met de initiatiefnemers getreden en we zijn overeengekomen om de bij het bestemmingsplan behorende anterieure overeenkomst aan te vullen met een addendum waarin nadere afspraken worden opgenomen over het betrekken en verankeren van de Houtense samenleving bij de vervolgfase van het lopende project Tuibrug 4.

Wij hechten er voorts aan om onze reactie op uw brief per uitgebracht advies te formuleren:

#### **Advies 1: Wees transparant en ga open het gesprek met de samenleving aan, schep duidelijkheid.**

*Reactie: Wij vinden transparantie en het open gesprek met de samenleving van groot belang. Conform de Houtense afspraken en wettelijke eisen behorend bij het vaststellen van een bestemmingsplan, is in het voortraject geparticipeerd en ter inzage gelegd. Dat zijn belangrijke waarborgen voor transparantie en duidelijkheid. Ook voor het vervoltraject van bouw en ingebruikname van het beoogde complex is uw advies over transparantie en openheid van belang. De zorgexploitant zal in overleg treden met de zorgverleners in Houten en nadere afspraken maken over de zorg voor bewoners gedurende de gebruiksfase. Afspraken over de te verlenen huisartsenzorg horen daarbij. Inmiddels heeft de gemeente overleg gevoerd met het huisartsenplatform. Daar zijn de onderlinge verantwoordelijkheden besproken en heeft de gemeente toegezegd de huisartsenzorg en overige zorgverleners te blijven faciliteren als het gaat om locaties. We verwachten dat de initiatiefnemer in de volgende fase haar plan met betrekking tot de realisatie verder zal uitwerken en daarbij ook het gesprek zal aangaan met de Houtense samenleving.*

**Advies 2: Maak duidelijk op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling verbonden wordt met de samenleving en de wijk.**

Reactie: De gemeente hecht grote waarde aan sociale cohesie, uiteraard ook in het gebied rond het plangebied. De Tuibrug maakt deel uit van de Weteringhoek waar meerdere voorzieningen zijn gevestigd. Er bestaat op dit moment al een coherente situatie waar organisaties met elkaar in verbinding staan. Door de diversiteit aan voorzieningen is er de gehele dag door sprake van activiteit in het gebied. In het voortraject heeft initiatiefnemer al diverse contact gelegd met deze organisaties. Wij nodigen de toekomstige zorgexploitant in de vorm van gesprekken uit om actief in te spelen op de mogelijkheden en hier een actieve rol in te vervullen. Dat kan zijn met het Vertrouwde Dorp om een vorm van samenwerking te realiseren, bijvoorbeeld voor het gebruik van het medisch centrum waar dit bestemmingsplan een mogelijkheid voor biedt. Ook met de scholen in de omgeving en het zwembad kunnen mooie, sociale samenwerkingsrelaties ontstaan die wij als gemeente zeker zullen stimuleren. In deze wijk zien we al dergelijke acties ontstaan en daarom verwachten wij dat de sociale cohesie in het gebied verder zal groeien, zoals we dat in Houten voorstaan. Een bijzonder voorbeeld is het recente pannenkoeken bakken voor de bewoners van Het Vertrouwde Dorp. De gemeente zal op een later moment de raad informeren over welke stappen op dit gebied zijn gezet.

De verbinding met de gehele Houtense samenleving zal uit een veelheid van patronen bestaan. We denken daarbij aan de mantelzorgers van de toekomstige bewoners die mogelijk in Houten wonen, maar ook aan het toekomstige zorgpersoneel dat mogelijk in Houten zal wonen. In het kader van de nieuwe huisvestingsverordening wordt momenteel nagedacht over het geven van voorrang voor zorgpersoneel. Dat zal ook het mogelijke toekomstig tekort aan zorgpersoneel voor het complex kunnen voorkomen. De ASD zal advies worden gevraagd over de huisvestingsverordening in verband met de mogelijkheden voor het huisvesten van zorgpersoneel.

Daarnaast is te denken aan de vele inwonersinitiatieven die Houten rijk is en waar ook de demente mede-inwoner en zijn mantelzorger een solide plek heeft verworven. Als gemeente zijn wij enorm trots op de krachtige sociale cohesie die onze gemeente tot een zorgzame plek maakt. Het nieuwe zorgcomplex zal in onze warme samenleving zijn eigen plek gaan verwerven, die passend is bij de toekomstige bewoners.

**Advies 3: Zorg dat de ontwikkeling in proces en resultaat verbonden is met de Houtense samenleving en een stimulerende en versterkende bijdrage levert aan de woonzorgstructuur in Houten.**

Reactie: Het initiatief om de bestemming te wijzigen maakt de mogelijkheid om in de bestaande woonzorgvraag te voorzien. De woonzorgstructuur in Houten zal met dit plan een meer dan stevige impuls krijgen. In de Woonvisie is uitgebreid aandacht besteed aan de woonzorgvraag. Deze ontwikkeling past daar naadloos in en zal in de Houtense samenleving een stimulerende en versterkende rol pakken.

Wij zullen stimuleren dat de initiatiefnemer in de volgende fase haar plan met betrekking tot de realisatie verder zal uitwerken en daarbij ook de Houtense samenleving zal betrekken.

De woonzorgvisie die momenteel wordt voorbereid speelt hier natuurlijk een bijzondere rol bij.

Daarin staat de woonzorg vraag centraal. De opdracht is om onze inwoners met een zorgvraag een plek te geven. Dat kan zijn een aangepaste woning, het verlenen van zorg aan huis tot aan WLZ zorg zoals voorzien bij het voorliggende plan.

**Advies 4: Maak duidelijk onder welk regime (integrale bekostiging van wonen en zorg, of gescheiden bekostiging van wonen en zorg) deze ontwikkeling valt en of het zorgkantoor daarmee instemt.**

Reactie: Het initiatief dat voorligt is een planologische aanvraag tot wijziging van de bestemming binnen een bestaand kader. In het beoogde zorgcomplex zal een deel van de kosten de zorg betreffen en een deel van de kosten de huisvesting. De beoogd zorgondernemers heeft aangegeven zich te richten op mensen met een middeninkomen. De gemeente heeft geen instrumenten om hierin sturend op te treden omdat de doelgroepenverordening niet van toepassing is.

*Het beoogde zorgcomplex betreft een voorziening waar WLZ zorg geleverd gaat worden. De beoogde zorgexploitant is verantwoordelijk voor het regelen van bekostiging, dat valt buiten de verantwoordelijkheid en de bevoegdheid van de gemeente. Dit geldt ook voor de instemming van het zorgkantoor. De gemeente kan en wil hier geen rol in spelen.*

**Advies 5: Maak duidelijk en borg dat tenminste 30% van de eenheden toegankelijk en betaalbaar is voor mensen die afhankelijk zijn van sociale huur en tenminste 30% voor mensen met een middeninkomen.**

*Reactie: Het initiatief is een private ontwikkeling op een niet gemeentelijke locatie. De kaders die een gemeente kan en mag opleggen zijn beperkt. De doelgroepenverordening is niet van toepassing omdat het niet een woonfunctie betreft. Het advies van de ASD overstijgt de gemeentelijke bevoegdheid. Uit de gesprekken met initiatiefnemer is duidelijk geworden dat men de focus heeft op mensen met een middeninkomens. De schaal van het beoogde project ondersteunt die insteek.*

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 Jeroen Zwart via telefoonnummer (030) 63 92 611.

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten  
de secretaris, de burgemeester,

A. Oortgiesen

G.P. Isabella

Bijlage(n): -