



Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein

Betreft: Advies Omgevingsprogramma Wonen
Datum: 24 januari 2024
Contact: h.bakker@nieuwegein.nl

Geacht college,

Hierbij ontvangt u het advies van de Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein over het Omgevingsprogramma Wonen.

In het algemeen vinden we het Omgevingsprogramma Wonen een toegankelijk en aantrekkelijk vormgegeven document. Een niet geringe prestatie gezien het omvangrijke onderwerp, waarbij het niet alleen om het woningbestand gaat, maar ook om wat wonen in Nieuwegein aantrekkelijk maakt.

Op verschillende momenten hebben inwoners en betrokken partijen mee kunnen denken over de ontwikkelingen in wonen en de woonwensen in Nieuwegein. Ook enkele leden van de ASD hebben van meet af aan mee kunnen denken. Deze aanpak is zeer gewaardeerd. De onderlinge uitwisseling van gedachten van woningcorporaties, zorgpartijen en inwoners heeft een goed inzicht gebracht in de problematiek, wensen en zicht op oplossingsmogelijkheden.

Bewoners zien graag een mix van jong en oud, ruimte voor ontmoeting, bereikbare voorzieningen, een groene omgeving en een goed onderhouden openbare ruimte. Oudere bewoners missen het verzorgingshuis. Naast betaalbaarheid en doorstroming, zijn zelfstandig langer thuis wonen, bescherming van onze inwoners in de trend van toenemende dementie en de koppeling met de zorgcirkels belangrijke pijlers voor een goede ontwikkeling van het woonprogramma van onze stad. We vragen daarbij extra aandacht voor het afstemmen van het aanbod op de vraag enerzijds en een nadere uitwerking van de mogelijkheden die er wellicht zijn in het transformeren van de bestaande woningvoorraad anderzijds.

We kunnen ons vinden in de beschreven vijf kritische succesfactoren en de inzet op de kwaliteit van de stad, betaalbare woningen en een veilige leefomgeving. We zien meerdere aanknopingspunten in actuele beleidsnotities voor zorg, gezondheid, welzijn en jeugd die medebepalend zouden moeten zijn voor het woonprogramma in Nieuwegein. Een integrale aanpak moet immers voorop staan.

Prioritering

Een belangrijke vraag is wel: hoe wordt er nader inhoud gegeven aan de plannen en welke keuzes er worden gemaakt in de uitvoering? Legt de gemeente prioriteit bij de starters, gezinnen of bij ouderen? En wat wordt de keuze voor de voorzieningen, zoals het openbaar vervoer, fietspaden, parken en wandelpaden? Deze moeten immers meegroeien met de bouw van ruim 5.000 woningen tot 2030.

Uit het woningmarktonderzoek van bureau Companen blijkt duidelijk dat Nieuwegein vooral woningen voor jongeren/starters mist. In het Omgevingsprogramma wordt expliciet gekozen om vooral geschikte woningen voor ouderen te bouwen; alle appartementen die we ontwikkelen zijn voor het overgrote deel geschikt voor 65-plussers en u wilt oudere inwoners verleiden om kleiner te gaan wonen. Wij zien echter geen extra maatregelen om meer (nieuwe) woningen te bouwen of toe te wijzen aan jongeren en starters. Om aan te sluiten op de woonwensen en woningbehoefte van alle inwoners, is onze aanbeveling om meer te doen met de woonwens van starters en jongeren, zodat zij ook in Nieuwegein kunnen (blijven) wonen.

Vergroten betaalbaarheid woningen

De beschreven acties ter bescherming van een betaalbare woningvoorraad en het vergroten van de betaalbaarheid onderschrijven we ten zeerste. Het verstrekken van startersleningen is een goede zaak. Zaken als een aftoppingsgrens en "voldoende grote woningen" vragen om nadere uitleg.

Om wonen voor jongeren haalbaar te maken kan wellicht gekeken worden naar eigentijdse vormen van premiewoningen, waarbij regels zoals eigen bewoning worden vastgelegd om speculatie tegen te gaan. Overigens vinden wij dat de grens voor de invoering van een zelfbewoningsplicht zou moeten worden aangescherpt.

Wij denken dat een verhuisservice met name ouderen over kan halen toch hun (te grote) woning te verlaten. Door hulp bij het verhuizen zelf, heel praktisch met opruimen en dozen, maar ook als gids in de financiële transitie. Tuig een compacte dienst op die doet. De gereedschapskist van de wooncoach moet beter gevuld worden om bewoners te verleiden tot een woonbeweging. Ook naar een verhoging van verhuisprijs zou gekeken kunnen worden. Overleg met banken en instelling van een garantieregeling kan mogelijk extra lucht geven. De wooncoach zou tevens kunnen kijken naar mogelijkheden voor (haast) "budgettaire neutrale" woningruil tussen ouderen die kleiner willen gaan wonen en starters.

Door bij verhuizingen van aangepaste woningen deze bij voorrang toe te wijzen aan lotgenoten (met behoefte aan dezelfde aanpassingen) wordt kapitaalvernietiging voorkomen en worden de kosten voor woningaanpassing lager.

Wij vragen ons af of het wenselijk is de grens voor een minimale oppervlakte te verlagen beneden de bestaande norm 60 m². Voor jongeren een woonruimte hanteren kleiner dan 30m² lijkt ons in tegenspraak met de wens om welzijn en welbevinden in wonen te realiseren. Al zien we de landelijke ontwikkeling dat er steeds kleinere woningen worden gebouwd, dat wil nog niet zeggen dat we daarin helemaal mee moeten gaan. Zijn die vierkante meters te duur, kijk dan of dat probleem anders opgelost kan worden. Waar is die winst wél te behalen?

Zorgcirkels

De lijn die in het verleden is ingezet om zorgcirkels te creëren moeten we vasthouden, het plaatje voor alle wijken compleet maken. Naast de aanwezigheid van voorzieningen dicht bij huis om zelfstandig te kunnen blijven wonen, vragen we daarbij aandacht voor de toegankelijkheid en beschikbaarheid van de voorzieningen, zoals het openbaar vervoer. Een kanttekening die we tevens willen maken is dat ouderen vaak wat afhankelijker zijn van deur tot deur vervoer, waarbij de auto vaak belangrijk is.

Naast de nog nader in te vullen zorgcirkel Rijnhuizen, vragen wij ons af of er nog andere plaatsen zijn waar een zorgcirkel gewenst is. Concreet denken we daarbij bijvoorbeeld aan de Doorslagzone, waar veel appartementen worden gebouwd. Komen daar ook zorgvoorzieningen? Hetzelfde geldt voor de Blokhoeve, waar behalve een supermarkt nog geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid zijn. In deze wijk worden komende jaren bijna 200 nieuwe woningen gebouwd. Mede doordat het gebied is ingeklemd tussen wegen, is het voor huidige en toekomstige bewoners (die minder mobiel zijn) wellicht wenselijk dat ook hier een uitbreiding komt van voorzieningen. Een zorgcirkel in de Blokhoeve kwam ook naar voren in de vragenlijst onder meer dan 1000 inwoners die als input dient voor het omgevingsprogramma.

Mogelijkerwijs zou Nieuwegein haar sociale kaart overzichtelijker kunnen maken door sterker in te zetten op een zeer beperkt aantal zorgaanbieders per wooncirkel. Ons inziens betekent dit dat het marktdenken minder zwaar moet worden aangezet.

Ten aanzien van de ontmoetingsruimten, zijn we verheugd over de computerhulp die op alle buurtpleinen wordt geboden en over de bibliotheek-onderdelen die er te vinden zijn. Bij de ontmoetingsruimten, zoals bijvoorbeeld bij De Meander, stellen wij voor om praktische zaken toe te voegen, zoals wasmachines bij een koffiehoeck, een ontmoetingsplek, mogelijk met buurthuisfunctie, en vooral speelruimte voor kinderen.

Samen leven met elkaar

In de ontwikkeling van inclusiebeleid van de stad zijn al vele goede stappen genomen. In het Omgevingsprogramma Wonen zouden we graag zien dat hiervoor concrete afspraken worden opgenomen aan de *voorkant* bij de bouwprojecten. In een wijkshow werd recentelijk nog geconstateerd dat ook bij nieuwbouw projecten enkele fysieke zaken over het hoofd waren gezien die voorkomen hadden kunnen worden als er vooraf overleg over was gevoerd. Achteraf herstellen werkt altijd kostenverhogend.

Ten behoeve van de sociale veiligheid en welbevinden is daarnaast blijvende aandacht nodig voor doorgangen, poortjes, vlotte bereikbaarheid van voorzieningen, goede parkeervoorzieningen en betere verbindingen over het water.

Een aanbeveling is om in de aanbesteding van bouwprojecten op te nemen dat aannemers garanties opnemen voor de eindcontrole vóór oplevering, op de uitvoering van voorgeschreven maatregelen.

De aangekondigde uitbreiding van de verzorgd wonen complexen juichen we toe maar moet worden geconcretiseerd. De voorgenomen clustering van zorg kan ook in de door ons aanbevolen nieuwe woonvormen een prima instrument worden om vitale ouderen door samen leven en ontmoeting langer uit de complexere en duurdere ouderenzorg te houden.

In de samenwerkingsagenda 'Thuis in de wijk' worden draaglast en draagkracht in een community aanpak goed geborgd. We verwijzen naar de aanwijzing in het beleidsplan Jeugd over de gewenste uitbreiding van de inzet van de "community coaches".

Veranderend landschap

We missen in het omgevingsprogramma een paragraaf over de fysieke veiligheid voor het wonen in onze stad. Waar kunnen we wel bouwen, waar misschien beter niet met het oog op noodzakelijke dijkverzwaringen of wateropslag in de toekomst? In een veranderend landschap onder invloed van klimatologische omstandigheden lijkt het goed om hier aan te geven waar Nieuwegein staat. Doorsneden met diverse waterwegen ligt de vraag voor de hand of we ook op langere termijn rekening moeten houden met noodzakelijke maatregelen om water vast te kunnen houden of af te kunnen voeren. Het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden zal hier ongetwijfeld een visie over ontwikkeld hebben. Ook wanneer de omstandigheden geen reden tot zorg geven, is dat voor inwoners prettig om te weten.

Consistent beleid, nog steeds geldende problemen

Zoals we in eerdere beleidsadviezen al zagen is er nog steeds een grote mate van ongelijkheid van partijen met diverse bestuurskracht, andere relaties en wisselende invloed in zeggenschap. Welke afspraken kunnen de krachten beter in balans brengen? Steeds weer veranderende maatregelen van de landelijke overheid maken het noodzakelijk om meer onze eigen regie te voeren en gebruik maken van formele bestuurskracht, zodat we consistent beleid kunnen borgen.

Samenvattend pleiten wij in dit advies voor meer aandacht voor betaalbare woningen. Niet alleen te kiezen voor kleinere woningen voor ouderen, maar zeker ook aandacht voor jongeren en starters, met de bijbehorende voorzieningen zowel materieel als qua zorg met o.a. zorgcirkels.

Om de uitvoering te bewaken, pleiten wij er voor actiepunten van enkele jaren terug naast een nieuw actuele lijst te leggen en daar concrete afspraken ter verbetering aan te koppelen. Hebben we de toen gestelde doelen bereikt, waar moeten we ze bijstellen? Dat we daarbij dan echte keuzes zullen moeten maken, omdat simpelweg niet alles tegelijkertijd kan, begrijpen wij. Communiceer die keuzes helder en eenduidig.

Wij hopen dat het Omgevingsprogramma Wonen bij zal dragen aan vitale wijken en een passend woningaanbod in Nieuwegein, zowel voor de huidige als de toekomstige inwoners. De Adviesraad blijft daarover graag met u in gesprek. Uw reactie zien we graag tegemoet.

Werkgroep Wonen en toegankelijkheid: Jan Smulders, Vincent Beringen, Leny Smit en Ruud Cuhfus.

Vastgesteld door de Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein 18 januari 2024

Bijlage: kansen voor toekomstbestendig wonen in Nieuwegein

Bijlage: kansen voor toekomstbestendig wonen in Nieuwegein

Kan Nieuwegein voorzien in de toegenomen vraag naar kleine en betaalbare woningen? De gemeente hoopt op meer doorstroming, maar gaat dat werken? Hoe effectief is het bijbouwen in het duurdere segment zolang de grote vraag naar meer betaalbare middenhuur en middenkoop fors achter blijft op het aanbod. Het onderzoek WoON2021 bevestigt dat juist hier de vraag ligt. Inwoners lijken steeds vaker vervreemd te reageren op prijsontwikkelingen in aangeboden nieuwbouw. Dat is zorgelijk.

Een scherpere definiëring van "middenhuur" en "middenkoop" kan helpen het inzicht te verbeteren. De nu gehanteerde lat van "middenhuur" ligt nogal hoog. Betaalbare nieuwbouw in het middenkoop segment wordt gemist. Verdere acties voor de vergroting van de betaalbaarheid onderschrijven we. Met name in een sterker grondbeleid lijken mogelijkheden aanwezig om te bouwen wat we nodig hebben.

In onze aanbevelingen voor nieuwe woonvormen zien we mogelijkheden om de betaalbaarheid te vergroten, mede door energie-en onderhoudskosten te verlagen. Daarnaast merken we op dat woonclusters wellicht het voordeel bieden dat extra voorzieningen in woningen voor ouderen centraal en daarmee goedkoper kunnen worden aangelegd.

De Adviesraad Sociaal Domein ziet mogelijkheden het geconstateerde woningtekort in Nieuwegein deels op te vangen als er met de bestaande woningvoorraad anders wordt omgegaan. De vraag die we daarbij stellen is, hoe kunnen we gesignaleerde knelpunten als m2, financiering, begeleiding, met concrete maatregelen ombouwen naar mogelijkheden?

Doorstroming blokkeert

In de bevolkingssamenstelling blijkt dat de groep 45 tot 65 jaar is afgenomen. Het lijkt er op dat deze inwoners die stad hebben verlaten omdat het woningaanbod niet aansluit op hun vraag. Het zou er op kunnen wijzen dat het aanbod van woningen uit balans is, wellicht deels omdat het bestaande maar verborgen aanbod geblokkeerd wordt. Nieuwbouw lijkt qua type woningen te voorzien maar het aanbod in prijs laat een disbalans zien.

Een deel van de woningbezitters die "scheefwonen" (en dus zouden kunnen verhuizen naar een duurdere woning), komt alleen in beweging door fors overbiedende Utrechters die in hun stad geen opties meer hebben en die hier onze eigen inwoners en vooral de jeugd, wellicht tijdelijk, verdringen.

De WOZ waarde van 70% van de koopwoningen tot 355.000 is weliswaar naar huidige begrippen "laag" maar als die woningen niet beschikbaar komen voor starters en jongere woningzoekenden uit sectoren als het MKB, zorg en onderwijs –waar we ernstig behoefte hebben aan meer mensen- dan hebben we daar niet zoveel aan. Het blokkeert tegelijkertijd de doorstroming van oudere inwoners naar een volgende stap.

Ouderen wonen niet alleen door veranderend overheidsbeleid langer op zichzelf. Gebrek aan alternatieven versterkt dat. Door meer regie in wonen en het voeren van een actiever grondbeleid kan de gemeente bijdragen aan een oplossing.

We zien bovendien kansen in die volgende stap met kleinere grondgebonden woningen, terraswoningen en tweekamerappartementen in geclusterde vorm, gecombineerd met eenvoudige zorgvoorzieningen en gemeenschappelijke ruimten waar men samen leeft in ontmoeting en zorg voor elkaar.

Binnenstedelijke verdichting, benutting van de bestaande woningvoorraad

Enerzijds gaat onze aandacht uit naar het afstemmen van het aanbod op de vraag, anderzijds zijn er wellicht mogelijkheden in de bestaande ("slapende") woningvoorraad en een gedeeltelijke transformatie daarvan. De Rijks Bouwmeester heeft eerder in interviews aangegeven kansen te zien in vormen van binnenstedelijke verdichting. Ook diverse onderzoeken als gepresenteerd in de landelijke media bevestigen dat.

Door een beperking in het aantal beschikbare vierkante meters bouwen we veelal in de hoogte. Daarbij moeten we er voor waken niet op termijn te bouwen voor leegstand of vereenzaming in de hoogte, doordat aanbod niet meer aansluit op de vraag. Empty nesters met 150-250 m² willen niet naar 45 m², maar naar 80-100 m² met een tuintje of terras. Ze willen geen verviervoudiging van hun maandlasten maar ze zijn best bereid budgettair neutraal over te steken naar een kleinere woning. Ze willen de overwaarde op hun inmiddels te grote koophuis waar ze vaak jaren lang veel voor hebben opgegeven, niet zien verdampen.

Een inventarisatie van het aantal beschikbare grondgebonden woningen die nu worden bezet door ouderen –inmiddels vaak zonder kinderen in huis- waarvoor geen betaalbaar alternatief voorhanden is, brengt wellicht het inzicht dat er voor onze jongeren eigenlijk wel degelijk voldoende –maar beperkt zichtbare- woningvoorraad aanwezig is. Het is alleen de vraag hoe we die beschikbaar kunnen krijgen. Onze jongeren, die we moeten behouden voor onze stad, voor het werk en de zorg nu en in de toekomst, en ook als de mantelzorgers van de toekomst.

Er is een nieuwe woonvorm nodig die maakt dat mensen aan ongeveer gelijkblijvende kosten in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, waar zij vaak een netwerk ontwikkeld hebben dat langer gezond thuis wonen in de eigen wijk met het eigen netwerk mogelijk maakt, en dan deels voorkomt dat men te vroeg naar duurdere zorgwoningen- en voorzieningen moet doorstromen.

In woongemeenschappen binnen de zorgcirkels, met geclusterde woningen die bieden wat men vraagt, zien we nieuwe mogelijkheden. Kleinere grondgebonden woningen met een tuintje, daarop een woonlaag met een ruim terras en een tweekamerappartement daarboven stelt oudere huiseigenaren in staat, zoals vaak gewenst, binnen de wijk te downsizen, hun woning budgettair neutraal in te ruilen en biedt jonge mensen in die clusters en daarbuiten de daarmee vrijkomende betaalbare starterswoningen. We bieden inwoners die we nodig hebben in de zorg, bij de politie of in het onderwijs, de gezochte woonplek en we behouden ze voor de stad.

Bijkomend voordeel is dat geclusterde woningen inzetbaar zijn voor alle categorieën woningzoekenden, waarmee het risico van bouwen voor leegstand wordt opgevangen.

Voeg aan deze woonclusters enkele gemeenschappelijke voorzieningen toe als koken en sport, die mogelijkheden bieden elkaar in ontmoeting te ondersteunen en lichte vormen van zorg te verlenen/ontvangen. In die mix zien we kansen voor wederzijdse

ondersteuning in lichte mantelzorg en kinderopvang. Op termijn werkt dit kostenverlagend.

Betaalbaar wonen in de toekomst

In de doelstelling van het omgevingsprogramma wordt aangegeven dat wonen voor iedereen betaalbaar en beschikbaar moet zijn. In geclusterde woningen zien we nieuwe kansen.

Met zonnepanelen overdekte centrale parkeervoorzieningen helpen verduurzaming en werken kostenverlagend voor de inwoners. Ook verplichte onderkeldering voor parkeren, in meerdere steden in Europa met succes toegepast, is een serieuze optie. De ouderen willen immers hun mobiliteit niet opgeven, hebben behoefte aan sociale veiligheid, de parkeernorm moet ruim genoeg worden gesteld. De ondersteuning in lichte zorg die de bewoners in deze clusters op enig moment nodig hebben, kunnen binnen de clusters centraal goedkoper worden geregeld. Alles in lijn met de terecht aanbevolen uitbreiding van de zorgcirkels.

Onderzocht zou kunnen worden of er in de zorgcirkels in de wijken delen zijn waar sterk verouderde huizenblokken door renovatie of sloop en herbouw op een dergelijke manier kunnen worden getransformeerd. Op de plaats van één woning herbouwen we er drie op elkaar, elk van een andere type, met veel mogelijkheden voor bewoning. Door de verdichting levert het een verdrievoudiging van het aantal beschikbare woningen op, beter aansluitend op de vraag. Ook scholen of andere centrale voorzieningen die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen en die plaats moeten maken bieden die ruimte. Daarmee maken we ook een slag in verduurzaming. Mogelijk biedt ook de ruimte waar nu het Antoniusziekenhuis staat in de toekomst deels nieuwe kansen. De Henkel locatie lijkt een goede plek om een centrale voorziening voor jongeren te realiseren, mogelijk in combinatie met een evenementen terrein maar ook hier liggen mogelijkheden voor een nieuwe zorgcirkel en geclusterd wonen met zorg in ontmoeting, dicht bij OV en centrale voorzieningen.