

Nieuwegein



2024-044 Bijlage 4

Contactpersoon Christel van Wijk

Telefoon (06) 214 16 749

E-mail c.vanwijk@nieuwegein.nl

Datum 13 februari 2024

Uw kenmerk

Kenmerk

Zaaknummer

Berichtnummer

Onderwerp Reactie advies
Omgevingsprogramma
wonen

Geachte leden van de Adviesraad Sociaal Domein,

Hartelijk dank voor uw uitgebreide advies op het omgevingsprogramma wonen.

We zijn verheugd te lezen dat u zich in grote lijnen kan vinden in de inhoud van het programma. En dat u de aanpak om er te komen waardeert. Uw aanscherpingen en vragen zijn helpend voor het definitief maken én de uitvoering van het programma.

We geven hieronder per paragraaf in uw advies onze reactie.

Algemeen

Participatie

Wonen is een actueel en belangrijk thema. Fijn en prettig wonen is immers een eerste levensbehoefte van iedereen. We zijn ons ervan bewust dat we met opgaven die er liggen, we als gemeente onze samenwerkingspartners hard nodig hebben. Mede daarom vonden wij het van groot belang om een uitgebreid participatietraject te doorlopen. De respons en de betrokkenheid van diverse inwoners en partijen vonden wij in dit hele traject erg waardevol. Fijn om van u terug te horen dat u deze aanpak waardeert.

Prioritering

U vraagt hoe er inhoud wordt gegeven aan de plannen en hoe er integrale keuzes worden gemaakt in de ontwikkeling van woningen en het meegroeien van voorzieningen. We verwijzen hiervoor naar het onderzoek 'groei van de stad'. In het omgevingsprogramma noemen we de vijf kritische succesfactoren voor een gebalanceerde groei van Nieuwegein. Verder biedt het omgevingsprogramma wonen richtlijnen waaraan moet worden voldaan.

Daarnaast vraagt u bij welke groep de gemeente prioriteit legt. Starters én senioren zijn speerpunten in het omgevingsprogramma. We zetten diverse acties in om starters woonmogelijkheden te bieden. Doorstroming van ouderen naar kleinere

woningen zorgt voor verhuisketens: zo komen deze woningen beschikbaar voor starters en doorstromers. Dit vinden we van belang voor de vitaliteit van onze stad. Met inzet op twee derde betaalbaar bij nieuwbouw willen we meer aanbod voor starters creëren. Daarnaast continueren we de starterslening.

Vergroten betaalbaarheid woningen

U noemt dat zaken als aftoppingsgrens en 'voldoende grote woningen' om uitleg vragen. Wij gaan dit verder uitwerken bij de uitvoering van het omgevingsprogramma. Daarnaast vindt u dat de grens voor een zelfbewoningsplicht mag worden aangescherpt. We willen aansluiten bij de wet Opkoopbescherming met de grens van vier jaar.

U denkt dat een verhuisservice kan helpen om inwoners te stimuleren bij het vinden van een passende woning. Wij ondersteunen dit. Er is een samenwerking tussen de wooncoaches en de Algemene Hulpdienst Nieuwegein. We voegen deze aanvulling op de uitvoering toe aan de uitvoeringsagenda bij actie 1.19 'we evalueren en continueren de verhuispremie'. Verder is er al een beperkte huursprong bij sociale huurwoningen.

U vraagt zich af of het wenselijk is om af te wijken naar 30m² minimale grootte van een woning bij jongeren (in plaats van de eis 50m²). De landelijke betaalbaarheidsgrens is €390.000,-. Dit is voor starters niet bereikbaar. Daarom willen we flexibeler om kunnen gaan met de minimale oppervlakte van 50m². We denken dat dit noodzakelijk is. Veel starters zijn blij met een woning van <30m². Dit is nadrukkelijk bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens in een specifieke levensfase. We willen deze groep graag aantrekken en behouden voor onze stad. Ook willen we graag dat ze mogelijkheden hebben voor de rest van hun wooncarrière waardoor ze weer kunnen doorstromen naar een passende woning als hun levensfase verandert. We geven wel de voorkeur aan minimaal 50m². Andere acties rondom betaalbaarheid uit het programma zijn het bouwen van circa 200 betaalbare koopwoningen tussen €210.000 en €260.000 en het toevoegen van minimaal 150 betaalbare kleine woningen.

Zorgcirkels

Goed om te lezen dat u positief bent over de zorgcirkels. U vraagt aandacht voor de auto omdat ouderen hier vaak van afhankelijk zijn van deur tot deur vervoer. Tegelijkertijd willen we een duurzame en toegankelijke stad zijn. Er zijn vele vormen van vervoer. Wij vinden dit ook belangrijk en ondersteunen daarom initiatieven zoals de Regiotaxi en ANWB AutoMaatje.

U vraagt zich af of er nog andere plaatsen zijn waar een zorgcirkel gewenst is. Wij gaan een locatiescan doen om te kijken waar kansen liggen. Voor Blokhoeve begrijpen we de wens voor een zorgcirkel. We nemen dit mee in de locatiescan.

U noemt dat we sterker kunnen inzetten op een beperkt aantal zorgaanbieders per wooncirkel. We kijken hiernaar bij de Verzorgd Wonen complexen om met voorkeursaanbieders te werken, voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) en Zorgverzekeringswet (Zvw).

U geeft een praktische suggestie over het toevoegen van zaken zoals wasmachines bij ontmoetingsruimten zoals Meanderpark. U heeft dit ook genoemd in het eerdere advies over gemengd wonen Meanderpark (september 2023), waar wij dit oppakken.

Samen leven met elkaar

U oppert dat er concrete afspraken kunnen worden opgenomen in het omgevingsprogramma om bij de bouw van woningen al in de voorbereiding maatregelen te nemen om fysieke toegankelijkheid te verbeteren. We hebben hier aandacht voor bij de community aanpak, Betere Buurten en in de Wmo-proof richtlijn.

Veranderend landschap

U mist in het omgevingsprogramma een paragraaf over de fysieke veiligheid – met veranderde klimatologische omstandigheden - voor het wonen in onze stad. Dit vinden we uiteraard erg belangrijk. Wij noemen in het omgevingsprogramma dat we bouwen op groene, duurzame wijze en klimaatadaptief. De uitwerking hiervan kunt u vinden in het omgevingsprogramma [klimaatadaptatie](#).

Consistent beleid, nog steeds geldende problemen

U noemt enkele suggesties om de uitvoering te bewaken. Hartelijk dank daarvoor. We gebruiken de jaarlijkse Nieuwegeinse dag van het wonen om samen met stakeholders de uitvoeringsagenda te bespreken en te concretiseren.

Bijlage

Woonclusters

U merkt op dat woonclusters het voordeel bieden dat extra voorzieningen in woningen voor ouderen centraal en goedkoper kunnen worden aangelegd. Wij onderschrijven dit. In het omgevingsprogramma staat dat we voor clustering van zorg gaan en voorkeursaanbieders van zorgpartijen per complex of gebied verkennen. We stimuleren dit in gesprekken met woningcorporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen. Daarnaast faciliteren we lokale woonzorginitiatieven zoals Huis Mandala.

Bladnummer 4/4

Kenmerk

Onderwerp Omgevingsprogramma wonen

Wij danken u nogmaals voor uw constructieve advies. Bijgaand treft u het omgevingsprogramma wonen Nieuwegein, zoals wij dat aan de raad voorstellen ter besluitvorming op 18 april 2024.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

Marijke van Beukering-Huijbregts
Burgemeester

Ellie Liebregts,
secretaris

Bijlagen Omgevingsprogramma wonen Nieuwegein 2024-2040

Kopie aan -