

Reactie op gebiedsvisie CMK

Bijlage / achtergronddocument bij de nieuwsbrief voor raads- en commissieleden



Belangengroep Senior Wonen

6-5-2025

Inhoudsopgave

Algemeen.....	3
Relatie met de Woonzorgvisie	4
Toetsing aan ontwikkelprincipes CMK.....	5
Reactie op het gebieds-ontwikkelingsplan CMK, per paragraaf	8
Opgaven en ambities	8
Wonen in Houten.....	8
Waarom een gebiedsvisie?.....	9
Vier ontwikkelprincipes	9
Ontwikkelpincipe 3. Bouwen voor de juiste doelgroep, dorps, toekomstbestendig	10
Ontwikkelpincipe 4. Dorp in balans - voorzieningen ‘groeien’ mee	12
Uitwerking per deelgebied	12
CENTRUM	13
MOLENZOOM.....	14
KOPPELING.....	15
Haalbaarheid en uitvoering	15
Bijlage 1 Terugkoppeling op de 5 ambities van Senior Wonen	19
Bijlage 2 Definities Woonvormen voor senioren.....	20
Bijlage 3 Bevolkingsprognose Houten en kerndataset CBS (eind 2024).....	22
Bijlage 4 Reactie op Woonzorgvisie (versie 24-2-2025)	24

Algemeen

De gebiedsvisie CMK geeft een goede aanzet over hoe het gebied Centrum, Molenzoom, Koppeling kan worden herontwikkeld. Daarbij worden 4 ontwikkelprincipes gehanteerd. We lezen op pagina 5:

- 1) **Ten eerste** het bouwen voor de juiste doelgroepen, en dat ook nog eens op een dorpse en toekomstbestendige wijze. Maar liefst twee derde van de nieuwe woningen is betaalbaar. Dit betekent voldoende ruimte voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Een aanzienlijk deel wordt gerealiseerd in de vorm van appartementen voor met name ouderen en starters. Vooral het inspelen op de woonbehoeften van ouderen – gelijkvloers, zorggeschikt, nabij voorzieningen – helpt om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en zo startende huishoudens toegang te geven tot vrijkomende eengezinswoningen.
- 2) **Ten tweede** geldt een stevig groenblauw fundament als basis. Met een sterk raamwerk van parken, waterpartijen en groenstructuren creëren we de juiste condities om de verdichting met circa 2.000 woningen mogelijk te maken en de kwaliteit van de algehele leefomgeving te verbeteren.
- 3) **Ten derde** de verduurzaming van het mobiliteitssysteem. De robuuste verkeersstructuur – waarin fietsen en lopen al een belangrijke rol vervullen – wordt verder uitgebouwd om van Houten een zogenaamd ‘10-minutendorp’ te maken. Essentiële voorzieningen als het station, huisartspraktijken en winkels zijn straks voor iedereen binnen loop- of fietsafstand bereikbaar.
- 4) **Ten vierde** het voorzieningenaanbod. Om te zorgen dat verdichting leidt tot aangename en gebalanceerde leefomgevingen, dient het aantal voorzieningen ‘mee te groeien’. Dat geldt niet alleen voor winkels, sport, cultuur en zorg, maar evengoed voor bedrijvigheid en werklocaties.

Vanuit het perspectief van Senior Wonen hebben wij de gebiedsvisie CMK gelezen, waarbij we met name geanalyseerd hebben of er voor de juiste doelgroepen gebouwd gaat worden (1^e principe), of voor senioren de juiste mobiliteit gefaciliteerd kan gaan worden (3^e principe), en of het voorzieningenaanbod voor senioren voldoende aanwezig is (4^e principe).

Op 26 sept 2024 hebben wij, als een van de betrokken partijen, een bijeenkomst gehad met de projectgroep CMK waarin de deelnemende partijen is gevraagd 5 speerpuntambities te benoemen die vanuit hun perspectief belangrijk worden geacht. Vanuit Senior Wonen hebben wij daar invulling aan gegeven. Op 7 november is in een 2^e bijeenkomst door de projectgroep hierop terugkoppeling gegeven, door middel van 2 slides (zie **bijlage 1**). Aangeven is dat, door de groen gemarkeerde nummering van deze 5 ambities, aan al deze 5 ambities invulling zal worden gegeven.

Vanuit de 5 akkoord verklaarde ambities reageren wij derhalve in deze notitie op de gebiedsvisie CMK.

Relatie met de Woonzorgvisie

Het afgelopen jaar is tevens door de gemeente Houten gewerkt aan de totstandkoming van de Woonzorgvisie. Deze beschrijft de visie op wonen en zorg voor kwetsbare groepen, waaronder ouderen, en beschrijft daarmee de behoefte/vraagzijde aan wonen en zorg voor ouderen. De gebiedsvisie CMK is een van de eerste plannen die ingaan op de aanbodzijde van wat gebouwd gaat worden in Houten, en die invulling moet geven aan de vraag. Eerder hebben wij aangegeven dat het van belang is dat, bij besluitvorming in de raad, eerst de vraag/behoefte wordt vastgesteld zodat op basis daarvan dan ook de plannen m.b.t. de aanbodzijde beoordeeld kunnen worden (conform het 1^e ontwikkel principe).

Via de Adviesraad Sociaal Domein hebben wij kennisgenomen van het finale concept van de Woonzorgvisie (versie 24-2-2025), dat ter advies aan de Adviesraad Sociaal Domein is aangeboden. Daardoor zijn wij in de gelegenheid om ook op de gebiedsvisie CMK te reageren vanuit het perspectief van de Woonzorgvisie (vooruitlopend op agendering en vaststelling). Die reactie is inbegrepen in deze notitie.

Ofschoon het college van B&W in zijn antwoord van 29 april 2025 op het advies van de adviesraad sociaal domein over de Woonzorgvisie het argument onderschrijft dat een vastgestelde Woonzorgvisie nodig is als een kaderstellende visie voor (de uitvoering van) de gebiedsvisies, begrijpen wij dat dit in de praktijk helaas niet gebeurt: vaststelling van het gebiedsvisie CMK staat voor mei 2025 geagendeerd in de raad, en de Woonzorgvisie op zijn vroegst voor juni 2025. Deze volgorde vinden we niet verstandig en niet juist.

Definities

In een eerdere reactie op het concept Woonzorgvisie hebben wij aangegeven te hechten aan een goede definitie voor wat te kwalificeren valt als levensloopbestendig wonen voor senioren (65+)

Wij hebben geadviseerd om de definities van wat we verstaan onder de diverse woonvormen, scherp, volledig en eenduidig te formuleren, zodat consistentie ontstaat tussen de Woonzorgvisie en toekomstige bouwactiviteiten in Houten. Daarmee creëren we toetsingscriteria die gehanteerd kunnen worden in het gehele proces en besluitvorming (van planvorming t/m realisatie) rondom gebiedsontwikkeling en verdere bouwplannen in Houten (CMK en Houten Oost).

Wij stellen vast:

- De in de gebiedsvisie CMK en Woonzorgvisie gehanteerde definities stemmen niet met elkaar overeen. De kaartjes evenmin.
- In de definities in bijlage 2, blz. 38 en bijlage 4, blz.60 van de Woonzorgvisie ontbreekt de definitie van ‘nabijheid’: er staan geen afstanden vermeld.

Wij stellen voor:

- 1) De in bijlage 4 van de Woonzorgvisie (versie 24-2-2025) geformuleerde definities van nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen als leidend voor de gebiedsvisie CMK en Houten Oost vast te stellen (Zie **bijlage 2** van deze notitie),
- 2) Daaraan tevens de definitie van ‘nabijheid’ toe te voegen, zoals beschreven op pagina 6 van de Woonzorgvisie:
 - *Voor **zorgwoningen** zoeken we bij voorkeur locaties dichtbij bestaande winkels en (medische) voorzieningen. We willen dat de loopafstand maximaal **200 meter** is.*

- Ook **geclusterde woningen** willen we in de nabijheid van winkels en (medische) voorzieningen bouwen, met een maximale loopafstand van **600 meter**.
 - Voor **nultredenwoningen** zijn de **afstanden minder belangrijk**. Deze woningen willen we realiseren in de bouwplannen waar appartementen (met lift) goed passen.
- 3) De afstandsbeperking voor nultredenwoningen, zoals hierboven beschreven, aan te passen conform pagina 26 van de Woonzorgvisie, zodat voor ouderen met een mobiliteitsbeperking er een maximale afstand geldt tot centra van winkels en voorzieningen van **400 à 500 meter** hemelsbreed.

Toetsing aan ontwikkelprincipes CMK

Het verheugt ons vast te stellen dat het eerste ontwikkelprincipe van de gebiedsvisie CMK “*het bouwen voor de juiste doelgroepen*” overeenkomt met de 5^e ambitie zoals wij in najaar 2024 aangaven: “*De omvang van de realisatie in 2030 en 2040 is aantoonbaar in lijn met de grootte van de betreffende subdoelgroepen (type zorg, en financiële situatie) op dat moment*”.

Desondanks hebben wij nog niet kunnen vaststellen of dit ook zo is ingevuld. Op basis van een eigen analyse met gebruikmaking van informatie uit het document Bevolkingsprognoses Houten, maart 2024 (**bijlage 3**) hebben wij de demografische ontwikkeling van Houten vergeleken met wat in de Woonzorgvisie is aangegeven en wat in de gebiedsvisie CMK is opgeschreven. Hieruit komt een globaal beeld naar voren, zoals weergegeven in tabel 1:

Bron: bevolkingsprognose Houten (2024)	2024	2040
Totaal # inwoners	50853	56984
% senioren (65+)	18,7	24,9
# senioren (65+)	9531	14190
gem. woning bezettings graad	2,38	2,18
# woningen waarin senioren (65+) wonen	4004	6509

Tabel 1

Aantallen woningen voor senioren in 2040:

De Woonzorgvisie schetst een opgave van 2570 woningen voor aandachtsgroepen (54% van de bouwopgave, waarvan 2550 voor senioren). Dit betekent dat de bouwopgave de groei van het aantal woningen voor senioren in 2040 afdekt, maar dat er mogelijk onvoldoende ruimte is voor doorstroom vanuit bestaande nog niet geschikte levensloopbestendige woningen naar nieuw te bouwen appartementen of woningen voor senioren die daar behoefte aan hebben: dit omdat we momenteel ook een achterstand in te lopen hebben. Het bestaande arsenaal aan woningen dat thans bewoond wordt door ouderen, zal dus voor een deel aangepast dienen te zijn naar woningen die geschikt zijn voor ouderen en de mate van zorg die dan benodigd zal zijn.

Verdeling van het aantal te bouwen woningen voor senioren naar inkomensgroepen

Met behulp van data uit het CBS-kernbestand voor Houten (eind 2024) en de informatie zoals aangegeven in de Woonzorgvisie hebben we een eerste beeld trachten te creëren of de

geformuleerde bouwopgave overeenkomt met de inkomensverdeling van senioren in Houten. Volgens de Woonzorgvisie is de bouwopgave onderverdeeld naar 30% sociale huur, 36% middenhuur/betaalbare koop en 34% vrij sector huur/ koop (zie tabel 2).

Type Woning	Totale opgave senioren (WZ visie)	Sociale huur	Betaalbare koop/ middenhuur	Vrije sector koop/ huur
Bouw opgave Nultreden woningen				
%		30%	36%	34%
Totaal	1500	450	540	510
Bouwopgave geclusterde woningen				
%		30%	36%	34%
Totaal	680	200	250	230
Bouwopgave Zorggeschikte woningen				
%		50%	16%	34%
Totaal	370	185	59	126
	2550	835	849	866

Tabel 2

Uit de CBS-data blijkt dat, eind 2024, 67% van de woningen in Houten een koopwoning is, 33% is een huurwoning (24% woningbouwcorporatie, 9% vrije sector huur). De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Houten bedraagt daarbij 501k euro.

Op basis van de gegevens uit tabel 1 (het aantal woningen waarin senioren in 2024 wonen), en de percentagegewijs toewijzing uit de Woonzorgvisie, waarin ook rekening is gehouden met de landelijk verplichting voor realisatie van 30% sociale huur in de bouwopgave, hebben wij getracht de relatie tussen vraag en aanbod van woningen voor senioren in de verschillende inkomensgroepen af te leiden. Dit beeld is weergegeven in tabel 3.

Bron CBS data eind 2024 & Woonzorg visie	Totaal # woningen bewoond, door senioren	Sociale huur	Betaalbare koop/ middenhuur	Vrije sector koop/ huur
Aanbod				
# huidige woningen bewoond door senioren 2024)	4004	960	360	2683
Bouwopgave woningen geschikt voor senioren	2550	835	849	866
# geschikte en ongeschikte woningen voor senioren (2040)	6554	1795	1209	3549
Vraag				
percentage verdeling	100%	24%	9%	67%
vraag naar geschikte woningen voor senioren	6509	1562	586	4361
Vershil (indien álle woningen geschikt zijn gemaakt)	45	233	623	-812

Tabel 3

Wij pretenderen met deze analyse absoluut niet de waarheid in pacht te hebben, echter het roept wel een aantal vragen op waarop transparante antwoorden nodig zijn. Dit komt de kwaliteit van besluitvorming ten goede en geeft ook invulling aan de door ons geformuleerde ambitie 5 welke door de projectgroep CMK is overgenomen.

Ambitie 5: De omvang van de realisatie in 2030 en 2040 is aantoonbaar in lijn met de grootte van de betreffende subdoelgroepen (type zorg, en financiële situatie) op dat moment.

Dit leidt tot de volgende vragen:

Aantallen

Vraag 1: Wanneer wij spreken over ‘Bouwen voor Houten’, waarbij de primaire focus op geschikte woningen voor de huidige Houtenaren ligt, is er dan actief beleid om een “doorstroom treintje” te creëren zodat bestaande woningen, waar senioren wonen, vrijkomen voor grotere gezinnen die naar of binnen Houten willen verhuizen? Zo ja, klopt dan de grootte van de opgave van 2550 woningen voor senioren zoals in de Woonzorgvisie is aangegeven? Tevens, en samenhangend daarmee, de vraag hoe groot de nog resterende opgave voor huurders, woningbouwcorporaties, verhuurders en eigenaren wordt ingeschat om bestaande woningen, waarin nu senioren wonen (sociale huur, middenhuur en vrije sector), aan te passen tot woningen, geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Verdeling naar inkomensgroepen

Vraag 2: Gegeven het feit dat een groot aantal senioren in Houten in koopwoningen wonen (met een gemiddelde WOZ-waarde van 501k), wordt dan de juiste verdeling gehanteerd in de opgave voor 2040 voor nultreden, geclusterd en zorggeschikte woningen over de verschillende inkomensgroepen? Dreigen bepaalde inkomensgroepen buiten de boot te vallen? Hoe zien de cijfers uit tabel 3 er volgens de gemeente uit?

Wij adviseren dringend dat een aanvullende analyse wordt uitgevoerd, zodat bovenstaande twee vragen beantwoord en bediscussieerd kunnen worden in de raad. Ook uit het uitgevoerde woonbehoeftenonderzoek (50+) onder 1500 respondenten hebben wij onvoldoende houvast gevonden om dit betrouwbaar in beeld te krijgen. En omdat de Woonzorgvisie daarop onvoldoende zicht geeft is de kans zeer reëel dat daarmee ook in de gebiedsvisies de verkeerde vetrekpunten worden gehanteerd.

Tenslotte geven we in tabel 4 de aantallen die we hebben aangetroffen in de Woonzorgvisie (24-2-2025) en de gebiedsontwikkelingsvisie CMK.

Vraag 3: Kloppen deze aantallen (nog) gezien bovenstaande analyse en kan de onderverdeling van thans geschatte aantallen voor Centrum, Molenzoom en de Koppeling daarin worden toegevoegd?

Type Woning	Woonvisie 2021	Opgave CMK gebieds ontwikkeling	CMK Gebieds ontwikkeling detail	Totale opgave senioren (WZ visie)	"Betaalbare woningen"				Vrije sector	
					Sociale huur	Betaalbare koop/ middenhuur	Vrije sector huur	Vrije sector koop		
Regulier Houten	2000	2000			?	?	?	?		
Regulier Oost	2750				?	?	?	?		
Bouw opgave Nuttreden woningen										
%					30%	36%	34%			
Totaal				1500	450	540	510			
C		?	B	600						
M			C							
K										
Oost				900						
Bouwopgave geclusterde woningen										
%					30%	36%	34%			
Totaal				680	200	250	230			
C		300	A	300	0					
M			B							
K			C							
Oost				+/- 400						
Bouwopgave Zorggeschikte woningen										
%					50%	16%	34%			
Totaal				370	185	59	126			
C		150	A	150						
M			B							
K			C							
Oost				150						
Overige aandachtsgroepen										
Totaal				20		20				
C										
M										
K										
Oost										
Totaal	4750			4670	835	869	866			
				98%						2570

afstand tot winkels te groot voor senioren

B=1000-1200 te verdelen
C=500 te verdelen

A=120 te verdelen
B=1000-1200 te verdelen
C=500 te verdelen

A=120 te verdelen
B=1000-1200 te verdelen
C=500 te verdelen

Tabel 4

Reactie op het gebieds-ontwikkelingsplan CMK, per paragraaf

In dit deel van onze reactie gaan wij, per paragraaf, in op de gebiedsvisie CMK.

Opgaven en ambities

Wonen in Houten

Wij lezen op pagina 13:

In de gemeentelijke Woonvisie 2021-2030 en het programma Bouwen voor Houten is bepaald dat tot 2040 4.750 extra woningen nodig zijn. Dit aantal is voor een groot deel gebaseerd op de behoeften en woonwensen van de Houtenaren zelf en in lijn met het Integraal Ruimtelijk Perspectief van het regionale samenwerkingsverband U10.....

Vraag 4: Is daarmee vraag 1 op pagina 7 van deze notitie juist beantwoord?

Verder: Twee derde van de 4.750 nieuwe woningen moet betaalbaar zijn. Uit het in 2021 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek blijkt dat dit geen overbodige luxe is. Woningen in het betaalbare segment (sociale en middenhuur en betaalbare koop tot 405.000 euro) zijn vrijwel niet verkrijgbaar....

Uiteindelijk is deze rijksopgave onderdeel van het doel om in nieuwbouwprojecten minimaal 30 procent sociale huurwoningen te realiseren

Vraag 5: Duidelijk, maar is dit consistent met het beeld uit tabel 3?

Verder lezen wij op pagina 13:

Vanwege deze doelgroepen hebben we bovengemiddeld aandacht voor de realisatie van betaalbare, kwalitatieve en levensloopbestendige appartementen. Door met name appartementen te bouwen die voldoen aan de eisen en wensen die ouderen hebben, komen de eengezinswoningen waar zij nu wonen beschikbaar voor starters en gezinnen. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat ouderen behoefte hebben aan ‘geclusterde’ en ‘zorggeschikte’ woningen.

Vraag 6: Deze zin is onduidelijk: naar welk woonbehoefteonderzoek wordt verwezen? Dit lijkt ons meer de focus van de woonzorgvisie - logisch want zorg speelt grote rol - maar waar blijven de woningen voor de mensen die nog geen zorgvraag hebben, maar dat voor willen blijven?

Waarom een gebiedsvisie?

Op pagina 19 lezen wij:

Voor de goede orde: de gebiedsvisie is dus vooral een ruimtelijke vertaling van sectorale ambities en doelen die in andere beleidsdocumenten zijn vastgesteld.

Vraag 7: Welke documenten zijn dit? En aan welke ambities en doelen wordt daarin expliciet gerefereerd?

Verder lezen wij op pagina 19:

Want let wel: de meeste grond is niet van de gemeente. Dat betekent dat we voor de bouw van woningen grotendeels afhankelijk zijn van marktpartijen en grondeigenaren.

Vraag 8: Hoe denkt de gemeente speculatie tegen te gaan, die de betaalbaarheid onder druk zet?

Op pagina 22 lezen wij:

Tot slot het vervolg. Na vaststelling van deze gebiedsvisie start de ontwerpfase..... Na de ontwerpfase volgt de realisatiefase....

Vraag 9: Betekent dit dat de scope van de gebiedsvisie CMK de resultaten bevat die in de bijbehorende figuur op pagina 22 onder initiatiefase en haalbaarheidsfase zijn vermeld?

Vier ontwikkelprincipes

Wij lezen op pagina 29:

De vier ontwikkelprincipes in deze gebiedsvisie zijn: - - - de versterking van het reeds aanwezige ‘groenblauwe fundament’ (een krachtig raamwerk voor natuur, recreatie en klimaatbestendigheid); een herziening van het mobiliteitssysteem, waarbij Houten uitgroeit tot een 10-minutendorp; de bouw van betaalbare en passende woningen voor de juiste doelgroepen, op een manier die bij past bij Houten; de zorg voor een gevarieerd voorzieningenaanbod.

.... – betaalbare woningen met aandacht voor zorg en het verbeteren en verduurzamen van het CMK-gebied –

Reactie 1: Wij herkennen ons in deze principes, maar helaas nog wat minder in de uitwerking ervan (zie eerder in deze notitie).

Pagina 35 lezen wij:

Door in het CMK-gebied de verdichting te situeren rond knooppunten (stations, centrumgebieden), zijn dagelijkse bestemmingen en voorzieningen per fiets, te voet of met het ov binnen 10 minuten te bereiken.

Reactie 2: Duidelijk. Voor het begrip nabijheid gaan we er daarbij wel vanuit dat de afstanden vanuit voor senioren geschikte woningen naar de voorzieningen (waaronder OV) voldoen aan de daarover vastgestelde criteria (zie pagina 4 en 5 van deze notitie).

Wij lezen op pagina 39:

Voor de inrichting van voetpaden geldt de Ontwerpwijzer voetgangers van het CROW, waarmee we voldoen aan de richtlijnen uit het VN-verdrag Handicap. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebieden en gebouwen moeten beter, zodat alle mensen altijd overal kunnen komen. We investeren dan ook in een inclusieve infrastructuur, zoals goed onderhouden trottoirs, rolstoeltoegankelijke routes en veilige oversteekplaatsen. Iedereen moet zich gemakkelijk door de buurt kunnen verplaatsen.

Reactie 3: Een goed onderhouden voetgangersinfrastructuur is nu al struikelblok. (Letterlijk 😊)

Pagina 41 lezen wij:

Particuliere auto. Ondanks het predicaat ‘fiets- en wandeldorp’ nemen ook in Houten auto’s relatief veel ruimte in beslag. Door zowel het autobezit te ontmoedigen als het aantal openbare parkeerplaatsen te reduceren, komt ruimte beschikbaar voor de bouw van nieuwe woningen en kan het groenblauwe raamwerk versterkt worden. Om deze redenen en om de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten te vergroten, is het noodzakelijk het gemeentelijk parkeerbeleid aan te passen.

Belangrijke noot: sommige Houtenaren – mensen die forenzen, mensen met een eigen bedrijf, mensen die nachtdiensten draaien, mensen die mantelzorg verlenen, ouderen – blijven hoe dan ook afhankelijk van de auto. Het is zaak dat zij hierin niet belemmerd worden.

Reactie 4: Belangrijk is dat voor ieder woonblok een kort parkeren voorziening is ten behoeve van laden en lossen door bestel-/bezorgdiensten (voor ouderen is dit relevant).

Ontwikkelpincipe 3. Bouwen voor de juiste doelgroep, dorps, toekomstbestendig

Reactie 5: Algemene opmerking: Prima tekst, maar zie opmerkingen over aantallen en verdeling naar inkomensgroepen op pagina 6 in deze notitie hierover. Naar ons beeld lopen theorie en praktijk hier uit elkaar.

Pagina 42 (Doelgroepen): lezen wij:

Ten eerste de betaalbaarheid. Zoals vastgesteld in de Woonvisie en de Doelgroepenverordening moet maar liefst 66 procent (twee derde) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Minimaal 30 procent van de nieuwbouw is sociale huur (maximaal € 879,66 per maand) en 36 procent is

middenhuur (maximaal €1.184,-) of ‘betaalbare koop’ (maximaal € 405.000, - v.o.n.). 34 procent mag gebouwd worden in de vrije sector. De prijsgrenzen worden bepaald door de rijksoverheid en elk jaar opnieuw vastgesteld. De hier genoemde prijzen zijn van peildatum 1 januari 2025.

Ten tweede zetten we in op appartementen voor kleine huishoudens met lage inkomens en op hoogwaardige appartementen voor met name ouderen die liever gelijkvloers wonen – en waarmee we de doorstroming op de huizenmarkt bevorderen.

Ten derde willen we dat in het CMK-gebied circa 150 ‘zorggeschikte’ woningen worden gerealiseerd en circa 300 ‘geclusterde’ woningen. Zorggeschikt betekent zelfstandige, gelijkvloerse woningen, waar intensieve zorg aan huis mogelijk is. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren is dit type woning dementievriendelijk ingericht en ‘rolstoelgeschikt’, dus drempelloos, met brede gangen en entrees en liften die ook nog eens geschikt zijn voor brancards. Hoe meer van die woningen dicht bij elkaar zijn gesitueerd (zoals in een appartementencomplex), hoe makkelijker zorg geleverd kan worden. Geclusterd wonen houdt in dat minimaal twaalf ouderenwoningen een gezamenlijke ontmoetingsruimte delen. Dit kan in pandig zijn of in de buurt met een maximale loopafstand van 600 meter, bij voorkeur gecombineerd met een wijkzorgfunctie. Deze woonvormen zijn bedoeld om sociaal contact en gemeenschapsgevoel te bevorderen,

Vraag 10: Zorggeschikt wordt hier strenger gedefinieerd dan in de Woonzorgvisie, waar volgens ons alleen sprake is van Wmo-proof wat, naar wij begrijpen, alleen uitgaat van rollatorgeschikt en niet rolstoelgeschikt. Kan in de Woonzorgvisie deze definitie van CMK, waar wij ons in kunnen vinden, worden overgenomen?

Vraag 11: We willen meer keren verhuizen voorkomen. Hoe kunnen nultreden en/of geclusterde woningen worden gebouwd zodat zij ook (enigszins) voorbereid zijn op aanpassing naar zorggeschikte woningen? Als je dat slim doet bij de bouw zijn aanpassingen nadien beperkt en financieel haalbaar.

Reactie 6: Als je meer woningen Wmo-proof maakt kun je flexibeler met je woningvoorraad omgaan.

Daarnaast ook het advies om kleine appartementen (zoals nu vooral voor starters worden gebouwd) zodanig te bouwen dat ze bij andere samenstelling van de bevolkingsopbouw aanpasbaar zijn door bijvoorbeeld van twee appartementen één te maken.

Op pagina 44 lezen wij:

Vanwege het dorpse karakter van Houten – ondanks 50.000 inwoners – en de sterke gemeenschapszin zijn anonieme bouwblokken niet gewenst. Daarom zijn de architectuur en stedenbouwkundige inbedding van de nieuwe woningen een hedendaagse vertaling van ‘Houtens’ en ‘dorps’ bouwen. Kortom: geen complexen, maar panden in een dorps silhouet.

Vraag 12: Prima, maar wordt het dan ook mogelijk met toepassing van het ‘Molenblokje’-concept de benodigde aantallen (1000-1200) voor de verschillende woonvormen en inkomensgroepen te halen?

Op pag. 45 lezen wij de verwijzing naar het Convenant Toekomstbestendig Bouwen:

(<https://toekomstbestendigbouwen.nl/app/uploads/2024/10/ConvenantToekomstbestendig-Bouwen-2.0-4-oktober-2024.pdf>). De gemeente streeft hierin ambitieniveau ‘zilver’ na. Dit

betekent dat we van projectontwikkelaars en initiatiefnemers verwachten dat ze een stapje meer zetten:

- Zo dient de waterberging op eigen terrein op orde te zijn (70 millimeter per vierkante meter)
- Verhogen we de ambities ten aanzien van de milieuprestatie.
- De MPG-score stellen we op 0,5
- En minimaal 45 procent van de bouwmaterialen moet biobased of circulair zijn.
- Verder zijn nieuwe huizen energieneutraal (nul op de meter)
- En dienen ontwerpen natuur inclusief te zijn, met leefplekken voor dieren

Vraag 13: Hoe moeten we ons dat voorstellen bij gestapelde bouw (incl. optopping) en met name in het Centrum (zijn daar leefplekken voor dieren nodig?)

Op pagina 45 wordt ingegaan op Energie Neutraal:

We stimuleren een all electric-oplossing (dus gasloos) in combinatie met een warmte-koudeopslag (aardwarmte) en warmtepompen voor de verwarming en verkoeling van afzonderlijke ontwikkelclusters

Vraag 14: Komt er daarmee ruimte voor LT-warmte netten en voor een buurtbatterij?

Hierdoor is een groot en collectief systeem als een warmtenet – dat niet haalbaar en passend is voor de gefaseerde ontwikkeling van het CMK-gebied – niet nodig.

Reactie 7: Dit statement is onjuist: wij adviseren af te stemmen met Stedin en komend beleid van de rijksoverheid inzake ZLT-warmtenetten, en hierover met Stedin overeenstemming te bereiken: anders komt er geen enkele woning met een energieaansluiting beschikbaar voor 2030.

Ontwikkelprincipe 4. Dorp in balans - voorzieningen ‘groeien’ mee

Pagina 48 lezen wij lezen: zorg in Noord-West concentreren

Vraag 15: Hoe groot wordt dan de maximale afstand tot de gecentraliseerde zorg voorziening? Wordt dan voor woningen, geschikt voor senioren, nog steeds voldaan aan het afstandscriterium (pagina 4 en 5)?

Uitwerking per deelgebied

Wij lezen op pagina 29 en pagina 52 (plaatje):

Centrum

- Versterk het voorzieningenniveau voor Houtenaren, zoals zorgfuncties, cultuur, horeca en de weekmarkt
- Het reduceren van winkelareaal
- Verdichting met een grotere mix van woningtypen (betreft nu vooral sociale huur), waardoor draagkracht voor voorzieningen toeneemt
- Herhuisvesting van maatschappelijke partners in Huis van Houten
- Vergroot de verblijfskwaliteit van het hele centrum Zonder vergroening geen verdichting
- Lopen en fietsen voorop, betere routes tussen bus- en treinstation en centrum
- Beter benutten van bestaande parkeervoorzieningen

De Molenzoom _ _ _ _ _

- *De Molen als groenblauwe ‘ruggengraat’: parkeren eruit, groen en water erin*
- *Dorps verdichten, met mix van voorzieningen en werken*
- *Tegengaan van kantorenleegstand*
- *Meer ruimte voor fietsen en lopen, aandacht voor veiligheid en toegankelijkheid*
- *Ontwikkelstrategie in samenspraak met eigenaren*

De Koppeling _ _

- *De Koppeling: van barrière naar verbinder*
- *Dorps verdichten, met ruimte om te ondernemen _ _*
- *Aandacht voor leefbaarheid, klimaatbestendigheid en verkeersveiligheid*
- *Geleidelijke transformatie van De Schaft naar een werk-woongebied in samenwerking met eigenaren*

Vraag 16: Er wordt niets gezegd over vraag naar aantallen/type woningen. Welke aantallen schat de gebiedsvisie voor realisatie in de verschillende deelgebieden per type seniorenwoningen: nultreden, geclusterd, zorggeschikt? (En consistent met het antwoord op vraag 3).

Reactie 8: Welke wijken corresponderen hiermee in de tekening? (Loerik VI, Kleine Schaft, DijkHoeve, ‘t Wed). We snappen dat dit nog slechts een gebiedsvisie is, maar richtaantallen als vertrekpunt voor de uitwerking van de plannen door commerciële ontwikkelaars zijn wel noodzakelijk.

CENTRUM

Wij lezen op pagina 59 en 71 m.b.t. een mogelijke verhuizing van de Heemlanden:

Pagina 59: Uit de legenda van de figuur valt op te maken dat de Heemlanden wordt afgebroken.

Pagina 71: *Daarnaast wordt onderzocht of de middelbare school De Heemlanden op termijn wil verhuizen naar een andere locatie.*

Vraag 17: Wanneer wordt het onderzoek naar eventuele verhuishwensen gedaan en wanneer worden de resultaten daarvan verwacht? Is, in geval van verhuizing, de realisatie daarvan én nieuwbouw binnen de tijdshorizon van deze gebiedsvisie realistisch?

Op pagina 65 lezen wij:

Het Kant. Ook Het Kant krijgt een passende uitstraling in de vorm van een dorpstuin (met ook hier gebiedseigen planten) die tot aan de gebouwen loopt. Vanwege de vele zorgwoningen is het interessant om voor ouderen een ontmoetingsplek in te richten.

Reactie 9. Vergroening het Kant, tevens ontmoetingsplek zorgvragende ouderen, is prima, echter dan s.v.p. geen trapjes en niveauverschillen. De getoonde plaatjes scheppen verkeerd beeld.

Op pagina 71: lezen wij:

Vrije ruimte voor nieuwbouw is beperkt, maar de voormalige schoollocatie Bengelbongerd biedt plaats aan circa 120 nieuwe woningen. Voor deze plek is het, vanwege de korte afstand tot

nabijgelegen (zorg)voorzieningen, denkbaar om geclusterde en/of zorggeschikte woningen te bouwen

Vraag 18: Is Bengelbongerdterrein nu wel of niet voor zorggeschikt volgens Woonzorgvisie?

Verder lezen wij op pagina 71:

Aan de oostzijde van het spoor – dus rondom Het Rond – is de woningvoorraad zoals gezegd eenzijdig (bijna 90 procent is sociale huur). Dat brengen we in evenwicht door het aanbod uit te breiden met woningen in andere prijssegmenten

Reactie 10: Op het Rond is sprake van een levendige atmosfeer (terrassen, markt, manifestaties, kermis, jongeren in de avond, etc.) Besteed aandacht aan de vraag hoe wonen aan het Rond voor het vrije sector koop/huur segment op het Rond aantrekkelijk kan worden t.o.v. andere mogelijkheden waar men voor kan kiezen.

Op pagina 73 lezen wij:

De omgeving van Het Kant krijgt een woonzorgprofiel met aan zorg en gezondheid gelieerde functies. Denk aan sport, fysiotherapie, kapper en pedicure.

Vraag 19: Wordt het woonzorgprofiel van omgeving Het Kant, met aan zorg en gezondheid gelieerde functies ondersteund door de Woonzorgvisie? Dat lijkt ons op zich een prima keuze, maar dan begrijpen we de verplaatsing in de laatste versie van de Woonzorgvisie van de zorggeschikte woningen naar de oostkant van het centrum niet.

Vraag 20: Analoog aan de vraag 17 over de Heemlanden: Hoe concreet is een eventuele verhuizing van het gemeentehuis en, in geval van verhuizing, is de realisatie daarvan én nieuwbouw binnen de tijdshorizon van deze gebiedsvisie realistisch?

MOLENZOOM

Op pagina 86 lezen wij:

Bij nieuwe ontwikkelingen in het noorden van De Molenzoom (rond het busstation) reserveren we in de gebouwplinten (de begane grond) ruimte voor kleine kantoren, dienstverlening en een clustering van medische voorzieningen (huisarts, apotheek, fysio). Dit kan gecombineerd worden met de bouw van zorggeschikte en geclusterde woningen. Dit sluit weer aan bij de wens om dit soort woningen dichtbij dagelijkse en openbare voorzieningen te realiseren.

Vraag 21: Is de noordzijde Molenzoom geschikt voor zorggeschikte woningen? Verklaart dit het zoekgebied zorggeschikte woningen aan oostzijde in de Woonzorgvisie?

Extra opmerking/vraag: De meeste zorggeschikte woningen zullen binnen sociale huur vallen (WZ-visie). Wat betekent dat voor de eenzijdige verhouding die er nu al is en die men volgens CMK diverser wil maken? Enerzijds toevoegen woningen uit andere segmenten, anderzijds nog meer sociale woningbouw toevoegen.

KOPPELING

Op pagina 99 lezen wij:

Per fiets en te voet liggen het centrum, het Oude Dorp en Houten Castellum respectievelijk 1.640, 950 en 1.060 meter van de locatie.

Vraag 22: Conform de definitie voor woningen voor senioren inclusief de gedefinieerde nabijheid voor voorzieningen, worden er rond de Koppeling dus geen woningen voor senioren gepland. Is dit correct?

Op pagina 104 lezen wij:

Loerik VI wordt een gemengde buurt rondom een nieuw aan te leggen buurtpark. Klimaatmaatregelen in een groene omgeving vormt een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp. De naastgelegen eerstelijnszorgvoorziening Medisch Centrum Hofspoor maakt de plek geschikt voor geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen en aandachtsgroepen. Maar de buurt is ook geschikt voor jonge gezinnen en starters.

Reactie 11: Loerik VI is heel ver van winkels en OV. Misschien wel geschikt voor zorggeschikte woningen (als je ervan uitgaat dat die bewoners nauwelijks meer mobiel zijn), maar voor geclusterde woningen die bedoeld zijn om mensen zo lang mogelijk zelfredzaam te houden is die afstand (1,3 of 1,7 km) veel te ver.

Haalbaarheid en uitvoering

Op pagina 113 lezen wij:

“In de basis neemt de gemeente een actieve houding aan om ontwikkelingen door marktpartijen mee op gang te helpen en tot een goed einde te brengen. Niet door zelf vastgoed of gronden aan te kopen, maar wel door de planvorming op actieve wijze te coördineren en door nadrukkelijk deel te nemen in het ontwerp- en realisatieproces. In andere gevallen kiest de gemeente een meer faciliterende rol. Dan gaat het vooral om het stimuleren van samenwerking en het toetsen van plannen en ontwerpen. Welke rol de gemeente ook kiest, het is haar verantwoordelijkheid om te zorgen dat de overkoepelende maatschappelijke doelen geborgd zijn”.

Reactie 12: Wij maken ons zorgen over de weinig regisserende rol van de gemeente en proeven een houding van: we hebben geen grond dus zijn afhankelijk van ontwikkelaars, we zijn blij als ze initiatieven tonen en binnen de grove kaders moeten ze hun gang gaan. Met lef pak je regie op diversiteit en kwaliteit door ofwel eisen in je tender, ofwel eisen in je gebiedspaspoort. Op voorhand weinig eisen stellen uit vrees dat niemand wil ontwikkelen lijkt ons een verkeerde grondhouding.

Vraag 23: Is de gemeente bereid om écht regie te gaan voeren en hoe gaat zij dit in dat geval concreet vormgeven?

We lezen op pagina 5 over de rol van de gemeente:

De gemeente neemt een coördinerende rol op zich, waarbij ze samenwerkt met projectontwikkelaars, gebouw- en grondeigenaren en inwoners. Projecten en initiatieven die

bijdragen aan de doelen van deze visie krijgen vanzelfsprekend prioriteit. Het tempo en de volgorde van ontwikkelingen worden zorgvuldig gecoördineerd om de impact op de bestaande omgeving te minimaliseren.

Vraag 24: In de Woonzorgvisie heeft de gemeente aangegeven ook collectieve particuliere ontwikkelingen van Houtense bewoners te faciliteren, en met een afwegingskader hiervoor te komen. Dat moet ook in CMK van toepassing kunnen zijn. Hoe gaat de gemeente in de gebiedsontwikkeling CMK, CPO's faciliteren? Wanneer kan het afwegingskader hiervoor worden verwacht? Hoe past dit in het vervolgproces rondom CMK?

We lezen op pagina 113:

We zijn afhankelijk van de ontwikkelinitiatieven van eigenaren en projectontwikkelaars. De ambities en doelen voor het centrum, De Molenzoom en De Koppeling komen stapsgewijs tot stand – in de vorm van ontwikkelclusters'.

Vraag 25: Hoe gaat de gemeente grip en controle houden op de kaders uit de gebiedsvisie zoals vastgesteld? Wordt later niet meebewogen met de grillen van de marktpartijen: wat zijn de harde en niet-onderhandelbare punten die ingevuld moeten worden, wil de gemeente vergunning verlenen?

Op pagina 115 lezen we:

Als er meerdere ontwikkelinitiatieven in hetzelfde gebied spelen, kunnen die elkaar in de weg zitten. De ontwikkelingen moeten dan worden gefaseerd. Om de volgorde te bepalen hanteert de gemeente vijf criteria.

- 1. Bijdrage aan de ontwikkelprincipes. De gebiedsvisie is gefundeerd op de in hoofdstuk 2 beschreven vier ontwikkelprincipes om ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze principes zijn specifiek voor het CMK-gebied en vinden hun oorsprong in het Houtens DNA. Hoe meer een initiatief of plan bijdraagt aan de tien punten van het Houtens DNA en de vier ontwikkelprincipes, hoe meer prioriteit het initiatief krijgt.*
- 2. Gebied overstijgende bijdrage. Een belangrijke aanleiding voor de gemeente om gebiedsgericht te werken, is het versterken van de onderlinge structuur tussen gebieden. Soms hebben investeringen een impact op alleen het deelgebied. Maar er zijn investeringen die meerdere opgaven tegelijk adresseren. Wanneer daarvan sprake is, stijgt de prioriteit van dat project of initiatief.*
- 3. Momentum en dynamiek. Projecten en initiatieven die bijdragen aan publieke investeringen of gemeentelijke projecten die meeliftten met private initiatieven en investeringen krijgen een hogere prioriteit.*
- 4. Versterken van de sociale samenhang. Wanneer een ontwikkeling een sociaal maatschappelijk doel dient, krijgt deze een hogere prioriteit. Zoals het (her)huisvesten van medische of culturele voorzieningen*
- 5. Spoedige realisatie. De maatschappelijke en financiële haalbaarheid, maar ook de impact op de korte termijn zijn van belang. Bij een verwachte haalbaarheid van drie jaar (met een eventuele tussentijdse invulling) van een te nemen besluit met (privaatrechtelijk) kostenverhaal (plan- en buitenplanse kosten), krijgt het (tijdelijke) project of initiatief hogere prioriteit*

Reactie 13: Deze criteria zijn nog erg algemeen gesteld en sterk geformuleerd vanuit het perspectief van de gemeente. Een criterium dat onzes inziens toegevoegd, of binnen criterium 1

nader uitgelicht zou moeten worden, is de beoordeling of en in welke mate de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de behoefte van de Houtense inwoners: in type, aantal en betaalbaarheid voor de corresponderende inkomensgroepen. Criterium 1 is daarmee veruit het belangrijkste criterium. Daarnaast zouden deze criteria niet alleen gebruikt moeten worden bij conflicterende ontwikkelingen, maar überhaupt bij de beoordeling van alle ontwikkelvoorstellen. Tevens dient een transparant wegingskader van de criteria beschikbaar te zijn.

Vraag 26: Is de gemeente bereid om een criterium geformuleerd vanuit inwonersperspectief toe te voegen en kan de gemeente de wegingsfactoren voor de genoemde criteria aangeven?

Op pagina 59 lezen wij:

Paragraaf Aandachtspunten voor de toekomst

Reactie 14: Helaas geen enkel woord over woonbehoeften en zorg voor ouderen (54% van de opgave). Dit versterkt ons beeld dat de input van de afdeling Sociaal Domein en de samenwerking tussen de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling en Sociaal Domein nog onvoldoende diepgang heeft bereikt. We vinden het ook jammer dat de afdeling Sociaal Domein niet vertegenwoordigd was in het kernteam CMK (lees Colofon pagina 64)

Dit laat zien dat het thema ‘Bouwen **voor** Houten’ toch vooral ‘Bouwen’ is waarbij de verbinding met ‘wat je voor wie bouwt’ nog zwak is.

Op pagina 119 lezen we:

Beleidsontwikkeling Deze visie bouwt voort op ingezet beleid, zoals de Woonvisie, de Kantorenstrategie, de Retailvisie, de Visie op maatschappelijk vastgoed en andere vastgestelde beleidsdocumenten

Reactie 15: We zien het als een gemiste kans om niet ook de Woonzorgvisie als supplement bij woonvisie te noemen: die is zo bepalend.

Pag.60: we lezen: proces plaatje “Marsroute voor gebiedsontwikkeling



Reactie 16: We stellen voor dat naast de programma organisatie die uitvoering gaat geven aan deze proces marsroute, er een onafhankelijke klankbordgroep wordt ingericht met daarin vertegenwoordigers vanuit de relevante Houtense burgers, zorgpartners en maatschappelijke initiatieven en waarin ook enkele ambtenaren van de afdeling Sociaal Domein, verantwoordelijk voor de implementatie van de Woonzorgvisie, zitting hebben. Deze klankbordgroep rapporteert aan de opdrachtgevers binnen de gemeente voor de bouwprojecten CMK. Op deze wijze wordt bijgedragen aan kwaliteit en draagvlak van het te bereiken eindresultaat voor CMK.

Vraag 27: Is de gemeente bereid de voorgestelde klankbordgroep in het leven te roepen?

Op pagina 121 lezen we:

We sturen op een zodanige verdeling van het woonprogramma dat per cluster het sociale huurprogramma en vrije sectorprogramma als financiële balans fungeren.

Reactie 17: Kosten sociale huur dekken uit vrije sector koop houdt het risico van bouwen voor een elite in en te hoge prijzen voor geboden kwaliteit.

Vraag 28: Hoe kunnen we, op een andere wijze, een tweede Lindenoord voorkomen?

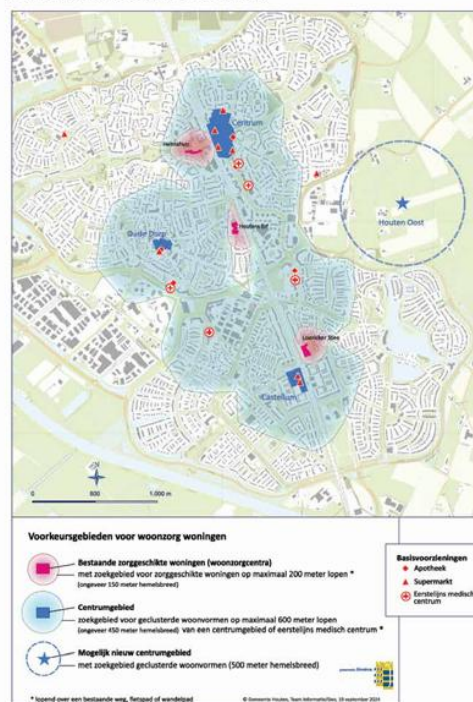
Bijlage 1 Terugkoppeling op de 5 ambities van Senior Wonen

Initiatiefgroep Senior Wonen

Speerpunten

1. Bouw gelijkvloers met passende gebouwvoorzieningen (lift) voor senioren
2. Bouw verschillende typen woningen voor senioren
3. Bouw voldoende betaalbare woningen voor senioren
4. Bouw woningen voor senioren in nabijheid van voorzieningen
5. De omvang van de realisatie in 2030 en 2040 is aantoonbaar in lijn met de grootte van de betreffende subdoelgroepen (type zorg, en financiële situatie) op dat moment

WOONZORGVISIE 2024-2030 (versie 23 september 2024)



Initiatiefgroep Senior Wonen

Speerpunten

1. Bouw gelijkvloers met passende gebouwvoorzieningen (lift) voor senioren
2. Bouw verschillende typen woningen voor senioren
3. Bouw voldoende betaalbare woningen voor senioren
4. Bouw woningen voor senioren in nabijheid van voorzieningen
5. De omvang van de realisatie in 2030 en 2040 is aantoonbaar in lijn met de grootte van de betreffende subdoelgroepen (type zorg, en financiële situatie) op dat moment



Bijlage 2 Definities Woonvormen voor senioren

BIJLAGE 4: Definiëring van woonvormen en overige definities (Bron Woonzorgvisie, versie 24-2-2025, pagina 61)

Nultredenwoningen: Nultredenwoningen zijn reguliere zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn voor een bewoner met een lichte mobiliteitsbeperking. Dit houdt in dat de woningen extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een traplift of lift. En dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zich op één verdieping bevinden en daarmee zonder traplopen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Geclusterde woonvormen: Een cluster van minimaal 12 nultredenwoningen met minimaal één ontmoetingsruimte. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op korte loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open, transparante en niet-discriminerende basis te gebruiken zijn.

De gemeente heeft deze woningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorkeur toewijzen aan 65+’ers. Overwogen wordt om deze woningen in tweede instantie met voorkeur aan 55+’ers toe te wijzen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats zijn (zie handreiking ‘geclusterde woonvormen voor senioren’ van P31 voor voorbeelden). Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.

Zorggeschikte woningen. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

De gemeente heeft deze woningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorkeur toewijzen aan 65+’ers. Overwogen wordt om deze woningen in tweede instantie met voorkeur aan 55+’ers toe te wijzen.

Met betrekking tot afstanden tot voorzieningen lezen we op pagina 18 van de Woonzorgvisie:

Zoekgebied zorggeschikte woningen: “Onze zorgpartners geven aan dat deze woningen die pers se in de nabijheid van zorgcentra gesitueerd hoeven te zijn. Voorzieningen moeten dan binnen een loopafstand van hooguit 200 meter (150 meter hemelsbreed) bereikbaar zijn.”

Zoekgebied geclusterde woningen: “Ook voor geclusterde woningen is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen is wel essentieel dat medische centra, winkels en voorzieningen niet te ver weg gesitueerd zijn. Dit geldt ook voor mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, inpandig dan wel in de nabijheid. Te denken valt aan een afstand van 400 tot 500 meter hemelsbreed. Dat komt in de praktijk neer op een loopafstand van ongeveer 600 meter. Deze afstand is nog met een rollator te overbruggen.”

Tevens lezen we op pagina 25 van de Woonzorgvisie:

Passend wonen voor ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking willen we bevorderen met het gericht toewijzen van (nieuwe/geclusterde) nultredenwoningen met een maximale afstand tot centra van winkels en voorzieningen van 400 à 500 meter hemelsbreed. (Dit gaat dus over de (nog) niet zorgbehoevende groep ouderen/ senioren algemeen.)

In onderstaande overzicht hebben wij de resultaten van onze eigen analyse weergegeven

		kortste afstand hemelsbreed			loop afstand			woonzorgvisie zorggeschikt loopafstand tot zorgcentrum	woonzorgvisie geclusterd loopafstand tot supermarkt, arts	loopafstand tot park of tuin (verblijfsgroen)
		WC	MC	ZC	WC	MC	ZC	200	600	275
Centrum	cultuurplein	250	460	200	400	600	200			
	dorpstuin	300	660	150	400	800	350			50
	groene rond	175	500	300	300	650	500			50
Molenzoom	molen centrum	400	175	525	500	125	500			500
	molen midden	525	325	200	750	225	500			400
	pelmolengebied	650	200	200	950	500	1000			100
Koppeling	schaft	500	500	500	900	800	1000			450
	parklaan	500	350	100	900	800	650			400
	Loerik VI	725	125	500	1300	225	800			500

loop afstanden

Legenda
 WC Winkelcentrum
 MC Medisch centrum
 ZC Zorg Complex

Ook landelijke organisaties/ bronnen definiëren afstanden voor ouderen:

Het Plan Bureau voor de Leefomgeving PBL ([Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving - PBL Planbureau voor de Leefomgeving](#)) definieert: Een functioneel geschikte woonomgeving definiëren we hier als een woonomgeving waar primaire voorzieningen op een loopafstand zijn binnen **500 meter** (over de weg) vanaf de woning. Die primaire voorzieningen zijn een arts, apotheek en supermarkt en een openbaarvervoerhalte. De afstand van 500 meter staat gelijk aan 10 tot 20 minuten wandelen voor 70+-ouderen zonder beperking.

Beter Oud ([Top 10 seniorvriendelijke woonomgeving](#)) definieert: Voorzieningen, zoals winkels, huisartsenpraktijk, maar ook simpele dingen als de bus moeten goed bereikbaar zijn, op loopafstand (maximaal **500 meter**), en gemakkelijk te bereiken met het openbaar vervoer of via haal- en brengdiensten.

Volkshuisvesting

(<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2023/07/25/handreiking-geclusterde-woonvormen/Handreiking-Geclusterde-woonvormen-voor-senioren.pdf>) hanteert: Vuistregel: ga uit van de rollatorafstand tot voorzieningen (**400 meter**) De locatie van woonvormen voor senioren is belangrijker dan voor andere doelgroepen. Ze blijven graag in de eigen wijk wonen. De nabijheid van voorzieningen, als wijkgezondheidscentrum, huis van de wijk, supermarkt, apotheek en openbaar vervoer is voor minder vitale senioren (zeer) relevant. Een rollator- of pantoffelafstand is nodig, want met het toenemen van de leeftijd en (vooral) het afnemen van de gezondheid wordt de beweegcirkel van senioren steeds kleiner.)

Bijlage 3 Bevolkingsprognose Houten en kerndataset CBS (eind 2024)

Bevolkingsprognoses Gemeente Houten (maart 2024)

Demografische ontwikkeling

leeftijd	Gemeente																			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
0-3	2077	2092	2059	2120	2155	2194	2217	2235	2252	2274	2291	2308	2332	2349	2366	2379	2397	2407	2402	2381
4-11	4705	4662	4675	4612	4610	4626	4595	4618	4647	4674	4668	4743	4770	4811	4853	4901	4945	4984	5022	5048
12-17	4194	4073	3978	3876	3806	3743	3748	3702	3665	3640	3658	3614	3578	3590	3605	3620	3612	3661	3680	3698
18-23	3635	3697	3719	3750	3776	3780	3654	3541	3461	3390	3341	3305	3301	3266	3242	3235	3269	3202	3171	3131
24-54	19214	19254	19348	19480	19781	20099	20239	20375	20558	20781	20993	21198	21385	21585	21794	22023	22203	22280	22345	22281
55-64	7497	7444	7365	7318	7267	7244	7188	7116	7042	6935	6832	6708	6588	6497	6420	6339	6368	6342	6394	6465
65-74	6086	6319	6577	6770	6970	7081	7089	7099	7038	6913	6849	6826	6779	6759	6721	6698	6668	6620	6565	6466
75+	3445	3679	3901	4125	4364	4647	4941	5230	5540	5894	6183	6453	6740	6963	7192	7378	7522	7657	7749	7803
tot.	50853	51220	51622	52051	52729	53414	53671	53916	54203	54501	54815	55155	55473	55820	56193	56573	56984	57153	57328	57273

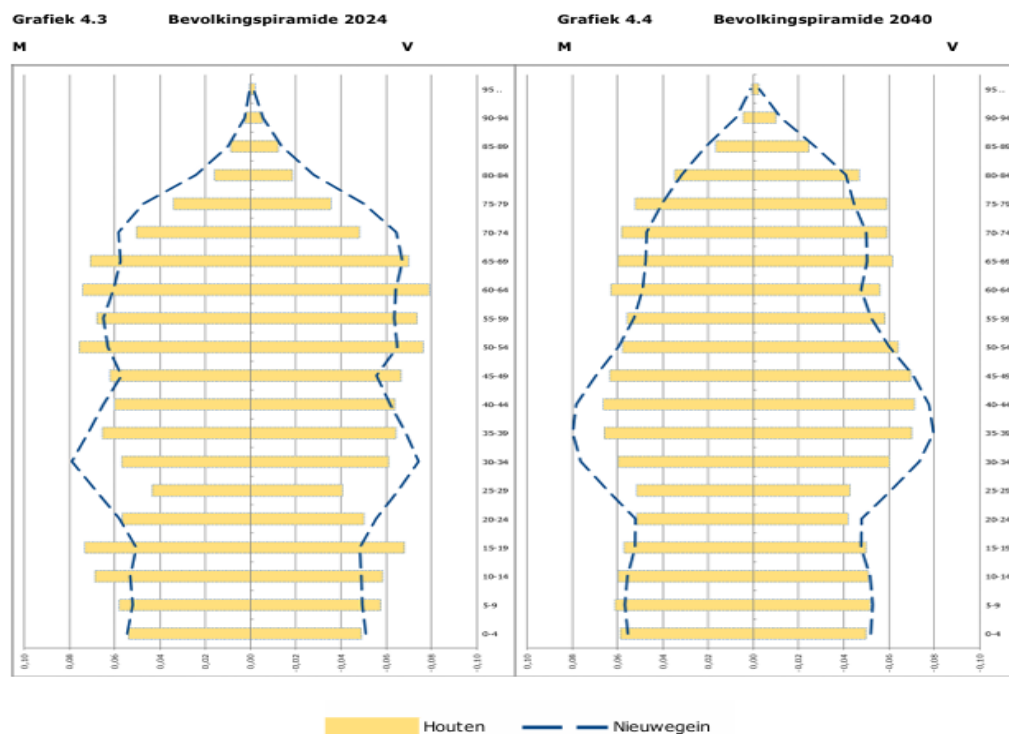
Woningen

Historie

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kentallen	13109	14035	15312	15766	16287	16844	17185	17541	18057	18348	18451	18945	19137	19310	19384	19557	19777	20010	20271	20417	20681	20874	21217	21369
Woningen	2,74	2,71	2,70	2,69	2,67	2,64	2,65	2,65	2,62	2,60	2,60	2,55	2,53	2,51	2,51	2,49	2,49	2,48	2,46	2,43	2,41	2,38	2,38	2,38
Gemiddelde Woningbezetting	335	379	412	464	463	467	475	433	446	355	279	242	223	251	221	194	226	167	233	165	231	127	181	
Natuurlijke Groei	1783	2769	669	707	514	603	427	322	-70	-45	71	-174	-225	-37	-94	333	57	172	-1	-85	-121	138	95	
Migratiesaldo																								
Bevolking	35977	38105	41279	42355	43536	44501	45573	46479	47245	47623	47939	48314	48431	48423	48636	48765	49296	49581	49918	50138	50223	50334	50583	50853
Geboorte	505	558	639	671	667	669	694	671	663	605	551	529	511	501	521	477	527	475	498	489	535	447	490	
Sterfte	170	179	227	207	204	202	219	238	217	250	272	287	288	250	300	283	301	308	265	324	304	320	309	
Vestiging	2865	4091	2091	2366	2384	2604	2373	2307	1846	1627	1999	1715	1660	1944	2078	2548	2319	2288	2092	2193	2137	2410	2463	
Vertrek	1082	1322	1422	1659	1870	2001	1946	1985	1916	1672	1928	1889	1885	1981	2172	2215	2262	2116	2093	2278	2258	2272	2368	

Prognose

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Kentallen	21369	21583	22061	22299	22970	23234	23498	23769	24041	24308	24575	24842	25109	25376	25641	25906	26171	26171	26171	26171	26171	26171
Woningen	2,38	2,37	2,34	2,33	2,30	2,30	2,28	2,27	2,25	2,24	2,23	2,22	2,21	2,20	2,19	2,18	2,18	2,18	2,19	2,19	2,19	2,18
Gemiddelde Woningbezetting	151	149	140	146	142	139	126	116	113	98	91	79	68	67	50	44	32	14	4	-14	-26	
Natuurlijke Groei	216	253	289	532	543	118	119	171	185	216	249	239	279	306	330	367	137	161	-59	-50	-35	
Migratiesaldo																						
Bevolking	50853	51220	51622	52051	52729	53414	53671	53916	54203	54501	54815	55155	55473	55820	56193	56573	56984	57153	57328	57273	57209	57148
Geboorte	493	496	499	511	520	530	534	536	543	545	550	553	555	558	561	565	566	557	553	544	537	
Sterfte	342	347	359	365	378	391	408	420	430	447	459	474	487	491	511	521	534	543	549	558	563	
Vestiging	2404	2437	2473	2629	2663	2492	2482	2515	2516	2529	2545	2545	2565	2584	2606	2638	2549	2541	2448	2429	2420	
Vertrek	2188	2184	2184	2097	2120	2374	2363	2344	2331	2313	2296	2306	2286	2278	2276	2271	2412	2380	2507	2479	2455	



Kern data set Gemeente Houten (CBS eind 2024)

Bron CBS kerncijfers (eind 2024)																					
regio	# inwoners nu	# 45-64 jaar	# 65+ ouder	%65+ totv totaal(nu)	Aantallen 65+ in 2045	% 65 (2045) zonder instroom	# inwoners 2045 met instroom	%65+ totv totaal in 2045 met instroom	# woningen	gem. WOZ waarde	% koop	% huur	% woning corp.	% ouder huurders	# huishoudens	# 1p huishoudens	# huishouden smet kinderen	# huishouden zonder kinderen	% tegen s woning	% meer gezinsvo ning	
Houten	50947	14630	9831	18,7%	24161	47,5%	66349	36,4%	21335	501	67	33	24	9	21185	6157	6459	8569	75	25	
Wijk																					
HoutenNoord-West	13980	3760	3540	25,7%	7300	52,9%	18888	38,6%	5987	500	70	30	24	6	5965	1730	2120	2100	81	19	
HoutenNoord-Oost	10480	2775	2340	22,3%	5115	48,8%	13966	36,5%	4949	416	49	51	43	8	4885	1800	1465	1635	66	34	
HoutenZuid-Oost	10750	3375	1385	12,9%	4780	44,3%	13510	35,2%	4191	541	73	27	15	11	4105	995	1150	1960	79	21	
HoutenZuid-West	11780	3460	1380	11,6%	4820	41,0%	14508	33,2%	4553	516	74	26	18	8	4465	1175	1145	2250	68	32	
Schellewijk	1685	495	380	21,4%	855	50,7%	2225	38,4%	711	552	74	26	14	12	705	210	225	270	86	14	
TullerthWeal	685	230	150	21,9%	380	55,5%	985	38,6%	289	602	84	16	11	4	295	80	125	100	97	3	
HoutenBuitengebied	515	120	140	27,2%	280	50,5%	659	39,5%	197	730	61	39	1	39	180	45	60	75	76	24	
SchellewijkBuitengebied	425	160	100	23,5%	280	61,2%	581	44,8%	171	732	86	14	1	13	170	40	65	65	95,00	5	
tGoy	425	155	90	21,2%	245	57,6%	583	41,3%	176	525	77	22	16	6	180	50	70	60	99	1	
tGoyBuitengebied	285	85	55	20,8%	140	52,8%	325	43,1%	90	734	86	14	0	14	105	30	25	45	92	8	
TullerthWealBuitengebied	65	20	15	23,1%	35	53,8%	89	39,3%	21	776	100	0	0	0	25	10	10	10	100	0	
Totaal	50655	14635	9835	18,7%	24700	47,5%	66359	36,4%	21335												

Bijlage 4 Reactie op Woonzorgvisie (versie 24-2-2025)

In deze bijlage geven wij, vooruitlopend op agendering en besluitvorming in de raad, onze eerste reactie op de Woonzorgvisie (versie 24-2-2025) zoals die om advies is aangeboden aan de Adviesraad Sociaal Domein.

Op pagina 5 (management samenvatting) lezen wij:

- *Nultredenwoningen (woningen zonder drempels en trappen)*
- *Geclusterde woningen (woningen die in een groep zijn gebouwd, vaak met gemeenschappelijke voorzieningen)*
- *Zorggeschikte woningen (woningen die speciaal gebouwd zijn om zorg in te kunnen verlenen).*

Reactie: Wij gaan ervan uit dat de echte definities die de Woonzorgvisie hanteert, die zijn die in bijlage 4 van de Woonzorgvisie zijn opgenomen (zie ook hieronder).

De Woonzorgvisie besteedt uitgebreid aandacht aan het onderwerp nabijheid/ afstand tot voorzieningen voor ouderen (arts, apotheek, supermarkt en OV). We lezen:

Pagina 7:

- *Sommige plekken in Houten zijn geschikter voor woonzorgwoningen dan andere. Bijvoorbeeld: - Voor zorgwoningen zoeken we bij voorkeur locaties dichtbij bestaande winkels en (medische) voorzieningen. We willen dat de loopafstand maximaal 200 meter is.*
- *Ook geclusterde woningen willen we in de nabijheid van winkels en (medische) voorzieningen bouwen, met een maximale loopafstand van **600** meter.*
- *Voor nultredenwoningen zijn de afstanden minder belangrijk. Deze woningen willen we realiseren in de bouwplannen waar appartementen (met lift) goed passen.*

Pagina 18:

- *Zoekgebied zorggeschikte woningen: “Onze zorgpartners geven aan dat deze woningen die pers se in de nabijheid van zorgcentra gesitueerd hoeven te zijn. Voorzieningen moeten dan binnen een loopafstand van hooguit **200** meter (150 meter hemelsbreed) bereikbaar zijn.”*
- *Zoekgebied geclusterde woningen: “Ook voor geclusterde woningen is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen is wel essentieel dat medische centra, winkels en voorzieningen niet te ver weg gesitueerd zijn. Dit geldt ook voor mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, in pandig dan wel in de nabijheid. Te denken valt aan een afstand van 400 tot 500 meter hemelsbreed. Dat komt in de praktijk neer op een loopafstand van ongeveer **600** meter. Deze afstand is nog met een rollator te overbruggen.”*

Pagina 19:

- *Voorkeursgebieden woonzorgwoningen voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking Voorzieningen vormen een onmisbaar onderdeel van de aantrekkelijke leefomgeving, zo staat in het Houtens DNA. Voor senioren geldt dit des te*

meer. De kenmerken van de aandachtsgroep maken dan ook dat sommige locaties in Houten beter geschikt zijn dan andere.

- Zo kan nieuwbouw van zorggeschikt wonen, dan wel een mengvorm van zorggeschikt en geclusterd, het beste worden gerealiseerd in de nabijheid van de van winkels en (medische) voorzieningen
- Onze zorgpartners geven aan dat deze woningen die pers se in de nabijheid van zorgcentra gesitueerd hoeven te zijn Voorzieningen moeten dan binnen een loopafstand van hooguit **200 meter** (150 meter hemelsbreed) bereikbaar zijn. De gebouwen dienen wel een zodanige omvang te hebben dat ook hier sprake is van efficiënte langdurige zorg. Voor zorggeschikte woningen zijn de Wmo-proof eisen vertrekpunt. Onze belangrijkste wonen, zorg- en welzijnspartners geven ons echter mee dat het Wmo-proof realiseren van woningen per complex om maatwerk vraagt. Wmo-proof is qua maatvoering van woningen namelijk relatief erg kostbaar en is voor slechts een beperkt aantal (zorggeschikte) woningen noodzakelijk.

Pagina 19:

- Ook voor geclusterde woningen is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen is wel essentieel dat medische centra, winkels en voorzieningen niet te ver weg gesitueerd zijn. Dit geldt ook voor mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, in pandig dan wel in de nabijheid. Te denken valt aan een afstand van **400 tot 500 meter** hemelsbreed. Dat komt in de praktijk neer op een loopafstand van ongeveer **600 meter**. Deze afstand is nog met een rollator te overbruggen. Geschikte locaties in Houten bevinden zich dan binnen een loopafstand van 600 meter rond het Centrum, Castellum, het Oude Dorp, een medisch centrum en een eventueel nieuw cluster van winkels en voorzieningen in Houten Oost (zie kaart met voorkeursgebieden voor woonzorg woningen).

Pagina 25:

- Passend wonen voor ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking willen we bevorderen met het gericht toewijzen van (nieuwe/geclusterde) nultredenwoningen met een maximale afstand tot centra van winkels en voorzieningen van 400 à 500 meter hemelsbreed. (Dit gaat dus over de (nog) niet zorgbehoevende groep ouderen/ senioren algemeen.)

Pagina 26:

- Passend wonen voor ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking willen we bevorderen met het gericht toewijzen van (nieuwe/geclusterde) **nultredenwoningen** met een maximale afstand tot centra van winkels en voorzieningen van **400 à 500 meter** hemelsbreed.

Reactie: Zie onder eerdere opmerkingen in deze notitie over afstanden en definities. Gezien het terechte belang dat de Woonzorgvisie hieraan hecht, is het raadzaam de gebiedsvisie CMK hier nog eens aan te toetsen.

Wij lezen op pagina 16 en in bijlage 2 (de opgave):

Pagina 16: In bijlage 2 zijn de opgaven per aandachtsgroep beschreven. Onderstaand zijn de opgaven samengevat, en is een doorkijk naar welke gebieden in Houten kansrijk zijn om deze opgaven te realiseren.

Bijlage 2 (pagina 39): Aantallen Volgens de Woonvisie 2021-2030 zien de opgaven voor ouderen tot 2036 er als volgt uit: - 1.500 extra nultredenwoningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking waaronder ouderen - 1.050 woonzorgwoningen totaal, waarvan: o 680 extra geclusterde woningen voor senioren o 370 extra zorggeschikte woningen voor ouderen.

Reactie: In onze reactie op de gebiedsvisie CMK zijn wij uitgegaan van de aanname dat deze aantallen zijn overgenomen in de gebiedsvisie. De antwoorden op de gestelde vragen 1,2 en 3 in deze notitie raken echter ook de Woonzorgvisie.

Op pagina 27 lezen wij:

Nultredenwoningen: *De gemeente hanteert als uitgangspunt voor de circa 3.000 geprognostiseerde nieuwbouwappartementen dat deze van een lift worden voorzien, tenzij deze specifiek voor starters worden gebouwd. Op deze wijze wordt de nieuwbouw opgave van 1500 nultredenwoningen ruimschoots gehaald.*

Geclusterde woonvormen: Ten opzichte van nultredenwoningen zijn er per woning gerekend beperkte meerkosten. Die hebben vooral betrekking op een gemeenschappelijke ruimte. Het vinden van de juiste locaties is wel een uitdaging. In een straal van 500 meter ronde de bestaande centra zijn er op korte termijn met name kansen in het Centrum en een gedeelte van De Molenzoom. Op langere termijn zijn er, afhankelijk van de gekozen variant, mogelijkheden in Houten Oost.

Reactie: Uitgangspunt dat 1500 nultredenwoningen van een lift worden voorzien, onderschrijven wij. De stellingname dat de meerkosten voor geclusterde woonvormen alleen betrekking hebben op een gemeenschappelijke ruimte, veronderstelt dat de gemeente niet anticipeert op het feit dat een deel van de ouderen die in een geclusterde woning wonen, op termijn intensieve zorg nodig heeft, en dus opnieuw zou moeten verhuizen, namelijk naar een zorggeschikte woning. Onze visie is dat bij een juist woningbouwconcept het mogelijk moet zijn om, tegen beperkte kosten, ook geclusterde woningen, te transformeren naar zorggeschikte woningen. Zie ook vraag 12 in deze notitie.

In de Woonzorgvisie worden in de bijlagen 2 en 4 de definities gegeven voor de diverse woonvormen voor ouderen.

Bijlage 2 bevat daarbij de definities zoals gehanteerd in het provinciaal woonzorgbehoefte onderzoek, en bijlage 4 de definities zoals overgenomen in de Woonzorgvisie van de gemeente Houten. In onze reactie op het gebiedsvisie CMK zijn we uitgegaan van de definities uit bijlage 4.

Bijlage 2 van de Woonzorgvisie (24-2-2025)

Definitie woonvormen voor ouderen (provinciaal woonzorg behoefteonderzoek)

In het provinciaal woonzorgbehoefte onderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen: Reguliere woningen: 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.

Reguliere woningen: 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.

Nultredenwoningen zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Bij geclusterd wonen voor senioren gaat het om woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. Hiertoe behoren onder meer hofjeswoningen, aanleunwoningen, seniorencomplexen en serviceflats. De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Ze zijn daarmee een alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer.

Zorggeschikte woningen kunnen gelegen zijn in een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook in een geclusterde woonvorm voor senioren waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen. Hiermee is het mogelijk om de opgave voor zorggeschikte woningen te combineren met reguliere geclusterde woningen.

Bijlage 4 van de Woonzorgvisie van de gemeente Houten (24-2-2025)

BIJLAGE 4: Definiëring van woonvormen en overige definities:

Nultredenwoningen zijn reguliere zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn voor een bewoner met een lichte mobiliteitsbeperking. Dit houdt in dat de woningen extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een traplift of lift. En dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zich op één verdieping bevinden en daarmee zonder traplopen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Geclusterde woonvormen: Een cluster van minimaal 12 nultredenwoningen met minimaal één ontmoetingsruimte. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op korte loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open, transparante en niet-discriminerende basis te gebruiken zijn. De gemeente heeft deze woningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorkeur toewijzen aan 65+'ers. Overwogen wordt om deze woningen in tweede instantie met voorkeur aan 55+'ers toe te wijzen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats zijn (zie handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren' van P31 voor voorbeelden). Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden Zorggeschikte woningen:

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen

die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie. De gemeente heeft deze woningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorkeur toewijzen aan 65+'ers. Overwogen wordt om deze woningen in tweede instantie met voorkeur aan 55+'ers toe te wijzen.

Gespikkeld wonen: Bij gespikkeld wonen, wonen cliënten uit MO/BW (of bijvoorbeeld de ouderenzorg) in zelfstandige woningen die verdeeld zijn door de wijk of het dorp. Cliënten wonen tussen andere inwoners die geen psychische kwetsbaarheid hebben. Hiermee kan je zo normaal mogelijk meedoen in de maatschappij Gemengd wonen:

Gemengd wonen is een woonvorm waar mensen met en zonder een hulpvraag naast elkaar wonen. Alle huurders wonen in een wooncomplex in een eigen sociale huurwoning. Cliënten krijgen begeleiding door een van de hulpverleners.