

Consultatie concept-ambities Woonvisie 2019

Aan: raadscommissie

Van: College

Datum: 18 juni 2019

Opgesteld door : Annemieke Tempelaars, Inge van Heck, Agnes Reitsma

1. Aanleiding

De huidige woonvisie is vastgesteld in 2015. Sindsdien is er veel veranderd op het gebied van wonen. Daarom wordt er dit jaar gewerkt aan de totstandkoming van een nieuwe woonvisie, zodat deze weer beter aansluit bij de nieuwe werkelijkheid op het gebied van wonen én die helpt bij het maken van keuzes.

Om de nieuwe woonvisie te kunnen maken, is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd en hebben we onze partners en inwoners geraadpleegd. Dit om de opgaven op het gebied van wonen, kwantitatief en kwalitatief nader te duiden en te onderzoeken welke keuzemogelijkheden er voor Nijkerk zijn op het gebied van wonen. Op basis van deze input (tevens aan u medegedeeld in de raadsinformatiebrief resultaten woningbehoefteonderzoek en -evaluatie t.b.v. woonvisie met kenmerk 55353), zijn concept-ambities voor de woonvisie geformuleerd. Hiermee willen we u inzicht geven in de denkrichting voor de woonvisie.

De geformuleerde concept- ambities liggen ter consultatie aan u voor. De raad wordt gevraagd om:

1. Een reactie te geven op de concept-ambities
2. Nadere vraag- en aandachtspunten voor de verdere uitwerking mee te geven

De planning is dat eind van dit jaar een concept- woonvisie ter vaststelling aan u wordt aangeboden.

Leeswijzer

We beginnen met de algemene visie met betrekking tot wonen in Nijkerk. Hieruit volgt een focus op een viertal thema's voor in de woonvisie. Deze thema's worden gespecificeerd met concept-ambities die hiertoe behoren, om de visie te kunnen realiseren.

2. Algemene visie

De algemene visie voor de Nijkerkse woonvisie luidt als volgt:

- We zorgen voor voldoende woningen passend bij de behoefte, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij is voldoende aanbod in de sociale huur.
- We richten ons op onderscheidende, kwalitatieve en aansprekende woonmilieus met woningtypes passend bij de woonbehoefte van verschillende doelgroepen, waaronder leeftijdsbewust wonen, één- twee persoonshuishoudens, starters, middeninkomens en ouderen gecombineerd met zorg.
- We hebben duurzame woonwijken waar het prettig is om te wonen, de woningen zijn comfortabel en toekomst klaar.
- Kwetsbare personen voelen zich thuis in Nijkerk. Er zijn voldoende woningen voor kwetsbare personen met een zorg- en ondersteuningsvraag om in hun woningbehoefte te voorzien.
- We dagen ons zelf uit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en vraagstukken op het gebied van wonen.

3. Thema's

Om deze visie te kunnen realiseren, zijn concept-ambities geformuleerd. Deze concept-ambities zijn in te delen in de volgende vier thema's, waarbij is aangegeven waarom hiervoor is gekozen:

Thema 1: Balans vraag en aanbod

Hiermee willen we invulling geven aan de ambitie voor voldoende passend aanbod in de gemeente. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt zien we dat niet iedereen de mogelijkheid heeft om een passende woning te vinden. We vinden het belangrijk dat Nijkerkers wonen passend naar hun behoefte en dat zij een wooncarrière kunnen maken. Hierbij geven we invulling aan de bouw wensen van onze inwoners voor onze nieuwbouwwijken en besteden we aandacht aan onze sociale huurvoorraad.

Thema 2: Verduurzaming woningvoorraad

Op het gebied van duurzaamheid heeft Nijkerk een hoge ambitie. We willen de gemeente Nijkerk op een goede manier overdragen aan komende generaties. Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is hierbij een grote opgave. Ook willen we de leefbaarheid in de wijken behouden en – waar mogelijk- verbeteren. Bij dit thema komt de leefkwaliteit van de wijken aan bod, waarbij we naast ontstening ook ontmoeting in de openbare ruimte willen stimuleren.

Thema 3: Wonen en zorg

In Nijkerk staan samen leven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. We streven naar een inclusieve gemeente waar iedereen naar behoefte kan deelnemen. We hechten er waarde aan dat inwoners langer kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. Met het thema 'wonen en zorg' lichten we toe hoe we dat gaan doen.

Thema 4: Innovatieve (tijdelijke) woonvormen en -concepten

Onze samenleving verandert continue. En zo ook de woningbehoefte. We dagen onszelf uit om aan te blijven sluiten bij de veranderende woningbehoefte. Daarnaast vragen ook onze ambities om flexibel te zijn en te innoveren. Dit vraagt (mee)denken in termen van innovatieve (tijdelijke) woonvormen en -concepten.

4. Concept-ambities

Om de algemene visie te realiseren, zijn bij elk thema concept-ambities geformuleerd. Per thema geven we de ambities weer, plus een onderbouwing waarom deze keuze is gemaakt.

Thema 1: Balans vraag en aanbod

➤ *We willen een balans creëren tussen vraag en aanbod door doorstroming en wooncarrières te stimuleren.*

- a. Daarom willen we onder andere in een klein aantal projecten vrije sector huur tot 850,- realiseren.*
- b. Verleiden van 55+ers voor een meer passende woning.*
- c. En voldoende bouwen voor gezinnen.*

De komende jaren groeit de bevolking van Nijkerk. Op basis van de huidige prognoses is aantal inwoners in 2029 45.000. Uit het woningbehoefteonderzoek¹ blijkt dat deze groei voornamelijk bestaat uit gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. De eerste groep

¹ Woningmarktonderzoek woonvisie, Companen 2019

bestaat naast jonge uit Nijkerk ook uit mensen die van buiten Nijkerk komen. De tweede groep is vooral vergrijzing onder de huidige inwoners. De verhuishwensen van Nijkerkers en nieuwe vestigers is verschillend. Huishoudens binnen de gemeente zijn vooral op zoek naar een ruime twee-onder-een-kap of vrijstaande woning of een grondgebonden sociale huurwoning. Vestigers zoeken een betaalbare rij- of hoekwoning. Tevens is er een wens van oudere inwoners voor levensloopgeschikte woningen. Daarnaast blijkt uit de enquête voor de omgevingsvisie dat daarnaast veel behoefte is aan starterswoningen tot €200.000,-. Meer dan 70% van de respondenten heeft aangegeven dat hier behoefte aan is. De uitdaging de komende jaren is om de juiste woningen op de juiste plek te bouwen, passend bij de behoefte. Een plek waar ouderen fijn wonen, maar ook dat gezinnen wonen in een woning die past bij hun gezinssituatie.

Door te focussen op de doorstroming van 55-plussers komen er weer woningen vrij voor gezinnen. Hiermee kunnen we onze inwoners de mogelijkheid tot een wooncarrière bieden. De woonwensen van de 55 plussers zijn divers. Ook al zijn ouderen niet verhuisgeneigd, de groep ouderen wordt wel steeds groter en daarmee ook het aantal ouderen dat wel wil verhuizen. We signaleren dat 55 plussers steeds bewuster nadenken over hun woont toekomst. Zij willen niet meer wonen in de grote eengezinswoning, maar kiezen voor meer comfort en nieuwbouw met voldoende ruimte om bezoek te ontvangen. Uit onderzoek blijkt dat een deel van de ouderen graag verhuist naar een vrije sector woning. Onder andere door vrije sector huurwoningen toe te voegen willen we de doorstroming bevorderen.

- *We bouwen voor verschillende doelgroepen: leeftijdsbewust wonen, een- en tweepersoonshuishoudens, starters, kleinschalige woonvormen voor ouderen gecombineerd met zorg en middeninkomens. Deze doelgroepen hebben voornamelijk behoefte aan hetzelfde woningtype: één- en tweepersoonshuishoudens.*

De toename van het aantal een- en twee persoonshuishoudens, de vergrijzing en de wens van starters voor betaalbare koopwoningen vraagt dat we zorgvuldig moeten kijken naar wat en waar we moeten bouwen. Uit gesprekken met experts komt naar voren dat al deze groepen behoefte hebben aan zelfde soort woning². Een kleine betaalbare woning. Dit is overigens niet per definitie een appartement. Het is daarom van belang om bij nieuwbouw niet alleen gezinswoningen neer te zetten, maar ook de juiste woningen voor deze doelgroepen te realiseren.

- *We blijven inzetten op voldoende sociale woningen. 30% sociale huurwoningen en 10% sociale koop in elk nieuwbouwproject is hierbij het uitgangspunt.*

Momenteel is 22% van de woningen in Nijkerk een sociale huurwoning. Dit is lager dan het gemiddeld aantal huurwoningen (27%) per gemeente in de provincie Gelderland en het landelijk gemiddelde van 29%. Het aantal actief woningzoekenden naar een huurwoning stijgt de laatste jaren gestaag van 837 in 2015 naar 1043 in 2018. De slaagkans is ten opzichte van 2016 en 2017 in 2018 weer iets toegenomen. Dit komt mede door het grote aantal sociale huurwoningen die WSN in 2018 heeft gerealiseerd.

We kunnen niet voor al deze woningzoekenden een woning realiseren. Daarnaast zijn er woningzoekenden die in de hele regio Amersfoort reageren en zij kunnen dus ook in een andere

² Expertmeeting i.h.k.v. de omgevingsvisie en gesprek met de makelaars.

gemeente terecht komen. Om te bepalen hoeveel sociale huurwoningen in Nijkerk nodig zijn wordt jaarlijks de kernvoorraad sociale huur berekent. Hieruit blijkt dat tot 2030 nog 400 sociale huurwoningen nodig zijn. Dit zijn gemiddeld 40 woningen per jaar vanaf 2020 (noot: WSN verkoopt nu 35 woningen per jaar om nieuwbouw te kunnen realiseren, dit betekent dus dat feitelijk 75 nieuwbouw woningen per jaar gerealiseerd moeten worden). We verwachten de komende jaren ook een groeiende vraag naar sociale huurwoningen voor onze kwetsbare inwoners³. Om ook onze kwetsbare inwoners een passende woning te kunnen bieden, gaan we voor 30% sociale huurwoningen per nieuwbouwproject.

- *We zorgen voor voldoende woningen passend bij de behoefte, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij sturen we op afname van de wachttijden van actief woningzoekenden en betaalbaarheid van woningen*

Betaalbaarheid van huurprijzen voor mensen met een laag inkomen is sinds juli 2015 landelijk geregeld met passend toewijzen. Corporaties kunnen met hun eigen beleid daarnaast ook sturen op de huurprijzen. We vinden het belangrijk dat de huren van sociale woningen betaalbaar blijven. Daar maken we afspraken over in de prestatieafspraken. Woonlasten bestaan echter uit meer dan alleen de kosten voor de huur. Het totaal aan woonlasten maakt bij lagere inkomensgroepen een steeds groter deel uit van hun vaste lasten. Onder andere door de stijgende energiekosten. Dit onderschrijft ook het Nibud in de minima-effectrapportage die in 2018 voor de gemeente is opgesteld⁴. Juist voor de huishoudens in een energie-onzuinige woning kan een besparing op de energielasten hun bestedingsruimte vergroten. Veel woningen van de corporaties in Nijkerk zijn al gerenoveerd en geïsoleerd. Ook aan de cijfers in afname aardgasverbruik is dit terug te zien. Opgaven op het gebied van duurzaamheid, zoals Nijkerk CO2 neutraal in 2035 kosten geld en daarom moet er blijvende aandacht zijn voor de energielasten van huurders.

De afgelopen jaren is er door de woningcorporaties in Nijkerk geëxperimenteerd met diverse pilots. De Alliantie werkt met een wooncoach en Woning Stichting Nijkerk (WSN) met 'toekomst ready wonen'. Beide pilots zijn er op gericht om ouderen een passende woning te bieden. Vaak gelijkvloers en kleiner zodat ze langer thuis kunnen wonen. Ook de komende jaren willen we samen met de woningcorporaties blijven werken aan het bieden van passend aanbod. Als we nieuwe kansen zien om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten of de wachttijden te verminderen starten we hiervoor nieuwe pilots.

Thema 2: Verduurzaming woningvoorraad

- *We richten onze aandacht op de verduurzaming van de woningen, zowel van corporaties als specifiek in particulier eigendom.*

Tot nu toe kunnen eigenaren van woningen alleen gestimuleerd worden hun woning te verduurzamen. Het afdwingen tot nemen van maatregelen is niet mogelijk, als een collectief aanspreken is eveneens nog ook niet mogelijk (in de toekomst wellicht wel bij een wijkaanpak voor warmtetransitie). Dit maakt de situatie lastig. Maar gezien de omvang van deze groep in Nijkerk wel van groot belang: het aandeel koopwoningen in Nijkerk is met 68% hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde, met respectievelijk 60% en 57%⁵. Daarnaast laten cijfers zien dat het

³ Factsheets huisvestingsopgave 'weer thuis wonen' 21 juni 2019

⁴ Minima- effectrapportage gemeente Nijkerk 2018, Nibud, 1 juni 2018

⁵ Zie sheet 16 'Achterliggende cijfers woningmarktonderzoek Nijkerk', datum 25 april 2019.

gemiddelde aardgasverbruik in m3 in Nijkerk iets hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Ook ligt het verbruik in de koopsector hoger dan in de huursector⁶. De potentie voor het versnellen van de energietransitie ligt daarom voor een groot deel in de particuliere woningvoorraad. Ook kunnen particulieren klimaatadaptieve maatregelen nemen. Daarom willen we particulieren verleiden, faciliteren en stimuleren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

- *We geven corporaties helder inzicht in het tempo waarin de gemeente verduurzaming aanpakt. Zodat corporaties, wanneer de infrastructuur hiervoor gereed is, hun activiteiten hierop kunnen baseren.*

De verduurzaming van de sociale sector gaat wat gemakkelijker dan de particuliere sector, omdat de corporaties duidelijke aanspreekpunten zijn voor de gemeente. Voor de corporatiesector ligt er een stevige opgave als het gaat om het verduurzamen van het woningbezit: gemiddeld label B in 2021, in 2050 CO₂-neutraal. De in Nijkerk aanwezige corporaties zijn hier volop mee bezig. En met resultaat: de huursector kent een grotere afname aardgasverbruik dan de koopsector (van 2013 t/m 2017, gemeten in m3. De afname van het verbruik is ongeveer gelijk over alle woningtypen). Tevens is het gemiddelde gebruik in de huursector lager dan in de koopsector⁷. Enerzijds hangt het tempo van verduurzamen af van technologische ontwikkelingen. Anderzijds hangt het tempo af van in hoeverre de infrastructuur om verduurzaming te realiseren, zoals kabels en leidingen, hierop is ingericht. Deze infrastructuur ontbreekt momenteel nog. Hiervoor zijn de corporaties afhankelijk van (het tempo van en duidelijkheid vanuit) de gemeente in relatie tot de Transitievisie Warmte⁸. In nauwe samenwerking en afstemming met woningcorporaties willen we daarom wijkgericht werken aan verduurzaming.

- *We willen de leefkwaliteit vergroten middels het stimuleren van ontharding en vergroening van (bestaande) wijken en buurten.*

Naast kwantiteit van woningen, is vooral de kwaliteit van leven van onze inwoners van belang. De leefbaarheid in de gemeente Nijkerk willen we behouden en – waar mogelijk – verbeteren. We streven naar een gezond en veilig Nijkerk om te wonen, te werken en te recreëren. De inwoners van de gemeente Nijkerk wonen en leven prettig in de eigen buurt en geven hiervoor gemiddeld een 8,00 (Burgerpeiling Nijkerk, 20189). De leefkwaliteit hangt van meerdere factoren af. Daar waar wij als gemeente kunnen, dragen we hieraan ons steentje bij. Nijkerk kiest voor gemixte wijken, met inwoners van verschillende leeftijden en inkomensgroepen. Als de openbare ruimte daartoe uitnodigt, zijn inwoners eerder geneigd elkaar te ontmoeten. Om een grotere verbondenheid tussen buurtbewoners mogelijk te maken, streven we naar (goed onderhouden) ontmoetingsruimte in en rond woningen. Een samenleving die ook in sociaal opzicht duurzaam is. Daarnaast willen we de leefkwaliteit vergroten middels het stimuleren van ontharding en vergroening van (bestaande) wijken en buurten, om zo beschermd te zijn tegen het veranderend klimaat.

Thema 3: Wonen en zorg

Wijzigingen in het Rijksbeleid omtrent het ruimtelijk en sociaal domein zijn van invloed op de woningmarkt als geheel. Hierbij valt te denken aan de nieuwe woningwet in 2015, de decentralisatie van ondersteuning (wmo) naar gemeenten en de extramuralisatie van de zorg. Kwetsbare personen,

⁶ Zie sheets 17 en 18 'Achterliggende cijfers woningmarktonderzoek Nijkerk', datum 25 april 2019.

⁷ Zie sheets 17 en 18 'Achterliggende cijfers woningmarktonderzoek Nijkerk', datum 25 april 2019.

⁸ Informatie is afkomstig uit de interviews die zijn gehouden met de woningcorporaties.

⁹ <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Burgerpeiling>

zoals ouderen of mensen met een beperking of jongeren en die behoefte hebben aan (intensieve) ondersteuning, moeten conform Rijksbeleid zelfstandig in de wijk wonen. Het woningmarktonderzoek¹⁰ laat zien dat de woonvraag vanuit alle doelgroepen de komende jaren zullen toenemen.

- *Er zijn voldoende woningen voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag om in hun woningbehoefte te voorzien.*

Het rijksbeleid is erop gericht dat meer mensen zelfstandig in de wijk wonen in plaats van in intramurale voorzieningen. Steeds minder mensen krijgen een indicatie voor de wlz, omdat ze bijvoorbeeld een lichtverstandelijke beperking hebben. Hetzelfde geldt voor mensen met psychiatrische problemen: minder opnames in instellingen, maar ook uitstroom uit de beschermd wonen voorzieningen. Deze beweging wordt ook zichtbaar bij de uitstroom uit de jeugdzorg. Waar jongeren vroeger een indicatie voor beschermd wonen of de wlz kregen, moeten ze nu zelfstandig in de wijk wonen al dan niet met ondersteuning op basis van de wmo. Het woningmarktonderzoek laat zien dat het aantal kwetsbare personen, dat behoefte heeft aan woonruimte in Nijkerk de komende jaren toeneemt. Wat betreft de woonwensen kan onderscheid gemaakt worden tussen “gespikkeld” en “geclusterd” wonen. Het gaat om goedkope zelfstandige woonruimte in de zin dat er een huurcontract getekend wordt. De verschijningsvorm kan divers zijn: van kamers met gedeelde voorzieningen tot kleine eenpersoonsappartementen. In geval van “gespikkeld” wonen gaat het om willekeurige zelfstandige woningen in de wijk en bij “geclusterd” wonen bevinden er meerdere woningen voor de doelgroep bij elkaar in de buurt al dan niet gecombineerd met een vorm van collectieve ondersteuning of een inloop/steunpunt in de nabijheid.

- *Er zijn voldoende woningen voor ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag in hun eigen woonomgeving.*

De bevolking vergrijsst, zo ook in Nijkerk. De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder fors toe in de gemeente Nijkerk (+1.585 huishoudens)¹¹. Het merendeel van deze groep kent echter geen of slechts een beperkte zorg- of ondersteuningsvraag en redt zich prima in een reguliere, bij voorkeur levensloopgeschikte, woning¹². Indien noodzakelijk kan in elke zelfstandige woning ondersteuning op basis van de Wmo en/of zorg op basis van de zorgverzekeringswet of wlz geleverd worden. Wat betreft de woonbehoefte kan onderscheid gemaakt worden tussen “gespikkeld” en “geclusterd” wonen. In beide gevallen gaat het om zelfstandige woningen, waar de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de organisatie van voldoende ondersteuning en/of zorg. We hebben het over “gespikkeld wonen” wanneer iemand in een willekeurige woning in de wijk woont. In geval van “geclusterd wonen” staan er meerdere woningen voor de doelgroep bij elkaar en is er sprake van veiligheid en geborgenheid in vorm van een huismeester of een ontmoetingsruimte in de nabijheid. Zowel bij gespikkeld al geclusterd wonen is het van belang dat er voldoende dienstenaanbod in de buurt aanwezig is, waar men naar eigen behoefte gebruik van kan maken. Daarnaast zal de groep ouderen stijgen, die intensieve zorg nodig heeft. Voor deze groep geldt dat ze

¹⁰ Woningmarktonderzoek woonvisie, Companen 2019 en Factsheets huisvestingsopgave ‘weer thuis wonen’ 21 juni 2019

¹¹ Zie sheet 13 ‘Achterliggende cijfers woningmarktonderzoek Nijkerk’, datum 25 april 2019.

¹² Zie sheet 33 t/m 35 ‘Achterliggende cijfers woningmarktonderzoek Nijkerk’, datum 25 april 2019.

bij voorkeur in woon-zorgcomplexen wonen, waar 24-uurs intensieve zorg geleverd kan worden. De woonbehoefte van ouderen vraagt om nieuwe woonvormen of woonomgevingen waarin informele netwerken makkelijker ontstaan en die tot diversiteit in zorg- en samenlevingsverbanden leidt¹³.

➤ *Er is voldoende ruimte voor ontmoeting en verbinding*

Het beleid is erop gericht dat mensen met een ondersteuningsvraag zelfstandig in de wijk wonen. Dit betekent dat er voldoende gedifferentieerd woningaanbod beschikbaar moet zijn, maar ook dat er voldoende ruimte moet zijn voor ontmoeting en verbinding. Het gaat immers om een kwetsbare doelgroep, die behoefte heeft aan laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden. Maar ook gewone inwoners geven aan dat ze ontmoeting en verbinding belangrijk vinden. De ruimte voor ontmoeting en verbinding kan op verschillende manieren vorm gegeven worden. Denk aan de inrichting van de openbare ruimte: voldoende bankjes langs looproutes door de wijk, voldoende speelvoorzieningen, maar ook het bouwen in hofjes of creëren van gezamenlijk groen. Meer specifiek voor de mensen met een ondersteuningsvraag willen wij onderzoeken op welke wijze ontmoeting vorm gegeven kan worden in de nabijheid van de geclusterde woonvoorzieningen.

➤ *De meer kwetsbare inwoners worden ondersteund in de zelfredzaamheid op de woningmarkt*

In principe gaan wij uit van zelfredzaamheid op de woningmarkt, maar mensen met een ondersteuningsvraag op gebied van wonen en zorg nemen een aparte positie in. Het gaat om een specifieke behoefte, dat niet ruim voor handen is. Daar komt nog bij dat niet van iedereen verwacht mag worden dat ze zelfredzaam zijn op de woningmarkt. Het gaat om kwetsbare mensen, die op verschillende domeinen ondersteuning nodig hebben. Wij willen de meer kwetsbare inwoners, die nog niet altijd een woning hebben, niet alleen ondersteunen door goede voorlichting te geven over het aanbod, maar we willen en stapje verder gaan door de mogelijkheden te onderzoeken van een centrale toegang voor de instroom en uitstroom uit de verschillende woonvormen (geclusterd wonen). Voor de doelgroep ouderen willen wij inzetten op goede voorlichting en bewustwording. Hierbij gaat het ook om het (levensloop)geschikt maken van de eigen woning of het tijdig verhuizen naar een geclusterde woonvorm.

Thema 4: Innovatieve (tijdelijke) woonvormen en -concepten

➤ *We stimuleren innovatieve woonvormen en soms ook tijdelijke woonconcepten en contractvormen.*

Er ontstaan nieuwe woonvormen en -initiatieven als antwoord op de woonopgaven van deze tijd. De vraag naar woningen is groot, echter zien we een druk op kleine huishoudens. De input vanuit de gesprekken met makelaars en bijeenkomsten omtrent wonen en zorg laten zien dat zowel de vraag voor woningen vanuit starters, mensen met een zorgvraag en ouderen groot is. Laatst genoemde zijn een belangrijke schakel om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. Daarom bieden we ruimte in de programmering van nieuwbouwwoningen voor maatwerk, flexibiliteit en innovatie en vragen de markt om initiatieven gericht op duurzame en betaalbare woningen en woonconcepten voor kleine huishoudens te ontwikkelen. Hiermee kunnen we deze verschillende doelgroepen bedienen. We zien dat innovatieve woonvormen zoals de Tiny Houses een oplossing kunnen bieden

¹³Informatie is afkomstig uit de werksessies die zijn gehouden met externe partijen omtrent wonen en zorg op 16 en 17 mei 2019.

en daarnaast ook erg in trek zijn, ook bij de doelgroep waarvoor deze niet zijn bedoeld. Daarom willen we naast innovatieve woonconcepten ook kijken naar welke contractvormen er mogelijk zijn, zodat andere doelgroepen wellicht ook voor deze concepten in aanmerking kunnen komen. De focus qua doelgroep ligt hierbij op ouderen, starters, jonge statushouders, spoedzoekers en arbeidsmigranten.