

Bijlage 4: Input experttafel wonen

Doel:

- Samen hebben we de belangrijkste thema's voor op het gebied van wonen benoemd. Over de thema's die naar voren kwamen is discussie gevoerd.
- Daarnaast is een aantal vraagstukken aan de experts voorgelegd. Ook over deze vraagstukken hebben de experts hun gedachten laten gaan.

Gesproken met:

- José van der Horst gebiedscoördinator bij de Alliantie
- Eric Vos ontwikkelaar bij Heijmans
- Saskia Waciuri manager wonen bij Woningstichting Nijkerk
- Jannie de Graaf adviseur wonen bij Woningstichting Nijkerk
- Jan Winsemius eigenaar bureau Middelkoop ruimtelijk onderzoek en advies
- Lars van Ginkel ontwikkelaar bij De Bunte Vastgoed
- Christien van Ark cluster manager woonzorg bij beweging 3.0
- Wim van Bokhorst architect bij van Bokhorst Architecten BNA
- Eric Praas projectleider bij gemeente Nijkerk
- Annemieke Tempelaars adviseur wonen bij gemeente Nijkerk

Datum: 3 december 2018

Thema's benoemd in het gesprek:

- Voldoende woningen passend bij de doelgroepen.
- Hoe zorgen we dat kwetsbare bewoners op de goede veilige betaalbare plek wonen
- Sociale woningen beschikbaar houden voor de laagste inkomens
- Hoe creëren we doorstroming
- Hoe behouden we het 'dorpse wonen'
- Consument gericht bouwen. Niet alleen maar rijtjeswoningen
- Bouwen voor kleinere huishoudens en in verschillende woonvormen
- Doorstroming
- Hoe gaan we om met de druk vanuit Amersfoort?
- Aandacht voor bestaande wijken niet alleen aandacht voor de kwetsbare groepen. Ook relatie leggen met energietransitie.
- Plannen is vooruitzien. Aandacht voor wat je wilt behouden.
- Het huidige beleid sluit niet aan op 1- persoonshuishoudens. Bv. De parkeernormen.
- Aansluiten bij nieuwe ontwikkelingen. Bv. In de toekomst meer deelauto's en minder behoefte aan specifieke voorzieningen, want internet voorziet.
- In de woonzorgcentra komen steeds zwaardere indicaties
- Sfeer in zorgcentra is zeer bepalend voor keuze
- Er komt meer vraag naar buurthuiscentra waar ouderen geclusterd wonen. Leeftijdscategorie 85+
- Om in te kunnen spelen zijn duidelijke demografische gegevens nodig.
- De huidige panden zijn niet meer geschikt, want er moet veel zwaardere zorg geleverd worden. Bv. Tilliften, ruimere badkamers.
- Toekomst is kleinschaligheid in de buurt. 12x2 woonunits.

- Vervoer tussen dagbesteding en woning belemmert nieuwe woonvormen.
- Meer behoefte aan seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen rond het centrum. Minder aandacht voor rijwoningen.

Wat maakt Nijkerk aantrekkelijk om te wonen?

- Dorpse gevoel in de stad
- Goedkoop wonen in vergelijking met Amersfoort
- Authentiek
- Station
- Kleinschalig
- Werkgelegenheid
- Ligging/ bereikbaarheid
- Sfeer
- Activiteiten

Conclusies

- Woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag toevoegen in de bestaande stad.
- Focus niet op specifieke doelgroepen, maar op woonvormen en type woningen. Vooral meer kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens toevoegen. Deze zijn geschikt voor ouderen, spoedzoekers, starters, uitstroom GGZ enz.
- Er zijn veel verschillen tussen de woonwensen van ouderen. Veel ouderen willen niet verhuizen vanwege sociaal netwerk. 65+ wil kleiner wonen, dichtbij kinderen en vaak in laagbouw. 85+ wil wonen met zorg in de buurt. Verschillen goed benoemen en verschillende woonproducten voor realiseren.
- Succesvol concept beneden/bovenwoningen (BEBO's) in Terrassen. Beneden ouderen, boven jongeren. Wel gedoseerd toepassen.
- Middenhuur voor middeninkomens is huur tussen de 710 en 900 euro. Wordt nu te weinig gebouwd. Investeerders willen niet omdat er te weinig gegevens zijn over de vraag in Nijkerk. Verleidt investeerders.
- Nieuwe locaties. Geen grote uitleglocaties meer, maar gespreide groei. Bij elke kern een aantal kleinere locaties aanwijzen van 25 tot 100 of 200 woningen. Daarnaast kleine clusters op boerenerven.
- Omschrijf per locatie welk woonmilieu/ woonkwaliteit je toe wil voegen. Landelijk/ stedelijk, huur/koop, zorg.
- Hoogbouw is een politieke keuze. Is wel een oplossing om het buitengebied open te houden. Wees duidelijk en wijs van te voren plekken aan voor hoogbouw. Pas hoogbouw trapsgewijs toe. Begin met 4 of 5 en daarna nog iets hoger.
- Zoek naar locatie voor woonzorg waar nu nog helemaal niets is. Hierdoor kunnen ouderen in hun eigen buurt blijven wonen. B.v. in Hoevelaken.
- Aandacht voor wonen en duurzaamheid.