

VRAGEN EN ANTWOORDEN

Tweede bijeenkomst Toekomstig Wonen voor Senioren

21 april 2023, Junushoff Wageningen

opgetekend door Ine Botman, lid werkgroep Wonen voor Ouderen

Dagvoorzitter Gerrit Dijkerman (G.D.)

Panelleden:

Wethouders Marije Eleveld (M.E.) en Guido van Vulpen (G.v.V.)

Directeur Woningstichting Annelies Barnard (A.B.)

Platform 31 Annette Duivenvoorden (A.D.)

Makelaar Hanita Arns (H.A.)

Na presentatie Pieter van Ginneken (P.v.G.) en Jeroen Roelofs (J.R.)

- Ik heb een heel grote tuin. Mag je van de gemeente premantelzorgwoningen in de tuin zetten? Ik wil in een premantelzorgwoning wonen en dan mijn dochter in de hoofdwoning.
A.D.: Dat is nog niet goed geregeld. De regel is nu dat een premantelzorgwoning maximaal 10 jaar vergunningsvrij mag blijven staan. En als je er al voordat je behoefte krijgt aan mantelzorg woont, is het dus onduidelijk of dat lang genoeg zal zijn.

Na de presentatie van Annette Duivenvoorden

Allerlei opmerkingen en vragen:

- We willen weten wat Wageningen concreet doet!
- Wat voor initiatieven kunnen we verwachten van de woningcorporaties en van de gemeente?
- U hebt het over 10 profielen. Ik ben 80; wat is er voor mij beschikbaar?
- Waarom is de schaarste niet eerder bedacht. Dit kon men zien aankomen.
- Waarom landelijk maar voor 1/3 voor ouderen bouwen en niet bijv. 50%. Dat levert toch doorstroming op?
A.D.: Ik ben de overheid niet. Het is ingewikkeld om voor ouderen te bouwen. Maar het is duidelijk: het komt wel te laat voor een grote groep.
- Wat wordt er op de Costerweg gebouwd?
Steenvlinder Marcel Schouten (M.S.): Met name voor senioren. Wij horen graag wat men wil.

Na de presentatie van Marije Eleveld en Guido van Vulpen

- Hoe ziet dat beter leveren van zorg eruit? Waar moeten we aan denken, wat zijn de contouren?
G.v.V.: We kijken hoe bijvoorbeeld één zorgaanbieder kan worden gekoppeld aan een gebouw, zodat er niet steeds meerdere zorgaanbieders in één gebouw hoeven komen. Daarnaast het wonen (en eenvoudige zorg?) zo gemakkelijk mogelijk maken, zodat er minder aanspraak gedaan hoeft te worden op (professionele) zorg.
- Hoe wordt er bij nieuwe seniorenwoningen voor gezorgd, dat het voor Wageningse ouderen is en niet voor de halve randstad?
M.E.: Dat is wel een punt. Woningcorporaties hebben wel mogelijkheden om te sturen. Bij koopwoningen is dat moeilijk. Bij een CPO gaat het ook goed, omdat men dan gezamenlijk het proces in gaat. Na de renovatie bij de Nudehof waren er overigens op dat moment maar

weinig Wageningse reacties. Het is dus belangrijk, dat men goed nadenkt over wat men wil, zodat men kan reageren als er aanbod is.

- Ik wil graag wonen met mensen die ik ken, dus CPO. Ondersteunt de gemeente ook CPO?
M.E.: dat is zeker wat we willen. Het is één van de mogelijkheden die we op de locaties willen.
- Op de Costerweg komt een CPO-project en een Knarrenhof, maar komen er ook appartementen met ontmoetingsplekken?
M.S.: Wij kijken naar allerlei vormen. Maar eerst komt een Nota van Uitgangspunten in de raad en daarna komt de verdere invulling.
M.E. Er is nu een subsidieregeling voor ontmoetingsruimten.
- Ik ben 92 en ik ben heel tevreden over de huidige zorgverlening. Ik wil wel de vrije keus houden.
G.v.V.: Ik begrijp uw zorg. We gaan toch kijken naar meer efficiënte levering van zorg. Maar het zal heus niet zomaar opeens veranderen.
Waar kan ik terecht om mijn huidige woning aan de Heerenstraat veiliger te maken?
G.v.V.: U kunt hiervoor het Startpunt benaderen.
- De gemeente zet in op studentenhuisvesting op locaties die geschikt zijn voor senioren.
M.E. Voor studenten is nabij het centrum wonen ook van waarde. Als wat er nu nog in de pijplijn zit gerealiseerd is – en dat loopt al heel lang, vanaf 2016 -, dan is daarna de studentenhuisvesting goed op orde. Nieuwe plannen zijn met name voor starters en senioren.
- Heeft de gemeente in beeld wat de behoefte is? En is er een gat tussen wat de behoefte is en wat er in de pijplijn zit? En wat voor instrumenten heeft de gemeente om dat gat te dichten?
M.E.: In de eerdere woonvisie staat al de behoefte aan seniorenwoningen. We willen nu concreter weten: wat is nu die aantrekkelijke woning waar u behoefte aan heeft. De Woningmarktstrategie is een belangrijk instrument. Een ander instrument is meer grondposities. We hebben de ambitie om meer de regie te pakken en gaan wellicht daarvoor ook grond aankopen.

Interactie deelnemers en panel (paneldiscussie)

- G.D.: Er zit 5 à 10 jaar tussen een behoeftepeiling en dat er iets staat. Hoe kijkt het panel daar tegenaan?
H.A.: Ik pleit al jaren voor regulier overleg tussen de gemeente en de makelaars. Wij weten wat er speelt qua vraag en aanbod in de markt.
M.E.: Laten we dat z.s.m. opstarten.
M.E.: Goed benutten van tijdelijke locaties is belangrijk. En ook het versnellen van de procedures. We willen 3000 woningen in 7 jaar, dus het moet sneller.
G.v.V.: Tot voor kort was grondaankoop not done, maar omdat we nu een financieel stevigere positie hebben komt het nu in beeld.
A.B.: Meer gebruik maken van op-de-fabriek gebouwde elementen, zoals de Irenestraat, maakt het bouwen sneller. Via ons doorstroomprogramma geven we senioren voorrang en kunnen ze sneller verhuizen naar een geschikte kleinere woning. En we kijken: waar wonen al ouderen en hoe kunnen we die complexen aantrekkelijker en beter geschikt maken door bijv. een gemeenschappelijke ruimte of afspraken met zorgpartijen.
A.D.: Mogelijkheden van versnelling liggen in beleid, in bouwinnovaties en verminderen van bezwaren van omwonenden.
M.E.: premantelzorgwoningen willen we ook beter mogelijk maken (wel slechts tijdelijk vergunningsvrij vanwege landelijke regelgeving)

- Wij zijn als woningeigenaren niet alleen vragende, maar ook biedende partij, bijv. op gebied van verduurzaming van de woning
M.E.: Wij zijn bezig met een regeling voor bijdrage aan isolatiekosten.
 Om een woning te verduurzamen is compleet leeg en renoveren soms nodig. Dat kan bij doorstroming/verhuizing.
M.E.: Verkoop en aankoop van woningen, daar staat de gemeente buiten, daar zijn we niet mee bezig.
- Waarom duurt de Dreijen zo lang? Men zegt altijd dat vertraging van de bouw door stikstof komt, maar komt het niet vooral omdat het van de WUR is, ligt het niet aan het eigendom? Waarom zou het aan de Costerweg sneller kunnen gaan?
M.E.: Het zit hem ook in de complexiteit, soms is het lastiger om het rond te rekenen. En het gesprek met omwonenden speelt een rol. Maar inderdaad, ook het eigendom speelt een rol. Sommige eigenaren doorlopen het proces beter of sneller.
- Alleenstaanden kunnen niet makkelijk gaan samenwonen en blijven dan twee woningen gebruiken, o.a. vanwege de AOW. Ik heb zelf een LAT-relatie vanwege de financiële nadelen om samen te wonen.
G.v.V.: Daar gaat de gemeente niet over. Maar ik zou zeggen: organiseer uzelf als woningeigenaren en kom voor uw belangen op.
M.E.: Er zijn ook constructies mogelijk als co-housing of microwonen, met een contractvorm waarbij mensen hun eigen AOW en pensioen houden. Misschien moeten we daar wel wat mee gaan doen.
- Hoe zit het met VvE's? Het is moeilijk om plannen voor verduurzaming erdoor te krijgen.
A.D.: Ik weet er niet veel over, maar kan erop terugkomen.
M.E.: Wij zijn bezig met een regeling voor verduurzaming van VvE's. Houd Wageningen Woont Duurzaam in de gaten.
- Menzis komt vrij in 2024. Wat zou daar kunnen?
M.E.: Wij zijn hierover in nauw overleg met Menzis.
- Hoe zouden we ons als woningeigenaren kunnen organiseren?
G.v.V.: Hier zou het Platform/ de werkgroep Wonen een rol in kunnen spelen, maar hoe denken zij daar zelf over?
P.v.G.: Wij hebben het hier nog niet over gehad, maar er zijn veel soorten woningeigenaren en veel onderwerpen/belangen.
J.R.: Neem contact met ons op, dan kunnen we zien of wij er een rol in kunnen spelen.
- Zou je op één of andere manier 'credits' kunnen geven aan een woningeigenaar die naar een kleinere woning gaat?
H.A.: Daar heeft de gemeente geen rol in. Het is alleen een kwestie van vraag en aanbod.
A.B.: Een woningeigenaar kan ook overstappen naar een huurwoning. Bij de woningstichting geldt ook in dat geval de voorrang voor senioren die naar een kleinere woning gaan. De wachtlijst voor seniorenwoningen is minder lang dan voor andere woningen. En wij kunnen als Woningcorporatie ervoor zorgen dat 50% echt voor de Wageningers is. Vanuit de provincie is er een verhuiskostenvergoeding van 2000 euro, maar die is alleen voor huurders.
M.E.: Het is goed om te weten, dat het vermogen niet meetelt om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar wel het inkomen.
- Is er geen financiële bijdrage mogelijk voor verhuizen ook voor koopwoningen? Want verhuiskosten vormen soms een belemmering.
M.E.: Interessante vraag.
A.D.: Platform 31 gaat aan de slag met interessante regelingen voor bevorderen van doorstroming.

- 1. Als er in Wageningen grote panden vrij gaan komen, zorg dan dat de gemeente eerste voorkeursrecht van koop krijgt.
- 2. Wanneer is het nieuwe Bouwbesluit van kracht? Wanneer zal verkorting van de termijn van de omgevingsvergunning een feit zijn?
- 3. Is er iets aan de bezwaarprocedures te doen die zoveel tijd kosten?
Ad 1. M.E.: Zijn we zeker van plan, maar het vraagt ook wat. We nemen daar dan bewust ook financieel risico mee.
Ad 2. M.E.: De omgevingswet heeft als doel procedures te verkorten, al heb ik nog wel twijfels of dat ook gaat lukken.
Ad 3. M.E.: Participatie blijft van groot belang. Als men zich goed gehoord voelt, zijn er minder bezwaren. Op dat gebied kunnen we ook nog wel wat leren.
- Senioren Wageningen roept op om lid te worden van een ouderenvereniging. Die zijn er om je belangen te behartigen.
- Ik wil graag een huurappartement in het centrum, maar heb een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. Deze groep wordt volgens mij vergeten.
M.E.: Torckdael heeft ook middenhuur-appartementen
A.B.: Neem eens contact met ons op; misschien heeft de Woningstichting toch mogelijkheden voor u.
- Ik heb een grote koopwoning met afbetaalde hypotheek. Dan moet ik naar een appartement met een VvE, maar ik heb een vrij laag inkomen. Dat is niet aantrekkelijk voor mij.
H.A.: Ik wil wel samen met u kijken wat de mogelijkheden zijn.
- Als je een seniorenwoning wilt bij de Woningstichting, hoe zit het dan met de puntentelling?
A.B.: Die geldt ook voor seniorenwoningen, dus als je misschien ooit wilt huren bij de Woningstichting, schrijf je dan z.s.m. in bij Huiswaarts.nu. Dat kost 10 euro per jaar. Voor seniorenwoningen is er een minder lange wachtlijst.