

Aan de gemeenteraadsleden van Wageningen

Wageningen, 12 september 2022

Betreft: Startnotitie Dreijen fase 2, 12 september 2022

Geachte leden van de Raad,

In aanvulling en als toelichting op onze insprekbijdrage tijdens het Rondetafelgesprek brengen wij graag de volgende punten onder uw aandacht.

**Bouwen voor ouderen is noodzaak**

In het rapport van de Stec Groep t.b.v. de Woningmarktstrategie 2019-2022 staat de prognose voor Wageningen, dat het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder zal toenemen van 25% in 2018 tot 32% in 2032. Er is vanaf 2018 een groei met 2350 huishoudens van boven de 65 jaar voorzien. Dit toont de noodzaak van bouwen voor ouderen goed aan. Wij constateren dat er momenteel in Wageningen te weinig passende mogelijkheden zijn voor (minder mobiele) ouderen.

De werkgroep Wonen voor Ouderen van het Platform Wageningse Ouderen maakt zich sterk voor het vergroten van aantrekkelijke woonmogelijkheden voor ouderen, waarbij sociaal contact en onderlinge hulp worden bevorderd door de woonvorm. Ook omdat doorstroming leidt tot een keten van verhuizingen van andere woningzoekenden.

Naast Costerweg 5,7 en Duivendaal, waarvan de raad heeft besloten dat er overwegend voor senioren gebouwd zal worden, zijn wij van mening dat ook de Dreijen/fase 2 belangrijke en goede kansen biedt voor seniorenhuisvesting.

**Wonen voor ouderen**

In de Startnotitie staat dat starters, ouderen en gezinnen uitgangspunt zijn qua doelgroepen (zie 5.1 Programmatische ambities, 6<sup>e</sup> alinea). Wij zijn verheugd dat het de bedoeling is op deze locatie ook voor ouderen te bouwen. Wij bepleiten dat de raad dit ook als concreet beslispunt in het raadsvoorstel opneemt waardoor het als kader wordt meegegeven bij nadere uitwerking van het plan. Op dit moment worden de doelgroepen in het hele raadsvoorstel niet genoemd. Als voor de drie doelgroepen ongeveer gelijke aantallen woningen worden gebouwd, zou het gaan om  $(550/3=183)$ , dus zo'n 150 – 200 seniorenwoningen.

**Woonvormen en voorzieningen**

Een dergelijk aantal biedt mogelijkheden om aan de uiteenlopende behoeften van een brede groep senioren tegemoet te komen, zoals realisatie van een Knarrenhof en een wooncomplex met een vestiging van waaruit zorg wordt geleverd. Transformatie van één van de te behouden gebouwen tot een aantrekkelijk seniorenwooncomplex is een kans. Dit vergroot ook de kansen/haalbaarheid van mogelijke voorzieningen (bijv. buurtsupermarkt, fysiotherapie, sportruimte, post-/pakketdienst) waarvan ook andere doelgroepen gebruik kunnen maken. Gezien de afstand tot het centrum heeft dit meerwaarde voor de hele wijk.

**Meergeneratie wonen: ontmoeting en onderlinge hulp**

Al in de eerste alinea van de Inleiding van de Startnotitie staat, dat het streven is een duurzame woonwijk te ontwikkelen met ruimte voor ontmoeten in de buitenruimte en in een gebouwde gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Het stimuleren van ontmoeting door inrichting en activiteiten kan leiden tot waardevolle onderlinge hulp, zowel van de oudere generatie aan de jongere generaties (oppas, praktische hulp) alsook omgekeerd. Een ontmoetingsruimte als centraal

punt in de wijk gaat niet vanzelf, maar er zijn goede voorbeelden, o.a. de Blokkerhuizen van Woonzorg Nederland.

#### Zorgen over betaalbaarheid

De samenvatting in het Raadsvoorstel meldt dat 'rekenen en tekenen nog niet heeft geleid tot een financieel haalbare invulling van het plan'. Wetende dat de Startnotitie aangeeft dat de ontwikkelaar zich richt op 'starters, ouderen en gezinnen met een laag inkomen' (zie 5.3 Ambities ontwikkelaar, 4<sup>e</sup> alinea), dan vrezen we dat de goedkopere woningen (huur en koop) voornamelijk voor de starters en de gezinnen zullen zijn en dat het vervolgens om uitsluitend dure seniorenwoningen zal gaan. Maar ook bij de doelgroep senioren bestaat veel behoefte aan betaalbare woningen. Betaalbaarheid is ook voor senioren essentieel om te willen verhuizen uit huidige (vaak grote) woningen. We willen dan ook bepleiten om voor elk van de drie doelgroepen een vergelijkbare mix van goedkope tot dure woningen (huur en koop) te realiseren en ook daar concreet iets over vast te leggen. Tot slot merken wij op dat senioren de voorkeur geven aan passende appartementen, waardoor een hogere dichtheid in het plan gerealiseerd kan worden en de financiële haalbaarheid beter wordt.

Met vriendelijke groet,

Namens de Werkgroep Wonen voor Ouderen van Platform Wageningse Ouderen,

Pieter van Ginneken en Ine Botman