



UPDATE OKTOBER 2024

WERKGROEP WONEN VOOR OUDEREN

VAN PLATFORM WAGENINGSE OUDEREN

Ook de afgelopen periode heeft de Werkgroep Wonen voor Ouderen zich er weer voor ingezet om zo snel mogelijk meer geschikte en aantrekkelijke woningen voor senioren te realiseren. Het blijkt een proces van lange adem, maar er zijn wel ontwikkelingen in de goede richting.

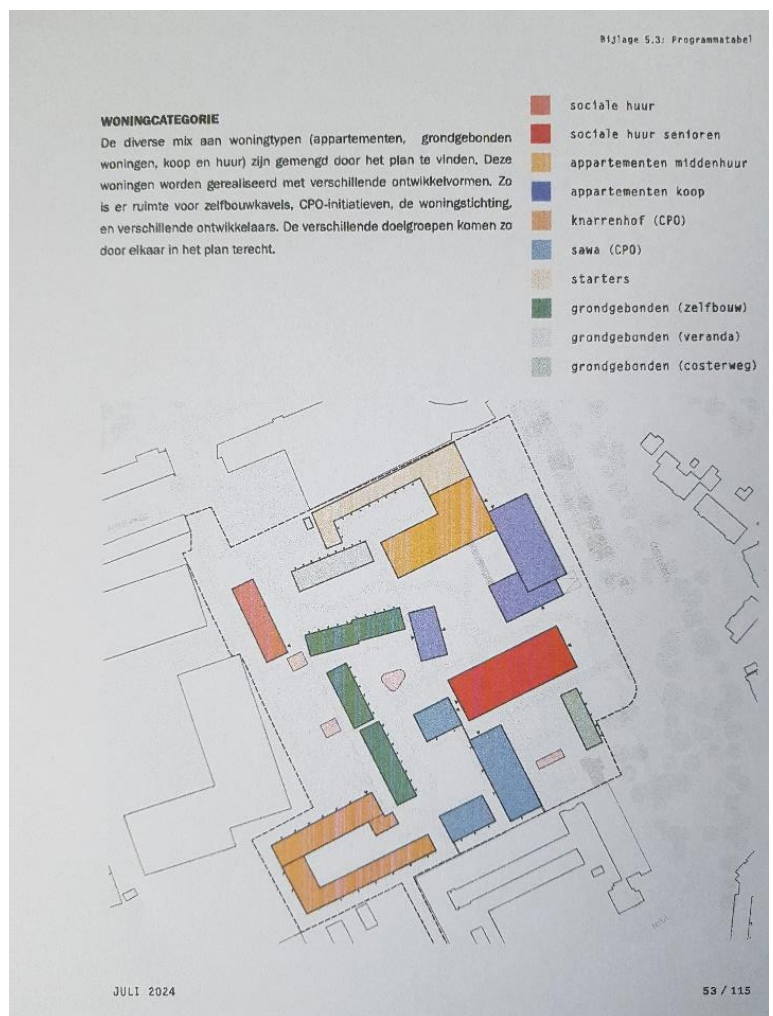
Vadapark

Algemeen

In juli is de omgevingsvergunning (BOPA-procedure) aangevraagd. De (uitgebreide) procedure duurt een half jaar. Eventuele zienswijzen zijn aan de orde na het ontwerpbesluit, waarschijnlijk in november. In het plan is sprake van in totaal 174 seniorenwoningen, 67% van het totaal. Dat is een mooi aantal, mede door onze inzet. Deze woningen bevinden zich met name in 4 seniorengebouwen, plus in het Knarrenhof en in het CPO-project SAWA.

De 4 seniorengebouwen

Dit betreft 48 sociale huur-appartementen, 32 middenhuur-appartementen (huurgrens momenteel max. 1.165,81 euro), 30 appartementen middeldure koop (waarvan 12 onder 435.000 euro) en 11 appartementen dure koop en penthouse. Steenvlinder heeft in juli een enquête gehouden om specifieke wensen te horen van mensen die een dure koopwoning willen, omdat er voor die prijs wat meer maatwerk mogelijk is dan bij de andere woningen.



Er zijn drie architectenbureaus gekozen, respectievelijk voor de sociale huurwoningen, de middenhuur-woningen en de koopwoningen. Deze zijn onlangs aan de slag gegaan, parallel aan het proces voor de omgevingsvergunning. Als de eerste tekeningen klaar zijn - naar verwachting in december - komt er weer een informatieavond, met de mogelijkheid om te reageren op de tekeningen.

Wij maken ons als werkgroep voor deze seniorenwoningen momenteel vooral sterk om de wens van veel senioren van 'ontmoeten, gezelligheid, omzien naar elkaar en nabijheid van zorg' vorm te geven. Vilente is bereid een actieve rol te spelen bij deze seniorenwoningen op het gebied van zorg en van (opstart van) activiteiten. En over de vraag waar en hoe er ontmoetingsruimten georganiseerd en gefinancierd kunnen worden vindt er actief en positief overleg plaats tussen Vilente, ontwikkelaar Steenvlinder, de Woningstichting, de gemeente, Solidez en de Werkgroep Wonen voor Ouderen. We gaan ervoor. En wat daarbij erg helpt, is dat er sinds kort ook weer een subsidie van het rijk is voor ontmoetingsruimten in de ouderenhuisvesting.

Planning globaal: start verkoop woningen 2025/2026, bouw 2027.

Knarrenhof

Het doorgaan van het Knarrenhof in het Vadapark heeft op losse schroeven gestaan. Er is sprake van een recht van overpad door omwonenden. Dit betekent, dat de gemeenschappelijke binnentuin smaller zou worden. Daar staat tegenover dat de woningen aan de zuidkant beter bereikbaar worden. Door alle woningen in de noordelijke vleugel in de lengterichting te plaatsen komen er minder woningen. Daardoor worden deze wel duurder, maar blijft de binnentuin vrijwel even breed. Hiermee wordt de verschuiving van het hele complex aanvaardbaar qua architectuur. Verder is besloten om geen sociale huurwoningen in het complex op te nemen. Daarvoor in de plaats komen 6 à 7 kleine, en daarmee goedkopere, koopwoningen. Uit een enquête onder de Knarrenhof-leden blijkt dat er voldoende belangstelling is voor het Knarrenhof. Het onderhandelings- en voorbereidingsproces gaat nu door.

SAWA

SaWa is een initiatief van Wageningers om samen op het Vadapark-terrein een project van 20 koopwoningen te realiseren: duurzaam, compact en groen, met oog en zorg voor elkaar. Zij willen graag een gemengde leeftijdsgroep en zoeken daarom vooral naar mensen jonger dan 60 jaar.

Churchillweg – Dolderstraat

Op de locatie van Vallei Autogroep aan de Churchillweg is een appartementencomplex van 3 à 4 hoog in U-vorm gepland plus vier 2 onder 1 kapwoningen, in totaal 70 à 80 woningen. De appartementen zijn overwegend levensloopbestendig en geschikt voor ouderen. Het gaat grotendeels om 3-kamerwoningen van 65 – 95 m² en een aantal 2 kamerwoningen. Het geheel wordt een soort hofje; het middenterrein in de U bestaat uit een groen hart (park/tuin, met terras) met aan weerszijden een aantal parkeerplekken. De Werkgroep Wonen voor Ouderen is in goed gesprek met ontwikkelaar De Bunte. Wij attenderen op aspecten die van belang zijn voor seniorenwoningen. Ook hebben we de mogelijkheden besproken voor een ontmoetingsruimte in dit complex, zodat ook hier ontmoeting, gezelligheid en het omzien naar elkaar gestimuleerd kunnen worden. We hebben daarbij gewezen op de nieuwe subsidieregeling voor ontmoetingsruimten (de SOO).

Volgens de planning zou eind 2025 de verkoop starten en zou het complex vanaf 2026 in 1,5 jaar gebouwd worden, maar of dat gehaald wordt is nog zeer onduidelijk. Momenteel loopt nog het gesprek van de ontwikkelaar met gemeente en de Woningstichting over de overige benodigde parkeerplaatsen.

Duivendaal

Geen voortgang. Het ontwerp was eind 2023 klaar. De gemeente werkt aan behandeling van de zienswijzen.

De Dreijen fase 2

Er lijkt eindelijk wat schot te komen in de ontwikkeling van fase 2. Vanwege de gestegen kosten bleken de gemeentelijke eisen m.b.t. de prijscategorieën van de woningen geen haalbaar plan op te leveren. Daarom wordt nu enige verruiming in het dure segment toegestaan. Op dit moment loopt de procedure voor aanpassing van de Woningmarktstrategie om deze afspraken in de toekomst ook voor heel Wageningen te laten gelden. Volgens de gemeente helpen de nieuwe afspraken om tijdig voldoende betaalbare woningen te kunnen realiseren: met de nieuwe afspraken gelden nog steeds 70% van de woningen als betaalbaar (tot 390.000 euro en sociale huur). Het aandeel sociale huur, dus ook op de Dreijen fase 2, is 30%.

De vastgestelde startnotitie is nog van toepassing. Daarin staan o.a. de volgende uitgangspunten: inpassing van een CPO-project, een gebouw met sociaal-maatschappelijke functie en mogelijkheden voor ontmoeting. Zie https://wageningen.raadsinformatie.nl/document/11676797/3?connection_type=16&connection_id=766058. De volgende stap is, dat het participatieproces opgepakt kan worden.

Menzis

De koopovereenkomst tussen Menzis en de gemeente is getekend op 4 juli j.l.. De meest westelijke vleugel is al leeg en is beschikbaar voor tijdelijke opvangplekken in overleg met het rijk. Daarna gaat de Woningstichting deze vleugel verbouwen voor (starters en/of) senioren. De gemeente is nu aan de slag met een startnotitie voor het hele terrein. Daarna kan het participatieproces starten. Daarvoor zal de Werkgroep Wonen voor Ouderen ook uitgenodigd worden.

Herijking Woningmarktstrategie:

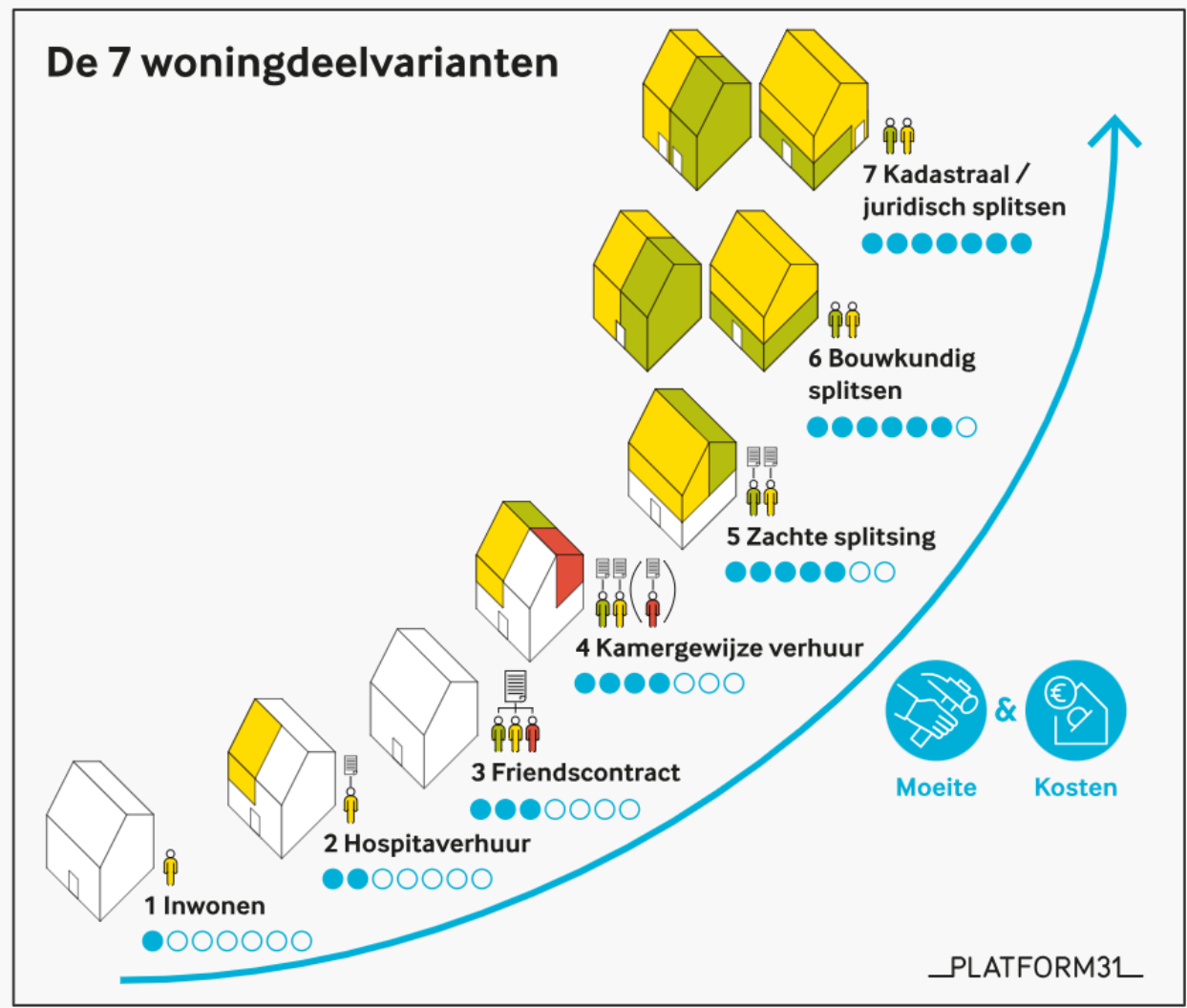
Zoals hiervoor vermeld loopt de procedure in de raad om de Woningmarktstrategie te wijzigen. Dit houdt o.a. in dat de percentages en prijscategorieën voor nieuwbouw wat worden aangepast, zodat wat meer dure woningen worden toegestaan. Dit om projecten haalbaar te maken in de huidige tijd. Voor ons van belang is verder, dat in het nieuwe document, genaamd 'Volkshuisvestelijke kaders woningbouw gemeente Wageningen 2024' staat opgenomen, dat **voortaan nieuwbouw in het centrum of in nabijheid van voorzieningen altijd minimaal voor 60% bestaat uit seniorenwoningen!**

Woningdelen en nieuw beleid gemeente

Wellicht wilt u liever in uw huidige woning blijven wonen of duren de ontwikkelingen voor u te lang. Dan kunnen er meerdere redenen zijn om eens na te gaan of uw woning delen voor u een goed idee kan zijn:

1. Minder eenzaamheid door contact met degene(n) met wie u uw woning deelt, bijv. samen eten
2. Soms afspraken mogelijk dat iemand naar u omziet en/of kleine klusjes voor u doet
3. Extra inkomsten (maar soms ook extra kosten)
4. Bijdragen aan het terugdringen van de woningnood

Uw woning delen kan op verschillende manieren, zie De 7 woningdeelvarianten van Platform 31:



De gemeente Wageningen heeft onlangs beleid vastgesteld voor nummer 5,6 en 7 in de ‘Beleidsregels woningsplitsing Wageningen 2024’. Zie <https://www.wageningen.nl/direct-regelen/bouwen-wonen-groen/bouwen/woning-splitsen-2/>

Uit het oogpunt van moeite en kosten is voor veel mensen hospitaverhuur of zachte splitsing een realistischer keuze dan echte woningsplitsing. De Werkgroep overweegt om de voor- en nadelen van de verschillende opties voor u beter in beeld te brengen, bijvoorbeeld door het organiseren van een bijeenkomst erover. Laat het ons weten als u hier belangstelling voor heeft en welke vragen u heeft.