



# **Bijlage X - Nota van Bevindingen**

## Herziene Nota van Bevindingen - Woonprogramma

Datum : 19 juli 2021

Onderwerp: Terugkoppeling workshops stakeholders, enquête onder inwoners en inwonersbijeenkomsten

Opstellers : René Sueters en Annegreeth Nijhof

---

### Aanleiding

In april zijn diverse workshops gehouden waarbij we met stakeholders in gesprek zijn gegaan omtrent het concept-Woonprogramma. In totaal zijn vier workshops gehouden:

- Woningcorporaties (22 april)
- Projectontwikkelaars, makelaars, e.a. (23 april)
- Zorgpartijen (29 april)
- Huurdersorganisaties S.H.O.W. en bewonersraad deltaWonen (30 april)

Daarnaast was van 16 april t/m 7 mei een enquête opengesteld en hebben alle inwoners van Oldebroek een uitnodiging gekregen om hier aan deel te nemen. In totaal hebben 837 mensen gereageerd.

Naar aanleiding van de enquête zijn in juni en juli drie inwonersbijeenkomsten georganiseerd. Inwoners hadden tijdens twee fysieke en één digitale bijeenkomst de mogelijkheid om mee te praten over het Woonprogramma.

Deze Nota van Bevindingen bevat een samenvatting van de meest opvallende uitkomsten en terugkoppelingen uit de workshops en enquête. Daarnaast zijn diverse bijlagen toegevoegd met meer achtergrondinformatie.

- Bijlage 1 t/m 4: verslagen van de workshops
- Bijlage 5: vragen en antwoorden uit de workshop woningcorporaties
- Bijlage 6: korte samenvatting percentages reacties enquête
- Bijlage 7: samenvatting van de inwonersbijeenkomsten

Deze nota start met de terugkoppeling uit de verschillende workshops. Daarna volgt een uiteenzetting van de meest opvallende resultaten uit de enquête. Deze worden eventueel toegelicht aan de hand van een tabel en/of grafiek.



### **Workshop woningcorporaties**

1. Verandering van de woningmarktregio's zou kunnen helpen.
2. Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen (sociale) huur en koop.
3. De behoefte aan sociale huurwoningen moet duidelijker worden aangegeven in het Woonprogramma.
4. In Oldebroek is er geen vrije sector huur, toewijzing (bij eigen vermogen) moet dan anders.
5. Inzetten op kwaliteit, bijvoorbeeld hofjes met groen.
6. In de sociale huur zijn er te veel eengezinswoningen.
7. Stijging van éénpersoonshuishoudens en ouderen.
8. Ongeveer 20/27% wordt bewoond door scheefwoners. Deze verleiden om naar de koopmarkt te gaan.
9. Kritisch op de ondersteuning van de ambitie regio Zwolle.
10. Zien geen directe opgave voor de doelgroep 30-50 jarigen.
11. Woningen labelen voor de 18-22 jarigen.
12. Corporaties kunnen de huurprijzen beïnvloeden en waar nodig aanpassen.
13. Koopmarkt is een groter probleem.
14. Slaagkans senioren is best wel goed door lange inschrijfduur.
15. Levensloopgeschikte woningen toevoegen.
16. Corporaties zijn meer gericht op extramurale zorg, eventueel aanleunwoningen.
17. Tijdelijke woningen kunnen interessant zijn, niet voor elke corporatie.
18. Prioriteit ligt bij doorstroming, goed voorbeeld Groot naar Beter project in Amersfoort.
19. De sociale koop verhogen naar € 260.000,- of zelfs de NHG-grens.

### **Workshop projectontwikkelaars/makelaars/e.a.**

1. Wij zijn het overloopegebied voor de regio Zwolle en de Randstad. Geïnteresseerden staan rijen dik klaar voor woningen in Oldebroek.
2. We hoeven ze niet te verleiden, het is juist een bedreiging voor onze autonome bevolking.
3. Ouderen willen kleiner wonen, maar wel kwalitatief en onderscheidend.
4. Liever hofjes dan appartementen.
5. Onderscheid maken tussen koop en huur, kleine huishoudens en mix van doelgroepen.
6. Bedrag van € 250.000,- is minimaal gewenst.
7. Uitleglocaties zijn nodig, ook de startersleningen.
8. Het moet beginnen met ambities en de ambtelijke procedures moeten versneld worden.
9. Wees bewust van de transitie in het landelijk gebied, de landbouw staat voor een grote herstructurering. Niet te krampachtig hier mee omgaan.

### **Workshop zorgpartijen**

1. Er moet verbinding gezocht worden met andere stakeholders en zorgkantoor in Zwolle.
2. Er is een gebrek aan personeel maar ook een gebrek aan cliënten, vraag verandert.
3. Er wordt gekeken naar omscholing, domotica, slimme zorg en inzet van mensen vanuit de horeca.
4. Verschuiving van intra- naar extramuraal.
5. Groep mantelzorgers en dubbele vergrijzing zijn pittige vraagstukken.
6. De wachtlijsten worden steeds langer. Vastgoed kan nu niet flexibel meebewegen, willen graag flexibele bouw die anticipeert. Huidige huurwoningen inzetten voor andere doelgroepen.
7. Zou mooi zijn als ze de krachten kunnen bundelen zodat doelgroepen uitgewisseld kunnen worden.
8. Aantal plekken moeten fors worden uitgebreid. Langer thuis is uitgangspunt overheid.
9. Er wordt gekeken naar clusterwoningen, thuiszorg en er moet meer ruimte komen in de wet- en regelgeving op gemeentelijk niveau (gemeenschappelijke woonerven of generatie-erven).
10. Ook binnen de gehandicaptenzorg is er vraag naar clustering van woningen.

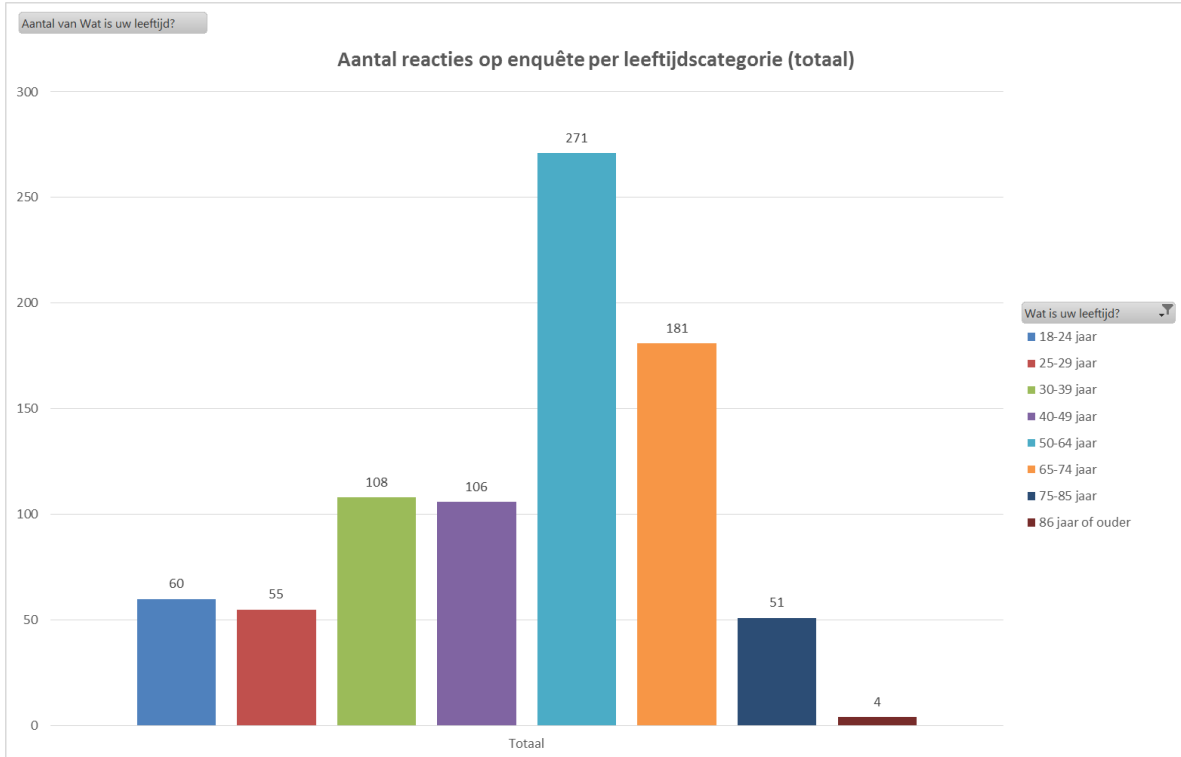
11. Gemeenten zijn bang voor aanzuigende werking van woonzorgplekken, wie betaalt dit? Zouden in de regio hier samen meer over gaan nadenken samen met zorgkantoor.
12. Woonvoorzieningen in kleine kernen werken goed. Iedereen moet zorg kunnen krijgen, willen mensen meer luxe dan zijn daar andere partijen voor.
13. Als mantelzorger loop je tegen veel beperkingen aan, in theorie alles mooi praktijk is anders.
14. Bij mensen met PG en somatische indicaties zitten nu en in de toekomst de grootste problemen.
15. Bij jeugdzorg zijn het niet de aantallen het probleem maar het beschikbare geld. De groep jongeren met problemen wordt steeds groter.
16. Huurstijging bij verhuizing van ouderen vaak een probleem.
17. Willen graag meehelpen bij de visie op Wonen Welzijn en Zorg.

### **Workshop huurdersorganisaties**

1. De inzichten tussen corporaties en projectontwikkelaars over trek uit de regio Zwolle worden verschillend ervaren. Corporaties bezitten een goede 20% aan woningen, relatief weinig aantal woningen gelet op andere gemeenten.
2. Levensloopgeschikte huurwoningen in nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.
3. Vraagtekens bij seniorenhofjes, anders wel met meer diversiteit. Liefst grondgebonden woningen, wordt verschillend over gedacht. Combinatie met jongeren zou mooi zijn.
4. Er komen steeds meer alleenstaanden, extra aandacht voor nodig.
5. Renovaties en sloop gebruiken om andere woningen terug te brengen.
6. Zijn niet blij met de ontwikkelingen vanuit de regio Zwolle.
7. Er moeten meer woningen voor jongeren en senioren komen, anders trekken ze weg. Er zijn te weinig goedkope woningen.
8. Kleinschalige woon/zorgvoorzieningen kunnen een oplossing zijn.
9. Tijdelijke woningbouw is prima, vooral voor jongeren, eenpersoonshuishoudens en starters.
10. Er moet meer gebeuren op het gebied van doorstroming.

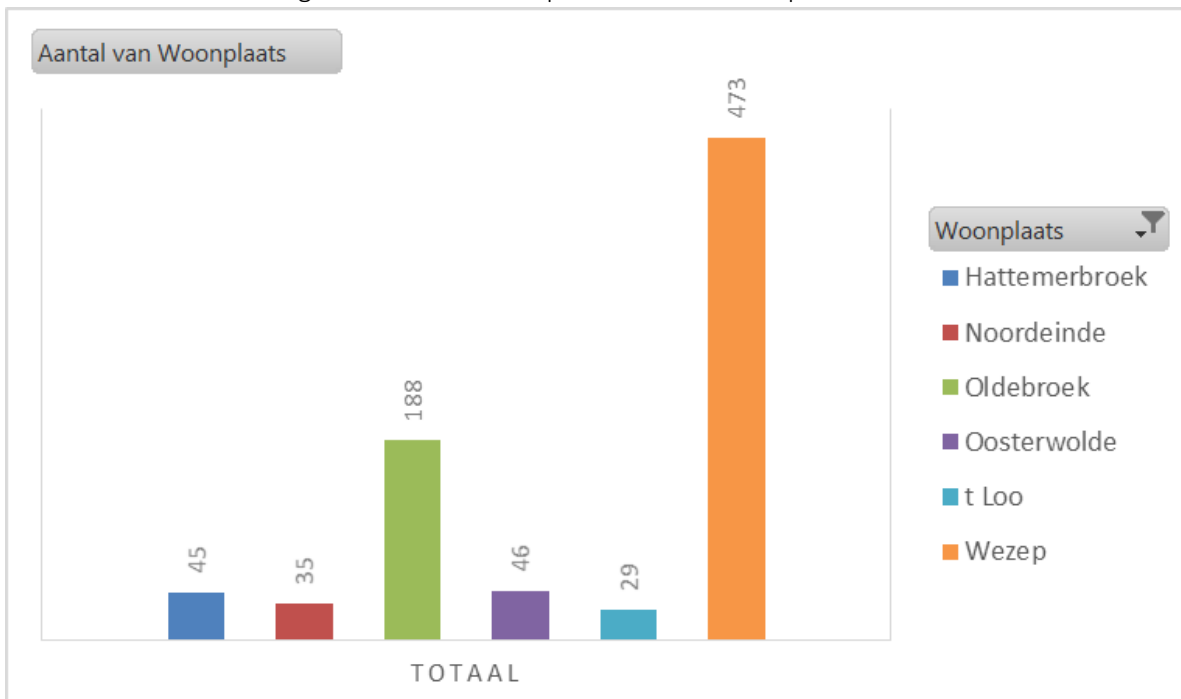
## Terugkoppeling enquête - ALGEMEEN

De grootste groep respondenten zit in de leeftijdscategorie 50-64 jaar.



Grafiek: leeftijd

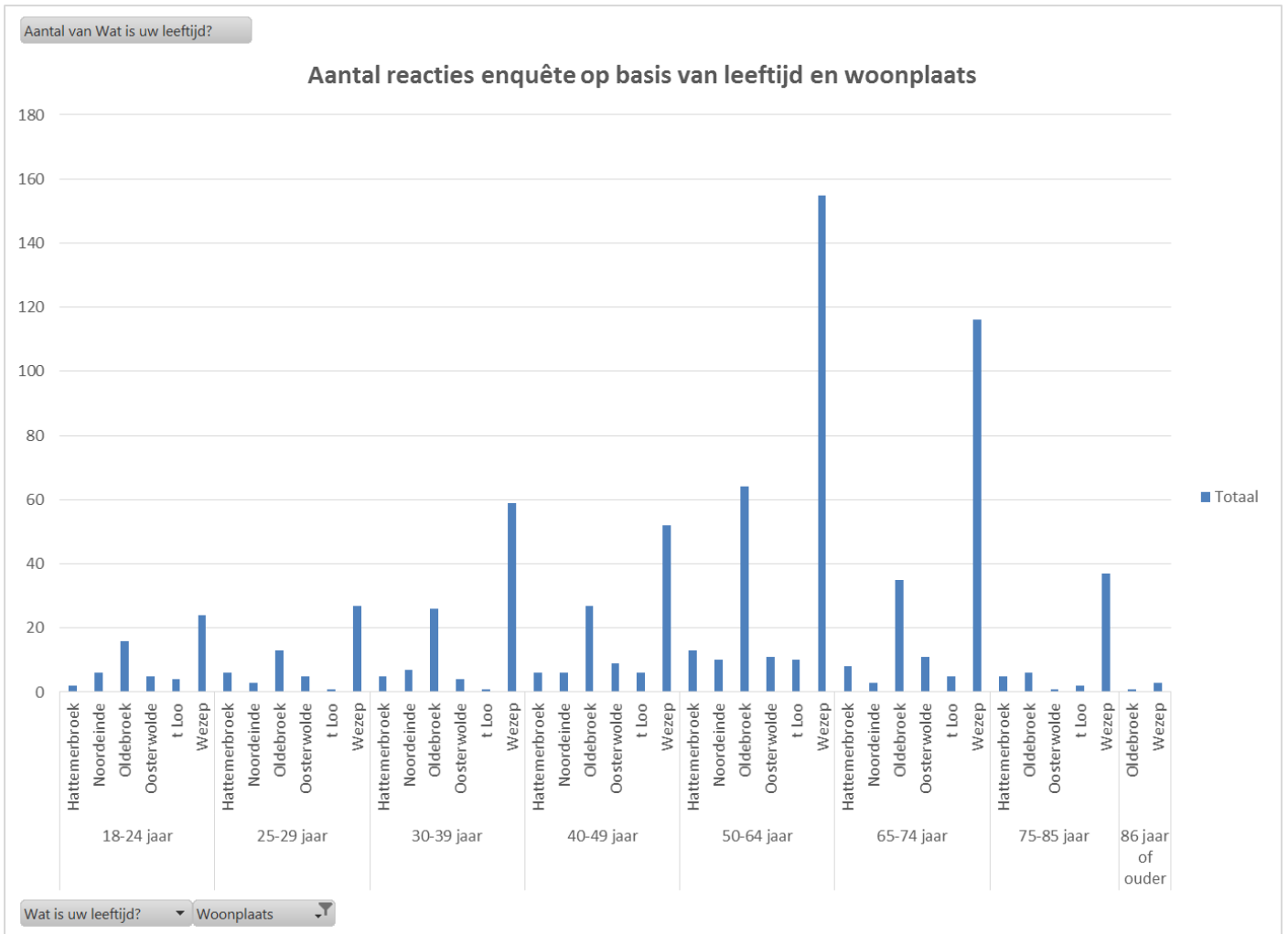
Daarnaast komt het overgrote deel van de respondenten uit Wezep:



Grafiek: woonplaats

Slechts 20 respondenten komen van buiten de gemeente. 25% van deze groep komt uit Elburg en 20% uit Kampen. De overige respondenten komen uit Almere, Gameren, Heiloo, Midland, Nijmegen en een deel is onbekend.

In onderstaande grafiek is af te lezen uit welke kern van de gemeente Oldebroek de respondenten komen en in welke leeftijdscategorieën zij vallen. Dit is per kern uitgesplitst.



Grafiek: leeftijd naar woonplaats

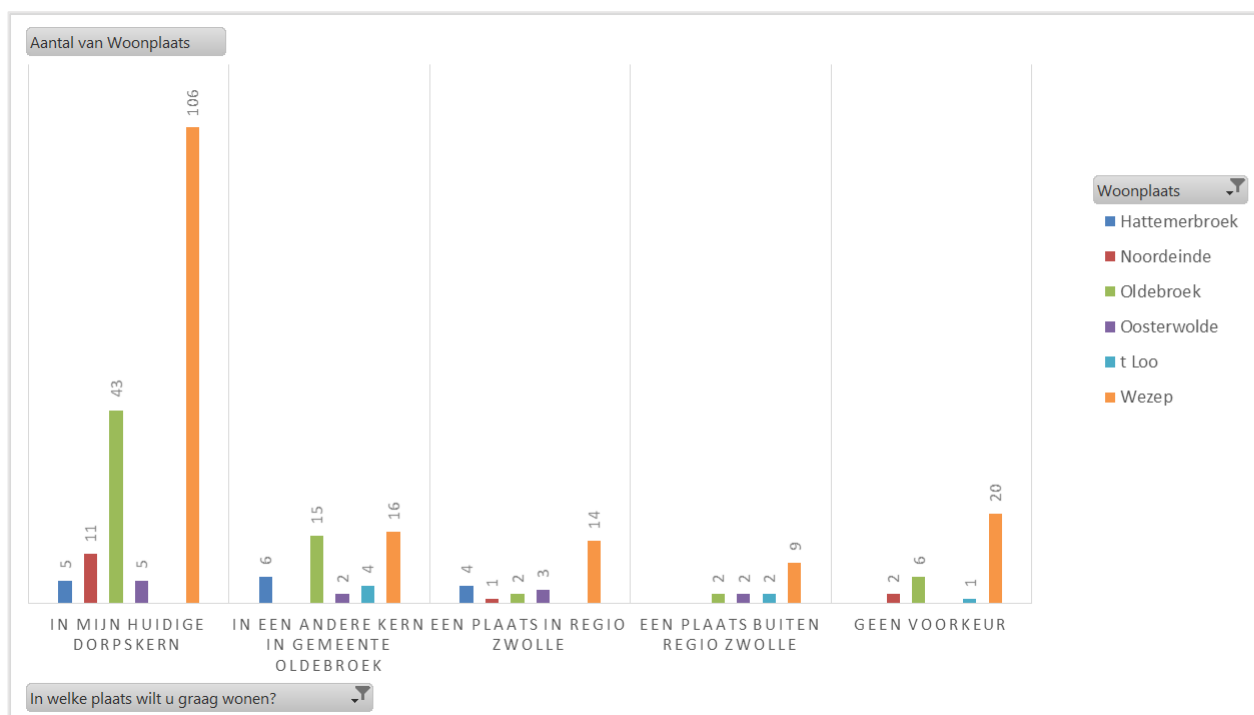
## Terugkoppeling enquête – VERHUIZEN

We hebben aan de respondenten gevraagd of zij momenteel in een huur- of koopwoning wonen en waar zij graag naar toe zouden willen verhuizen.

Opvallend is:

- Respondenten die reeds een sociale huurwoning hebben, willen ook graag verhuizen naar een sociale huurwoning. Dit geldt het sterkst voor de leeftijdscategorie 50 tot 74-jarigen.
- Respondenten die huren in de vrije sector willen met name verhuizen naar een koopwoning (25 tot 39-jarigen) en 50 tot 64-jarigen willen liever naar een sociale huurwoning verhuizen.
- Respondenten die een koopwoning bezitten willen het liefste verhuizen naar een koopwoning. Dit geldt voor alle leeftijdscategorieën.

Daarnaast hebben we gevraagd waar de respondenten het liefste naar toe willen verhuizen. In verband met de leesbaarheid van de grafiek, geven we de gegevens in de volgende grafiek weer voor de zes kernen van de gemeente Oldebroek:



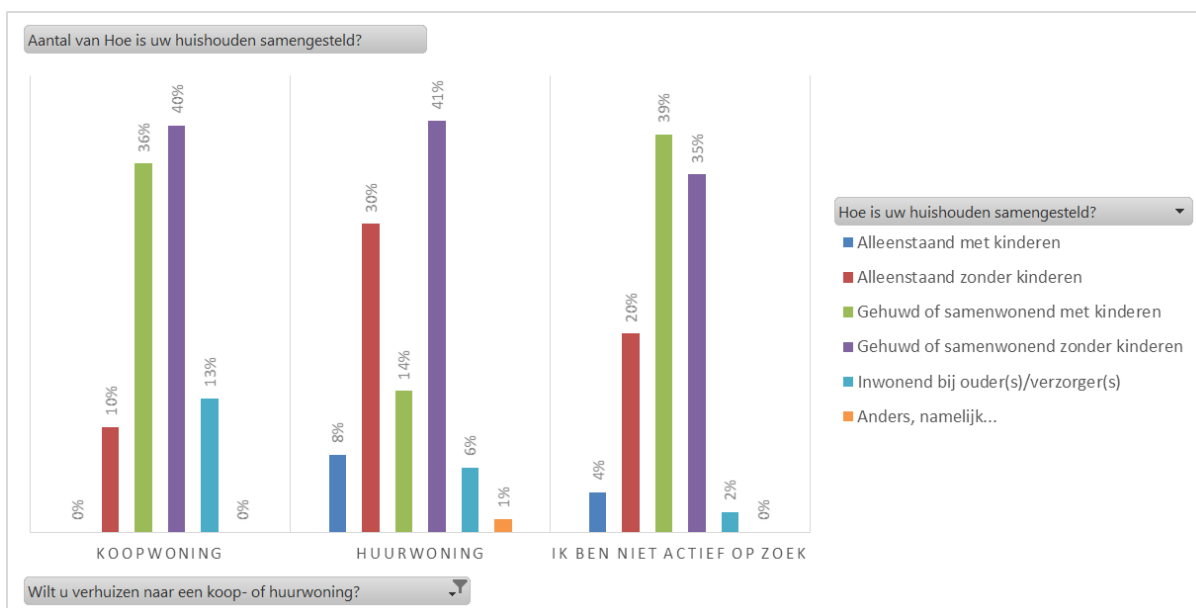
Grafiek: verhuisbewegingen

Van de respondenten uit de andere gemeenten die deze vraag hebben beantwoord, geeft 40% (4 respondenten) aan dat zij graag naar een kern binnen de gemeente Oldebroek willen verhuizen.

We hebben ook gevraagd wanneer de respondenten willen gaan verhuizen en of zij denken dat dit ook gaat lukken. In de *grafiek: wanneer verhuizen* op de volgende pagina, zijn de reacties uiteengezet.

Over de huishoudensamenstelling en verhuiscriteria kunnen we het volgende zeggen:

- Van de mensen die op zoek zijn naar een koopwoning, is 77% gehuwd of samenwonend (met en zonder kinderen).
- Van de mensen die op zoek zijn naar een huurwoning, is 30% alleenstaand en 41% gehuwd of samenwonend zonder kinderen.
- Van de personen die inwonend zijn bij ouders(s)/verzorger(s) is 82% op zoek naar een koopwoning.
- Van de alleenstaanden met kinderen is 75% op zoek naar een huurwoning.



Grafiek: woonwens en huishoudensamenstelling

Aantal van Hoe is uw huishouden samengesteld?	Koopwoning	Huurwoning	Ik ben niet actief op zoek	Eindtotaal
Alleenstaand met kinderen	0%	75%	25%	100%
Alleenstaand zonder kinderen	39%	43%	18%	100%
Gehuwd of samenwonend met kinderen	71%	10%	19%	100%
Gehuwd of samenwonend zonder kinderen	63%	24%	13%	100%
Inwonend bij ouder(s)/verzorger(s)	82%	15%	3%	100%
Anders, namelijk...	0%	100%	0%	100%
<b>Eindtotaal</b>	<b>62%</b>	<b>23%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

Tabel: huishoudensamenstelling en woonwens

### Terugkoppeling enquête – BUDGET

Om een beeld te krijgen bij het beschikbare budget, is aan de mensen die willen verhuizen naar een koopwoning gevraagd of zij kunnen inschatten welk budget toereikend is. Hierbij was de keus uit:

1. Goedkoop: € 200.000,- tot € 250.000,-
2. Middelduur: €250.000,- tot €325.000,- (NHG grens)
3. Duur: €325.000,- tot €450.000,-
4. Duur: €450.000,- of meer
5. Weet ik niet

Uit de terugkoppeling blijkt:

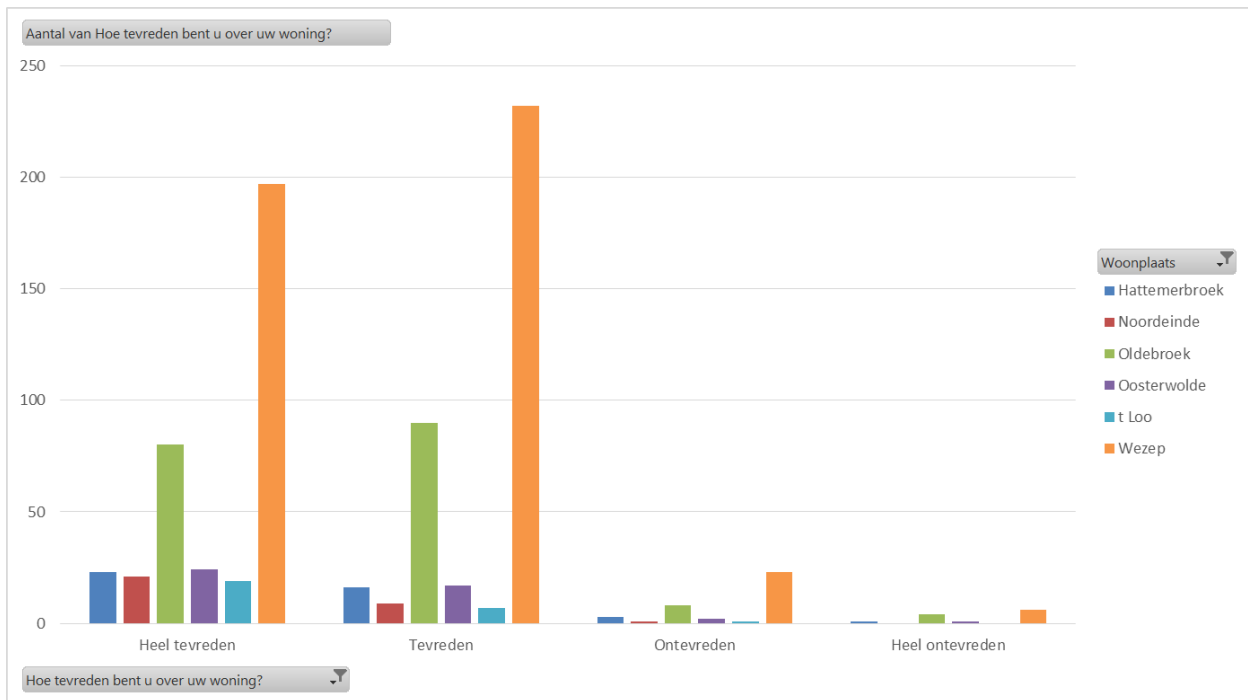
- Dat koopwoningen met name gewenst zijn in de middeldure (38%) en dure (32%) categorie.
- Dat goedkopere koopwoningen met name gewenst zijn in de leeftijdscategorie 18-24 jaar en 50-64 jaar.
- Dat middeldure koopwoningen met name gewenst zijn bij 30 tot 64-jarigen.
- Dat 50 tot 64-jarigen ook behoefte hebben aan dure koopwoningen, net als de personen in de leeftijdscategorie 65 tot 74 jaar.

In de *tabel budget – leeftijd* op de pagina 8 zijn de reacties weergegeven. Op pagina 9 is daarnaast uiteengezet wat de budgetten zijn ten opzichte van de huishoudensamenstelling in de *tabel budget – huishoudensamenstelling*.

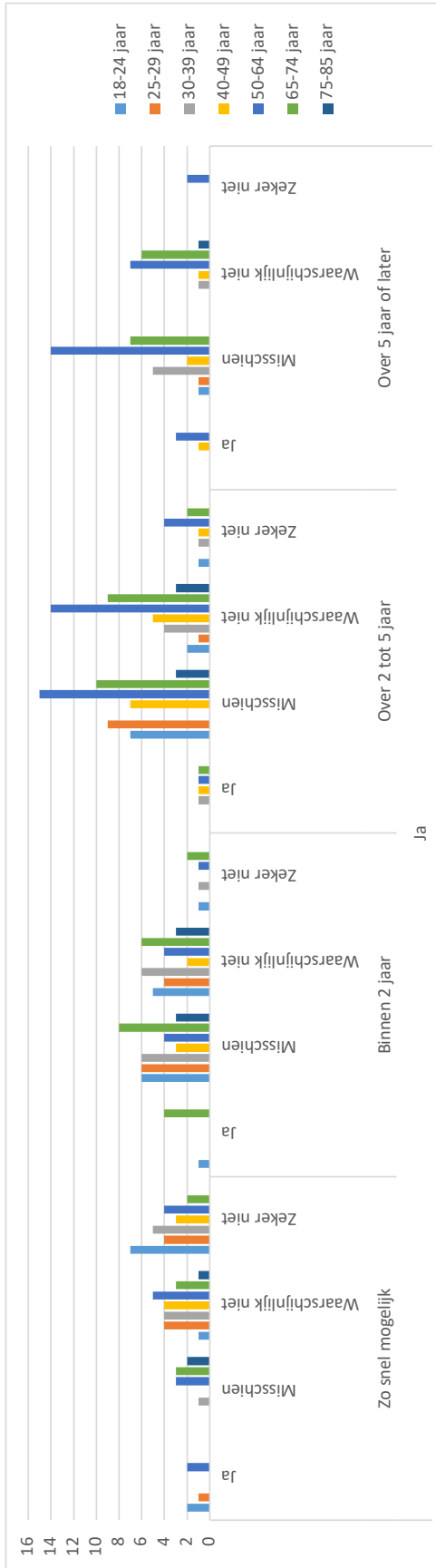
Op de vraag of mensen groter, kleiner of gelijk willen wonen, is een duidelijk kantelpunt te zien rond de leeftijd van 50 jaar. Mensen jonger dan 50 jaar willen graag groter wonen na een verhuizing. Mensen ouder dan 50 jaar willen met name kleiner wonen na een verhuizing.

Inwoners van de gemeente Oldebroek zijn voor het merendeel tevreden of heel tevreden over hun huidige woning.





Grafiek: tevredenheid huidige woning



Grafiek: wanneer verhuizen

Aantal van Wat is voor u een reële koopprijs?		Kolomlabels				
Rijlabels	€ 200.000 tot € 250.000	€ 250.000 tot € 325.000 (grens NHG garantie)	€ 325.000 tot € 450.000	€ 450.000 of meer	Weet ik niet	Eindtotaal
18-24 jaar	9	5	2	16		
25-29 jaar	4	7	7	22	1	
30-39 jaar	2	12	9	25	2	
40-49 jaar	3	11	7	26	5	
50-64 jaar	7	22	19	58	9	1
65-74 jaar	2	15	18	42	7	
75-85 jaar	1	4	2	7		
<b>Eindtotaal</b>	<b>28</b>	<b>76</b>	<b>64</b>	<b>196</b>	<b>26</b>	<b>2</b>

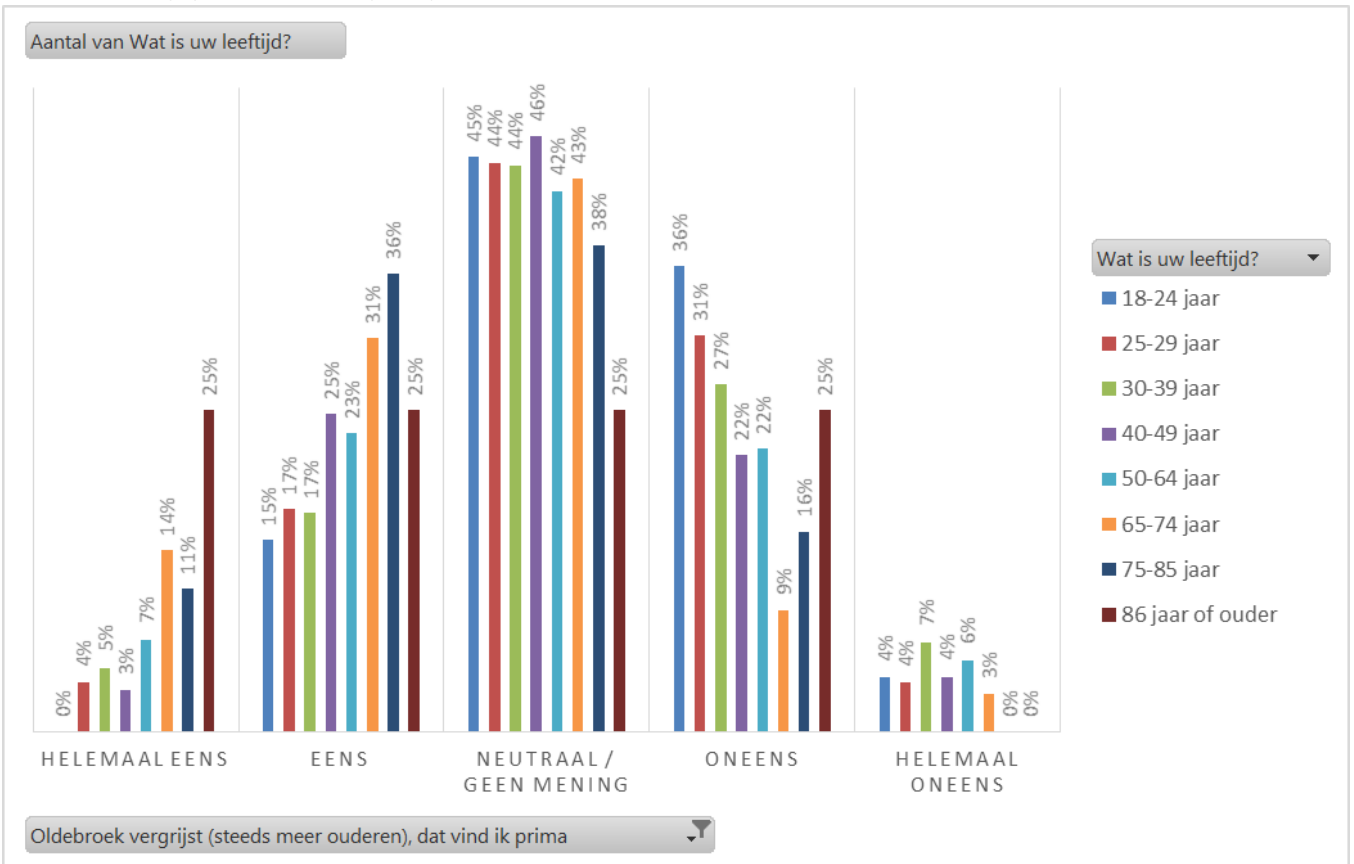
Tabel: budget – leeftijd

Aantal van Wat is voor u een reële koopprijs?	Kolomlabels	€ 200.000 tot € 250.000	€ 250.000 tot € 325.000 (grens NHG garantie)	€ 325.00 tot € 450.000	€ 450.000 of meer	Weet ik niet	Eindtotaal
Rijlabels							
Alleenstaand zonder kinderen		5	8	6	2		21
Gehuwd of samenwonend met kinderen		6	26	26	16		75
Gehuwd of samenwonend zonder kinderen		6	37	30	8		82
Inwonend bij ouder(s)/verzorger(s)		11	5	2			18
<b>Eindtotaal</b>		<b>28</b>	<b>76</b>	<b>64</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>196</b>

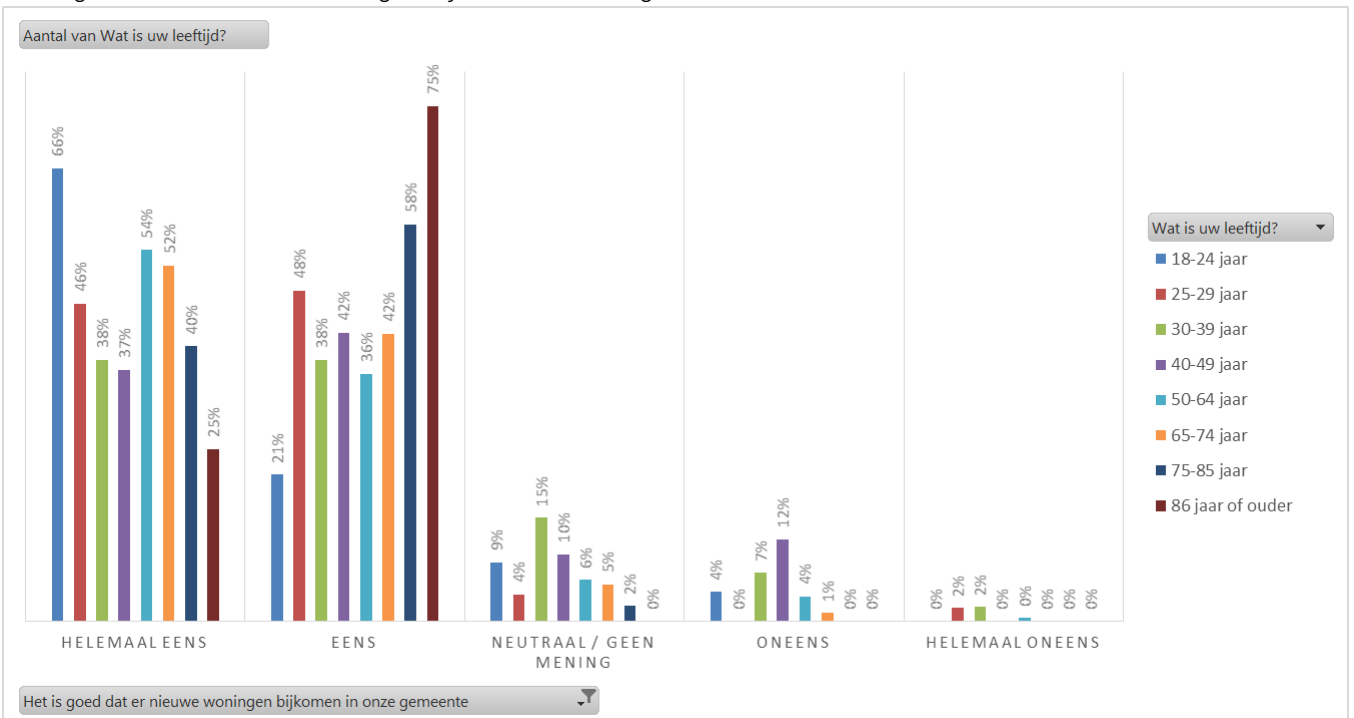
Tabel: budget – huishoudensamenstelling

## Terugkoppeling enquête – STELLINGEN ALGEMEEN

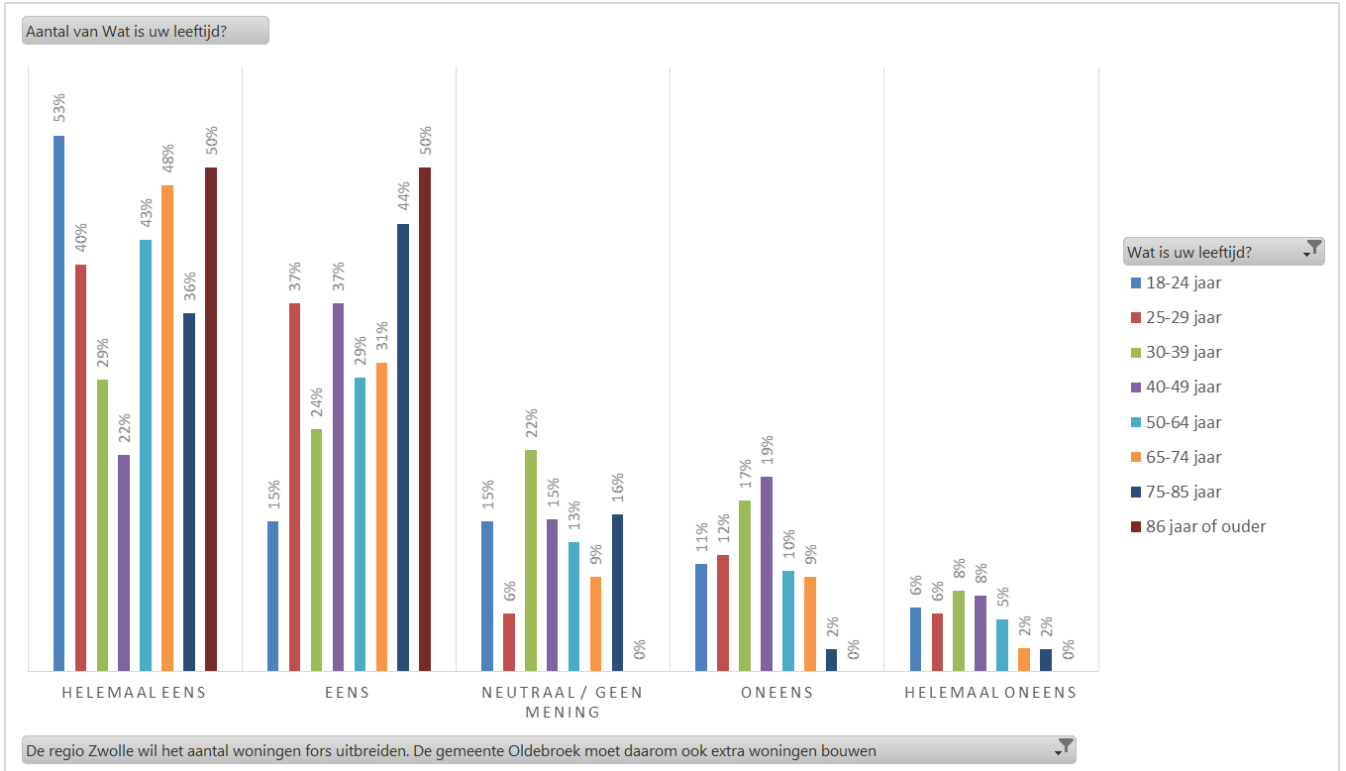
### Oldebroek vergrijst, dat vind ik geen probleem



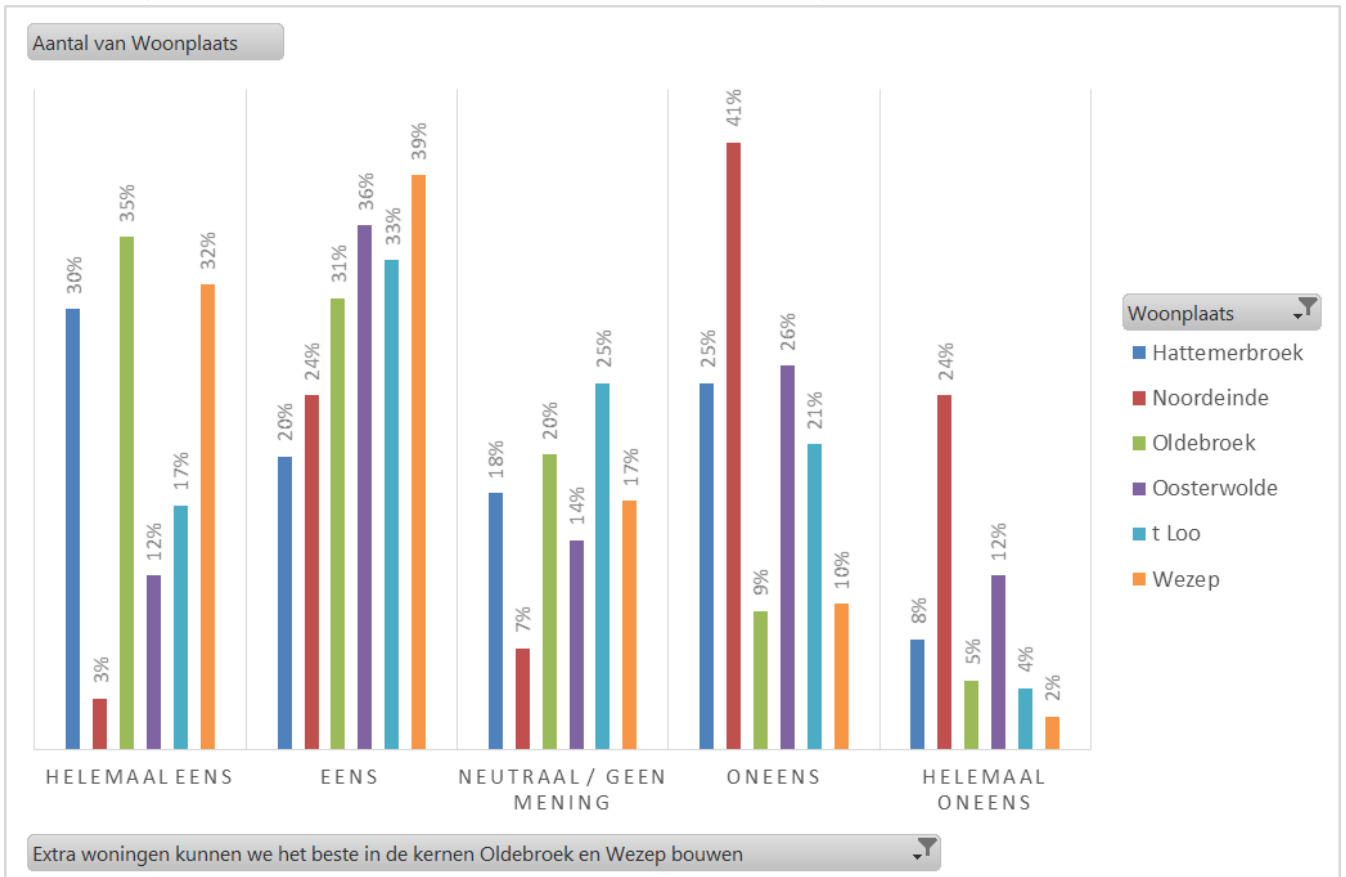
### Het is goed dat er nieuwe woningen bij komen in onze gemeente



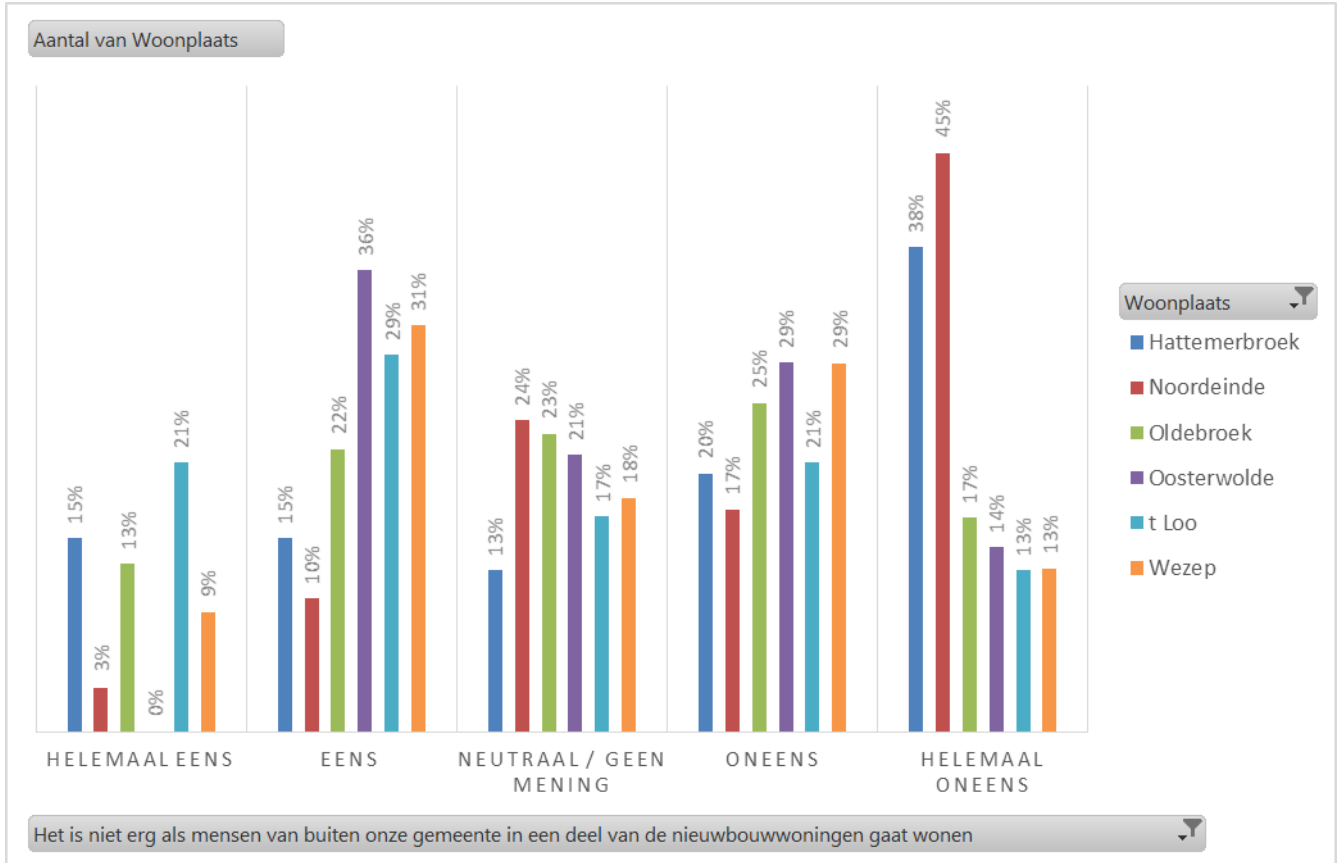
De gemeente Zwolle wil heel fors uitbreiden, de gemeente Oldebroek moet daarom ook extra woningen bouwen.



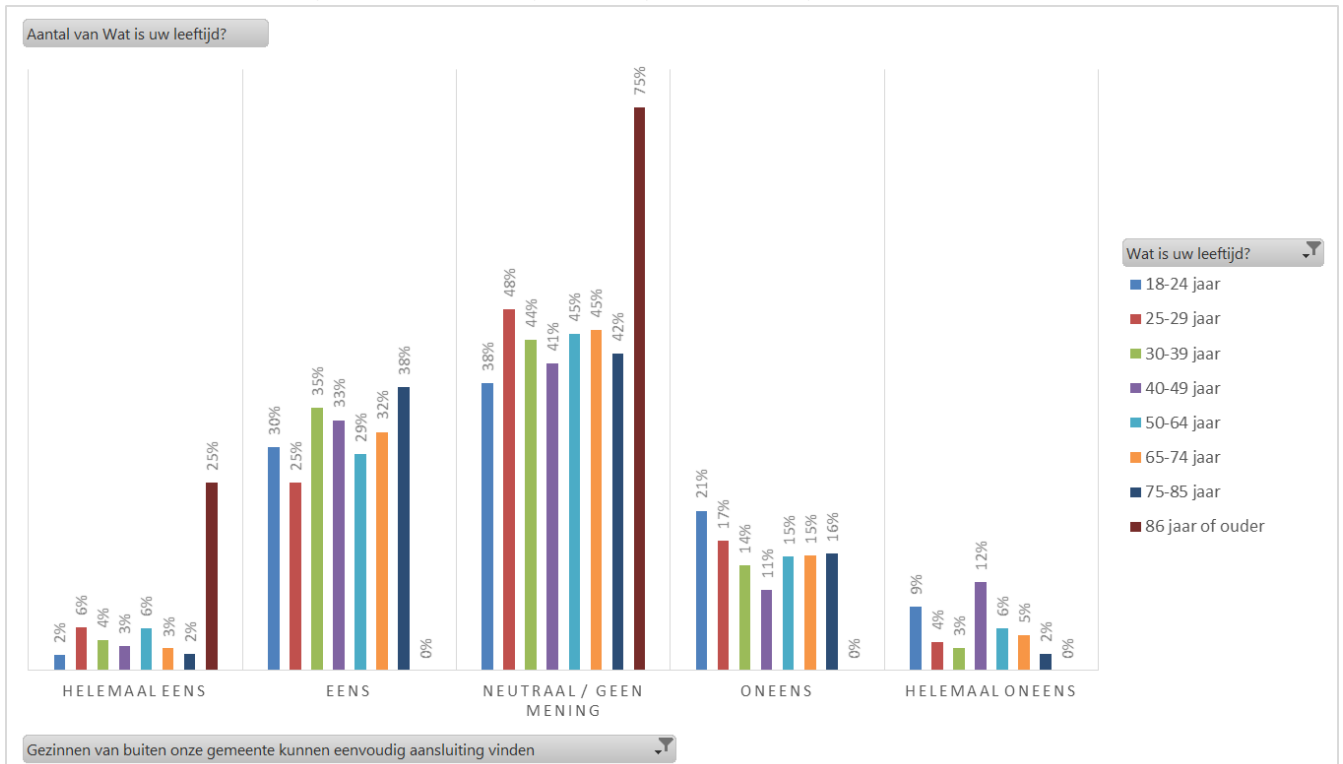
Extra woningen kunnen we het beste in de kernen Oldebroek en Wezep bouwen



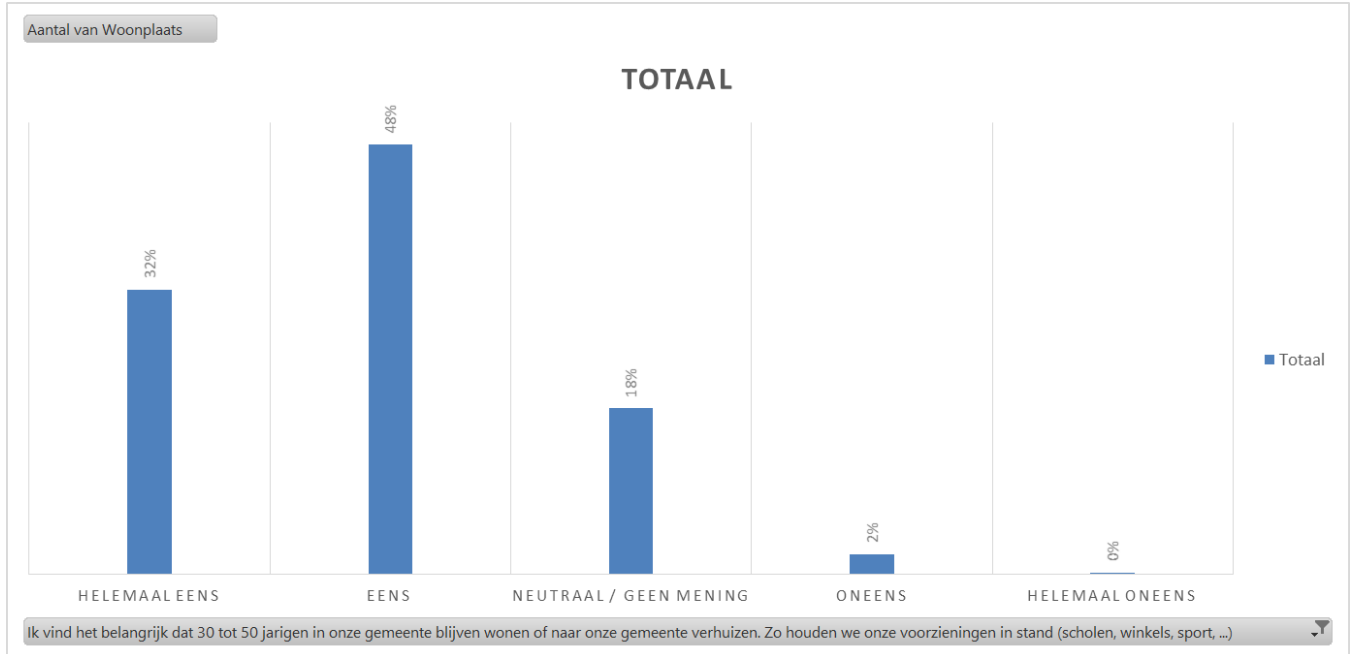
Het is niet erg als mensen van buiten onze gemeente in een deel van de nieuwbouwwoningen gaat wonen



Gezinnen van buiten onze gemeente kunnen gemakkelijke aansluiting vinden

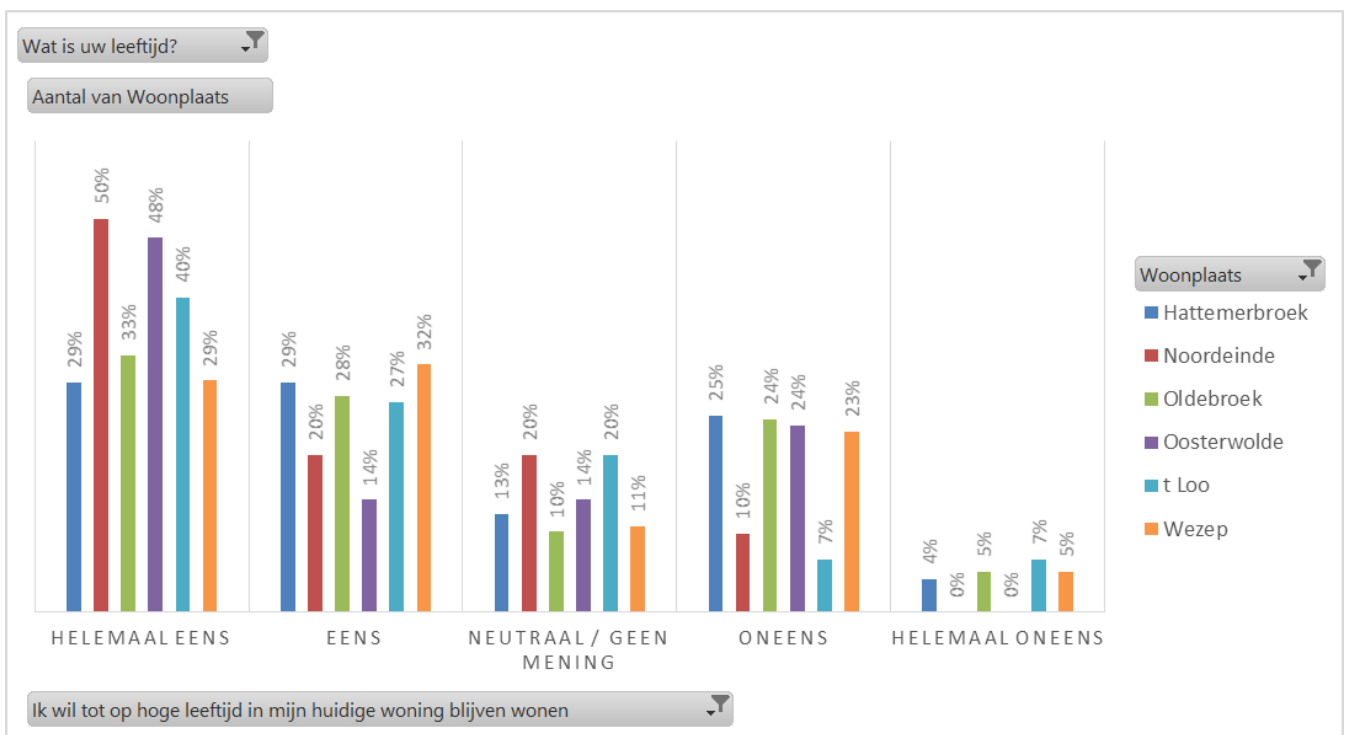
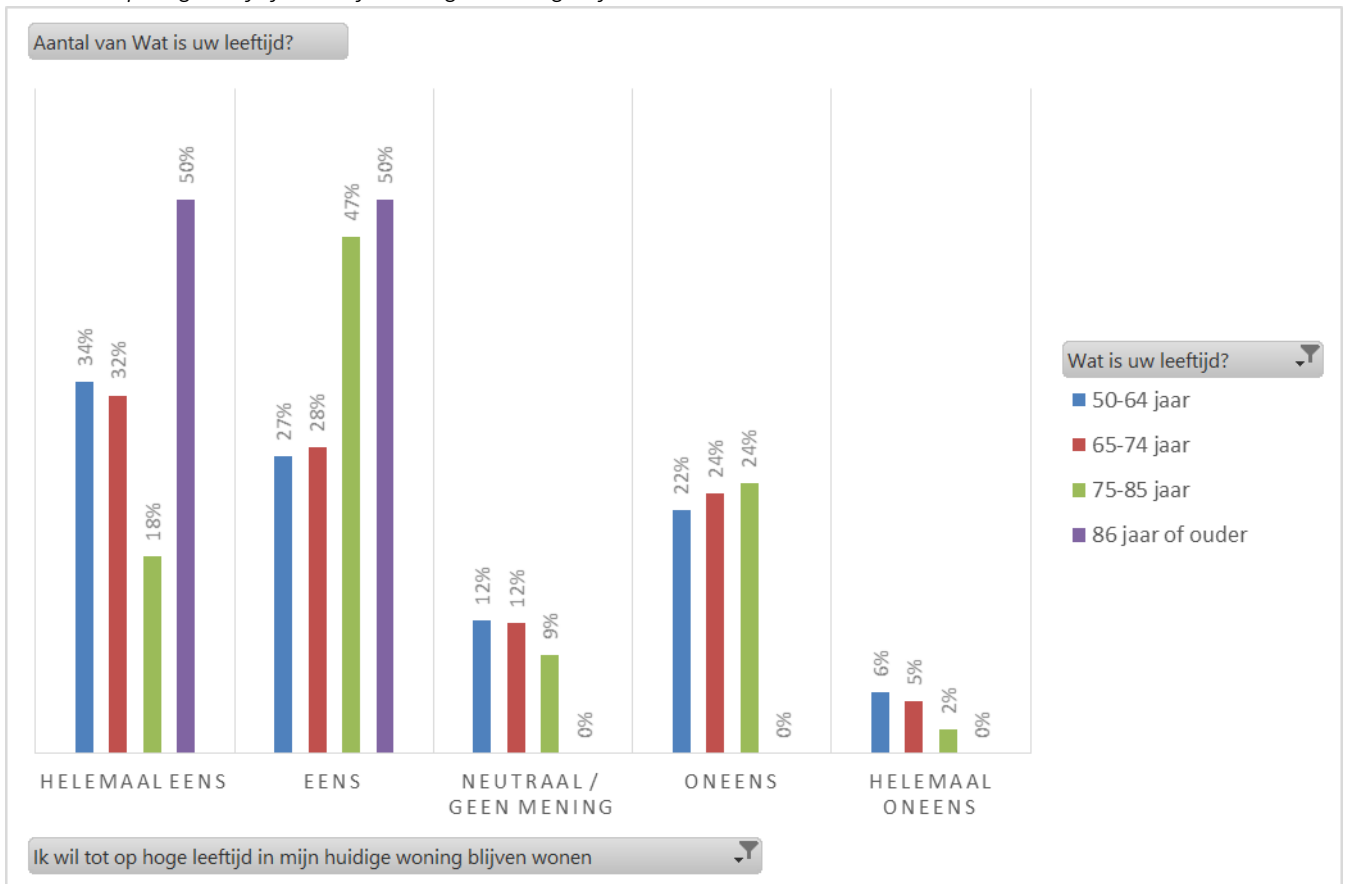


*Ik vind het belangrijk dat 30-50 jarigen in onze gemeente blijven wonen (i.v.m. op peil houden voorzieningen)*



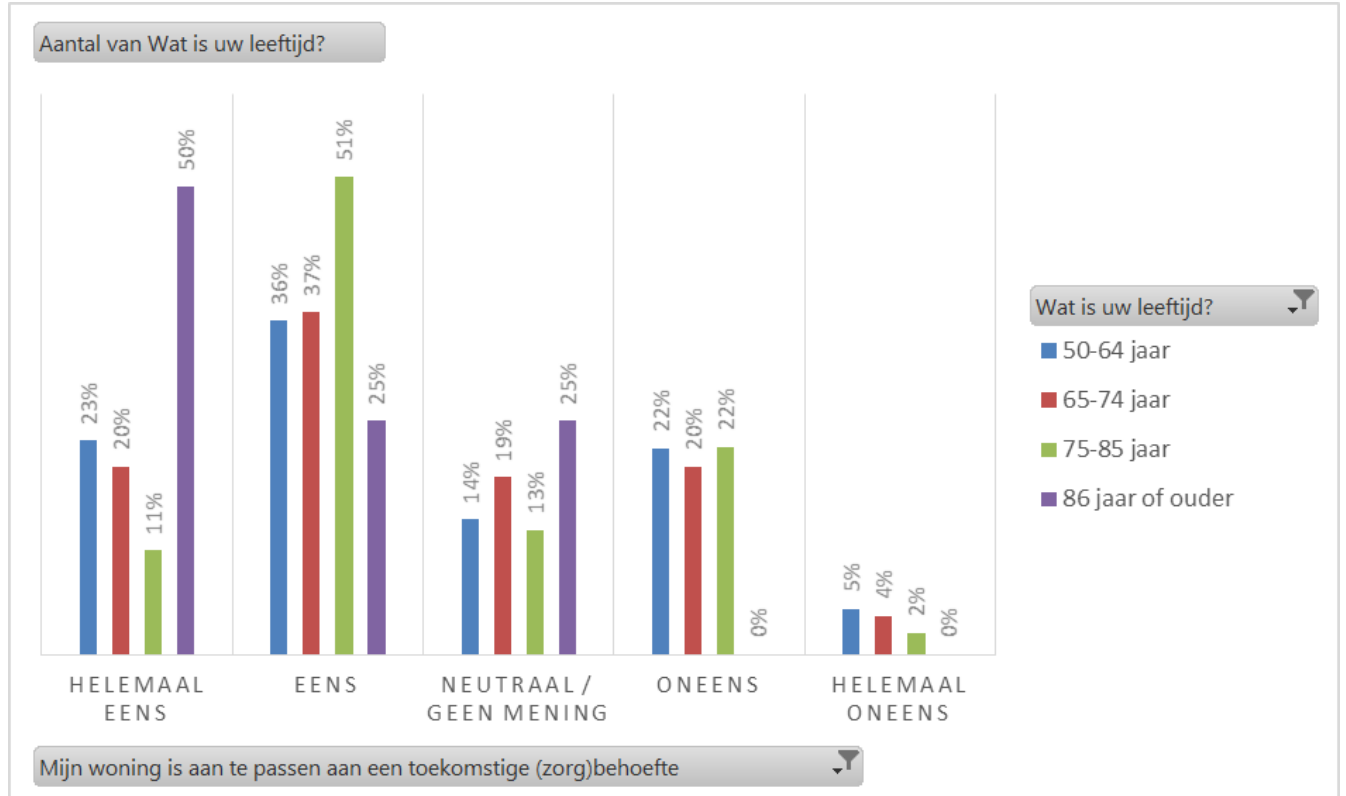
Terugkoppeling enquête – STELLINGEN 50+

Ik wil tot op hoge leeftijd in mijn huidige woning blijven wonen

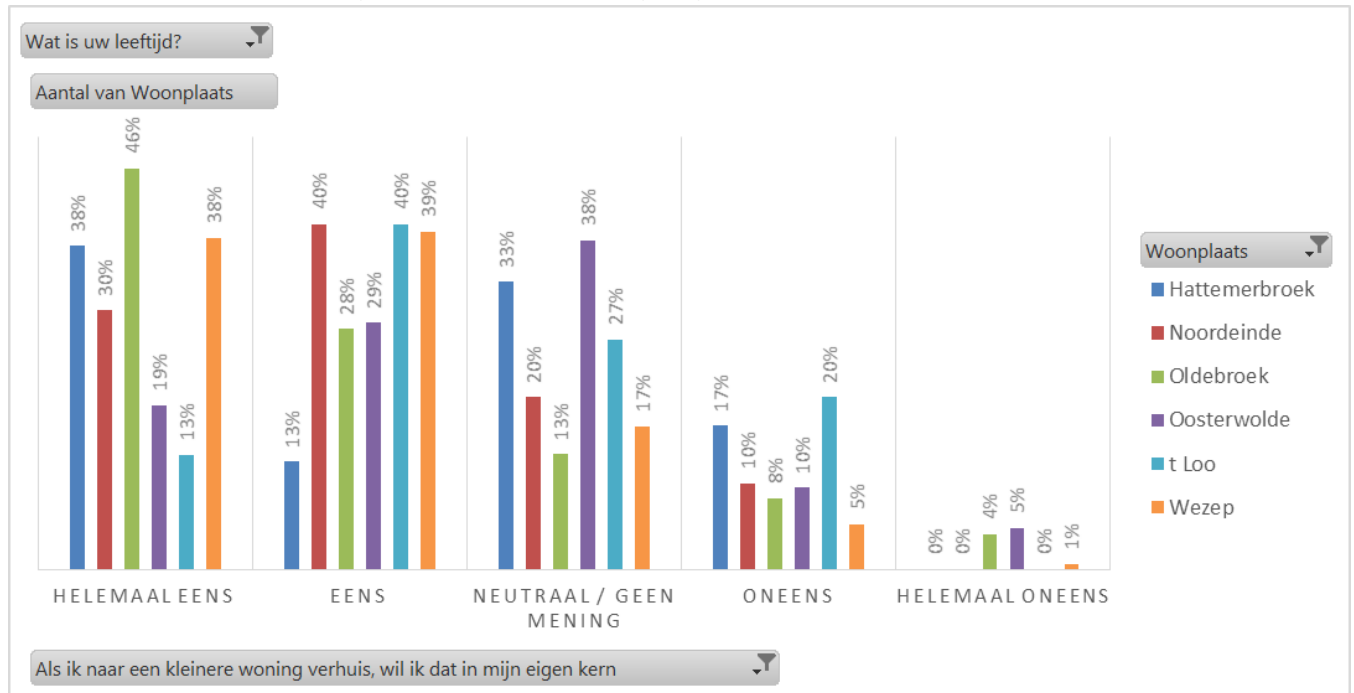




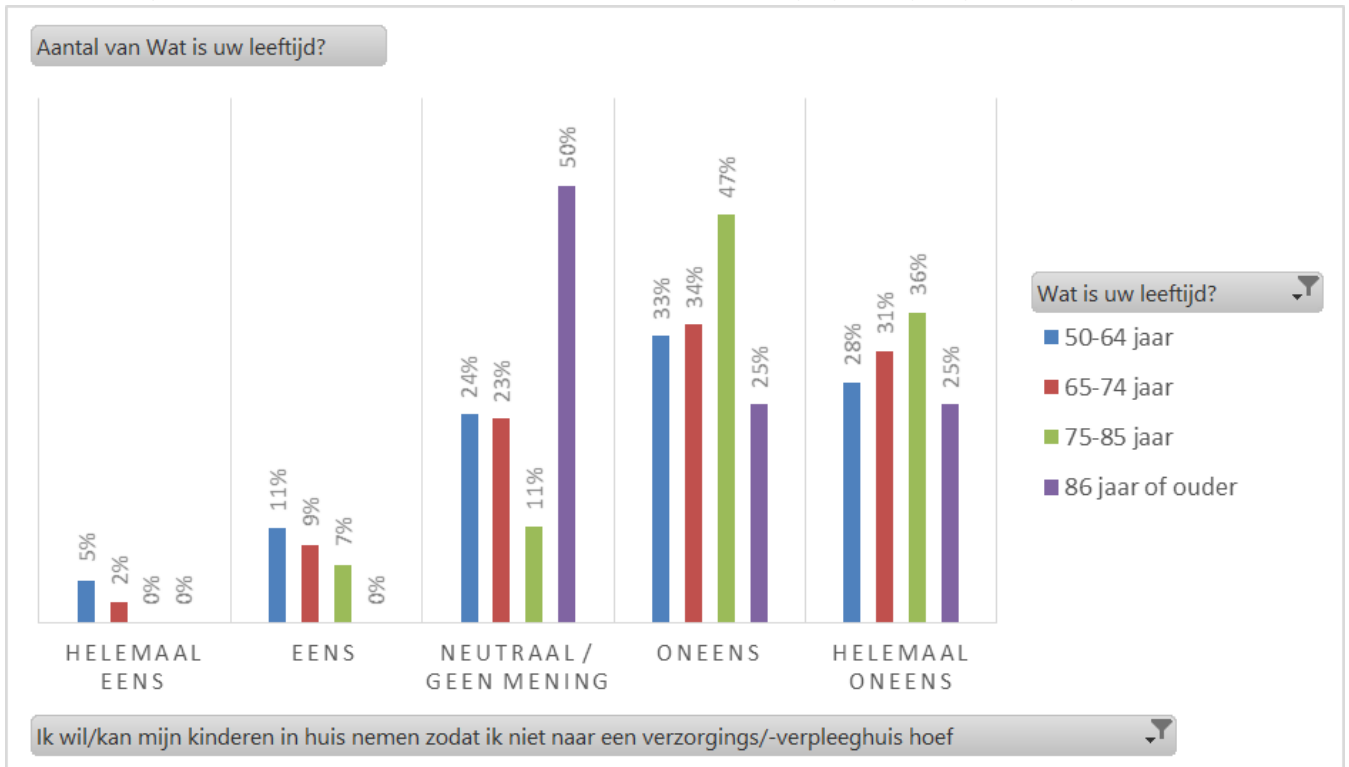
Mijn woning is aan te passen aan een toekomstige (zorg)behoefte



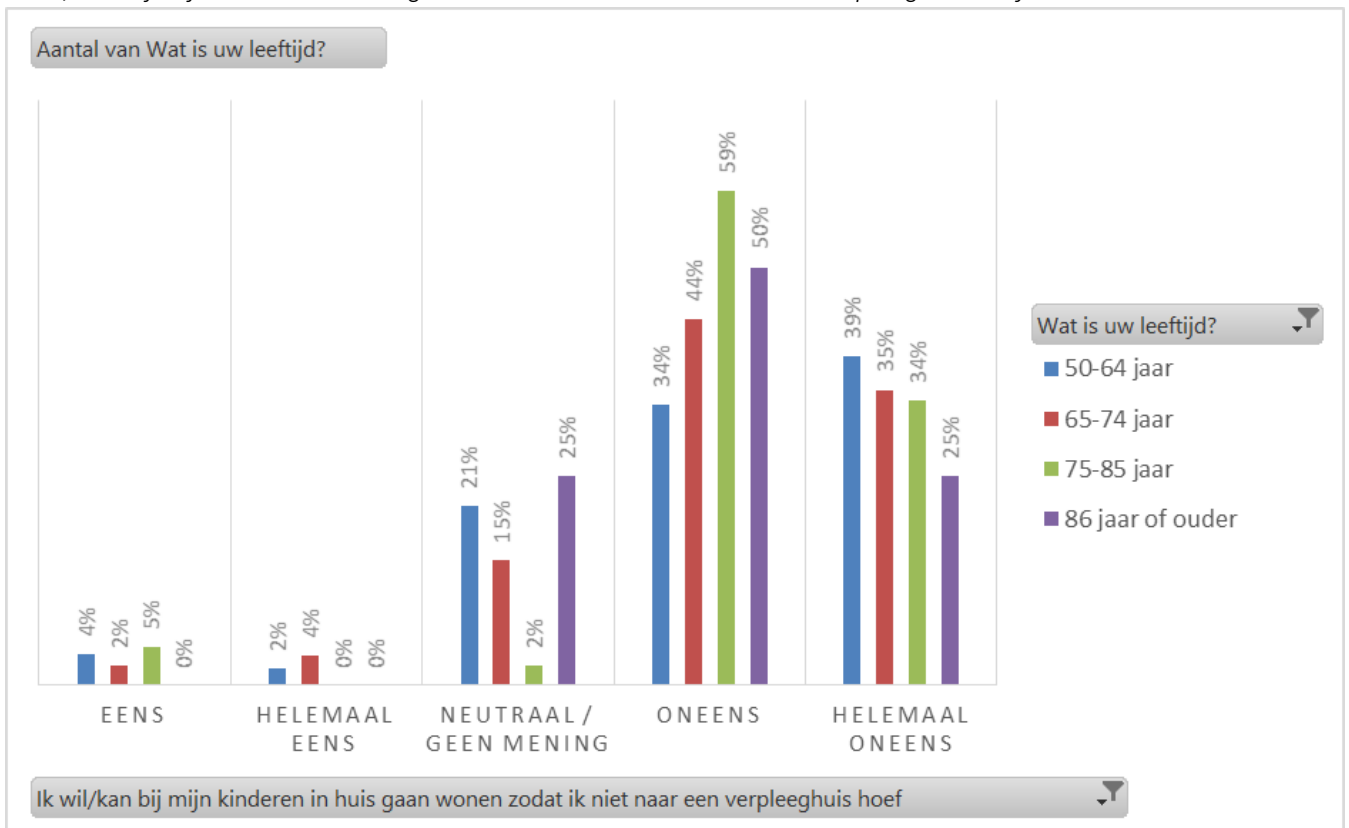
Als ik naar een kleinere woning verhuis, wil ik dat in mijn eigen kern



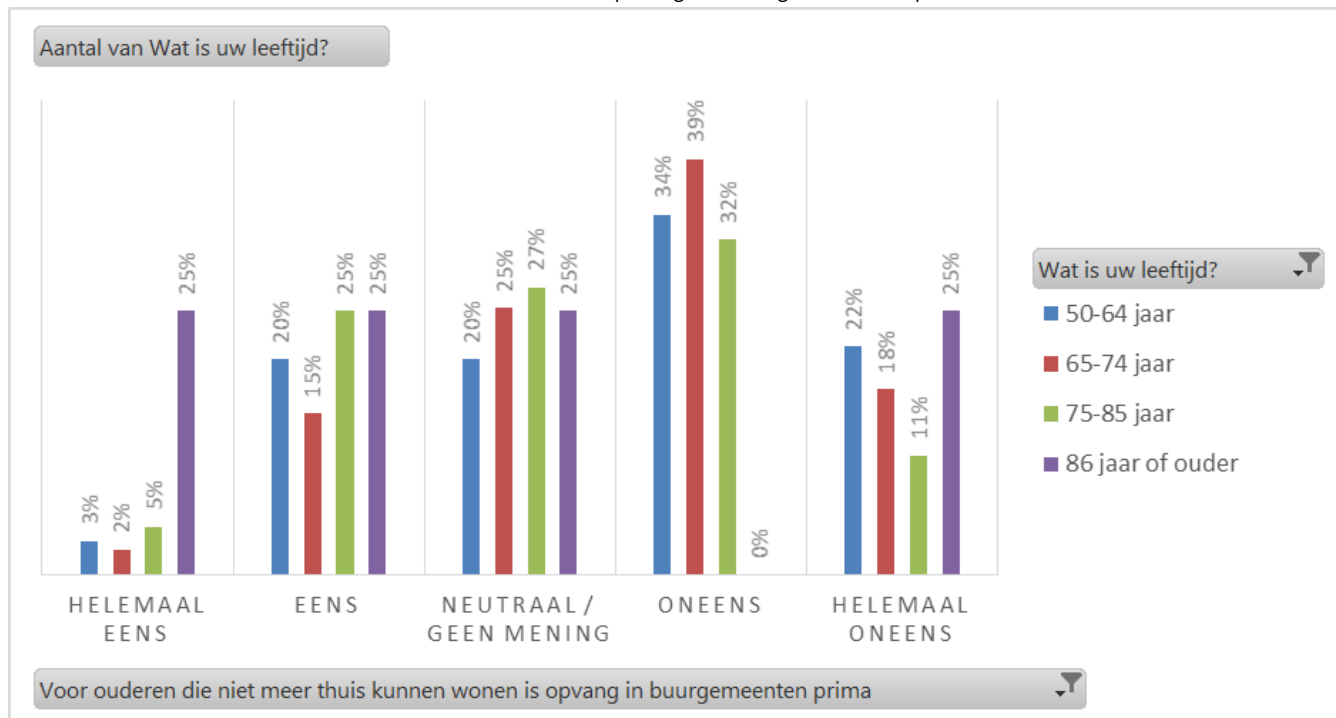
*Ik wil/kan mijn kinderen in huis nemen zodat ik niet naar een verzorgings/-verpleeghuis hoef*



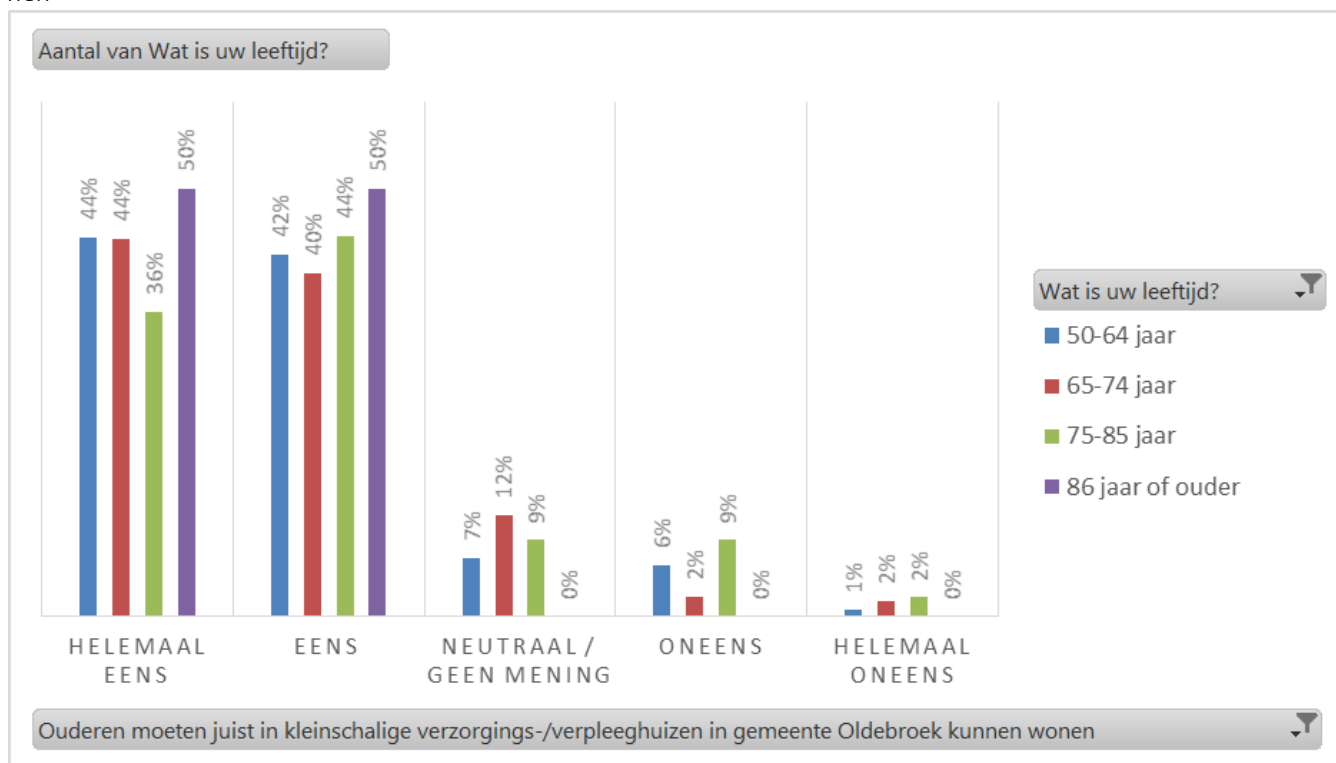
*Ik wil/kan bij mijn kinderen in huis gaan wonen zodat ik niet naar een verpleeghuis hoef*



Voor ouderen die niet meer thuis kunnen wonen is opvang in buurgemeenten prima

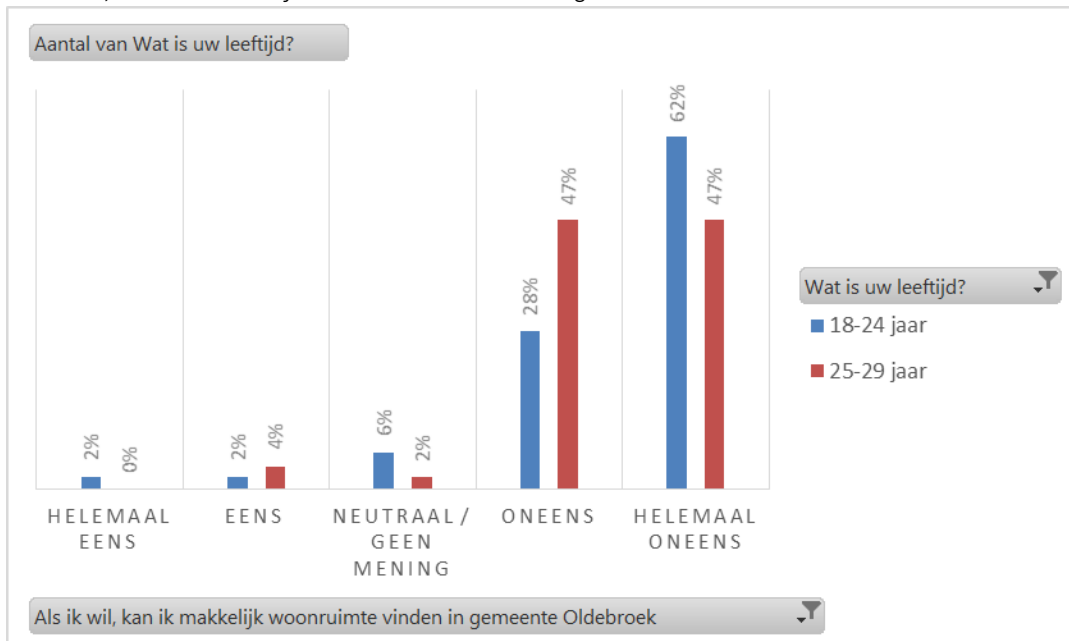


Ouderen moeten juist in kleinschalige verzorgings-/verpleeghuizen in gemeente Oldebroek kunnen wonen

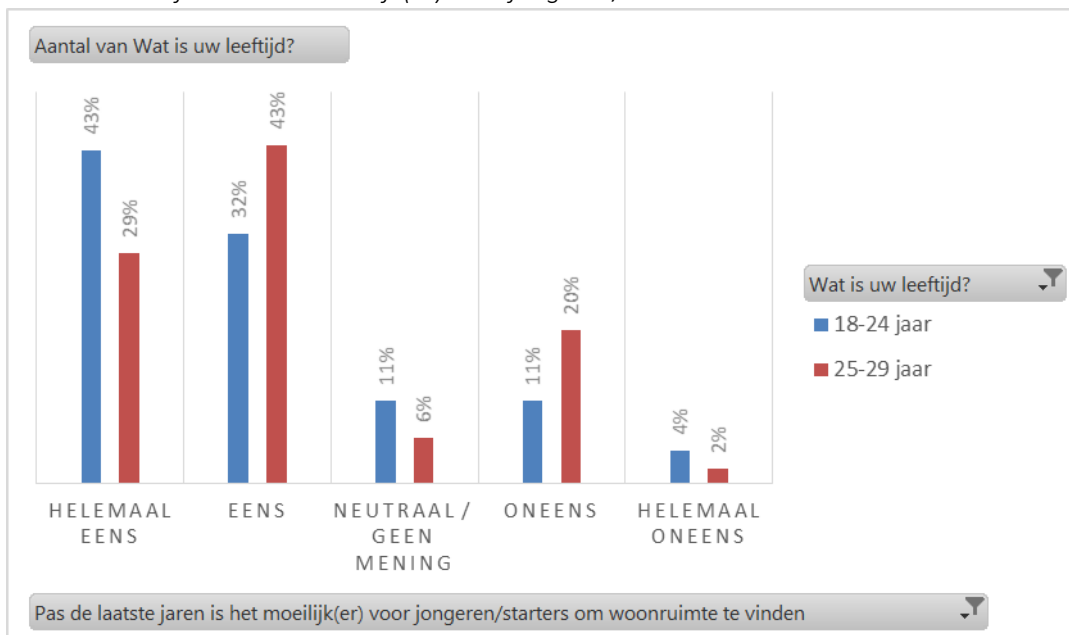


### Terugkoppeling enquête – STELLINGEN 18 – 30 jaar

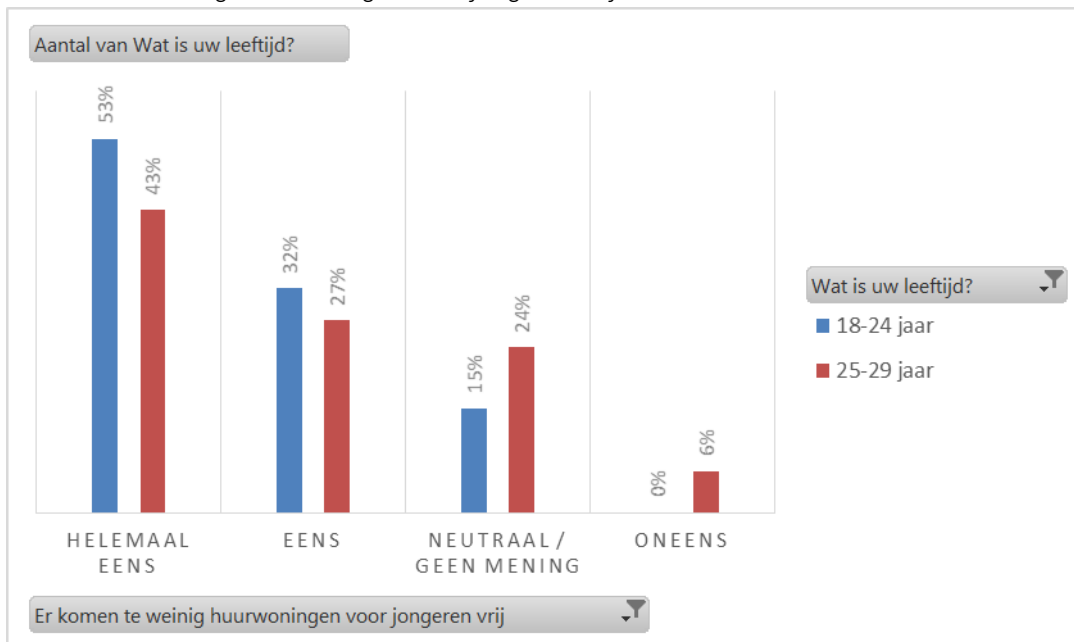
*Als ik wil, kan ik makkelijk woonruimte vinden in gemeente Oldebroek*



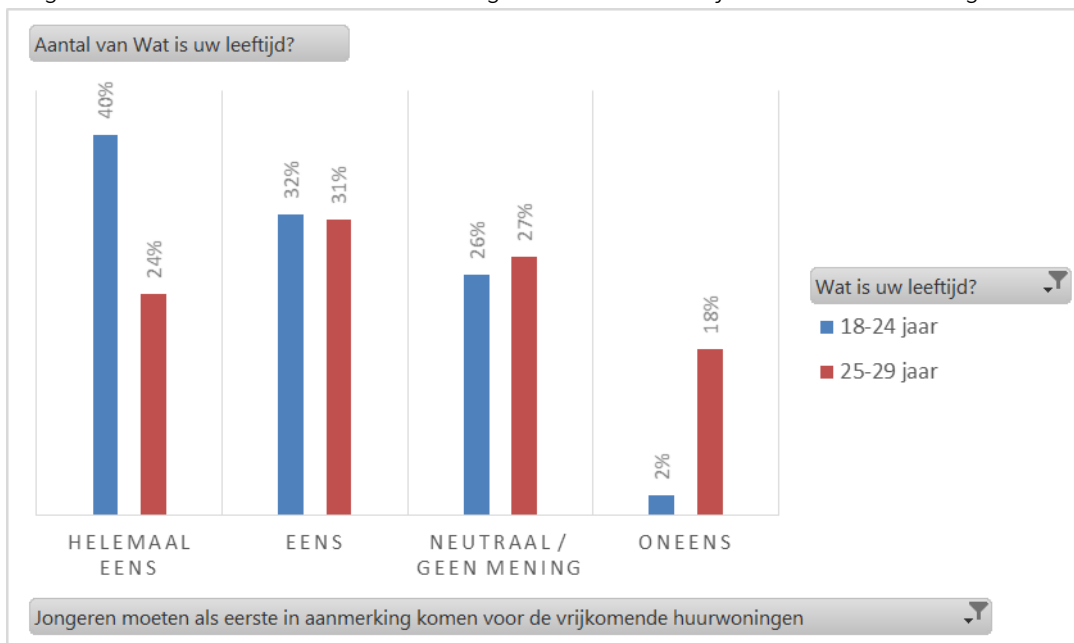
*Pas de laatste jaren is het moeilijk(er) voor jongeren/starters om woonruimte te vinden*



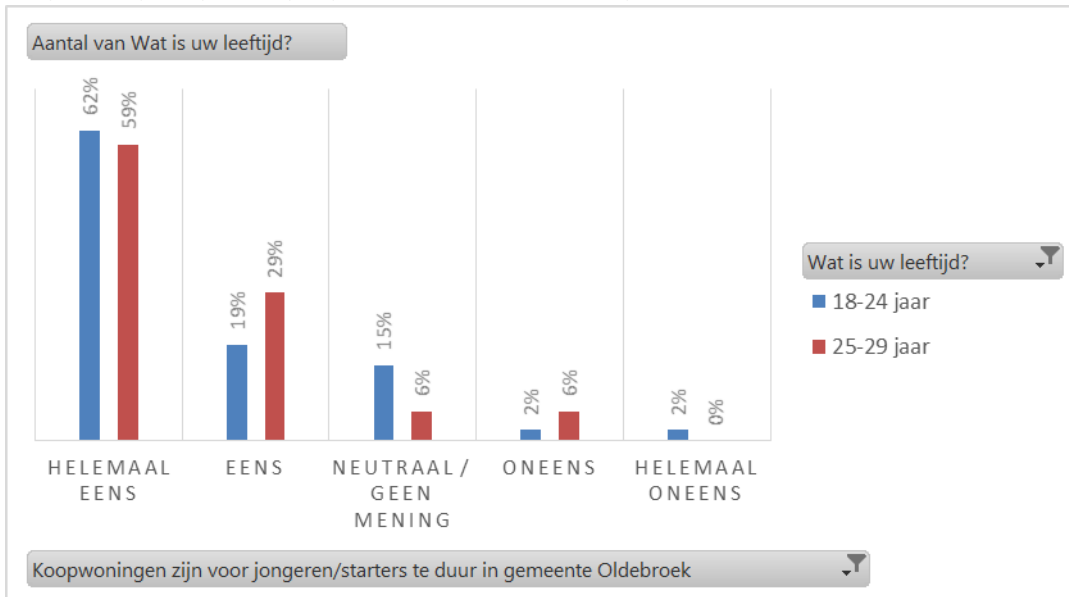
*Er komen te weinig huurwoningen voor jongeren vrij*



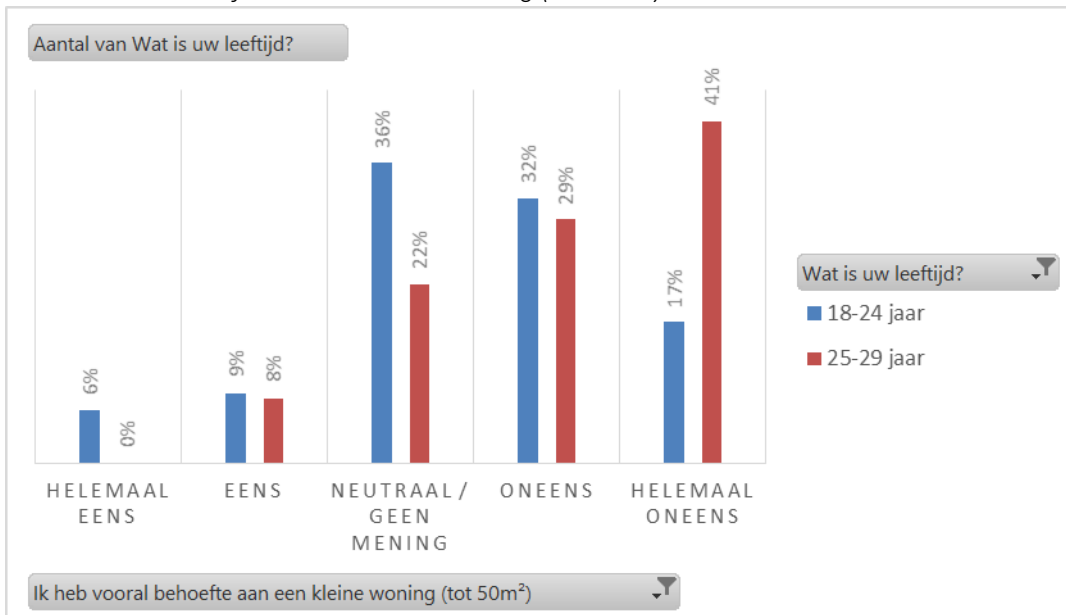
*Jongeren moeten als eerste in aanmerking komen voor de vrijkomende huurwoningen*



Koopwoningen zijn voor jongeren/starters te duur in gemeente Oldebroek



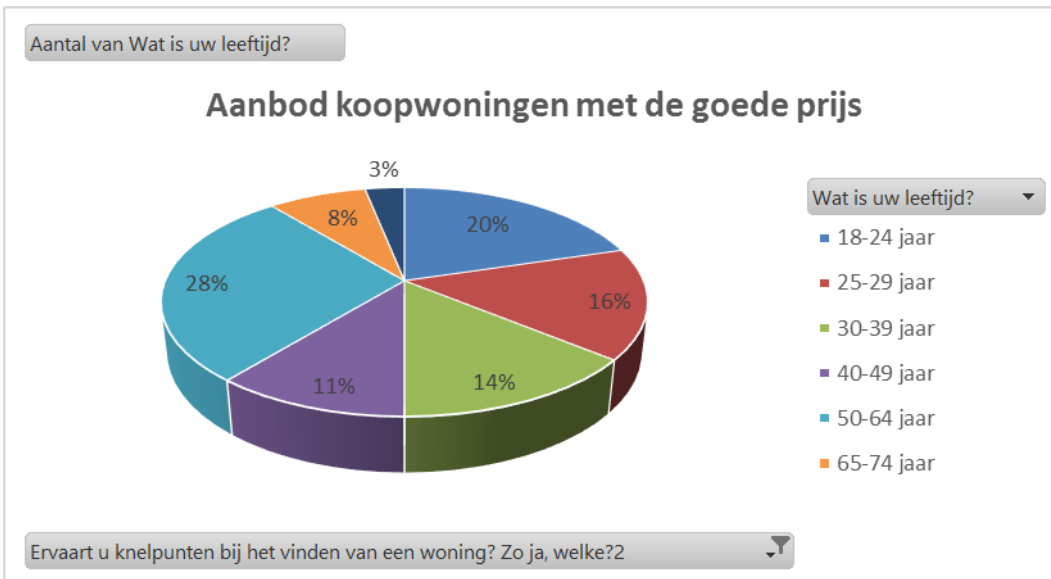
Ik heb vooral behoefte aan een kleine woning (tot 50m<sup>2</sup>)



Terugkoppeling enquête – ervaren knelpunten bij vinden van een woning

Aanbod koopwoningen met de goede prijs

Aantal van Wat is uw leeftijd? Kolomlabels		
Rijlabels	Aanbod koopwoningen met de goede prijs	Eindtotaal
18-24 jaar	20%	20%
25-29 jaar	16%	16%
30-39 jaar	14%	14%
40-49 jaar	11%	11%
50-64 jaar	28%	28%
65-74 jaar	8%	8%
75-85 jaar	3%	3%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



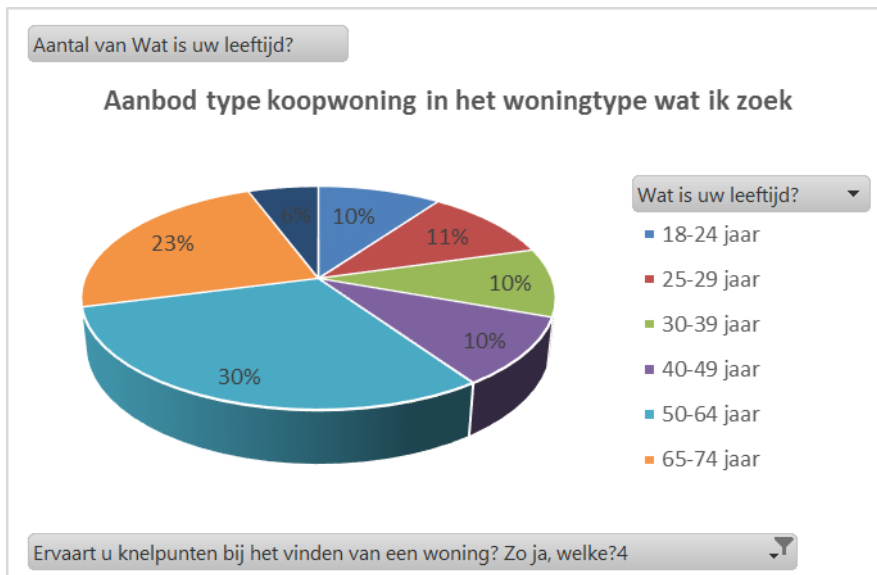
Aanbod koopwoning op de plek waar ik zou willen wonen

Aantal van Wat is uw leeftijd? Kolomlabels		
Rijlabels	Aanbod koopwoning op de plek waar ik zou willen wonen	Eindtotaal
18-24 jaar	12%	12%
25-29 jaar	16%	16%
30-39 jaar	12%	12%
40-49 jaar	14%	14%
50-64 jaar	27%	27%
65-74 jaar	17%	17%
75-85 jaar	3%	3%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Aanbod type koopwoning in het woningtype wat ik zoek

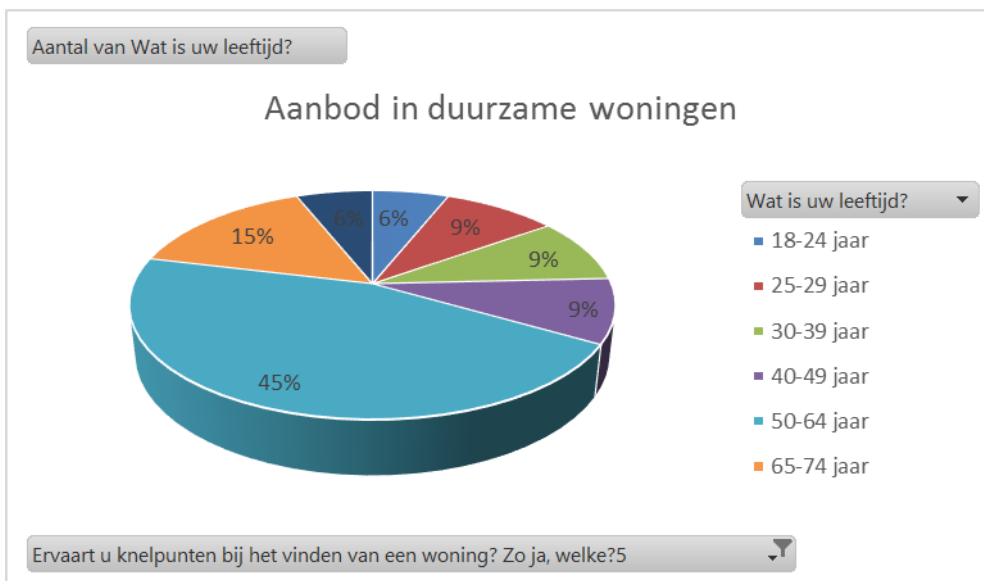
Aantal van Wat is uw leeftijd?	Kolomlabels	
Rijlabels	Aanbod type koopwoning in	Eindtotaal
18-24 jaar	10%	10%
25-29 jaar	11%	11%
30-39 jaar	10%	10%
40-49 jaar	10%	10%
50-64 jaar	30%	30%
65-74 jaar	23%	23%
75-85 jaar	6%	6%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>





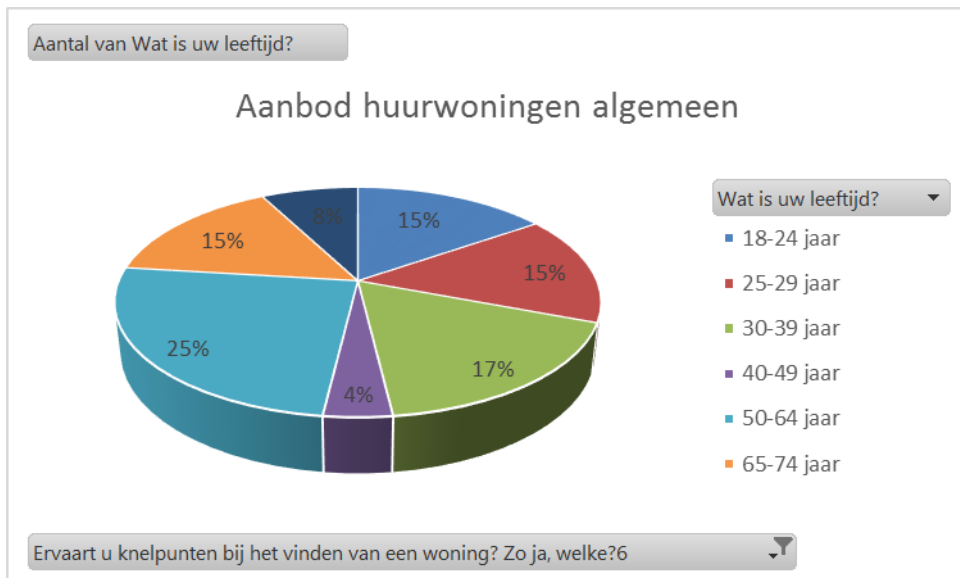
Aanbod in duurzame woningen

Aantal van Wat is uw leeftijd?	Kolomlabels	
Rijlabels	Aanbod in duurzame wonin	Eindtotaal
18-24 jaar	6%	6%
25-29 jaar	9%	9%
30-39 jaar	9%	9%
40-49 jaar	9%	9%
50-64 jaar	45%	45%
65-74 jaar	15%	15%
75-85 jaar	6%	6%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Aanbod huurwoningen algemeen

Aantal van Wat is uw leeftijd?	Kolomlabels	
Rijlabels	Aanbod huurwoningen alge	Eindtotaal
18-24 jaar	15%	15%
25-29 jaar	15%	15%
30-39 jaar	17%	17%
40-49 jaar	4%	4%
50-64 jaar	25%	25%
65-74 jaar	15%	15%
75-85 jaar	8%	8%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

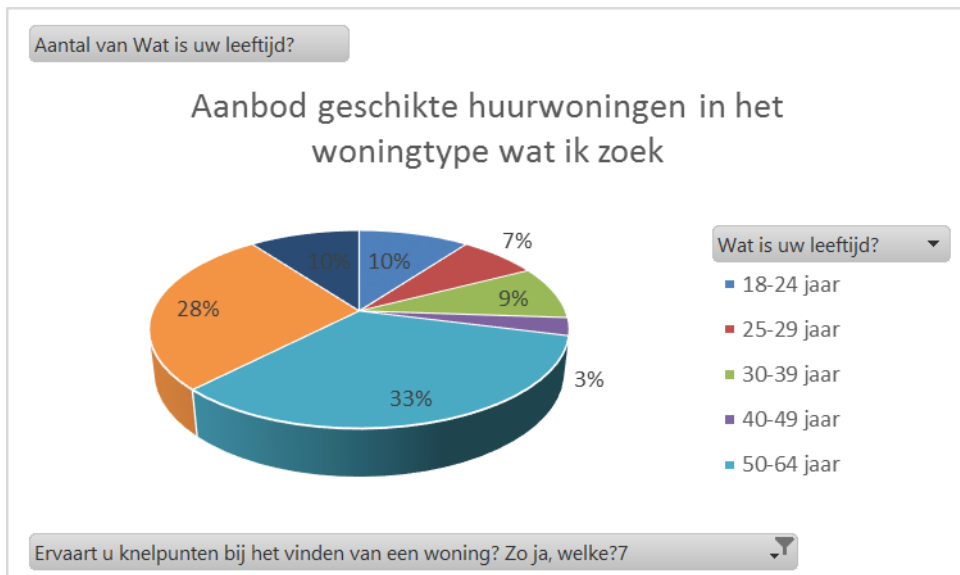


Aanbod geschikte huurwoningen in het woningtype wat ik zoek

Aantal van Wat is uw leeftijd? Kolomlabels

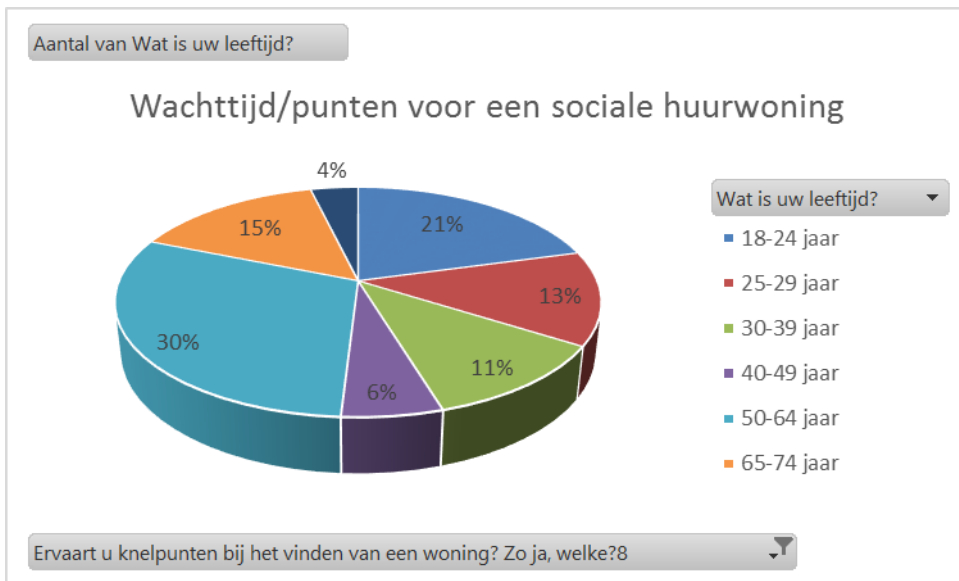
Rijlabels

	Aanbod geschikte huurwon	Eindtotaal
18-24 jaar	10%	10%
25-29 jaar	7%	7%
30-39 jaar	9%	9%
40-49 jaar	3%	3%
50-64 jaar	33%	33%
65-74 jaar	28%	28%
75-85 jaar	10%	10%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Wachttijd/punten voor een sociale huurwoning

Aantal van Wat is uw leeftijd? Kolomlabels		
Rijlabels	▼	Wachttijd/punten voor een Eindtotaal
18-24 jaar	21%	21%
25-29 jaar	13%	13%
30-39 jaar	11%	11%
40-49 jaar	6%	6%
50-64 jaar	30%	30%
65-74 jaar	15%	15%
75-85 jaar	4%	4%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

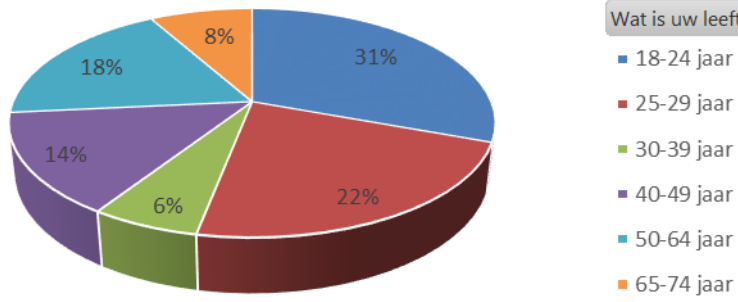


Financiële mogelijkheden

Aantal van Wat is uw leeftijd? Kolomlabels		
Rijlabels	▼	Financiële mogelijkheden Eindtotaal
18-24 jaar	31%	31%
25-29 jaar	22%	22%
30-39 jaar	6%	6%
40-49 jaar	14%	14%
50-64 jaar	18%	18%
65-74 jaar	8%	8%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Aantal van Wat is uw leeftijd?

### Financiële mogelijkheden



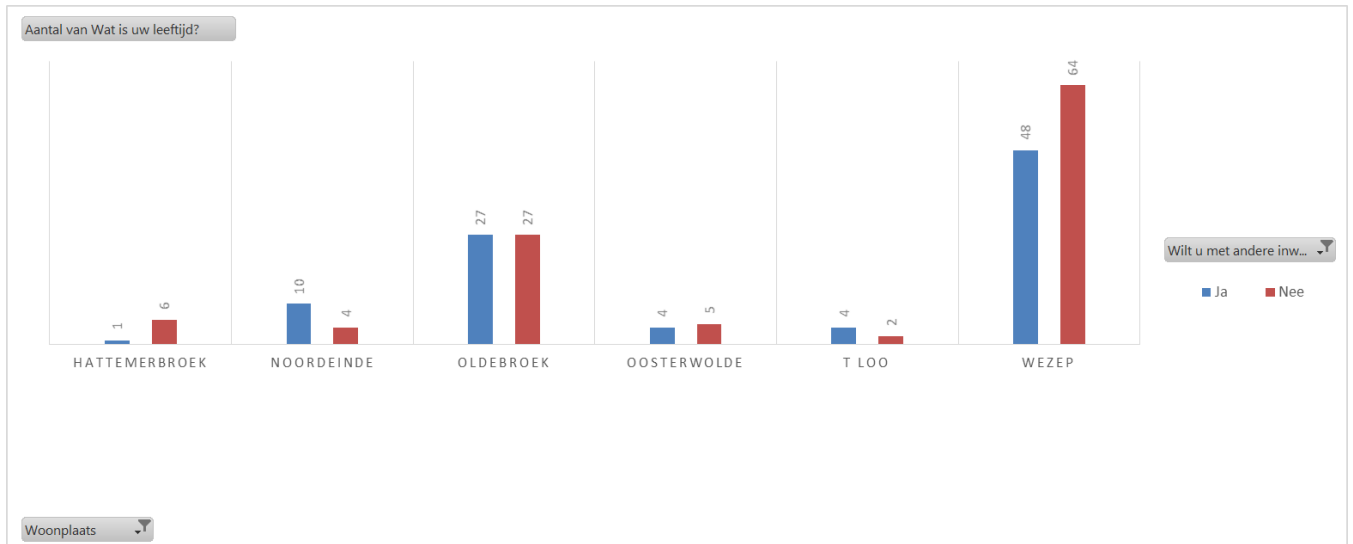
Ervaart u knelpunten bij het vinden van een woning? Zo ja, welke?9

### Terugkoppeling enquête – starterslening

We hebben de respondenten gevraagd of zij bekend zijn met de starterslening. 72% van de respondenten geeft aan dat zij niet bekend zijn met de starterslening.

### Terugkoppeling enquête – CPO

Op de vraag of men met andere inwoners gezamenlijk woningen wil laten bouwen, bijvoorbeeld in een CPO, is het volgende geantwoord:



Uitengezet naar het aantal reacties, staat ongeveer 47% van de respondenten hier voor open en 53% niet.

### Terugkoppeling – Open reactieveld

Bij de laatste vragen was ook een open reactieveld toegevoegd waar mensen hun ideeën konden delen om het wonen en leven in de gemeente te verbeteren. Een greep uit de (gebundelde) reacties is als volgt:

#### Woonwensen

- Meer levensloopbestendige / seniorenwoningen (met tuin)
- Mensen uit eigen gemeente voorrang geven
- Mogelijkheid voor tiny houses
- Hofjes
- Eigen woning bouwen

#### Voorzieningen

- Meer landelijke ketens
- Meer gezellige restaurants en terrassen
- Gezellig centrum en meer winkels / middenstand behouden

#### Activiteiten

- Meer speeltuinen/speelplaatsen
- Meer initiatieven om de samenhang in de wijk te bevorderen
- Meer activiteiten voor de jeugd maar ook senioren
- Verbeterde / moderne sporthal

#### Groen

- Meer groen en water
- Wandelpaden in nieuwbouwplannen
- Tuinen fatsoenlijk snoeien
- Park

*Overlast*

- Hondenpoep
- Minder drukke wegen / geluidswal langs 28

*Verkeer(sveiligheid)*

- Meer 30km zones en woonerven
- Meer drempels
- Omleiden vrachtverkeer
- Verkeersluw centrum
- Handhaving verkeersregels

## Samenvatting inwonersbijeenkomsten

### Jongeren

- Meerderheid van de jongeren studeert niet? Jongeren trekken weg omdat zij geen woning kunnen vinden in Oldebroek?
- Jongeren hier houden, omdat jongeren anders over een aantal jaren weg lopen. Ze hebben extra aandacht nodig.
- Voor de kleine kernen ook belangrijk dat jongeren blijven. Als ze van buitenaf komen dan wordt de leefbaarheid niet altijd beter.
- Starten is lastig (in kleine kernen). Ook omdat dan juist veel mensen van buitenaf komen.
- Bij huurwoningen vallen mensen soms net buiten de boot omdat regels (half)jaarlijks veranderen op het gebied van inkomen.
- Jongeren hebben weinig punten voor een huurwoning en krijgen daardoor weinig kans.
- Vraag van Noordeinde om ook huurwoningen te bouwen.
- Gemeente moet meer zorgen voor inwoners. Niet alleen afhankelijk zijn van projectontwikkelaars. Ontwikkelaars kopen veel grond op wat nu braak ligt, daar moet meer gebeuren zonder de hoofdprijs te krijgen als ontwikkelaar.
- Jongeren mogen zelf ook best initiatief tonen als ze in Oldebroek willen blijven wonen.
- Missen percelen die voor ontwikkeling worden uitgegeven waar mensen zelf een aannemer mogen kiezen en de ontwikkeling mogen uitvoeren.
- Prima om nu te bouwen voor jongeren waar later dan senioren kunnen wonen.
- Jongeren hebben meer aandacht nodig

### Betaalbaarheid

- Mensen tussen 20-35 jaar willen een woning in het dorp maar kunnen dat niet vinden. Deels door hypotheekvoorsums. Als je dan aan hypotheekvoorsums voldoet dan heb je oneerlijke concurrentiestrijd door mensen met meer eigen vermogen.
- Door studiefinanciering is het veel moeilijker geworden om te lenen.
- Door allerlei gefinancierde middelen kun je ook veel minder lenen. Mensen beseffen zich dit niet.
- Veel jongeren zitten vast omdat huren te hoog zijn voor mensen met minimum inkomen.
- Heeft studiefinanciering invloed gehad op het feit dat jongeren langer thuis blijven wonen? Vraag wordt bevestigd beantwoord, jongeren hebben onvoldoende inkomen om zelfstandig te gaan wonen.
- Op één inkomen kun je niks beginnen.
- Voldoende eengezinswoningen (half vrijstaand en vrijstaand).
- Bouwen van Tiny houses zouden een oplossing kunnen bieden.
- Indirect aandacht geven aan jongeren: op het moment dat gebouwd wordt voor ouderen dan komen woningen vanzelf vrij voor jongeren.
- Stokje steken voor opkopen van woningen door beleggers die dan duur gaan doorverhuren.
- Van 45 woningen in de straat zijn er 11 woningen bewoond door buitenlandse mensen (Wezep).
- Is het mogelijk om grond te pachten?
- Bouwen voor ouderen mag best wat kleiner zijn maar niet van 140m<sup>2</sup> naar 50m<sup>2</sup>.
- Tiny Houses zijn erg geschikt voor jongeren, niet voor ouderen. Voor ouderen zijn deze woningen te klein en niet rolstoel/rollatorgeschikt.
- Seniorenhofjes zijn de toekomst.
- Veel 1 en 2 persoonshuishoudens wonen in grote eengezinshuizen.
- Oudere sociale huurwoningen kunnen best verkocht worden aan jongeren want die zijn handig en willen best wat klussen. Of woningen gedeeltelijk afbouwen.
- Kunnen mensen grond pachten als zij een woning huren? (AN uitzoeken of DUO koop kan in het kader van de starterslening).

- Waarom wonen op recreatieterrein niet wordt toegestaan, maar mensen dan niet geholpen worden naar een andere woning? Mensen staan dan op straat.
- Urgentieregels: je hebt een dak boven je hoofd dus je hebt geen urgentie. Is dit nog steeds zo?
- Sociale cohesie is belangrijk.
- Gestapeld bouwen op een kleine plek is goedkoper dan Tiny Houses omdat dat nog behoorlijk duur is. Vraag is meer: wat beoog je maatschappelijk?
- Ouderen en jongeren hebben dezelfde woonbehoefte.
- Deltawonen heeft de laatste jaren wel veel verkocht maar niet bijgebouwd. Hoe kan dit?
- Zorg bij nieuwbouwprojecten ook dat woningen meer flexibel afgebouwd kunnen worden. Meer casco woningen.
- Tiny Houses: mensen in de gemeente Oldebroek zijn behoudend (ook jeugd). Als je een aantal mensen bij elkaar krijgt in een groep Tiny houses, dan zou dat misschien prikkelend kunnen werken.
- Jeugd wil meer inzetten op duurzaamheid, dus dan ook meer inzetten op kleinere Tiny Houses.

### **30 - 50 jarigen**

- Er wonen teveel eenpersoonshuishoudens in eengezinswoningen. Zijn dus voldoende eengezinswoningen. Maar deze mensen betalen nu 300 euro huur waar ze in een nieuwe woning het dubbele aan huur gaan betalen. Dus blijven ze zitten.
- In Hattemberbroek willen heel veel mensen uit hun woning maar gaan de woning niet uit vanwege de huurverhoging. In Hattemberbroek is eerder een appartementencomplex gebouwd voor ouderen maar wonen nu met name jongeren. Veel rumoer / drugsoverlast.
- Corporaties gooien huurprijs flink omhoog na mutatie waardoor deze niet meer onder de huursubsidieprijzen vallen of te duur worden voor de doelgroep.
- Als woningen worden verkocht in een blok dan gaan de meeste andere woningen ook in de verkoop. Sociale eengezinswoningen worden verkocht aan senioren en mensen in de bijstand.
- Oudere eengezinswoningen zijn geschikt voor eenverdieners of toch gezinnen met kinderen.
- Behoefte aan doorstroming.

### **Woonomgeving/voorzieningen**

- Voorzieningen zijn goed in Wezep.
- Deltawonen renoveert wel maar de omgeving gaat daar niet in mee.
- Veel mensen die met de trein vanuit Wezep vertrekken en auto niet op de parkeerplaats daar zetten maar in Wezep plaatsen.

### **Ouderen/mantelzorg**

- 'Mensen willen tot op hoge leeftijd in hun woning blijven wonen': heeft dat te maken met de huurprijs van de woning?
- Mensen willen/kunnen niet kinderen in huis nemen. Kinderen hebben hun eigen leven. Op het erf is in sommige gevallen oké. Maar liefst gewoon in de buurt.
- Veel vraag naar levensloopbestendige woningen. Liefst hofjes zoals de Wezeperveste.
- Ook huur in vrije sector is gewenst. Senioren moeten dan wel een groot appartement kunnen kopen of huren.
- Ouderen hebben vaak niet door dat er zoveel geld (vermogen) in de stenen zit van hun woonhuis.
- Er moeten meer woonzorgcentra gebouwd worden. De gemiddelde Oldebroeker heeft de behoefte om in dezelfde plaats/gemeente te wonen als de kinderen.
- Ouderen willen best in een woonzorgcentrum wonen maar soms mag maar 1 partner naar een verpleeghuis omdat de ander nog te goed is. Hier moet een oplossing voor komen.



- Het moet in de toekomst zo worden dat stellen samen oud kunnen worden. Net zoals in een hospice. In de Hullen en het Voort kan dat nu niet. Mensen moeten dichtbij (aanleun) of intern zijn. Onder hetzelfde dak. Aanleunwoning moet dan niet van corporatie zijn met zelfde wachtlijst als normale wachtlijsten. Want dan duurt het te lang voordat mensen toch dicht bij de partner kunnen worden. Concept Leyhoeve in Tilburg is een goed voorbeeld (in basis).
- Verzorgingscentra buiten de gemeente zijn een optie als je daar samen kunt wonen als stel. Maar in basis ligt niet de voorkeur voor plaatsen buiten de regio.
- Als oudere met problemen is het lastig om ergens binnen te komen.
- Intensieve zorg pas de laatste jaren. Daarvoor kan veel thuis ook al is dat ingewikkeld. Idee om complexen te bouwen dichtbij voorzieningen waar wel zorg verleend kan worden maar geen stempel zorg op zit.
- Hofje kan goed samen gaan met verpleeghuis omdat ze van elkaars faciliteiten gebruik kunnen maken.
- Zet in op doorstroming!
- 50/50 verdeling als het gaat om wel of niet dichtbij voorzieningen wonen. Belangrijk dat winkel/openbaar vervoer in de buurt zit. Activiteit/bruisend leven is ook erg belangrijk.
- Rond alle wijkcentra ook ouderenzorgvoorzieningen (zorgvlekken). Omdat het anders kosten-technisch niet haalbaar is.
- Minimaal 100m<sup>2</sup> en twee slaapkamers, grondgebonden en levensloopbestendig.
- Men wil best ruimte maken voor een gezin met opgroeiende kinderen, maar alleen als er iets is dat past.
- Seniorenwoningen Wezep: kwaliteit minimaal. Zeer kleine tuin waar ook al een schuur in staat waardoor er geen tuin over blijft.
- Liefst bouwen op inbreidingslocaties.
- Koop, soort senioren patiowoning.
- Interesse in CPO's.
- Meer projecten zoals de Wezeperveste.
- Balans zoeken tussen sociale cohesie, zelfstandigheid, samenleven en bemoeizucht.
- Mensen verleiden hangt echt af van het nieuwe aanbod.
- De opgave voor senioren met een laag inkomen ligt bij de sociale woningcorporaties. Als je echt pleit voor doorstroming dan moet je mensen met een laag inkomen maar eigen vermogen wel toegang geven tot de sociale woningmarkt.
- Goede gedachte als met een aantal duurdere woningen een aantal sociale woningen worden gefinancierd. Dan wel de mensen met eigen vermogen de mogelijkheid geven om de woning zelf vorm te kunnen laten geven.

## Zwolle

- Laat Zwolle aan de andere kant van de IJssel blijven. Anders horen wij in 2040 bij Zwolle.
- De afstand Wezep-Zwolle is al klein.
- Investeren in Hattermerbroek om daar veel jonge huishoudens naar toe laten trekken.
- Gemeente Oldebroek opdelen zodat Wezep en Hattermerbroek bij Zwolle gaan horen.
- Vanuit groeiambitie Zwolle kunnen we gebruik maken gezinnen met kinderen om voorzieningen op peil te houden.
- Doordat mensen uit Zwolle hier nu een woning kopen, wordt de kans weer steeds kleiner voor eigen Oldebroekers om een woning te kopen. Lastig voor de gemeente om dit te beïnvloeden.
- Het is prima als ingezet wordt op meer woningen als daarmee zowel Zwolle als de autonome bevolking is geholpen.
- Is het nog steeds mogelijk om bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding op te nemen? Dat zou wel helpen.

**Prioriteit**

- Kortere procedures, mogelijkheden van grond uitgeven. Dit zou de woningbouw kunnen versnellen.
- Tijdelijke woningbouw voor bepaalde doelgroepen prima. Maar Oldebroeker moet hier wel eerst aan wennen.
- Eigen inwoners kunnen weinig doen. CPO zou een mogelijkheid zijn maar dan moet er wel grond zijn. Voor particulieren is het moeilijker om een project op gang te krijgen. Gemeente zou CPO's meer kunnen promoten/stimuleren. Meer actieve rol.
- Schoollocaties goed voor CPO's, houdt projectontwikkelaar daar buiten.

### **Vervolgstappen**

In vervolggelgesprekken met verschillende partijen gaan we een aantal zaken verder oppakken, bijvoorbeeld in het kader van de prestatieafspraken en de visie WWZ. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Toewijzingsbeleid woningcorporaties: woningen labelen voor 18-22 jarigen?
- Hoe willen we omgaan met de 'overloop' van regio Zwolle en de Randstad in de koopsector? Hoe staat dit in relatie tot onze autonome groei?
- Is het mogelijk om (ambtelijke) procedures te versnellen zodat woningbouwinitiatieven versneld kunnen worden?
- Welke mogelijkheden zijn er tussen woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente om krachten te bundelen en doelgroepen uitgewisseld kunnen worden?
- Welke mogelijkheden zijn er om bij renovatie en herstructurering andere woningen toe te voegen en/of terug te brengen?
- Hoe kunnen we de doorstroming stimuleren?