

INSPRAAK

De Visie Wonen heeft van woensdag 2 juni 2021 tot woensdag 16 juni ter inzage gelegen voor professionele (markt)partijen en van woensdag 10 juni 2021 tot en met woensdag 24 juni ter inzage gelegen voor burgers. In totaal zijn er vier reacties binnengekomen:

1. **Mail van Christelijk Woonstichting Patrimonium, 07-06-2021, getekend door de heer J.H. Oosterhoff**
2. **Mail van 1:1 Architectuur, 07-06-2021, getekend door de heer G.J. Post**
3. **Mail van huurdervereniging De Bult, 15-06-2021, getekend door de heer A. Korf**
4. **Mail van de gemeente Noordoostpolder, 15 juni 2021, getekend door de heer van den Belt**

Daartoe is een Inspiraaknota opgesteld. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties en ten aanzien van het participatietraject zijn er constructieve gesprekken gevoerd op bestuurlijk niveau. Deze gesprekken hebben geleid tot (verdere) aanscherpingen in de Visie Wonen en beantwoording van de vragen. Nader uitwerking zal plaatsvinden in het kader van o.a. het Programma Wonen en de te maken Prestatieafspraken.

AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Naast de opmerkingen en toevoegingen uit de Inspiraaknota worden, vanuit de ambtelijke organisatie, ook nog enkele wijzigingen voorgesteld. Deze zijn opgenomen in de Nota van Ambtelijke Wijzigingen.

INSPRAAKNOTA

1. Mail van Christelijk Woonstichting Patrimonium, 07-06-2021, getekend door de heer J.H. Oosterhoff

Naar aanleiding van de Visie Wonen van de gemeente Urk doen wij zoals gevraagd onze reactie toekomen. Het document geeft naar onze mening een goede weergave van de belangrijkste ambities op het gebied van wonen. Wij onderstrepen het gesignaleerde belang van uitbreiding van de sociale huurwoningen en de aandacht hierbinnen voor zowel de starters als de senioren.

Enkele concrete opmerkingen om te komen tot een aanscherping van de Visie Wonen:

Vraag 1: Pagina 9, opgave 2: gemeld wordt "Concreet gaat het om het toevoegen van geschikte seniorenappartementen en geclusterde/levensloopbestendige woningen in het duurdere huur en koop segment.". Patrimonium is van mening dat ook voor het segment van sociale huur aandacht moet zijn voor het toevoegen van geschikte seniorenappartementen. Een groot deel van de woningzoekende bestaat uit senioren.

Antwoord 1: Pagina 9, opgave 2 gaat expliciet over jonge senioren, die op dit moment wonen in een bestaande (niet geschikte en relatief grote) koop woning. Deze doelgroep is afhankelijk van een geschikte woningen in de duurdere huur en/of het koopsegment. Patrimonium heeft gelijk dat binnen het segment sociale huur aandacht moet zijn (en feitelijk moet blijven) voor de toevoeging van geschikte woningen voor senioren. In het Programma Wonen 1.0 is opgenomen dat alle meergezinswoningen levensloopbestendig dienen te zijn. Daarnaast is specifiek opgenomen dat ook in de sociale huursector meergezinswoningen gerealiseerd moeten worden.

Vraag 2: De gemeente wil een plan opstellen met betrekking tot de "regie op sociale woningbouw op Urk in koop- en huursector". Patrimonium is van harte bereid om hierover met de gemeente mee te denken.

Antwoord 2: Patrimonium zal als belangrijk stakeholder binnen het domein Wonen betrokken worden bij het opstellen van de nota.

Vraag 3: Pagina 13, beleidsrichtingen, eerste bullet: hier wordt gesproken over "...gemeente, corporaties, zorgpartijen en bewoners...". Wij zouden het beter vinden om te spreken van "...gemeente, Patrimonium, zorgpartijen en bewoners....". Wij zijn van mening dat wij de eerstaangewezen corporatie zijn om vanuit onze lokale verankering, de initiatieven van wonen en zorg op ons te nemen vanuit de corporatiesector.

Antwoord 3: In de Visie Wonen worden geen namen van andere partners, stakeholders en dergelijke genoemd. Wij stellen dan ook voor om in het gehele document de naam van 'corporaties' en 'Patrimonium' te vervangen door de plaatselijke woningbouwcorporatie.

Vraag 4: Pagina 13/14, opgave 1 en beleidsrichtlijnen: Patrimonium is van mening dat zij primair de geregistreerde woningzoekenden en de eerder in de Visie Wonen aangehaalde bijzondere doelgroepen aan passende huisvesting moet voorzien. De huisvesting van long-stay arbeidsmigranten staat daarmee op een lagere prioriteit t.o.v. onze primaire doelgroep.

Antwoord 4: Omdat Patrimonium op Urk de expert is in het huisvesten van personen op basis van verhuur, willen wij jullie graag (blijven) betrekken bij dit dossier. Wij willen graag

jullie expertise gebruiken om samen met andere partijen op zoek te gaan naar een duurzame oplossing.

Vraag 5: Pagina 15, opgave 3: genoemd wordt ... "het laten meeliften van particuliere eigenaren in verduurzamingsinitiatieven van corporaties,...". Wij zien dit graag als volgt verwoord: "...het laten meeliften van particuliere eigenaren in verduurzamingsinitiatieven van de lokale corporatie,...".

Antwoord 5: Aangegeven bullet zal conform gedaan voorstel worden aangepast.

Vraag 6: Pagina 15, opgave 4: Patrimonium is het eens dat de verduurzaming in nauwe samenwerking met de gemeente op gang gebracht moet worden. Dit geldt ook voor de integraal aanpak in een wijk waarbij ook particulieren zullen moeten meedoen. De mogelijkheden van Patrimonium om de particulieren mee te nemen in de verduurzaming zijn echter beperkt tot de particulieren die ingesloten in het huurbezit zitten en tot het geven van voorlichting over de eigen plannen en ervaringen. Het is nu te lezen alsof Patrimonium de verduurzaming van particulieren mede organiseert, dit is niet het geval.

Antwoord 6: In de tekst op pagina 15 zullen we een nuancering aanbrengen zoals deze ook op pagina 16 onder bullet 4 is opgenomen.

Opmerking naar aanleiding van:

Opmerking 1: Pagina 11, beleidsrichtingen: de gemeente wil inzetten op huurkoopwoningen. Is er vanuit de gemeente nog een mogelijkheid om in de eerste fase van de Zeeheldenwijk (dus de eerstkomende drie jaar) hier een impuls aan te geven?

Reactie 1: Ja, hiervoor zijn nog mogelijkheden. Wij gaan hiervoor tijdens het opstellen van de Prestatieafspraken met jullie over in gesprek. Eveneens kom het onderwerp 'huurkoop' expliciet terug in de nota 'regie op sociale woningbouw op Urk in koop- en huursector'.

2. Mail van 1:1 Architectuur, 07-06-2021, getekend door de heer G.J. Post

Bedankt voor het document en moedig om te zien dat jullie de visie delen met partijen. Inhoudelijk ga ik ervan uit dat de cijfers kloppen.

Wellicht dat onderstaande punten nog (beter) meegenomen kunnen worden in de visie:

Vraag 7: In de visie blz. 5: staat geschreven dat er 120 - 150 mensen meer van Urk afgaan dan dat er bijkomt. Verder staat er op pagina 6 bij opgave 2 dat er sprake is van een inhaalvraag;

- Een tendens die wij zien is het terug verhuizen vanuit de (sub)buurgemeente NOP (Creil, Espel, Nagele en Tollebeek) terug naar Urk. De inhaalvraag dient ook hier rekening mee te houden. Het (moeten) verhuizen vanaf Urk naar de polder loopt al ettelijke jaren en in Tollebeek wonen onderhand meer Urkers dan oorsprong NOP-inwoners. Hoeveel 'Urkers' wonen er ondertussen in de omliggende dorpen en is dit wellicht een kans voor gemeente Urk (retorisch/ visie)?

Antwoord 7: Als gemeente met relatief grote woningbouwopgaven is het belangrijk dat de onderliggende cijfers binnen het Woonbeleid 'Raad van State proof' zijn. Daarnaast is het beleid gericht op een continue monitoring van de woningmarkt. In de onderliggende bron-

onderzoeken (zoals de huishouden- en bevolkingsprognoses) heeft de gemeente Urk de te behalen ambitie (ruimte voor bijvoorbeeld spijtoptanten) reeds zo maximaal mogelijk ingezet. Indien vanuit de monitoring ruimte is om de ambitie te verhogen, zal dit zeker niet nagelaten worden. Daarnaast valt op te merken dat niet alleen Urkers vertrekken uit noodzaak. Er is zeker ook sprake dat Urkers een bewuste keuze maken om te vertrekken. Eveneens zien wij ook een tendens dat jonge inwoners van Urk vertrekken vanwege studie. Een deel van deze doelgroep komt als gezin weer terug op Urk.

Vraag 8: In de visie blz. 7: wordt gesproken om in samenwerking met Noordoostpolder locaties te onderzoeken grenzend aan de woonkern van Urk;

- Hoewel deze samenwerking moet gebeuren is dit wel een open deur. Grenscorrecties kosten gemeente Urk geld en de speculatie (van derden) op die gronden nog meer. Wettelijk wordt er het een en ander geprobeerd zoals het eerste kooprecht bij uitkoop van boeren, maar dit werkt vaak averechts (dure grond/ harde woorden). Wat resulteert in dure bouwkavels in de exploitatie. Het lijkt of gemeente Urk door omliggende gemeentes stedenbouwkundig in een onmogelijke positie wordt geduwd; 'betalen om te leven'.

Hetgeen wat nu is geschreven is dat steekhoudend genoeg om de toekomst mee in te gaan? Komt nu veel druk te liggen bij actieve grondpolitiek. Wellicht zijn er nog andere richtingen (bv. historische grenscorrectie v.a. inpoldering, samenwerkingsverbanden met derden).

Antwoord 8: Ja, voor toekomstige ontwikkelingen is hetgeen geschreven is in de Visie Wonen voldoende. Hiermee kan de groei van de Urker bevolking de komende jaren opgevangen worden. Sinds de start van de Zeewijk hanteert de gemeente Urk een actieve grondpolitiek binnen de uitbreidingsgebieden om de snel groeiende bevolking op te vangen. Hierbij streeft de gemeente naar een continue aanbouw van de noodzakelijke nieuwe bouwkavels. Dit heeft resulteert in het verlagen van het vertrekoverschot. De groei van Urk is daarnaast afhankelijk van een ruimtelijk logische uitbreiding (concentrische groei). Vanuit dit oogpunt, de groei na 2050 en ten aanzien van specifieke opgaven (zoals bijvoorbeeld de Motie Koerhuis) kan het noodzakelijk zijn om verder te kijken dan de gemeente grenzen van de gemeente Urk en daarvoor het gesprek en de samenwerking aan te gaan met de gemeente Noordoostpolder.

Mogelijk voorgestelde andere denkrichtingen (zoals historische grenscorrectie v.a. inpoldering) zijn interessant om mee te nemen in het kader van de Omgevingswet en de daarvoor op te stellen Omgevingsvisie. Mogelijk kunnen daarin eveneens handvatten geboden worden voor de autonome groei van Urk.

Opmerking 2: In de visie blz. 9: staat geschreven dat de doelgroep starters extra aandacht in het woningbouwprogramma verdienen. Door bijvoorbeeld sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen toe te voegen. Zie ook opgave 4: Borgen dat de juiste woningen terecht komen bij de doelgroepen;

- De exploitatie van de toekomstige buurt is nauw verweven met punt 2 (grondwaarde). De prijsstijging van woningen is groot (15% - 20%). De kosten van bouwmaterialen stijgen. Wat wij kunnen zien zal dit aanhouden en in de toekomst een groot probleem vormen voor 'goedkope koopwoningen' of 'huurkoop woningen'. De starters komen hierdoor in nog grotere problemen.
 - o Met initiatieven als 'Startblock' of 'de Quadrantwoningen' (zie Oranjewijk fase 2) proberen we al jaren als creatieve groep handvaten te geven voor de toekomst.

- Betrek architecten in de exploitatie dit zorgt voor wisselwerking en wederhoor vanuit de praktijk;
- Projectontwikkelaars en (groot)aannemers gaan voor de winst; dit komt het bovenstaande niet ten goede; zie uitbreiding van Oranjewijk fase 3 waar een calculatiebureau aan te pas diende te komen om de huizenprijs in toom te houden. Betaalbare woningen beginnen niet in een fabriek, die beginnen in het hoofd. De fabriek is verzonnen om het te faciliteren.

Reactie 2: Wij geven graag gehoor aan de oproep om architecten te betrekken bij het voortraject van de bouw. Dit is ook de reden waarom wij als gemeente de visie willen delen met partijen, die nadrukkelijk betrokken zijn met de ontwikkeling van innovatieve woonconcepten.

3. Mail van huurdervereniging De Bult, 15-06-2021, getekend door de heer A. Korf

Vraag 10: Pagina 5: Visie en Ambitie

“Voor een groot deel bepaalt deze identiteit het dagelijks leven op Urk. Ook bij grote uitbreidingen, zoals voorgesteld in de Motie Koerhuis, zullen wij trachten deze identiteit zoveel mogelijk te behouden.”

Welke concrete zaken kan de gemeente noemen waarmee de christelijke identiteit behouden zal worden?

Antwoord 10: De woningbouwopgave maar ook de leefomgeving van Urk wordt beïnvloed door zaken als bijvoorbeeld de Motie Koerhuis (100.000 woningen in Flevoland), waarbij verwacht wordt dat gemeenten in Flevoland een bijdrage leveren aan de huisvestingsopgave voor heel Nederland. In de motie Koerhuis zijn een aantal uitgangspunten en voorwaarden benoemd zoals, bijbehorende voorzieningen, leefbaarheid van bestaande en nieuwe gebieden, infrastructuur en ruimte voor duurzame werkgelegenheid. Vanuit de Provincie Flevoland wordt op dit moment onderzocht op welke wijze Flevoland uitvoering kan geven aan de Motie. De gemeente Urk heeft na een eerste verkenning een eventuele extra opgave van 3.500 woningen. Na het definitief worden van de extra opgave dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden om het benodigde woningbouwprogramma verder uit te werken (concreet: wie is de doelgroep, welke woning en leefomgeving past daarbij, wanneer moeten de extra woningen beschikbaar zijn en waar moet deze worden gebouwd). Daarbij zal ook de vraag gesteld moeten worden welke doelgroep past bij de gemeente Urk. Op deze wijze wil de gemeente Urk borgen dat de christelijke identiteit behouden blijft.

Vraag 11: Pagina 7, opgave 4:

“Verder is het belangrijk om woonmilieus te realiseren die in trek zijn bij mensen die van elders naar Urk verhuizen. Ruimte is daarbij een onderscheidend criterium, met ruimere kavels en woningen die aantrekkelijk zijn voor mensen van buiten Urk.”

Het lijkt erop dat ervan uit gegaan wordt dat de woonbehoefte van niet-Urkers anders is dan die van Urkers. Zijn er voor het realiseren van de motie Koerhuis relatief meer ruimte en voorzieningen nodig dan voor de uitbreidingslocaties voor de Urker bevolking?

Antwoord 11: De Flevolandse Woonagenda zegt onderstaande over het creëren van een volwaardig woonmilieu in Flevoland.

Inzetten op een goed en volwaardig woonklimaat om een bredere groep aan Flevoland te binden:

Volgens het onderzoek “Effecten van de samenstelling van de migratie op wonen en werken in Flevoland” (uit 2020) wonen er relatief weinig hoger opgeleiden in Flevoland. Ook hoogopgeleide starters blijven vaak maar kort in Flevoland. Deze groepen laten zich bij hun keuze voor een woonplek meer leiden door ambities in opleiding en werk, en belanden dan vaak buiten Flevoland. Ook richten zij zich op onderscheidende woonmilieus: enerzijds hoog stedelijke woonmilieus, anderzijds juist meer landschappelijke woonmilieus. Door de groeiende vanzelfsprekendheid van thuiswerken bij veel hoogopgeleiden, hechten zij meer aan ‘ruimtelijk wonen’; zeker na het afgelopen jaar met veranderingen als gevolg van de Covid19-pandemie. Flevoland biedt hiervoor kansen, omdat ruimte er relatief betaalbaar is.

Middelbaar en laagopgeleiden laten zich meer leiden door hun ambities een gezin te stichten en een mooi huis te bewonen. Voor hoogopgeleiden is daarnaast extra aandacht nodig voor het woonmilieu, (OV)infrastructuur en aanwezigheid van culturele en creatieve activiteiten. Door gericht te investeren in hogere opleidingen en arbeidsmogelijkheden, wordt een doelgroep aangetrokken die nu nog (deels) ontbreekt. Deze investeringen komen uiteindelijk alle Flevolandse huishoudens ten goede.

Vraag 12: Pagina 7, opgave 4:

“Tot slot heeft de uitvoering van de Motie Koerhuis een grote impact op de grondpositie van de gemeente.”

De gemeente Noordoostpolder heeft het idee geopperd om aan de grens met de gemeente Urk een bos aan te planten. Wat zijn daarvan de gevolgen voor Urk? Komt daardoor het aantal uitbreidingslocaties in het geding?

Antwoord 12: De provincie Flevoland heeft het gebied tussen Urk en Tollebeek aangewezen als zoekgebied voor bos. Het kaartje van de provincie heeft nog geen formele status. De aangewezen zoekgebieden zullen niet allemaal bebost worden. In de verdere uitwerking van de bossenstrategie worden we als partners betrokken en probeert men met alle belangen rekening te houden. Zo nemen we de groei van Urk mee.

Vraag 13: Pagina 8, Visie:

“Binnen dit programma sturen we op nieuwe woonmilieus, waarbij we denken aan woonlandschappen met belevingsnatuur en innovatieve woonconcepten als circulaire bouw, houtbouw en fabrieksbouw.”

Komt dit overeen met de woonwensen van de diverse doelgroepen?

Antwoord 13: Ja, dit komt overeen met de wensen van bepaalde doelgroepen. Hiervoor is en wordt op dit moment nader onderzoek naar gedaan in het kader van de Woonagenda Flevoland. Daarnaast heeft de Urk in 2020 een Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd onder haar inwoners. Ook ten aanzien van de reguliere doelgroepen hebben wij zicht op de wens voor bepaalde woonmilieus.

Vraag 14: Pagina 10, opgave 3:

“Meer sociale en middenhuur woningen toevoegen voor huishoudens met lage inkomens” Betekent dit dat er in de toekomst relatief meer huurwoningen gebouwd gaan worden? Het percentage huurwoningen ligt al jaren rond de 15% en dit zou dus betekenen dat dit percentage groter wordt? Wordt het dan voor de Zeeheldenwijk al geen noodzaak om daar meer huurwoningen te realiseren dan de nu geplande 15%?

Antwoord 14: Ja, in de toekomst zullen meer huurwoningen gebouwd gaan worden. In het Programma Wonen 1.0 is opgenomen dat het percentage de komende jaren verhoogd gaat

worden. In de volgende fasen van de Zeeheldenwijk zal hier ook actief ruimte voor gezocht worden. De project specifieke afspraken worden eveneens vastgelegd binnen de Prestatieafspraken.

Vraag 15: Pagina 10, opgave 4:

“De gemeente werkt toe naar meer regie (op de sociale en goedkopere woningbouw). Hoe zij dit wil doen, werkt zij uit in een op te stellen plan: ‘Regie op sociale woningbouw Urk in koop- en huursector’.”

Wanneer verschijnt dit plan? Wij zien dit graag tegemoet.

Antwoord 15: De nota zal het komende half jaar opgesteld worden. Als stakeholder binnen het dossier Wonen zullen wij jullie ook betrekken bij dit proces.

Vraag 16: Pagina 11:

“Om sociale huur en middenhuur woningen te behouden voor de doelgroep stellen we onder andere een doelgroepenverordening in waarin we de voorraad voor de aangewezen groepen kunnen borgen.”

Er wordt alleen maar gestuurd op het borgen van de voorraad? Is dit niet een afzwakking van wat hierboven staat zoals vermeld op pagina 10, opgave 3?

Antwoord 16: Met de term voorraad wordt niet alleen de huidige voorraad bedoeld, maar ook de uitbreiding/ nieuwbouw van de voorraad (huur)woningen.

Vraag 17: Pagina 14, opgave 1:

“Voor mensen die zich voor langere tijd vestigen op Urk zien we een taak om in samenwerking met Patrimonium of andere partijen permanente huisvesting te faciliteren.”

Als er onder woningzoekende arbeidsmigranten geen sprake is van urgentie, kunnen zij zich toch, net als Urker woningzoekenden, inschrijven bij Patrimonium en reageren op het woningaanbod? Of betekent samenwerking met Patrimonium iets anders?

En wellicht kan ook bij het realiseren van de motie Koerhuis aan de arbeidsmigranten worden gedacht.

Antwoord 17: Ja, zij kunnen zich registeren en reageren op het woningaanbod. De opgave Arbeidsmigranten is echter wel eentje die bovenop de groei van de Urker bevolking komt. Hiermee vormen zij een extra opgave die we gezamenlijk willen faciliteren. De suggestie om het dossier Arbeidsmigranten mee te nemen in relatie tot de motie Koerhuis zullen we meenemen.

Opmerking 3: Pagina 15, opgave 3 en 4: De verduurzamingsslag.

Het is fijn dat de gemeente Urk de huursector wil ontzien in het bekostigen van de verduurzamingsslag. Een woord waarin de nadruk maar al te vaak ligt op ‘duur.’ Veel verduurzaming vergt een flinke investering waar ook nog eens subsidies op gegeven moeten worden om het aantrekkelijk te maken. Het verdient aanbeveling om de koopsector te wijzen op relatief goedkoop te implementeren no-regret maatregelen zoals Patrimonium die ook de laatste jaren heeft gedaan.

Reactie 3: Wij zullen uw tip over het gebruiken van de expertise en ervaringen van Patrimonium meenemen in toekomstige communicatie.

4. Mail van de gemeente Noordoostpolder, 15 juni 2021, getekend door de heer van den Belt

We hebben met belangstelling de Visie Wonen Urk gelezen. Een helder en bondig stuk.

Vanuit Noordoostpolder hebben we enkele opmerkingen/vragen.

Opmerking 4: Extra woonopgave

De visie geeft aan dat na 2050 wellicht een deel van de extra woonopgave van Urk buiten de gemeentegrenzen moet worden gebouwd. We zijn benieuwd hoe Urk dat voor zich ziet en zijn hierover natuurlijk altijd tot een gesprek bereid.

Reactie 4: Wij stellen voor om gezamenlijk te kijken naar de woonopgave op Urk na 2050.

Opmerking 5: Huisvesting arbeidsmigranten

Urk wil inzetten op betere registratie van arbeidsmigranten en samenwerking met de buurgemeenten in een provinciale werkgroep. Die punten onderschrijven wij en zijn verder benieuwd waar Urk (grootschalige) locaties voor deze doelgroep wil realiseren.

Reactie 5: Wij hopen samen met de gemeente Noordoostpolder de huidige constructieve gesprekken voort te zetten en gezamenlijk te kijken naar oplossingen voor deze doelgroep.

NOTA van AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Blz. 8:

... "voldoende passende woningen voor haar doelgroepen." moet worden ...'voldoende passende woningen voor al haar inwoners.'.

Blz. 9:

3a: Huishoudens met een zorgvraag (senioren, mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid).

3d: Vergunninghouders

3e: Uitstroom uit BW/MO

Blz. 10:

Opgave 5

..."statushouders" vervangen door ..."vergunninghouders"

Onderstaande opmerkingen tekstueel verwerken in de paragraaf:

- *Voor de huisvesting van statushouders hebben we een divers woningaanbod nodig. Zo huisvesten we alleenstaanden, maar ook grote gezinnen (8+ personen). Het woningaanbod in de sociale huursector bestaat nu grotendeels uit eengezinswoningen. (Meer) variëteit hierin is aan te raden als het gaat om het huisvesten van statushouders.*
- *Bij het huisvesten van statushouders letten we op spreiding over heel Urk. Dat helpt de statushouders ook bij hun integratie. We merken echter door het aantal statushouders dat we de afgelopen decennia gehuisvest hebben, dat we toch steeds vaker meerdere woningen in dezelfde straat hebben waar statushouders wonen. Bij het realiseren van extra sociale huurwoningen zou ik daarom aanraden goed op de spreiding ervan te blijven letten en niet teveel sociale huurwoningen dicht bij elkaar te realiseren.*

Blz. 11, bullet 4:

..."doelgroep" moet worden ..."bijzondere doelgroepen"

Blz.12:

Thema 3

Onderstaande tekst verwijderen:

De Woonzorganalyse die de gemeente momenteel opstelt, schat dat er voor mensen met een verstandelijke beperking ongeveer 25 gespikkelde woningen nodig zijn in 2040. Voor het opvangen van de jaarlijkse uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW) wordt geschat dat er in 2040 ongeveer 80 tot 140 extra woningen nodig zijn. Dit zijn echter tussentijdse resultaten die mogelijk nog veranderen als gevolg van het afronden van de analyse. Dit zal in een oplegnotitie meegenomen worden in deze visie. Deze mensen zullen vooral kleine overzichtelijke geclusterde woonvormen in het goedkoopste huursegment nodig hebben (tot de kwaliteitskortingsgrens; € 442,46 in 2021). Ruimte creëren voor deze groep in het programma zal ten koste gaan van het aantal woningen dat beschikbaar komt voor starters. Wel zal dit bijdragen aan het creëren van complete wijken waar plek is voor iedereen.