



meetellen, meedenken en meedoen in Utrecht.
(in het kader van de bundeling advies- cliëntraden
en belangenorganisaties in Utrecht)

Zienswijze

Stedenbouwkundig Programma van Eisen
NPD Strook Overvecht

Maatschappelijk Netwerk Utrecht

31-5-2016

Ingediend door Marit Schouten op 31 mei 2016 namens het
Maatschappelijk Netwerk Utrecht

Aangeboden aan Karin Wolswijk (project-assistent) en Herman
Bartman (projectmanager) namens Gemeente Utrecht

De projectgroep NPD-strook

(in alfabetisch volgorde)



De Adviescommissie voor het Ouderenbeleid (ACO) heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het ouderenbeleid in de gemeente Utrecht. Zij adviseert het college van burgemeester en wethouders van de stad Utrecht gevraagd en ongevraagd en alles wat het leven van ouderen raakt. Daarnaast wordt er binnen de commissie actuele ontwikkelingen, die voor ouderen belangrijk zijn, besproken. *Namens de ACO heeft Jan Jansen plaatsgenomen in de projectgroep.*



COSBO-Stad-Utrecht is al veertig jaar de belangenbehartiger voor ouderen in Utrecht. *Namens COSBO-stad-Utrecht heeft Els Swerts plaatsgenomen in de projectgroep.*



Het Stedelijk Overleg Lichamelijk Gehandicapten Utrecht (SOLGU) is de spreekbuis van iedereen in Utrecht die een handicap of chronische ziekte heeft. Ze geven beleidsadvies om de belangen van de achterban te behartigen en beïnvloeden de beeldvorming. Daarnaast verstrekken ze informatie. Het uitgangspunt bij alle werkzaamheden is gelijkwaardige deelname aan de samenleving. *Namens het SOLGU heeft Job Haug plaatsgenomen in de projectgroep.*



Saluti is een onafhankelijk adviesorgaan dat in 2003 is ingesteld door de gemeente Utrecht. Zij adviseert het college van burgemeester en wethouders gevraagd en ongevraagd over integratie en diversiteit in de Utrechtse samenleving. De adviezen die Saluti uitbrengt bestrijken alle beleidsterreinen die te maken hebben met diversiteit en integratie, zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning, het emancipatie-, jeugd- en woonbeleid. Het uiteindelijke doel van Saluti is dat de diversiteit van de Utrechtse bevolking voldoende tot zijn recht komt in de beleidsontwikkeling en -uitvoering van de gemeente Utrecht, zodat het beleid goed wordt afgestemd op deze samenleving. *Namens Saluti heeft Rein Solihait plaatsgenomen in de projectgroep.*



Voor het opstellen van de zienswijze heeft het MNU ondersteuning ontvangen van de Social Impact Factory. De Social Impact Factory is het platform waar gevestigde organisaties uit het gehele land, sociaal ondernemers uit de stad en initiatieven uit de wijk samen ondernemende en innovatieve oplossingen bedenken voor maatschappelijke en ecologische uitdagingen. *Namens de Social Impact Factory heeft Marit Schouten de projectgroep ondersteund.*

Inhoudsopgave

De projectgroep NPD-strook.....	1
Inleiding.....	3
Samenvatting Advies.....	4
Visie Maatschappelijk Netwerk Utrecht	5
Toegankelijkheid	6
Woningen	6
Wijk.....	7
Advies NPD-strook.....	7
Specifieke verwijzingen en aanpassingen	8
Woon(zorg-) initiatieven	10
Advies NPD-strook.....	11
Woonzorg initiatieven	11
Cultuur-sensitieve woonvormen.....	11
Bijlage boxen	13
Box 1: Levensloopbestendigheid	13
Box 2: Zorgwoning voor psychogeriatrisch zorgbehoefte	14
Box 3: Voorbeeld cultuur-sensitieve woonvormen Utrecht	15

Inleiding

Sinds 1 januari 2016 werken negen zelfstandige organisaties samen in het **Maatschappelijk Netwerk Utrecht (MNU)**. Deze organisaties zijn (*in alfabetische volgorde*):

- Adviescommissie voor het Ouderenbeleid (ACO);
- Adviescommissie voor het lesbisch/homo/biseksueel en transgenderbeleid (LHBT);
- Cliëntenraad-Wmo;
- COSBO-stad-Utrecht (Belangenorganisatie voor ouderen);
- Jij Utrecht (belangenorganisatie jongeren);
- LFB Utrecht (Belangenvereniging voor en door mensen met een verstandelijke beperking);
- Saluti (advies orgaan interculturalisatie);
- SOLGU (Stedelijk Overleg Lichamelijk Gehandicapten Utrecht);
- Vrijwilligers Adviesraad (VAR).

Het doel van dit samenwerkingsverband is om (groepen) bewoners die niet vanuit zichzelf hun stem voldoende kunnen laten horen, via integrale adviezen, activiteiten, wijkdialogen etc. een stem te geven. De focus van deze samenwerking ligt op gezamenlijke projecten waarin de organisaties (met behoud van hun eigen identiteit) samenwerken aan actuele thema's en vraagstukken. Hierbij kunnen ook andere relevante partners uit de stad worden betrokken.

Het Kernteam van het MNU heeft in april 2016 besloten de reeds bestaande samenwerkingsgroep 'Hart van Overvecht' als MNU-projectgroep 'om te dopen' om de zienswijze op te stellen voor de NPD-strook Overvecht. De leden van de projectgroep vertegenwoordigen de ACO, COSBO-stad, Saluti en SOLGU. Zorginstelling Careyn heeft specifiek input geleverd op het onderwerp '*wonen met zorg*'.

Het MNU heeft in vroegtijdig stadium de gemeente geïnformeerd over de kansen die de NPD-strook Overvecht biedt om motie 39 tot uitvoering te brengen. Het MNU denkt graag in een vroegtijdig stadium met de gemeente mee over de inrichting en eisen gesteld aan een locatie en gebouw om motie 39 optimaal tot uitvoering te laten komen. Het MNU ziet de NPD-strook als een ideaal pilot project om toegankelijke woningen en woon(zorg)- initiatieven in Utrecht te stimuleren en realiseren. Het traject heeft de potentie om de basis te leggen om motie 39 standaard tot uitvoering te brengen.

Doel van de zienswijze is om samen met de gemeente de handvatten en kaders te ontwikkelen om motie 39 tot uitvoering te brengen op de NPD-strook. De zienswijze bevat de visie van het MNU op toegankelijkheid en het stimuleren van woon(zorg-) initiatieven alsmede specifieke aanpassingen aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) van NPD-strook Overvecht om de plannen geschikt te maken voor de uitvoering van motie 39. Hieronder zijn de belangrijkste beslispunten van motie 39 uiteengezet. De volledige motie is toegevoegd als bijlage.

Beslispunten 2015/M39: Stimuleer woon-zorg initiatieven in Utrecht

Verzoekt het college om:

- Samen met ACO, COSBO-stad, SOLGU, Attifa Zorg Careyn en andere stakeholders woon-zorg initiatieven te stimuleren en realiseren.
- Hiervoor de regie en een actieve rol op zich te nemen.
- Het investeringsklimaat te bevorderen zodat leegkomend (zorg)vastgoed geschikt kan worden gemaakt voor woonzorginitiatieven en/of nieuwbouw mogelijk wordt.
- De realisatie van een aantal woon(zorg) initiatieven in de prestatieafspraken op te nemen.
- Ervoor te zorgen dat voortaan alle nieuwbouwwoningen rolstoel en rollator toegankelijk zijn.

Samenvatting Advies

Advies MNU voor NPD-strook Overvecht:

Woningen

1. Alle woningen, incl. rugzakwoningen en studentenhuisvesting, dienen minimaal **bezoekbaar** te zijn voor rolstoel- en rollatorgebruikers;
2. Alle 180-360 woningen dienen **bewoonbaar** te zijn;
3. In verhouding met percentage rolstoelafhankelijke studenten, dienen **2% van de studentenwoningen bewoonbaar** te zijn om studenten met een beperking te kunnen huisvesten.

Wijk

4. Voor de NPD-strook is de relatie met winkelcentrum Overvecht van vitaal belang. Tussen de NPD-strook en het winkelcentrum dient ontmoeten en verblijven mogelijk te zijn. Dit zou een groen ingerichte zone kunnen zijn tussen de bebouwing, parkeerterrein en winkels waar mensen zowel kan ontmoeten als verblijven.
5. De huidige buitenruimte en winkelcentrum dient zo spoedig mogelijk onderzocht te worden op toegankelijkheid, door deze te laten bezoeken door mensen met een beperking.

Advies m.b.t. woon(zorg-) initiatieven stimuleren NPD-strook Overvecht

1. Initiatieven hebben echter geen plek in het proces. Ter behoeve van motie 39 dient een additioneel proces van inspraak worden ingesteld om initiatieven onderdeel te maken van stedenbouwkundige plannen:
 - a. 3e nieuwe inspraak door middel van gefaciliteerde gesprekken tussen gemeente, initiatieven en (short-listed) ontwikkelaars;
 - b. Gemeente kan (voor zover mogelijk) voorwaarden stellen aan projectontwikkelaars m.b.t. invoegen van woon-initiatieven in de plannen;
 - c. Het MNU en de desbetreffende wijkraad en wijkbureau zijn de aangewezen organisatie om het net op te halen bij haar achterban en netwerk en geïnteresseerde woon(zorg-) initiatieven aan te leveren;
 - d. Vervolgens is het taak van de gemeente om het gesprek tussen de (short-listed) projectontwikkelaars en de geïnteresseerde initiatieven te faciliteren;
 - e. De projectontwikkelaar dient vervolgens gemotiveerde argumenten per initiatieven aan te leveren waar het geïnteresseerde initiatief wel/niet een plek krijgt in het projectplan.
2. Om sommige woon(zorg-) initiatieven mogelijk te maken, dienen (beperkte) sociale woningbouwmogelijkheden te worden toegevoegd.

Visie Maatschappelijk Netwerk Utrecht

Uitgangspunt van de zienswijze van het MNU is motie 39. De motie is overgenomen door het college om formele zorg en informele hulp te verbinden en woon(zorg-) initiatieven te stimuleren en realiseren, door een actieve regierol te pakken als gemeente. Daarnaast stipuleert de motie dat het college ervoor dient te zorgen dat voortaan alle nieuwbouwwoningen rolstoel- en rollator toegankelijk zijn. Het MNU is van mening dat op den duur alle woningen dienen te voldoen aan motie 39: nieuwbouw en bestaande bouw, incl. sociale huur.

Motie 39 past goed binnen Utrechts beleid en sluit aan bij de thema's **Gezonde Stad, Tolerante Stedenbouw, Stedelijke Agenda Ouderen (Vitaal Oud in Utrecht)** en **Utrecht als sociaal inclusieve stad**. *Utrecht maken we samen* voor iedereen toegankelijk. In breder perspectief sluit motie 39 aan bij de vernieuwde Agenda 22, waarin de tweeëntwintig VN standaardregels voor mensen met een functiebeperking vertaald zijn naar Utrechts beleid.

Toegankelijkheid van openbare gebouwen staat in Utrecht al enige tijd op de agenda. De in ontwikkeling zijnde Utrechtse Standaard zal alle nieuwe gemeentelijke gebouwen toegankelijk maken voor alle doelgroepen. Het MNU is van mening dat motie 39 en deze zienswijze kan dienen om een soortgelijke standaard voor Utrechtse woonhuizen in leven te roepen zodat wonen in Utrecht ook in de toekomst toegankelijk is voor iedereen.

Utrecht als inclusieve, toegankelijke stad dient volgens de Utrechtse Standaard gebouwd te worden met als uitgangspunt een *prestatie-eis* ten aanzien van toegankelijkheid. Aan deze prestatie-eis zullen de plannen getoetst worden van functionele behoeften ten aanzien van minder beperkten. Centraal moet staan de duurzame kwaliteit van elk leven en zelfregie.

De verschillende organisaties en netwerkpartners van het MNU hebben veel kennis en ervaring op het gebied van toegankelijkheid. We streven naar een samenwerking met de gemeente, woningcoöperaties en projectontwikkelaars waarin deze kennis en ervaringen gedeeld kunnen worden. Daarnaast heeft het MNU een groot netwerk aan en inzicht in woon(zorg) initiatieven, al dan niet van cultuur-sensitieve aard.

De geplande herziening van de NPD-strook is enerzijds een nieuwbouwwoning die volgens motie 39 moet voldoen aan toegankelijkheidseisen ten aanzien van rolstoel- en rollatorgebruikers. Anderzijds leent de locatie zich voor de realisatie van enkele woon(zorg-) initiatieven. Het MNU zal in deze zienswijze uiteenzetten hoe het SPvE aangepast dient te worden om te voldoen aan toegankelijkheid en het stimuleren van woon(zorg-) initiatieven conform motie 39.

Toegankelijkheid

Motie 39: “...ervoor te zorgen dat voortaan alle nieuwbouwwoningen rolstoel en rollator toegankelijk zijn.”

De term ‘toegankelijk’ heeft verduidelijking. Het Handboek voor Toegankelijkheid (6^e druk) hanteert de volgende definitie:

Toegankelijkheid van de gebouwde omgeving is de eigenschap van buitenruimten, gebouwen en woningen die maakt dat mensen er kunnen doen wat zij volgens de bestemming moeten kunnen doen.

Voor meer informatie verwijzen we naar de bijlage ‘*Samenstellen en maatvoering woonzorgfuncties*’, van SOLGU. In dit document wordt de term toegankelijkheid in het kader van motie 39 verder toegelicht en verduidelijkt. In de zienswijze wordt onderscheid gemaakt tussen toegankelijkheid van de woning en toegankelijkheid van de wijk.

Woningen

Met betrekking tot toegankelijkheid maakt het MNU onderscheid tussen rolstoel- en rollator **bezoekbaar** en rolstoel- en rollator **bewoonbaar**. Daarnaast is er een additioneel **zorg**-element mogelijk om naast bewoonbaar, de woning ook geschikt te maken voor zorg.

Bezoekbaar

De term bezoekbaar wordt weinig gebruikt en geeft het niveau aan waarop het Bouwbesluit is gebaseerd. Een woning is bezoekbaar wanneer een bezoeker van alle functies die van belang zijn om een woning te bezoeken gebruik kan maken. Voor bezoekers is het van belang dat de zitplek en eetplek bereikbaar en toegankelijk zijn (eventueel met enige hulp zoals het openhouden van de voordeur en gallerijdeuren). Ook moet een bezoeker met zijn rolstoel bij de toiletruimte kunnen komen (let wel: Het gaat niet om een aangepast toilet, maar om de bereikbaarheid van het toilet). Bezoekbaarheid van de woning hangt samen met de bezoekbaarheid van het gebouw. Een bezoekbare woning is te bereiken voor rolstoel- en rollatorgebruikers.

Bewoonbaar

Om in een woning te kunnen wonen moet een woning aan verschillende eigenschappen voldoen. In een bewoonbare woning, kunnen rolstoel- en rollatorgebruikers gebruik maken van alle woonfuncties. Het gaat om de volgende onderdelen:

- toegang woongebouw;
- verkeersruimte;
- lift;
- toegang woning;
- verkeersruimte in de woning;
- toilet;
- eetplek;
- zitplek;
- slaapkamer;
- keuken;
- douche/toilet;
- buitenruimte.

Een aspect van bewoonbare woningen is privé buitenruimte die voor rolstoel- en rollatorgebruikers toegankelijk is. Vanwege de lagere mobiliteit van de doelgroep is dichtbij, toegankelijke buitenruimte belangrijk voor de kwaliteit van leven.

Zorg

Een bewoonbare woning is een specifiek op zorgbehoeften aangepaste woning waarbij het mogelijk is van intensieve thuiszorg te ontvangen en extra aandacht is voor veiligheidsaspecten. Deze woningen zijn voor mensen met een zorgindicatie. Additionele elementen van een zorgwoning in vergelijking met een bewoonbare woning betreffen:

- voldoende ruimte voor een tillift om in de slaapkamer hulp te verlenen;
- voldoende ruimte om hulp te verlenen in de douche en de toiletruimte.

Naast losstaande zorgwoningen, bestaan woonzorg-projecten uit een koppeling van meerdere zorgwoningen. Ontmoeting en zorg voor elkaar kan men bevorderen door appartementen aan elkaar te koppelen met behulp van gemeenschappelijke gangen en gemeenschappelijke voorzieningen zoals een huiskamer of tuin.

Wijk

Het gebied en het gebouw dienen bezoekbaar te zijn met rolstoel en rollator. Daarnaast moet de wijk logisch en veilig zijn voor alle doelgroepen. Om de wijk zo inclusief mogelijk te maken, dient de inrichting in overeenstemming te zijn met de functies van de wijk. Hiervoor is inzicht in de wensen en behoeften van de wijk, qua woningdifferentiatie, bevolkingssamenstelling en inkomensklassen; gelet op de demografische ontwikkelingen in de wijk. De functie-mix van de wijk dient overeen te komen met de te bereiken kwaliteiten *ontmoeten* en *verblijven*.

De wijk is van belang voor een belangrijk sociaal uitgangspunt: *ontmoeten*. Sociale ontmoetingsplekken zijn essentieel in de inrichting van de openbare ruimte. Naast ontmoeten, is *verblijven* tevens van belang. Dit verhoogt de mobiliteit van de doelgroep en stelt senioren in staat connecties te leggen voor informele hulp uit de wijk.

Advies NPD-strook

In het SPvE is de term 'levensloopbestendigheid' opgenomen, zoals gebruikt op p. 17. Box 1 bevat een omschrijving van de term levensloopbestendigheid en de totstandkoming. In de zienswijze van het MNU staan levensloopbestendige woningen staan gelijk aan bewoonbare woningen, zoals hierboven omschreven. Voor omschrijving en maatvoering van bewoonbare woningen verwijzen we wederom naar de bijlage 'Samenstellen en maatvoering woon-zorgfuncties', van SOLGU.

Advies MNU voor NPD-strook Overvecht:

Woningen

1. Alle woningen, incl. ruzakwoningen en studentenhuisvesting, dienen minimaal **bezoekbaar** te zijn voor rolstoel- en rollatorgebruikers;
2. Alle 180-360 woningen dienen **bewoonbaar** te zijn;
3. In verhouding met percentage rolstoelafhankelijke studenten, dienen **2% van de studentenwoningen bewoonbaar** te zijn om studenten met een beperking te kunnen huisvesten.

Wijk

4. Voor de NPD-strook is de relatie met winkelcentrum Overvecht van vitaal belang. Tussen de NPD-strook en het winkelcentrum dient ontmoeten en verblijven mogelijk te zijn. Dit zou een groen ingerichte zone kunnen zijn tussen de bebouwing, parkeerterrein en winkels waar mensen zowel kan ontmoeten als verblijven.
5. De huidige buitenruimte en winkelcentrum dient zo spoedig mogelijk onderzocht te worden op toegankelijkheid, door deze te laten bezoeken door mensen met een beperking.

Specifieke verwijzingen en aanpassingen

<i>Pagina</i>	<i>Advies</i>
p. 7	Tussen het winkelcentrum en de NPD-strook een groene, autovrije zone aanleggen die de parkeerplaatsen scheidt en waar ontmoeting en verblijven plaats kan vinden.
p. 8	Gezien de ontwikkeling van het gebied en de plannen van de gemeente zien wij op termijn mogelijkheden om het terrein van de Karwei te betrekken bij de NPD-strook.
p. 11	Montalbaendreef 2 lijkt nog in goede staat te zijn. Het MNU vraagt zich af of de gemeente de mogelijkheid heeft onderzocht dit gebouw te renoveren en geschikt te maken voor studenten.
p. 11	De openbare vervoersdiensten liggen momenteel op behoorlijke loopafstand. Bij de nieuwe entrees van het gebied zouden nieuwe bushaltes moeten worden geplaatst om de toegankelijkheid te bevorderen.
p. 13	<p>SPvE: <i>“levendige plinten zorgen voor ontmoeting en sociale veiligheid”</i>.</p> <p>Centraal dient te staan welke functie-mix bereikt wil worden in het gebied en waar de behoefte van de wijk naar is. Om tot een juiste functie-mix te komen dienen Wijkraad Overvecht en Bewonersplatform Overvecht te worden geraadpleegd.</p> <p>Geslaagde voorbeelden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">- De Saffier in Tuindorp-Oost van Socius, waar de mix van studenten en senioren positief is uitgekapt;- Multifunctioneel centrum De Kristal, Rotterdam-Nesseland;- Gespikkeld wonen project Wenckenbachplantsoen in Nieuwegein.
p. 14	<p>SPvE: <i>“...aan de voorkant van de woningen voor mensen met een beperking”</i>.</p> <p>Niet enkel de voorkant, maar de gehele buitenruimte dienen toegankelijk te zijn voor mensen met een beperking.</p>
p. 15	<p>SPvE: <i>“De tussenstraatjes en de straat aan de zijde van de Brilledreef worden autovrij en groen ingericht met aantrekkelijke verblijfsplekken”</i>.</p> <p>De groene zone aan de Brilledreef-zijde zou geen relatie hebben met/naar het winkelcentrum ter behoeve van ontmoeten en verblijven. Daarnaast vragen wij ons af</p>

	hoeveel zonlicht deze zijde van het gebouw zal krijgen om een prettige buitenplaats te creëren . Wij adviseren de groene zone te plaatsen tussen de woningen en het winkelcentrum om verblijven en ontmoeten te faciliteren.
p. 16	De ontsluitingen van de parkeergarages dienen enkel aan de winkelcentrum-zijde te zijn, en niet in de tussenstraatjes, om daadwerkelijke een veilige, autovrije zone te creëren.
p. 17	Ter realisatie van levensloopbestendige woningen, dient de term levensloopbestendig uitgelegd te worden. Het kwaliteitsniveau van levensloopbestendige woningen onderscheidt zich van de standaard kwaliteit, waar het gaat om afmetingen van vertrekken, bewegingsmogelijkheden, toegankelijkheid en doorgankelijkheid en de aanwezigheid van voorzieningen als domotica e.d.. Alsmede het voorbereid zijn op het eenvoudig aanbrengen hiervan. Zo kunnen mensen, die voor hun functioneren afhankelijk zijn/worden van zorgdienstverlening en daaraan gerelateerde ondersteunende diensten, zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.
p. 17	SPvE: <i>pagina 17 vermeld enkele afmeting m.b.t. een levensloopbestendige woning.</i> De eisen vermeld voor een levensloopbestendige woning zijn niet compleet. Wij verwijzen wederom naar de bijlage ‘ <i>Samenstellen en maatvoering woon-zorgfuncties</i> ’, van SOLGU om de juiste afmetingen over te nemen.
p. 17	SPvE: <i>“..van ‘winkelcentrum’ naar ‘centrum’”</i> Om dit te realiseren, moeten ontmoetings- en verblijffuncties worden toegevoegd aan het winkelcentrum. Hiervoor dient onderzocht te worden wat ontbreekt. Sport/fitness, een lunchroom (voor ouderen) en (para)medische zorg kunnen mogelijke toevoegingen zijn.
p. 17	De huidige buitenruimte en winkelcentrum dient zo spoedig mogelijk onderzocht te worden op toegankelijkheid, door deze te laten bezoeken door mensen met een beperking.
p. 17	SPvE: <i>“minimaal 400 studentenwoningen”</i> Op pagina 13 staan 550 studentenwoningen vermeld. Om verwarring te voorkomen zien wij graag één getal.

Woon(zorg-) initiatieven

Motie 39:

- *“Samen met ACO, COSBO-stad, SOLGU, Attifa Zorg Careyn en andere stakeholders woonzorg initiatieven te stimuleren en realiseren.*
- *Hiervoor de regie en een actieve rol op zich te nemen.*
- *Het investeringsklimaat te bevorderen zodat leegkomend (zorg)vastgoed geschikt kan worden gemaakt voor woonzorginitiatieven en/of nieuwbouw mogelijk wordt.*
- *De realisatie van een aantal woon(zorg) initiatieven in de prestatieafspraken op te nemen.”*

Wanneer een woon(zorg-) project wordt opgestart hebben de initiatiefnemers een beeld voor ogen wat zij willen bereiken. Het beeld van de bewoners, de betrokken (zorg)organisatie en de verhuurorganisatie komt daarbij niet altijd met elkaar overeen.

Het is van belang dat de wensen van de bewoners in een vroeg stadium helder zijn, zodat deze wensen van meet af aan kunnen worden meegenomen in het project. Wensen verschillen. Draagkrachtige ouderen die vanuit (koop)woningen een woon(zorg-) initiatief starten zullen heel andere wensen en mogelijkheden hebben dan Marokkaanse ouderen die vanuit sociale huurwoningen een woon(zorg-) initiatief starten. Bewoners bepalen hun wensen aan de hand van woonfuncties. Daarnaast zullen er ook wensen zijn over gemeenschappelijke voorzieningen en wensen die de woonomgeving aangaan.

Er is grote diversiteit aan woon(zorg-) initiatieven. Dit maakt het voor het MNU onmogelijk om algemene voorwaarden te leveren om woningen geschikt te maken. Initiatieven moeten daarom in een vroegtijdig stadium kunnen aangeven interesse te hebben in een te ontwikkelen gebied en opgenomen te worden in de aanbestedingsprocedure. Momenteel zijn er feitelijk twee routes voor inspraak in de procedure:

1. Inspraak voor vaststelling in het college;
2. Inspraak voor invloed op de raad (RIA).

Advies NPD-strook

In het SPvE is geen sprake van woon(zorg-) initiatieven of een inspraak speciaal gericht om woon(zorg-) initiatieven te stimuleren en realiseren op de NPD-strook.

Advies m.b.t. woon(zorg-) initiatieven stimuleren NPD-strook Overvecht

1. Initiatieven hebben echter geen plek in het proces. Ter behoeve van motie 39 dient een additioneel proces van inspraak worden ingesteld om initiatieven onderdeel te maken van stedenbouwkundige plannen:
 - a. 3e nieuwe inspraak door middel van gefaciliteerde gesprekken tussen gemeente, initiatieven en (short-listed) ontwikkelaars;
 - b. Gemeente kan (voor zover mogelijk) voorwaarden stellen aan projectontwikkelaars m.b.t. invoegen van woon-initiatieven in de plannen;
 - c. Het MNU en de desbetreffende wijkraad en wijkbureau zijn de aangewezen organisatie om het net op te halen bij haar achterban en netwerk en geïnteresseerde woon(zorg-) initiatieven aan te leveren;
 - d. Vervolgens is het taak van de gemeente om het gesprek tussen de (short-listed) projectontwikkelaars en de geïnteresseerde initiatieven te faciliteren;
 - e. De projectontwikkelaar dient vervolgens gemotiveerde argumenten per initiatieven aan te leveren waar het geïnteresseerde initiatief wel/niet een plek krijgt in het projectplan.
2. Om sommige woon(zorg-) initiatieven mogelijk te maken, dienen (beperkte) sociale woningbouwmogelijkheden te worden toegevoegd.

Woon(zorg-) initiatieven zijn voor het schrijven van deze zienswijze verdeeld in

1. Woonzorg initiatieven;
2. Cultuur-sensitieve woonvormen.

Woonzorg initiatieven

Woonzorg initiatieven zijn er in vele vormen. In box 2 is een voorbeeld uitgewerkt.

Cultuur-sensitieve woonvormen

Cultuur is een brede term. Voor deze zienswijze definiëren wij cultuur als een herkenbare identiteit op basis van gebied of demografie. Cultuur-sensitief is beschouwd als de mogelijkheid om de leefwereld vorm te geven vanuit een afspiegeling van de wijk. Kernwoord in cultuursensitief is diversiteit waarin mensen te kiezen hebben en hun woonstijl aan kunnen passen aan hun leefstijl. Belangrijke elementen hierin zijn:

- zorg, voorzieningen, betaalbaarheid;
- netwerk, familie;
- achtergrond, religie, seksuele voorkeur.

Cultuur-sensitiviteit van een wijk hangt voor een deel af van de faciliteiten in de wijk:

- Kerk, moskee, buurthuis, etc.;
- (sociale) bouw;
- Doorstroming in de wijk i.p.v. uitstroom;
- Vb. huiskamerprojecten in de plint voor groepen die nu nog niet goed tot hun recht komen.

Daarnaast is het van belang dat woningen een bepaalde flexibele indeling mogelijk maken (bv. mogelijkheid tot het afsluiten van de keuken) om bewoners van verschillende achtergronden een aansluitend, divers aanbod te bieden.

Cultuur-sensitieve wijken zullen van toenemend belang zijn voor Utrecht. Het aantal oudere migranten zal meer dan voorheen evenredig toenemen in de komende periode. De voorheen vanzelfsprekende mantelzorg neemt ook bij hen af door hogere arbeidsparticipatie en arbeidscarrière van de kinderen. Ook ouderen zelf vinden steeds vaker dat ze geen last moeten zijn voor de kinderen. De huidige woonsituatie is vaker dan bij autochtone ouderen een huurhuis. Onder migrantenouderen wil mogelijk een groter deel bij elkaar wonen. In het kader van de nieuwe ontwikkelingen zal hierop ingespeeld moeten worden. Om de toevoeging van zorg in cultuur-sensitieve woningen te realiseren moet informele hulp worden gestimuleerd. Hiervoor is een gemeenschappelijke ruimte van belang om ontmoeten en elkaar helpen mogelijk te maken.

Ouderen hebben behoefte aan sociale contacten in een veilige omgeving. Dat betekent onder andere voor migrantenouderen dat er mogelijkheden gevonden moeten worden om in eigen sfeer activiteiten te kunnen ontwikkelen en/of er aan deel te nemen. Hiervoor is het nodig dat er ruimtelijke voorzieningen getroffen worden in de wijken. In een gezamenlijk advies van ACO en Saluti *'Huisvesting van ouderen: kwaliteit van wonen is kwaliteit van leven'* (november 2013), wordt de gemeente Utrecht gewezen op het opzetten van een of meerdere pilots in snel vergrijzende wijken waarbij op ene cultuur sensitieve wijze wordt gewerkt. Kwetsbare ouderen vallen terug op eigen taal en cultuur, niet alleen etnische groepen. In een aparte memorandum van Saluti voor Diversiteitsbeleid – 2014 – 2018 (24 maart 2014) wordt het noodzakelijk stimuleren van cultuur sensitief werken en huisvesting van migrantenouderen opnieuw benadrukt.

Samenvattend: over kleurrijk wonen en bouwen voor de diverse stad is de mening van het MNU dat er veel gebouwd wordt vanuit de visie van politici en huizenbouwers en niet vanuit de vraag van de bewoners (gericht op leefstijl, behoeften, woonwensen en inkomen). Cultuur sensitieve woonzorgvormen moeten toegankelijker gemaakt worden voor alle Utrechtse burgers.

Cultuur-sensitieve woon(zorg-)initiatieven zijn er in vele vormen. In box 3 is een voorbeeld uitgewerkt.

Bijlage boxen

Box 1: Levensloopbestendigheid

Levensloopbestendig wonen is in de jaren negentig bedacht door de Stichting Humanitas, en ook de benaming levensloopbestendige woning komt daarvandaan.

Levensloopbestendig staat voor een woning met een hoge mate van toegankelijkheid geschikt voor iedereen in elke situatie.

Het is theoretisch mogelijk om één woning te bouwen die voor iedereen in elke levensfase geschikt is, maar dit zal een kostbare woning zijn.

Het is inmiddels een bekend begrip; levensloopbestendig staat sinds 2005 in de grote Van Dale.

Van dale

Levensloopbestendig wonen betreft het zelfstandig wonen en nodige zorg zelfstandig tot zich nemen.

Geschiedenis

In een [brief aan de Tweede Kamer uit 2003](#) stellen de minister van VROM en de staatssecretaris van VWS dat Nederland aan de vooravond staat van een vergrijzingsgolf. Het aantal 55-plus-huishoudens zou naar verwachting tussen het jaar 2003 en 2015 stijgen met bijna 30%, het aantal 75-plus-huishoudens met bijna 21%. In 2015 hebben twee op de vijf huishoudens, oftewel ruim drie miljoen huishoudens, de leeftijd bereikt van 55 jaar of ouder (Primos-prognose). In de brief wordt beschreven wat de omvang van de opgave voor wonen en zorg is met betrekking tot het aanbod van nultredenwoningen en woningen voor mensen met een zwaardere zorgvraag, alsmede de opgave met betrekking tot de woonomgeving.

In 2004 is de brief vertaald naar een [Actieplan voor wonen met zorg en welzijn](#). Volgens dit plan moeten er tot 2009 255.000 extra woningen komen voor ouderen en andere doelgroepen van wonen, zorg en welzijn. Dat is mogelijk door nieuwbouw, verbetering van bestaande woningen en een betere verdeling van geschikte woningen.

In 1997 zijn in het [Bouwbesluit](#) vijf basiseisen voor toegankelijkheid opgenomen waaraan alle nieuwbouwwoningen en ingrijpend gerenoveerde woningen aan moeten voldoen. Het gaat om lage drempels (maximaal 2 cm), een minimale doorgangsbreedte van deuren (85 cm), rolstoelbezoekbaar toilet (minimaal 90 x 120 cm), een draaicirkel voor rolstoelen op gallerijen en ruimte voor een lift bij gebouwen van 2 tot 4 verdiepingen (daarboven is de lift al verplicht).

Doordat verschillende organisaties en kenniscentra aan de slag zijn gegaan met woningen voor bepaalde doelgroepen, is er een woud aan benamingen ontstaan, zoals Nultredenwoningen, Kangarowoningen, Seniorenwoningen en Rolstoelwoningen. Verschillende termen zonder vastgestelde uniforme definities.

(Zie 'Gebruikersvriendelijk woningzoeken, voorstel voor informatiesysteem'; SOLGU, COSBO-stad-Utrecht, de Bundeling, 22-5-2014)

Box 2: Zorgwoning voor psychogeriatrisch zorgbehoefte

Het gaat hierbij om woonvormen die bestemd zijn voor cliënten die grotendeels een psychogeriatrische zorgbehoefte hebben en afhankelijk zijn van een beschermd woonomgeving. Ook voor deze doelgroep worden levensloopbestendige woonvormen gerealiseerd in de vorm van een tweekamer appartement. Deze levensloopbestendige appartementen zijn geschikt voor zelfstandige bewoning (op basis van scheiden van kosten van wonen en zorg). Het leveren van hulp, ondersteuning en (tot en met) zware zorg in de woning is mogelijk. Het wonen in deze context laat zich omschrijven als beschermd wonen voor de groep dementerenden met of zonder partner. Binnen een cluster van zeven tweekamerappartementen met gemeenschappelijke huiskamer (in de vorm van een driekamerappartement) wordt samen geleefd en wordt er naar gestreefd aan dit leven een zo normaal mogelijke invulling te geven i.s.m. de eventuele partner en mantelzorger(s). Bewoners worden op een verantwoorde manier begeleid in de alledaagse activiteiten. Binnen het cluster van zeven tweekamer appartementen met gemeenschappelijke huiskamer worden alle dagelijkse activiteiten zoveel mogelijk zelf uitgevoerd (koken, wassen, schoonmaken, etc.). De gemeenschappelijke huiskamer dient voldoende ruim te zijn om alle cliënten (en eventuele familieleden) en enkele personeelsleden gelijktijdig aanwezig te laten zijn. In de huiskamer zullen dagactiviteiten plaatsvinden, wordt tv gekeken, gebruik gemaakt van internet. Vanuit de gemeenschappelijke huiskamer heeft men direct toegang tot de buitenruimte.

(bron: Adviescommissie Ouderenbeleid, Jan Jansen)

Box 3: Voorbeeld cultuur-sensitieve woonvormen Utrecht

Qabila betekent 'het kleine dorp' in het Arabisch. En dat is precies waar Stichting Attifa, samen met Beyond Now, aan werkt. Aan een klein dorp of groot huis, een woongemeenschap voor senioren met een Marokkaanse achtergrond, met daaromheen aanvullende zorg- en welzijnsdiensten die bijdragen aan een gelukkige en gezonde oudere dag voor deze kwetsbare groep.

Op dit moment omvat de groep 55-plussers met een Marokkaanse achtergrond in Utrecht een kleine 4.000 mensen. De omvang van deze groep neemt de komende jaren sterk toe, in een sneller tempo dan de groep autochtone senioren. Tegelijkertijd is hun uitgangspositie over het algemeen ongunstig. Onder andere door taalproblemen en een klein sociaal netwerk is hun sociaaleconomische situatie zwakker dan van autochtone ouderen en hun gezondheidssituatie slechter. Ook weet de doelgroep de weg naar de reguliere zorg slechts in beperkte mate te vinden, wat weer druk legt op de mantelzorgers.

Om deze redenen ondersteunen onder meer de gemeente Utrecht en Skanfonds de ambities van Attifa om te komen tot een actieve en participerende woongemeenschap. Daarnaast heeft de Utrechtse gemeenteraad op 4 juni 2015 de motie – Stimuleer woon-zorg initiatieven in Utrecht – aangenomen. In deze motie wordt de woongemeenschap Qabila specifiek benoemd.

De missie van Attifa is het creëren van een woonomgeving waarin bewoners een hoge kwaliteit van leven ervaren en waar zij zelf de regie voeren over hun eigen leven. In een woon- en leef sfeer die in het bijzonder aansluit bij de specifieke wensen van Marokkaanse migrantenouderen. Door samen met deze kwetsbare ouderen oplossingen te ontwikkelen die passen bij hun woon- en zorgbehoeften, werken we aan hun langer gezond blijven (preventie), langer thuis blijven wonen (zelfredzaamheid), minder eenzaam zijn (ontmoeting) en actiever zijn in de samenleving (participatie).

De woongemeenschap die ons voor ogen staat, biedt ruimte aan circa 30 huishoudens. Behalve woonruimte heeft de woongemeenschap een gezamenlijke woonkamer, gemeenschappelijke buitenruimte en een programma om mensen te stimuleren. Aanvullend wil Attifa binnen hetzelfde gebouw een kleinschalig zorghotel en dagbesteding voor kwetsbare ouderen aanbieden. Bovendien is het de ambitie om dit vastgoed de uitvalsbasis te laten zijn voor thuiszorgdiensten. Zowel de dagbesteding als thuiszorg zijn al, in beperkte omvang, in bedrijf.

(bron: Saluti en Attifa)