

Informatienota voor de raad

Datum 30 oktober 2023

Onderwerp	Woon-zorgbehoefte Breezicht Noord en De Tippe
Versienummer	V .1

Portefeuillehouder H.M.M. Schuttenbeld

Informant M. Scheper/H. Verschoor

Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement

Telefoon 06-19180798

Email m.scheper@zwolle.nl / h.verschoor@zwolle.nl

Bijlagen -

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De wijze van invulling van de woon-zorgbehoefte in Breezicht Noord en De Tippe Stadshagen, waarmee toezegging 413: Behoefte rondom concepten voor zorg/wonen en eventuele initiatieven trachten te faciliteren is afgedaan.

Datum 30 oktober 2023

Inleiding

In de Prestatieafspraken 2020-2023 welke in 2019 zijn vastgesteld is opgenomen dat bij alle nieuwbouwprojecten partijen tijdig, doch in ieder geval vanaf de ontwerpfase, met elkaar in overleg treden om te komen tot de gewenste/benodigde (levensloop)bestendige woningen en woongebouwen in een geschikte woonomgeving.

In zowel het ontwikkelplan van Breezicht Noord als De Tippe is de ambitie opgenomen om de mogelijkheden te onderzoeken en kansen te benutten om invulling te geven aan de woonbehoefte van zorgdoelgroepen.

De opgave op het gebied van wonen en zorg is breed en actueel. De toenemende vergrijzing en ook de ambulantisering van zorg betekent dat er een kwalitatieve en kwantitatieve opgave bestaat in het huisvesten van zorgdoelgroepen, jong en oud.

Deze opgave wordt deels in Breezicht Noord en De Tippe ontwikkeld en gerealiseerd. Hier kunnen kansen worden benut om invulling te geven aan de woonbehoefte van zorgdoelgroepen. Essentieel is om de kwantitatieve opgave hand in hand te laten gaan met de kwalitatieve woonbehoefte. Een geschikte woning in de juiste omgeving met een goede balans van 'draagkracht en draaglast'. Als het gaat om geschikte woningen kan aan de volgende typen en vormen worden gedacht:

- levensloopbestendige woningen;
- senioren woningen;
- aangepaste woningen op maat (Wet maatschappelijke ondersteuning Wmo);
- prikkelarm;
- rolstoeltoegankelijk;
- shared living / co-housing concepten;
- flexibele woonvormen

Samen met de ontwikkelende partijen is dit besproken en onderzocht welke mogelijkheden hiervoor zijn. Alle partijen onderschrijven het belang om invulling te geven aan de woonbehoefte van zorgdoelgroepen jong en oud.

Via deze informatienota brengen wij u op de hoogte van de invulling van de opgave. Met deze informatienota wordt toezegging 413 afgedaan.

Kernboodschap

De woon-zorg behoefte in Breezicht Noord en De Tippe ligt vooral op het terrein van beschermd thuis, maatschappelijke opvang en rolstoeltoegankelijke woningen. Deze opgave is gezamenlijk met de ontwikkelpartners opgepakt en ingevuld.

In de Tippe worden bewoners en belangstellende uitgenodigd zelf mede-vorm te geven aan hun buurt en te participeren in co-creatie. Het ontwikkelplan schrijft voor dat 25% van De Tippe in co-creatie ontwikkeld zal worden en dit o.a. de mogelijkheid biedt om nieuwe woonconcepten te introduceren die inspelen op de veranderende woon(-zorg)behoefte. In de afgelopen drie jaar zijn verschillende initiatieven met bijzondere woonvormen in De Tippe onderzocht en inmiddels in de fase van planvorming/voorbereiding.

Datum 30 oktober 2023

Toelichting

Realisatie/gerealiseerde Wmo woningen:

In Breezicht Noord zijn door één van de Zwolse corporaties twee Wmo eengezinswoningen gerealiseerd. Beide woningen hebben een slaapkamer met een badkamer op de begane grond.

Daarnaast, is er één Wmo woning gerealiseerd in De Tippe en wordt er in de derde fase van De Tippe nog een Wmo woning gerealiseerd. Voor fase 4 en fase 5 wordt de behoefte nog bepaald.

Bijzondere woonvormen:

Zelfstandig kunnen blijven wonen hangt niet alleen van de woning af. Ook de leefomgeving en voorzieningen dragen hier aan bij. De inrichting van de buurt bepaalt mede in hoeverre mensen meer bewegen, elkaar ontmoeten, naar elkaar omzien en voor elkaar zorgen. Onderstaande initiatieven dragen bij aan deze doelstellingen.

Hart van Zwolle

In De Tippe zijn 34 beneden-boven woningen gerealiseerd door twee van de Zwolse corporaties, waarvan 26 woningen invulling hebben gekregen middels samenwerking met Hart voor Zwolle. Stichting Hart voor Zwolle verbindt jongeren aan eenzame, kwetsbare Zwollenaren. Hart voor Zwolle inspireert jongeren om netwerk en hulp te bieden aan stadsgenoten die geen of een beperkt netwerk hebben.

De Knarrenhof (De Tippe)

De ontwikkeling van een Knarrenhof geeft senioren langer de gelegenheid om zelfstandig te blijven wonen. De Knarrenhof draait om zelfredzaamheid, noaberschap en levensloopbestendigheid. Aandacht van en voor elkaar met respect van ieders eigen privacy, elkaar helpen waar nodig, een ontwerp gemaakt rondom ontmoeting in een gemeenschappelijke tuin en met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (Hofhuys). De woningen en het Hofhuys zijn levensloopbestendig ontworpen en uitgevoerd. Uit onderzoek is gebleken dat mensen vroeger gezonder bleven en ouder werden in een hof. Knarrenhof werkt samen met één van de Zwolse corporaties.

Knarrenhof in De Tippe omvat 51 woningen, waarvan 5 appartementen, onderverdeeld in Sociale Huur (20), Middendure Huur 1 (12), Middendure Koop 2 (12) en Duur (7). Het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst staat gepland in het 4^e kwartaal van 2023. De start bouw staat gepland in 2024.

Klein Wonen De Tippe (KWT) (De Tippe)

Klein Wonen De Tippe (KWT) is een vereniging van mensen die een sterke ambitie tot klein en duurzaam wonen delen. Niet zo klein mogelijk, maar niet groter dan nodig. KWT wil een buurschap creëren waarbij gezond met elkaar en de natuur wordt omgegaan. De uitstraling van 'klein wonen', het zichtbaar maken van wonen met een kleine(re) impact op onze aarde, hoort daarbij. Een woongemeenschap waar naar elkaar wordt omgekeken vormt een grote pijler in het woonconcept. Noaberschap, verbondenheid, aandacht voor elkaar zijn daarbij kernwoorden. Dit bevordert veiligheid, maar heeft ook lagere (zorg)kosten tot gevolg. Klimaatadaptatie, energieneutraal en sociale inclusie vormen het uitgangspunt bij alles wat zij doen. KWT werkt hierin samen met één van de Zwolse corporaties.

In De Tippe gaat KWT 36 woningen realiseren, onderverdeeld in Sociale Huur (18), Goedkope Koop (6), Middenduur 1 (7) en Middenduur 2 (5). De reserveringsovereenkomst is getekend. Naar verwachting start de bouw in 2024.

Datum 30 oktober 2023

Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle De Tippe (MMWZ) en Groene Buren Hof (GBH) (De Tippe)

MMWZ en GBH De Tippe ontwikkelen in De Tippe een duurzaam, sociaal inclusief buurtje van 31 woningen waar het fijn wonen is. Zij richten zich op zelfstandig wonen in een woonvorm met een gezamenlijke ontmoetingsruimte en tuin met veel aandacht voor elkaar en het milieu. Zij werken hierin samen met één van de Zwolse corporaties realiseert 18 grondgebonden woningen aan een groene binnentuin die door de bewoners wordt vormgegeven en beheerd. De woningen zijn bedoeld voor alle leeftijden. Deze zijn onderverdeeld in sociale huur (8) en 10 koopwoningen (2 Goedkope Koop, 4 Middenduur 1, 2 Middenduur 2, 2 Duur).

GBH realiseert in De Tippe 15 gelijkvloerse appartementen (4 Middenduur 1, 3 Middenduur 2, 8 Duur) met een gezamenlijke ontmoetingsruimte, logeerkamer en inpandige fietsenberging. GBH is bedoeld voor 50-plussers die een kleinere footprint, doorstroming op de woningmarkt en goed nabuurschap in een groene omgeving nastreven. De reserveringsovereenkomst is getekend. De start van de bouw staat gepland in 2024.

Op verschillende kavels in De Tippe bestaat de mogelijkheid om een uitbouw/bijgebouw ten behoeve van de realisatie van een levensloopbestendige woning te realiseren.

Financiën

Deze informatienota heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

De stand van zaken is in afstemming met de ontwikkelende partijen in Stadshagen tot stand gekomen.

Vervolg

De verkenning en planvorming voor de Zuidpunt in De Tippe is opgestart. In de Zuidpunt wordt een gemengd (stedelijk) voorzieningenprogramma gerealiseerd. Onderdeel van de opgave is de voorzieningen te combineren met een divers woonprogramma (appartementen) zowel voor kleine en grote huishoudens, inclusief bijzondere doelgroepen.

Momenteel loopt er een verkenning naar de mogelijkheid om in samenwerking met een derde een kamertrainingscentrum te realiseren om jongeren weer voor te bereiden om op eigen benen te gaan staan/ wonen. Dit gaat om 12-16 woningen.

Tot slot wordt door private partijen ook ingespeeld op de woonbehoefte van zorgdoelgroepen en senioren. Zo zijn er in het zuidelijke deel van Breezicht door VanWonen seniorenwoningen gerealiseerd en wordt er in de planvorming in het noordelijk deel rekening gehouden met de behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

Datum 30 oktober 2023

secretaris, Dick Emmer