



wijk  
actie  
programma



# Welkom!

**Bij de eerste bijeenkomst van de  
klankbordgroep  
'Samen werken aan Mijn  
Nieuwdorp'**





wijk  
actie  
programma



## Programma

- Kennismaking & verwachtingen
- Wat hebben we al gedaan?
- Wat gaan we samen doen?
- Korte pauze
- Vervolgafspraken
- Afronding

Karel Smitsmans heet alle aanwezigen welkom en geeft kort een toelichting op het programma van deze avond.



wijk  
actie  
programma



## Kennismaking

### Wie zijn er vanavond aanwezig?

- **Bewoners van Nieuwdorp**
- **Huurders Belangen Vereniging**
- **Gemeente Stein**
- **Zaam Wonen**

Zowel huurders als eigenaren hebben zich opgegeven om deel te nemen in de klankbordgroep. In totaal zijn er 8 eigenaren aanwezig en 5 huurders. De Huurders Belangen Vereniging wordt vertegenwoordigd door de heer P. Kusters en de heer L. Vogten. Verder is van de gemeente Stein de heer M. Jennekens (Ruimtelijke Ordening) aanwezig en de heer C. Gabriëls (Coördinator DOP en projectleider Bruisend Hart). Van Zaam Wonen zijn aanwezig: de heer K. Smitsmans (directeur-bestuurder), de heer M. Sluijsmans (Manager wonen en vastgoed), de heer R. van Houten (senior medewerker vastgoed en tevens projectleider Nieuwdorp) en mevrouw C. van Kasteren (medewerker communicatie en beleid).



wijk  
actie  
programma



## Wat verwachten wij van u?

***Meedenken en adviseren over wat er nodig is op wijk-, straat- en woningniveau om uiteindelijk te komen tot een plan voor de aanpak van de woningvoorraad en de openbare ruimte.***

We zien graag een samenwerking met de bewoners van Nieuwdorp om uiteindelijk te komen tot een plan voor de wijk. We willen samen nadenken over wat er nodig is in de wijk om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen in Nieuwdorp.



wijk  
actie  
programma



## Wat verwacht u van deze avond?

We vragen aan de aanwezigen met welke verwachtingen ze naar deze avond zijn gekomen. Bewoners geven aan dat ze graag informatie willen over de plannen voor de wijk. Men wil weten wat er gaat gebeuren en wat dit voor hen betekent. Diverse onderwerpen als parkeerproblematiek, tochtoverlast in de woning, slecht onderhoud van voor- en achtertuinen worden genoemd en zijn onderwerpen die aangepakt moeten worden. Bewoners vertellen dat ze trots zijn op hun wijk, dat ze er graag wonen, maar tegelijkertijd de buurt ook achteruit zien gaan. Men wil graag zijn/haar steentje bijdragen om van Nieuwdorp weer een wijk te maken om trots op te zijn. Verschillende bewoners geven aan dat ze graag meer willen weten over duurzaamheid, maar ook of Zaam Wonen hierin iets voor eigenaren kan betekenen en hoe we eigenaren hierin gaan betrekken/meekrijgen. Tot slot wordt een opmerking gemaakt dat enkele bewoners een afwachtende houding aannemen. Dat ze nu bepaald onderhoud in en om hun woning bewust laten liggen in afwachting op de plannen van Zaam Wonen.



wijk  
actie  
programma



## Wat hebben we al gedaan?

- **Terugblik**
- **Onderzoek wat er nodig is**
- **Onderzoek wat haalbaar is**
- **Vragenlijst bewoners**

Tijdens de wijkavond in oktober '19 gaven bewoners aan dat er lange tijd niets aan de woningen is gedaan en dat onderhoud op korte termijn nodig is. Daar is Zaam Wonen het mee eens. Maar, vindt ook dat er meer moet gebeuren dan alleen het noodzakelijk onderhoud. Zo is duurzaamheid en levensloopbestendigheid (langer thuis wonen) een belangrijk onderdeel van de totale aanpak. Daarom is het nodig om een goed plan op te stellen dat realistisch en financieel haalbaar is en waar de bewoners achter staan. Dat heeft een goede voorbereiding nodig.

Zaam Wonen heeft nagedacht wat er volgens haar nodig is in de wijk. Ook heeft Zaam Wonen het afgelopen jaar onderzocht wat er financieel en technisch mogelijk is in de wijk. We hebben inspecties verricht in 25 woningen om zo een goed beeld te krijgen van de onderhoudsstaat van alle woningen. Aan de hand daarvan hebben we berekend wat het kost om te renoveren, verduurzamen dan wel te vernieuwen.

Vervolgens hebben we alle bewoners een vragenlijst gestuurd. De resultaten van die vragenlijst geven ons een goed beeld van wat er volgens de bewoners nodig is. Met de klankbordgroep willen we een stapje verder gaan.



wijk  
actie  
programma



## Wat is ons doel?

**Het bieden van een toekomstbestendige en duurzame  
woningvoorraad in een vitale en leefbare  
woon omgeving voor de huidige èn toekomstige  
bewoners van Nieuwdorp**



## Wat gaan we doen?

Huurder van nu & Huurder in de toekomst



Wat is er nodig?

- **Woning**  
(kwaliteit, duurzaam, levensloopbestendig)
- **Woonomgeving**  
(achterpaden, parkeerplaatsen)



Wat,  
hoeveel,  
welke  
en waar?



Rol eigenaren

Samen onderzoeken we waar, hoeveel en welke woningen er nodig zijn. En wat is er nodig om deze woningen kwalitatief te verbeteren, te verduurzamen en levensloopbestendig te maken? Ook onderzoeken we wat dit betekent voor de woonomgeving (achterpaden, parkeerplaatsen) en welke rol eigenaren hierin hebben. De uitkomsten vertalen we naar een advies. Het advies nemen we mee in de plannen voor de wijk. Het doel is om uiteindelijk een plan te maken waarin de wensen van zowel Zaam Wonen als de bewoners in terug komen. Er wordt opgemerkt dat men zich afvraagt welke financiële mogelijkheden er zijn voor eigenaren en wat het betekent als een eigenaar geen geld heeft om mee te doen. Er zijn verschillende mogelijkheden zoals duurzaamheidsleningen en subsidies. Ook grootschalige inkoop biedt voordelen voor een eigenaren. Al deze mogelijkheden zullen we samen met de gemeente en de bewoners verkennen.





wijk  
actie  
programma

## Waar?



-  **183**  
eengezins-  
woningen
-  96 appartementen  
zonder lift
-  18 appartementen  
met lift

Totaal 297 woningen

We richten ons op de 183 eengezinswoningen. De appartementen nemen we niet mee in ons plan. Dat doen we omdat ze nog niet zo lang geleden zijn gerenoveerd. Wel zullen hier in de toekomst energetische maatregelen getroffen worden zoals het plaatsen van zonnepanelen.



wijk  
actie  
programma



## Woningen

### Nu

- 183 eengezinswoningen
- Redelijke bouwtechnische kwaliteit
- Lage energetische kwaliteit

### Toekomst

- 300 inwoners minder tot 2035 (heel Nieuwdorp)
- Aandeel ouderen stijgt van 25% naar 40%

De krimp heeft ook effect in Nieuwdorp. Er zal niet direct behoefte zijn aan minder woningen, maar wel aan een ander type woning. Een type woning dat geschikt is voor meerdere doelgroepen (ouderen en gezinnen). Zoals levensloopbestendige, grondgebonden woningen (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond en op de verdieping nog één of twee (slaap-)kamers). De mismatch tussen vraag en aanbod wordt langzaamaan steeds groter.



wijk  
actie  
programma



## Woonomgeving

- **Straatbeeld**
- **Parkeren**
- **Groenvoorziening**
- **Voor- & achtertuinen**
- **Achterpaden**

De resultaten uit de vragenlijst bevestigen het beeld dat Zaam Wonen heeft over het straatbeeld, parkeren, groenvoorziening, de voor- & achtertuinen en de achterpaden. Dit zijn onderwerpen waar we graag verder op in willen gaan met de klankbordgroep.

Genoemde onderwerpen zijn herkenbaar voor de bewoners. Er worden verschillende voorbeelden genoemd zoals het bestraten van voor- en achtertuinen dat voor wateroverlast zorgt. Ook is er onduidelijkheid over de aanleg van 6 nieuwe parkeerplekken in de Woeringenstraat. – *De heer M. Jennekens heeft inmiddels hierover navraag gedaan: 'Het betreft inderdaad een van de korte termijn maatregelen vanuit het verkeersarrangement.*

*Met name voor de vuilniswagen zodat deze de bocht kan maken. Blijkt echter dat dit nog niet gebeurt / nog steeds niet zou kunnen. Er is inmiddels contact opgenomen met RWM om op locatie te gaan kijken.'*

## Dankjewel!

Meer dan 100 inwoners van Nieuwdorp hebben onze vragenlijst ingevuld! Zo krijgen we een goed beeld van uw mening over Nieuwdorp en de straat en woning waar u woont. U leest de belangrijkste resultaten hier.

MIJN  
NIEUW  
DORP

wijk  
actie  
programma



Waar bent u tevreden over?

Het wonen in Nieuwdorp scoort een **3.8**

Mensen wonen er lang en graag, maar zien de buurt ook achteruit gaan.

Het wonen in uw straat scoort een **3.5**

Fijne burens en een rustige straat zorgen ervoor dat mensen er graag wonen.

Het wonen in uw woning scoort een **4**

Mensen voelen zich thuis en hebben de woning zelf naar wens ingericht.

Het besparen op energie scoort een **4.3**

Top 3 redenen om energie te besparen:

1. geld besparen 2. meer comfort 3. milieu

**Let op!** De scores zijn op een schaal van 1 t/m 5. Hierbij is 1 heel ontevreden en 5 heel tevreden.



Wat kan volgens u beter?

De kwaliteit van de woning scoort een **2.7**

Het isoleren van de woning zorgt voor een betere kwaliteit.

Het veilig voelen in Nieuwdorp scoort een **3.4**

Mensen letten op elkaar, er is veel sociale controle

Is er voldoende groen in de straat?

49% Ja

33% Nee

18% Dit maakt voor mij niet uit



Waar bent u niet tevreden over?

De uitstraling van de straat scoort een **2.4**

Dat komt door:

1. slecht onderhoud voortuin
2. te weinig parkeerplaatsen
3. vuilcontainers in de voortuin

De aantrekkelijkheid van de achterpaden scoort een **1.8**

De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

1. slecht onderhoud achtertuin en pad
2. veel onkruid
3. veel rotzooi



Kijk voor het laatste nieuws op [zaam-wonen.nl/nieuwdorp](http://zaam-wonen.nl/nieuwdorp)

De vragenlijst levert veel belangrijke informatie op. Mensen wonen lang en graag in Nieuwdorp maar zien de buurt ook achteruit gaan. Het besparen op energie is voor veel inwoners erg belangrijk. De kwaliteit van de woning scoort redelijk. Het gaat vooral om de energetische kwaliteit die laag is. De aantrekkelijkheid van de achterpaden scoort erg laag. Slecht onderhoud van de achtertuinen en –paden en veel onkruid bepalen hier het beeld. Het beeld dat ZaaM wonen heeft over de wijk komt nagenoeg overeen met de resultaten uit de vragenlijst. Samen met de klankbordgroep gaan we graag dieper in op de resultaten. We bekijken op straatniveau wat er speelt en zoeken naar mogelijke oplossingen voor specifieke problemen.



wijk  
actie  
programma



## Wens?

- **Woningen verbeteren**
- **Woningen verduurzamen**
- **Meer woningtypes (minder eengezinswoningen en meer levensloopbestendig)**
- **Kwalitatieve woonomgeving**

## Wat vinden jullie van deze aanpak?

Huurder van nu & Huurder in de toekomst



Wat is er nodig?

- **Woning**  
(kwaliteit, duurzaam, levensloopbestendig)
- **Woonomgeving**  
(achterpaden, parkeerplaatsen)



Wat,  
hoeveel,  
welke  
en waar?



Rol eigenaren

De aanwezige bewoners kunnen zich vinden in de aanpak. Zaam Wonen doet een oproep aan de aanwezigen om in de buurt te werven voor deelname in de klankbordgroep. Het is wenselijk om per straat een vertegenwoordiging te hebben van zowel huurders als eigenaren. Mond op mond reclame werkt hierin het beste. Daarnaast zal Zaam Wonen op haar website en social media ook diverse oproepen doen. Indien nodig wordt er ook nog huis-aan-huis geflyerd. Reclame via de lokale omroep Stein biedt ook nog mogelijkheden.



wijk  
actie  
programma



## Werken met thema's

### Woningen

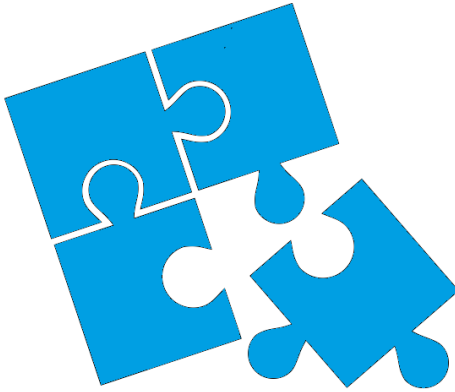
kwaliteit  
duurzaamheid  
levensloopbestendig

### Woonomgeving

parkeren  
groen  
straatbeeld  
voor- & achtertuinen  
achterpaden

Zaam Wonen stelt voor om te werken met diverse thema's. De bewoners kunnen zich hierin vinden en stellen voor om de thema's per straat te behandelen.

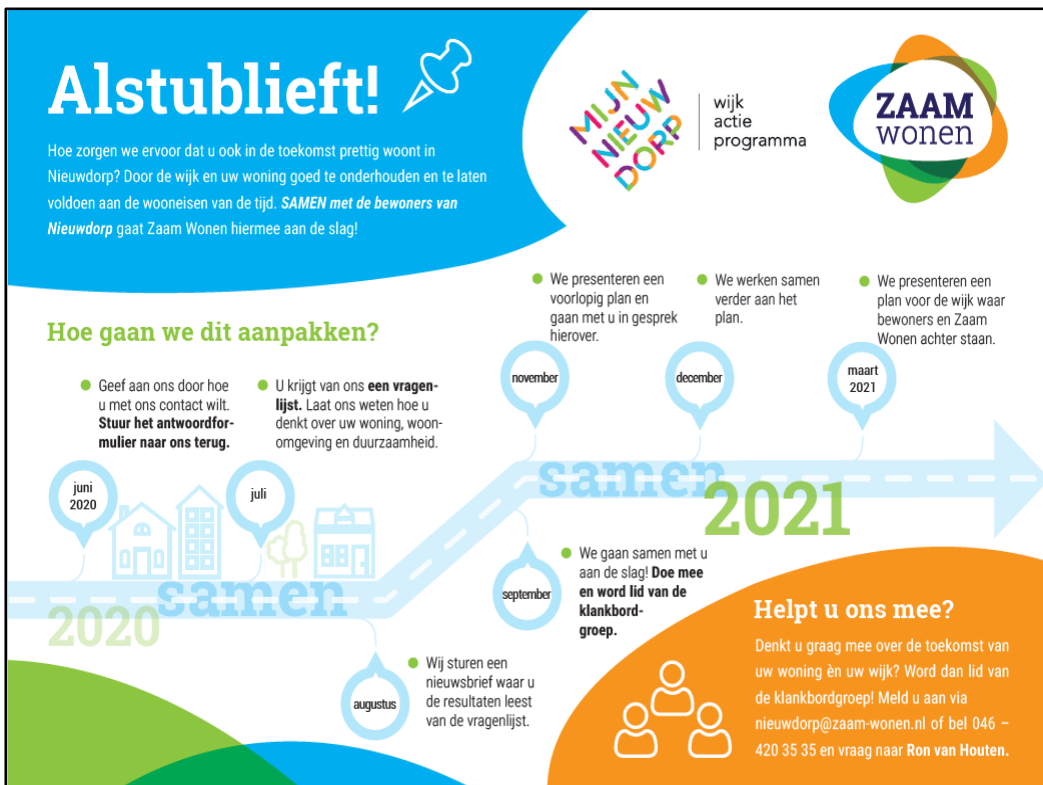
## Hoe zijn de rollen verdeeld?



- Klankbordgroep geeft advies over woning en woonomgeving, nu en in de toekomst
- Zaam Wonen beslist hoe alles in elkaar past

De klankbordgroep neemt geen beslissingen maar geeft advies. Het advies van de klankbordgroep nemen we mee in de voorbereiding van onze plannen. Het doel is om uiteindelijk een plan te maken waarin de wensen van zowel de bewoners als van Zaam Wonen in terug komen. Als we een advies niet overnemen in het plan leggen we uit waarom.





De planning is om eind dit jaar een voorlopig advies op tafel te hebben waarmee Zaam Wonen aan de slag kan. We hopen in maart 2021 een plan te presenteren voor de wijk.

We realiseren ons dat deze routekaart ambitieus is, echter we doen ons best om deze planning te halen. We merken dat bewoners graag snel duidelijkheid willen over onze plannen.



wijk  
actie  
programma



## Vervolgafspraken

### Voorstel planning discussies per thema:

14 oktober	Woningen
28 oktober	Woningen
11 november	Woningen
25 november	Woonomgeving
17 december	Woonomgeving

Bewoners geven aan om per straat de thema's te bespreken. We spreken af om een planning te maken per straat. Deze wordt nog gecommuniceerd.



wijk  
actie  
programma



**Wat vond u van deze avond?  
Wat kan beter?**

**Dankjewel!**

We sluiten de avond af en danken iedereen voor hun aanwezigheid. De positieve inbreng van alle aanwezigen en goede sfeer geven ons het vertrouwen in een prettige samenwerking!