Bijlage 4: Participatieverslag

Inleiding

Onder de Omgevingswet dient bij de vaststelling van een programma het bevoegd gezag aan te geven hoe inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 10.8 Omgevingsbesluit moet worden aangegeven hoe de participatie is vormgegeven en hoe dit aansluit bij het decentrale participatiebeleid. In het gemeentelijke participatiebeleid is een aantal stappen opgenomen om te komen tot een goed participatieproces.
Voor een verplicht Omgevingsprogramma geldt ook de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb. Dit betekent dat het ontwerp-Omgevingsprogramma gedurende zes weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Omdat de Wet versterking regie volkshuisvesting het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting verplicht stelt, hebben we de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd.

Participatie

Bij de totstandkoming van dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting hebben wij woonpartners en vertegenwoordigers uit de gemeenschap op meerdere momenten betrokken. Voorafgaand is samen met de gemeenten in de regio Noord-Veluwe een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. In dit kader is een enquête onder de inwoners uitgezet.

Op 1 oktober 2025 vond een bijeenkomst plaats met marktpartijen, corporaties, zorgorganisaties, dorpsgroepen van Oldebroek voor Mekaar, huurdersvertegenwoordigers, adviesraad sociaal domein Oldebroek en belangenvertegenwoordigingen. Ook raadsleden waren als toehoorder uitgenodigd. Aan de ongeveer 40 aanwezigen werden het doel, de context en het proces van het Omgevingsprogramma toegelicht. Daarna wisselden de aanwezigen van gedachten over de belangrijkste opgaven op de woningmarkt in de gemeente Oldebroek. Dit werd gedaan in groepen aan de hand van de thema's 'nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad', 'betaalbaarheid', 'een gezonde leefomgeving en natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen', en 'bouwen aan gemeenschappen'.

Via de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving (26 november 2025) gaven raadsleden input voor het Omgevingsprogramma. Dit werd gedaan aan de hand van vragen en stellingen over voor wie gebouwd moet worden, het belang van de nabijheid van het eigen netwerk en voorzieningen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Ook is gesproken over het behoud van de dorpse identiteit van de gemeente.

Met woon(zorg)partners organiseerden wij op 9 februari 2026 een bestuurlijke ronde tafel over de woonzorgopgave. Met de verschillende aanwezige zorgorganisaties en corporaties werd gesproken over de woon(zorg)opgave voor ouderen, inwoners met een zorgvraag en de landelijk gedefinieerde aandachtsgroepen. Daarbij werd ook ingezoomd op de rol die iedere partij heeft in deze opgaves en het belang van samenwerking.

Op 13 april 2026 vond een tweede brede stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij alle eerder betrokkenen. Tijdens deze bijeenkomst werden denkrichtingen voor reflectie voorgelegd en vooruitgeblikt op uitvoeringsmaatregelen. Ook bij deze bijenkomst waren raadsleden als toehoorder uitgenodigd.

Tenslotte vonden enkele individuele gesprekken plaats met onder andere een vertegenwoordiger vanuit de huisartsen en een hypotheekadviseur. Ook werden de corporaties en huurdersvertegenwoordigingen via het regulier overleg bijgepraat over de voortgang van het Omgevingsprogramma.

Opbrengst

De opbrengst van de bijeenkomsten is op hoofdlijnen als volgt weer te geven.

Wonen in eigen dorp

Inwoners willen graag in eigen buurt/dorp blijven wonen. Inwoners zijn gehecht aan de buurt of het dorp waar ze wonen en willen in de buurt van het eigen netwerk blijven. De sociale verbondenheid en het omzien naar elkaar is sterk. Ook de dorpse identiteit en de groene woonomgeving worden gewaardeerd.

Betaalbare woningen

De positie van jongeren/starters op de woningmarkt verdient extra aandacht. Er is behoefte aan betaalbare woningen, met name voor deze doelgroep. Vanwege de woningprijzen hebben jongeren/starters moeite om een betaalbare woning te vinden. Er zouden meer betaalbare woningen bij moeten komen in alle kernen. De nationale prijsgrens voor de categorie betaalbare koopwoningen (€ 420.000) is daarbij ter discussie gesteld, deze zou voor veel jongeren niet betaalbaar zijn. Als opties voor betaalbaarheid worden onder andere kleiner bouwen (45-50 m2), erfpacht en zelfbouw genoemd.

Doorstroming

Doorstroming moet worden bevorderd. Door doorstroming komen woningen vrij voor jongere huishoudens. Voorwaarde is dat er geschikte, betaalbare woningen zijn voor oudere huishoudens om naar toe te verhuizen. Deze woningen moeten aantrekkelijk genoeg zijn. Aangegeven is dat grondgebonden nultredenwoningen het meest passen bij de woonwens van de oudere inwoners uit Oldebroek. Ook naar appartementen is vraag maar deze moeten dan wel over voldoende buitenruimte beschikken (royaal balkon) en tenminste twee slaapkamers. In de huursector wordt betaalbaarheid als knelpunt voor doorstroming gezien wanneer de nieuwe woning een hogere huurprijs heeft dan de woning die achtergelaten wordt.

Diverse woningvoorraad

Een meer diverse woningvoorraad in de dorpen en wijken is nodig om te zorgen dat inwoners in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De woningvoorraad is nu vrij eenzijdig en bestaat vooral uit eengezinswoningen in de koopsector. Door betaalbare woningen voor kleine huishoudens en geschikte woningen voor ouderen toe te voegen, komt er meer aanbod voor starters en oudere huishoudens. Hierdoor wordt ook doorstroming bevorderd. Voor elke levensfase, van jong tot oud, zouden er geschikte woningen in elk dorp beschikbaar moeten zijn. Middenhuur is nu beperkt aanwezig in de gemeente. Dit segment kan een oplossing zijn voor inwoners die niet kunnen of willen kopen maar te veel verdienen voor de sociale huur.

Omzien naar elkaar

Partijen geven aan dat de capaciteit in de zorg onder druk staat. Het wordt daarom belangrijk gevonden om zorgzame gemeenschappen te creëren. Er wordt steeds meer een beroep gedaan op het eigen netwerk van inwoners. Mogelijkheden voor ontmoeten en een mix van jong en oud zijn van belang om ‘omzien naar elkaar’ mogelijk te maken.
Wanneer woningen geschikt zijn voor het ontvangen van zorg, wordt voorkomen dat inwoners moeten verhuizen uit hun netwerk wanneer zij een zorgvraag krijgen. Partijen steunen het uitgangspunt van ‘gespikkeld wonen’ waarbij inwoners met en zonder zorgvraag zoveel mogelijk in buurten en dorpen samen wonen.
Gemeente en woon(zorg)partners moeten inwoners samen bewust maken van wat er komt kijken bij het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.

Groene omgeving

Wat betreft de woonomgeving wordt waarde gehecht aan de identiteit van de groene leefomgeving. Ook bij de opzet van nieuwbouwontwikkelingen

heeft het de voorkeur dat rekening wordt gehouden met deze identiteit door groen in nieuwe wijken op te nemen en verbinding te maken met bestaand groen. Groene plekken in de wijken zijn tegelijkertijd van belang voor ontmoeting en beweging.

Verwerking opbrengst

De opbrengst van de bijeenkomsten is meegenomen in dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting. De waardering van onze inwoners voor de sociale samenhang en de dorpse identiteit en de wens om in de eigen gemeente te kunnen (blijven) wonen, zijn de basis voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit is bijvoorbeeld als volgt terug te zien in het programma.

We zetten erop in dat onze inwoners in alle levensfase in hun eigen kern kunnen blijven wonen. We hebben daarom extra aandacht voor ouderen en jongeren/starters. Zo zetten we in alle kernen extra in op het toevoegen van betaalbare woningen voor starters/jongeren en geschikte woningen voor ouderen omdat de bestaande woningvoorraad vooral uit woningen voor gezinnen bestaat.
Omdat de nationale betaalbaarheidsgrens van € 420.000 voor veel jongeren/starters niet betaalbaar is, nemen we een extra betaalbaarheidscategorie in ons nieuwbouwprogramma op van € 307.000. Ook gaan we de starterslening evalueren om te bezien of aanpassing nodig is om de kansen voor onze starters op een woning te vergroten.
Als het gaat om sociale huurwoningen gaan we met de woningcorporaties bespreken op welke manier we de positie voor jongeren kunnen versterken

Gespikkeld wonen en het creëren van een gezonde, groene leefomgeving zijn belangrijke uitgangspunten in dit omgevingsprogramma. Partijen die we gesproken hebben, ondersteunen het uitgangspunt van gespikkeld wonen waar inwoners met en zonder zorgvraag zoveel als mogelijk in buurten samen wonen. Dit bevordert het omzien naar elkaar en het gebruik kunnen maken van het eigen netwerk. We voegen levensloopbestendige woningen toe en woningen die geschikt zijn voor zorg zodat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
Bij nieuwbouw nemen we bovendien voldoende groen met ruimte voor ontmoeten op. Daarmee zorgen we niet alleen voor een fijne, gezonde leefomgeving maar stimuleren we ook ontmoeting.

We hebben veel woningbouwplannen in voorbereiding. In dit omgevingsprogramma ligt de focus voor de komende jaren daarom op het versnellen en uitvoeren van deze plannen in plaats van het toevoegen van nieuwe plannen. Hiermee voorzien we niet alleen in de nodige woningen maar voorkomen we ook dat nieuwe plannen extra ruimtebeslag op de groene omgeving leggen.

Terinzagelegging ontwerp-Omgevingsprogramma

P.M.

Overzicht participatiemomenten

Bijeenkomst	Datum	Genodigden
Stakeholdersbijeenkomst	1 oktober 2025	• Woningcorporaties en huurdersorganisaties • Ontwikkelaars, bouwers en grondeigenaren • Makelaars • Zorgorganisaties • Belangenvertegenwoordiging en Adviesraad Sociaal Domein • Oldebroek voor Mekaar • Raadsleden als toehoorder
Opiniërende notitie raadsleden	1 december 2025	• Raadsleden
Bestuurlijke ronde tafel woon(zorg)partners	9 februari 2026	• Woningcorporaties • Zorgorganisaties
Woonarena	13 april 2026	• Woningcorporaties en huurdersorganisaties • Ontwikkelaars, bouwers en grondeigenaren • Makelaars • Zorgorganisaties • Belangenvertegenwoordiging en Adviesraad Sociaal Domein • Oldebroek voor Mekaar • Raadsleden als toehoorder
Terinzagelegging ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting	n.t.b.	Openbaar

Aanvullend op bovenstaande momenten hebben er aanvullende gesprekken plaatsgevonden met verschillende betrokkenen, bijvoorbeeld huisartsenzorg, hypotheekverstrekker, corporaties en zorgorganisaties.