

Geacht College van Burgemeester en Wethouders en leden van de Gemeenteraad van Stichtse Vecht.

Misschien was de stelling van Minister de Jonge niet helemaal juist. We moeten voor 2030 ca. 900.000 **huishoudens** huisvesten. Maar daarvoor hoeven er geen 900.000 nieuwe woningen gebouwd te worden maar misschien maar 300.000 of max. 400.000 nieuwe woningen. Hoe dat kan leest u hieronder.

En uiteraard wil ik u een zeer goed 2023 wensen.

En wilt u weten hoe men de doorstroming vanuit huurwoningen kan stimuleren, leest u dan de bijlage.

Wonen is een eerste levensbehoefte voor burgers. Echter, de huidige krapte op de woningmarkt heeft tot gevolg dat steeds meer burgers niet (meer) over een passende woning kunnen beschikken. De doorstroming laat te wensen over. Jongeren blijven langer bij hun ouders wonen en stellen gezinsvorming uit. Ouderen die in hun derde levensfase alleen komen te staan en/of minder mobiel worden, wonen vaak (te) groot maar kunnen niet verhuizen naar een beter passende, kleinere woning, want die is niet beschikbaar. Een mogelijke oplossing die in beleidsnotities daarvoor veelal wordt opgevoerd is: er moeten in Nederland 900.000 woningen worden gebouwd, voor 2030. Dat is echter te kort door de bocht. Sterker nog: het is onjuist. Er moeten 900.000 **huishoudens** worden gehuisvest. Als men woningen bouwt die verhuisketens genereren, dan hoeven er geen 900.000 nieuwe woningen te worden gebouwd, maar ca. 300.000 tot max. 400.000 nieuwe woningen om toch die 900.000 **huishoudens** te kunnen huisvesten. De crux zit hem in het stimuleren van verhuisketens: in verhuisketens.

Voorbeeld nr. 1

Een voorbeeld: men bouwt een appartement voor een senior die in een eengezinshuurwoning woont. De eensgezinshuurwoning komt vrij. Daar komt een gezin in met twee kinderen en die laten bijvoorbeeld een 3k- of 4-kamer appartement achter. Daar komt iemand in te wonen die een starterswoning achter laat. En de starterswoning komt leeg voor een starter. Men bouwt dus **één appartement** voor een senior en vier **woningzoekenden** verhuizen daardoor naar een voor hen passende woning. Gemiddeld heeft een nieuwe woning die aan de woningvoorraad wordt toegevoegd 2 à 3 verhuisketens tot gevolg. Dan hoeft men dus maar 300.000 tot 400.000 nieuwe woningen te bouwen om toch 900.000 **huishoudens** een hen passende woning te verschaffen.

Voorbeeld nr. 2

Een senior woont in een vrijstaande woning. Wil graag verhuizen naar een 4k-koopappartement dicht bij voorzieningen.

De verhuisketen is dan: iemand vanuit een 2/1 kap woning koopt die vrijstaande woning.

De 2/1 kapper wordt gekocht door iemand vanuit een hoekwoning met garage. De hoekwoning wordt gekocht door iemand vanuit een tussenwoning. De tussenwoning wordt gekocht door iemand uit een huurwoning of een koopappartement, daar komt weer iemand in uit een kleiner huur- of koopappartement en daar komt een starter in en de starterswoning komt vrij voor de starter. Er zijn dus 4 à 6 verhuisketens die 4 à 6 **huishoudens** aan een hen passende woning te helpen.

Het is zinvol om - als we met verhuisketens rekening houden - na te gaan hoeveel woningen en welk type woning er dan daadwerkelijk voor 2030 gebouwd zouden moeten worden om de **huishoudens** in uw gemeente aan een hen passende woning te helpen. Woningen voor senioren, huur en koop, maar ook twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen genereren lange verhuisketens

Ook wil ik een pleidooi houden voor meer geclusterde woonvormen à la de Knarrenhof. Er zijn veel projecten mogelijk waar jong en oud gezamenlijk wonen en zo mogelijk huur- en koopwoningen. Deze geclusterde woonvormen leveren veel verhuisketens op, eenzaamheid wordt grotendeels voorkomen en zorgkosten worden daardoor beperkt. Zie hiervoor ook de Nota Wonen, Zorg voor Ouderen van de Rijksoverheid (november 2022)

Minder bouwen bespaart grond, kosten, stikstof, infrastructuur en zo voort. Zeer de moeite waard om een en ander nader te onderzoeken. Ook weten we dat meer huishoudens als woningzoekenden staan ingeschreven, dan dat ze echt woningzoekend zijn. (vervuiling van de wachtlijsten).

Ter informatie sluit ik nog een notitie bij over het stimuleren van doorstroming bij koop- en huurwoningen. Uiteraard ben ik graag bereid e.e.a. toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Betsy de Keizer

Nieuwegein, december 2022

Betsy de Keizer
Oeverloper 1
3435 DX Nieuwegein
Mobiel: 06-55 75 32 50

Notitie over het stimuleren van doorstroming bij koop- en huurwoningen

We staan voor een grote maatschappelijke opgave. We moeten in ons land 900.000 woningen bouwen waarvan 290.000 voor senioren. Van die 290.000 woningen voor ouderen dienen er 150.000 te worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen. In het verleden hebben we de woningen gebouwd die gemakkelijk verhuurd dan wel verkocht werden. Dat waren eengezinswoningen. We hebben meer eengezinswoningen dan gezinnen. De demografische ontwikkelingen gaven reeds lang aan dat er veel meer 1- en 2-persoonshuishoudens bij zouden komen. We hebben te weinig woningen gebouwd voor kleinere huishoudens. Daar is een oplossing voor. Senioren die vaak in (te) grote woningen wonen, zijn een belangrijke doelgroep om de broodnodige doorstroming op de woningmarkt op gang te helpen. Als je de juiste woningen voor senioren bouwt, en hen zo stimuleert om te verhuizen, help je ook mee om de zorgkosten te beperken.

Er zijn echter hobbels op de weg. Veel senioren zien er tegenop om te verhuizen. De doorstroom van ouderen op de woningmarkt komt te weinig van de grond omdat:

- Ouderen geen geschikte kleinere woningen kunnen vinden die aan hun wensen voldoen;
- Ouderen voor een kleinere woning vaak meer moeten gaan betalen dan voor de grotere woning die ze na een verhuizing achterlaten;
- Veel ouderen opzien tegen de praktische beslommingen van een verhuizing, zoals het opruimen van de spullen die ze in de loop der jaren hebben verzameld in schuurtjes, kelders en op zolders;
- Daarnaast zien ouderen vaak op tegen de administratieve rompslomp van een verhuizing: het berekenen van de totale woonlasten voor de nieuwe woning, het aanvragen van huurtoeslag, het overzetten van het energiecontract, het aansluiten van het internet en de kabelaansluiting et cetera. Tenslotte stellen ouderen het doorgaan (te) lang uit om over hun oude dag en eventuele verhuizing na te denken. De meeste (actieve) 70-plussers vinden zich veel 'te jong' om al aan het ouder worden te denken. De doelgroep die eventueel wel wil gaan verhuizen is meestal 80-plus: zij zien dat als ze ouder worden, als ze minder mobiel zijn en alleen komen te staan, de kans op eenzaamheid toeneemt. Echter, voor 80-plussers is een verhuizing nog ingrijpender dan voor 70-plussers.

Wat kunnen we vanuit de huursector en de koopsector doen om de doorstroom van ouderen te vergroten?

Huursector:

Van Groot naar Beter. Verleid senioren te verhuizen vanuit hun eengezinshuurwoning naar bijvoorbeeld een appartement dichtbij voorzieningen.

- Laat woningbouwcorporaties bijvoorbeeld 10 uur **gratis** beschikbaar stellen voor een opruimcoach. Senioren zien op tegen de rompslomp en ze willen hun kinderen er niet mee belasten. Ze hebben in de loop van hun leven veel dingen bewaard. Dus los de grootste drempel op.
- Eventueel bijvoorbeeld € 2.000,- inrichtingskosten betalen bij verhuizing. Woningbouwcorporaties kunnen dit bedrag terugverdienen door de woning, die verlaten wordt, tegen een hogere huur opnieuw te verhuren.
- Zorg dat senioren max. € 50,- per maand meer gaan betalen dan hun huidige woonlasten. De woning die zij achterlaten kan voor een veel hogere huur worden verhuurd, dus de Woningbouwcorporaties verliezen er niet op.
- Voor de senioren betekent het ook dat het appartement dat ze gaan betrekken veel lagere energiekosten zal hebben en dat is in deze tijd een belangrijk punt. Dat moet veel meer aandacht krijgen.
- Bouw meer geclusterde woonvormen, bij voorkeur projecten waar oud en jong samenwonen en waar eenieder bereid moet zijn als het nodig is de helpende hand uit te steken.
- Bouw zo mogelijk in zo'n project huur- en koopwoningen en zo mogelijk appartementen en grondgebonden.
- In zo'n Community brengt men het omzien naar elkaar in de praktijk. Daardoor worden de zorgkosten aanzienlijk beperkt en de doorstroming geoptimaliseerd.

Koopsector:

- Bouw die woningen die senioren verleiden te verhuizen. Zoveel mogelijk 4-kamer appartementen i.p.v. 3 kamers. Echtparen hebben vaak door gezondheidsproblemen allebei een aparte slaapkamer en ze willen een slaapkamer voor de kleinkinderen enz.
- Geef informatie over wat de financiële consequenties zijn van de verhuizing. Vaak gaan de woonlasten naar beneden.
- Voorzie de appartementen van allerlei domotica-voorzieningen zoals verlichting en verwarming op afstand bedienbaar, sensoren die mantelzorg op afstand gemakkelijker maken, toiletten, die na het toiletgebruik het onderlichaam schoonspoelen met warm water, dames en herenstand. Men heeft daardoor tot op zeer hoge leeftijd geen zorg nodig. Een Google Home, die ouderen van informatie kan voorzien. Ook belangrijk in het kader van E-Health, want dat zal in de toekomst toenemen.
- Bouw meer woningen in geclusterde woonvormen, zowel in de koop- alsook in de huursector.

Algemene opmerkingen:

- De bouw van een gemeenschapsruimte wordt thans door de overheid betaald. De kosten van bouwgrond en inrichting niet.
- Bouw die woningen die senioren verleiden tot verhuizen.
- Help senioren de eerste stap te zetten (bijvoorbeeld door hen ondersteuning van een 'opruimcoach' aan te bieden).
- Betrek senioren bij de bouwplannen.
- Als men woningen bouwt voor senioren, dan heeft dat per woning meestal drie verhuisbewegingen ten gevolge. (Een starterswoning heeft maar één verhuisbeweging tot gevolg).
- Men hoeft dan geen 900.000 woningen te bouwen maar slechts 300.000 tot 400.000 woningen om toch 900.000 **woningzoekenden** een hen passende woning te verstrekken.
- Corporaties zijn financieel beperkt om huurders geld te geven om te verhuizen, maar als we blijven doen wat we altijd al deden, dan komt de oplossing niet dichterbij.
- Bovendien is er dan minder grond nodig, er zijn minder kosten, het is beter voor het milieu, minder druk op de infrastructuur en er kan dan een vrij snelle doorstromingen worden gecreëerd.
- Benut de maximale verhuisbewegingen in de bestaande bouw door woningen te bouwen met een lange verhuisketen.

Vriendelijke groet,

Betsy de Keizer

Mobiel nummer: 06 55 75 32 50
Nieuwegein, augustus 2022