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 beslommeringen 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 doorgaans (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.

<u>Koopsector:</u>

- 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