

Van: Betsy de Keizer <info@bdekeizer.nl>

Verzonden: zondag 1 januari 2023 21:47

Aan: Mevr. B. de Keizer <bdekeizer@planet.nl>

Onderwerp: Om 900.000 woningzoekenden te huisvesten zijn geen 900000 nieuwe woningen, nodig maar ca. 350.000 nieuwe woningen

Geacht College van Burgemeester en Wethouders en leden van de Gemeenteraad van Zwolle,

Misschien was de stelling van Minister de Jonge niet helemaal juist. We moeten voor 2030 ca. 900.000 **woningzoekenden** 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 **woningzoekenden** 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 **woningzoekenden** 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 eensgezinswoning 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 achterlaat. 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 **woningzoekenden** 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 **woningzoekenden** aan een hen passende woning te helpen.

Het is zinvol om - als we met verhuisbewegingen rekening houden – na te gaan hoeveel woningen en welk type woning er daadwerkelijk voor 2030 gebouwd zouden moeten worden om de **woningzoekenden** 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 verhuisbewegingen 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