

## AANHANGSEL TOT DE HANDELINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

(Vragen van de fractie D66)

No. VR 23 29

Rijswijk, 24 november 2023

Corsa nummer: 23.081029

Artikel 44-vragen over geschikte sociale huurwoningen voor ouderen in Rijswijk

De behoefte aan woonruimte is heel groot. Zeker aan woningen in de 'sociale huur' (huur onder de 782 euro). In Rijswijk is het aandeel éénpersoons huishoudens volgens de gegevens die wij zagen nu 42%, en het aandeel tweepersoonshuishoudens zonder kinderen 26%.<sup>1</sup> De vraag naar woonruimte gaat niet alleen om beschikbare woningen, maar ook om geschikte woningen. Zoals een woning die geschikt is als je wat ouder wordt (nul treden, isolatie, mogelijkheid voor aanpassingen). Het overstappen van een ééngezinswoning in sociale huur naar een 'seniorenwoning' (55+) met een vergelijkbare huur is heel lastig. Er zijn prestatieafspraken met de corporaties voor nieuwbouw van deze woningen o.a. in het bouwprogramma Wonen en zorg 2022-2025. <sup>2</sup> Om beter inzicht te krijgen in de knelpunten, cijfers en mogelijkheden krijgen we graag meer informatie.

Vragen

1. Hoeveel ééngezinswoningen zijn er in de sociale huursector op dit moment in Rijswijk?
2. Welk deel van deze sociale ééngezinswoningen wordt bewoond door samenwonende of alleenstaande ouder(s) met kinderen?
3. Welk deel door alleenstaanden en welk deel door samenwonende stellen zonder kinderen? Zijn het in deze gevallen vooral ouderen die als alleenstaanden of als samenwonenden in sociale eengezinswoningen (zijn blijven) wonen? Of worden deze eengezinswoningen ook wel door jongere mensen zonder kinderen bewoond?
4. Kunt u trends, c.q. meerjarige gegevens over deze aantallen en percentages geven?
5. Is onderzocht - bv. met behulp van de doorstroommakelaar of seniorenmakelaars - of mensen die alleen of met slechts twee volwassenen in een sociale eengezinswoning wonen bereid zijn te verhuizen, en, zo ja, is bekend welke alternatieve woonvormen zij voor ogen hebben?
6. Zijn die alternatieve woonvormen ook beschikbaar in Rijswijk, dan wel opgenomen in het bouwprogramma Wonen en Zorg 2022-2025 Rijswijk?
7. Hoe kunnen wij als gemeente met deze cijfers het tekort aan beschikbare sociale eengezinswoningen verder omlaag brengen? Is er of wordt er voor deze specifieke vraag specifiek beleid gemaakt vanwege de woningcorporaties i.s.m. de gemeente?

**Het college beantwoordt de vragen als volgt:**

1. *Hoeveel ééngezinswoningen zijn er in de sociale huursector op dit moment in Rijswijk?*  
Per 1 januari 2023 bedroeg het aantal ééngezinswoningen in Rijswijk in eigendom van een corporatie en binnen de DAEB-voorraad van deze corporaties 1470.
2. *Welk deel van deze sociale ééngezinswoningen wordt bewoond door samenwonende of alleenstaande ouder(s) met kinderen?*  
De corporaties weten niet wat de precieze huishoudenssamenstelling is in hun woningen. Dat weten ze alleen op het moment van toewijzing van een woning. Maar hoe de

huishoudenssamenstelling zich in de jaren daarna ontwikkelt, is iets waar de corporaties geen zicht op hebben. Het is te complex en tijdrovend om deze informatie te achterhalen, aangezien daarvoor de huishoudenssamenstelling van alle 1470 adressen onderzocht moet worden.

3. *Welk deel door alleenstaanden en welk deel door samenwonende stellen zonder kinderen? Zijn het in deze gevallen vooral ouderen die als alleenstaanden of als samenwonenden in sociale eengezinswoningen (zijn blijven) wonen? Of worden deze eengezinswoningen ook wel door jongere mensen zonder kinderen bewoond?*

Door het ontbreken van de gevraagde informatie in de vorige vraag kan ook niet aangegeven worden welk deel van de woningen alleenstaanden en samenwonende stellen betreft en tot welke leeftijdscategorie deze personen behoren.

Het is wel aannemelijk dat een zeker deel van de eengezinswoningen wordt bewoond door senioren huishoudens waarvan de kinderen inmiddels niet meer thuis wonen. Het is niet aannemelijk dat er sprake is van een significant aandeel jongere mensen zonder kinderen in deze woningen, aangezien deze woningen op grond van passendheidscriteria worden toegewezen. Een één- of tweepersoonshuishouden krijgen hierdoor geen eengezinswoning toegewezen.

4. *Kunt u trends, c.q. meerjarige gegevens over deze aantallen en percentages geven?*  
Nee, zie ook bovenstaande overwegingen. Voor inzicht in de toewijzing van sociale huurwoningen zijn periodieke rapportages beschikbaar via de site <https://www.socialeverhuurdershaaglanden.nl/managementinformatie/>.
5. *Is onderzocht - bv. met behulp van de doorstroommakelaar of seniorenmakelaars - of mensen die alleen of met slechts twee volwassenen in een sociale eengezinswoning wonen bereid zijn te verhuizen, en, zo ja, is bekend welke alternatieve woonvormen zij voor ogen hebben?*  
In november 2022 heeft het bureau Stijlvol Ouder in opdracht van de gemeente een onderzoek gedaan naar de woonwensen van ouderen. Voor dit onderzoek zijn ook huurders van een sociale huurwoning aangeschreven. Van de 1.661 respondenten woonden 351 personen in een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Uit de onderzoeksrapportage blijkt overigens niet welk deel van deze 351 personen in een eengezinswoning woont. Door het onderzoek van Stijlvol Ouder hebben we een beeld van de typen woning en de voorzieningen waar senioren in Rijswijk behoefte aan hebben.
6. *Zijn die alternatieve woonvormen ook beschikbaar in Rijswijk, dan wel opgenomen in het bouwprogramma Wonen en Zorg 2022-2025 Rijswijk?*  
De corporaties werken aan de realisatie van levensloopbestendige, voor senioren geschikte woningen in Rijswijk. Zo zijn bij verschillende nieuwbouwprojecten van de corporaties sociale huurwoningen gerealiseerd die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren. Bij de toewijzing van deze woningen wordt getracht om zoveel mogelijk senioren binnen de sociale huurvoorraad door te laten stromen.

In het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg 2022-2025 wordt een verdere uitwerking aan de Woonzorgvisie 2021-2030 gegeven. Voor de sociale huur is hierin opgenomen bestaande sociale huurwoningen (al dan niet met een 55+ label) geschikt voor senioren te maken onder de noemer "Wonen met een plus". Voor deze ambitie zijn de corporaties erg goed op weg met hoge aantallen "Wonen met een plus", die reeds gerealiseerd zijn (ca. 600).

7. *Hoe kunnen wij als gemeente met deze cijfers het tekort aan beschikbare sociale eengezinswoningen verder omlaag brengen? Is er of wordt er voor deze specifieke vraag specifiek beleid gemaakt vanwege de woningcorporaties i.s.m. de gemeente?*  
Er is een tekort is aan alle typen sociale huurwoningen en dus ook aan eengezinswoningen. Maar wanneer wordt gekeken naar de huishoudenssamenstelling van woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, zien we een zeer groot aandeel van één- en tweepersoonshoudens, waaronder ook senioren. Een aanzienlijk deel hiervan heeft gezien hun inkomen behoefte aan woonruimte met een lage huurprijs (sociale huur tot aan de zogeheten aftoppingsgrens). De corporaties zijn hierdoor gericht op het realiseren van woningen die voldoen

aan de grote vraag naar relatief kleine en goedkope sociale huurwoningen. Idealiter zouden er ook in beperkte mate eengezinswoningen door corporaties gebouwd worden, maar dat is met de huidige bouwkosten een uitdaging.

Het beleid is erop gericht dat zoveel mogelijk huishoudens een passende sociale huurwoning vinden. Als het gaat om eengezinswoningen is het dus zaak om – zoals reeds aangegeven onder vraag 5 – zoveel mogelijk één- en tweepersoonshuishoudens uit eengezinswoningen te verleiden om tijdig naar een ander, meer passend type sociale huurwoning te verhuizen. Dat proberen de gemeente en de corporaties in gezamenlijkheid te bereiken, door onder andere meer woningen te bouwen en de inzet van een seniorenmakelaar die huurders kan helpen bij het maken van een overstap van een eengezinswoning naar een meer levensloopgeschikte woning.

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin