DOORSTROMING VAN SENIOREN

IN DE GEMEENTE ZEEWOLDE

REKENKAMERONDERZOEK NAAR HET WOONBELEID OMTRENT HET BEVORDEREN VAN DE DOORSTROMING VAN SENIOREN OP DE WONINGMARKT

DEFINITIEF RAPPORT

JUNI 2025

REKENKAMER VALLEI & VELUWERAND

COLOFON

De rekenkamer

De Rekenkamer Vallei en Veluwerand is een onafhankelijke rekenkamer van de gemeenten Barneveld, Bunnik, Bunschoten, Leusden, Nijkerk, Renswoude, Scherpenzeel, Woudenberg en Zeewolde.

De rekenkamer bestaat uit een voorzitter en vier leden: de heer M. Pen (voorzitter), de heer H.M. ter Beek, de heer J.C.T.M. Doorakkers, de heer M. Neimeijer, en mevrouw J.T. Versteegh. De commissie heeft twee secretaris-onderzoekers: mevrouw M.E. Barel-Glashouwer en mevrouw M.J. Meerdinkveldboom.

Het onderzoek is in opdracht van de rekenkamer uitgevoerd door Perry Hoetjes en Dorien Frinking van het bureau RIGO.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding onderzoek 3
1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen 3
1.3 Onderzoekaanpak 4
1.4 Afbakening 4
2. Bevindingen 6
Inleiding 6
2.1 Stand van zaken op de woningmarkt 6
2.1.1 De woningvoorraad in Zeewolde 6
2.1.2 Dubbele vergrijzing 7
2.1.3 Senioren en hun behoeften 8
2.2 Huidig beleid: doelen van doorstroming 10
2.2.1 Doorstroming gericht op woonzorgbehoeften 10
2.2.2 Doorstroming om woningen vrij te spelen voor gezinnen en starters 11
2.3 Hoe landt doorstroming in de praktijk? 11
2.3.1 Nieuwbouw 11
2.3.2 Bestaande bouw 12
2.4 Integrale aanpak en samenwerking 13
3. Verkennen van een strategie voor doorstroming 15
3.1 Doel van doorstroming 15
3.2 Staalkaart van mogelijke maatregelen 16
3.3 Informatie, begeleiding, ontzorgen 16
3.4 Aanbod in beeld 17
3.5 Aantrekkelijk bouwen 18
3.6 Voorrang voor doorstromers 19
3.7 Financiële prikkel 20
3.8 Met een gerust hart verhuizen 21
4. Conclusies en aanbevelingen 22
4.1 Conclusies 22
4.2 Beantwoording hoofd- en deelvragen 22
4.3 Aanbevelingen 25
5. Bestuurlijke reactie van het college en nawoord rekenkamer 27
5.1 Bestuurlijke reactie 27
5.2 Nawoord rekenkamer 31
Bijlage 1 Bronnenlijst 32
Bijlage 2 Respondenten 32
Bijlage 3 Gespreksthemalijst interview doorstroming in Zeewolde 33
Bijlage 4 Posters gebruikt in werksessie 34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

De gemeente Zeewolde heeft net als veel gemeenten in andere delen van het land te maken met vraagstukken die elkaar raken: een tekort aan woningen, een vergrijzende bevolkingssamenstelling en (daardoor) een toenemende druk op de zorg. Doorstroming van senioren naar passende woningen kan hier een maatschappelijke bijdrage aan leveren. De auditcommissie van de gemeenteraad is daarom geïnteresseerd in welke mate het woonbeleid van Zeewolde effectief de doorstroming van senioren bevordert.

Momenteel is er nog geen afgebakend beleid met doorstromingsmaatregelen in de gemeente Zeewolde. Wel wordt doorstroming genoemd in verschillende recente beleidsdocumenten, zoals de Woonvisie, de Omgevingsvisie en de prestatieafspraken met woningcorporatie Woonpalet en de huurdersorganisatie[1]. Ook wordt de komende jaren een volkshuisvestingsprogramma ontwikkeld, waar wonen en zorg een specifiek aandachtspunt in is. Dit maakt dat de Rekenkamer Vallei en Veluwerand onderzoek heeft laten doen naar de effectiviteit van het woonbeleid in relatie tot de doorstroming van senioren op de woningmarkt.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Doelstelling
Doel van het onderzoek was om zicht te krijgen in hoe de gemeente nu beleid voert op doorstroming en of dit beleid beter kan worden vormgegeven, met het oog op de veranderende demografische context van de gemeente. Dit is gedaan om de volgende hoofdvraag te beantwoorden:

Hoofdvraag
In hoeverre is het woonbeleid van de gemeente Zeewolde effectief als het gaat om het bevorderen van de doorstroming van senioren op de woningmarkt?

Om deze hoofdvraag goed te kunnen beantwoorden is gekeken naar vier onderdelen waarbinnen deelvragen zijn geformuleerd.

1. Inzicht in de stand van zaken van de woningmarkt
   a. Heeft de gemeente goed zicht op de situatie op de woningmarkt? Denk onder meer aan inzicht in het woningtekort, de demografische ontwikkeling, de vraag en positie van senioren en hun woonwensen (maar ook andere doelgroepen zoals starters en gezinnen), of de (mis)match van huishoudens en woningtypen. En heeft de gemeente een specifiek beeld van de dynamiek op de woningmarkt en de rol van doorstroming daarin?
2. Beleid
   a. Wat zijn op dit moment doelstellingen van doorstroming?
   b. Wie zijn betrokken bij de beleidsvorming? Maakt de gemeente gebruik van beschikbare informatie over woonbehoeften van senioren?
3. Uitvoering
   a. Welke instrumenten zet de gemeente in om doorstroming te bevorderen en wat zijn de effecten daarvan?

[1] Gemeenten, corporaties en huurderorganisaties maken conform de Woningwet jaarlijkse of meerjarige afspraken over o.a. nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, wonen en zorg, leefbaarheid huisvesting van bijzondere doelgroepen

b. Welke aanvullende instrumenten of maatregelen zou de gemeente kunnen inzetten om doorstroming te bevorderen?
c. Wat zijn knelpunten als het gaat om doorstroming van senioren op de woningmarkt?

4. Integrale aanpak
   a. Welke organisaties en initiatieven zijn relevant als het gaat om het stimuleren van doorstroming van senioren?

1.3 Onderzoekaanpak

Voor het onderzoek zijn documenten bestudeerd (zie bronnenlijst bijlage 1) en interviews gehouden met ambtenaren van de gemeente, woningcorporatie Woonpalet en huurdersvertegenwoordigers, zorg- en welzijnsorganisatie Coloriet en met de wethouder Wonen en de wethouder Sociaal domein (zie bijlage 2). Deze interviews zijn gevoerd aan de hand van een gesprekslijst (zie bijlage 3).

Vervolgens is er een werksessie over doorstroming georganiseerd met de deelnemers aan de interviews en een makelaar die actief is in de gemeente. De bevindingen uit deze werksessie zijn gebruikt als input voor de conclusies.

Het onderzoek heeft geresulteerd in dit rapport van bevindingen. Deze wordt voorgelegd aan de respondenten voor een check op de feiten. Daarna voegt de rekenkamer conclusies en aanbevelingen toe aan het rapport. Het volledige rapport legt de rekenkamer vervolgens voor aan het college van B&W voor een bestuurlijke reactie. Daarna wordt het onderzoeksrapport aangeboden aan de gemeenteraad.

1.4 Afbakening

Vooraf was het beeld dat Zeewolde nog weinig expliciet beleid heeft op het gebied van doorstroming. Daarom is in dit onderzoek niet achteraf de doelmatigheid en doeltreffendheid van beleid geëvalueerd.

In plaats daarvan is onderzocht in hoeverre het huidige beleid – ook als het impliciet of onbedoeld is – effectief is voor het bevorderen van doorstroming van senioren. Het onderzoek krijgt daarmee meer een verkennend karakter. We zijn dus vooral op zoek geweest naar wat er mogelijk en nodig is voor beleid dat de doorstroming van senioren kan stimuleren. Om zo de gemeente daarmee verder te helpen.

Het onderzoek richt zich op de doorstroming van specifiek senioren op de woningmarkt. Dit heeft te maken met de specifieke context en de uitdagingen waar de gemeente Zeewolde voor staat, waarover meer in hoofdstuk 2. Zowel qua doelen als effecten van doorstroming kijken we echter verder dan alleen senioren, maar ook naar de rest van de woningmarkt.

Ook is dit geen onderzoek *onder* senioren. Buiten Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ), de huurdersvertegenwoordiging van Woonpalet, zijn senioren niet betrokken bij dit onderzoek. Dit omdat het een onderzoek is naar beleid binnen de gemeente en niet naar (animo voor) doorstroming van senioren zelf – hoewel dat indirect wel ter sprake komt.

Wie zijn senioren?

Wanneer spreken we van senioren? Daarvoor is geen vastomlijnde definitie, ook niet als het over doorstroming gaat. Bij doorstroomregelingen voor senioren of woningen speciaal gelabeld voor ouderen

gebruiken gemeenten, regio's en corporaties in Nederland verschillende leeftijdsgrenzen: vaak 55-plus of 65-plus[2]. Maar veel 55-plussers vinden zichzelf nog helemaal niet oud of senior.

In dit onderzoek hanteren we geen leeftijdsgrens als afbakening van de doelgroep senioren. Bij het gesprek over doorstroming is een eenduidige leeftijdsgrens eigenlijk ook niet zo belangrijk. Belangrijker is dat het gaat over de groep kleine huishoudens – alleenstaanden of stellen – in een woning die nu of op termijn slecht passend is en doorgaans ruimer dan nodig. De zogenaamde empty-nesters in eengezinswoningen zijn hiervan het schoolvoorbeeld: maar zij kunnen zowel 55 zijn als 80-plus.

Binnen deze grote doelgroep maakt leeftijd tegelijkertijd wel uit: zestigers werken vaak nog en gezondheid is meestal nog geen reden om te verhuizen. Bij de 'oudere ouderen' is dat vaker wel het geval en ook hun wensen en behoeften veranderen: ze wensen vaker een appartement dan een grondgebonden woning en (zorg)voorzieningen in de directe omgeving worden belangrijker.

[2] En verschillende gemeenten en corporaties hanteren bij doorstroomregelingen als Van Groot naar Beter überhaupt geen leeftijdsgrens: het feit dat een klein huishouden een ruime woning verruilt voor een kleinere woning ziet men als winst, ongeacht de leeftijd. In de praktijk betreft het in de meeste gevallen wel senioren.

2. Bevindingen

Inleiding

In dit hoofdstuk presenteren we de directe resultaten van het onderzoek. De input voor dit bevindingenhoofdstuk is een documentenanalyse (gebruikte documenten zijn te vinden in bijlage 1) en een ronde aan interviews (respondentenlijst is te vinden in bijlage 2).

De documentanalyse brengt de bestaande beleidsmaatregelen en uitgangspunten rondom doorstroming en ouderenhuisvesting in kaart en onderzoekt in hoeverre er sprake is van een gestructureerde en effectieve aanpak. De interviews bieden hier verdiepende inzichten op en laten zien in hoeverre er (bewust) gestuurd wordt op doorstroming en met welke doelen.

In dit hoofdstuk kijken we eerst in 2.1 naar de stand van zaken op de woningmarkt en bijbehorende cijfers. In 2.2 kijken we naar het huidig beleid voor doorstroming en in 2.3 hoe dat doorwerkt in uitvoering en samenwerking tussen partijen.

2.1 Stand van zaken op de woningmarkt

2.1.1 De woningvoorraad in Zeewolde

Zeewolde is een van de kortst bestaande gemeenten in Nederland. De gemeente is gewend om te pionieren met telkens nieuwe uitdagingen. Het pionieren kwam vaak ter sprake in interviews. Bij het stichten van de gemeente zijn er veel jonge gezinnen komen wonen; die worden allemaal ouder. Ook komen er nieuwe ouderen die graag in de rust en ruimte willen wonen. Tegelijkertijd komen er ook nieuwe jonge gezinnen naar de gemeente.

De grote meerderheid van de voorraad bestaat uit eengezinswoningen: 82% in Zeewolde versus 63% in heel Nederland[3]. Omdat Zeewolde een jonge gemeente is, is de woningvoorraad relatief nieuw en van goede kwaliteit, zowel in de koop als huur[4].

Levensloopgeschikt en passend

De relatief jonge voorraad maakt ook dat 70% van de sociale huurwoningen en 90% van de koopwoningen aanpasbaar is voor mensen met een zorgvraag. Dat is hoger dan in de nabijgelegen regio Noord-Veluwe (respectievelijk 50% en 70%[5]). Dit biedt veel ouderen de mogelijkheid om met kleine aanpassingen zoals een traplift zelfstandig thuis te blijven wonen. Dit beeld werd herkend in de interviews.

Woonpalet herkent dat een groot deel van de woningvoorraad levensloopgeschikt is, zowel de koop- als huurwoningen. Dit maakt dat ouderen tot hoge leeftijd in hun woning kunnen blijven wonen. In het interview merkte Woonpalet hier echter bij op dat ‘levensloopbestendig’ en ‘passend’ wonen niet per se hetzelfde is. Met bijvoorbeeld een traplift is een eengezinswoning weliswaar levensloopbestendig, maar vanuit

[3] CBS, 2024
[4] De sociale huurwoningen hebben allemaal minimaal energielabel C en bijna alle particuliere woningen zijn energiezuinig (Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde, KAW, 2022).
[5] KAW, Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde, 2022

volkshuisvestelijk oogpunt is dat niet per se passend en wenselijk als daardoor veel grote woningen relatief ondoelmatig bewoond worden.

Veel lokale verhuizingen

De woningmarkt in Zeewolde is redelijk op zichzelf gericht. Woonpalet is niet aangesloten bij een regionaal verdeelsysteem zoals Huren Noord-Veluwe en mede daarom wordt binnen hun aanbod ca. 85% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden uit Zeewolde. In de nieuwbouw koop ligt dat lager: volgens een lokale makelaar gaat 45% van de woningen naar Zeewoldenaren.

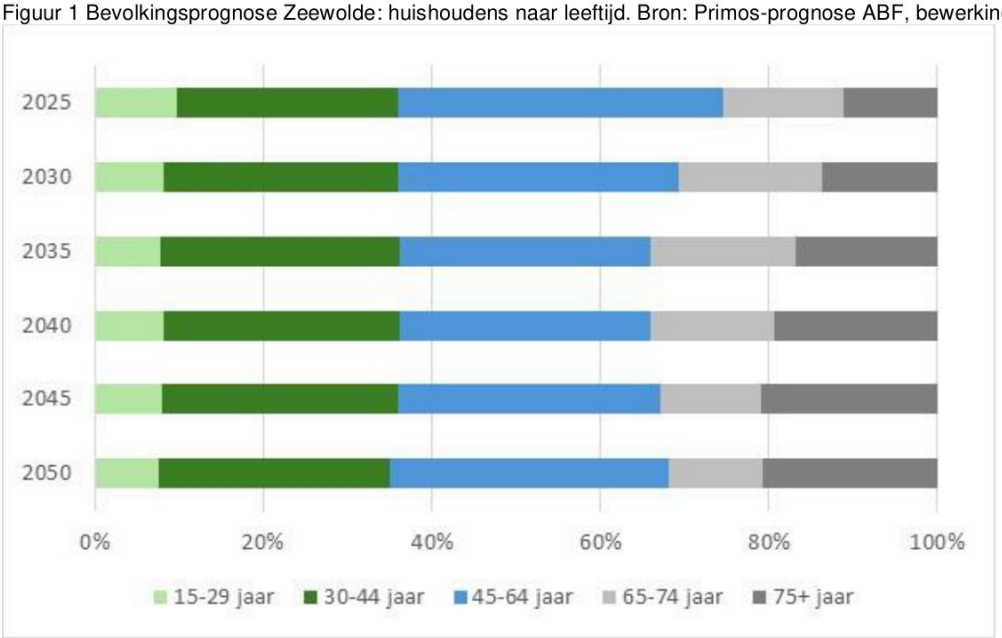
2.1.2 Dubbele vergrijzing

De demografische opbouw van Zeewolde is van 2001 tot 2021 sterk veranderd. Het woningmarktonderzoek van Noord-Veluwe en Zeewolde laat zien dat Zeewolde relatief snel aan het vergrijzen en ontgroenen is. Figuur 1 laat zien dat de vergrijzing verder doorzet: het aandeel 65-plussers piekt naar verwachting rond 2035. Maar daarbinnen stijgt vooral het aandeel 75-plussers snel en ook langer door. Dit noemen we de dubbele vergrijzing: er komen méér ouderen en daarbinnen ook steeds meer 'oudere ouderen'. Ook is te zien dat er na de piek voorlopig nog geen 'dal' is: er blijft nog decennia sprake van een grote groep senioren.

Vergeleken met andere gemeenten in Flevoland heeft Zeewolde relatief veel gezinnen, maar dat begint af te nemen. Door de vergrijzing neemt het aantal kleine huishoudens toe. Vaak zijn dit 'empty-nesters' waarvan de kinderen het huis uit zijn. Dit beeld werd herkend in het interview met de gemeente en daarom neemt de aandacht hiervoor in het beleid de laatste jaren toe.

Ter vergelijking: in Zeewolde stijgt het aantal 75-plussers tussen 2020-2040 met 152%, versus 82% in heel Nederland[6]. Dit verschil wordt herkend in de interviews, als 'de erfenis van het pionieren': Zeewolde moet nu 'ontdekken' hoe met de vergrijzing om te gaan. Ook vermoedt de gemeente dat die pioniersmentaliteit onder bewoners maakt dat de zorgvraag tot nu toe relatief laag is in relatie tot het aantal ouderen: 'we lossen het zelf op'.

Figuur 1 Bevolkingsprognose Zeewolde: huishoudens naar leeftijd. Bron: Primos-prognose ABF, bewerking RIGO



[6] Companen, Verkenning wonen met zorg, provincie Flevoland, 2020

Tegelijkertijd gaat de zorgvraag in de gemeente volgens zorgaanbieder Coloriet wel degelijk groeien de komende jaren. En wonen en zorg is volgens hen weliswaar een groeiend aandachtspunt in beleid, maar toch nog onvoldoende als we specifiek kijken naar de uitdaging van de 'dubbele vergrijzing'. Juist de groeiende groep oudere ouderen brengt een snel groeiende zorgvraag met zich mee.

Alle geïnterviewde partijen waren het erover eens dat de veranderende demografie aandacht verdient en dat het belangrijk is om tijdig op de stijgende zorgvraag te anticiperen.

Tegenover de vergrijzing is tot slot ook een lichte ontgroening te zien[7]. Ondanks een toenemende druk van gezinnen uit de Metropoolregio Amsterdam en regio Zwolle daalt het aantal jongeren in Zeewolde: met name jongeren tussen 15-25 jaar vertrekken om te studeren in omliggende regio's. Een deel van hen wil in een volgende levensfase weer terugkeren naar Zeewolde.

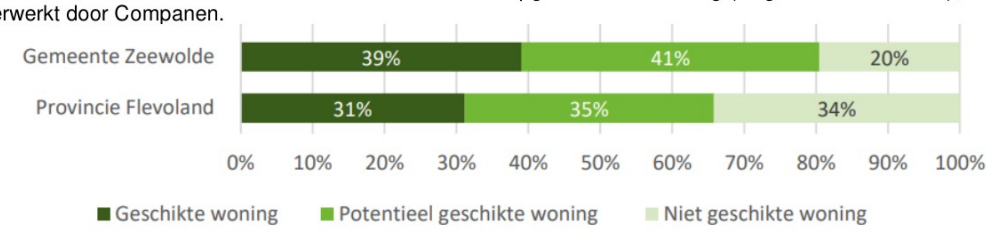
2.1.3 Senioren en hun behoeften

Huidige voorraad voor senioren

Uit het rapport Wonen met zorg (provincie Flevoland, 2023) blijkt dat het overgrote deel van de senioren in Flevoland in een 'reguliere' woning, zoals een rij- of hoekwoning woont. Hoe ouder mensen zijn, des te vaker wonen ze in een levensloopbestendige of aangepaste woning. Dit is meestal een appartement of een grondgebonden woning.

Figuur 2[8] laat zien dat in Zeewolde 39% van de alleenstaande huishoudens van 75+ vindt dat zij in een geschikte (levensloopbestendige) woning wonen. Daarnaast vermoedt 41% van de huishoudens dat zij hun woning kunnen aanpassen naar geschiktheid. En 20% van de senioren boven de 75 jaar ervaart hun woning als ongeschikt wat betreft levensloopbestendigheid.

Figuur 2 Woonsituatie alleenstaande 75+-huishoudens naar levensloopgeschiktheid woning (volgens bewoners zelf), 2020. Bron: CBS Microdata verwerkt door Companen.



Toekomstige woningbehoeften senioren en prognose seniorenhuisvesting Zeewolde

In het interview gaven de gemeentelijke ambtenaren aan dat er een goed en onderbouwd beeld is hoeveel en wat voor woningen gebouwd moeten worden. Als onderbouwing hiervoor worden genoemd het woningmarktonderzoek voor Noord-Veluwe en Zeewolde[9] en het onderzoek Wonen met zorg en ondersteuning in Flevoland. Eerder is ook een Verkenning wonen met zorg 2020-2040 in opdracht van de provincie uitgevoerd, al werd deze niet specifiek benoemd in de interviews.

Coloriet gaf in het interview aan dat er in Zeewolde momenteel te weinig intramurale plekken zijn voor alle behoefte. Mensen moeten daarom nu voor een plek mogelijk uitwijken naar andere gemeenten. Coloriet

[7] KAW, Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde, 2022
[8] Wonen met zorg, provincie Flevoland, 2023
[9] KAW, 2022

voorziet een groeiende vraag in Zeewolde naar gemengde woonvormen voor mensen met een indicatie voor dementie of lichamelijke beperking en mensen zonder gezondheidsklachten.

Zicht op behoeften en wensen van senioren

De provincie heeft via onderzoek[10] in beeld gebracht welke factoren voor senioren belangrijk zijn bij de keuze om wel of niet door te stromen; iets wat per persoon kan verschillen.

- Gezondheid en zorgbehoefte: de keuze om te verhuizen hangt sterk af van de gezondheid van de senior en/of partner. De behoefte aan zorg en ondersteuning neemt toe met de leeftijd.
- Geschiktheid huidige woning: de mate waarin de huidige woning als levensloopbestendig wordt ervaren, bepaalt of men wil of moet verhuizen.
- Zorgbestendigheid nieuwe woning: de nieuwe woning moet geschikt zijn voor de (toekomstige) zorgbehoefte, inclusief toegankelijkheid en eventuele zorgdiensten.
- Voldoende ruimte in de nieuwe woning: minimaal twee slaapkamers, voldoende bergruimte en parkeermogelijkheden worden vaak als noodzakelijk gezien.
- Locatievoorkeuren: de voorkeur gaat vaak uit naar dezelfde stad of wijk, met een toenemende behoefte aan een rustige omgeving naarmate men ouder wordt.
- Voorzieningen in de nabijheid: de nabijheid van winkels, medische voorzieningen en sociale contacten is belangrijk. Dit kan sterk verschillen per woningzoekende.
- Woonvorm: er is vraag naar verschillende woonvormen, zoals nultredenwoningen, bungalows, appartementen of geclusterde woonvormen (hofjes, serviceflats).
- Eigendomssituatie (huur of koop): senioren hebben de neiging hun huidige woonsituatie voort te zetten (huurders blijven huren, kopers blijven kopen), maar de voorkeur verschuift richting huren naarmate men ouder wordt.
- Financiële haalbaarheid: de prijs van de nieuwe woning moet passend zijn en mag niet als een stap terug voelen. Hoge prijzen in de koop- en huursector vormen een belemmering.

Zowel de gemeente, Woonpalet en Coloriet als HBZ hebben hier goed besef van: in de interviews werden de meeste van de bovenstaande factoren herkend. Met name het belang van het netwerk, de financiële consequenties en de nabijheid van voorzieningen worden genoemd als veelvoorkomende redenen om niet te verhuizen. Daarnaast gaf HBZ aan dat ook het ‘gedoe’ rondom verhuizen belemmerend kan werken. Coloriet gaf aan dat specifiek de onzekerheid rondom het kunnen meenemen van huisdieren ook een obstakel kan zijn. Ook specifiek het gebrek aan ruimte voor een scootmobiel werd genoemd als obstakel om niet te verhuizen.

Naast al deze wensen en obstakels om te verhuizen werd ook benoemd in de interviews dat de krapte op de woningmarkt er wel voor zorgt dat woningzoekenden de eisen verlagen: ‘je bent allang blij als je een woning krijgt’ (HBZ), ‘passendheid lijkt bijna een luxe geworden’ (gemeente). Dat past bij het beeld dat ondanks verschillende verhuisobstakels de seniorenwoningen die vrijkomen niet moeilijk zijn om te verkopen of te verhuren. Op een advertentie van een sociale seniorenwoning komen doorgaans 100 tot 230 reacties. Ook de nieuwbouw koopwoningen in het centrumgebied zijn de afgelopen jaren veelal met succes aan senioren verkocht, vaak senioren uit Zeewolde.

[10] Wonen met zorg en ondersteuning in Flevoland, provincie Flevoland, 2022

2.2 Huidig beleid: doelen van doorstroming

In het huidige beleid zien we het bevorderen van doorstroming in verschillende documenten terugkomen. Doorstroming wordt daar met name gerelateerd aan de woonzorgbehoefte, zoals hierboven benoemd.

2.2.1 Doorstroming gericht op woonzorgbehoeften

Wanneer doorstroming ter sprake komt in beleidsdocumenten in Zeewolde, dan is dat met name omdat dat belangrijk is om in de woon-zorgbehoeften van senioren te voorzien. In de Nota sociaal domein wordt een aantal doelen genoemd die passen bij de opgaven van de vergrijzing: zelfredzaamheid, het tegengaan van eenzaamheid, het ontlasten van de zorg en het ontlasten van mantelzorgers.

De omgevingsvisie benadrukt het belang om mensen zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving te kunnen laten wonen. Hiervoor zijn passende, zogenoemde 'tussenvormwoningen' nodig, waar bijvoorbeeld verschillende doelgroepen samen kunnen wonen. Dat kan variëren van zorg-woonvormen tot zelfstandig thuis wonen in een hofje. Daarnaast benoemt de omgevingsvisie dat basisvoorzieningen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn voor iedereen, zodat mensen zo lang mogelijk zichzelf in de eigen omgeving kunnen blijven onderhouden. Hierbij gaat het om de fysieke leefomgeving, sociale veiligheid en voorzieningen, zoals op het gebied van zorg, welzijn of dagbesteding en -opvang.

Er is een nadruk in het gemeentebeleid op het stimuleren van (particuliere) initiatieven[11] die aan deze woonvormen kunnen bijdragen. Ook signaleert de omgevingsvisie dat er onvoldoende kleinere wooneenheden voor starters en senioren zijn, zoals zorg- of geclusterde woonvormen (p.42).

In de interviews werd deze kijk op zorg en doorstroming die uit de documenten spreekt herkend. Volgens de gemeente is de kunst om dit nu te verbinden aan het onderwerp wonen, in plaats van het enkel op de zorg te richten. Doorstroming werd daarom in de interviews wel als een belangrijk beleidspunt gezien.

Of in de huidige woning?

Tegelijkertijd ligt in het beleid ook veel nadruk op het zo lang mogelijk thuis blijven wonen in de huidige woning, oftewel zonder doorstroming. Immers: we zagen al dat de woningvoorraad in Zeewolde technisch gezien bovengemiddeld geschikt is om lang thuis te blijven wonen. HBZ gaf aan dat wellicht daarom veel ouderen ook niet de behoefte voelen om te verhuizen. Bij elkaar geeft dat binnen de gemeente soms een wat dubbel gevoel: is doorstroming dan wel zo nodig?

Dit raakt aan het punt dat Woonpalet maakte: levensloopbestendig is niet per se hetzelfde als passend in volkshuisvestelijke zin. Ook raakt dit het punt dat Coloriet maakte: fysiek levensloopbestendig betekent niet dat er goed en efficiënt zorg verleend kan worden, of dat voorzieningen goed bereikbaar zijn.

Daarbij werd er zowel in het interview met Coloriet als met de gemeente aandacht gegeven aan het belang van 'samenredzaamheid' en community building om de externe zorgvraag behapbaar te maken. De gemeente gaf aan geen specifiek doelgroepenbeleid te willen gaan maken, maar juist te willen inzetten op intergenerationeel wonen en community building. Gemengde nieuwbouwprogramma's en buurten (in elk geval naar leeftijd) ziet de gemeente als meer toekomstbestendige gemeenschappen; met name veel 'oude

[11] Afhankelijk van het type ontwikkeling en locatie gebeurt dit – op basis van de woonvisie – onder meer via omgevingsplannen, grondbeleid, criteria bij tenderprocedures, anterieure overeenkomsten en prestatieafspraken

ouderen' bij elkaar maakt samenredzaamheid moeilijker. Dit zou pleiten voor niet te veel clustering van senioren, maar juist gemengd met andere groepen ('vragers en dragers').

2.2.2 Doorstroming om woningen vrij te spelen voor gezinnen en starters

Naast doorstroming in relatie tot de woonzorgbehoefte is er in de Woonvisie[12] het besef dat doorstroming kan helpen woningen beschikbaar te maken voor lokale jongere huishoudens of huishoudens van elders. Maar ondanks dat woningkrapte voor starters en doorstroming in een aantal beleidsdocumenten aan elkaar wordt verbonden komt dit verder niet in het beleid naar voren als een van de hoofdredenen voor de gemeente Zeewolde om in te zetten op doorstroming.

Zowel uit de inhoud als uit de politieke behandeling van de woonvisie en omgevingsvisie valt te concluderen dat hoewel doorstroming wordt genoemd in de visiedocumenten, dit nog niet met een duidelijk uitgesproken doel of met uitvoeringsinstrumenten wordt gedaan.

Wel is er veel aandacht voor de starter en mensen die een betaalbare woning zoeken, maar de potentiële link met doorstroming (namelijk het vrijspelen van bestaande woningen voor hen) wordt niet gelegd. Deze observatie werd herkend in de interviews: de gemeente gaf – net als Coloriet – aan dat doorstroming (binnen de bestaande voorraad) niet 'on top of mind' is. Dit omdat hier tot voor kort ook weinig aanleiding voor was gezien de specifieke demografische context en uitdagingen in Zeewolde.

Ook Woonpalet gaf aan de inzet op doorstroming, zowel bij het eigen beleid als bij de gemeente eerder impliciet te zien dan expliciet. Volgens Woonpalet is het belang van doorstroming groot: dynamiek in de sociale huurmarkt en het realiseren van verhuiswensen is immers afhankelijk van mutaties en dus doorstroming.

2.3 Hoe landt doorstroming in de praktijk?

Voor de uitvoering van het doorstromings- en ouderenhuisvestingsbeleid heeft de gemeente Zeewolde geen duidelijke beleidsstrategie geformuleerd. Hoewel in de woonvisie en omgevingsvisie wordt ingegaan op ouderenhuisvesting, is er weinig specifieke aandacht voor het thema doorstroming.

2.3.1 Nieuwbouw

Meer balans in de voorraad toevoegen

Omdat Zeewolde een relatief eenzijdige woningvoorraad met ruime eengezinswoningen heeft, is het nieuwbouwprogramma gericht op een meer evenwichtige voorraad. Dat betekent enerzijds meer bouwen aan het 'begin van de markt': kleinere (vaak gestapelde) woningen voor bijvoorbeeld jongeren en starters. En het betekent meer bouwen voor het 'einde van de markt', oftewel voor doorstromende senioren.

[12] Woonvisie, p. 7 en in de woningmarktonderzoeken van KAW (2020, p. 9) en Companen (2023, p.18)

Dat laatste gebeurt zowel via reguliere woningen die aantrekkelijk zijn voor senioren, maar ook via bijzondere concepten, zoals de Knarrenhof[13] en specifieke zorggeschikte wooncomplexen zoals De Werf. Het beeld dat de nieuwbouw in belangrijke mate iets voor senioren toevoegt aan de woningvoorraad werd herkend in de interviews en de werksessie. Ook is belangrijk dat dat geen 'eenheidsworst' is, maar dat dat verschillende soorten woonvormen zijn.

Woonpalet heeft een omslag doorgemaakt in de nieuwbouw: van ruime eengezinswoningen naar vaker appartementen en kleinere woningen die inspelen op kleinere huishoudens. Daarbij geldt volgens Woonpalet dat om senioren te verleiden door te stromen een aantrekkelijk product cruciaal is. Het gaat om zaken als een goed balkon, een extra kamer, etc. De gemeente sluit hierbij aan: 'Je wilt mensen triggeren door het bouwen van goede, nieuwe woningen.'

Coloriet is betrokken bij een van deze nieuwbouwprojecten van Woonpalet in het Havenkwartier, de Werf. Coloriet benoemde dat deze locatie er nu wel voor zorgt dat mensen uit hun vertrouwde omgeving moeten verhuizen, maar dat over een aantal jaar deze plek juist een mogelijkheid kan zijn om binnen de wijk te blijven wonen.

Coloriet gaf aan dat zonder clustering de zorg steeds moeilijker te bekostigen zal zijn in de toekomst, iets wat de gemeente ook herkent. De Werf biedt deze clustering van levensloopbestendige woningen, maar er komen straks ook mensen te wonen die geen zorg nodig hebben. Dit past bij de inzet op community building en samenredzaamheid.

Het belang van voorzieningen

Lastiger is de discussie over voorzieningen. Nieuwbouw vindt vooral aan de randen van Zeewolde plaats omdat er nauwelijks inbreidingslocaties zijn. Zeewolde heeft één centrum en elke uitbreidingsnieuwbouw ligt weer een stukje verder van dat centrum. Met name voor senioren is de nabijheid van voorzieningen belangrijk en daar ontstaat spanning: zijn woningen op die afstand – nu en op termijn – nog aantrekkelijk genoeg voor senioren? Gemeente, Woonpalet, HBZ, Coloriet en makelaar herkenden allen deze spanning in de interviews en werksessie. Coloriet benadrukte het belang van voorzieningen en ontmoetingsplekken in de nieuwe wijk: 'Het klopt dat dit ook nodig is omdat we het anders met de zorgcapaciteit niet gaan redden, de maatschappij moet meer gaan doen.' Ook Woonpalet voorziet hier in de toekomst eventuele problemen, als er geen voorzieningen in het Havenkwartier komen. Het clusteren van zorgvragen en samenredzaamheid zou dit tegen moeten gaan volgens Coloriet.

Het alternatief is dat alleen het centrum echt aantrekkelijk is voor senioren en de gemeente zegt: 'We krijgen wel eens te horen dat 'jullie van het centrum een bejaardenhuis hebben gemaakt.'

2.3.2 Bestaande bouw

Waar veel van de nieuwbouw geschikt en aantrekkelijk is voor doorstromende senioren is er minder aandacht voor doorstroming in de bestaande voorraad, herkent ook de gemeente. Nieuwbouw kan volgens

[13] De Knarrenhof is een woonconcept dat op verschillende plaatsen in Nederland ontwikkeld is en wordt. Het is gericht op senioren (maar ook jongere generaties) die zelfstandig willen wonen, maar deel uitmaken van een gemeenschap waarin men elkaar waar nodig helpt.

Woonpalet 'golven met veel doorstroming in één keer' opleveren, maar er wordt niet continu gebouwd en het is maar een deel van de potentie; de bestaande voorraad is ook veel groter.

Woonruimteverdeling

Woonpalet stuurt op doorstroming via een voorrang voor 55+ bij 'voor ouderen geschikte woningen'. Deze voorrang wordt niet op alle woningen die geschikt zouden zijn (400-500 woningen) ingezet, om 'geconcentreerde vergrijzing' te voorkomen (vergelijkbaar met het doel van community building dat de gemeente noemde). Om in aanmerking te komen voor deze voorrang hoeven kandidaten geen sociale huurwoning achter te laten, waardoor ook doorstroming vanuit de koop gestimuleerd kan worden. Door de aard van de woningmarkt zijn dit vaak lokale doorstromers.

Een andere discussie over woningtoewijzing is dat deze lokaal is georganiseerd. Dat maakt het lastiger voor woningzoekenden vanuit andere gemeenten om naar Zeewolde te verhuizen (en vice versa)[14]. Woonpalet en HBZ gaven aan dat dit een bewust keuze is om de samenredzaamheid en het gemeenschapsgevoel in Zeewolde te behouden.

Meer huur betalen (voor een kleinere woning)?

Een andere belemmering om te verhuizen die HBZ noemde is dat huurders vaak meer gaan betalen voor een nieuwe woning. Dat kan financieel een belemmering zijn en het voelt volgens HBZ voor sommige huurders ook niet eerlijk als ze 'meer gaan betalen voor een kleinere woning'. Woonpalet herkent dit, maar zet hierbij de kanttekening dat door de hoge kwaliteit de huren in Zeewolde al relatief hoog liggen. Het gat met de nieuwe woning is daardoor vaak relatief laag. Dat maakt doorstromen naar een nieuwbouwwoning financieel relatief aantrekkelijk, met name bij nieuwere duurzame woningen met lage energielasten.

2.4 Integrale aanpak en samenwerking

In de interviews kwam ook de samenwerking en verschuivingen daarin ter sprake: met name tussen de gemeente en Woonpalet enerzijds en zorgpartijen als Coloriet anderzijds). Sommige samenwerkingen worden nu (pas goed) tot stand gebracht, omdat de aanleiding daarvoor er eerder nog niet zo was.

Volgens Woonpalet is het voorzieningenniveau (voor ouderen) nog niet op peil, maar daar wordt wel hard aan gewerkt. Ook is er het IZA (Integraal Zorgakkoord), waarbij de link tussen wonen en zorg en de samenwerking van de verschillende partijen in die keten, beter wordt belegd dan in het verleden. De gemeente geeft aan vaker de samenwerking met Coloriet te zoeken dan voorgaande jaren; dit met oog op de veranderende context en vergrijzing.

Woonpalet ziet de veranderde context van Zeewolde en de toenemende vergrijzing als 'een nieuwe fase van pionieren'. Momenteel is het volgens hen nog niet rendabel om nieuwe voorzieningen in Zeewolde te realiseren, maar op een gegeven moment wel. De samenwerking tussen de verschillende partijen (Coloriet-Woonpalet) wordt daarbij steeds intensiever volgens Woonpalet. Als voorbeeld: 'We hebben nu 40

[14] Het staat iedereen vrij zich in te schrijven in Zeewolde, maar veel woningzoekenden in andere gemeenten doen dat niet of niet vroegtijdig. En vice versa.

zorgwoningen en we zijn begonnen met 8. Inmiddels is er wat meer volume en kunnen ze [Coloriet] het beter organiseren.'

Een vraag die opgeworpen werd in het gesprek met de gemeente was of Coloriet in de nieuwe wijk, in afstemming met de andere wijkzorgaanbieders, een vast contactpersoon zou kunnen introduceren, waardoor de zorg beter te organiseren valt en er aan community building kan worden gedaan.

Ook werd vanuit de gemeente aangegeven dat het soms lastig is om de eisen die vanuit het rijk of de provincie worden gesteld op het gebied van wonen en zorg te rijmen met lokale inzichten. Zo zet het rijk vooral in op geclusterde woonvormen, terwijl op lokaal schaalniveau er juist wordt ingezet op community building en voorkomen van segregatie van doelgroepen.

Tot slot is meerdere malen genoemd dat Zeewolde soms organisatorisch – vooral bij wonen, bouwen ruimtelijke ordening - meer bij 'de polder' (Flevoland) hoort en tegelijkertijd – op sociaal terrein – meer bij de Veluwerand – zoals de samenwerking met Ermelo en Harderwijk en de gezamenlijke uitvoeringsorganisatie Meerinzicht. Nu wonen en zorg meer met elkaar te maken krijgen, vraagt dat extra afstemming ('schaken op twee borden').

3. Verkennen van een strategie voor doorstroming

Zoals gezegd heeft dit rekenkameronderzoek een meer verkennend dan enkel evaluerend karakter. We wilden samen met de gemeente de vraag beantwoorden óf en zo ja hoe doorstroming van senioren beter onderdeel van het woonbeleid zou kunnen zijn. Om dat te verkennen is een werksessie georganiseerd met deelnemers van de gemeente, Woonpalet, Coloriet, HBZ en een lokale makelaar. In deze werksessie hebben we de hoofdlijnen van de bevindingen tot nu toe gepresenteerd. Vervolgens hebben we besproken of Zeewolde op basis daarvan een scherpere strategie voor doorstroming nodig heeft en met welke doelen precies. Tot slot hebben we verkend welke maatregelen het meest kansrijk lijken om verder te verkennen of uit te werken, passend bij de situatie in Zeewolde.

3.1 Doel van doorstroming

Doorstroming is geen doel op zich, maar een middel. De vraag is dus welk doel of welke doelen Zeewolde met doorstroming wil bereiken. We kunnen in elk geval vanuit de ervaringen elders de volgende doelen onderscheiden:

- Passend wonen voor senioren: dit kan door senioren door te laten stromen naar een passende woning.
- Grote woningen vrijspelen: net als in de meeste delen van Nederland geldt in Zeewolde dat er meer grote woningen zijn dan grote huishoudens. Tegelijkertijd lukt het gezinnen vaak moeilijk om een (betaalbare) eengezinswoning te vinden. Nieuwbouw van (betaalbare) eengezinswoningen kan dan de inzet zijn, maar de inzet kan (ook) zijn om bestaande ruime woningen 'vrij te spelen' via doorstroming.
- Langere verhuisketens zodat zoveel mogelijk mensen kunnen verhuizen: in algemene zin kan doorstroming een manier zijn om zolang mogelijke verhuisketens te realiseren. Het doel is dan om zoveel mogelijk mensen de kans te bieden om een stap te maken naar een voor hen beter passende woning.
- Zorgkosten beperken: in het verlengde van het passend wonen voor senioren kan doorstroming bijdragen aan het beperken van de zorgkosten. In de interviews kwam al naar voren dat dit gezien de dalende zorgcapaciteit en hogere zorgkosten in de komende jaren dit steeds urgenter wordt. Zorgkosten kunnen – afhankelijk van het type doorstroming – op een aantal manieren beperkt worden:
    1. Het risico op ongelukken (met bijkomende zorgkosten) is in een passende woning kleiner.
    2. Doorstroming naar geclusterde woonvormen vergemakkelijkt niet-professionele (mantel)zorg tussen bewoners onderling en verkleint de kans op eenzaamheid[15].
    3. Doorstroming naar geclusterde woonvormen met senioren betekent dat professionele zorg efficiënter geleverd kan worden.

Uit de werksessie

De deelnemers concludeerden dat de discussie in Zeewolde met name op het passend wonen van senioren is gericht en de bijbehorende discussie over zorgkosten. Maar het vrijspelen van grote woningen voor gezinnen en op die manier realiseren van langere verhuisketens is net zo goed een belangrijk doel om via doorstroming aan te werken. De conclusie was dat doorstroming vooral een 'mes moet zijn dat aan meerdere kanten snijdt.'

[15] Dit leidt tot extra zorgkosten omdat mensen bijvoorbeeld vaak te laat een huisarts bezoeken.

3.2 Staalkaart van mogelijke maatregelen

Er bestaan inmiddels veel maatregelen die in Nederland worden ingezet om doorstroming te stimuleren. Figuur 3 laat een 'staalkaart' van mogelijke maatregelen zien. Een aantal hiervan is redelijk ingeburgerd, een aantal maatregelen komt minder vaak voor en er zijn maatregelen die wat 'spannender' of experimenteel zijn.

In de werksessie zijn we op zoek gegaan naar maatregelen die kansrijk zouden kunnen zijn in Zeewolde. Welke maatregelen dat precies moeten zijn is immers geen gegeven: ze moeten passen bij de lokale situatie. Wel heeft het de voorkeur om te zorgen dat het pakket uit elke categorie van maatregelen iets biedt. Deze categorieën sluiten immers aan op redenen om vooral níet te verhuizen.

Figuur 3 Staalkaart van doorstroommaatregelen (Bron: RIGO)

Categorieën van maatregelen	Maatregelen die redelijk ingeburgerd zijn	Maatregelen die voorkomen in NL	Spannend, experimenteel, haalbaar en wenselijk?
Info, begeleiding, ontzorgen	• Doorstroommakelaar/wooncoach sociale huur • Informatiesite / Campagne • Huurders met vragen kunnen zich melden	• Wooncoach koop en vrije sector • Verhuisservice	
Aanbod in beeld	• Gericht adverteren (zoekopdracht)	• Echt goede woningadvertenties sociale huur • Live bezichtigen nieuwbouw ipv 'op tekening' • Aankomend aanbod (NVM): wat komt er in verkoop/wat doet mijn woning? • WRV-regio's samenvoegen	
Aantrekkelijk bouwen	• Nieuwbouw met doorstroomkwaliteit (aantal kamers, buitenruimte, gezamenlijke ruimte)	• Concepten: woonzorgcomplexen, Knarrenhof, Liv-inn, Stadsveteraan, Senior Smart living, Woongroepen ouderen met migratieachtergrond, etc.	• Seniorenstad? Seniorenwijk?
Voorrang doorstromers	• Seniorenwoningen labelen • Kleiner wonen sociale huur (VGNB) • Vrijesector en koop corporaties (evt. VoV) • Nieuwbouw sociale huur • Woningruil	• Nieuwbouw koop • In eigen buurt of complex • Gezinscontract: verhuizen als kinderen het huis uit zijn • Partners van cliënten in aanleunwoning	• Doorstromers altijd voorrang geven, ook boven urgenten • Supervoorrang voor wie 2 woningen achterlaat?
Financiële prikkel	• Verhuiskostenvergoeding • Huurbehoud/-gewenning huur • Woonlastengewenning huur • Coulance voorinspectie	• Dubbele lasten kwijtschelden sociale huur • Maatwerk ipv generiek huurbehoud • Verhuiskostenvergoeding Koop • Strengere / schaarsere WMO	
Met een gerust hart verhuizen		• Behoud (deel) inschrijfduur huur • Bemiddelen als nieuwe woningen niet bevalt	• Tevredenheidsgarantie: expliciet!

Hieronder benoemen we per categorie wat er al gebeurt in Zeewolde, en welke andere maatregelen uit de staalkaart (of anderszins) kansrijk kunnen zijn. Ook beschrijven we welke maatregelen vooral aandacht kregen en de werksessie. De posters die we hiervoor gebruikt hebben staan in bijlage 4.

De resultaten uit de werksessie (en de posters) moeten zeker niet gezien worden als 'een representatieve of afgewogen conclusie' hiervan, of 'knopen die zijn doorgehakt'. Het biedt wel een indicatie van wat als meer of minder kansrijk werd gezien om verder te verkennen.

3.3 Informatie, begeleiding, ontzorgen

Voor veel senioren is verhuizen een ingrijpend gebeuren waar ze hulp bij nodig hebben. Vaak kunnen familie of vrienden helpen, maar lang niet altijd zijn die beschikbaar, of missen ook zij kennis en informatie. Het is dus belangrijk om duidelijke informatie te bieden over de mogelijkheden, regelingen, of het aanbod. Dat kan online, maar deze doelgroep heeft vaak juist behoefte aan offline informatie en hulp.

Het is daarom goed en belangrijk dat huurders op dit moment al met vragen over hun woonsituatie en verhuismogelijkheden terecht kunnen bij de woonconsulent van Woonpalet. Het beeld uit de interviews is dat dat nu vooral gebeurt bij huurders die al nadenken over verhuizen. We weten echter dat medewerkers

van corporaties (of andere partijen) juist ook proactief bewoners kunnen opzoeken en hen op die manier stimuleren om na te denken over hun woontoekomst. Ook als dat niet verhuizen betekent maar bijvoorbeeld een aanpassing in de woning.

Verder is het van belang dat er een duidelijk pakket van maatregelen ligt zodat bewoners weten waar ze aan toe zijn en waar ze voor wat terecht kunnen: bij de gemeente, corporatie, zorgpartij, of een makelaar. Belangrijk is dat dit niet enkel de sociale huur betreft. De meerderheid van de doelgroep woont in de koop en ook daar hebben veel senioren behoefte aan begeleiding, informatie of ontzorging.

Uit de werksessie

In de categorie 'informatie, begeleiding en ontzorging' valt volgens de deelnemers veel te winnen. Een aantal deelnemers denkt dat inzet van een wooncoach/doorstroommakelaar in sociale huur en wellicht ook in de koopsector kansrijk is. Vanuit Woonpalet is hier nog niet direct animo voor.

Verder kregen een verhuis- en/of klusservice de aandacht. En overkoepelend vond men dat bewoners beter geïnformeerd moeten worden over de mogelijkheden voor doorstroming, via een site of een informatiecampagne.

3.4 Aanbod in beeld

In het verlengde van het vorige punt is het voor senioren vaak lastig om te overzien waar ze moeten zoeken en waar ze precies voor in aanmerking komen. Ook hebben senioren vaak moeite om zich een goed beeld te vormen van een nieuwe woning waarvoor ze in aanmerking komen, zeker als dit om nieuwbouw gaat.

Woonpalet gaf aan dat bij de woningadvertenties ook veel foto's van de binnenkant van de woning worden getoond. Daarmee vormen ze een positieve uitzondering in de sector: vaak moeten woningzoekenden het doen met een enkele foto van de buitenkant. Ook is voor nieuwe huurders meteen duidelijk welke zaken kunnen worden overgenomen.

Ter discussie is de vraag of bij nieuwbouwcomplexen huur en koop goed 'in beeld worden gebracht'. Denk aan live bezichtigingen zodat senioren goed beeld krijgen van het woongebouw en de woning (bijvoorbeeld met modelwoningen). En misschien kunnen er vaker open dagen in bestaande complexen georganiseerd worden.

Uit de werksessie

De deelnemers zien kansen om vaker open dagen te organiseren in bestaande complexen. Op die manier krijgen senioren al beter zicht op de woningen en de sfeer in een complex. Dat kan helpen om koudwatervrees weg te nemen om te verhuizen. Ook bij nieuwbouwcomplexen is dat mogelijk, al verschillen de meningen over de slaagkans hiervan. Doorgaans wordt voor nieuwbouwcomplexen namelijk al ruim voor de oplevering geadverteerd.

Ook is er enige animo om het instrument 'aankomend aanbod' van de NVM te verkennen. Deze pilot heeft als doel om zowel potentiële verkopers als kopers meer zicht te bieden op wat er mogelijk aan woningen beschikbaar komt.

Tot slot vinden meerdere deelnemers het goed om het gesprek te voeren over het schaalniveau van de woonruimteverdeling: een senior die zich heeft ingeschreven bij Woonpalet kan die inschrijfduur niet in bijvoorbeeld Harderwijk inzetten als daar toevallig een passende woning beschikbaar is. Omgekeerd geldt

hetzelfde: een woningzoekende senior uit Harderwijk die zich heeft ingeschreven bij Huren Noord Veluwe kan daarmee niet in Zeewolde terecht. Veel senioren blijven graag in hun buurt of gemeente wonen, maar een substantieel deel ook niet. Vergroting van het 'woonruimteverdeelgebied' zou het Zeewoldenaren makkelijker maken om naar een andere gemeente te verhuizen – en dus ook omgekeerd voor woningzoekenden van elders naar Zeewolde. Per saldo neemt daarmee het aanbod in kwantitatieve zin niet noodzakelijk toe of af[16], maar ontstaat kwalitatief wel meer keuzevrijheid om door te stromen naar een passende woning – binnen of buiten Zeewolde.

3.5 Aantrekkelijk bouwen

Het belang van aantrekkelijke nieuwbouw om doorstromers te verleiden kwam in de interviews duidelijk naar voren. Hier wordt in Zeewolde al bewust op ingezet. Het gaat dan onder meer om het aantal kamers (senioren wensen in overgrote mate minimaal drie kamers), goede buitenruimte en de nabijheid van voorzieningen. Het laatste wordt breed onderkend, maar is ook lastig te realiseren op een locatie relatief ver van het centrum.

Ook de sfeer en het type woongebouw zijn van belang. Hoewel een gelijkvloerse woning en toegang tot zorg vaak belangrijk gevonden worden, hebben veel senioren juist een negatief gevoel bij een woongebouw waar 'zorg' de uitstraling bepaalt. Het moet in de eerste plaats als een woongebouw voelen. Hoe 'jonger' de senioren, des te belangrijker dit is.

Uit de werksessie

We constateren dat het nieuwbouwaanbod in Zeewolde over het algemeen de kwaliteit heeft die nodig is om doorstromers te verleiden. Dat is cruciaal, want waarom zouden senioren anders hun ruime woning opgeven? Doorgaan met diverse en bijzondere woonconcepten is dan ook het gedeelde beeld.

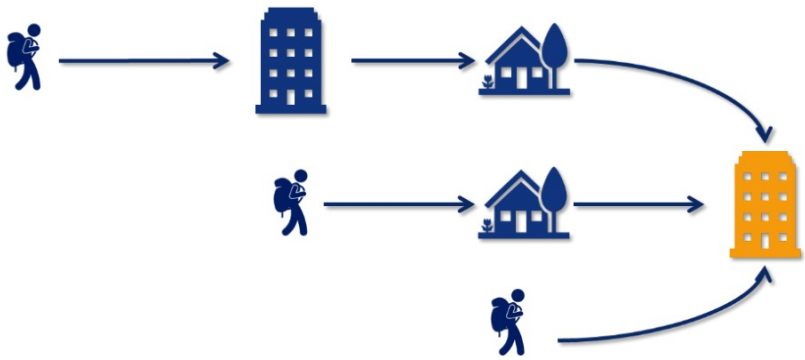
Zoals ook al in de interviews naar voren kwam was het belangrijkste discussiepunt de voorzieningen in de uitbreidingswijken. 'Doorstroomkwaliteit' gaat namelijk over meer dan een aantrekkelijke en levensloopbestendige woning. Veel senioren, met name de 70-plussers hebben behoefte aan voorzieningen als een supermarkt of huisartsenpost in de buurt. De deelnemers waren grotendeels van mening dat het rigoureus vasthouden aan één centrum zonder voorzieningen daarbuiten contraproductief is.

Een ander punt waar de deelnemers het over eens waren is dat aantrekkelijke woningen voor doorstromende senioren slim geclusterd moeten worden met oog op efficiënte zorgverlening. Maar dat dat vooral niet tot eenzijdige 'seniorenwijken' moet leiden. Dat past niet bij de wens in Zeewolde om aan toekomstbestendige 'gemeenschappen' en community building te werken, met een mix van 'vragers en dragers', los van leeftijd. Daar moet dus een balans gevonden worden die vooral een kwestie van schaalniveau lijkt.

[16] Dit als we er gemakshalve vanuit gaan dat de behoefte 'van' en 'naar' Zeewolde grofweg gelijk is, wat in de praktijk niet zo hoeft te zijn.

3.6 Voorrang voor doorstromers

Een voor de hand liggende manier om doorstromers te helpen is hen voorrang te geven bij het toewijzen van woningen. Met name in de sociale huur zijn er in Nederland vele voorrangsregelingen die (bepaalde typen) doorstromers voorrang geven, bijvoorbeeld als ze van een ruime naar een kleinere woning verhuizen.



Op dit moment biedt Woonpalet 55-plussers al voorrang bij voor ouderen geschikte woningen. Op die manier zijn doorstromende senioren beter 'in positie te brengen'[17].

Ook de woningen die Woonpalet verkoopt worden met voorrang aan huurders aangeboden. Dat is niet specifiek op senioren gericht, maar bevordert wel de doorstroming in algemene zin. Hierdoor komt immers weer een sociale huurwoning beschikbaar[18]. Mede met deze maatregelen verhuurde Woonpalet de afgelopen jaren 35% van de woningen aan doorstromers.

Uit de werksessie

In de werksessie zijn verschillende andere vormen van voorrang voorgelegd. De volgende vormen lijken vooralsnog het meeste kansrijk:

- Voorrang voor sociale huurders die van een ruime naar kleinere woning verhuizen. Een dergelijke regeling bestaat in meerdere regio's, vaak onder de naam 'van groot naar beter'.
- Voorrang in eigen buurt of complex: we weten dat veel senioren (zeker niet allemaal) in hun eigen buurt willen blijven wonen. Met voorrang wordt die stap makkelijker.
- Enigszins vergelijkbaar met de vorige: er wordt weleens gedacht[19] over het voorrang geven aan 'samen verhuizende buren'. Ook dat kan koudwatervrees wegnemen.
- Ook het met voorrang aanbieden van nieuwbouw koopwoningen aan doorstromers vond een aantal deelnemers de moeite waard om te onderzoeken[20].

Wat niet direct animo opleverde is het voorrang geven aan doorstromers boven woningzoekenden met urgentie. Dit punt is verder niet besproken in de werksessie, maar we geven het desondanks ter overweging mee om dit te verkennen. Het is een tegen-intuïtieve maatregel waarvan wij denken dat het 'ongestraft' – dus zonder dat het ten koste gaat van het aanbod voor urgent woningzoekenden – toch meer doorstroming kan opleveren en die in steeds meer gemeenten verkend wordt[21].

---

[17] Soms wordt dat als oneerlijk beschouwd tegenover jongere of startende woningenzoekenden. Het is echter belangrijk te bedenken dat er voor hen niet minder woningen vrijkomen, omdat de doorstromer immers per definitie een woning achterlaat.
[18] Tenzij het de zittende huurder is die de woning koopt.
[19] We kennen geen voorbeelden waar dit in de praktijk al wordt toegepast.
[20] Publiekrechtelijk kunnen gemeenten alleen bij maximaal 50% van de betaalbare koopwoningen in de nieuwbouw voorrang geven aan eigen inwoners, indien opgenomen in de huisvestingsverordening. Voorrang voor doorstromers zou op een andere manier gestimuleerd moeten worden, in overleg met ontwikkelaars.
[21] Doorstromers laten immers woningen achter waardoor er per definitie uiteindelijk net zoveel aanbod is voor een urgente woningzoekende. Bovendien zijn woningen aan het eind van de keten qua woninggrootte vaak ook beter geschikt voor urgent woningzoekenden. De gemeente Utrecht heeft hier een pilot voor ingericht.

Ook een gezinscontract waarbij huurders verplicht moeten verhuizen als de kinderen het huis uit zijn kon op weinig enthousiasme rekenen.

Tot slot vonden de meeste deelnemers het logisch om in elk geval in de sociale huur erop te sturen dat wanneer een ruime woning vrijkomt deze vervolgens met voorrang aan gezinnen wordt aangeboden[22].

3.7 Financiële prikkel

Verhuizen kan duur zijn: denk aan schilderen, vloeren, gordijnen en de verhuiskosten zelf. In de huur geldt bovendien vaak dat de nieuwe woning een hogere huur heeft dan de huidige woning. Een veel gehoorde klacht van huurders: 'dan ga ik meer betalen voor een kleinere woning'. Vandaar dat veel corporaties een regeling hebben voor huurders die van een ruime naar een kleinere woning doorstromen.

Voor Woonpalet geldt dat vanwege de hoge kwaliteit de huren al relatief hoog liggen. Het voordeel daarvan is dat het gat met de nieuwe huur relatief meevalt. Desondanks stellen we de vraag of een regeling wenselijk zou zijn die een eventueel gat tussen de oude en nieuwe woonlasten kan overbruggen. Denk bijvoorbeeld aan varianten als:

- Huurbehoud, waarbij de huurder 'gelijk oversteekt' (Amsterdam). Soms met uitzondering van nieuwbouw.
- Woonlastengewenning, rekening houdend met energielasten die vaak lager liggen in de nieuwe woning en de huurtoeslag (Amersfoort).
- Een maximale sprong in woonlasten van bijvoorbeeld 50 euro (Utrecht).
- Een andere financiële maatregel die corporaties soms inzetten is het kwijtschelden van dubbele lasten bij verhuizing van de ene naar de andere huurwoning.
- En steeds meer corporaties zijn impliciet of expliciet coulant bij het moeten terugbrengen van de woning in oude staat. Vaak moet de woning na lange woonduur sowieso flink aangepakt worden.

Ook zijn er steeds meer gemeenten en regio's waar de gemeente een tegemoetkoming in de verhuiskosten biedt, variërend van € 500 tot ruim € 5.000.

Uit de werksessie

Meerdere deelnemers lieten merken dat er op financieel vlak meer gedaan kan of moet worden. Twee maatregelen werden specifiek besproken:

- Een verhuiskostenvergoeding voor sociale huurders vanuit de gemeente. Voor woningeigenaren was er minder animo.
- Een vorm van behoud of gewenning in de huurprijs of woonlasten.

Evaluaties van doorstroommaatregelen[23] laten overigens zien dat dat geld nooit de primaire drijfveer is om te verhuizen. Wel kan het een extra zetje zijn. En voor sommige bewoners is het noodzakelijk, omdat ze de verhuizing of nieuwe woonlasten anders gewoonweg niet kunnen betalen.

Tot slot kan de vormgeving van het Wmo-beleid een financiële prikkel zijn vanuit de gemeente. Welke Wmo-voorzieningen worden wel of niet en onder welke voorwaarden vergoed? Gemeenten verschillen hierin en dit kan effect hebben op doorstroming. Dat kan gaan over een traplift of andere voorzieningen die wel of niet

[22] Dat kan met zogenaamde 'bezettingsnormen'.
[23] Bijvoorbeeld in onze evaluaties in Amersfoort, Eemnes, Zaanstreek/Waterland en de provincie Gelderland.

vergoed worden, maar ook het type gesprek dat hierover 'aan de keukentafel' gevoerd wordt. Is dit gesprek vooral gericht op zo lang mogelijk in de huidige woning kunnen blijven, of wordt verhuizen ook als optie besproken? Er leek vooralsnog weinig animo om het gemeentelijk Wmo-beleid (verder) aan te scherpen, maar wellicht ook omdat hierover te weinig specifieke kennis aanwezig was in de sessie.

3.8 Met een gerust hart verhuizen

Doorstromen als senior betekent vaak de laatste 'echte' verhuizing. Naast alle ingewikkeldheden die al zijn genoemd blijft vaak nog koudwatervrees over. In veel regio's – ook in Zeewolde – geldt dat sociale huurders hun opgebouwde inschrijfduur kwijtraken als ze verhuizen en weer op nul staan. Dan willen huurders wel zeker weten dat de nieuwe woning bevalt. Want zo niet, dan kunnen ze niet snel doorverhuizen. In meerdere regio's (Utrecht, Amersfoort, Arnhem-Nijmegen) geldt dat huurders hun inschrijfduur deels of geheel behouden. Weten dat je als het écht niet bevalt weer kunt doorverhuizen maakt de keuze psychologisch makkelijker. Ook zijn er corporaties die – zonder dat overigens breed te communiceren – een soort 'tevredenheidsgarantie' bieden: als de nieuwe woning echt niet bevalt kan de huurder worden bemiddeld naar een andere woning[24].

In Zeewolde geldt verder dat woningzoekenden één keer een woning mogen weigeren. Na een tweede weigering worden ze uitgeschreven als woningzoekende. Het voordeel daarvan is dat op die manier enkel de serieus geïnteresseerden reageren, met minder weigeringen en snellere verhuur als resultaat. Het nadeel kan zijn dat potentiële doorstomers aarzelen om te reageren uit angst om uitgeschreven te worden[25]. Wellicht is dit iets om met (oudere) woningzoekenden te bespreken en te kijken hoe zij dit ervaren.

Uit de werksessie

De deelnemers waren gevoelig voor het idee om potentiële doorstromers met een geruster hart te laten verhuizen. Zowel het idee om de inschrijfduur te behouden na het verhuizen, als het idee van een soort tevredenheidsgarantie ('niet goed, we bemiddelen u verder') vonden meerdere deelnemers kansrijk.

[24] Ook deze maatregelen worden weleens als oneerlijk ervaren: 'dan kunnen deze mensen zomaar doorverhuizen terwijl andere woningzoekenden jaren moeten wachten'. Ook hier geldt echter dat andere woningzoekenden hier niet onder lijden: er komt immers weer een woning vrij. Bovendien is het idee en de ervaring ook niet dat mensen hier veelvuldig gebruik van maken, maar vooral de geruststellende gedachte dat het eventueel zou kunnen.

[25] De duidelijke woningadvertenties maken hier waarschijnlijk een hoop goed.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Geen samenhangende visie en strategie op doorstroming

In de eerste plaats bevestigt dit onderzoek het vermoeden dat ouderenhuisvesting en doorstroming een thema vormen dat in Zeewolde steeds belangrijker wordt, maar dat er geen samenhangende en eenduidige beleidsstrategie op doorstroming is. Dit is goed verklaarbaar: de vergrijzing doet in Zeewolde relatief laat haar intrede vergeleken met andere gemeenten, en dus was er tot nu toe weinig aanleiding en urgentie om hier een strategie voor te maken. Daar komt bij dat de hoge kwaliteit van de woningvoorraad – relatief ruim, duurzaam en vaak levensloopbestendig – maakt dat zelfstandig blijven wonen in de huidige woning vaak meer aandacht lijkt te krijgen dan doorstromen naar een passende woning. 'Is doorstromen wel zo nodig?', vragen mensen zich af.

Levensloopbestendig is niet hetzelfde als passend en toekomstbestendig

Echter: 'technisch levensloopbestendig' is niet hetzelfde als passend en toekomstbestendig. Zonder doorstroming blijven ruime woningen relatief ondoelmatig bewoond, waardoor het voor gezinnen moeilijker wordt een (betaalbare) gezinswoning te vinden. Die koppeling tussen passend wonen voor senioren en de effecten op de rest van de woningmarkt wordt in Zeewolde nog weinig gelegd.

Daarnaast wordt gewaarschuwd dat de toenemende krapte op de arbeidsmarkt in de zorg het steeds moeilijker maakt om efficiënt zorg te verlenen wanneer senioren op de huidige manier 'blijven wonen waar ze wonen'. Dit bij elkaar maakt dat doorstroming hoger op de agenda thuishoort

Doorstroming van senioren raakt ook de rest van de woningmarkt

Verder valt op dat wanneer het gaat over doorstroming, de nadruk op het helpen van starters en (jonge) gezinnen op de woningmarkt enerzijds en de vraag naar geschikte huisvesting voor ouderen anderzijds nog weinig aan elkaar gekoppeld worden. Hoewel beide groepen een rol spelen in het bevorderen van doorstroming, blijft de wisselwerking tussen het vrijmaken van eengezinswoningen door senioren en de kansen voor starters onderbelicht.

Aantrekkelijke nieuwbouw, maar zonder 'flankerend beleid'

Het bovenstaande betekent zeker niet dat er niets gebeurt: met name de nieuwbouw is grotendeels aantrekkelijk voor doorstromende senioren. Er is echter weinig faciliterend beleid 'daaromheen', ook niet in de bestaande voorraad. Daarmee lijken de inspanningen gefragmenteerd, zonder overkoepelende strategie en samenwerking.

4.2 Beantwoording hoofd- en deelvragen

We gaan terug naar de hoofdvraag en deelvragen van dit onderzoek. De hoofdvraag luidde: in hoeverre is het woonbeleid van de gemeente Zeewolde effectief als het gaat om het bevorderen van de doorstroming van senioren op de woningmarkt? De deelvragen waren:

1. **Inzicht in de stand van zaken woningmarkt**
   a. ***Heeft de gemeente goed zicht op de situatie op de woningmarkt? Denk onder meer aan inzicht in het woningtekort, de demografische ontwikkeling, de vraag en positie van senioren en hun***

woonwensen (maar ook andere doelgroepen zoals starters en gezinnen), of de (mis)match van huishoudens en woningtypen. En heeft de gemeente een specifiek beeld van de dynamiek op de woningmarkt en de rol van doorstroming daarin?

De gemeente heeft in algemene zin goed zicht in de situatie op de woningmarkt. Er wordt gebruik gemaakt van diverse onderzoeken naar de woningbehoeften in brede zin en specifiek de behoefte aan ouderenhuisvesting. Er is mede daardoor steeds meer het besef dat de vergrijzing een bepalende rol speelt op de woningmarkt. Ook groeit het besef dat doorstroming daarin een rol speelt.

2. Beleid

a. Wat zijn op dit moment doelstellingen van doorstroming?

Passend wonen van senioren is een doel in het gemeentelijk beleid. Deels wordt dat vertaald naar het zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. En deels wordt het gekoppeld aan doorstroming naar woonvormen geschikt voor ouderen. Doorstroming is echter geen expliciet speerpunt en kent ook geen integrale strategie.

b. Wie zijn betrokken bij de beleidsvorming? Maakt de gemeente gebruik van beschikbare informatie over woonbehoeften van senioren?

De woonbehoeften van senioren zijn over het algemeen goed in beeld: cijfermatig via woningbehoefteonderzoeken, maar ook kwalitatief hebben de gemeente en andere partijen inzicht in wat voor senioren belangrijk is om te verhuizen. Door de toenemende vergrijzing zoeken de partijen – vooral gemeente, Woonpalet en Coloriet – elkaar meer op. Intern bij de gemeente zoeken de 'afdeling Wonen' en de 'afdeling Zorg en welzijn' elkaar ook steeds vaker op.

3. Uitvoering

a. Welke instrumenten zet de gemeente in om doorstroming te bevorderen en wat zijn de effecten daarvan?

De belangrijkste manier waarop de gemeente op dit moment werkt aan doorstroming is via de sturing op het nieuwbouwprogramma, met woningen die geschikt zijn voor doorstromende senioren (denk ook aan het faciliteren van de Knarrenhof). Verder zet de gemeente geen expliciete maatregelen in voor doorstroming. Woonpalet hanteert een aantal maatregelen/werkwijzen die bijdragen aan doorstroming:

- Huurders die overwegen te verhuizen kunnen voor informatie en begeleiding terecht bij de woonconsulent.
- Woonpalet labelt een deel van de seniorengeschikte woningen met voorrang voor 55-plussers.
- De woningadvertenties geven een goed beeld van de woning, met name door foto's in bewoonde staat van de binnenkant van de woningen.
- Er is duidelijkheid over in hoeverre woningen in oude staat moeten worden teruggebracht.

b. Welke aanvullende instrumenten of maatregelen zou de gemeente kunnen inzetten om doorstroming te bevorderen?

In hoofdstuk 3 zijn vele typen maatregelen genoemd en besproken. In de werksessie is verkend welke hiervan kansrijk zouden kunnen zijn om in Zeewolde in te voeren of te verkennen. Dat zijn de volgende maatregelen in verschillende categorieën:

Informatie, begeleiding, ontzorging

- Inzet van een wooncoach/doorstroommakelaar in de sociale huur en mogelijk ook voor woningeigenaren en huurders in de vrije sector.
- Starten van een informatiecampagne over de mogelijkheden voor doorstroming en bewustwording bij de bewoners hierover.
- Aanbieden van of doorverwijzen naar hulp bij verhuizen en klussen om senioren te ontzorgen.

Aanbod in beeld

- Vaker open dagen organiseren in bestaande complexen.
- Verkennen om aan te sluiten bij de pilot 'Aankomend aanbod' van de NVM.
- Verkennen of Zeewolde qua woonruimteverdeling zou moeten aansluiten bij een regio om zo ook doorstroming naar en vanuit andere gemeenten makkelijker te maken.

Aantrekkelijk aanbod

- Doorgaan met het bouwen van aantrekkelijke woningen en (bijzondere) woonvormen voor doorstromende senioren.
- Clustering van seniorengeschikte woningen met oog op efficiënte zorgverlening, zonder dat dat eenzijdige seniorenbuurten oplevert.
- Inzet op bijbehorend voorzieningenniveau in de wijken verder weg van het centrum.

Voorrang

- Inzet op een brede voorrang van ruim wonende huurders die doorstromen naar een kleinere woning.
- Verkennen van voorrang voor doorstromers die verhuizen in de buurt, eventueel ook als ze 'samen met de buren verhuizen'.
- Met ontwikkelaars verkennen of doorstromende senioren voorrang zouden kunnen krijgen bij nieuwbouw koopwoningen.
- Verkennen of doorstromers in de woningtoewijzing ook voorrang boven woningzoekenden met urgentie kunnen krijgen (advies RIGO op basis van ervaringen elders, niet op basis van de werksessie).

Financiële prikkels

- Inzet op een verhuiskostenvergoeding vanuit de gemeente voor doorstromende senioren.
- Inzet op een regeling die via behoud of gewenning een (te) hoge sprong in huur of woonlasten beperkt.

Met een gerust hart verhuizen

- Verkennen van behoud inschrijfduur bij verhuizen.
- Verkennen van een 'tevredenheidsgarantie' bij doorstromende senioren.

c. Wat zijn knelpunten als het gaat om doorstroming van senioren op de woningmarkt?

Met bovenstaande maatregelen denken we – mede op basis van ervaringen elders in het land – dat de doorstroming in Zeewolde een impuls kan krijgen. Tegelijkertijd weten we ook dat veel senioren niet zullen verhuizen, ook niet met een dergelijk pakket aan maatregelen. Dat is ook niet zo erg: niet alle senioren hoeven te verhuizen. De groep is echter zo groot, dat een relatief kleine groei in het aandeel doorstromers een groot effect kan hebben op de woningmarkt.

4. Integrale aanpak

a. Welke organisaties en initiatieven zijn relevant als het gaat om het stimuleren van doorstroming van senioren?

Een succesvolle doorstroomstrategie bestaat uit een breed pakket met maatregelen. Er kunnen immers allerlei belemmeringen zijn om door te stromen, die kunnen verschillen per persoon. Zo'n breed pakket aan maatregelen kan de gemeente niet alleen inzetten: een groot deel van de maatregelen hoort bij Woonpalet of bij partijen samen, inclusief samenwerking met partijen als Coloriet. En in de marktsector is het zaak samenwerking te zoeken met ontwikkelaars en makelaars, om gezamenlijk te zorgen voor een aantrekkelijk aanbod met bijbehorende communicatie en arrangementen voor potentiële doorstromers.

4.3 Aanbevelingen

De rekenkamer adviseert de raad om het college opdracht te geven de volgende aanbevelingen op te volgen:

- Werk de maatregelen in de vorige paragraaf (en in het tekstvak op de volgende pagina) uit tot een strategie en vooral tot een concreet actieplan voor doorstroming in Zeewolde. Dit zijn immers maatregelen die elders al worden ingezet en de meeste werden door verschillende partijen in de werksessie als kansrijk voor Zeewolde gezien.
- Ontwikkel de strategie en/of het actieplan voor doorstroming zoveel mogelijk gezamenlijk met Woonpalet, maar bij voorkeur ook samen met Coloriet, Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ), makelaars en ontwikkelaars.
- Koppel de implementatie van dit plan aan een informatiecampagne. Maak bewoners (huurders en woningeigenaren) in Zeewolde bewust van het belang van doorstroming en breng ze op de hoogte van de verschillende regelingen en waar ze terecht kunnen. Maak daarbij gebruik van de positieve ervaringen van doorstromers. Doe dit online, maar vooral ook offline in bijvoorbeeld buurthuizen. Betrek partijen als HBZ en maak gebruik van mond-op-mond-reclame.

Informatie, begeleiding, ontzorging

- Inzet van een wooncoach/doorstroommakelaar in de sociale huur en mogelijk ook voor woningeigenaren en huurders in de vrije sector.
- Starten van een informatiecampagne over de mogelijkheden voor doorstroming en bewustwording bij de bewoners hierover.
- Aanbieden of doorverwijzen van hulp bij verhuizen en klussen om senioren te ontzorgen.

Aanbod in beeld

- Vaker open dagen organiseren in bestaande complexen
- Verkennen om aan te sluiten bij de pilot Aankomend aanbod van de NVM
- Verkennen of Zeewolde qua woonruimteverdeling zou moeten aansluiten bij een regio om zo ook doorstroming naar en vanuit andere gemeenten makkelijker te maken.

Aantrekkelijk aanbod

- Doorgaan met het bouwen van aantrekkelijke woningen en (bijzondere) woonvormen voor doorstromende senioren
- Clustering van seniorengeschikte woningen met oog op efficiënte zorgverlening, zonder dat dat eenzijdige seniorenbuurten oplevert.
- Inzet op bijbehorend voorzieningenniveau in de wijken verder weg van het centrum.

Voorrang

- Inzet op een brede voorrang van ruime wonende huurders die doorstromen naar een kleinere woning.
- Verkennen van voorrang voor doorstromers die verhuizen in de buurt, eventueel ook als ze ‘samen met de buren verhuizen’.
- Met ontwikkelaars verkennen of doorstromende senioren voorrang zouden kunnen krijgen bij nieuwbouw koopwoningen.
- Verkennen of doorstromers in de woningtoewijzing ook voorrang boven urgenten kunnen krijgen (advies RIGO op basis van ervaringen elders, niet op basis van de werksessie).

Financiële prikkels

- Inzet op een verhuiskostenvergoeding vanuit de gemeente voor doorstromende senioren.
- Inzet op een regeling die via behoud of gewenning een (te) hoge sprong in huur of woonlasten beperkt.

Met een gerust hart verhuizen

- Verkennen van behoud inschrijfduur bij verhuizen.
- Verkennen van een ‘tevredenheidsgarantie’ bij doorstromende senioren.

5. Bestuurlijke reactie van het college en nawoord rekenkamer

5.1 Bestuurlijke reactie

Zie de bestuurlijke reactie op de volgende pagina's. Op pagina 31 volgt het nawoord van de rekenkamer.

Gemeente Zeewolde

Gemeentehuis
Raadhuisplein 1

Postbus 1
3890 AA Zeewolde

Telefoon (036) 5229522
Telefax (085) 1108515
E-mail info@zeewolde.nl
Website www.zeewolde.nl

Aan

Rekenkamer Vallei en Veluwerand

Zeewolde

Datum
19-06-2025

Uw brief/kenmerk

Zaaknummer
00500000092680

Documentnummer
00500000416922

Contactpersoon
[redacted]

Doorkiesnummer
[redacted]

Onderwerp
Reactie bestuurlijk wederhoor concept rapport onderzoek doorstroming van senioren in

E-mailadres
[redacted]

Geachte leden van de Rekenkamer,

Op 14 mei 2025 ontvingen wij uw concept onderzoeksrapport over de doorstroming van senioren op de woningmarkt van de gemeente Zeewolde. Via deze brief geven wij graag onze bestuurlijke reactie op de resultaten van uw onderzoek.

Wij hebben het rapport met grote belangstelling gelezen. Wij waarderen de zorgvuldige wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd en de volledigheid van het rapport. De gemeente Zeewolde herkent zich in de geschetste aanbevelingen. Binnen de beschikbare capaciteit en financiële ruimte werken wij op een praktische wijze aan het verbeteren van de doorstroming van senioren in de gemeente Zeewolde.

Onderstaand treft u onze reactie op de aanbevelingen.

Het college van burgemeester en wethouders bedankt de Rekenkamercommissie voor haar rapport en de heldere aanbevelingen over het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt in Zeewolde. Wij herkennen de geschetste knelpunten en sluiten ons aan bij de noodzaak om meer regie te nemen en doorstroming actief te stimuleren, met oog voor de specifieke opgaven in onze gemeente.

1. **Uitwerking tot strategie en actieplan**

Wij nemen de aanbeveling over om te komen tot een concrete strategie, gericht op doorstroming. Daarbij benutten wij de maatregelen die in het rapport zijn genoemd, inclusief de suggesties uit de werksessie. De opgave vraagt om samenhangend beleid én om praktische uitvoerbaarheid. We

verwachten met de implementatie van het nog op te stellen Volkshuisvestingsprogramma hier stappen op te kunnen maken, waardoor we meer regie nemen om de doorstroming actief te stimuleren via een uitvoeringsagenda.

2. Samenwerking met partners

Wij onderschrijven het belang van samenwerking met relevante partijen, waaronder Woonpalet, Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ), Coloriet, makelaars, ontwikkelaars en andere relevante partijen. Deze samenwerking vormt een belangrijke succesfactor voor de effectiviteit van ons beleid. De voorbereiding van het Volkshuisvestingsprogramma zal daarom in gezamenlijkheid plaatsvinden.

3. Bewustwording en communicatie

Wij nemen het advies over om bewoners te informeren over het belang van doorstroming en de beschikbare mogelijkheden. Hierbij maken we gebruik van het participatietraject dat we voor de implementatie van het Volkshuisvestingsprogramma gaan opzetten. Voor het RIGO onderzoek is nog maar een beperkte groep meegenomen en als Zeewolde vinden we het van belang dat onze inwoners en andere relevante partijen ook meegenomen worden. Er zal nadrukkelijk aandacht zijn voor ervaringsverhalen van doorstromers, om zo drempels te verlagen en het gesprek op gang te brengen.

4. Specifieke instrumenten en maatregelen

De in het rapport genoemde instrumenten zoals een wooncoach, hulp bij verhuizen, het organiseren van open dagen en het inzetten op financiële prikkels, worden nader verkend op haalbaarheid en effect. Wij zullen de juridische, financiële en organisatorische randvoorwaarden in kaart brengen en prioriteiten stellen. Daarbij nemen wij nadrukkelijk mee welke maatregelen uitvoerbaar zijn voor het Volkshuisvestingsprogramma en welke op langere termijn effect sorteren.

Daarnaast oriënteert Woonpalet zich op het mogelijk organiseren van open dagen om hun voorzieningen te laten zien. Het doel daarvan is dat ouderen op een laagdrempelige manier zich kunnen oriënteren op een mogelijke volgende woonstap.

5. Vervolg

Het college stelt voor om de raad mee te nemen voor het stellen van uitgangspunten voor het nog vast te stellen Volkshuisvestingsprogramma, zodra de Wet Regie Volkshuisvesting aangenomen wordt door de Tweede Kamer. Ondanks dat het Volkshuisvestingsprogramma wordt vastgesteld door het college, vindt het college het van belang om voor de strategie voor doorstroming de gemeenteraad hierin mee te nemen.

Wij danken de Rekenkamer voor uw inspanning en de bruikbare aanbevelingen die ons ondersteunen in het verder verbeteren van de doorstroming van senioren op de woningmarkt

en zien in de aanbevelingen een goede basis voor verdere beleidsontwikkeling en implementatie van het Volkshuisvestingsprogramma.

Met vriendelijke groet
Burgemeester en wethouders van Zeewolde,

de secretaris, de burgemeester,

[redacted] [redacted]

K.C. Hamstra A.M. Harmsma

5.2 Nawoord rekenkamer

De rekenkamer dankt het college van burgemeester en wethouders voor de uitgebreide reactie op het rapport “Doorstroming van senioren in de gemeente Zeewolde”, die wij op 19 juni 2025 hebben ontvangen. De rekenkamer waardeert de concrete acties die het college noemt naar aanleiding van de aanbevelingen, waaronder het opnemen van maatregelen in het nog op te stellen Volkshuisvestingsprogramma. Het lijkt de rekenkamer van belang dat over de termijn voor het opstellen van een dergelijk programma concrete afspraken worden gemaakt met de raad, vooral ook omdat de Wet Regie Volkshuisvesting nog door de Tweede Kamer behandeld moet worden.

Als de gemeenteraad de aanbevelingen overneemt, wordt hij over de opvolging geïnformeerd door het college. Dit conform een nieuw artikel in de Gemeentewet (185a) dat toeziet op de opvolging van aanbevelingen door het college. Dit artikel luidt: “Het college zendt de raad jaarlijks een overzicht van de aan het college gedane voorstellen van de rekenkamer, vergezeld van zijn standpunt daaromtrent en van de wijze waarop aan de voorstellen vervolg is gegeven.”

Tot slot maken we graag van de gelegenheid gebruik om de portefeuillehouders en medewerkers van de gemeente en van de externe organisaties, die hebben meegewerkt aan dit onderzoek, te bedanken voor hun tijd en betrokkenheid.

Bijlage 1 Bronnenlijst

- KAW (2020) Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde
- Companen (2023) Onderzoek wonen met zorg en ondersteuning in Flevoland
- Companen (2024) Prognoses ouderenhuisvesting Flevoland
- ABF Research (2021) Verkenning wonen met zorg 2020-2040 Provincie Flevoland
- Gemeente Ermelo, Harderwijk en Zeewolde (2023) Samen doen wat nodig is, Nota Sociaal Domein 2024 – 2029
- Gemeente Zeewolde (2020) Woonvisie
- Gemeente Zeewolde (2024) Omgevingsvisie

Bijlage 2 Respondenten

Geïnterviewd

- Adviseur Wonen en Zorg, Gemeente Zeewolde
- Beleidsadviseur Algemene Voorzieningen, zorg en welzijn, Gemeente Zeewolde
- Adviseur IZA, integraal zorgakkoord, Gemeente Zeewolde
- Adviseur Stedenbouw, Gemeente Zeewolde
- Manager Wonen Woonpalet
- Bestuurder Huurdersbelangen Zeewolde
- Directeur Bedrijfsvoering, Coloriet
- Wethouder Economie, wonen en ruimtelijke ontwikkeling
- Wethouder Sociaal domein, gezondheid, jeugd en onderwijs

Aanwezig bij werksessie

- Adviseur Wonen en Zorg, Gemeente Zeewolde
- Beleidsadviseur Algemene Voorzieningen, zorg en welzijn, Gemeente Zeewolde
- Manager Wonen, Woonpalet
- Bestuurder Huurdersbelangen Zeewolde
- Directeur Bedrijfsvoering, Coloriet
- Coördinator Welzijn, Gemeente Zeewolde
- Hypotheekadviseur en makelaar, Doornbos Haanen & Ferneij Makelaardij
- Woonconsulent, Woonpalet

Bijlage 3 Gespreksthemalijst interview doorstroming in Zeewolde

Deel 1 Woningmarkt

- Hoe ziet de woningmarkt in Zeewolde eruit?
- Tekort
- Voorraad
- Woonwensen van verschillende groepen
- Wat zijn de demografische uitdagingen die in Zeewolde de komende 10 jaar?
- Wat is de potentie van doorstroming op de woningmarkt van Zeewolde?
- Hoe maakt de gemeente gebruik van beschikbare informatie over woonbehoeften van verschillende groepen?

Deel 2 Beleidsdoelen voor doorstroming

- Hoe belangrijk vindt de gemeente Zeewolde doorstroming? En waar blijkt dat uit?
- Welke beelden zijn er over de nut en noodzaak van doorstroming? Verschilt dit tussen verschillende partijen?
- Wat zijn op dit moment de doelstellingen van doorstroming?

Deel 3 Beleidsinstrumenten voor doorstroming

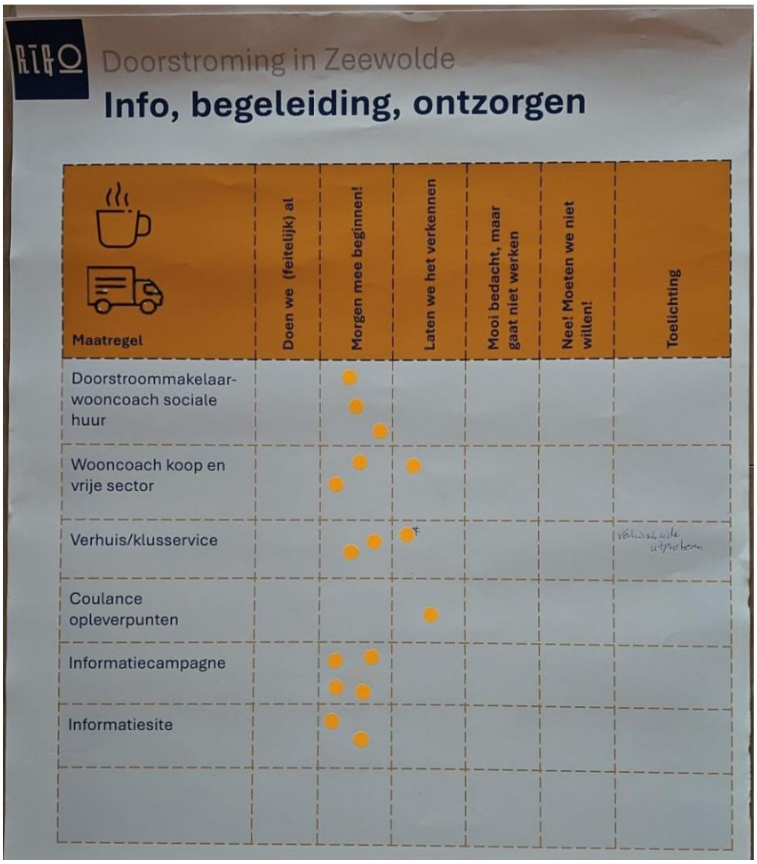
- Welk beleid en instrumenten zetten gemeente, corporatie en andere partijen in op het gebied van doorstroming? Waarom zijn instrumenten wel/niet ingezet?
    - Aantrekkelijke nieuwbouw
    - Hulp
    - Informatie
    - Voorrang
    - Financiële hulp
    - Anders?
- Hoe is tot de huidige inzet gekomen? Wat was het proces en wat waren de overwegingen?
- Hoe zijn verschillende partijen betrokken (geweest) bij het opstellen en uitvoeren van beleid?
- Wat zijn de verwachtingen van doorstroming?
- Wat zijn de effecten van het tot nu gevoerde beleid? Welke neveneffecten zijn er?
- Wat is belangrijk bij het sturen op doorstroming? Wanneer werkt het wel of niet?
- Wat zijn knelpunten als het gaat om doorstroming van senioren op de woningmarkt?
- Welke organisaties en initiatieven zijn relevant als het gaat om het stimuleren van doorstroming van senioren?

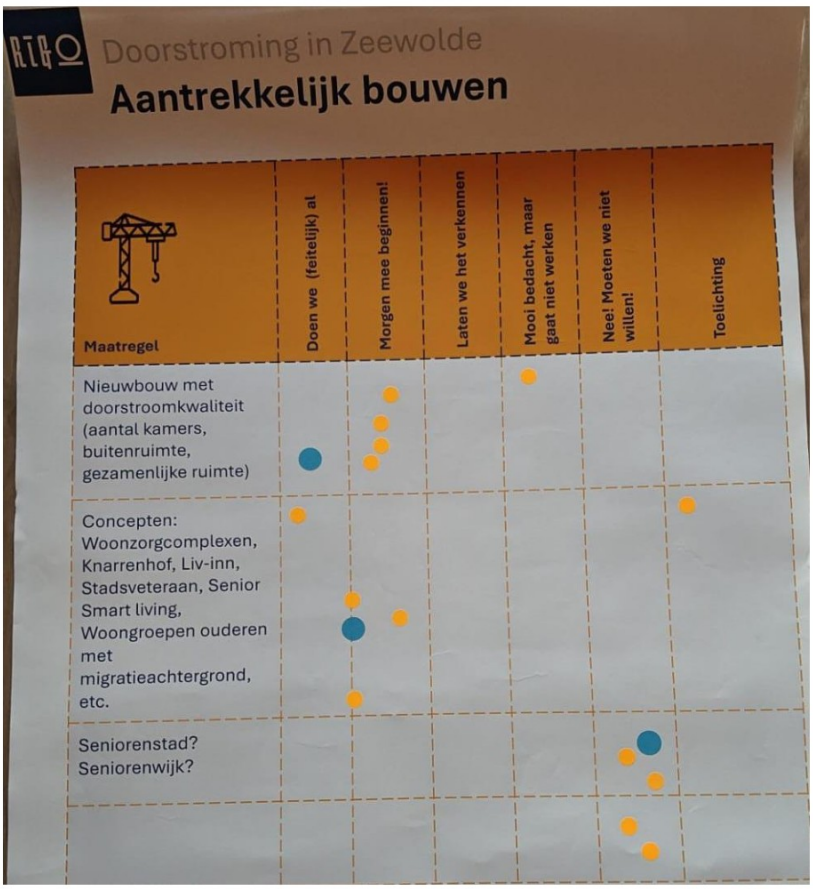
Deel 4 Verhuiswensen van senioren

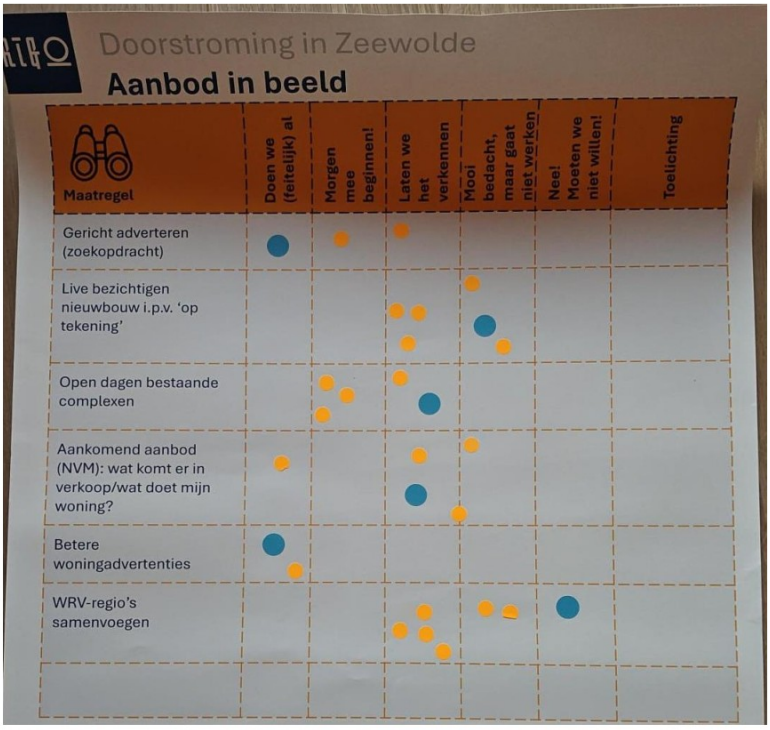
- Lukt het om senioren te laten verhuizen? Wat zijn nog obstakels?
- Wat gaven mensen die wel verhuisden aan als reden? En mensen die niet verhuizen?
- Hoe zou doorstroming nog meer gestimuleerd kunnen worden? Is dat nodig en wenselijk?
- Wat hebben andere partijen nodig vanuit de gemeente (en vice versa) om doorstroming meer op gang te brengen?

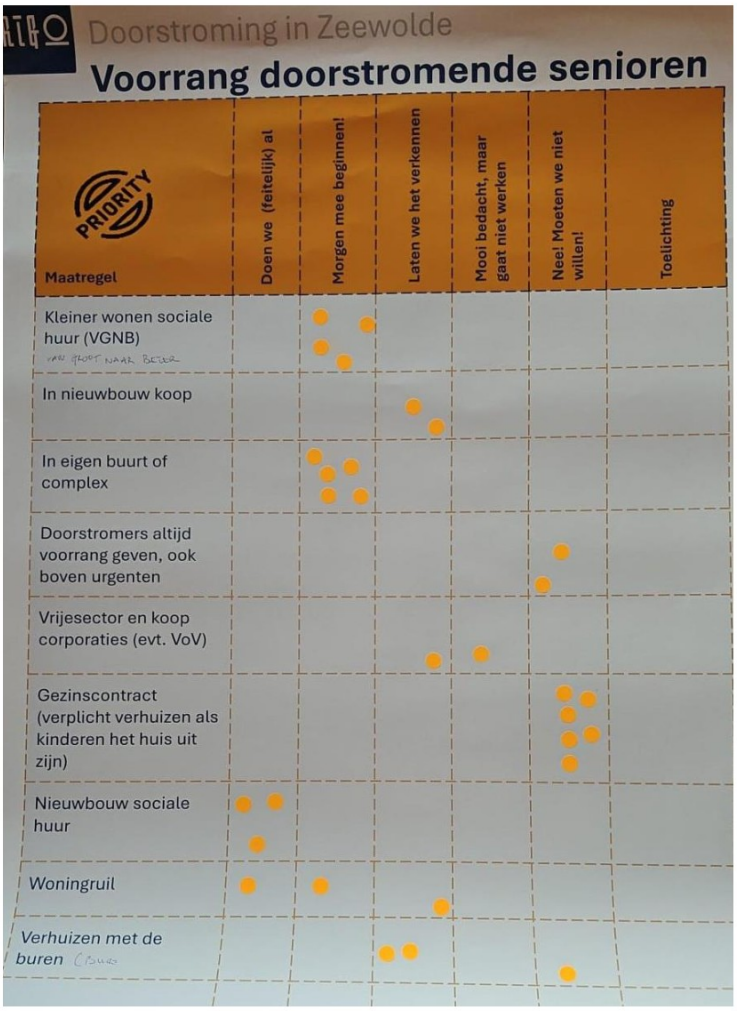
Bijlage 4 Posters gebruikt in werksessie

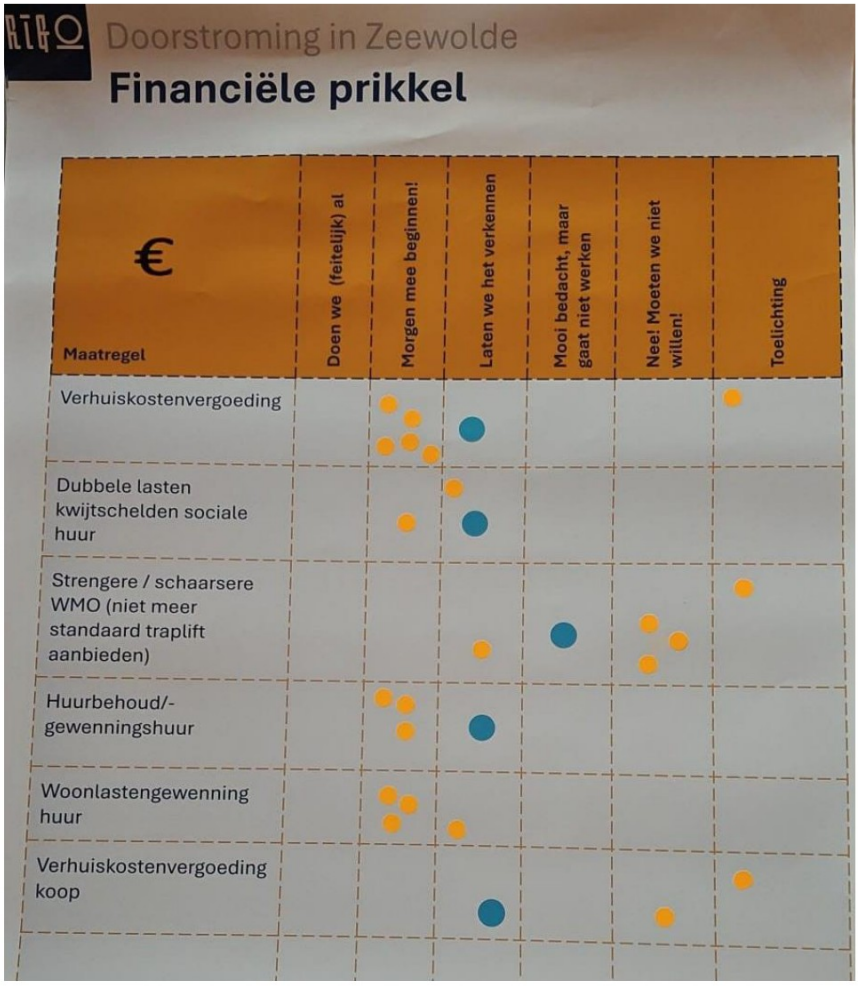
NB. De kleuren van de stickers hebben geen bijzondere betekenis

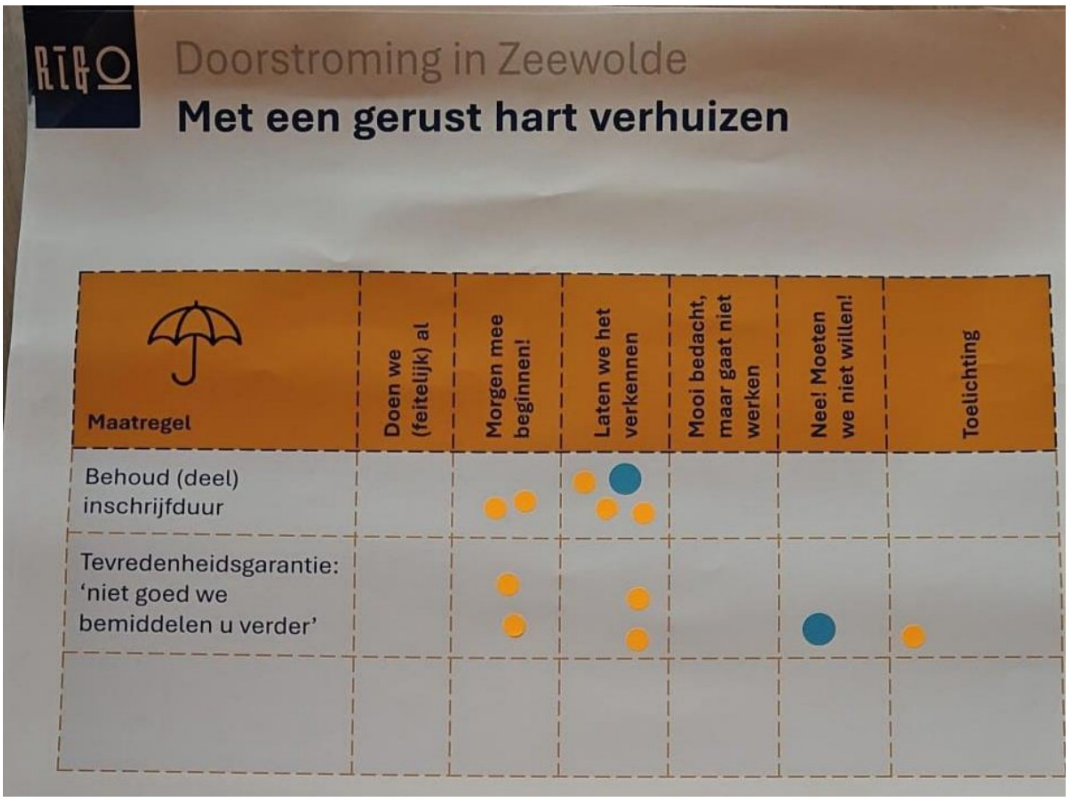





Doorstroming in Zeewolde
Aanbod in beeld
Maatregel
Doen we (feitelijk) al
Morgen mee beginnen!
Laten we het verkennen
Mooi bedacht, maar gaat niet werken
Nee! Moeten we niet willen!
Toelichting
Gericht adverteren (zoekopdracht)
Live bezichtigen nieuwbouw i.p.v. 'op tekening'
Open dagen bestaande complexen
Aankomend aanbod (NVM): wat komt er in verkoop/wat doet mijn woning?
Betere woningadvertenties
WRV-regio's samenvoegen


Doorstroming in Zeewolde
Voorrang doorstromende senioren
PRIORITY
Maatregel
Doen we (feitelijk) al
Morgen mee beginnen!
Laten we het verkennen
Mooi bedacht, maar gaat niet werken
Nee! Moeten we niet willen!
Toelichting
Kleiner wonen sociale huur (VGNB)
In nieuwbouw koop
In eigen buurt of complex
Doorstromers altijd voorrang geven, ook boven urgenten
Vrijesector en koop corporaties (evt. VoV)
Gezinscontract (verplicht verhuizen als kinderen het huis uit zijn)
Nieuwbouw sociale huur
Woningruil
Verhuizen met de buren


Doorstroming in Zeewolde
Financiële prikkel
€
Maatregel
Doen we (feitelijk) al
Morgen mee beginnen!
Laten we het verkennen
Mooi bedacht, maar gaat niet werken
Nee! Moeten we niet willen!
Toelichting
Verhuiskostenvergoeding
Dubbele lasten kwijtschelden sociale huur
Strengere / schaarsere WMO (niet meer standaard traplift aanbieden)
Huurbehoud/-gewenningshuur
Woonlastengewenning huur
Verhuiskostenvergoeding koop


Doorstroming in Zeewolde
Met een gerust hart verhuizen
Maatregel
Doen we (feitelijk) al
Morgen mee beginnen!
Laten we het verkennen
Mooi bedacht, maar gaat niet werken
Nee! Moeten we niet willen!
Toelichting
Behoud (deel) inschrijfduur
Tevredenheidsgarantie: 'niet goed we bemiddelen u verder'