

Aan de gemeenteraad van Dongen

Aan het college van burgemeester en wethouders van Dongen

Postbus 10153

5100 GE Dongen

Dongen, 1 maart 2022

Onderwerp : ouderenhuisvesting

Geachte raad, geacht college,

De woningcrisis raakt de leefwereld van vele groepen in de samenleving zoals starters, statushouders, alleenstaanden, eenoudergezinnen etc. Zowel de overheid, woningcorporaties, en marktpartijen zijn betrokken bij de aanpak van deze crisis. Het is goed te constateren dat ook in onze regio en gemeente hard gewerkt wordt aan deze aanpak. En dat daarbij de ouderenhuisvesting steeds meer aandacht krijgt. Onlangs is het rapport Woningbehoefteonderzoek 2021 Gemeente Dongen en de Monitor Wonen De Langstraat 2020-2021 verschenen. En op regionaal niveau wordt gewerkt aan de Woonzorganalyse Hart van Brabant die naar verwachting in maart 2022 zal worden afgerond. En op provinciaal niveau zal medio mei 2022 de provinciale woningbouwmatrix bekend worden. Al die rapporten zijn van belang bij het actualiseren van de Woonvisie van de gemeente Dongen.

Wij menen dat het van belang is om tijdens de ontwikkeling van de te actualiseren woonvisie en de planvorming ten aanzien van de woningbouwlocaties Noorderlaan en Waspikseweg reeds nu te reageren op deze ontwikkelingen, uiteraard met de kennis van nu en vanuit het perspectief van de ouderen.

Complexiteit

Het is evident dat het bij de woningcrisis gaat om een omvangrijke en complexe materie. Dat is dus bij de ouderenhuisvesting niet anders. Wij noemen een paar bevindingen, onder meer uit de Monitor Ouderenhuisvesting (10 maart 2021), die van belang zijn bij het vormgeven van adequate huisvesting voor deze doelgroep:

- Naar verwachting telt Nederland in 2035 bijna 9 miljoen huishoudens; daarvan zit 51% in de leeftijdsgroep 55-plus en 19% 75-plus;
- De verhuisbereidheid van ouderen is aanzienlijk geringer dan bij jongere leeftijdsgroepen. Voor twee op de drie verhuis geneigde 75-plussers is gezondheid of behoefte aan zorg het belangrijkste verhuismotief. Voor de categorie tussen 55 en 74 jaar geldt dit voor één op de vier.
- Naar verwachting neemt het aantal ouderenhuishoudens met een fysieke beperking tot 2035 toe met 148.000, een groei van 25%.
- Aanvankelijk ging het bij de discussie over de woningcrisis over het aantal van de te bouwen woningen, de kwantiteit dus. Daarna werd en wordt steeds meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de te bouwen woningen en het type woningen. En meer recent wordt aandacht gevraagd voor de ruimtelijke inrichting en leefbaarheid van (potentiele) woningbouwlocaties. Voor ouderen zijn dit belangrijke aspecten als het gaat om de bereidheid om te verhuizen.

En als het gaat om het opstellen van een langjarige woonvisie speelt de demografische ontwikkeling natuurlijk ook een rol. Het is de verwachting dat de huisvestingsvraag van ouderen in de periode 2040-2050 zal afnemen, terwijl de te bouwen woningen normaliter voor een langere periode gebouwd worden. De huidige Dongense Woonvisie heeft betrekking op de periode tot 2027.

Ons aanbeveling is om deze periode te verlengen om beter te kunnen anticiperen op de toekomst.

Hieronder reflecteren wij op een aantal onderwerpen die de woningsector betreffen en die ook in alle bovengenoemde rapportages aan de orde komen.

Doorstroming van oudere inwoners

Doorstroming wordt gezien als een belangrijke mogelijkheid om ruimte te bieden aan bepaalde categorieën woningzoekenden zoals starters en gezinnen met kinderen. Doorstroming is van belang voor een evenwichtiger verdeling van de woningmarkt. Helaas wordt in de media – soms op een nogal directieve manier – nogal eens de stelling gehanteerd dat oudere inwoners maar moeten doorstromen. Daar hebben ouderenbonden kritisch op gereageerd en wij sluiten ons daarbij aan. In dit verband speelt ook de constatering dat het overheidsbeleid na de sluiting van bejaardentehuizen sterk de nadruk heeft gelegd op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Veel ouderen wonen prettig en in een voor hen veilige omgeving. Ze wonen naar wens. In plaats van het creëren van een bepaalde mate van sociale druk is het beter om voorwaarden te scheppen, die het voor ouderen aantrekkelijker maken om te verhuizen, voordat ze vanwege gezondheidsproblemen geen keuze meer hebben. Wat naar onze mening kan helpen bij een effectieve aanpak van doorstroming van ouderen op de woningmarkt is het volgende:

- Onderzoek of de wachttijd voor een woning verkort kan worden bijvoorbeeld door aanpassing van toewijzingsregels;
- Ga na of er financiële belemmeringen kunnen worden vermeden of gemitigeerd;
- Zorg voor een passend aanbod aan huisvesting (zie hierna);
- Betrek ouderen veel meer bij aspecten van de woningmarkt door middel van gesprekken, voorlichtingscampagnes, folders. Er wordt op het gebied van de woningmarktproblematiek meer over ouderen gesproken dan met ouderen;
- Begeleidt en help ouderen die te kennen geven een verhuishwens te hebben (bij inschrijving, wijzen op een mogelijk geschikt aanbod etc.)

In het bijzonder ten aanzien van de laatste twee opties lijkt het ons raadzaam om daarbij de lokale maatschappelijke organisaties in te schakelen die zich bezighouden met ondersteuning aan ouderen zoals de ouderenbonden, Met je Hart, etc.

Betaalbaarheid

In de onderzoeken wordt geconstateerd dat de verhuisbereidheid van ouderen gering is. Die bereidheid wordt groter naarmate gezondheidsaspecten in beeld komen. In de meeste gevallen gaat het dan om ouderen vanaf 75 jaar. Er is echter ook een categorie ouderen die wil anticiperen op de situatie dat er in de toekomst zorg en hulp nodig kan zijn. Het Woningbehoefteonderzoek Dongen geeft aan dat de oudste categorie een grotere voorkeur heeft voor huurwoningen dan de jongere categorie. (51% versus ca 34%). Waarschijnlijk vanwege een geringere bereidheid om een hypotheek af te sluiten. De conclusie op basis hiervan is dat ten aanzien van het bouwen van woningen van ouderen het aandeel huurwoningen ten opzichte van koopwoningen fors moet zijn.

Maar zowel bij huur- als bij koopwoningen is de betaalbaarheid daarvan in deze overspannen woningmarkt een knelpunt. Dat geldt voor meerdere woningzoekenden met een laag inkomen en dus ook voor veel ouderen die willen of – vanwege gezondheidsaspecten – moeten verhuizen en die een niet

al te riant inkomen hebben. Voor de lokale overheid zijn de mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de kosten van woningbouw beperkt. En de lokale overheid lijkt ook weinig grip te hebben op projectontwikkelaars die willen bouwen op grond die niet van de gemeente is. Niettemin denken wij dat onderzocht zou kunnen worden of een flexibele inzet van de grondprijs voor woningzoekenden in een nog nader te bepalen inkomenscategorie zinvol kan zijn. En dat geldt ook voor versterking van de invloed van de gemeente via prestatieafspraken en/of (privaatrechtelijke) overeenkomsten met woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Ten aanzien van de woningcorporaties is ook de landelijke overheid aan zet om meer ruimte te geven aan de mogelijkheden voor investering. Op dat niveau wordt momenteel ook beleid en regelgeving voorbereid om de woningmarkt flexibeler te maken. Alles bij elkaar ontbreekt op dit moment voor veel potentiële huurders en kopers inzicht en overzicht van de vele ontwikkelingen en mogelijkheden op de woningmarkt. De huidige informatieverschaffing via diverse media is sterk gefragmenteerd. Dat maakt een keuze lastig. Mogelijk kan een centraal informatiepunt op lokaal niveau van groot nut zijn.

Wonen en zorg

Momenteel wordt in regionaal verband de laatste hand gelegd aan de woonzorganalyse Hart van Brabant. Met als belangrijkste vraag: hoe kan de komende jaren wonen en zorg voor de inwoners van de regio Hart van Brabant goed vorm worden gegeven? Daarbij wordt gekeken naar de huidige en toekomstige omvang en spreiding van de zorgdoelgroepen en de behoeften daarvan op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Inzichtelijk wordt gemaakt hoe het huidige aanbod voor de verschillende zorgdoelgroepen er uit ziet en welke knelpunten en oplossingen kunnen worden aangeduid. En deze analyse vindt zowel op regionaal als op lokaal niveau plaats. Dit moet leiden tot een regionale en lokale woonvisie en uiteindelijk tot een uitvoeringsprogramma.

Vooruitlopend op de nog op te stellen Dongense Woonvisie en de definitieve Woonzorganalyse kan wat ons betreft onder meer het volgende geconstateerd worden:

- Door de dubbele vergrijzing, de toename van het aantal ouderen en de afname van de mantelzorgcapaciteit zal de druk op de zorgbehoefte flink toenemen;
- Ouderen slagen er minder vaak in zelfstandig te blijven wonen; de zelfredzaamheid en de aanwezigheid van een sociaal netwerk moet niet overschat worden.
- In de toekomst neemt het aantal inwoners met ouderdom gerelateerde beperkingen in de regio toe;
- In de concept-analyse wordt geconstateerd dat de behoefte aan 24-uurs zorg in de regio toeneemt. Van 5100 in 2021 naar 9600 ouderen in 2040. Dat roept de vraag op of de verpleeghuiscapaciteit moet worden opgeschaald of dat ingezet moet worden op extramurale zorg. Dat laatste heeft gevolgen voor de ouderenhuisvesting;
- Ouderen wonen in de regio vooral in gebieden waar de woningen geschikt of aanpasbaar zijn. De aanpasbehoefte in de toekomst komt vooral voor in gebieden met aanpasbare woningen én toekomstige vergrijzing. Voor Dongen is niet bekend hoe groot die aanpasbehoefte nu en in de toekomst is.
- Om wonen en zorg zo goed mogelijk met elkaar te verbinden, is het van groot belang dat samenwerking plaatsvindt tussen de formele en informele zorg bij de ondersteuning van mensen die om gezondheidsredenen een andere woning moeten betrekken. Niet alleen met het oog op mogelijke eisen en aanpassingen aan de nieuwe woning maar ook om de continuïteit van de extramurale zorg te waarborgen.
- Er is nog onvoldoende zicht op de werkelijke behoefte aan ouderenhuisvesting.

Passend aanbod van huisvesting

Als ouderen willen of - om gezondheidsredenen - moeten verhuizen komt uit de onderzoeken een aantal wensen naar voren als het gaat om de locatie of de woonvorm. Soms met verschillende uitkomsten op hetzelfde aspect. Enkele belangrijke wensen zijn:

- Er is een grote wens naar nulredenwoningen;
- Met het stijgen van de leeftijd wordt ook de voorkeur sterker om in of dicht bij het centrum te wonen. De nabijheid van voorzieningen wordt dan belangrijker;
- Ook de mogelijkheid om in dezelfde woonomgeving en/of de nabijheid van kinderen te kunnen blijven wonen wordt belangrijk gevonden;
- Bij ouderen is de huurwens groter dan de koopwens. Dat is sterk afhankelijk van het gegeven of men al dan niet een eigen woning heeft;
- Uit de enquête, die in het kader van het woningbehoefteonderzoek Dongen is gehouden, blijkt dat 65+ huishoudens interesse heeft in een appartement met lift met een huurprijs die hoger mag zijn dan de liberalisatiegrens (€752,00);
- In het subregio onderzoek (Monitor Wonen De Langstraat) wordt geconcludeerd dat woonwensen zich vooral richten op meer ruimte, meer interactie met groen en minder woningen met een standaardindeling;

Zijn er woonvormen die het meest geschikt zijn voor ouderen?

De meest gehoorde slogan is *bouwen, bouwen, bouwen!* Toch moet daar naar onze mening met enige reserve naar gekeken worden. Natuurlijk moet er veel gebouwd worden. Maar hierboven hebben we al gewezen op een mogelijke overcapaciteit na 2040. Bovendien leidt de grote nadruk op de kwantiteit af van de vraag: wat en waar moet er dan gebouwd worden. Dat is een kwalitatieve vraag.

Als het gaat om ouderenhuisvesting worden diverse oplossingen aangedragen. Te beginnen met hoogbouw. Appartementen dus. Er zijn ook professionals die heil zien in woningsplitsing. Ouderen in "grote" huizen kunnen dan hun huis verdelen in aparte verdiepingen of zelfstandige kamers met aparte toegangsmogelijkheden. Of ze kunnen op deze wijze huisvesting bieden aan hun kinderen die mogelijk dan ook zorgtaken op zich kunnen nemen. Een andere mogelijkheid is prefab mantelzorgwoningen in hun tuin of in de tuin van de kinderen te plaatsen. En last but not least wordt een lans gebroken voor de zogenaamde (knarren)hofjes of deelname aan CPO-projecten.

Al deze oplossingen worden gepropageerd door professionals en adviseurs. Maar wat willen de ouderen zelf? Die vraag wordt nog te weinig aan ouderen gesteld. In het kader van het woningbehoefteonderzoek Dongen zijn alle huishoudens en inwonende jongeren per brief uitgenodigd voor het invullen van een enquête. De respons was slechts 13% en niet duidelijk is welk deel daarvan de ouderen betreft. En het zal ook niet geholpen hebben dat de enquête online moest worden ingevuld, gezien de niet al te grote digitale vaardigheid van 75-plussers.

Bij alle voorgestelde huisvestingsmogelijkheden moet naar onze mening rekening gehouden worden met regionale cultuurverschillen en de verschillen tussen stad en land. Wat de gemeente Dongen betreft leidt dat volgens ons tot de volgende benadering. Daarbij sluiten wij soms aan bij enkele bevindingen uit de in de aanhef genoemde rapportages.

- De meeste Dongense ouderen wonen in grondgebonden woningen. Zij stellen prijs op de aanwezigheid van (groene) buitenruimte waaronder de tuin;
- Ze hechten aan hun woon- en leefomgeving. Als er verhuisd moet worden dan toch het liefst daar in de omgeving of dicht bij hun kinderen. In dit verband kunnen mantelzorgwoningen mogelijk ene oplossing bieden;
- Hoe ouder de inwoners zijn, hoe minder interesse er bestaat voor specifieke woonconcepten als hofjes of andere vormen van geclusterd wonen; de meeste ouderen stellen toch prijs op hun privacy;

- Diezelfde behoefte aan privacy belemmert een echte gedragen keus voor een appartement.
- Door ouderen vanaf 65 jaar zal een CPO-project nauwelijks aantrekkelijk zijn. Een dergelijk traject is vaak langdurig, vergt een behoorlijke investering en kost veel energie en emotionele druk.

Wij menen dat, als ouderen “vrijelijk” konden kiezen een betaalbare kleine patiobungalow boven aan de wensenlijst staat.

Wij adviseren daarom om bij de uitbreidingsgebieden Noorderlaan en Waspikseweg en bij inbreidingsgebieden voldoende grond beschikbaar te (laten) stellen voor dit type woningen, al dan niet geclusterd. Dit ondanks de mogelijkheid dat het, vanwege het verdienmodel, hoogbouw door projectontwikkelaars aantrekkelijker wordt gevonden dan het verdienmodel voor de door ouderen meest gewenste huisvesting. De keus voor een appartement is naar onze mening een substitutiekeuze. Als de eerste keus niet beschikbaar is of komt dan kies je maar voor de tweede keus. In de statistieken is dan de vraag naar appartementen hoger dan naar grondgebonden nultredenwoningen.

Ondanks het feit dat nog niet alle onderzoeken in het kader van mogelijke oplossingen voor de woningcrisis zijn afgerond, vinden wij het van belang om reeds nu onze visie kenbaar te maken. Wij verzoeken u dit te betrekken bij de ontwikkelingen rondom de ruimtelijke invulling van de Noorderlaan, de Waspikseweg en inbreidingsgebieden in de gemeente en te betrekken bij de actualisatie van de Woonvisie.

Wij zijn benieuwd naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
namens de SeniorenRaadDongen

Leo. Hamers
Voorzitter