

Samen aan zet met het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond

Tussenevaluatie Woonakkoord, 29 juni 2023

verslag

Aanwezig: professionals op gebied van wonen van gemeenten, corporaties en zorgorganisaties in Zuid-Kennemerland/IJmond, provincie Noord-Holland, ontwikkelaars en huurdersorganisaties.

Dagvoorzitter: Fred van der Moolen.

Aanleiding bijeenkomst

In hoeverre is het Woonakkoord nog actueel? Ruim twee jaar geleden hebben de regiogemeenten en de Provincie Noord-Holland het Woonakkoord vastgesteld (Bestuursakkoord en Uitvoeringsagenda), na raadpleging van een brede groep van betrokken organisaties. Want we moeten het samen doen, samen bouwen aan een toekomstbestendige regio!

Nu zijn we halverwege de looptijd. Er zijn veel ontwikkelingen: de woningmarkt verandert en vanuit de Rijksoverheid komt er veel op ons af. Zitten we nog op de juiste koers? Of moeten we de doelen op het gebied van woningbouw, doelgroepen, betaalbaarheid en duurzaamheid bijstellen?

Wij bespreken deze vraag tijdens de bijeenkomst met alle betrokken partijen: wethouders, raadsleden, ambtenaren, provincie, marktpartijen, woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties.

Opening

Floor Roduner, voorzitter Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond en



wethouder Wonen van de gemeente Haarlem heet iedereen van harte welkom. Vanmiddag evalueren we tussentijds het Woonakkoord. Wat gaat goed? Wat kan beter? In de twee jaar dat wij met elkaar samenwerken aan het Woonakkoord is er veel veranderd. Er is een minister van Volkshuisvesting die veel programma's uitbrengt. We hebben de Woondeal MRA met het Rijk ondertekend. Zowel in het Woonakkoord als in de Woondeal MRA ligt het accent op het realiseren van nieuwbouw. Wat gaat goed? Zitten we met uitvoering van de afspraken op koers?

Waar staan we nu met het Woonakkoord?

Arian Boersma, programma-manager Woonakkoord, licht het Woonakkoord toe. Als regio werken we sinds 2012 samen. De Provincie heeft een stimulerende rol. We stemmen af en werken op veel

gebieden samen. We krijgen voor het uitvoeren van activiteiten subsidie van de Provincie. Zo ook voor deze bijeenkomst. Het Woonakkoord loopt tot en met eind 2025. De Provincie is partner. De corporaties steunen het.



We zijn nu halverwege. Het is tijd om met elkaar te bezien hoe we er voor staan. Wat hebben we bereikt?

- Groei van de woningvoorraad. In 2021 was er sprake van een dip. Deze is in 2022 hersteld. Er worden weer méér dan 1.200 woningen per jaar toegevoegd. Maar is het genoeg? Zowel de woningbehoefte als de nieuwbouwambities van de gemeenten zijn toegenomen.
- Ook is een doel de sociale huurvoorraad te laten groeien. Er is sprake van omslag van krimp naar groei.
- Een doel waar al jaren aan wordt gewerkt is om te komen tot één woonruimteverdeel-systeem in de regio. Per 1 juni is de laatste corporatie (Woonopmaat) toegetreden.
- Welke instrumenten zet je in? De Huisvestingsverordening stemmen gemeenten af.
- Het Pact van Uitstroom is opgesteld. Het Pact van Uitstroom is een samenwerking tussen gemeenten, corporaties, zorgpartijen. De uitstroom wordt verdeeld. Er wordt gezorgd voor een goede landing in de wijken.
- Voor de doelgroep senioren wordt kennis over verschillende mogelijke woonvormen gedeeld.
- Er wordt momenteel een regionale woonzorgvisie opgesteld.

De wereld verandert. Het woningtekort blijft nog lang een uitdaging. De Rijksoverheid heeft sinds kort ambities en doelstellingen vastgesteld. De Woondeal MRA heeft invloed op het Woonakkoord. Hiermee moeten we aan de slag.

De woningbouwopgave: wat is de rol van de woningcorporaties?

Lucas de Boer, van Sociale Verhuurders Haaglanden, voorzitter stuurgroep nieuwbouwproductie & bestuurlijk trekker bouwstroom Haaglanden, geeft aan dat de woningmarkt is veranderd. In het interview ten tijde van het aftreden van de voorlaatste minister wonen heeft de toenmalige minister



meegedeeld dat de woningmarkt af was. Niet is minder waar. In de regio Haaglanden werken 9 gemeenten, 18 corporaties en de Provincie Zuid-Holland samen aan het realiseren van betaalbare woningen en van sociale huurwoningen. Er moeten 75.000 woningen worden gebouwd. Dat is 3.000 woningen per jaar. De prognose is 1.400 woningen per jaar. Waarvan 25.000 door corporaties, waarvan 21.000 DEAB.

Er zijn een aantal uitdagingen:

Voor corporaties:

- Bouwkosten sociale huurwoningen zijn met 60% gestegen.
- De huur voor sociale huurwoningen is met 15% gestegen.
- De rente voor geldleningen is gestegen.
- Afschaffing verhuurdersheffing gaat grotendeels op aan huurmatiging.

Voor de markt:

- Bouwkosten gestegen (een nieuwbouwwoning is duurder dan een bestaande woning).
- De rente voor geldleningen is gestegen.
- Marktsentiment is slecht. Er is sprake van vraaguitval nieuwbouw, waardoor driekwart van de ontwikkelingen stagneert (In Zuid-Kennemerland/IJmond stagneert 50% van de ontwikkelingen).
- Stikstof en personeelstekort.
- Regulering middensegment vanuit het Rijk zorgt voor stagnatie onder investeerders.

De financiële haalbaarheid bij corporaties staat onder druk. Door o.a. stagnatie marktsector en vraaguitval, maken beleggers een pas op de plaats. Wat zijn de bewegingen kunnen worden gedaan?

Voor de marktpartijen:

- Concurrerende product
- Bouwkosten standaardiseren
- Project opknippen
- Vrije sector koopwoningen naar markthuur naar belegger
- Samenwerking met corporaties
- Dure grond is opgekocht.

Voor de gemeente:

- Dialoog voeren met partijen
- Samenwerking, RO procedures en participatie
- Beweeg mee om haalbaarheid te vergroten
- Terughoudend in stapeling van eisen

Voor de corporaties:

- sociaal los koppelen
- omzetten koop naar sociale en middensegment huur

- corporatie als achtervang
- het zelf gaan ontwikkelen
- mismatch investeringskosten

Als oplossing is er een regionale bouwtafel georganiseerd. Hierin nemen gemeenten, marktpartijen en corporaties deel. Een uniforme uitvraag/ gezamenlijke inloop nodig voor realisatie 3.000 woningen, bouwstroom! Corporaties hebben grond nodig.

Reacties vanuit de zaal: AM benadrukt belangrijk is dat je goede product neerzet en blijft door ontwikkelen. Wethouder Bloemendaal, Attiya Gamri, geeft aan dat er weinig sociale huurwoningen gebouwd worden en bestaande ook verkocht worden. Verder heeft ze te maken met stikstof en omwonenden die plannen tegen houden. Omwonenden en toekomstige bewoners meenemen in het proces c.q. een rol geven, een stem geven, kan hierbij helpen. Verder werd gemeld dat vergunningen traject soms lang duurt. Wellicht kan er gewerkt worden met tijdelijke vergunningen.

Lucas de Boer pleit voor meer samenwerking en onderling vertrouwen. Corporatie elan wonen, Marieke Heilbron, benadrukt dat verkoop van sociale huurwoningen afgesproken is in prestatieafspraken maar de corporatie kijkt hier ook kritisch naar.

Huisvesting aandachtsgroepen: een thuis voor iedereen?



Matthijs van Gent, coördinator expertteam RVO (Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland), geeft aan dat er een aantal uitdagingen zijn als het gaat om aandachtsgroepen. Senioren wonen langer thuis. Dit moet op een goede manier in een goede woonomgeving kunnen. Het Rijk heeft meerdere programma's waaronder: een thuis voor iedereen, programma wonen en zorg voor ouderen en een programma voor Wonen-ondersteuning-en-zorg-voor ouderen. Er moeten

voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en ouderen zijn met een evenwichtige verdeling over gemeenten (faire share). De juiste zorg en ondersteuning moet worden geleverd. Professionals moeten dezelfde definities hanteren. Het expertteam kan helpen met interventies of ondersteuningstraject.

Het advies is: start nu al aan het realiseren van deze opgave! Werk samen met corporaties en zorgpartijen en maak prestatieafspraken. Er zijn voor ouderen 290.000 passende (zorggeschikte) woningen nodig. Denk hierbij aan onder andere aan nultreden, geclusterd, verpleegzorgplekken. Vanuit het Rijk komt de verplichting dat gemeenten integraal regionaal afgestemde woonzorgvisies moeten opstellen waarin woon- en zorg behoeften en – opgaven van alle aandachtsgroepen en ouderen in kaart worden gebracht. In het Wmo-beleidsplan moet aandacht worden besteed aan het inkopen van zorg en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave voor aandachtsgroepen en ouderen, zoals in het volkshuisvestingsprogramma is vastgelegd. De woonbehoefte van aandachtsgroepen wordt onderdeel van de totale woonbehoefte in het volkshuisvestingsprogramma. Van belang is dat gemeenten werken aan een passende

woningvoorraad op basis van woonbehoefte. De MRA is bezig met data en analyses maar is nog bezig met het afstemmen van de definities. Geen term opnemen van “kwetsbaar” helpt starters. Van een deel van de aandachtsgroepen is de woonvraag zo dringend, dat zij voorrang krijgen. Daarom is verplichte urgentie voor een afgebakend deel van de aandachtsgroepen (urgentieregeling) nodig. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen wettelijk (dak- en thuisloze mensen, sociaal en/of medische urgenten, uitstromers intramurale voorzieningen) en niet-wettelijke groepen (statushouders, arbeidsmigranten, woonwagendbewoners, studenten, mantelzorgverleners etc.). De Huisvestingswet wordt hiertoe voor wat betreft urgentie aangepast met een verplichte urgentieregeling voor gemeenten met verplichte urgentie categorieën inclusief een systematiek voor evenredige verdeling over gemeenten.

Reacties vanuit de zaal: Attiya Gamri van de gemeente Bloemendaal benadrukt de eerlijke verdeling van aandachtsgroepen, fair share. Sander Smeets, wethouder van de gemeente Velsen geeft aan dat de opgave voor ouderenhuisvesting aangescherpt moet worden. We zijn bezig met een regionale woonzorgvisie. Flex-woningen kan helpen. Eveline Stam, wethouder van de gemeente Heemstede meldt dat de woonvisie is opgesteld en in de startblokken staat voor realisatie van woningen. De gemeente heeft nagenoeg geen grondbezit. Samenwerking is van belang. Marieke Heilbron, van elan wonen, vraagt aandacht voor de opvang van aandachtsgroepen in bestaande wijken. In wijken met weinig veerkracht komen in verhouding veel aandachtsgroepen terecht. Dit kan soms in verhouding veel zijn zelfs op straatniveau. Aandacht voor buurtbeheer, begeleiding is belangrijk. Er soms meer begeleiding nodig. Mensen moeten elkaar kunnen ontmoeten. Verdringing van reguliere woningzoekenden moet voorkomen worden.

Uitkomst van de diverse workshops

Tijdens de plenaire afsluiting zijn alle aanbevelingen uit de workshops gedeeld.

Workshop 1: hoe houden we samen de woningbouw op gang? / Corporaties als motor van de woningbouw.



Voorzitter: Anco van der Veen, gemeente Haarlem, samen met Anouk Corel, elan wonen.

Aanwezig: wethouders, ambtenaren, ontwikkelaars, corporaties, zorgpartij en provincie.

Aanbevelingen:

- Meer ruimte in tender voor proces.
- Corporaties/marktpartijen ruimte bieden om gemeentelijke taken uit te voeren.
- Richt proces in vanuit gezamenlijk belang.
- Provincie ook aan tafel (i.v.m. buitengebieden ed.).
- Aparte tafel problematiek kleine gemeenten.

- Faseren van projecten, bijvoorbeeld start eerst met de realisatie van de sociale huurwoningen.

Workshop 2: We moeten meer aandachtsgroepen gaan huisvesten. Hoe dan?

Voorzitter: Mia Dieters, DSP bureau.

Aanwezig: wethouder, ambtenaren, corporaties, zorgpartij en provincie.

Aanbevelingen:

- De groep is divers. Breng de gemene deler in kaart.
- Leg het accent op de nieuwbouwopgave.
- Breng kansen in kaart van bestaande bouw (hospitaverhuur, woningdelen, leegstandsverhuur, vrije sector verhuur, transformatie).
- Aandachtsgroepen zijn niet georganiseerd, zorg voor draagvlak.
- Stel een afwegingskader op. Andere partijen: al dan niet via het netwerk, in de vrije sector. Hiervoor een afwegingskader nodig. Dit zorgt voor een makkelijke route, snel schakelen.
- Sturing op instroom in de wijk: menging met andere groepen, leefbaarheid is een belangrijk aspect om wijken niet te laten verloederen.
- Preventie: wanneer men voor onderhoud achter de voordeur komt, signaleren of bewoners kwetsbaar zijn/dreigen te worden. Medewerkers corporatie opleiden.
- Het Pact van Uitstroom beter benutten.

Verder instroom in de wijk, let op kwetsbaarheid in de wijk en leefbaarheid.

Workshop 3: Hoe vergroten we de doorstroming van ouderen?



Voorzitter: Arian Boersma, bureau RIGO

Aanwezig: wethouder, ambtenaren, huurdersvertegenwoordiging, zorgpartij en provincie.

Aanbevelingen:

- Zorg voor aantrekkelijke woonvormen en woningen voor 50/60-ers. Wat willen ze?
- Diversiteit collectieve woonvormen voor oudere ouderen in de eigen wijk. Niet alleen met leeftijdsgenoten wonen.
- Gebiedsgerichte benadering: wat is er nodig in een wijk en hoe kun je de bestaande bouw en nieuwbouw inzetten?
- Verpleeghuiszorg naar de wijk/woning halen.
- Nb. De nieuwe Huisvestingswet maakt waarschijnlijk ook voorrang van ouderen bij koopwoningen mogelijk.

BIJLAGE WORKSHOPS

Workshop 1: hoe houden we samen de woningbouw op gang? / Corporaties als motor van de woningbouw.

Voorzitter: Anco van der Veen, gemeente Haarlem met Anouk Corel, elan wonen.

Aanwezig: wethouders, ambtenaren, ontwikkelaars, corporaties, zorgpartij en provincie.

Aanleiding: Door diverse ontwikkelingen is het een uitdaging de woningbouw op gang te houden. De helft van de ontwikkelingen dreigt namelijk te stagneren. Bij het aangaan van deze uitdaging is niet alleen kwantiteit, maar ook kwaliteit van belang. De vorige crisis heeft ons geleerd dat de planontwikkelingen moeten doorgaan. Anders duurt het nog langer voordat er weer woningen kunnen worden opgeleverd.

Bespreekpunten: wat speelt er in de regio en hoe gaan we daar mee om? Wat kan samen anders? Wat kan iedereen vanuit zijn positie bijdragen? Wat is het beste voor een gebied?

Als een project stil komt te liggen, raakt dat de groeiambitie van partijen. Belangrijk blijft het onderscheid tussen de verschillende partijen en de rol van de gemeenten. Een bouwplicht opleggen is geen oplossing. Mogelijk kan wel bij verschillende projecten worden heronderhandeld. Gemeenten kunnen regie voeren, duidelijke kaders meegeven, partijen vroeg betrekken. Zorg voor meer flexibiliteit in de tender. Werk bijvoorbeeld met partnerselectie. Tender op proces in plaats van op product. Dat kan leiden tot meer snelheid. Vertrouw elkaar. Gemeente stel regels op hoofdlijnen op en opereer open en transparant. Zorg bij grote ontwikkelingen eerst voor afspraken op hoofdlijnen. Een anterieure overeenkomst timmert gelijk alles dicht. Dit zorgt voor minder flexibiliteit en kost meer tijd. Over elk punt moet immers eerst worden onderhandeld. Kijk hoe je afspraken maakt. Verken patronen bij gebiedsontwikkelingen. Welke zijn ondermijnend. Voer daar het gesprek met elkaar over. Continuïteit van personen bij de betrokken partijen zal zeker ook een bijdrage leveren. Men is dan bekend met elkaar. Er is vertrouwen. Je kunt sneller schakelen. Informatie kan makkelijker en sneller worden gedeeld. Benut de locaties waar corporaties in de lead zijn. Heldere en duidelijke spelregels kunnen ontwikkelingen versnellen. De Provincie zou standaard aan tafel moeten zitten in verband met de te doorlopen procedures. Kleine gemeenten willen ook in aanmerking komen voor (financiële) regelingen vanuit Rijk en Provincie.

Aanbevelingen:

- Meer ruimte in tender voor proces.
- Corporaties/marktpartijen ruimte bieden om gemeentelijke taken uit te voeren.
- Richt proces in vanuit gezamenlijk belang.
- Provincie ook aan tafel (i.v.m. buitengebieden ed.).
- Aparte tafel problematiek kleine gemeenten.
- Faseren van projecten, bijvoorbeeld start eerst met de realisatie van de sociale huurwoningen.

Workshop 2: We moeten meer aandachtsgroepen gaan huisvesten. Hoe dan?

Voorzitter: Mia Dieters, DSP bureau.

Aanwezig: wethouder, ambtenaren, corporaties, zorgpartij en provincie.

Aanleiding: Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Het gaat om zeer diverse groepen (bijvoorbeeld dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale

(zorg)instelling, statushouders etc.). Zij hebben niet alleen een woning nodig maar ook zorg en ondersteuning. Het wordt krap in de huidige voorraad

Bespreekpunten: Wat is er nodig? Wat blijkt de analyse voor de woonzorgvisie? Sluit de vraag voor een deel aan op de normale woonbehoefte? Kan het binnen de bestaande voorraad? Hoe houd je de straat, buurt, wijk leefbaar? Welke alternatieve mogelijkheden (woningdelen, transformatie, flexwoningen) zijn er?

We moeten vooral op een andere manier kijken naar hoe we het nu doen. Wat zijn met name de groepen die op regionaal niveau afspraken nodig hebben? Mantelzorgers hoeven bijvoorbeeld geen regionale afspraak, net als ouderen. Een woningbouwcorporatie is niet verantwoordelijk voor alle ouderen. Alleen voor diegenen met een zorgvraag of een klein budget. Voor uitstromers zijn er regionale afspraken.

Bedrijf en Samenleving werkt aan de preventiekant. Een oplossing kan zijn om samen te werken met partijen die niet corporaties zijn die in de vrijesector woning actief zijn. Regenbooggroep zou een partij zijn of Parlan. De vraag aan de RVO is vaak, help ons met een afwegingskader. Als je weet wat je nodig hebt als gemeente dan kan je ook partijen actiever gaan uitnodigen. We maken nu een woonzorgvisie en tegelijkertijd is het dealen met kansen die je al hebt. Nu is het pragmatisch, zonder afwegingskader.

Wat is de vraag? Is het een gewone woning waar zorg aan huis geleverd kan worden? De doelgroep betreft met name mensen met psychische kwetsbaarheid, inclusief mensen met een verstandelijke beperking. Vaak moet snel woonruimte beschikbaar zijn. Probleem van tussenvoorzieningen is tijd kopen, iemand moet er op een gegeven moment ook weer uit. Er zijn meer oplossingen nodig dan alleen sociale huur. Zijn er meer organisaties als bedrijf en samenleving? Intermediaire huur is vaak wat verhuurders willen. Stem in de stad wil ook wel meezoeken naar plekken vanuit hun eigen missie. Zij hebben mensen in hun netwerk die panden hebben. Hierdoor kan leegstaand vastgoed beter worden benut. Maak gebruik van burgerinitiatieven voor kwetsbare doelgroepen.

Deel kennis! Voorkomen is beter dan genezen. Signaleren bij zittende bewoners die ook kwetsbaar zijn. Hebben medewerkers een training nodig? Maar bewaak je grens als corporatie. Er komen steeds meer kwetsbaren bij. Regel het nu goed voor de huidige bewoners om ze alvast klaar te stomen voor straks. Leefbaarheid in bestaande wijken staat onder druk wanneer de voorraad bestaat uit 60% sociale huur. Signalering is een belangrijk onderdeel om leefbaarheidsproblematiek te verhelpen. Veerkrachtige wijken: stuur op instroom! Een oplossing kan zijn bestaande bouw terug te kopen en te splitsen, bijvoorbeeld onderste laag ouderen en bovenste laag een andere doelgroep.

Aanbevelingen:

- De groep is divers. Breng de gemene deler in kaart.
- Leg het accent op de nieuwbouwpoging.
- Breng kansen in kaart van bestaande bouw (hospitaverhuur, woningdelen, leegstandsverhuur, vrije sector verhuur, transformatie).
- Aandachtsgroepen zijn niet georganiseerd, zorg voor draagvlak.
- Stel een afwegingskader op. Andere partijen: al dan niet via het netwerk, in de vrije sector. Hiervoor een afwegingskader nodig. Dit zorgt voor een makkelijke route, snel schakelen.
- Sturing op instroom in de wijk: menging met andere groepen, leefbaarheid is een belangrijk aspect om wijken niet te laten verloederen.
- Preventie: wanneer men voor onderhoud achter de voordeur komt, signaleren of bewoners kwetsbaar zijn/dreigen te worden. Medewerkers corporatie opleiden.
- Het Pact beter benutten.

Workshop 3: Hoe vergroten we de doorstroming van ouderen?

Voorzitter: Arian Boersma, bureau RIGO

Aanwezig: wethouder, ambtenaren, huurdersvertegenwoordiging, zorgpartij en provincie.

Aanleiding workshop: Het aantal oudere 1- en 2 persoonshuishoudens groeit de komende decennia verder door. Zij willen en moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als hen wat gaat mankeren. Zij wonen veelal in eengezinswoningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen. Verhuizen naar een kleinere of levensloopbestendige woning, met of bij voorzieningen, kan een win/win situatie opleveren.

Bespreekpunten: Er is o.a. gevraagd of doorstroming inderdaad gewenst is. Op welke ouderen zouden we ons moeten richten (leeftijd, leefstijl)? Welke ouderen zouden open staan om te verhuizen naar een kleinere of meer levensloopbestendige woning? Welke woonvormen zijn aantrekkelijk? Wie stuurt daarop? Wat is er nodig om ouderen te verleiden? Hoe kan worden samengewerkt?

De doorstroming is zeer gering. Ouderen zien op tegen hogere woonlasten/duurdere huur. Wel is er de regeling 'Ouder worden en prettig wonen' waar ouderen die niet passend wonen, gebruik van kunnen maken. Daar is behoud van huur. Bouw niet te klein, ouderen willen een extra slaapkamer, voor de kleinkinderen aanwezig is. Belangrijk is regie over het eigen leven houden. Van belang is dat ouderen eerder nadenken over waar ze zo lang mogelijk zelfstandig/thuis willen en kunnen wonen. Hoe wil men wonen? Voorbeelden van Zorgbalans zijn Hof van Leijh in samenwerking met elan wonen opgeleverd. Dit zorgt voor doorstroming. [Gemengd wonen in Hof van Leijh | ZorgSaamWonen](#) Ander voorbeeld is in Velsbroek, de Hofstede. Op de begane grond is een gezondheidscentrum gesitueerd. De verpleegzorg is bij de woningen, naar de wijk gebracht. Je hoeft dus niet te verhuizen als je ziek wordt. [De Hofstede Velsbroek – goed nieuws - RTV Seaport](#)

Vanuit het Rijk wordt gestimuleerd meer zelfstandig wonen en geclusterd i.v.m. het leveren van zorg. Er is tekort aan zorgpersoneel. Het moet wel behapbaar blijven voor de zorg. Belangrijk is een nieuw thuis in geclusterde woonvormen te vinden, zodat men zorgt voor elkaar. Zelfstandige woningen in een geclusterde setting. Door de hervormingen bij het Rijk kunnen ouderen pas naar een verpleegtehuis als er zwaardere zorg nodig is. Als het niet meer anders kan. Men verblijft daar over het algemeen korter. Men gaat later naar de zorg toe. Het is zinvol om onderscheid te maken tussen 'jongere' en 'oudere' ouderen. Aanbeveling is om vooraf na te denken voordat men echt oud wordt, bijvoorbeeld Reinaldahuis. De 50-tigers moeten alvast nadenken over hun toekomstige woonsituatie. Een deel van de vijftigers en zestigers is best te verleiden tot een nieuwe aantrekkelijke woonsituatie. Terwijl hoe ouder men is, hoe minder men denkt aan verhuizen. Over het algemeen zijn wachttijden voor sociale huurwoningen voor senioren overigens beperkt. Dus als men wil verhuizen, kan men wel een senioren geschikte woning vinden.

Gebiedsgerichte aanpak in de buurten, zou kunnen helpen. De 'jonge' ouderen zijn minder gericht op de eigen buurt, maar 'oudere' ouderen vaak wel. Belangrijk is goede openbaar vervoer, bereikbaarheid van voorzieningen. Vanuit de stadsdeal ouderenhuisvesting Haarlem bekijken de corporaties momenteel de ligging van hun woningbouwcomplexen ten opzichte van voorzieningen- en zorgaanbod. Inzicht wordt ook gekregen in www.wonenenzorgopdekaart.nl Deze website geeft een beeld waar de voorzieningen per wijk aanwezig zijn. Er zijn onderzoeken die aangeven welke factoren bijdragen aan doorstroming, zoals die van Springco: [Woonprofielen van senioren - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#) en [Woonprofielen senioren - Springco \(spring-co.nl\)](#) zie ook: <https://www.rigo.nl/hoe-ziet-de-optimale-woning-voor-55-plussers-eruit/> De identiteit van de woning speelt mee. Soms verhuizen ouderen samen, zoals bij Hof van Leijh.

Buurtbewoners verhuizen mee naar het complex. In Hof van Leijh dient men elkaar te helpen. Er woont een woongroep met ouderen. Er is sprake van wederkerigheid naar elkaar. Hoe verloopt de verhuizing, veel gaat van koop naar huur of koop naar koop. Ouderen willen zowel een koopwoning als een huurwoning. Voordeel van een huurwoning is dat men het onderhoud niet meer hoeft te doen en de opbrengst van een koopwoning kan benutten.

Een mix van leeftijden en huishoudenssamenstelling is vooral gewenst. Denk aan hofjescultuur in Haarlem. Per verdieping een pilot/experiment maken voor woongroep. Zorg voor gestapelde hofjes. Dat er collectieve ontmoeting kan plaats vinden. De toekomst is dat men meer voor elkaar gaat zorgen en dat de professionele zorg echt voor de mensen wordt die het echt nodig hebben. Er zijn ook voorbeelden waar studenten ouderen helpen. Ze dienen dan een bijdrage aan de gemeenschap te geven. Voorbeeld is Bosbeek van Sint Jacob in Heemstede: Studenten kunnen daar hun huur ook in natura betalen door bv het ontbijt te verzorgen. [Bijzondere huisgenoten: Heemstedse ouderen en studenten wonen onder één dak - NH Nieuws](#)

Wat is de grote beweging? Van belang is dat er een treintje in gang gezet wordt door doorstroming. Wellicht steekt men elkaar aan, wordt het meer gangbaar. Van belang is de jongere ouderen, tussen 50-70 jaar, empty nesters, verleid worden te verhuizen. De meerwaarde van de verkoop van de woning kan ingezet worden van appartement in het centrum bv. Er is verder onderzoek gedaan naar wat voor ouderen belangrijk is, daar komen de 3 A's bij: Ah/Aldi; Arts; apotheek. Dat vinden ouderen belangrijk. Meer inzicht is nodig wat de woonwensen zijn van ouderen, wil men koop of juist huur? In het woonwensenonderzoek Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) worden deze vragen meegenomen. De resultaten zijn eind 2023/ begin 2024 bekend. Diversiteit is ook belangrijk in een woongemeenschap. Geen ouderen getto. Er moet wel een meerwaarde zijn om te verhuizen.

Aanbevelingen:

- Zorg voor aantrekkelijke woonvormen en woningen voor 50/60-ers. Wat willen ze?
- Diversiteit collectieve woonvormen voor oudere ouderen in de eigen wijk. Niet alleen met leeftijdsgenoten wonen.
- Gebiedsgerichte benadering: wat is er nodig in een wijk en hoe kun je de bestaande bouw en nieuwbouw inzetten?
- Verpleeghuiszorg naar de wijk/woning halen.
- Nb. De nieuwe Huisvestingswet maakt waarschijnlijk ook voorrang van ouderen bij koopwoningen mogelijk.