

Postadres

Postbus 620

2270 AP Voorburg

Secretariaat Huize

Middenburg

Westeinde 28

2275 AE Voorburg

Telefoon (070) 386 02 04

info@woningbouwersnl.nl

ABN AMRO NL89ABNA0257622713

KvK nummer 40407750 BTW nr.

NL 0027.08.498.B.01

Vaste commissies voor Binnenlandse Zaken en voor
Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Datum: 17 maart '22

Ons kenmerk:

Onderwerp: inspraakreactie

Dank u wel voorzitter,

Ik heb met veel interesse kennisgenomen van het rapport Wonen en zorg voor ouderen van de Dienst Analyse en Onderzoek. Een onderzoek waaruit in mijn ogen een ding duidelijk naar voren komt, namelijk dat er in de afgelopen jaren in ieder geval heel veel onderzoek naar het onderwerp is gedaan. Iedere voetnoot leidde me weer naar een nieuw rapport dat zelf ook weer vol stond met voetnoten naar rapporten over steeds in hoofdzaak hetzelfde onderwerp. Zulke rapporten laten zich altijd moeilijk van commentaar voorzien; alles is immers uitgezocht en de conclusie is duidelijk.

Wat echter de grote afwezige paragraaf in het rapport is, is die over de kwantitatieve vraag naar nieuw te bouwen woonzorg-woningen. Ik zit hier vanuit mijn rol als directeur van de branchevereniging WoningBouwersNL. Onze leden zijn betrokken bij circa 80% van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in Nederland. En wanneer ik het met onze leden heb over het onderwerp ouderenhuisvesting, dan valt altijd op dat dit een zeer moeilijk te bereiken doelgroep is. Er zijn veel succesvolle voorbeelden aan te wijzen van projecten waar nieuwbouwwoningen specifiek voor ouderen in de markt gezet zijn en ook bij die doelgroep terecht is gekomen. Van veelgeroemde knarrenhoven tot een fantastisch full servicecomplex als Calla in Katwijk. Dat zijn plekken waar ouderen veelal zeer gelukkig wonen, met- of zonder zorgvraag.

Maar de lijst van projecten waar jarenlang is geprobeerd om ouderen te verleiden om te kopen of te huren in een nieuwbouwhuis dat speciaal voor hun behoefte gemaakt is, is nog langer. Dit heeft alles te maken met het feit dat mensen die gelukkig in een huis wonen waarin ze hun kinderen hebben zien opgroeien, en later hun kleinkinderen laten logeren, regelmatig niet actief in de markt op zoek zijn naar een nieuw huis. De horde die hier te nemen is, is dus tweeledig: mensen moeten eerst overtuigd worden dat het een goed idee is om überhaupt te verhuizen. En daarna moeten ze ervan overtuigd raken dat de woningen die worden gebouwd ook past bij hun wensen.

Een ander punt waarin het rapport verrast is de sterke focus op woonzorgfaciliteiten voor mensen met lage inkomens. Die benadering leidt af van de onderliggende vraag, omdat het ten onrechte een segmentering aanbrengt die bovendien onnodig is. Statistisch blijken juist ouderen gemiddeld genomen een hoog vermogen te hebben. Het Centraal Bureau voor de Statistiek wijdt dit in de regel aan het eenvoudige gegeven dat oudere mensen meer tijd achter de rug hebben waarin ze vermogen op konden bouwen. Maar de focus op lage inkomens en daaraan gekoppelde prijsmaxima leidt af, omdat het gaat om betaalbaarheid van een woning en dat is niet het gevolg van een prijsmaximum, maar het resultaat van de verhouding tussen inkomsten en aan 'wonen' besteedde percentage uitgave. De woonquote. Daarop zou de focus moeten liggen. Bovendien kunnen ouderen die vermogen hebben (bijvoorbeeld in hun huis) dit vermogen ook gebruiken om de maandlasten te drukken en op die manier wonen betaalbaar te maken.

Ook de in het rapport aangenomen stelling dat de verhuuderheffing hier in de weg zit, is in dit licht een rookgordijn. Er zijn voorbeelden te over waarin door koop en huur, woontypen en doelgroepen in een plan te mengen, plannen op zichzelf staand financieel uitkunnen. Maar dan moet het gemeentelijk beleid hier wel op gericht zijn. En voorzitter, de droevige conclusie is dat dit op dit moment niet het geval is. Gemeenten, maar ook de Rijksoverheid, hebben een sterke focus op binnenstedelijke bouw van kleine startersappartementen, terwijl juist de bouw van seniorenhuisvesting een trein van verhuisbewegingen in gang kan zetten waaruit vele malen meer starterswoningen kunnen ontstaan.

Hier wringt het gebrek aan locaties waarop de gemeente dergelijke woningen toestaat, dat is er niet genoeg. Anderzijds hebben we hier last van een op dit moment ongekend groot tekort aan ambtelijke capaciteit, en het heeft er alle schijn van dat de capaciteit die er wel is niet altijd meewerkt aan de oplossing van het probleem.

Eerst over het locatietekort. Uit recent onderzoek dat bureau Republiq naar de beschikbare locaties voor woningbouw in Nederland heeft uitgevoerd, blijkt dat er in grote en middelgrote gemeenten nog ruimte voor 119.000 woningen is door transformatie. In deze analyse valt op dat 20.650 woningen gerealiseerd kunnen worden door gebruik te maken van sportvelden die door vergrijzing van de bevolking en door nieuwe innovaties zoals de inzet van kunstgras, de komende jaren vrij kunnen komen. Die locaties; vaak met goede reeds aanwezige infrastructuur, op een voor ouderen acceptabele afstand van voorzieningen, zijn ideaal voor het creëren van woningen voor ouderen. Ook transformatie van overtollig commercieel vastgoed in bezit van gemeentes, in de stad leent zich zeer goed voor het huisvesten van ouderen. Hierin is ruimte voor nog 23.630 woningen. Dicht bij voorzieningen, in de omgeving waar de ouderen nu toch ook al wonen, en bovendien een korte klap, aangezien de gemeente hier zelf al eigenaar van de locatie is.

Dan over het capaciteitstekort op gemeentehuizen. Dat is in hoge mate geen echt capaciteitstekort, maar eerder een prioriteitstekort. Wij zien de laatste tijd dat het bedrijfsleven in de hoop op versnelling zelf dan

maar de handschoen oppakt en het bestemmingsplan gaat schrijven. Daarvoor huren woningbouw-ondernemers hetzelfde adviesbureau in dat dit altijd voor gemeentes deed. Zodra dit plan echter wordt ingediend, wordt op het gemeentehuis een concurrerend adviesbureau in de arm genomen om het plan eens grondig te controleren. Dubbele kosten, en geen tijdswinst dus.

We kunnen veel van het ambtelijke capaciteitstekort terugbrengen door meer gebruik te maken van elkaars kwaliteiten en elkaar te vertrouwen. Doen we dat, dan zijn we als sector in staat om op te schalen naar 100.000 woningen, waarvan er een substantieel aantal voor ouderen kan zijn.