



www.seniorenraadveldhoven.nl
Werkgroep Wonen

Veldhoven, 17 oktober 2021
Betreft: seniorenwoningen

Geacht college,

De werkgroep Wonen van de seniorenraad houdt zich vooral ook bezig met het ontwikkelen van een uitvoerbare visie gericht op onder meer het bouwen van levensloop-bestendige en betaalbare seniorenwoningen. Het wil daarbij rekening houden met de maatschappelijke ontwikkelingen en woonwensen. Het dit jaar opgestelde Woonmanifest Seniorenwoningen is een leidraad. Daarom volgt het kennisteam Wonen met belangstelling de huidige ontwikkelingen en heeft (regionale) notities nader bekeken. Bijgaand vind u de overwegingen en conclusie die hieraan op dit moment worden gekoppeld. Het lijkt ons tevens een onderwerp in het gesprek met wethouder van de Looij op 26 oktober aanstaande.

Verslag Werkgroep Wonen:

Evaluatie Woonbehoefte onderzoeken

(In deze evaluatie is met name gekeken naar seniorenhuisvesting)

Er is in de gemeente Veldhoven ook bij ons lang uitgekeken naar de rapporten over de woonbehoeften.

- 1. Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven (STEC groep)*
- 2. Woningmarkt ontwikkelingen (met name sociale huur) MRE tot 2050 (ABF), voornamelijk sociale huur*
- 3. Factsheet Veldhoven (STEC groep)*

Worden daarmee de volgende vragen beantwoord?:

Leveren deze rapporten de informatie op, die nodig is om maatwerk te leveren in de woonbehoefte van senioren?

Bevat de rapportage informatie die per wijk toont wat voor woningen er gewenst zijn en voor welke prijs?

Maakt deze informatie een verhuisbehoefte enquête zoals voor gesteld door de Seniorenraad overbodig?

De twee eerstgenoemde rapporten leveren tal van interessante grafieken vanuit statistische feiten. Modellen die daarop gebaseerd zijn voorspellen welke behoefte er op regionaal niveau in de toekomst nodig is.

De Gemeente noemt o.a. als highlights uit het eerste rapport:

- “Veel huishoudens kunnen nu hun woonwensen niet realiseren. Prijs en kwaliteit zijn voor veel mensen niet te verenigen in deze woningmarkt en verhuisbewegingen die afgelopen jaren zijn gemaakt, zijn meestal geen eerste, maar tweede, derde of vierde keus.”*
- “De huishoudensgroei zit voornamelijk in de doelgroep 65+”*
- “Tot 2040 moeten ca. 2500 woningwv worden bijgebouwd. Een aanzienlijk deel daarvan moet als nulredenwoningen voor de doelgroep senioren worden gerealiseerd.*

- "In het Meerjarenplan Infrastructuur, Ruimte en Transport is afgesproken om nieuwbouw van woningen vooral te concentreren dicht bij voorzieningen en openbaar vervoer"

Concrete cijfers over de verhuisbehoefte van senioren ontbreken helaas.

Voor details wordt verwezen naar lokale factsheets.

Voor ons dus naar de Factsheet Veldhoven, waar volgens het eerstgenoemde rapport details zouden staan over de gemeente en de wijken.

In deze Factsheet staan inderdaad veel gegevens op gemeentelijk niveau.

Maar helaas worden er geen cijfers per wijk/kerkdorp gepresenteerd. De nadruk ligt op voorspellingen over de huishoudensontwikkeling, woontypen en het wonen met zorg. Er worden geen expliciet op seniorenhuisvesting betrekking hebbende voorspellingen gedaan. Ook staan hier geen kwantitatieve gegevens van de momentele behoefte.

Evenals in het regionaal Woningbehoefteonderzoek wordt voor de voorspellingen in de Factsheet gebruik gemaakt van een door de STEC groep gemaakt model, het zogenoemde

'doorstroommodel'. Hoe betrouwbaar zijn de uitkomsten van dit model? De STEC groep zegt over dit model in de Factsheet: "De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis en woonwensen in volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht".

Aspecten die daarbij een rol spelen zijn:

- De statistische cijfers die als 'nulmeting' worden gebruikt zijn niet cijfers die de ideale situatie weergeven. Ook toen konden de senioren niet in volledige keuzevrijheid bepalen hoe ze gingen wonen. Oorzaak: een tekort aan geschikte betaalbare woningen.

- De behoefte om (niet) te verhuizen wordt mede bepaald door de mogelijkheden om met aanpassingen in de huidige woning te blijven wonen. Ontwikkelingen die dat beïnvloeden zijn o.a.:

- Regelgeving (zoals de Wmo, subsidie, toeslagen etc.) die aanpassingen in de woning mogelijk maakt.
- Huurprijzen, huursubsidies en kooprijzen
- De hypotheek rente en voorwaarden
- Zorgvormen

Daardoor is de verhuisbehoefte -oftewel een realiseerbare woonbehoefte- van senioren, zowel op korte termijn als op lange termijn niet goed kwantificeerbaar en zijn de uitkomsten van de modellen -zoals de factsheet toegeeft- niet meer dan een indicatie.

Het is onzeker of de uitkomsten van het model voor de korte en lange termijn een goede basis vormen voor het senioren huisvestingsbeleid. Daarnaast is het ontbreken van een uitsplitsing in wijken/kerkdorpen een gemis, aangezien de verhuisbehoefte per wijk/kerkdorp kan verschillen. Een obstakel in de ontwikkelingen is met zekerheid ook de huidige overspannen woningmarkt.

Conclusie:

Als we per wijk/kerkdorp willen weten welke verhuisbehoefte er bestaat bij senioren-huishoudens,- en daarvoor maatwerk willen leveren- geven deze rapporten daarin geen inzicht. Daarvoor zal er een enquête per wijk/kerkdorp gehouden moeten worden, waarin de woonbehoefte -gekoppeld aan de kosten- wordt gepeild.

Wergroep Wonen van de Seniorenraad, september 2021

Namens hen:

Ruud Cramer

i.a.a. Gemeenteraad