

Verslag van het stadsgesprek Wonen in Harderwijk op 18 november 2014.

Aanleiding

Bij de behandeling van de Kadernota 2015 – 2018 heeft de gemeenteraad er via een amendement bij het college op aangedrongen om een lokale woningmarktverkenning uit te voeren. In overleg met een delegatie uit de raad, de portefeuillehouder en de ambtelijke organisatie is ervoor gekozen om dit te doen in de vorm van een stadsgesprek.

1

Het stadsgesprek Wonen in Harderwijk heeft als ondertitel "Uitdagingen en kansen" gekregen. Voor dit stadsgesprek zijn vele (lokale) partijen uitgenodigd: corporaties, huurdersorganisaties, makelaars, ontwikkelaars, banken, beleggers, hypotheekbemiddelaars, wijkverenigingen, zorgpartijen, ouderenbonden, WMO-raad, VAC Harderwijk Adviescommissie wonen, raadsleden en collegeleden. In totaal zo'n 60 deelnemers.

Presentatie "Nu al voorsorteren op uitstroom van oudere huishoudens" door Martijn Eskinasi¹

Na de opening door de avondvoorzitter Sander Reith en het welkomstwoord door wethouder Jeroen de Jong kon Martijn Eskinasi beginnen aan zijn presentatie.



¹ Martijn Eskinasi is onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Hij promoveerde op 28 augustus 2014 aan de Radboud Universiteit Nijmegen en heeft meegewerkt aan diverse publicaties van het PBL die betrekking hebben op de woningmarkt.

De kernpunten van zijn betoog waren:

- Nederland vergrijst en de nieuwe generatie ouderen is gemiddeld hoger opgeleid, welvarender, vitaler en actiever dan eerdere generaties ouderen;
- Dit werkt door op allerlei terreinen², zoals de vrijetijdsbesteding, de mobiliteit, het ruimtegebruik, de regionale economie en –last but not least- de woningmarkt;
- Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen en verhuizen –ook op hoge leeftijd- niet of nauwelijks;
- De honkvastheid van ouderen betekent dat er vooral aanpassingen aan bestaande woningen nodig zijn, naast het toevoegen van woningen die geschikt zijn voor ouderen, liefst in bestaande woonbuurten;
- De vergrijzing en de daarmee gepaard gaande mindere verhuisdynamiek kan leiden tot verdere verstopping van de woningmarkt;
- De vergrijzing heeft vooral op de langere termijn grote gevolgen voor de vraag-en aanbodverhoudingen op de woningmarkt:
 - o Het aantal achtergelaten woningen door uitstroom van oudere huishoudens uit de woningmarkt (door overlijden, opname in intramurale instelling) zal gestaag toenemen tot 2035/2040;
 - o Doordat bij de opeenvolgende geboortegeneraties ouderen een groter deel van hen over een koopwoning beschikt, zal ook een steeds groter van het vrijkomende aanbod uit (vooral middeldure en dure) koopwoningen bestaan;
 - o Het aantal vrijkomende huurwoningen zal (daardoor) teruglopen.
- De vraag is of deze vrijkomende koopwoningen wel een nieuwe bewoner zullen vinden en tegen welke prijs; er zijn straks (relatief, en in krimpgebieden ook absoluut) minder potentieel mobiele huishoudens (20-39 jaar) ten opzichte van de 85 + huishoudens;
- Dat geldt des te meer als de woningen niet voldoen aan de dan geldende kwaliteitseisen Ouderen investeren relatief weinig (meer) in hun woning;
- Voor jaren '70/'80 wijken met veel eengezinskoopwoningen kan de vergrijzing ongewenste sociale gevolgen hebben: verouderde en daardoor minder aantrekkelijke woningen, een (verdere) neerwaartse druk op de prijzen, en uiteindelijk (dreigende) leegstand.

De slides van de presentatie "Nu al voorsorteren op uitstroom van oudere huishoudens" zijn als een bijlage bij dit verslag gevoegd.

² Voor wie hier meer over wil lezen, zie de publicatie "Vergrijzing en ruimte" van het PBL (2013).

Workshops

Vervolgens was er gelegenheid om in drie workshops van gedachten te wisselen over de volgende thema's:

- Wonen, zorg en welzijn
- Wonen, voorraad toekomstbestendig?
- Wonen, leefbare wijken en buurten

Dit gebeurde in carrouselvorm. De deelnemers waren in drie groepen verdeeld en zijn vervolgens langs alle drie workshops geleid. De gespreksleiders van de workshops (Abbas Lothfolahian, Gijs van den Bor en Paul Lohmeijer) daagden hen uit om even figuurlijk op de stoel van de wethouder Volkshuisvesting plaats te nemen en vanuit die positie een aantal speerpunten te benoemen voor de komende vier jaar.

3



De uitkomsten uit de workshops zijn plenair gedeeld. Van elk van de workshops laten we hieronder de belangrijkste resultaten zien.

Workshop “Wonen, zorg en welzijn”

Wat is er met het idee van de woonservicezones gebeurd? In het Masterplan Wonen Zorg en Welzijn is het streven uitgesproken om te komen tot vijf woonservicezone, ook wel woonzorgzones genoemd. Is de tijd er misschien nu (met de decentralisaties in het sociale domein en de toenemende extramuralisering) meer rijp voor? En hoe verhoudt zich dit dan tot de sociale wijkteams?

Kwetsbare groepen zullen in de toekomst meer ‘gewoon’ in de wijken wonen. Er ontstaat een nieuwe zorg- en begeleidingsvraag in de wijken. Er is behoefte aan kleine(re) en daardoor betaalbare woningen deze groepen. Transformatie van bestaand vastgoed zou hier ten dele in kunnen voorzien. In de nieuwbouw misschien in de vorm van hofjes nieuwe stijl?

Het scheiden van wonen en zorg betekent ook meer vraag naar zelfstandige woonvormen met een 'totaalpakket' aan zorg, dat wil zeggen volledige zorg thuis (VPT). Daarnaast zal er altijd behoefte zijn aan (intramurale) vormen van beschut/beschermd wonen.

Particulier initiatief zal belangrijker worden. Er zijn groepen ouderen die duidelijk meer te besteden hebben. Hier ontstaat een vraag in de markt.

Binnen de WMO zal behoefte zijn aan kortdurende opvang en respijtzorg. Een zorghotel kan een waardevolle aanvulling zijn op het totale zorgaanbod.

Stimuleer meervoudig gebruik van (gemeentelijke) accommodaties.

Stimuleer aanpassingen in de bestaande voorraad: kleine aanpassingen (ook bijvoorbeeld domotica) kunnen een belangrijk effect hebben op het langer zelfstandig wonen van ouderen.

Zorg voor voldoende voorzieningen in de wijk, inclusief de mogelijkheden voor ontmoeting.

Infrastructuur is belangrijk; de openbare ruimte moet uitnodigen tot ontmoeten.

Bouwen voor de vraag van straks betekent: levensloopbestendig, gelijkvloers, nultreden.

Workshop "Wonen, voorraad toekomstbestendig?"

Aandacht voor huisvestingsmogelijkheden voor eenpersoonshuishoudens. Het gaat dan om goedkope/betaalbare (en vaak ook kleinere) woningen voor jongeren en ouderen, zowel koop als huur. Transformeren van winkels en kantoorpanden kan hierin een bijdrage leveren.

De toename van de werkgelegenheid in Harderwijk genereert vraag naar woningen. Uitbreiding van de voorraad door nieuwbouw moet daarom gecontinueerd worden.

Naast werkgelegenheid zijn er nog andere randvoorwaarden die de aantrekkingskracht op (potentiele) verhuizers bepalen, zoals de voorzieningen, de bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer) en het culturele klimaat.

Ga bij nieuwbouw inzetten op vraaggericht bouwen in kleine clusters, op energiezuinige ontwerpen en op woonvormen die aansluiten op de vraag van consumenten met een specifieke behoefte. Bied mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. En zorg bij dit alles voor een onderscheidend woonklimaat.

Blijf de doorstroming bevorderen. Ga in overleg met de corporaties om de doorstroming te stimuleren binnen de sociale huursector. Continueer de starterslening om de doorstroming in de koopsector te stimuleren.

Als het gaat om het ontwikkelen van inbreidingslocaties voor woningbouw focus dan vooral op locaties nabij voorzieningen.

Voeg huurwoningen toe met een huurprijs tot € 750,- per maand.

Ga oplossingen zoeken voor tijdelijke huisvesting voor onder andere sociale aandachtsgroepen en arbeidsmigranten. (Het gaat om een permanente voorziening, maar het wonen is tijdelijk).

Stimuleer het aanpassen van de bestaande koopvoorraad. De gemeente investeert in leefbaarheid en stimuleert de eigenaren te investeren in de eigen woning.

Workshop “Wonen, leefbare wijken en buurten”

Ga als overheid meer samenwerken met inwoners en professionals. De opgedane ervaringen tot op heden zijn positief.

De overheid heeft een belangrijke rol om het ontmoeten te faciliteren. Daarbij valt te denken aan wijk- en buurthuizen, maar ook de ontmoetingsmogelijkheden in de openbare ruimte zijn van belang. Ontmoeten betekent elkaar kennen en elkaar kennen is belangrijk voor de sociale samenhang.

Er is een grote vraag naar een goed onderhouden openbare ruimte en een goede inrichting ervan. Met daarbij het besef dat een hoge kwaliteit (meer) geld kost. Meer samenwerking of door bewoners meer zelf te laten doen kan een bijdrage leveren aan de gewenste kwaliteit van de woonomgeving. Een differentiatie in kwaliteitsniveau, afhankelijk van de plek, is tot op zekere hoogte acceptabel.

Als ontmoeten goed mogelijk is en de openbare ruimte op orde is, dan is er een solide basis gelegd voor de sociale veiligheid in wijken en buurten.

Ga voor een integrale aanpak. Je kunt bij dit thema vrijwel niets los zien van elkaar.

Co-referaat door Martijn Eskinasi

Aan het slot van het stadsgesprek kreeg Martijn Eskinasi de gelegenheid om te reflecteren op de plenaire terugkoppeling.

Hij stelde vast dat de door hem geschetste ‘problematiek’ van een jaren ‘70/’80 wijk (veelal een zogenoemde bloemkoolwijk) met veel eengezins (koop-)woningen niet direct terug kwam in de workshops. In een wijk zoals Stadsweiden zou dit best eens kunnen gaan spelen. De zorg voor het stedelijk weefsel staat in Harderwijk niet op de agenda. Maar misschien is er door de druk op de woningmarkt ook geen probleem en is er mogelijk in Stadsweiden al sprake van een zekere verjonging.

De bestaande voorraad is een belangrijke opgave. Het grootste deel van de woningbehoefte zal in de bestaande voorraad ingevuld (moeten) worden.

We hoeven niet meer zo veel heil te verwachten van doorstroming. De nieuwbouwprogrammering zal meer verschuiven naar bouwen voor de directe vraag en zal dus meer met de markt mee bewegen. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap kan een deel van de aanpak zijn.

Met creatieve oplossingen en de juiste woonvormen kun je ouderen -een deel althans- toch wel verleiden om te verhuizen.

Aan het feit dat ouderen niet willen verhuizen liggen soms ook hele praktische bezwaren ten grondslag. Men ziet vaak op tegen de rompslomp. Het ontzorgen bij een verhuizing zou best eens kunnen helpen.



Werkgelegenheid is een belangrijk item. Waar veel werkgelegenheid is, is de druk op de markt groter. Dat kan de werkgelegenheid in de gemeente zelf betreffen, maar ook de werkgelegenheid in omringende (sterke) steden. In het geval van Harderwijk zou dat Zwolle of Amersfoort zijn. Voor sommige woningzoekenden kan het handig zijn om zich ergens tussen deze concentraties van werkgelegenheid te vestigen, bijvoorbeeld in Harderwijk. Van een echte vraagoverloop vanuit de genoemde steden of uit bijvoorbeeld Utrecht zal geen sprake zijn. Vanuit Zwolle, Amersfoort en Utrecht bekeken zijn er legio andere aantrekkelijke woonplaatsen te bereiken.

En dan doorstroming in de sociale huur. Waarom zouden we dat willen?

Wat gebeurt er met de resultaten?

Alle deelnemers ontvangen een samenvatting van het stadsgesprek. Verder is het zo dat in 2015 een evaluatie is voorzien van het beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016. De ervaringen uit het stadsgesprek zullen een belangrijke input vormen voor die evaluatie.

BIJLAGE

Slides presentatie door Martijn Eskinasi



Slide 8 features a photograph of a multi-story apartment building with many balconies. The text 'Anekdotisch bewijs I' is overlaid on the image. The slide is framed by a green header and footer. The header contains the logo of the 'Planbureau voor de Leefomgeving' (Planbureau voor de Leefomgeving) and the text 'Anekdotisch bewijs I'.

Anekdotisch bewijs I

- Franks moeder:

1924, weduwe, steeds krakkemikkiger, steeds kleiner wordend sociaal netwerk, geen rijbewijs, fietst niet meer, geringe actieradius, geen mobiele telefoon, geen internet, huurwoning, galerijflat, bijna altijd thuis, mantelzorg



Anekdotisch bewijs II

- Mijn moeder daarentegen..

1946, gescheiden, weduwe, hertrouwd in 2009, smart phone, internet, bridgeclub, yoga, 2-3x p. jaar vakantie in eigen land & elke twee jaar een verre vakantie (China, Canada, Thailand, Aruba..)

Vrijstaande koopwoning, actieve oppasgrootouders, fietst, wandelt, op haar 67^e weer auto gekocht, vrijwilliger in ouderencentrum in de buurt, veel thuis maar ook vaak weg.



Anekdotisch bewijs II

- Carola's moeder daartegen..

1954, getrouwd, elektrische fiets, nog volop werkzaam, past 1 dag in de week op, e-reader & smartphone, loopt elke dag 8 km hard. Op haar 50^e rijbewijs gehaald.

Sinds 1978 in een terrasflat (koop) in Almere (vanuit Bijlmer gesuburbaniseerd), volstrekt geen verhuisplannen.



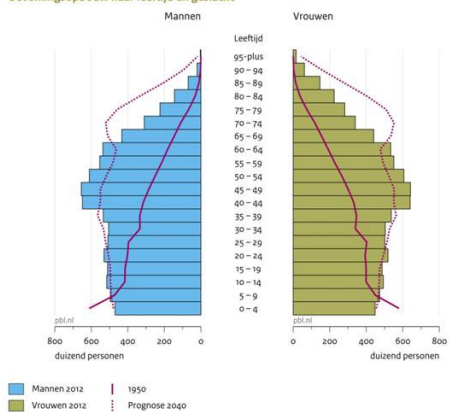


De oudere 2.0 versus de oudere 1.0

- **Inkomen:** ouderen van nu **welvarender** dan de ouderen van gisteren
- **Opleiding:** ouderen van nu **hoger opgeleid** dan de ouderen van gisteren
- **Vrije tijd:** **tijd zat**, maar ook verplichtingen en bindingen
- **Mobiliteit:** steeds hoger rijbewijs- en **autobezit** onder ouderen
- **Gezondheid:** ouderen worden steeds ouder en blijven langer **vitaal** en zelfredzaam



Bevolkingsopbouw naar leeftijd en geslacht



Bron: CBS



Aandeel inwoners 65 jaar of ouder per gemeente

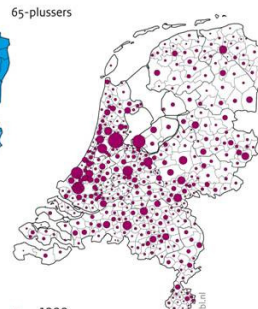
2012

2040



Absolute toename van aantal 65-plussers per gemeente tot 2040

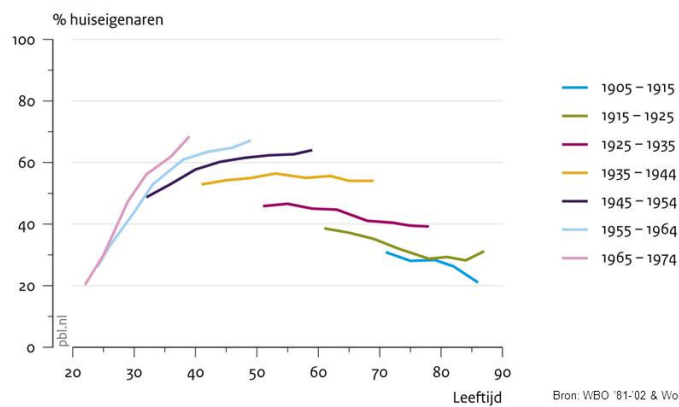
65-plussers



Bron: CBS/PBL 2013



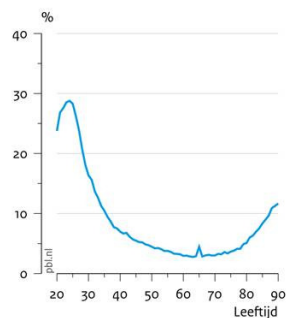
Aandeel huiseigenaren naar geboortecohort en leeftijd



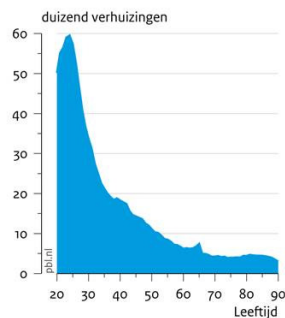


Verhuizingen naar leeftijd, 2011

Aandeel



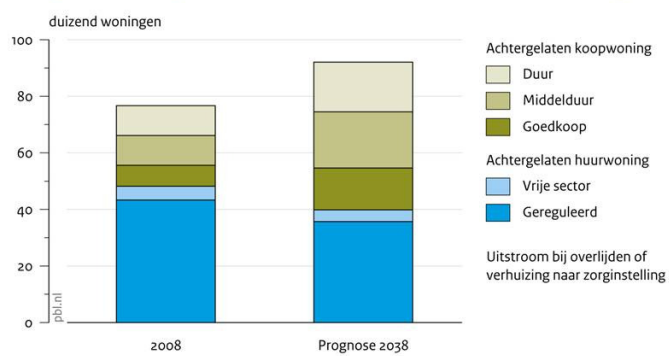
Aantal



Bron: CBS; bewerking PBL



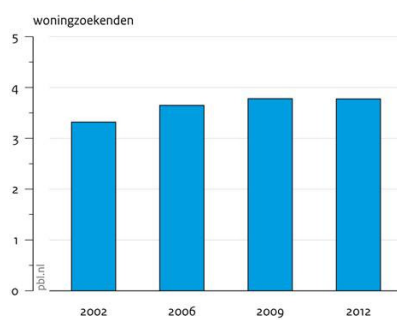
Achtergelaten woningen door uitstroom van oudere huishoudens uit woningmarkt



Bron: PBL



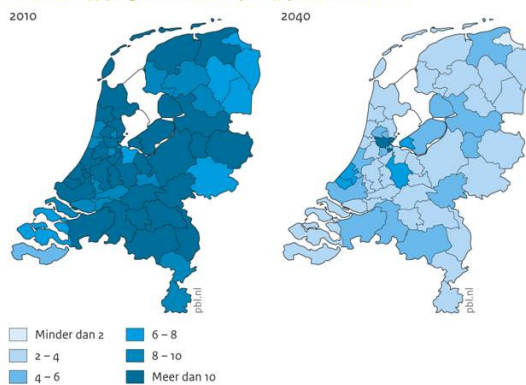
Aantal woningzoekenden met laag inkomen per aangeboden sociale huurwoning



Bron: CFV; WBO 2002; WoON vanaf 2006



Aantal 20 – 39 jarige huishoudens per 85-plus huishouden



Bron: CBS/PBL, 2011

www.pbl.nl



Om over na te denken

- Welke sociale gevolgen heeft vergrijzing voor de jaren '70/'80-wijken met veel eengezinswoningen?
- Wat is straks de kwaliteit van de uitstroomwoningen?
- Wie koopt ze, tegen welke prijs?
- Wat is nu een realistisch perspectief voor nieuwbouw?
- En voor aanpassing / woningverbetering?
- Wat verwacht je van doorstroming?
- Hoe verstandig is grootschalige verkoop & renovatie corporatiewoningen?



Thema's voor de workshops

- Welke speerpunten voor de komende 4 jaar?
 - Wonen, welzijn en zorg
 - Toekomstbestendige woningvoorraad
 - Leefbare wijken & buurten
- Maar: van welke beslissingen krijgt u over 10-15 jaar spijt?