

DATUM 24-06-2015

PROJECTNUMMER 5171.107

OPDRACHTGEVER **Woningstichting Sint Antonius van Padua**
Gemeente Noordwijkerhout

Onderzoek 'Woonvoorkeuren en verhuisgedrag van senioren in Noordwijkerhout en De Zilk': Acht bevindingen

Inleiding

In de maanden maart en april zijn er 383 huisbezoeken afgelegd bij senioren (65+) in Noordwijkerhout en De Zilk. Het doel hiervan was om met deze mensen een gesprek te voeren over het wonen in de gemeente Noordwijkerhout, de vraag of zij eventuele verhuisplannen hebben voor de toekomst en welke kwaliteitseisen volgens hen belangrijk zijn voor de huisvesting van senioren. De uitkomsten van deze gesprekken zijn verwerkt in het onderzoeksrapport 'Woonvoorkeuren en verhuisgedrag van senioren in Noordwijkerhout en De Zilk' van 16 juni 2015. In deze notitie zijn acht belangrijke bevindingen uit het onderzoek beschreven.

Acht bevindingen

1. Het grootste deel van de senioren verhuist niet

Misschien een open deur, maar toch een belangrijke conclusie. Een aanzienlijk deel van de senioren wil in de toekomst niet verhuizen. Deze groep kiest er bewust voor om in hun huidige woning te blijven. Zij hebben hun woning al aangepast aan de toekomst of zijn van plan dit in de toekomst te doen. Dit betekent dat er een belangrijke opgave ligt in de bestaande voorraad. Tot slot is er ook een deel van de senioren die niet wil verhuizen en niet wil aanpassen. De wens van deze groep lijkt niet altijd realistisch, omdat een groot deel op een goed moment zorg nodig heeft. Wellicht zijn zij zich niet bewust wat het betekent om te leven met (fysieke) beperkingen.

2. Gewenste woonlasten niet altijd reëel

Een belangrijk motief om de verhuisbeslissing uit te stellen is de verhoging van de woonlasten na een verhuizing. Ouderen wonen al lang in hun huidige woning en betalen relatief weinig huur of hebben lage hypotheeklasten. Wanneer zij willen verhuizen wacht hen een (forse) woonlastenstijging. In hun opinie leveren ze in aan ruimte, terwijl ze meer moeten gaan betalen. Een veelgehoord geluid uit de interviews is dat de senioren benoemen dat gelijkblijvende woonlasten (of hoogstens een lichte stijging) zeer wenselijk zijn in het stimuleren van ouderen om te verhuizen naar een geschikte woning.

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT ArnhemPostbus 1174
6801 BD Arnheminfo@companen.nlwww.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Van de senioren die nu in een huurwoning wonen maakt een op de drie bij een verhuizing geen aanspraak (meer) op de sociale huursector vanwege hun inkomen. Uitgesplitst naar alleen de verhuisgeneigde senioren blijkt dit aandeel zelfs 40% te zijn. Kopen kan deze groep vaak niet en ze zijn daarom bij een verhuizing per definitie aangewezen op de particuliere huursector. Voor hen is het wenselijk om te onderzoeken of er aantrekkelijke alternatieven zijn om de doorstroming te bevorderen.

Het gros van de verhuisgeneigde senioren geeft aan dat zij aanspraak willen maken op een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€710), ofwel een sociale huurwoning. Zij lijken zich niet altijd bewust van de eisen die er gesteld worden aan de inkomensgrens (<€34.911 per jaar) en de toewijzing van sociale huurwoningen. Van de senioren met een inkomen boven de inkomensgrens en een voorkeur voor huur geeft meer dan de helft aan dat zij aanspraak willen maken op een sociale huurwoning. Op basis van juridische gronden is dit niet (altijd) haalbaar. Voorlichting en meer bewustwording lijken voor deze groep dan ook gewenst.

3. Verschuiving van de sociale huursector naar de particuliere huur en de koop

In aansluiting op de voorgaande conclusie zijn de mogelijkheden voor de sociale huur beperkt, omdat het gros van de senioren een inkomen heeft boven de €34.000 per jaar. Slechts een kleine 40% van de verhuisgeneigden behoort tot de doelgroep van Antionus van Padua. Aan hen kan de woningstichting passende woonruimte bieden om ze te faciliteren in hun verhuiscwensen.

Onder de verhuisgeneigde huishoudens heeft 57% een inkomen boven de inkomensgrens. Zij zijn aangewezen op de particuliere huur of de koopsector, terwijl het grootste deel een voorkeur heeft voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Zoals bovenstaand beschreven zijn zij zich waarschijnlijk niet altijd bewust van de eisen die er gesteld worden aan de toewijzing van sociale huurwoningen. Het is daarom de vraag of zij wel gaan verhuizen als zij meer dan €710 per maand moeten betalen. Om deze doelgroep te bedienen moeten er alternatieven geboden worden in de particuliere huur en de koopsector.

Overigens heeft 20% van alle verhuisgeneigde senioren op dit moment al een voorkeur voor koop en 15% een voorkeur voor dure huur. Er liggen daarom al kansen in de uitbreiding van deze sectoren.

4. Voorkeur voor in de eerste plaats appartementen en in de tweede plaats laagbouw

Het appartement is het meest geliefd onder senioren. Op de vraag in welke type woning ouderen het liefst willen wonen geeft meer dan helft een appartement als voorkeur. Als we foto's van referentiecomplexen voorleggen, blijkt vooral het type 'Puyckendam' zeer in trek. Gewaardeerd worden de ruimte en de nieuwbouw in een complex met een moderne uitstraling dichtbij de dagelijkse voorzieningen (Vomar). Vooral ruimte is belangrijk, aangezien nagenoeg alle senioren met een verhuiscwens aangeven dat twee slaapkamers het absolute minimum is. Ook zoeken senioren naar een appartement met een ruim balkon (niet inpandig). Een minpunt van deze appartementen is de ligging ten opzichte van het centrum. De appartementstypen 'Robijn Staete' en 'Breeland' scoren vooral goed onder de hoge inkomens. Opmerking die hierbij geplaatst moet worden is dat van deze complexen de duurder appartementen zijn getoond. De prijs is voor veel senioren doorslaggevend om niet voor deze typen te kiezen.

In tegenstelling tot de senioren met een voorkeur voor een appartement is er een groep die een duidelijke voorkeur heeft voor een grondgebonden woning. Ter referentie is er een voorbeeld van de laagbouw seniorenwoningen aan het Absveen in Zeeburg voorgelegd. De groep met een voorkeur voor dit type woning waardeert het tuintje en de uitstraling als 'echt huisje'. Hiermee behouden ze hun gevoel van autonomie en vrijheid. Wel benoemen zij dat dit type woning ruimer opgezet mag worden. Tegenover de senioren met een voorkeur staat een flinke groep die deze woning als gedateerd beschouwt en juist het tuintje en de slaapkamer op de bovenverdieping als grote nadelen ziet. Over één punt zijn zij het eens, namelijk dat de woningen op de verkeerde plek staan. Zij willen niet in Zeeburg wonen omdat dit te ver van de winkels ligt of dit type woonomgeving hen niet aanspreekt. Wel liggen er kansen voor de ontwikkeling van dit soort woningen op andere locaties. Vooral senioren uit De Zilk hebben een sterke voorkeur voor laagbouw woningen.

5. Seniorenwoningen nabij het centrum

Seniorenwoningen moeten dichtbij het centrum, of in ieder geval op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen, liggen. Dit is volgens de ouderen hét omgevingskenmerk als het gaat om locatie. Zij willen in staat blijven om ongeacht eventuele beperkingen hun eigen boodschappen te doen. Niet alleen vanwege de praktische kant, maar ook vooral om in beweging te blijven en hun sociale contacten te onderhouden. Juist het centrum is de plek waar het gebeurt. Wonen in het centrum of in de wijken hier direct omheen heeft voor veel ouderen de voorkeur. Overigens is afstand tot voorzieningen een relatief begrip, omdat sommige senioren echt in het centrum willen wonen, terwijl anderen de wijken eromheen ook prima vinden. Het is maar net waaraan zij gewend zijn.

6. Lichte voorkeur voor wonen in gemengde buurten (of complexen)

De voorkeur om gemengd of juist met alleen maar ouderen te wonen is zeer persoonlijk. In het onderzoek bestaat er een lichte voorkeur voor het wonen in gemengde buurten of complexen. Senioren geven letterlijk aan niet 'weggestopt' te willen worden met alleen maar ouderen. Ze geven aan dat een mix van jong en oud de buurt levendig houdt. Toch zijn er ook senioren met een sterke voorkeur om samen te leven met gelijkgestemden. Een selecte groep geeft zelfs aan dat zij graag in een soort van woongemeenschap willen wonen, waarin zij elkaar kunnen ondersteunen in zorg en welzijn. Voor de woningstichting en/of de gemeente kan het interessant zijn om de vraag naar dit soort woongemeenschappen verder te verkennen.

In de voorkeur voor buurtsamenstelling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen Noordwijkerhout en De Zilk. Senioren uit De Zilk hebben een sterke voorkeur voor het samenleven met leeftijdsgenoten. De Zilk is de afgelopen jaren sterk vergrijsd. Dit kan ertoe leiden dat ouderen gewend zijn geraakt aan een oudere gemeenschap. Noordwijkerhout is daarentegen gemengder qua leeftijdsopbouw. In hoeverre dit de voorkeur beïnvloedt kan op basis van dit onderzoek niet beschreven worden. Wel verdient het de aanbeveling om in De Zilk niet zondermeer in te zetten op een eenzijdige samenstelling van buurten en/of complexen.

7. Stapeling van belemmeringen in het verhuisproces

Emotie speelt een belangrijke rol bij de (voorbereiding van de) verhuizing. Een veelgehoord geluid onder de verhuiscandidate senioren is dat zij veel waarde hechten aan hun woning en aan de buurt waarin zij wonen. Ook tegen het weggooien van spullen met emotionele waarde zien zij op. Dit maakt de stap om te verhuizen groter. Emotie is op zichzelf lastig te sturen voor Antonius van Padua en/of de gemeente. Mogelijk liggen er kansen in de inzet van maatschappelijk werk of woonconsulenten om senioren hierin te ondersteunen en begeleiden.

Uit het onderzoek blijkt dat er naast emotie meer zaken spelen. Organisatie, financiën en de verkoop van de huidige woning spelen tevens een rol. Zo zien sommige senioren op tegen een verhuizing, omdat ze niet over het juiste netwerk beschikken om hulp in te schakelen of een verhuizing teveel gedoe vinden. Sommige senioren vinden een verhuizing te duur of kunnen het simpelweg niet betalen. Dit laatste kan zowel gaan om de kosten van de verhuizing zelf als om de toenemende woonlasten na de verhuizing. Dit leidt tot een opeenhoping van motieven om de verhuisbeslissing uit te stellen. Juist rond praktische zaken als organisatie en financiën liggen er kansen voor Antonius van Padua en/of de gemeente om senioren te faciliteren in hun verhuiswens. Wellicht dat juist het ondersteunen in dit soort praktische zaken de belemmeringen rond emotie kan verzachten.

8. Continue aandacht voor bewustwording nodig

Bewustwording van senioren is een belangrijk aandachtspunt. Weten senioren wat het leven met (fysieke) beperkingen betekent? Uit de gesprekken blijkt dat veel senioren hier nog niet bewust mee bezig zijn of over na hebben gedacht. Ze hebben er wel globale ideeën over, maar vaak is het onduidelijk wat dit daadwerkelijk voor hun persoonlijke situatie betekent.

Ook weet deel van de senioren niet hoe zij aanspraak kan maken op een huurwoning en waar zij het aanbod kan vinden. Vooral de digitale weg is hierbij een lastige. De regionale toewijzing via WoningNet maakt het voor senioren moeilijker om het beschikbare aanbod in Noordwijkerhout en De Zilk te vinden en hierop te reageren. Voor kopers geldt dat zij vaak niet goed op de hoogte zijn van het aanbod in de huursector, omdat zij zich hier waarschijnlijk nooit mee bezig hebben gehouden. Vooral de particuliere huur is hierbij lastig te vinden. Dit terwijl het grootste deel van de kopers, die in de toekomst willen huren, bij een verhuizing is aangewezen op de particuliere huursector. Voor hen is voorlichting over het aanbod belangrijk.

De woningstichting en de gemeente zouden daarom continue aandacht moeten hebben voor het tijdig bewust maken en het voorlichten van senioren.