



# Senioren wonen in Zoetermeer



# Senioren wonen in Zoetermeer

Een advies over de inzet van instrumenten van de gemeente Zoetermeer om de mismatch op de woningmarkt van senioren te beperken

1. Inleiding
2. Onderzoek
3. Huidige (mis)match
4. Toekomstige (mis)match
  - A. Totale Bevolking
  - B. 55-plushuishoudens
  - C. 55-plushuishoudens LMI
5. Advies beperken mismatch



# Inleiding Dubbele Vergrijzing

## Bevolking Zoetermeer

### 55-plussers

2010: 31.000

2030: 44.000

### 55-74-jarigen

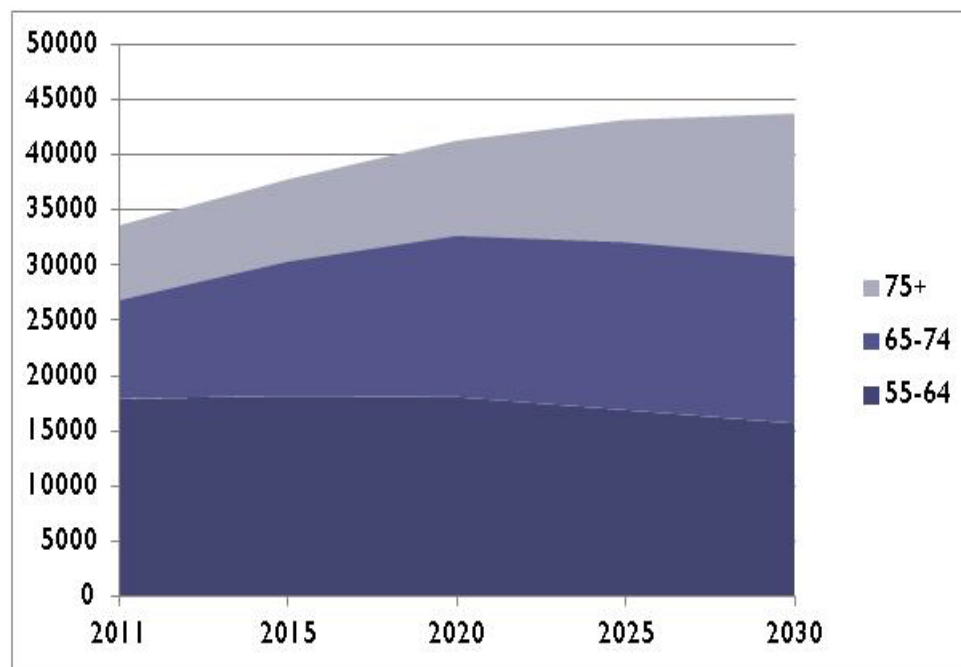
2010: 25.000

2020: 32.000

### 75-plussers

2010: 6.500

2030: 13.000



Bron: O&S

# 3



# Inleiding Probleem

*“Het is sterk de vraag of de Zoetermeerse woningvoorraad in de toekomst voldoende is toegesneden op de aanzienlijke toename van het aantal senioren.” (Woonvisie, 2009)*

*“Senioren geven in onderzoeken aan wel te willen verhuizen, maar doen dit vaak toch maar niet. De redenen zijn onder meer dat de beschikbare woningen niet aan hun eisen voldoen of dat ze de woningen te duur vinden. Blijkbaar sluiten vraag en aanbod niet goed op elkaar aan.” (Voorstel afstudeeronderzoek gemeente Zoetermeer)*

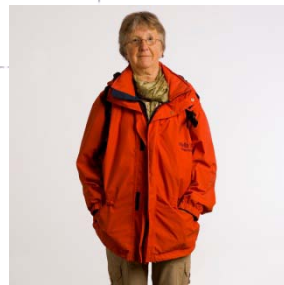
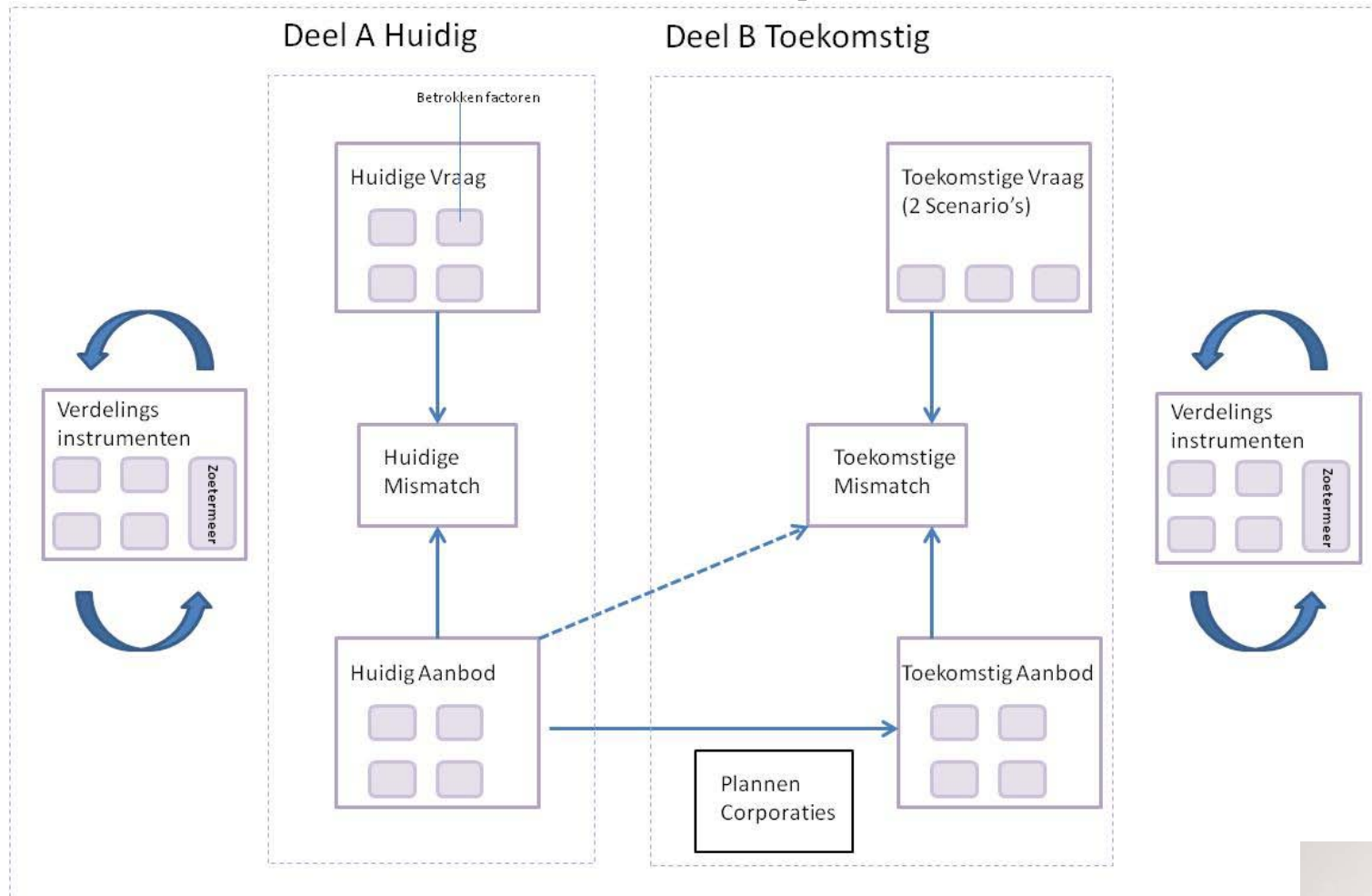


# Onderzoek Hoofdvraag

Op welke manier kan de Gemeente Zoetermeer in haar rol als regisseur de tot haar beschikking staande instrumenten inzetten om de mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt voor senioren te beperken?



# Onderzoek Conceptueel model



# Onderzoek Deelvragen

Deel A: Wat is de huidige mismatch in Zoetermeer?

Deel B: Wat is de toekomstige mismatch in Zoetermeer?

Deel C: Hoe kan de gemeente Zoetermeer de beschikbare instrumenten inzetten om de toekomstige mismatch effectief te beperken?



# Huidige (mis)match

- Voldoende nulredenwoningen totale voorraad
- Tekort sociale voorraad 2.300
- Hoge slaagkans
- Meer 3-kamerwoningen en meergezinswoningen nodig





# Toekomstige (mis)match Classificatie



Eensterwoning  
Gelijkvloers



Driesterrenwoning  
Rolstoel toe- en doorgankelijk



Tweesterrenwoning  
Rollator toe- en doorgankelijk

Bron: Sociale Verhuurders Haaglanden



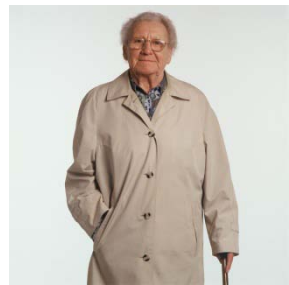


# Toekomstige (mis)match Vraag

- Huishoudensprognose 2030
- Piramidemodel

Scenario Beperking mobiliteitsbeperking

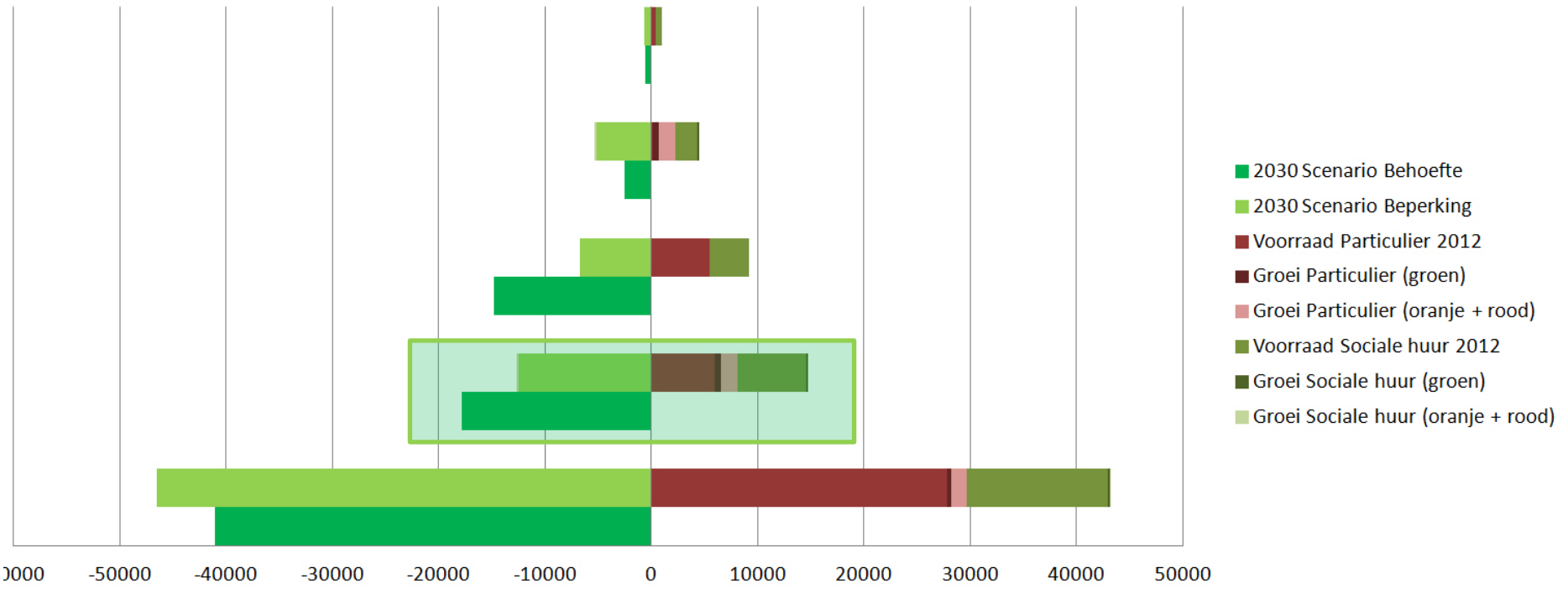
Scenario Behoeft woonwens geschikt wonen



# Toekomstige (mis)match Totale Bevolking Piramide

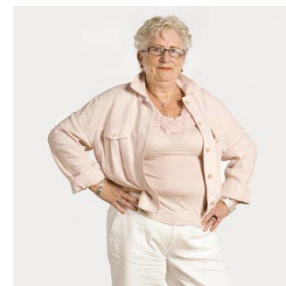
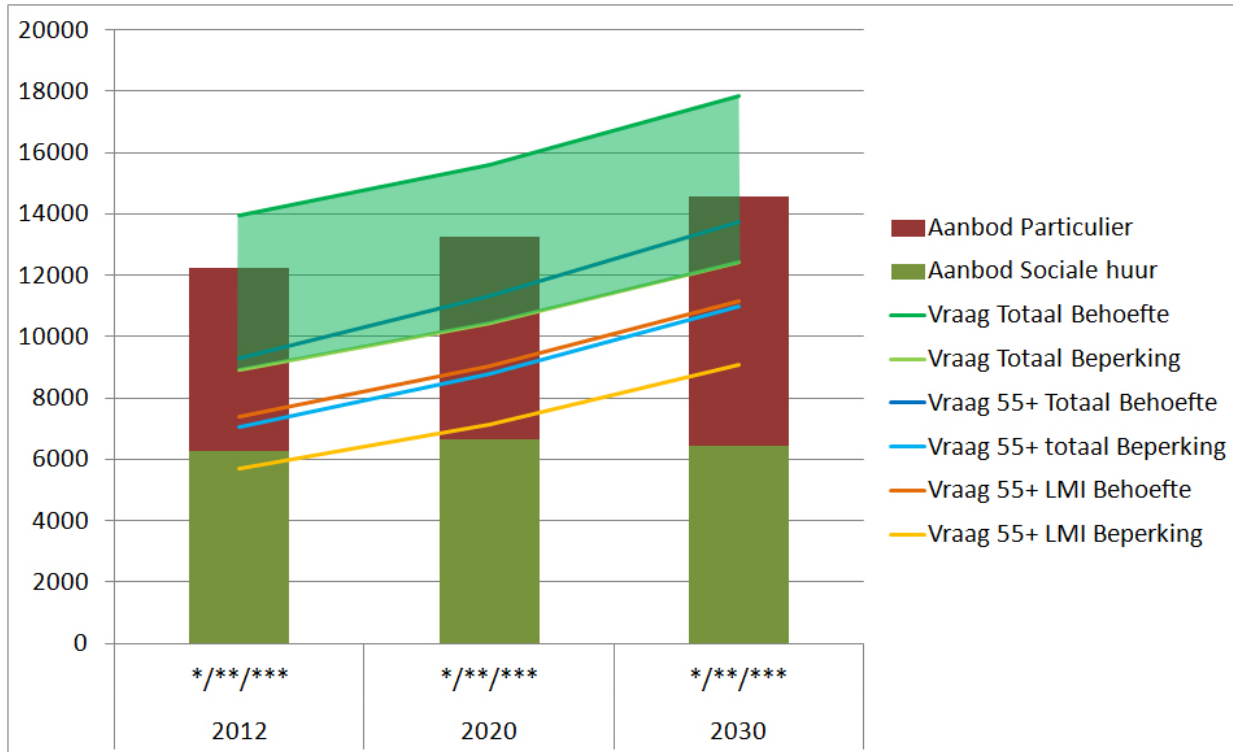
Vraag totale bevolking 2030

Toekomstig aanbod (incl. groene, oranje en rode projecten)



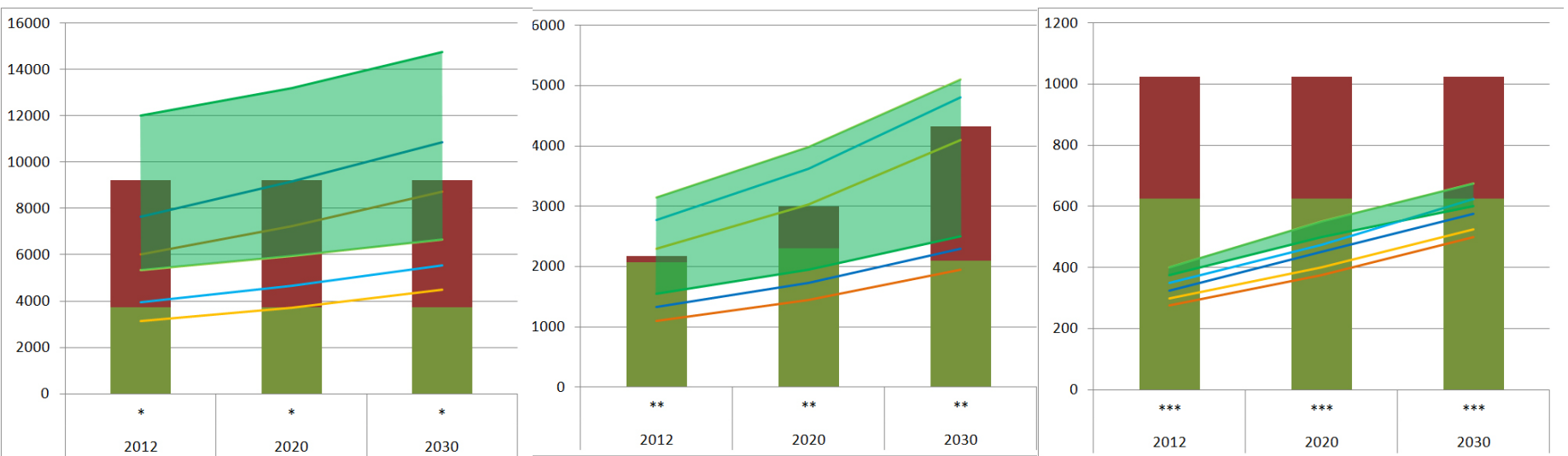
# Toekomstige (mis)match

## Totale Bevolking Bandbreedte





# Toekomstige (mis)match Totale Bevolking Bandbreedte



# Toekomstige (mis)match Totale Bevolking Doelen

- Tekort en druk monitoren
- Oranje en rode projecten realiseren

- Maximale mismatch beperken

775 tweesterrenwoningen extra nodig

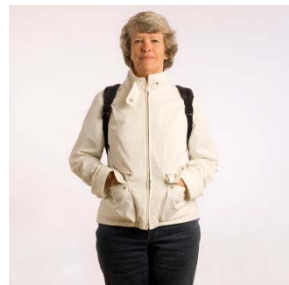
3.275 eensterwoningen extra nodig

- Huidig tekort handhaven

200 tweesterrenwoningen minder nodig

775 eensterwoningen nodig tussen 2012 en 2020

875 eensterwoningen nodig tussen 2020 en 2030



# Toekomstige (mis)match Totale Bevolking Doelen

- Tekort en druk monitoren
- Oranje en rode projecten realiseren

- Maximale mismatch beperken

775 tweesterrenwoningen extra nodig

3.275 eensterwoningen extra nodig

- Huidig tekort handhaven

200 tweesterrenwoningen minder nodig

775 eensterwoningen nodig tussen 2012 en 2020

875 eensterwoningen nodig tussen 2020 en 2030

# 15





# Toekomstige (mis)match

## 55-plushuishoudens Doelen

- Maximale mismatch beperken

475 tweesterrenwoningen extra nodig

- Huidig tekort handhaven

125 tweesterrenwoningen minder nodig







# Toekomstige (mis)match

## Vraag 55-plushuishoudens LMI Doelen

- Tweekamerwoningen vervangen of transformeren
- Gedeeltelijke oplossing op sociale markt  
800 – 1.550 tweesterrenwoningen realiseren op sociale huurmarkt



# Advies Tekort en druk monitoren

## Sociale woningmarkt

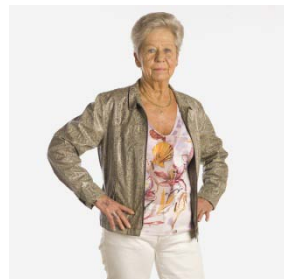
*Instrument* Kengetal slaagkans  
*Via* Bestaande afspraken

## Particuliere markt

*Instrument* Kengetal doorlooptijd  
*Via* (Nieuwe) afspraken

## Totale markt

*Instrument* Kengetal verhuisgeneigdheid  
verblijfsduurperspectief  
*Via* Woningmarktonderzoek



# Advies Oranje en rode projecten realiseren

## Sociale woningmarkt

*Instrument*            Prestatieafspraken

*Via*                      Monitor bestaande afspraken en nieuwe onderhandelingen

## Particuliere markt

*Instrument*            Netwerkmanagement

*Via*                      (Nieuwe) projectpartners

Geen financiële middelen



# Advies Tweekamerwoningen

Sociale woningmarkt

*Instrument*

Grondpositie

*Via*

(in)formeel onderhandelen  
sociale grondprijs

*Instrument*

Communicatie

*Via*

praktijkonderzoek positieve referenties



# Advies (mis)match

## 55-plushuishoudens LMI

Sociale woningmarkt

*Instrument*

Onderhandelingen sociale partners

*Via*

Monitor druk en tekort en nieuwe onderhandelingen

Overeenstemming definities en aantallen

Geen financiële middelen, hooguit grondpositie



# Advies Totale bevolking

Particuliere woningmarkt

*Instrument* Informatiecampagne woning aanpassen

*Benodigd* Inventarisatie huidige voorraad

Fysieke inspectie gecombineerd met kengetallen

*Via* Benadering hele leeftijdsgroep voor webtool

Follow-up door leeftijdsgenoten (vrijwilligers)

*Instrument* Financiële stimulans

*Via* Aanpassingssubsidie of –lening



# Conclusie en aanbevelingen

- Beschrijving huidige mismatch geeft inzicht in gevraagde inzet bestaande instrumenten
- Nieuwe instrumenten informatiecampagne en aanpassingssubsidie
- Piramidemodel invullen op wijkniveau
- Piramidemodel uitbreiden met zorg
- Onderzoek naar verblijfsduurperspectief



# Slotopmerking

Onderhandelingspositie gemeente misschien niet altijd even sterk, maar de makkelijke oplossing is niet altijd even wenselijk

**FOKKE & SUKKE**  
WAREN ER NA 10 MINUTEN ONDERHANDELEN AL UIT



www.foksuk.nl

# 24

