

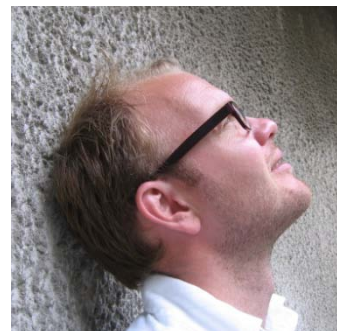
# Senioren wonen in Zoetermeer

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

Datum	29 oktober 2012
Organisatie	TU Delft   Faculteit Bouwkunde
Master	Real Estate and Housing
Vakcode	AR4R010
Rapport	P5 Rapport
Laboratorium	Housing Policy, Management and Sustainability
Mentor 1	Kees van der Flier
Domein 1	Sustainable Housing Transformations
Mentor 2	Monique Arkesteijn
Domein 2	Real Estate Management
Gecommitteerde	Nico Nieboer
Externe organisatie:	Gemeente Zoetermeer
Externe mentor:	Audrey van Roode Senior beleidsadviseur wonen

## Persoonlijke gegevens

Naam	L.A.J. Ensing (Arend)
Studienummer	1096257
E-mail	<a href="mailto:l.a.j.ensing@tudelft.nl">l.a.j.ensing@tudelft.nl</a>





## Voorwoord

---

In dit rapport worden de resultaten gepresenteerd van mijn afstudeeronderzoek. Met de titel 'Senioren wonen in Zoetermeer' wordt aangegeven dat de woningmarkt voor senioren in Zoetermeer centraal staat. Doel van het onderzoek is geweest om de Gemeente Zoetermeer te adviseren hoe ze deze woningmarkt kan sturen. Persoonlijk achterliggend doel van dit alles is om de titel van Master of Science te verkrijgen. Hiermee komt de periode van studeren ten einde en kan een nieuwe stap gezet worden.

Met een zeer brede en algemene interesse ben ik al weer een tijd geleden begonnen met de studie bouwkunde. Het is de gebouwde omgeving waar iedereen mee te maken heeft, en waar iedereen ook een mening over heeft, die blijft boeien. Gedurende mijn studietraject is de aandacht meer verschoven van het ontwerpen van deze omgeving naar de beleidsmatige kant van het bouwen en het wonen. Als logisch gevolg vindt mijn afstuderen plaats binnen de afstudeerrichting van Real Estate and Housing.

Het afstudeeronderwerp speelt een duidelijke rol in de actuele en brede maatschappelijke ontwikkelingen, en is zeer concreet. Iedereen kent oudere mensen in zijn omgeving, vaak inclusief een mening over hun huisvesting: 'wat handig zo'n traplift', 'wordt het huis niet veel te groot', 'fijn om te weten dat zorg om de hoek is', 'hadden zij maar eerder de beslissing genomen om te verhuizen, nu moeten ze', 'wat moet hij in dat huis als zij overlijdt?', 'handig dat alles in het nieuwe huis gelijkvloers is', en zo kun je nog wel even doorgaan. Dit geeft direct ook aan dat dit probleem een dubbel gevoel opwekt. Voor de ouderen hoeft het helemaal geen probleem te zijn dat ze niet verhuizen. Beleidsmatig is er echter best wat voor te zeggen. Het samenbrengen van het menselijke en sociale aspect en de beleidskant was een motivatie om me op dit onderwerp te storten. De actualiteit en de concreetheid van het onderwerp maakte het extra motiverend.

Een groot deel van het afstudeeronderzoek heeft plaatsgevonden als stage bij de Gemeente Zoetermeer. Ik ben de gemeente dankbaar voor deze mogelijkheid om kennis te maken met de praktijk en rond te mogen snuffelen in de organisatie. Ik moet nu op zoek naar een alternatief voor mijn portie dagelijkse beweging ter compensatie van de vele fietstochten tussen Delft en het stadhuis in Zoetermeer. Extra veel dank gaat uit naar Audrey van Roode, mijn begeleidster bij de gemeente. Haar nuchtere blik op de praktijk werkte verfrissend als ik mijn neus weer eens uit de literatuur of cijferbrij haalde.

Ten slotte wil ik ook mijn mentoren van de TU Delft bedanken voor hun begeleiding bij mijn afstudeeronderzoek. Hoofdmentor Kees van der Flier voor de vele begeleidingsmomenten waarmee hij mij met veel geduld en af en toe een schop op het spoor hield. Tweede mentor Monique Arkesteijn voor het kritisch meedenken bij voorkeur onder het genot van grote koffie verkeerd bij Espresso Bar Sterk.

Delft, 24 oktober 2012

Arend Ensing

## Inhoudsopgave

---

Voorwoord .....	3
Abstract Nederlands .....	7
Abstract English .....	7
Samenvatting.....	8
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>11</b>
1.1 Inleiding probleem .....	11
1.2 Onderzoeksmethode.....	12
1.3 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie.....	14
1.4 Leeswijzer .....	15
<b>2 Probleemanalyse vergrijzing op de woningmarkt.....</b>	<b>16</b>
2.1 Inleiding dubbele vergrijzing.....	16
2.2 Invloed vergrijzing op de Nederlandse woningmarkt.....	17
2.3 Invloed vergrijzing op de Zoetermeerse woningmarkt.....	19
<b>3 Theoretisch kader woningmarktdynamiek.....</b>	<b>21</b>
3.1 Inleiding verhuistheorieën.....	21
3.2 Theorie aanbodfactoren.....	22
3.3 Theorie vraagfactoren .....	24
3.4 Theorie verdelingsmechanismen en – instanties.....	25
3.4.1 Sturing.....	25
3.4.2 Typologie sturingsinstrumenten .....	28
3.4.3 Sturingsstrategieën .....	32
3.4.4 Uitkomst strategische toepassing instrumenten .....	41
<b>4 Huidige (mis)match Zoetermeer.....</b>	<b>45</b>
4.1 Inleiding .....	45
4.2 Voorraad en beschikbaar aanbod Zoetermeer .....	46
4.2.1 Voorraad .....	46
4.2.2 Beschikbaar aanbod.....	48
4.3 Kwalitatieve en kwantitatieve vraag Zoetermeer.....	49
4.3.1 Verhuisredenen en de ideale woning .....	49
4.3.2 Verhuisgeneigdheid, actieve zoekers en slaagkans.....	52
4.4 Conclusie.....	58
<b>5 Toekomstig aanbod Zoetermeer .....</b>	<b>60</b>
5.1 Inleiding.....	60
5.2 Drie woningcorporaties in Zoetermeer.....	60
5.3 Beschrijving De Goede Woning.....	61
5.4 Beschrijving Vestia Zoetermeer.....	63
5.5 Beschrijving Vidomes .....	65
5.6 Uitbreiding woningvoorraad .....	67
5.7 Conclusie.....	69
<b>6 Toekomstige vraag Zoetermeer.....</b>	<b>70</b>
6.1 Inleiding.....	70
6.2 Ontwikkeling verhuisgeneigdheid ouderen.....	70
6.3 Huishoudensprognose .....	72

6.4 Ontwikkeling beperking en behoefte ouderen .....	74
6.5 Conclusie.....	82
<b>7 Toekomstige (mis)match .....</b>	<b>83</b>
7.1 Inleiding.....	83
7.2 (Mis)match toekomstige vraag en huidig aanbod .....	83
7.2.1 (Mis)match totale bevolking.....	84
Conclusie totale bevolking.....	86
7.2.2 (Mis)match 55-plushuishoudens.....	86
Conclusie 55-plushuishoudens .....	88
7.2.3 (Mis)match 55-plushuishoudens met een LMI .....	88
Conclusie 55-plushuishoudens LMI .....	90
7.2.4 Conclusie (mis)match toekomstige vraag en huidig aanbod.....	90
7.3 (Mis)match toekomstige vraag met toekomstig aanbod .....	91
7.3.1 (Mis)match totale bevolking.....	91
Conclusie totale bevolking.....	93
7.3.2 (Mis)match 55-plushuishoudens.....	94
Conclusie 55-plushuishoudens .....	95
7.3.3 (Mis)match 55-plushuishoudens met een LMI .....	96
Conclusie 55-plushuishoudens LMI.....	100
7.3.4 Conclusie (mis)match toekomstige vraag en toekomstig aanbod.....	101
<b>8 Advies inzet instrumenten .....</b>	<b>103</b>
8.1 Inleiding.....	103
8.2 Tekort en druk monitoren.....	103
8.3 Oranje en rode projecten realiseren .....	104
8.4 Tweekamerwoningen vervangen / transformeren.....	106
8.5 Beperking tekort totale markt Zoetermeer.....	106
8.6 Beperking tekort 55-plushuishoudens Zoetermeer.....	109
8.7 Beperking tekort 55-plushuishoudens LMI Zoetermeer .....	109
<b>9 Conclusie en aanbevelingen .....</b>	<b>111</b>
9.1 Conclusie.....	111
9.2 Aanbevelingen .....	115
<b>10 Reflectie.....</b>	<b>118</b>
10.1 Inleiding.....	118
10.2 Gebruikswaarde.....	118
10.3 Maatschappelijke relevantie .....	119
10.4 Wetenschappelijke relevantie .....	120
10.5 Onderzoeksmethode Leerplan.....	120
10.6 Persoonlijke epiloog.....	121
Literatuurlijst.....	122
English Management Summary.....	124
Appendix I Aanbod 55-pluswoningen .....	131
Appendix II Doorstroming lokaal maatwerk 65+.....	134
Appendix III Lijst Geïnterviewde personen.....	136
Appendix IV Verandering verhuiscapaciteit .....	137



## Abstract Nederlands

---

In dit onderzoek wordt onderzocht op welke manier de Gemeente Zoetermeer in haar rol als regisseur de tot haar beschikking staande instrumenten kan inzetten om de mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt voor senioren te beperken. Resultaten laten zien dat de huidige woonwensen van senioren niet aansluiten bij de voorraad. Er zijn meer driekamerwoningen nodig en meer meergezinswoningen. Toepassing van het Piramidemodel laat zien hoe de ontwikkeling van de oudere bevolking zorgt voor een toenemende vraag naar geschikte woningen. Het model gaat dieper in op de gewenste kwaliteit van geschikte woningen door ze in te delen in de toegankelijkheidscategorieën eensterwoningen, tweesterrenwoningen of driesterrenwoningen. In 2030 wordt er voor de totale markt een tekort van 1.650 eensterwoningen verwacht. Voor de totale markt kunnen er wel 200 minder tweesterrenwoningen worden gebouwd dan nu in de plannen staat. Voor de 55-plushuishoudens met een lage en middeninkomens (LMI) moeten er in 2030 800 – 1.550 sociale tweesterwoningen gerealiseerd zijn, hetzij door nieuwbouw, hetzij door aanpassing van de toegankelijkheidscategorie van de bestaande woningen.

Omdat de toekomstige ontwikkelingen met onzekerheid omgeven zijn is het van belang de vraag en het aanbod te monitoren met behulp van kengetallen als de slaagkans en het verblijfsduurperspectief. Voor de realisatie van nieuw aanbod moet de gemeente binnen het bestaande netwerk met woningcorporaties onderhandelen over de te leveren prestaties of op zoek naar nieuwe partners die een gedeelte van de benodigde woningen wil ontwikkelen. De gemeente kan alleen een tegenprestatie leveren als ze een grondpositie heeft. Ook voor aanpassing van de bestaande sociale voorraad is de gemeente aangewezen op onderhandelingen met de woningcorporaties. Voor de aanpassing van de particuliere voorraad is een gerichte informatiecampagne nodig. Een subsidie kan het aanpassen van woningen extra stimuleren.

## Abstract English

---

This study investigates how the Municipality of Zoetermeer can apply available instruments to reduce the mismatch on the housing market for the elderly. Results show that current residential demand does not match current supply. More three-room dwellings and more apartments are needed. Application of a model called Pyramid model shows how the development of the elderly population influences the increasing demand for convenient dwelling. The model elaborates the convenience of the dwellings by classifying them as one-star, two-star or three-star dwellings. In 2030 a deficiency of 1.650 one-star dwellings is expected for the total market. However 200 less two-star dwellings can be realized. For households aged over 55 with a lower income 800 – 1.550 social two-star dwellings need to be realized by 2030. This can be done either by constructing new dwellings or by upgrading current supply.

Since the future development is surrounded by uncertainty it is important to monitor the development of supply and demand by using key figures like the success rate or the residential perspective. For the accomplishment of new supply the municipality has to negotiate performances within the current network of housing associations and look for new partners able to develop part of the required dwellings. Only when the municipality has a land position she has a strong negotiation position to ask for compensation. Also for upgrading the existing social supply the municipality has to negotiate with housing associations. For upgrading the private supply a specific information campaign is needed. A financial incentive can stimulate the upgrading of private dwellings.

At the end of the report is a more extensive English management summary.

## Samenvatting

---

Komende jaren zal de invloed van de omvangrijke naoorlogse geboortegolf steeds meer zichtbaar worden in een sterk vergrijzende bevolking. Naast dat er steeds meer ouderen komen bereiken de ouderen steeds vaker hogere leeftijden. Bovendien ontwikkelen de woonwensen van de ouderen zich in een steeds meer gevarieerde richting. Binnen de doelgroep zijn grote verschillen.

Zoetermeer is in de jaren zestig aangewezen als groeikern. Inmiddels heeft de stad 120.000 inwoners, maar 90% van de woningvoorraad is na 1970 gebouwd. Relatief veel woningen zijn gericht op gezinnen. Zoetermeer heeft echter ook te maken met een vergrijzende bevolking: de groep senioren groeit tot 2020 met 30%. Dit heeft grote invloed op de woningmarkt voor senioren in Zoetermeer.

Het probleem dat centraal staat in dit onderzoek is de woningmarkt voor senioren in Zoetermeer. De gemeente constateert een mismatch op de woningmarkt voor senioren. Door het statische karakter van het al verouderde aanbod seniorenwoningen en de veranderende wensen en mogelijkheden van ouderen lijkt deze mismatch in de toekomst alleen maar toe te nemen. De vraag die hierbij centraal heeft gestaan is:

*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?*

### *Methode*

Om een antwoord op deze vraag te vinden zijn het model van Teule (1996) over woningmarktdynamiek en het DAS Frame (Jonge de et al., 2009) gecombineerd. Woningmarktdynamiek wordt omschreven als een samenspel van vraagfactoren, aanbodfactoren en verdelingsmechanismes op de woningmarkt. Het DAS frame is een analytisch model wat vooral bruikbaar is door de benadering van de huidige en de toekomstige mismatch tussen vraag en aanbod. De uitwerking hiervan levert dat de huidige en toekomstige mismatch op de woningmarkt van senioren onderzocht wordt. De verdelingsmechanismen worden geïnterpreteerd als de beschikbare sturingsinstrumenten die de gemeente heeft om de vraag- en aanbodfactoren uit het model van de woningmarktdynamiek te beïnvloeden om zo de mismatch te beperken.

### *Huidige mismatch*

Er zijn verschillende mogelijkheden om te beschrijven of er momenteel een mismatch is op de woningmarkt voor senioren. Om de huidige mismatch te beperken is het nodig om meer driekamerwoningen en meergezinswoningen te bouwen en de kwaliteit van het aanbod aan te passen. De mismatch op de sociale woningmarkt lijkt tegenstrijdig. Er is een cijfermatig tekort, maar dit wordt niet weerspiegeld in de slaagkans van mensen die actief op zoek gaan. Het is dus van belang om deze markt goed te monitoren en daarin rekening te houden met de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

### *Toekomstige mismatch*

Het bijsturen van alleen de huidige mismatch houdt geen rekening met de toekomstige ontwikkelingen en is dus niet voldoende. Het is daarom van belang een inschatting te maken van de toekomstige mismatch. Hiervoor is inzicht nodig in het toekomstige aanbod en in de toekomstige vraag.

Voor de beschrijving van de toekomstige vraag is gebruik gemaakt van het Piramidemodel.

Met behulp van de scenario's Beperking en Behoeftte brengt het model de bandbreedte van de toekomstige vraag in kaart. Doordat met de scenario's de vraag ingedeeld kan worden in de verschillende geschiktheidscategorieën, kan met de beschrijving van de mismatch extra aandacht gegeven worden aan de benodigde kwaliteit van de woningen.

De toekomstige vraag die geschetst wordt door de scenario's uit het Piramidemodel toont een maximale vraag. Om aan deze maximale vraag te voldoen zijn vaak grote aantallen woningen nodig, dan wel door nieuwbouw, dan wel door de toegankelijkheids categorie van de bestaande voorraad aan te passen. Omdat er in de scenario's vaak in 2012 ook al een tekort geschetst wordt, maar dit



niet als een probleem ervaren wordt is er ook een benadering mogelijk waarbij de huidige tekorten ook in de toekomst geaccepteerd worden. De woningaantallen groeien dan alleen mee met de groei van de vraag. Dit onderschrijft het belang van het monitoren van het tekort en de druk.

In het algemeen blijft de groei van het aanbod achter bij de vraag volgens de scenario's. Dit is ook het geval als projecten wel gerealiseerd worden die op dit moment de onzekere oranje of rode status hebben. Deze projecten zorgen er wel voor alle doelgroepen voor dat de verschillen tussen vraag en aanbod kleiner worden. Het is dus een belangrijk doel om de oranje en rode projecten te realiseren.

De vraag naar tweekamerwoningen neemt verder af. Een hogere kwaliteit van minimaal drie kamers is gewenst. Het doel is daarom ook om de tweekamerwoningen te vervangen of transformeren zonder dat de hoeveelheid geschikte woningen van de totale voorraad achteruitgaat. Mogelijk zorgt het proces van vervangen of transformeren dus voor een extra vraag naar geschikte woningen.

In het onderzoek wordt onderscheid in verschillende doelgroepen gemaakt. Dit maakt inzichtelijk op welke delen van de markt gestuurd kan worden. In de eerste plaats is gekeken naar het onderscheid tussen de mismatch voor de totale bevolking en de mismatch voor de 55-plushuishoudens. Hoewel met het oplossen van de mismatch op de totale markt ook de mismatch voor alle 55-plushuishoudens is opgelost, komt duidelijk uit de beschrijving van de toekomstige mismatch voor beide doelgroepen naar voren dat de groei van de vraag van de totale bevolking naar geschikte woningen te wijten is aan de groei van het aantal 55-plushuishoudens. Het onderscheid in deze doelgroepen is dus zeer belangrijk bij het beperken van de mismatch op de woningmarkt. Als het huidige tekort voor de totale bevolking acceptabel is, dan hoeven er in 2030 200 minder tweesterwoningen gerealiseerd te zijn dan nu in de plannen staan. Tussen 2012 en 2020 moeten er 775 eensterwoningen gerealiseerd worden. Tussen 2020 en 2030 moeten nog eens 875 eensterwoningen gerealiseerd worden.

Een tweede onderscheid dat gemaakt wordt is de onderverdeling van 55-plushuishoudens in huishoudens met een lager en middeninkomen (LMI) en hoge inkomens. Dit onderscheid helpt in het bepalen van de mismatch op de sociale woningmarkt. Doordat er in de uitgangspositie geen probleem ervaren wordt, is het echter niet mogelijk om op basis van dit onderscheid te bepalen wanneer er wel een probleem ontstaat. Uitspraken over de doelen voor de sociale woningmarkt zijn daarom gebaseerd op de aanname dat het huidige tekort niet groeit. Gebaseerd op deze aanname moeten er op de sociale woningmarkt 800 tot 1550 tweesterrenwoningen extra komen. Belangrijke conclusie is verder dat een groot deel van de huishoudens met een LMI aangewezen is op de particuliere markt.

#### *Advies beschikbare instrumenten*

De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking. Ze kan zich met de instrumenten richten op het monitoren van vraag en aanbod, op het beïnvloeden van de vraag en op het beïnvloeden van het aanbod. Per doel zijn verschillende sets van instrumenten beschikbaar. De benodigde effecten zijn afgeleid uit de beschrijving van de toekomstige mismatch. De benodigde effecten om de mismatch te beperken zijn: het tekort en druk monitoren, oranje en rode projecten realiseren, tweekamerwoningen vervangen/transformeren, het tekort voor de totale markt beperken en het tekort voor 55-plushuishoudens met een LMI beperken. Hieronder volgt in het kort het advies voor de verschillende doelen.

#### *Tekort en druk monitoren*

Om het tekort en de druk te monitoren wordt geadviseerd om gebruik te maken van kengetallen. Belangrijkste kengetallen zijn de slaagkans van senioren op de sociale woningmarkt, de doorlooptijd van woningen en de verhuisgeneigdheid en het verblijfsduurperspectief van senioren.

Over het gebruik van kengetallen op de sociale woningmarkt zijn afspraken gemaakt die voor dit doel voldoen. Voor de particuliere markt is het nodig om deze afspraken te maken wanneer de informatie die eenzijdig gepubliceerd wordt te weinig detail kent. Woononderzoek is nodig om de

verhuisgeneigdheid en het verblijfsduurperspectief van senioren te achterhalen. Het laatste wordt in de nationale onderzoeken niet gemeten waardoor aanvullend lokaal onderzoek gewenst is.

#### *Oranje en rode projecten realiseren*

Voor de projecten op de sociale woningmarkt zijn de onderhandelingen over de prestatieafspraken het belangrijkste sturingsinstrument. De gemeente heeft weinig tegenprestaties te bieden en de economische omstandigheden zullen het in de toekomst voor woningcorporaties lastiger maken om investeringen te doen. Tijdens dit delicate proces moet de gemeente het belang van de realisatie van de oranje en rode projecten voor ogen houden.

Ook op de particuliere markt kunnen de economische omstandigheden de realisatie van de oranje en rode projecten belemmeren. Er zijn weliswaar 200 woningen minder nodig dan gepland, voor de overige projecten moet de gemeente actief op zoek naar nieuwe partners die de overige woningen kunnen realiseren. De gemeente heeft hierbij geen financiële middelen om de particuliere projecten te ondersteunen.

#### *Tweekamerwoningen vervangen / transformeren*

Opnieuw is het onderhandelingsproces met de woningcorporaties het belangrijkste instrument. Ook voor het transformeren of vervangen van de tweekamerwoningen heeft de gemeente nauwelijks tegenprestaties te bieden. De onderhandelingen zullen daarbij veelal informeel plaatshebben. Het gebruik van positieve referenties kan dit informele proces ondersteunen.

#### *Beperking mismatch totale markt Zoetermeer*

Om de mismatch op de totale markt in Zoetermeer te beperken is het van belang dat particuliere huizenbezitters hun woning geschikt maken. Het belangrijkste instrument is een informatiecampagne die ouderen bewust maakt van de mogelijkheden om hun eigen woning aan te passen. Het is belangrijk om te benadrukken dat het behalen van zichtbare resultaten tijd zal kosten. Voor de uitvoering van de informatiecampagne is het van belang om bewust te zijn van de diversiteit binnen de groep ouderen. Leeftijd is weliswaar de makkelijkste manier om ouderen te bereiken, ouderen zelf voelen zich eerder aangesproken op hun belevingswereld, levensfase of specifieke gebeurtenissen. Daarnaast zullen ze eerder informatie aannemen van een bekende die zich in een soortgelijke situatie bevindt.

Een online tool kan een belangrijke rol spelen in de bewustwording van de ouderen en hun naasten. De informatiecampagne moet daarom gericht zijn dat ouderen gebruik maken van dit hulpmiddel eventueel met hulp van hun naasten. Dit moet vervolg krijgen in de vorm van een praktisch en persoonsgebonden advies. Hiervoor kan een groep oudere vrijwilligers opgeleid worden. Door eerst een test te doen in een geselecteerde wijk kunnen met behulp van een tussentijdse evaluatie nog verbeteringen doorgevoerd worden. Om het aanpassen van woningen te stimuleren is het zinvol om een positieve financiële prikkel te ontwikkelen. Dit kan in de vorm van een subsidie of een voordelige lening.

#### *Beperking mismatch 55-plushuishoudens LMI Zoetermeer*

De ervaring van woningcorporaties met opplussen laten zien dat opgepluste woningen aantrekkelijk zijn voor de doelgroep. Meer elementen bepalen hoe gewild woningen zijn dan alleen de toegankelijkheid. Omdat er momenteel geen problemen worden ervaren op de markt voor senioren zullen de woningcorporaties daarom niet geneigd zijn om meer woningen op te plussen. Het monitoren van de markt is daarom van belang in het onderhandelen met de woningcorporaties over de aantallen op te plussen woningen. Belangrijk is hierbij dat partijen het eens zijn over de definities en interpretatie van de cijfers. Vanuit hun strategisch portfoliebeleid zullen woningcorporaties voortdurend de afweging maken tussen het bouwen van nieuwe woningen en het opplussen van bestaande woningen. Voor de gemeente is het vooral van belang dat de totale aantallen gehaald worden. Pas als blijkt dat de kwaliteit van opgepluste woningen niet toereikend kan zijn, kan alleen nog maar op nieuwbouw gestuurd worden.

## I Inleiding

---

### I.1 Inleiding probleem

---

#### *Probleemgebied*

De bevolkingsgroep die in dit decennium met pensioen zal gaan is in verhouding tot eerdere decennia zeer groot. Daarnaast worden mensen in Nederland steeds ouder en blijven ook langer gezond. Deze zogenoemde dubbele vergrijzing is een onderwerp waar veel beleidsterreinen mee te maken hebben. De invloed op de arbeidsmarkt en de druk op de zorg zijn hier voorbeelden van. Ook de woningmarkt wordt in sterke mate met deze dubbele vergrijzing geconfronteerd. Mensen blijven langer zelfstandig wonen en hebben daar ook de middelen (geld) en de mogelijkheden (gezondheid) toe. De overheid stimuleert dit zelfstandig wonen en zet in op de bouw van woningen die voor ouderen geschikt zijn om lang zelfstandig in te kunnen blijven wonen. Dit betekent echter niet dat er automatisch een hele stroom op gang komt van ouderen die naar dit type woningen verhuizen. De huidige woning biedt vaak nog zeer veel voordelen die ingeleverd worden op het moment van een verhuizing. Zodra ouderen verhuizen, brengt dit een verhuisketen op gang. Het wel of niet verhuizen van ouderen heeft hiermee gevolgen voor de dynamiek van de hele woningmarkt.

Als doelgroep binnen het huisvestingsbeleid nemen ouderen een speciale positie in. Dit komt vooral door de bij de leeftijd behorende behoefte aan aangepaste huisvesting of zorg. Ouderen van nu zijn echter niet meer de ouderen van 30 jaar geleden en over 30 jaar is er weer een andere groep. De wensen en benodigdheden van de ouderen veranderen door de jaren heen. Dat ouderen langer gezond blijven zorgt er bijvoorbeeld voor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Bovendien worden de wensen van de ouderen steeds gevarieerder waardoor de doelgroep steeds minder homogeen wordt.

Door de vergrijzing groeit de doelgroep. Ook dit beïnvloedt het huisvestingsbeleid voor ouderen. Er komen simpelweg meer ouderen die hun woning willen aanpassen of op zoek gaan naar voor ouderen geschikte woningen.

#### *Probleemstelling*

Er is volgens de gemeente Zoetermeer een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt van senioren. Door het statische karakter van het al verouderde aanbod seniorenwoningen en de veranderende wensen en mogelijkheden van ouderen lijkt deze mismatch in de toekomst alleen maar toe te nemen. Het is de taak van de gemeente om de regie te nemen bij het beperken van een mismatch.

#### *Doelstelling*

Het eindresultaat van dit onderzoek is een afgewogen advies voor de gemeente Zoetermeer over welke instrumenten zij in welke vorm in moet zetten om haar werk als regisseur goed te kunnen doen en zo de mismatch op de woningmarkt te beperken. Om tot een analyse van deze instrumenten te komen wordt de totale toekomstige mismatch in kaart gebracht. Dit is niet alleen interessant voor de gemeente, maar ook voor de woningcorporatie. Hiermee kunnen zij toetsen of hun huidige voorraad en strategische plannen met de voorraad aansluiten bij de beschreven ontwikkelingen.

#### *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?

### Deelvragen

- A. Wat is de huidige (mis)match tussen vraag en aanbod op de Zoetermeerse sociale en totale woningmarkt voor senioren?
  1. Welke factoren bepalen de vraag op de woningmarkt voor senioren en wat is de huidige vraag in Zoetermeer?
  2. Welke factoren bepalen het aanbod op de woningmarkt voor senioren en wat is het huidige aanbod in Zoetermeer?
- B. Wat is de toekomstige (mis)match tussen vraag en aanbod op de Zoetermeerse sociale en totale woningmarkt voor senioren?
  1. Hoe ontwikkelt de vraag zich de komende jaren?
  2. Wat is de rol van seniorenwoningen in het portefeuilebeleid van De Goede Woning, Vestia Zoetermeer en Vidomes, en welke plannen hebben de corporaties met dit deel van hun portefeuille?
- C. Hoe kan de gemeente Zoetermeer de beschikbare instrumenten inzetten om een toekomstige mismatch te beperken?

## 1.2 Onderzoeksmethode

---

De deelvragen zijn gebaseerd op het conceptuele model dat weergegeven staat in Figuur 1. Het model is gebaseerd op Teule's (1996) beschrijving van de woningmarktdynamiek en het DAS Frame (Jonge de et al., 2009). Teule beschrijft de dynamiek op de woningmarkt als een samenspel van vraag, aanbod en verdelingsmechanismen. Voor het aanbod zijn hierbij Het DAS Frame ontstaan uit een vergelijking van verschillende vastgoedstrategieën. Het resultaat is een analytisch model om de vraag en het aanbod in de huidige en toekomstige situatie van een organisatie te analyseren en zo een vastgoedstrategie voor een organisatie te bepalen. De bruikbaarheid van het DAS-frame zit met name in de integrale benadering van de huidige en toekomstige situatie. In dit onderzoek staat echter geen organisatie centraal, maar een doelgroep, de senioren, en hoe die doelgroep op de woningmarkt opereert. In het conceptuele model wordt daarom de integrale benadering van de huidige en toekomstige situatie van het DAS Frame gecombineerd met de woningmarktdynamiek van Teule.

Het conceptuele model is verdeeld in een deel dat de huidige mismatch op de woningmarkt voor senioren beschrijft, een deel dat de toekomstige mismatch op de woningmarkt voor senioren beschrijft en een deel dat ingaat op de verdelingsinstrumenten.

### A. *Huidige mismatch*

Het deel over de huidige mismatch gaat in op het aanbod en de vraag op de huidige woningmarkt voor senioren in Zoetermeer. Op basis van bestaande literatuur wordt eerst een theoretisch kader over woningmarktdynamiek opgesteld. Daarna wordt de huidige mismatch in Zoetermeer beschreven aan de hand van verzamelde data over de aanbod- en vraagfactoren. Deze gegevens zijn beschikbaar in verscheidene rapportages en publicaties van het Stadsgewest Haaglanden, de gemeente Zoetermeer en de verschillende woningcorporaties.

### B. *Toekomstige mismatch*

Het deel over de toekomstige mismatch gaat in op het aanbod en de vraag op de toekomstige woningmarkt voor senioren in Zoetermeer. Voor de beschrijving van de toekomstige vraag wordt gebruik gemaakt van het Piramidemodel. (Singelenberg, 2011). Het Piramidemodel is ontwikkeld door SEV<sup>1</sup> en Aedes<sup>2</sup>, in samenwerking met ABF Research en Laagland'advies<sup>3</sup>.

De toekomstige vraag wordt in het Piramidemodel geoperationaliseerd door twee scenario's. In het eerste scenario bewonen alle huishoudens een woning die past bij hun mobiliteitsbeperking. In

---

<sup>1</sup> Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, sinds juli 2012 onderdeel van Platform31

<sup>2</sup> Vereniging van woningcorporaties

<sup>3</sup> Vanaf 2012 gaat Laagland'advies verder onder de naam Atrivé

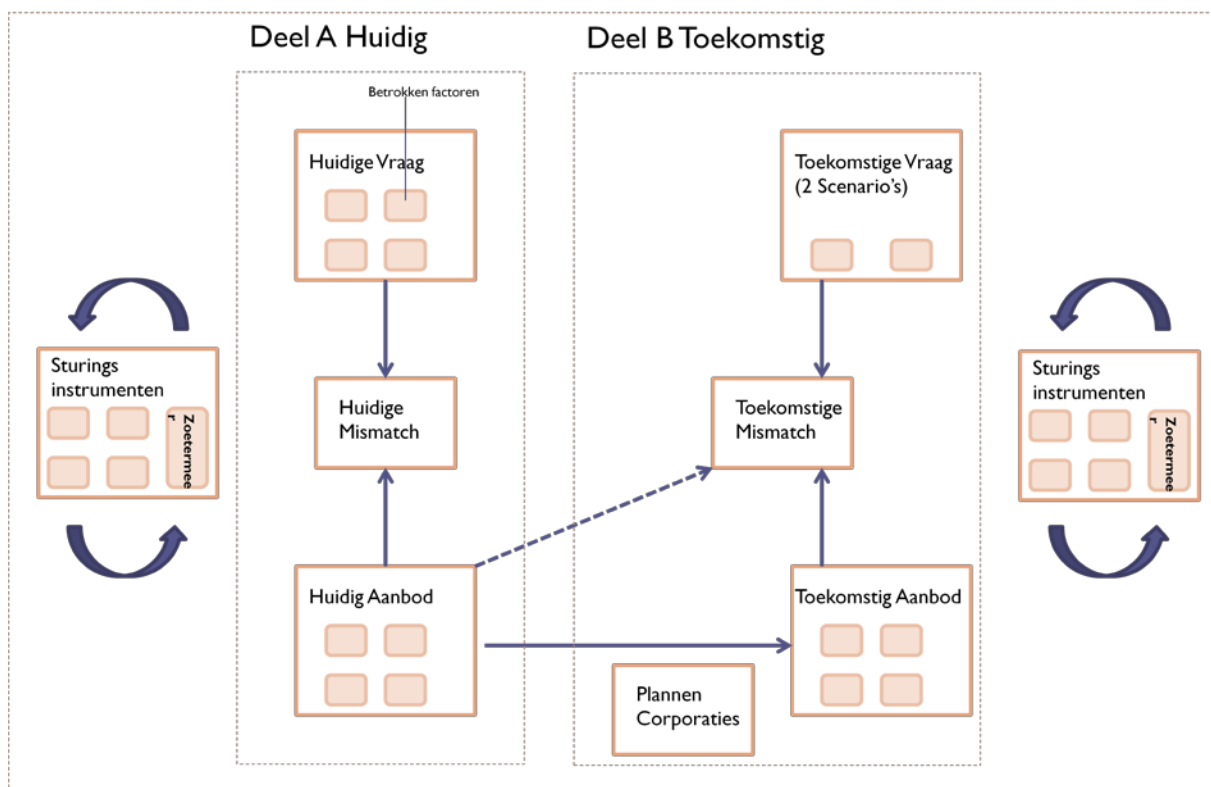
het tweede scenario staat de behoefte aan toegankelijke woningen centraal. In deze behoefte is het begrip verhuisgeneidheid verwerkt. Zo ontstaat een Scenario Beperking en een Scenario Behoefte. De vraag in beide scenario's is opgedeeld in verschillende toegankelijkheidscategorieën die het mogelijk maken om een vergelijking te maken met de classificatie van het aanbod.

Voor de beschrijving van het toekomstige aanbod wordt de eerdere beschrijving van het huidige aanbod uitgebreid aan de hand van de plannen die de Zoetermeerse woningcorporaties hebben met hun vastgoedvoorraad. Om deze plannen te achterhalen zijn interviews gehouden met beleidsmedewerkers van de betrokken woningcorporaties.

De beschrijving van de mismatch is een vergelijking van het toekomstige vraag met het toekomstige aanbod. De scenario's Beperking en Behoefte vormen hierin de bandbreedte van de toekomstige vraag. Door de onderverdeling in toegankelijkheidscategorieën kan er per categorie gekeken worden of er een mismatch is.

### C. Sturingsinstrumenten

Op basis van literatuurstudie naar sturingsinstrumenten is een analyse gemaakt van beschikbare instrumenten voor de Gemeente Zoetermeer en de manier hoe de instrumenten in theorie toegepast kunnen worden. In het advies worden deze instrumenten vervolgens gekoppeld aan de eerder vastgestelde mismatch en wordt toegelicht hoe de instrumenten in de praktijk in Zoetermeer toegepast kunnen worden.



Figuur 1 Conceptueel model

### I.3 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie

---

#### *Wetenschappelijke relevantie*

Naar het gedrag van ouderen is al veel onderzoek gedaan. Het doel van dit onderzoek is niet om dit nader te onderzoeken. Met dit gedrag van ouderen in het achterhoofd is het huidige onderzoek gericht op het aanbod en of dit aansluit bij de vraag. Theorieën over woningmarktdynamiek (Teule, 1996) en over strategisch vastgoedadvies van bedrijven (Jonge de et al., 2009) vormen hiervoor de basis. Resultaat is een advies dat ingaat op instrumenten die specifiek toepasbaar zijn voor de doelgroep van ouderen. In de volgende alinea's wordt dit nader toegelicht.

Vrijwel elke grotere woningcorporatie in Nederland heeft tegenwoordig een strategisch voorraadbeleid. Over dit strategisch voorraadbeleid zijn verschillende onderzoeken gepubliceerd (Os, 2007, Nieboer, 2009, Broeke, 1998). Deze onderzoeken hadden als resultaat verschillende procesmodellen die beschrijven hoe corporaties hun strategisch voorraadbeleid vaststellen. Uit alle modellen blijkt dat een verkenning van de omgeving van de voorraad een belangrijke stap is. Een onderdeel van die verkenning is zicht krijgen op de voorraad en plannen van andere marktpartijen. De marktverkenning is een deel van dit onderzoek en daarmee wordt dit deel van deze theorieën in de praktijk getoetst.

In zijn dissertatie 'Het lange koord tussen beleid en investeringen van woningverhuurders' schetst Nieboer (2009) een procesmodel waarin meerdere actoren een rol spelen. Centraal staat de netwerkbenadering. Het model is bedoeld voor het strategisch voorraadbeleid van een woningcorporatie. De gemeente maakt niet zelf de investeringsbeslissingen, maar is wel de regisserende partij voor het woonbeleid. In dit onderzoek wordt onderzocht hoe de gemeente kan sturen in een netwerkbenadering. Het gaat dan dus om 'de lengte van het koord tussen overheidsbeleid en beleid en investeringen van woningverhuurders of -eigenaars'. Het resultaat is dan in feite het strategisch woonbeleid voor de gemeente Zoetermeer. Omdat een compleet woonbeleid te ver zou gaan voor de tijd die voor een afstudeeronderzoek staat, is de keuze voor de doelgroep senioren vanuit dit oogpunt vooral een inkadering.

Op het gebied van strategisch voorraadbeleid is nog weinig onderzoek gedaan aan deelterreinen van het beleid. In dit onderzoek is beleid voor doelgroepen het deelterrein, waarbij ouderen de doelgroep vormen. De meeste woningcorporaties hebben meerdere doelgroepen. Een beslissing voor een doelgroep en het bijbehorende deel van de voorraad heeft gevolgen voor de andere doelgroepen. Om als gemeente passend woonbeleid te kunnen maken is het belangrijk om te weten hoe de afwegingen voor de verschillende doelgroepen gemaakt worden. In het huidige onderzoek worden bestaande plannen van verschillende corporaties vergeleken, en wordt de invloed van de gemeentelijke instrumenten hierop bestudeerd. Dit heeft als doel inzicht te krijgen in afwegingen voor de doelgroep, en de plaats hiervan in het woonbeleid van de gemeente en het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties.

Het eindresultaat ten slotte is een advies over de instrumenten die door de gemeente ingezet kunnen worden voor het vastgoed van senioren. Naast de praktische meerwaarde hiervan, is er nog weinig bekend over het doelmatig inzetten van instrumenten specifiek voor de doelgroep ouderen. Een Plan van Aanpak in overleg met de woningcorporaties opgesteld betekent bijvoorbeeld nog niet een afstemming van de plannen met de voorraad.

#### *Maatschappelijke relevantie*

De urgentie en actualiteit van de vergrijzing binnen de Nederlandse maatschappij is hierboven al kort geschetst. De groep ouderen verandert van omvang, maar ook wensen van ouderen veranderen met de tijd. Hoe er voor te zorgen dat deze groep ook in de toekomst een passend dak boven het hoofd heeft is uitermate relevant.

De gemeente Zoetermeer en woningcorporaties geven aan dat de huisvesting van senioren hun prioriteit heeft. De huisvesting van senioren is voor de gemeente relevant omdat zij als doel heeft dat

al haar inwoners naar tevredenheid wonen. Een woningcorporatie wil natuurlijk ook dat haar klanten naar tevredenheid wonen en heeft bovendien te maken met de positie van het vastgoed.

Veel senioren lopen uiteindelijk tegen gezondheidsproblemen aan, of een partner overlijdt, waardoor de huidige woning niet meer geschikt is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Met de toenemende druk van de vergrijzing op de woningmarkt in het achterhoofd is het dan nog maar de vraag of ze tijdig nieuwe passende huisvesting kunnen vinden. Het advies voor de gemeente, het eindresultaat van dit onderzoek, wil de toekomstige mismatch beperken, en daarmee op tijd inspelen op deze maatschappelijke ontwikkelingen

#### *Gebruikswaarde*

Dit afstudeeronderzoek wil een concrete bijdrage leveren aan het vormen van beleid in Zoetermeer, zowel voor de gemeente als voor de actieve woningcorporaties. Het onderzoek moet inzicht geven in het omgaan met de doelgroep senioren in de toekomst. Dit is ook in de veel bredere context van de bouwwereld interessant omdat het geen specifiek probleem van Zoetermeer is.

## 1.4 Leeswijzer

---

Dit rapport is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt het probleem verder geanalyseerd in hoofdstuk 2. Hier wordt benoemd wat de invloed van de vergrijzing op de woningmarkt in Nederland en in Zoetermeer is. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het theoretische kader van de woningmarktdynamiek beschreven. Hierin is aandacht voor vraag- en aanbodfactoren en voor sturingsinstrumenten en sturingsstrategieën en resulteert in een aantal sets van instrumenten die in Zoetermeer toegepast kunnen worden. Om te bepalen waarvoor de instrumenten ingezet moeten worden wordt in de volgende hoofdstukken de huidige en toekomstige mismatch beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft aan de hand van bestaande gegevens de huidige mismatch in Zoetermeer. Aan de hand van interviews met woningcorporaties en de database ruimte van de Gemeente Zoetermeer wordt in hoofdstuk 5 het toekomstige aanbod beschreven. Daarna wordt met behulp van een vergelijking van verschillende bevolkingsprognoses en het Piramidemodel de toekomstige vraag in Zoetermeer beschreven. De toekomstige vraag en het toekomstige aanbod worden in hoofdstuk 7 vergeleken om de toekomstige mismatch te beschrijven. Uit deze toekomstige mismatch volgen doelen. Hoofdstuk 8 beschrijft in adviesvorm hoe instrumenten toegepast kunnen worden om die doelen te bereiken. In hoofdstuk 9 worden de toekomstige mismatch en het advies nogmaals onder het licht gehouden in de vorm van conclusies. Daarnaast worden in dit hoofdstuk ook nog aanbevelingen voor verdere toepassing van dit onderzoek en voor verder onderzoek gedaan. Het rapport eindigt met een reflectie op het afstudeeronderzoek in hoofdstuk 10.

## 2 Probleemanalyse vergrijzing op de woningmarkt

In hoofdstuk I werd al kort het fenomeen van de dubbele vergrijzing en haar invloed op de woningmarkt benoemd. Aan de ene kant kan het ouder worden betekenen dat de woonwensen veranderen waardoor een andere woning gewenst is. Aan de andere kant kan het betekenen dat de gebreken, waar de ouderdom volgens het bekende Nederlandse gezegde mee komt, een andere woning noodzakelijk maken. Dit betekent dat ouderen zullen doorstromen met als mogelijk positief bijeffect dat ze een hele verhuisketen op gang brengen.

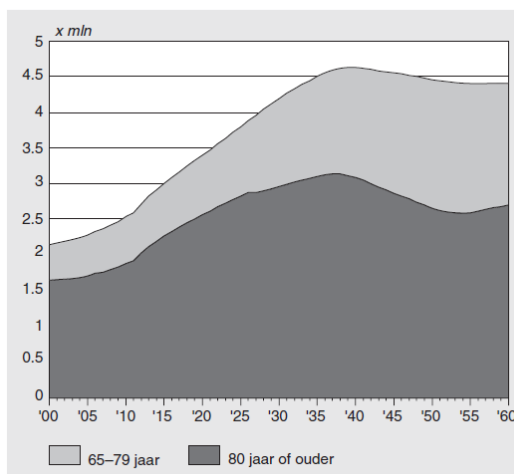
Over dit soort invloeden van de vergrijzing op de woningmarkt zal in dit hoofdstuk verder uitgeweid worden. Na eerst kort de vergrijzing te duiden met enkele getallen, zal worden ingegaan op de betekenis van de vergrijzing voor de woningmarkt. Ten slotte wordt de situatie in Zoetermeer en de keuze voor Zoetermeer als case toegelicht.

### 2.1 Inleiding dubbele vergrijzing

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zal de vergrijzing de komende jaren versneld doorzetten en vormt het jaar 2011 in dit proces een mijlpaal (Garssen, 2011). Vanaf 2011 zullen namelijk de eersten van de omvangrijke naoorlogse geboortegolf de AOW-gerechtigde leeftijd bereiken. In het rapport 'De demografie van de vergrijzing' benoemt Garssen (2011) deze sterke groei:

*In maar vijf jaar tijd zullen er een half miljoen 65-plussers bijkomen, twee keer zoveel als in de voorgaande vijf jaar. Op het hoogtepunt van de vergrijzing, in 2039, telt Nederland 4,6 miljoen inwoners van 65 jaar of ouder.*

Figuur 2 illustreert deze sterke groei. Uitgedrukt in percentages betekent dit een toename van 15,3% in 2010 naar 25,9% in 2040 en 24,8% in 2060 (Duin and Garssen, 2011)



**Figuur 2 Aantal 65-plussers, prognose (Garssen, 2011)**

Alleen een toename van het aantal 65-plussers maakt nog geen dubbele vergrijzing. Er speelt zich nog een ontwikkeling af: er komen niet alleen meer ouderen bij, maar die ouderen worden ook steeds ouder. Garssen (2011) zegt hierover:

*Een halve eeuw geleden was maar een op de 74 inwoners 80 jaar of ouder, nu is dit een op de 25. Omstreeks 2050 zijn maar liefst 1,8 miljoen inwoners 80-plusser en behoort daarmee één op de tien mensen tot de groep die we nu tot de alleroudsten rekenen.*



## 2.2 Invloed vergrijzing op de Nederlandse woningmarkt

---

De maatschappij is voortdurend in beweging en een van de belangrijkste ontwikkelingen waar we nu voor staan is de vergrijzing. In deze paragraaf zal ingegaan worden op de veranderingen die deze vergrijzing met zich meebrengt en de verwachte invloed hiervan op de woningmarkt.

In 2007 bracht de VROM-raad het advies 'Tijd voor keuzes, perspectief op een woningmarkt in balans' uit. Er wordt geconstateerd (VROM-raad, 2007) dat de woningmarkt niet werkt: "velen hebben grote moeite een passende woning te vinden, de koopprijzen zijn hoog, in de huursector zijn lange wachtlijsten en ook de betaalbaarheid van het wonen is voor specifieke doelgroepen een probleem." In de belangrijke veranderingen die het rapport (VROM-raad, 2007) verder schetst, spelen de ouderen een belangrijke rol:

*Er zijn meer alleenstaanden, meer allochtonen en meer ouderen. Ook in de toekomst groeit het aantal ouderen met de bijbehorende vraag naar wonen met zorg- en welzijnsfaciliteiten, zowel in de koop- als ook in de huursector. Ook zal de diversiteit binnen de groep ouderen toenemen. Vanwege grote inkomens- en vermogensverschillen zullen de mogelijkheden op de woningmarkt voor ouderen met en zonder een eigen woning sterk uiteenlopen.*

De verscheidenheid van de bevolking leidt volgens de VROM-raad (2007) ook tot een grotere verscheidenheid in wensen. Ouderen zijn hier een sprekend voorbeeld van:

*De eisen aan de woning en woonomgeving zijn hoger komen te liggen. Meer welvaart heeft geleid tot hogere eisen aan de oppervlakte, inrichting en uitstraling van de woning. De welvaart heeft ook geleid tot meer aandacht voor individuele in plaats van collectieve keuzemogelijkheden. Er is een hang naar privacy en geborgenheid. Verder zijn de eisen aan de woning en woonomgeving door demografische en sociaal-culturele veranderingen gevarieerder geworden. Zo is er verscheidenheid in wensen tussen groepen, maar ook binnen groepen. Ter illustratie: ouderen hebben andere wensen dan jongeren; de tachtigplusser heeft andere wensen dan de vutter van net zestig; de allochtone oudere andere wensen dan de autochtone oudere en de oudere van nu andere wensen dan de oudere van twintig jaar geleden.*

Dat de vergrijzing een steeds belangrijkere factor wordt onderkend de VROM-raad in de analyse en onderbouwing van het rapport. Hier (VROM-raad, 2007) wordt dan ook iets uitgebreider ingegaan op de deze factor. Voor het complete beeld wordt deze analyse hier integraal overgenomen.

*De Nederlandse bevolking vergrijst; het aantal oudere huishoudens neemt toe. Dit heeft gevolgen voor de woonvoorkeuren. De meeste ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Om de vergrijzing op te kunnen vangen moet een deel van de bestaande woningvoorraad geschikt gemaakt worden voor senioren. Toch is er ook een substantiële groep senioren die overweegt nog een keer te verhuizen. Deze mensen zijn vaak op zoek naar een niet al te grote comfortabele woning, dichtbij voorzieningen en/of gelegen in een mooie omgeving. Huren is onder de groep verhuisgeneigde ouderen relatief populair, onder meer omdat het eigenaar-bewoners de mogelijkheid biedt om het in de eigen woning opgebouwde vermogen vrij te spelen.*

*(...)*

*De ouderen van de toekomst zullen op verschillende fronten afwijken van de ouderen van nu. Ze zijn gemiddeld genomen beter opgeleid, hebben meer materiële welvaart gekend, komen uit minder grote families en hebben ervaring met het zelf richting geven aan hun leven. Ook neemt de diversiteit binnen de groep ouderen naar verwachting toe, zowel sociaal-economisch als ook sociaal-cultureel gezien.*

*Vanwege de sterk gestegen huizenprijzen beschikken ouderen met een eigen woning over het algemeen over veel meer vermogen, waardoor ze meer mogelijkheden op de woningmarkt hebben, dan ouderen zonder eigen woning. Via schenkingen aan kinderen en vererving kunnen deze verschillen zich vertalen naar volgende generaties.*

De VROM-raad is niet de enige die het toenemende belang van de vergrijzing op de woningmarkt constateert. Het CBS heeft hier ook aandacht voor. Zo constateerde het bureau onlangs dat 80-plussers steeds vaker zelfstandig wonen, maar ook dat dit lang niet altijd een bewuste keuze is (NRC

Handelsblad, 2011). Uit het tevens door het CBS uitgevoerde WoonOnderzoek 2009 (WoON 2009) bleek ook al dat de woonduur van senioren in het algemeen toegenomen is. Dit onderzoek wordt toegelicht in het rapport 'Het Wonen Overwogen' (Blijie et al., 2009). Enkele relevante passages uit dit rapport:

*In vergelijking met elf jaar geleden (1998) hebben de grootste veranderingen in de woonduur zich voorgedaan bij de senioren, huishoudens vanaf 60 jaar. Ouderen blijven steeds langer in hun huidige woning wonen, gemiddeld wel zo'n tweeënhalf tot drie jaar langer dan in 1998. Dit lijkt een indicatie te zijn dat het beleid om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, onder andere door financiële steun bij bouwkundige aanpassingen aan de woning en bij zorg aan huis, zijn vruchten begint af te werpen.*

*Op zeer hoge leeftijd (75+) woont de meerderheid van de huishoudens nog in een eengezinswoning, ondanks dat in deze huizen traplopen onvermijdelijk is. Blijkbaar zijn voor deze senioren de gezondheidsproblemen nog niet zo groot dat ze genoodzaakt zijn om een kleinere, nultredenwoning te betrekken. Overigens is het wel zo dat een kwart van de 75+'ers van plan is binnen nu en twee jaar te verhuizen naar een verzorg- of verpleeghuis.*

*Waar in 1995 nog een op de drie personen tussen de 85 en 90 jaar in een tehuis woonden, is dat in 2009 nog maar een op de zes. Deze afname is deels te verklaren uit de betere gezondheid van ouderen. Verder spelen het verbrede aanbod van woonvormen en de toegenomen mogelijkheden om de eigen woning aan te passen hierbij een rol. Deze verruiming van het aanbod is mede tot stand gekomen door het Rijksbeleid ten aanzien van de "extramuralisering".*

*Naar de gevolgen van het langer blijven wonen van ouderen voor de woningmarkt kan enkel gegist worden, maar naar verwachting zal het de doorstroming op de woningmarkt niet bevorderen. De woningen die de huidige en komende generatie senioren bezitten komen immers minder snel vrij voor anderen (zoals huishoudens met kinderen).*

De visies van het CBS en de VROM-raad lijken sterk op elkaar. En ondanks dat het hoogtepunt van de vergrijzende babyboom nog verwacht wordt, is het probleem van de vergrijzing en het daar aan gekoppelde gebrek aan doorstroming niet nieuw. In 1991 liet de provincie Noord-Holland al onderzoeken wat de verhuisgeneigdheid en woonwensen van oudere eigenaar-bewoners is. Onderliggende gedachte bij dit onderzoek was (Booren and Westerterp, 1991):

*Vanuit een doorstromingsbeleid kan het wenselijk zijn om oudere eigenaar-bewoners te stimuleren te gaan verhuizen. Zij wonen namelijk relatief vaak alleen of met zijn tweeën in een groot eengezinshuis. Wanneer deze ouderen naar een kleinere woning willen verhuizen betekent dit een optimale benutting van de relatief schaarse bouwgrond en komt er toch een grote woning voor een gezin beschikbaar.*

En meer dan 10 jaar geleden schreef Priemus (1999) in een toekomstverkenning van het wonen al dat voor ouderen geldt dat de trend naar het langer zelfstandig wonen nu op een onstuitbare wijze doorzet en dat het gebruik van klassieke verzorgings- en verplegingshuizen geen gelijke tred zal houden met de verder toenemende vergrijzing. Het zelfstandig wonen triomfeert.

In een ander rapport waar de VROM-raad op zoek is naar sociaal-culturele trends in wonen, wordt nogmaals het verschil binnen de groep senioren genoemd (VROM-raad, 2009)

*Ook binnen de groep senioren zijn er grote inkomensverschillen. Enerzijds zijn er ouderen die royaal kunnen leven (Zwitserlevengevoel). Anderzijds zijn er ook ouderen die hun zorgvoorzieningen en bestaanszekerheid zien inkrimpen. In 2005 had in totaal 10,7% van de alleenstaande 65-plussers en 2,6% van de 65-plusparen een inkomen onder de armoedegrens. Het gaat hierbij vaak om mensen zonder aanvullend pensioen of met een onvolledige AOW. In de beeldvorming ligt de nadruk*

*echter vooral op de vermogende ouderen waardoor soms ten onrechte de indruk wordt gewekt dat alle ouderen veel te besteden hebben.*

Concluderend kan gesteld worden dat de piek van de vergrijzing nog niet bereikt is. Doordat ouderen langer zelfstandig blijven wonen is het de vraag of en wanneer ouderen nog verhuizen en wanneer er dus een piek op de woningmarkt ontstaat. Langer zelfstandig wonen kan een aanleiding zijn om nog naar een voor ouderen geschikte woning te verhuizen, maar er zijn ook genoeg ouderen die het liefst zelfstandig in de huidige eengezinswoning willen blijven wonen.

De oudere van nu is niet hetzelfde als de oudere van vroeger. Daarnaast heeft een oudere senior van 75-plus heeft andere wensen dan de groep 55-74-jarigen. Bovendien zijn er binnen de groep ouderen grote inkomensverschillen. Deze elementen zorgen voor een toenemende diversiteit binnen de doelgroep ouderen.

### 2.3 Invloed vergrijzing op de Zoetermeerse woningmarkt

---

Omdat het onmogelijk is de precieze invloed van de vergrijzing op de woningmarkt voor heel Nederland in kaart te brengen, zal ingezoomd moeten worden. Vanwege de verwachte ontwikkeling in de bevolkingssamenstelling is de gemeente Zoetermeer op dit gebied een interessante case. Door de achtergrond als groeikern heeft Zoetermeer altijd voornamelijk uit gezinnen bestaan en was het aandeel ouderen gering. De woningvoorraad in Zoetermeer is dan ook vooral op gezinnen gericht. Doordat veel mensen die zich destijds in Zoetermeer gevestigd hebben er willen blijven wonen, neemt het aantal senioren in rap tempo toe. De Woonvisie van de gemeente Zoetermeer uit 2009, getiteld 'De Groeistad voorbij', gaat hier nadrukkelijk op in:

*“Tot 2020 neemt het aantal senioren, volgens de prognose, met 30 procent toe: van zo'n 31.000 tot ruim 40.000. Vooral groei jongere senioren, 55-74-jarigen” (Gemeente Zoetermeer, 2009b)*

Een belangrijke keuze in de woonvisie was dan ook dat er een apart plan van aanpak voor de senioren op de Zoetermeerse woningmarkt moest komen. Belangrijke thema's in dit plan van aanpak moesten volgens de woonvisie zijn: de kwaliteit van de woningen (aanbod) en de wens van senioren om te verhuizen (vraag).

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

*“Er is een grote groep senioren die het liefst zo lang mogelijk in hun huidige ruime eengezinswoning blijft wonen.” (Gemeente Zoetermeer, 2009b)*

Het uitgewerkte plan van aanpak met de titel 'Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt' (Gemeente Zoetermeer, 2009a) gaat verder in op deze thematiek. Enkele opvallende punten uit het plan van aanpak voor senioren:

*Tekortschietende kwaliteit heeft waarschijnlijk veel te maken met het feit dat een aanzienlijk deel van de Zoetermeerse appartementen in de sociale huursector enigszins gedateerd raakt. In de vrije huur en koopsector wordt ook een gebrek aan voldoende kwaliteit ervaren.*

*Wat betreft de bestaande woningvoorraad in Zoetermeer zijn woningen, waar senioren in wonen, meestal maar tot op zekere hoogte levensloopgeschikt te maken. In een later stadium levensloopgeschikt maken stuit vaak op bouwkundige en financiële beperkingen.*

*Doorstroming van senioren binnen de sociale huursector is in Zoetermeer vooralsnog laag, omdat het verhuizen vanuit een eengezinswoning naar een appartement per saldo vaak neerkomt op een achteruitgang. Doorstroming is soms ook onmogelijk door te hoog gestegen inkomen.*

*De slaagkansen van 65-plussers op de sociale huurmarkt zijn hoger dan die van starters en doorstromers tot 65 jaar.*

Zowel de goede kwaliteit van de huidige woning als de tekortschietende kwaliteit van het aanbod kunnen dus een belemmering vormen om door te stromen. Aan de andere kant zijn de slaagkansen van senioren die besloten hebben te verhuizen op de sociale huurmarkt op dit moment hoog. Enerzijds lijkt er dus wel een mismatch te zijn, maar de senioren die actief op zoek gaan naar een huis lijken hier momenteel geen last van te hebben. Met de toename van het aantal senioren lijkt het aannemelijk dat dit in de toekomst anders uit zal pakken.

In haar rol als regisseur heeft de gemeente dus het initiatief genomen om een plan van aanpak te schrijven voor de woningmarkt van senioren. Bij de totstandkoming van dit plan zijn verschillende partijen betrokken. Naast de afdelingen Ruimte en Welzijn van de gemeente zelf zijn dit: de verschillende woningcorporaties, het Overleg Samenwerkende Ouderenbonden, huurdersverenigingen van de woningcorporaties en de Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg. Het heeft geresulteerd in een aantal doelstellingen aangevuld met maatregelen om deze doelstellingen te realiseren (Gemeente Zoetermeer, 2009a)

**Tabel I Doelstellingen en maatregels Plan van Aanpak Senioren**

Doelstellingen 2009-2012
<ul style="list-style-type: none"><li>- Vergroten van het aanbod binnen het verzorgd en beschermd wonen, alsook het uitbreiden van het aantal rolstoelwoningen</li><li>- De doorstroming stimuleren van senioren die vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement willen verhuizen</li><li>- Bij nieuwbouwprojecten die zich richten op senioren beter in gaan spelen op de kwalitatieve woonwensen van de verschillende groepen senioren</li><li>- Verbeteren van de informatievoorziening aan senioren over hun specifieke mogelijkheden op de Zoetermeerse woningmarkt</li><li>- Jaarlijks de doelstellingen uit het plan van aanpak monitoren en bij achterblijvende prestaties passende maatregelen treffen</li></ul>
Maatregelen doorstroming
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ruimere inkomensgrenzen hanteren voor doorstromers vanuit eengezinswoning naar appartement sociale huursector</li><li>- Bestaande doorstroommaatregel uit de Regionale Huisvestingsverordening zoveel mogelijk benutten</li><li>- Senioren die willen blijven wonen zo veel als mogelijk ondersteunen</li></ul>
Maatregel kwaliteit
<ul style="list-style-type: none"><li>- Collectief particulier opdrachtgeverschap voor seniorenwoningen</li><li>- Verbeteragenda bestaande complexen</li></ul>

Samengevat blijkt dat vooral de groep jongere senioren in Zoetermeer de komende jaren sterk zal groeien. De slaagkansen van senioren op de sociale huurmarkt zijn momenteel hoog, maar de doorstroming is laag. De gemeente wil de doorstroom bevorderen, maar twijfelt of de kwaliteit van de huidige voorraad hier voldoende toereikend voor is. Er zijn zowel maatregelen voorgesteld om de kwaliteit te verbeteren als om de regels te versoepelen om de doorstroom te bevorderen. Zolang het aanbod echter niet aansluit bij de vraag, is het echter de vraag of er doorstroming plaats zal vinden.

### 3 Theoretisch kader woningmarktdynamiek

Er zullen weinig mensen zijn die hun hele leven in hetzelfde huis wonen. Alleen het begrip seniorenwoning geeft al aan dat er voor een specifieke levensfase een afzonderlijk woningtype geschikt is. Dynamiek op de woningmarkt betekent dan ook niets anders dan huishoudens die van huisvestingssituatie veranderen. In dit hoofdstuk zal dieper worden ingegaan op de theorieën achter deze verhuizingen. Na een korte inleiding over de verschillende verhuistheorieën worden de verschillende dimensies van de woningmarkt verduidelijkt aan de hand van Teule's (1996) beschrijving van de woningmarktdynamiek. Hierbij komen aanbod, vraag en verdelingsmechanismen en –instanties aan de orde. De factoren die in dit hoofdstuk afgeleid worden voor het aanbod en de vraag worden in hoofdstuk 4 gebruikt voor het beschrijven van de (mis)match in Zoetermeer. Op de verdelingsmechanismen en –instanties wordt in paragraaf 3.4 ingegaan door in te zoomen op sturingsinstrumenten en de mogelijke strategische toepassing hiervan.

#### 3.1 Inleiding verhuistheorieën

Processen van doorstroming in algemene zin zijn uitgebreid bestudeerd en beschreven. Met name het boek 'Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad', biedt een uitgebreid overzicht (Priemus, 1984). In zijn dissertatie 'Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting' (2005) vat Kleinhans dit overzichtelijk samen en deelt de verhuistheorieën in drie groepen in:

- verhuistheorieën over woningbehoefte en preferenties
- institutionele benadering van verhuistheorieën
- verhuistheorieën over wooncarrière en levensloopbenadering.

In de eerste categorie theorieën staat de vraagkant van de woningmarkt centraal en in de tweede categorie de aanbodkant. De laatste categorie gaat meer in op het totale proces.

Ook Teule (1996) gaat in zijn dissertatie *Inkomen, doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt* in op de verschillende verhuistheorieën en noemt deze de dynamiek van de woningmarkt (zie Figuur 3). Naast externe factoren, zoals macro-economische ontwikkelingen, bepalen interne ontwikkelingen de dynamiek op de woningmarkt. Teule (1996) ontleedt de interne factoren van de woningmarktdynamiek als het samenspel tussen vraag, aanbod en verdelingsmechanismen en -instanties. De vraagzijde gaat over de kenmerken van huishoudens die bepalend zijn voor de keuzeprocessen op de woningmarkt. De aanbodzijde betreft kenmerken van de woningvoorraad. Verdelingsmechanismen en –instanties hebben te maken met de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Het concept van de woningmarktdynamiek vat de verhuistheorieën goed samen. De eenvoud maakt het ook zeer bruikbaar om in dit onderzoek toegepast te worden. In de volgende paragrafen worden deze drie elementen uitgewerkt vanuit het perspectief van de ouderenhuisvesting.



Figuur 3 De dynamiek op de woningmarkt ontleed (Bron: (Teule, 1996))

### 3.2 Theorie aanbodfactoren

---

De factoren die het aanbod bepalen zijn onder te verdelen in factoren die iets zeggen over de woning zelf en factoren die gaan over de woonomgeving. Teule (1996) noemt als kenmerken van de woningen de financieringswijze, de eigendomssituatie, de bouwperiode, het type en het prijsniveau. Op de huurmarkt zullen vooral de laatste drie een belangrijke rol spelen.

#### *Bouwperiode*

Oudere woningen zijn gebouwd in een tijd dat senioren nog bejaarden genoemd werden. Zij hadden andere wensen en verhuisden vaker naar een zorginstelling. De nadruk op langer zelfstandig wonen is een recente ontwikkeling. Ouder aanbod lijkt hier moeilijk op in te kunnen spelen en heeft vooral het imago van een zorginstelling behouden. De bouwperiode is verder van invloed op de staat van de woning. Een oudere woning is eerder aan groot onderhoud of renovatie toe.

#### *Prijsniveau*

Het prijsniveau is van belang voor de betaalbaarheid van de woning. Binnen de sociale huursector is er een maximale huurgrens. Die ligt in 2012 op €664,66. Voor het bepalen van een eventuele huurtoeslag is het inkomen van de huurder belangrijk, maar ook de hoogte van de huur.

De huurprijs is gebonden aan een maximale huurprijsverhoging per jaar. Mensen die lang in dezelfde woning wonen hebben hierdoor vaak een relatief lage huurprijs.

#### *Woningtype*

Wat betreft het type woning voor senioren is er onderscheid naar geschikte en ongeschikte woningen (VROM-raad, 2005). De categorie geschikte woningen is onderverdeeld in ouderenwoningen en niet-ouderenwoningen. Niet-ouderenwoningen zijn aangepaste woningen en nultredenwoningen. De definitie van een nultredenwoning is (Rijksoverheid, 2010):

*Een nultredenwoning is een volledig toegankelijke woning. De woonkamer is zonder trappen van buitenaf bereikbaar. De keuken, het sanitair en minimaal een slaapkamer zijn vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken. Er zijn geen (of alleen lage) drempels in de woning.*

Ouderenwoningen zijn speciaal bedoeld voor ouderen. Deze categorie is opgesplitst in verzorgd wonen (verpleging of verzorging mogelijk vanuit zorgsteunpunt), wonen met diensten (andere voorzieningen dan verpleging of verzorging) en overige ouderenwoningen.





In de regio Haaglanden wordt gewerkt met een classificatiesysteem van de ouderenwoningen (Woonnet Haaglanden, 2010). Binnen dit classificatiesysteem zijn er verschillende aanduidingen voor de toegankelijkheid van de woningen. Een woning zonder aanduiding is slecht toegankelijk voor fysiek gehandicapten. Voor de rest worden de woningen ingedeeld als gelijkvloers, rollatorwoning, rolstoelwoning of extra brede rolstoelwoning (zie Tabel 2). In beleidsdocumenten wordt regelmatig een aantal sterren gekoppeld aan de verschillende classificaties. Omdat een classificatie in sterren doorgaans onduidelijk is voor ouderen die op zoek zijn naar een woning, zijn er ook pictogrammen ontwikkeld die de verschillende niveaus van toegankelijkheid duidelijk maken.

Een voor oudere geschikte woning is meestal een appartement. Daarnaast zijn ook sommige eengezinswoningen, benedenwoningen of bungalows als woningtype te onderscheiden als voor oudere geschikte woning. Een ander belangrijk onderscheid is de grootte van de woning. Voor de woninggrootte is de oppervlakte van de woning van belang en het aantal kamers.

#### *Woonomgeving*

Naast de fysieke aspecten van de woning zijn ook kenmerken van de woonomgeving van belang. Het gaat hierbij om voorzieningen in de directe woonomgeving, de ligging ten opzichte van bijvoorbeeld winkels of zorginstellingen en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer of de auto (Teule, 1996).

**Tabel 2 Classificatiesysteem Haaglanden**

Classificatie	Aantal sterren	Pictogram
Extra brede rolstoelwoning	****	
Rolstoelwoning	***	
Rollatorwoning	**	
Gelijkvloers	*	
Ongelijkvloerse woning	0	Geen

*Beschikbaarheid en toegankelijkheid*

Een ander belangrijk element dat Teule noemt, is de beschikbaarheid en de toegankelijkheid van de woningvoorraad. Toegankelijkheid op de sociale huurmarkt is vaak gereguleerd; er is een verdeelsysteem met wachttijden en er zijn beperkingen met betrekking tot het inkomen. Om de toegankelijkheid voor ouderen te vergroten hebben woningcorporaties de mogelijkheid om een deel van hun voorraad te labelen voor ouderen, waardoor alleen die doelgroep een kans maakt op deze woningen.

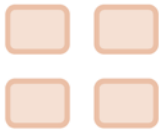
Een woning is pas beschikbaar als deze vrijkomt voor bewoning. Omdat een ouderenwoning vaak het eindstadium in de zelfstandige wooncarrière is, komen ouderenwoningen meestal vrij door verhuizing naar een zorginstelling of door overlijden. Er kunnen ook nieuwe woningen beschikbaar komen door nieuwbouw of doordat een woningcorporatie de woningen toewijst aan een doelgroep.

*Beschikbaarheid informatie over woningvoorraad*

Als laatste factor noemt Teule de beschikbare informatie over de woningvoorraad. Hij bedoelt hier concrete informatie over kenmerken van de woningen en de woonomgeving. Hoewel de informatievoorziening op dit gebied enorm is toegenomen sinds de publicatie van Teule, is het nog maar de vraag in hoeverre ouderen hier gebruik van maken.

In Tabel 3 worden de in deze paragraaf beschreven factoren overzichtelijk samengevat. Om het huidige aanbod in kaart te kunnen brengen wordt onderscheid gemaakt in de totale voorraad van de woningen die voor ouderen geschikt zijn en de woningen die ook daadwerkelijk beschikbaar zijn. De voorraad zegt of het aanbod op de lange termijn toereikend is, het beschikbaar aanbod zegt of het aanbod op de korte termijn toereikend is.

**Tabel 3 Samenvatting aanbodfactoren en huidig aanbod**

Aanbodfactoren		Huidig Aanbod	
Bouwjaar	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorraad voor ouderen geschikte sociale huurwoningen</li> <li>- Beschikbaar aanbod</li> </ul>	<div style="border: 1px solid orange; padding: 10px; display: inline-block;"> <p>Huidig Aanbod</p>  </div>
Prijsniveau			
Type <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classificatie</li> <li>- Woningtype</li> <li>- Woninggrootte</li> </ul>			
Woonomgeving <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzieningen</li> <li>- Bereikbaarheid</li> </ul>			

### 3.3 Theorie vraagfactoren

---

De belangrijkste factoren die de vraag bepalen zijn inkomen en de huishoudenscyclus (Teule, 1996). De hoogte van het inkomen bepaalt hoeveel mensen kunnen uitgeven aan huisvesting. Mensen met lagere inkomens hebben minder mogelijkheden op de woningmarkt. Mensen met een hoger inkomen stellen vaak hogere eisen aan hun woning, waardoor een deel van de woningen niet aan hun wensen voldoet. De belangrijkste doelgroep van de sociale huurmarkt zijn mensen met een laag inkomen. Mensen met een hoog inkomen hebben niet zo maar toegang tot de sociale huurmarkt.

De huishoudenscyclus refereert aan de verschillende fases die een huishouden gedurende het leven volgt. Een echtpaar met jonge kinderen heeft bijvoorbeeld andere woonbehoeftes dan het echtpaar waarvan de kinderen net uit huis zijn. Dit geeft aan dat leeftijd en huishoudensgrootte belangrijke variabelen zijn. Dit geldt ook binnen de doelgroep van ouderen. De zorgvraag neemt over het algemeen met de leeftijd toe en een alleenstaande oudere heeft geen steun van een partner.

Dit betekent overigens niet dat de vraag via de factoren inkomen en huishoudenscyclus eenvoudig te structureren is:

*Het afwegingsproces dat huishoudens bij hun woningkeuze doormaken is zeer gecompliceerd. Zo wegen huishoudens tijdens het zoekproces op de woningmarkt vaak diverse woonwensen tegen elkaar af, wisselen ze wensen in tegen andere wensen of zien ze zelfs geheel van bepaalde woonwensen af (Teule, 1996).*

Het afwegingsproces van de woonwensen is afhankelijk van het doel dat men wil bereiken met de huisvesting. Volgens Hooimeijer (2007) zijn er verschillende functies van het wonen te onderscheiden:

- de woning als zorgcentrum
- de woning als activiteitencentrum
- de buurt als leefwereld in de organisatie van het dagelijks bestaan en het onderhouden van het sociale netwerk
- de woning als uitvalsbasis voor het ondernemen van activiteiten
- de woning als duurzaam consumptie- en investeringsgoed.

Het afwegingsproces is volgens Hooimeijer een strategie om deze functies te combineren. Hij voegt hier aan toe dat uit meer systematische bestudering van deze woonfuncties zal blijken dat “leeftijd maar een beperkte verklaring biedt voor de verschillen tussen mensen” en dat “gezondheid wel eens minder bepalend zou kunnen zijn dan veelal in beleid wordt verondersteld” (Hooimeijer, 2007).

Volgens Teule (1996) speelt ten slotte de perceptie van de woningmarkt nog een grote rol. “Huisvestingsalternatieven die zich buiten de dagelijkse leefomgeving bevinden, blijven waarschijnlijk buiten het bereik van de betreffende individuen of huishoudens”. Door niet verder te kijken dan de dagelijkse leefomgeving beperken huishoudens de informatie die ze tot zich nemen, wat resulteert in een korte gemiddelde verhuisafstand.

#### *Kwantitatieve vraagindicatoren*

Binnen de vraag speelt zich dus een ingewikkeld afwegingsproces van woonwensen af dat niet eenvoudig te structureren is. In woononderzoek wordt daarom vaak gewerkt met indicatoren die aangeven hoe groot de vraag is. Voorbeelden van deze kwantitatieve vraagindicatoren zijn de verhuisgeneigdheid, het verblijfsduurperspectief en het aantal actieve zoekers op de woningmarkt.

Verhuisgeneigdheid is een veel gebruikt begrip in woononderzoeken. Het geeft aan of mensen de wens hebben om binnen twee jaar te verhuizen. Soms wordt verhuisgeneigdheid ook voor de langere termijn gemeten, bijvoorbeeld vijf jaar. Verhuisgeneigdheid gaat dus niet in op het afwegingsproces van woonwensen, maar geeft wel een indicatie dat er een wens is om te verhuizen.

Bij de verhuisgeneigdheid zijn ook kanttekeningen te maken. Het blijkt de kans op een verhuizing wel te vergroten, maar het is bepaald geen perfecte voorspeller van het verhuisgedrag (Priemus, 1984). Ook Kleinhans (2005) heeft zijn twijfels bij het begrip verhuisgeneigdheid omdat het weinig zegt over feitelijk verhuisgedrag. “Het verblijfsduurperspectief, oftewel de periode gedurende welke




men verwacht in de huidige woning te blijven, geeft een beter inzicht in het toekomstige verhuisgedrag”.

Het aantal actieve zoekers geeft aan hoeveel mensen hun wens om te verhuizen ook omzetten in actief zoekgedrag. Op de sociale woningmarkt betekent dit naast ingeschreven te staan als woningzoekende ook dat er actief wordt gereageerd op vrijkomend aanbod.

Voor de beschrijving van de vraag is het verder van belang om te weten hoeveel 65-plushuishoudens een laag of middeninkomen hebben en hoeveel er daarvan alleenstaand zijn. In Tabel 4 staat een overzicht van alle factoren die in deze paragraaf beschreven zijn en hoe deze vertaald zijn om de huidige vraag in kaart te kunnen brengen.

**Tabel 4 Samenvatting vraagfactoren en huidige vraag**

Vraagfactoren		Huidige vraag	
Inkomen	→	- Aantal 65-plushuishoudens met laag of middeninkomen	
Huishoudenscyclus - Leeftijd - Samenstelling	→	- Aantal 65-plus huishoudens - Aantal 65-plus huishoudens alleenstaand	
Afwegingsproces woonwensen	→	- Actieve zoekers - Verhuisgeneigdheid	
Perceptie - Verhuisredenen - Ideale woning	→	- Verhuisredenen - Ideale woning	

### 3.4 Theorie verdelingsmechanismen en – instanties

De woningmarktdynamiek wordt door Teule (1996) beschreven als het samenspel tussen vraag, aanbod en verdelingsmechanismen en –instanties. In deze paragraaf zal deze laatste categorie besproken worden. Kleinhans (2005) beschrijft deze categorie als de institutionele kant:

*Individuele preferenties spelen wel een rol in de institutionele benadering, maar de uiteindelijke keuze van de woonsituatie wordt ingeperkt door de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, die toegewezen worden op basis van formele en informele toewijzingsregels.”*

Alleen naar het aanbod en de vraag kijken is dus niet voldoende. Er is sprake van partijen die de vraag en het aanbod beïnvloeden. En er is allerlei regelgeving die de afstemming tussen vraag en aanbod beïnvloedt. In dit onderzoek staat de rol van de gemeente als regisseur van de woningmarkt centraal. Als regisseur houdt de gemeente het overzicht in de ontwikkeling van vraag en aanbod en de afstemming daartussen. Deze paragraaf gaat in op de mogelijkheden van de gemeente om deze aspecten te beïnvloeden. Het gaat hierbij om de vraag hoe de gemeente dusdanig kan sturen dat het gewenste evenwicht tussen vraag en aanbod op de markt bereikt wordt. Anders geformuleerd: welke instrumenten heeft de gemeente ter beschikking om een mismatch op de woningmarkt te beperken? Om antwoord op deze vraag te vinden wordt eerst de theoretische achtergrond van sturing beschreven. Hierbij komen de context en de definitie van sturing aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de typologie, de aard van sturingsinstrumenten. Dit resulteert in een overzicht van de beschikbare instrumenten van de gemeente Zoetermeer. Ten slotte wordt ingegaan op de vraag hoe deze instrumenten effectief toegepast kunnen worden. Hiervoor wordt eerst de theoretische achtergrond van sturingsstrategieën beschreven om deze vervolgens toe te passen op de beschikbare instrumenten. De paragraaf eindigt met verschillende sets van instrumenten die van toepassing zijn binnen het conceptueel model en hun strategische mogelijkheden.

#### 3.4.1 Sturing

Instrumenten worden gebruikt om te sturen. Over het begrip sturing is veel geschreven, maar Groetelaers (2004) constateert dat in de literatuur over sturing de definities ervan vaak neerkomen op maakbaarheid en beïnvloeding van de samenleving. De rode draad in alle definities is volgens haar dat er 'bij sturing altijd sprake is van het handelen van actoren, onder invloed van het handelen van

andere actoren'. De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) benadrukken dat het bij sturing om doelgerichtheid gaat. Er is pas sprake van sturing als een actor zich eerst een doel gesteld heeft.

Bij sturing is er altijd een sturende partij die een andere partij wil beïnvloeden. Dat wil niet zeggen dat deze relatie altijd één-op-één is. Er zijn verschillende modellen van sturing beschreven die ingaan op de mogelijke relaties tussen de sturende actor en de te sturen actor. Groetelaers (2004) vergelijkt in haar dissertatie de verschillende benamingen en nuances. Ondanks deze verschillen lijken de sturingsmodellen eenduidig opgedeeld te kunnen worden in: hiërarchische sturing, marktsturing en netwerksturing. Bij hiërarchische sturing heeft de ene actor zeggenschap over een deel van het handelen van een andere actor. In het geval van marktsturing is er sprake van zelfregulering. De markt kent in principe een vrije toegang en de relatie tussen actoren is op basis van transacties. Netwerksturing benadrukt de complexiteit en de hoeveelheid van relaties tussen actoren. Alle actoren binnen het netwerk hebben hun eigen belangen en zetten instrumenten in om de andere actoren in het netwerk te sturen.

Buitelaar et al. (2006) gebruiken dezelfde indeling van sturingsmodellen en benoemen hier bij ook coördinatiemechanismen. Dit zijn mechanismen die de actoren binden of samenbrengen. Belangrijk hierbij is het verschil tussen coördinatie en sturing. Coördinatie is gericht op het in het algemeen afstemmen van activiteiten van twee of meerdere actoren. Bij sturing staat de richting van de afstemming centraal. Sturing is dus wel een vorm van coördinatie, maar coördinatie hoeft niet altijd via sturing te verlopen.

**Tabel 5** sturingsmodellen en coördinatiemechanismen

<b>Sturingsmodel</b>	<b>Coördinatiemechanisme</b>
Markt	Prijs
Hiërarchie	Autoriteit
Netwerk	Vertrouwen

In het model van de hiërarchische sturing staat het dwingend opleggen aan andere actoren centraal. Het bijbehorende coördinatiemechanisme is autoriteit. Het bij de markt behorende coördinatiemechanisme voor de transactie is de prijs. Binnen de structuur van de netwerksturing is vertrouwen het mechanisme van coördinatie. Hiermee wordt het belang van de onderlinge verstandhouding en het opbouwen van een relatie tussen de actoren binnen het netwerk benadrukt. Vertrouwen is nodig om tot overeenstemming en consensus te komen. In Tabel 5 staat een samenvatting van de genoemde sturingsmodellen met de daaraan gekoppelde coördinatiemechanismen. Buitelaar et al. (2006) merken hierbij wel op dat de verschillende sturingsmodellen soms helemaal niet zo strikt te onderscheiden zijn of zelfs naast elkaar kunnen bestaan. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld ook dwarsverbanden mogelijk tussen de sturingsmodellen en de verschillende coördinatiemechanismen.

### *Sturingscontext*

In dit onderzoek staan de sturingsmogelijkheden van de gemeente Zoetermeer op het gebied van de volkshuisvesting centraal. De gemeente staat centraal omdat zij als taak heeft om op lokaal niveau de woningvoorziening te sturen.

In het algemeen is de rol van de overheid verschoven van centrale sturing (*government*) naar gedeeld bestuur met andere actoren (*governance*). De overheid heeft haar dominante rol ingeruild voor de rol van coproducent waardoor het beleid nu samen met andere private en publieke partijen gemaakt wordt (Buitelaar and Kam de, 2009). Daarnaast is de situatie waarbinnen het volkshuisvestingsbeleid vormgegeven wordt veranderd. Verzelfstandiging van de woningcorporaties en een prominentere rol van commerciële ontwikkelaars hebben de omstandigheden van de gemeente gewijzigd. Ook is de grondpositie van de meeste gemeenten veranderd van een monopoliepositie in een positie naast andere partijen die actief zijn op de grondmarkt. Bij de realisering van huisvestingsdoelen zijn dus steeds meer partijen betrokken en de onderlinge

verhoudingen zijn complexer. In combinatie met het loslaten van de dominante sturingsbenadering is er bij sturing in het volkshuisvestingsbeleid steeds vaker sprake van netwerksturing.

### *Complexe netwerken*

---

De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) gaan dieper in op de eigenschappen van netwerken. Ze benadrukken dat het om complexe netwerken gaat. De complexiteit uit zich in de kenmerken pluriformiteit, geslotenheid en interdependentie.

Pluriformiteit duidt er op dat een actor niet homogeen is. Binnen een bedrijf of organisatie zijn verschillende afdelingen actief met verschillende belangen. De gemeente zelf is bijvoorbeeld een pluriforme actor die naast het belang van het woonbeleid ook te maken heeft met de grondexploitatie of de ruimtelijke kwaliteit. De actoren binnen het netwerk zijn ook niet homogeen. De belangen van de gemeente zijn anders dan de belangen van een woningcorporatie of een projectontwikkelaar. Pluriformiteit maakt sturing aan de ene kant ingewikkeld door de verschillende belangen van de actoren of doordat stuursignalen maar op een deel van de actor invloed hebben. Aan de andere kant biedt de diversiteit juist ook kansen doordat een bepaald deel van de actor juist veel gevoeliger is voor stuursignalen en er dus via dat onderdeel veel gericht gestuurd kan worden. Dit biedt ook de mogelijkheid om strategisch te sturen op actoren met een voldoende machtspositie, waardoor andere actoren wel mee moeten gaan.

Geslotenheid geeft aan dat te sturen actoren niet voortdurend openstaan voor stuursignalen uit hun omgeving. Actoren hebben hun eigen referentiekader en zullen pas gevoelig zijn voor stuursignalen als die binnen hun eigen referentiekader passen. Anderzijds houdt de geslotenheid een zekere autonomie van de actoren in. Autonomie zorgt ervoor dat de actor niet met elk willekeurig stuursignaal meegaat en is daarmee een stabielere factor die het totale netwerk ten goede komt.

Interdependentie, de derde eigenschap van complexe netwerken, duidt op de wederzijdse afhankelijkheid van actoren binnen het netwerk. De medewerking van te sturen actoren bepaalt of een overheid haar doelen kan realiseren. Dit betekent tegelijkertijd dat andere actoren de overheid ook proberen te sturen. Dit kan ertoe leiden dat de overheid zich terughoudend opstelt en niet van alle sturingsmogelijkheden gebruikmaakt. De hoeveelheid actoren en afhankelijkheden kan er verder voor zorgen dat de besluitvorming zeer traag en complex is. Aan de andere kant bieden complexe afhankelijkheden juist ook meer mogelijkheden om te sturen.

### *Definitie sturingsinstrumenten*

---

Nu de context van sturing duidelijk is, kan verder ingezoomd worden op de instrumenten die gebruikt kunnen worden om te sturen. De definities van sturingsinstrumenten zijn verwant aan de definities van sturing. Eerder is beschreven dat de definities van sturing vaak neerkomen op maakbaarheid en beïnvloedbaarheid van de samenleving.

Volgens De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991), Ekkers (2002) is het zoeken naar een sluitende omschrijving van besturingsinstrumenten een heilloze weg. Zij kiezen daarom voor een eenvoudige definitie: “een instrument is een middel om doeleinden mee te bereiken”. Ze wijzen hierbij op het gevaar van een te smalle definitie die zich beperkt tot formele middelen en het risico van een te brede definitie waardoor iets abstracts zoals een ingewikkeld samenspel van structuren en processen wordt voorgesteld als een concreet instrument.

In het boek ‘Van volkshuisvesting naar woonbeleid’ wordt bij de bespreking van het instrumentarium een vergelijkbare definitie aangehaald: “een beleidsinstrument kan worden omschreven als datgene wat de overheid ter beschikking staat om doelbewust processen in de samenleving te beïnvloeden, teneinde bepaalde effecten te realiseren” (Maessen en Warffemius in (Ekkers, 2002). De door (Buitelaar et al., 2006) aangehaalde definitie sluit hier bij aan: “Instrumenten zijn alle zaken die door een actor worden gebruikt of kunnen worden gebruikt om het bereiken van één of meer doeleinden te bevorderen” (Bressers en Klok, in (Buitelaar et al., 2006). Zij voegen hier nog aan toe dat het hierbij gaat om indirecte doelbereiking. Voor directe doelbereiking kan beter van realisatie gesproken worden. Opvallend in deze definitie is verder dat het in tegenstelling tot de

eerdere definities niet gaat om bepaalde effecten te realiseren, maar om het realiseren van doeleinden te bevorderen. Deze opmerking is belangrijk omdat bij onderzoek naar instrumenten ook het gevaar van instrumentalisme op de loer ligt. Het kan een vorm van politieke retoriek zijn die een mechanistisch wereldbeeld verraadt (Ringeling in (Ekkers, 2002). Het zou volledige stuurbaarheid van de maatschappij suggereren en een puur instrumentalistische benadering geeft aanleiding om alleen naar de instrumenten te kijken zonder te letten op de achterliggende waarden en normen (De Bruijn and Ten Heuvelhof, 1991, Buitelaar et al., 2006).

Binnen het complexe netwerk waarin de gemeente Zoetermeer opereert is volledige stuurbaarheid weinig realistisch. Alleen een opsomming van de instrumenten zou dan ook niet toereikend zijn. Er wordt dan ook gezocht naar een strategische toepassing van deze instrumenten in de context van Zoetermeer. De verwachting hierbij is niet dat wanneer instrument a ingezet wordt, gebeurtenis b automatisch zal volgen. De strategische toepassing moet juist een richting wijzen die het bereiken van de doelen zal bevorderen, in dit geval dat het toekomstige woningaanbod op de woningmarkt voor senioren met een laag of middeninkomen blijft aansluiten bij de vraag.

### 3.4.2 Typologie sturingsinstrumenten

Voor dat over de strategische toepassing gesproken kan worden is het nodig om te inventariseren welke instrumenten er zijn en in welke context ze toegepast worden. Een manier om onderscheid in de context te maken is het indelen van instrumenten in verschillende typologieën, anders gezegd, wat is de aard van de instrumenten? Groetelaers noemt als voorbeelden het onderscheid in formele en informele instrumenten en in privaatrechtelijke of publiekrechtelijke instrumenten. Meeste consensus is er over de indeling van instrumenten in juridische, economische en communicatieve instrumenten (De Bruijn and Ten Heuvelhof, 1991, Groetelaers, 2004, Bressers et al., 1993). Deze drie manieren zijn wel eens metaforisch uitgelegd als de zweep, de peen en de preek (Winsemius in(Bressers et al., 1993). De zweep gaat over voorschriften, geboden of verboden. De peen betreft prikkels, vaak van financiële aard. De preek heeft ten slotte te maken met informatieoverdracht. Opvallend is de overeenkomst met de door Buitelaar et al. (2006) genoemde coördinatiemechanismen (zie Tabel 5).

**Tabel 6 Sturing en typologie sturingsinstrumenten**

Sturingsmodel	Coördinatiemechanisme	Typologie instrumenten	Metafoor
Markt	Prijs	Financieel	Peen
Hiërarchie	Autoriteit	Juridisch	Zweep
Netwerk	Vertrouwen	Communicatief	Preek

De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) maken een tweedeling met aan de ene kant klassiek-juridische instrumenten en aan de andere kant tweede generatie instrumenten. De categorie tweede generatie instrumenten sluit aan op de geschetste sturingscontext van complexe netwerken. Het zijn instrumenten die vooral geschikt zijn om te sturen in een context die gekenmerkt wordt door pluriformiteit, geslotenheid en interdependentie. Tweede generatie instrumenten zijn financieel en vooral communicatief van aard. Hierdoor kan voor de beschrijving van de instrumenten de driedeling in juridische, financiële en communicatieve instrumenten gehandhaafd worden. Bij de laatste twee categorieën zullen dan de tweede generatie instrumenten beschreven worden.

In Tabel 7 staat een overzicht van de instrumenten die de Gemeente Zoetermeer tot haar beschikking heeft. In onderstaande tekst wordt toegelicht wat de context en de aard van deze instrumenten is. Dus waarom juist deze instrumenten tot de beschikking van de gemeente staan. Daarna wordt in paragraaf 3.4.3 verder op de eigenschappen van de instrumenten ingegaan door de strategische toepassing te analyseren.

**Tabel 7 Overzicht instrumenten Gemeente Zoetermeer**

<b>Juridisch</b>	<b>Financieel</b>	<b>Communicatief</b>
Bestemmingsplan	Subsidie - Aanpassingslening - Aanpassingssubsidie	Meerzijdige instrumenten - Huisvestingsverordening (totstandkoming) - Regionale prestatieafspraken - Lokale prestatieafspraken
Vergunningen - Omgevingsvergunning - Huisvestingsvergunning	Grondprijs	Kengetallen - Sancties - Monitoring Bijvoorbeeld: slaagkans, leegstand, verhuiscapaciteit en verblijfsduurperspectief
Grondbeleid	WMO Budget	Informatieoverdracht - Informatiecampagne - Woonvisie / Plan van Aanpak Senioren

### *Juridische instrumenten*

Huisvesting heeft te maken met een complex stelsel aan wet- en regelgeving. Dit wordt in het algemeen op het niveau van de rijksoverheid bepaald. Gemeenten en andere overheidsorganen onder het niveau van het rijk geven hier uitvoering aan. De wet- en regelgeving is steeds vaker kaderstellend waarbij de instrumenten in handen worden gegeven van decentrale overheden zoals gemeenten. Er is een zekere indeling aan te brengen in de wetgeving en rondom volkshuisvesting. Zo bepalen de gemeentewet en de provinciewet de machtspositie van de verschillende overheidsorganen en de wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) bepaalt de verschillende mogelijkheden tot samenwerking. Milieuwetgeving en de Wet Ruimtelijke Ordening schrijven in brede zin de randvoorwaarden voor waarbinnen huisvesting gerealiseerd mag worden. Belangrijke instrumenten in deze laatste wet zijn de structuurvisie voor de provincie en het bestemmingsplan voor de gemeente. In deze instrumenten staat weergegeven op welke plekken de functie wonen gerealiseerd mag worden. De structuurvisie heeft geen juridisch bindende status, maar wordt door de provincie wel gebruikt om de bestemmingsplannen te toetsen. Een bestemmingsplan heeft wel een juridisch bindende status en kan daarmee regulerend toegepast worden. Naast het bestemmingsplan, zijn de omgevingsvergunning, de huisvestingsvergunning en het grondbeleid de juridische instrumenten die de gemeente concreet in handen heeft.

#### *Woningwet*

De naamgeving van de woningwet en de huisvestingswet geven al aan dat dit wetten zijn die wel rechtstreeks aan de huisvesting raken. De woningwet stamt uit 1901 en is voor het laatst grondig herzien in 1992. Een herziening is al enige tijd ophanden, maar de politieke werkelijkheid staat de invoering van deze herziening tot op heden in de weg. De woningwet bakent de rechten en plichten af van de verschillende bij volkshuisvesting betrokken partijen. Zo is bijvoorbeeld in de woningwet geregeld dat de rijksoverheid via het Bouwbesluit kwaliteitseisen voor de bouw stelt en het toezicht op de woningcorporaties voert. De gemeente heeft als taak het bouwbesluit te controleren en heeft hiervoor als instrument het wel of niet afgeven van een omgevingsvergunning. Verder is het de taak van de gemeente om de verschillende partijen op lokaal niveau te coördineren.

Een ander onderdeel van de woningwet is het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In het BBSH staan prestatievelden voor de werkzaamheden van woningcorporaties benoemd. Een ander belangrijk element van het BBSH is het belang van prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties.

In de voorstellen voor de wijziging van de woningwet speelt de woonvisie van de gemeente een belangrijke rol. De woonvisie wordt door de gemeente in samenspraak met de betrokken partijen opgesteld. De nieuwe wet regelt dat de betrokken woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid dat weergegeven staat in de woonvisie.

### *Huisvestingswet*

In de huisvestingswet is geregeld dat de gemeente primair verantwoordelijk is voor een goede woonruimteverdeling. Een instrument dat de gemeente hiervoor in handen heeft is de huisvestingsverordening. Hierin worden regels met betrekking tot deze woonruimteverdeling afgesproken. Een extra instrument hierbij is de mogelijkheid van een vergunningstelsel. Om een huisvestingsvergunning af te geven moet voldaan zijn aan bepaalde passendheids- en urgentiecriteria die in de huisvestingsverordening opgenomen zijn. Gemeenten hebben ruime vrijheid om deze instrumenten al dan niet in te zetten. Een gemeentelijke huisvestingsverordening is niet verplicht, maar in een dichtbevolkt gebied als de Randstad is het eerder zo dat bovenregionale afstemming op het gebied van woonruimteverdeling gewenst is om tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte te komen. De mogelijkheid om een regionale huisvestingsverordening op te stellen is vastgelegd in een afdeling over speciale samenwerkingsregio's van de eerder genoemde Wet gemeenschappelijke regelingen. Recent is er in het kader van het verminderen van de bureaucratie sprake van afschaffing van deze zogenaamde Wgr-plusregio's. Bovenregionale afstemming over de woonruimteverdeling blijft echter onontbeerlijk.

In de huisvestingswet zijn verder mogelijkheden opgenomen om in een convenant samenwerkingsafspraken over de verdeling van de woonruimte te maken en andere overeenkomsten af te sluiten als aanvulling op de huisvestingsverordening. Bovendien is het door deze wet mogelijk om partijen voor de uitvoering van de woonruimteverdeling een mandaat te geven.

Overigens geldt ook voor de uit 1993 stammende huisvestingswet dat er al geruime tijd nagedacht wordt over een herziening van deze wet. Centraal in de plannen voor deze herziening staan de mogelijkheden voor gemeenten voor lokaal maatwerk. In de regionale huisvestingsverordening in de regio Haaglanden is hier reeds aandacht voor met de lokale beleidsruimte die elke gemeente heeft binnen deze huisvestingsverordening.

### *Grond*

Belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van woningen is grond om de woningen op te realiseren. De ontwikkeling op de grondmarkt is een van de oorzaken die de sturing van gemeenten voor locatieontwikkeling complexer maakt. Groetelaers (2004) benadrukt dat juist op het gebied van grond de instrumenten van de gemeente een juridisch karakter hebben. De wetten die de kaders voor de grondinstrumenten uiteenzetten zijn de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de grondexploitatiewet. De Wvg geeft de gemeente voorrang bij het verwerven van bouwgrond en kan zo grondspeculatie voorkomen. Dit versterkt de regisserende rol van de gemeente. De grondexploitatiewet is bedoeld om de exploitatie van grond op punten als exploitatiekosten, kostenverdeling van algemene functies en kwaliteitseisen rond te krijgen. De basis blijft dat partijen er vrijwillig met elkaar uitkomen, maar op basis van een exploitatieplan is het ook mogelijk om contracten met marktpartijen af te dwingen.

### *Welzijn*

Tot slot speelt welzijn een steeds belangrijkere rol op het gebied van volkshuisvesting in het bijzonder voor ouderen. Wetten zoals de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) spelen in op de samenhang tussen wonen en zorg. Via de WMO zijn bijvoorbeeld budgetten beschikbaar om woningen aan te passen aan veranderende gezondheidsomstandigheden. Een voorgestelde ingrijpende herziening in de AWBZ leidt tot een knip in de financiering van wonen en zorg. Dit zorgt met name op het gebied voor de zorg voor ouderen voor een nieuwe samenwerking tussen zorgaanbieders en woningcorporaties.

## *Financiële instrumenten*

---

Financiële instrumenten worden gebruikt om financiële prikkels te geven. De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) gebruiken hiervoor de term incentives. Zij beschouwen dit als een zogenaamd tweede generatie sturingsinstrument.

Er zijn verschillende niveaus van prikkelen. De rijksoverheid prikkelt grote gemeentes via de wet stedelijke vernieuwing en het bijbehorende Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). De rijksoverheid prikkelt woonconsumenten via wet bevordering eigenwoningbezit, de huursubsidiewet, de mogelijkheid voor een starterslening (via de gemeente) en door middel van de hypotheekrenteaftrek. Of dit de juiste prikkels zijn zal hier niet besproken worden. Duidelijk is wel dat de meeste financiële instrumenten via de rijksoverheid lopen. De gemeente heeft de mogelijkheid voor een eigen grond(prijs)beleid en verder een budget uit de WMO voor de aanpassing van woningen. Verder kan ze projecten ontwerpen om aanspraak te maken op het ISV, maar na 2014 lijkt deze geldstroom wel op te drogen. Dit geldt trouwens ook voor de wet bevordering eigenwoningbezit waarvan het budget reeds overschreden is en er kan geen aanspraak meer op gemaakt worden. De gemeente heeft verder de mogelijkheid een eigen subsidie te ontwerpen. Bestaande voorbeelden zijn subsidies op zonnepanelen of het isoleren van woningen. Deze subsidies zijn vormgegeven als een gedeeltelijke subsidie die de investering voor de bewoners kleiner maken.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) zijn instanties waarmee investeringen door woningcorporaties en hypotheekleningen voor woningbezitters gegarandeerd kunnen worden. De gemeente heeft hier geen directe invloed op, maar staat soms wel gedeeltelijk indirect garant voor deze fondsen middels een achtervangconstructie.

Concluderend kan gesteld worden dat de financiële instrumenten waarmee de gemeente zelf kan sturen zijn: het WMO-budget, het grondprijnsbeleid en een (nieuw te ontwerpen) subsidie. Voorwaarde voor het laatste instrument is wel dat er budget is om de subsidie te financieren.

## *Communicatieve instrumenten*

---

De door De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) genoemde tweede generatie instrumenten hebben een duidelijk communicatief karakter. Uit al de instrumenten blijkt het belang van informatievoorziening en informatieverwerving. Eigenlijk alleen het instrument van de incentives die al bij de financiële instrumenten genoemd zijn is niet een communicatief instrument. Voor een succesvolle werking ervan is de informatievoorziening echter zeer belangrijk. De overige genoemde tweede generatie instrumenten zijn meerzijdige instrumenten, kengetallen en letterlijk communicatieve instrumenten gericht op informatieoverdracht. Ze passeren hieronder kort de revue.

### *Meerzijdige instrumenten*

Meerzijdige instrumenten is een andere naam voor overeenkomsten die de overheid in allerlei vormen met diverse partijen kan sluiten. De afspraken worden in het meerzijdig instrument schriftelijk vastgelegd en hebben te maken met het overheidsbeleid of hoe dat uitgevoerd dient te worden. Verschillende benamingen voor dit soort overeenkomsten zijn: basisakkoord, bestuursakkoord, herenakkoord of convenant. Ook de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties zijn op te vatten als een meerzijdig instrument.

### *Kengetallen*

Kengetallen worden gebruikt om uit te drukken welke prestaties betrokken actoren moeten leveren. Belangrijk bij kengetallen is dan ook de afspraak om de kengetallen te meten. Kengetallen kunnen zeer verschillend ingezet worden. Hiërarchisch bepaalt de overheid de doelen, bij een terugtrekkende overheid worden alleen prestatie-indicatoren vastgesteld en hoe de betrokken partij tot de genoemde prestaties komt doet niet ter zake. Daar tussenin is het ook mogelijk gezamenlijk doelstellingen vast te stellen. Een kengetal wordt als instrument vrijwel nooit in isolement gebruikt. Er kunnen zowel positieve als negatieve sancties aan verbonden worden.

### Informatieoverdracht

Het gebruik van informatieoverdracht gaat vaak in samenwerking met andere instrumenten. Door middel van informatieoverdracht kan een voedingsbodem gecreëerd worden om andere instrumenten in te zetten. Voor de inzet van het instrument is het belangrijk om te weten wat de belangen en de waarden en de normen van de betrokken partijen zijn.

### 3.4.3 Sturingsstrategieën

De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) maken het onderscheid tussen operationele en strategische sturing. Operationele sturing gaat over de vraag met behulp van welke instrumenten het gedrag van maatschappelijke actoren gestuurd kan worden. Belangrijke elementen hierbij zijn de aard van het instrumentarium, het effect dat de sturing naar verwachting heeft en mogelijke problemen bij de uitvoering van de instrumenten. Naast dat de gemeente moet nadenken over welke instrumenten ze in wil zetten is het ook van belang op welke manier de instrumenten ingezet worden. De wijze waarop het instrument wordt toegepast is de sturingsstrategie. In Tabel 8 staat een overzicht van de mogelijke strategieën zoals opgesteld door De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991). Zij merken hier nog bij op dat instrumenten bepaalde kenmerken hebben waardoor ze niet voor elke sturingsstrategie geschikt zijn. Een keuze voor een bepaald instrument kan betekenen dat het niet mogelijk is om een bepaalde strategie toe te passen. Aan de andere kant geldt voor sommige instrumenten dat ze onlosmakelijk verbonden zijn aan een bepaalde strategie. Het onderscheid tussen strategische en operationele sturing is dan ook niet altijd even sterk.

**Tabel 8 Strategieën voor sturing in complexe netwerken (De Bruijn and Ten Heuvelhof, 1991)**

<b>Van directe naar indirecte sturing</b>
Via een derde ipv rechtstreeks tot actor, intern of extern
Stuursignalen zijn niet gericht op de output van een te sturen actor, maar op de input.
<b>Van generieke sturing naar sturing als finetuning</b>
Gedetailleerde bestudering van een bepaalde problematiek en van de specifieke kenmerken van de betrokken actoren
Sturingsactiviteiten met een zekere precisie afstemmen op de te sturen actor
Er ontstaat een gedifferentieerd instrumentarium
<i>Beperkingen: juridische grenzen en uitvoeringstechnische beperkingen</i>
<b>Van gerichte sturing naar serendipitisme</b>
Pluriformiteit, geslotenheid en interdependenties kunnen impliceren dat van een rationeel verloop van het sturingsproces nauwelijks sprake is.
Serendipitisme: de gave om door toeval en inzicht iets te ontdekken waarnaar men niet op zoek was.
Een hoge graad van interactie betekent dat een overheid veel informatie uit een netwerk kan halen en veel lijnen heeft naar te sturen actoren. Daardoor wordt een voedingsbodem gecreëerd, waarop sturing veelal meer kans op succes heeft.
<b>Van eenzijdige naar meerzijdige sturing</b>
Meerzijdige sturing duidt erop dat de overheid en te sturen actoren onderhandelen over de wijze waarop een overheid instrumenten zal inzetten.
De beslissing over de totstandkoming en toepassing van instrumenten ligt dan voor een belangrijk deel in handen van te sturen actoren
Nadeel kan zijn dat de sturende werking nog maar gering is
<b>Van het toepassen van sturingsinstrumenten naar sturing als netwerkmanagement</b>
Netwerkmanagement is een strategie die zich richt op manipulatie van de kenmerken van het complexe netwerk. De overheid zet haar instrumentarium zo in dat pluriformiteit, geslotenheid en interdependenties zich wijzigen.
De instrumenten om het netwerk te managen zijn gelijk aan de instrumenten van operationeel niveau. Op operationeel niveau is het doel gedragsveranderingen van te sturen actoren, op strategisch niveau is het doel het netwerk te veranderen zodat de instrumenten later op operationeel niveau met meer succes kunnen worden ingezet.
<b>Van sturing als dirigeren naar sturing als netwerkconstituering</b>
Netwerkconstituering is een strategie die erop gericht is het aantal actoren in het netwerk te veranderen.



De belangrijkste juridische instrumenten die de gemeente in handen heeft zijn het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning, de huisvestingsvergunning en het grondbeleid. Voor deze instrumenten zijn de juridische kaders vastgelegd in de nationale wet- en regelgeving.

Op strategisch niveau zijn er veel overeenkomsten tussen de instrumenten. De juridische uitvoering gaat niet via derden en daarmee is er dus sprake van directe sturing. Er wordt gebruik gemaakt van algemeen toepasbare regels waar niet over onderhandeld kan worden. Er is dus sprake van generieke en eenzijdige sturing. De juridische instrumenten hebben als doel een rationeel en controleerbaar proces te bevorderen waardoor er sprake is van gerichte sturing. Uitzondering vormt het grondbeleid. Het exploitatieplan is juist bedoeld als meerzijdig instrument. Ook kan het exploitatieplan afgestemd worden op een bepaalde actor waardoor er sprake zowel is van finetuning als van netwerksturing.

Voor de meeste juridische instrumenten geldt dat er geen keuze is om het instrument wel of niet toe te passen. Een bestemmingsplan is altijd geldig en als er een aanvraag voor een vergunning is, wordt deze aanvraag in behandeling genomen. Er kan alleen gecontroleerd worden of aan de voorwaarden voldaan wordt. Pas als een instrument gewijzigd wordt kunnen de voorwaarden veranderen. Een wijziging van het instrument kan wel aanleiding zijn om het netwerk bij de invulling van het instrument te betrekken. Een voorbeeld hiervan is een wijziging van het bestemmingsplan waarbij het netwerk betrokken wordt bij de invulling van de nieuwe bestemming.

In Tabel 9 staat een overzicht van de strategische toepassing van de juridische instrumenten. Een verdere toelichting per instrument volgt hieronder.

**Tabel 9 Strategische toepassing juridische instrumenten**

	Direct (1) of indirect (2)	generiek (1) of finetuning (2)	gericht (1) of serendipitisme (2)	eenzijdig (1) of meerzijdig (2)	toepassing sturingsinstrumenten (1) of netwerkmanagement (2)	van dirigeren (1) naar netwerkconstituering (2)
<i>Juridisch</i>						
Bestemmingsplan	1	1	1	1	2	2
Vergunningen	1	1	1	1	X	X
Grondbeleid	1	1/2	1	1/2	2	2

### *Bestemmingsplan*

Een benodigde wijziging in het bestemmingsplan kan de gemeente inzetten om een bepaalde tegenprestatie te verwachten van de gestuurde partij. Er is een geldend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is openbaar. Voor nieuwe plannen en wijzigingen geldt dat ze openbaar moeten worden gemaakt op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De bestaande bestemmingsplannen liggen ter inzage op het gemeentehuis.

Voor de wijk Rokkeveen loopt nu een procedure om het bestemmingsplan te wijzigen. Grotendeels is dit een actualisatie van wat er feitelijk in deze gerealiseerde wijk is aangelegd. Dit wordt een conserverend bestemmingsplan genoemd. Een voorbeeld van een nieuwe wijziging is het Katwijkerlaantracé. Deze groenstrook in Rokkeveen is jarenlang bestemd geweest voor een vervoersverbinding. Nu er voor een andere vervoersoplossing is gekozen is dit gebied vrijgekomen. In het nieuwe bestemmingsplan is het de bedoeling van dit stuk de woonservicezone van deze wijk te maken. Bij het Katwijkerlaantracé lijkt sprake van een soort serendipiteit. Een oude vervoersbestemming komt te vervallen waardoor er de mogelijkheid ontstaat om een woonservicezone in dit gebied te realiseren. Aan de wijziging is echter jaren van druk uitoefenen en lobbywerk bij hogere overheden voorafgegaan. Er is dus wel degelijk gerichte sturing aan te pas gekomen om deze toevalligheid in het bestemmingsplan volledig te kunnen benutten.

Voor de wijziging is over de invulling van het nieuwe bestemmingsplan gezocht naar samenwerking. Er was een meezijdige afspraak met woningcorporatie Vestia Zoetermeer. De ontwikkelingen rond de financiële situatie van Vestia Nederland hebben er echter voor gezorgd dat de ondertekende intentieovereenkomst voor de realisatie van levensloopgeschikte woningen is ontbonden. De gemeente moet dus op zoek naar een nieuwe partner, maar zal het bestemmingsplan pas wijzigen als overeenstemming over de invulling is gevonden.

In dit voorbeeld is dus in eerste instantie gebruik gemaakt van het netwerk, voordat het juridische middel van het bestemmingsplan is ingezet. Om controle over de kwaliteit te houden stelt de gemeente wel zelf de randvoorwaarden en het programma op. Het juridische middel is dus niet op een klassieke manier ingezet. Inmiddels heeft dit wel als gevolg dat het proces nog een keer over moet om een nieuwe partner te vinden.

### *Omgevingsvergunning*

Om te kunnen bouwen is een omgevingsvergunning nodig. De oude bouwvergunning is onderdeel van deze vergunning, maar er moet bijvoorbeeld ook voldaan worden aan milieuwetgeving om een omgevingsvergunning te krijgen. Alle regels zijn vastgelegd in de wetgeving zoals het bouwbesluit of in plaatselijke verordeningen zoals de bouwverordening. Aanpassingen hierin zijn niet of zeer traag te realiseren. Wanneer een aanvraag dus voldoet aan de regels kan een vergunning niet geweigerd worden. Ook zijn er wettelijke termijnen waarbinnen een aanvraag behandeld moet zijn.

De omgevingsvergunning is dus wel een klassiek juridisch instrument waarmee de gemeente haar autoriteit kan tonen, maar strikt genomen valt er niet zoveel te sturen als de aanvraag gewoon aan de voorwaarden voldoet.

Met de omgevingsvergunning wordt gestuurd op minimale kwaliteit. Voorwaarden voor wat levensloopgeschikt is staan bijvoorbeeld in het bouwbesluit. Als er een hogere kwaliteit gewenst is, is de omgevingsvergunning niet het instrument om mee te sturen.

### *Huisvestingsvergunning*

Een huisvestingsvergunning wordt bijvoorbeeld afgegeven als iemand corporatiewoning toegewezen heeft gekregen en voldoet aan de in de huisvestingsverordening gestelde voorwaarden. De voorwaarden liggen vast en wijzigen pas als de huisvestingsverordening gewijzigd wordt. De gemeente heeft het toetsen voor het afgeven van de huisvestingsvergunning voor corporatiewoningen uitbesteed aan de corporaties.

Er is dus weer sprake van een klassiek juridisch instrument. De juiste procedure moet gevolgd zijn en de woningzoekende moet aan de voorwaarden voldoen. De procedure van de huisvestingsvergunning is meestal geen probleem. Via het aanbodmodel op internet en de

eigenschappen van de woningzoekenden is direct duidelijk of mensen voldoen aan de passendheidscriteria en of ze een urgentie hebben.

#### *Grondbeleid*

Met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvvg) in handen heeft de gemeente een juridisch middel om het grondbeleid te sturen. Vaak is het dreigement van onteigening al voldoende pressie om de medewerking van andere partijen autoritair af te dwingen. Het daadwerkelijk toepassen van dit autoritaire gedrag kan achter ook een slechtere samenwerking tussen partijen tot gevolg hebben. Zeker als te verwachten valt dat partijen langer en vaker met elkaar moeten samenwerken, vergt de inzet van dit instrument een zekere voorzichtigheid. Op die manier kan er bij het grondbeleid sprake zijn van netwerksturing. De daadwerkelijke afspraken voor uitbreidingslocaties komen tot stand op basis van samenwerking, maar binnen deze samenwerking heeft de gemeente wel de positie om gebruik te maken van meer autoriteit dan andere partijen.

De Wvvg kent wel de beperking dat het voorkeursrecht alleen toegepast kan worden bij de wijziging van een bestemmingsplan. Omdat bij binnenstedelijke vraagstukken de bestemming vaak al vastligt, zal het in de toekomst vaak niet mogelijk zijn om dit instrument in te zetten.

Een ander onderdeel van het grondbeleid is het exploitatieplan. De wettelijke basis hiervoor is juist dat partijen er op vrijwillige basis met elkaar uitkomen. Hiermee is het een vorm van een meerzijdig instrument. Ook kan het exploitatieplan afgestemd worden op een bepaalde actor waardoor er sprake zowel is van finetuning als van netwerksturing. Via het exploitatieplan is het mogelijk om een hoger kwaliteitsniveau van de ontwikkeling na te streven.

#### *Strategie financiële instrumenten*

---

Van financiële instrumenten kan een positieve prikkel en een negatieve prikkel uitgaan. Ze kunnen gebruikt worden om de positie van bepaalde actoren versterken of te verzwakken. Als er sprake van wederzijdse afhankelijkheid is, kan het gebruik van financiële prikkels kenmerken van netwerkmanagement vertonen. De prikkel kan afgestemd worden op een doelgroep. Op de woningmarkt ligt het risico van ongeoorloofde staatssteun.

De belangrijkste financiële instrumenten zijn subsidie, grondprijs en het WMO-budget. Het WMO-budget kent weinig mogelijkheden om strategisch ingezet te worden. Voor de grondprijs is het mogelijk om finetuning te gebruiken of het als meerzijdig instrument toe te passen. Subsidie is als instrument in meer of mindere mate geschikt om in te zetten in elke sturingsstrategie. In Tabel 10 staat een overzicht van de strategische toepassing van de financiële instrumenten. Een verdere toelichting per instrument volgt hieronder.

#### *Subsidies*

Er is door de gemeenteraad een subsidieverordening vastgesteld waarin staat aan welke voorwaarden een subsidieaanvraag of –toekenning moet voldoen. Er zijn verschillende deelgebieden vastgelegd waarvoor subsidies mogelijk zijn en ruimtelijke ordening en volkshuisvesting is daar een van. Voor de subsidies moeten wel middelen beschikbaar zijn op de programmabegroting. De gemeente kan sturen door middelen beschikbaar te maken om het zo voor partijen aantrekkelijker te maken om bepaalde door de gemeente gewenste projecten te realiseren.

Het is bijvoorbeeld mogelijk een prikkel in de vorm van een aanpassingssubsidie of aanpassingslening te ontwikkelen. Deze prikkel moet oudere huishoudens met een LMI helpen de drempel te verlagen voor een investering om de woning geschikt te maken. De gemeente moet hiervoor nagaan door welke factoren mensen beslissen om hun huis aan te passen. Vervolgens is het nodig om vast te stellen hoe hoog de prikkel moet zijn om het gedrag daadwerkelijk te beïnvloeden.

Omdat een subsidie een belangrijke vorm van financieel prikkelen is wordt hieronder meer ingegaan op de strategische toepassing van het instrument. Hieruit blijkt dat subsidie als instrument in meer of mindere mate geschikt is om in te zetten in elke sturingsstrategie.

**Tabel 10 Strategische toepassing financiële instrumenten**

	Direct (1) of indirect (2)	generiek (1) of finetuning (2)	gericht (1) of serendipitisme (2)	eenzijdig (1) of meerzijdig (2)	toepassing sturingsinstrumenten (1) of netwerkmanagement (2)	van dirigeren (1) naar netwerkconstituering (2)
<i>Financieel</i>						
Subsidie	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Grondprijs	1	1/2	1	1/2	X	X
WMO budget	1	1/(2)	1	1	X	X

*Direct Indirect*

Met toepassing van subsidies kan er sprake zijn van directe en indirecte sturing. Bij een objectsubsidie is er bijvoorbeeld sprake van directe sturing. Een partij krijgt een bijdrage van de gemeente om huisvesting voor ouderen te renoveren of realiseren. Bij subjectsubsidie zou je kunnen spreken van indirecte sturing. Door ouderen een verhuis- of klusvergoeding te bieden kan doorstroom bevorderd worden. Met het laatste voorbeeld wordt niet zozeer ingespeeld op het verbeteren of vermeerderen van het aanbod, maar op het gevuld krijgen van het aanbod.

Er is wel sprake van directe sturing doordat bepaald wordt wat er met de subsidie moet gebeuren. Het is geen willekeurige zak geld om te besteden, het is een financiële prikkel om bepaalde resultaten te realiseren. Er wordt dus in het algemeen gestuurd op output en niet op input.

*Generiek of finetuning*

Subsidie wordt meestal vormgegeven door een budget vast te stellen om een bepaald doel te realiseren. Projecten die voldoen aan het doel kunnen aanspraak maken op de subsidie. Er is op die manier sprake van generieke sturing. Er kan bij subsidie sprake zijn van sturing door middel van finetuning. Er wordt dan niet van tevoren bepaald dat er een subsidie is voor een bepaald project of doel. Wanneer een bepaald project ter sprake komt kan er gezocht worden naar eventuele extra middelen om het project te kunnen realiseren. Dit is alleen meer bijsturen dan sturen.

*Gerichte sturing of serendipitisme*

Door een bepaald doel voor de subsidie vast te stellen wordt gericht gestuurd. De uitvoering hoeft echter niet zo gericht te zijn. Er zouden bijvoorbeeld andere partijen dan verwacht aanspraak op de subsidie kunnen maken. Ook kunnen projecten die aanspraak maken op de subsidie het doel van de subsidie slechts als nevendoeel hebben. Door niet van tevoren in te kaderen welke partijen aanspraak op de subsidie mogen maken of exact vast te leggen wat er met het geld moet gebeuren, wordt de mogelijkheid open gehouden dat de samenloop van omstandigheden leidt tot bereiken van het doel.

#### *Van eenzijdige naar meerzijdige sturing*

Subsidie is eenzijdig beschikbaar. Er kan tot op zekere hoogte wel onderhandeld worden over de toekenning van subsidies. De ene partij komt bijvoorbeeld met dezelfde hoeveelheid subsidie dichterbij het doel dat de gemeente voor ogen heeft dan een andere partij.

#### *Toepassing sturingsinstrument of netwerkmanagement*

Een subsidie kan inzicht geven in de processen van de te sturen actor. De hoogte van de financiële prikkel kan bijvoorbeeld niet toereikend zijn om een project haalbaar te maken. Hiermee geeft de betrokken partij dus openheid over de financiële mogelijkheden of de prioriteit van het doel binnen de eigen organisatie. Het doel van de subsidie is echter niet om het netwerk te veranderen, maar in dit geval zou het doel zijn om de kwaliteit en de hoeveelheid van de seniorenhuisvesting te waarborgen.

#### *Van sturing als dirigeren naar netwerkconstituering*

Doel van een subsidie is partijen prikkelen om een ontwikkeling in gang te zetten die zonder die financiële prikkel niet zou gebeuren. Een subsidie kan ook nadrukkelijk een manier zijn om nieuwe partijen bij het netwerk te betrekken. Bij een normale toepassing van subsidies zullen nieuwe partijen echter geen voordeel hebben ten opzichte van de bestaande partijen.

Een mogelijke bron om een subsidie gericht op het aanpassen van woningen voor ouderen te financieren is het investeringsfonds 2030. Voor de lange termijn heeft de gemeenteraad het Investeringsfonds 2030 in laten stellen. Om te benadrukken dat het om de lange termijn gaat zijn er strikte voorwaarden verbonden aan investeringen die voor 2018 uit het fonds gedaan worden. De investeringen zijn gekoppeld aan de Stadsvisie 2030 en een van de opgaven hieruit is de aard en de omvang van de woningbouw afstemmen op de behoefte. Vanuit de gemeente lijken er dus financiële middelen beschikbaar te zijn voor toekomstige uitgaven in het woningaanbod.

#### *Grondprijsbeleid*

In de toekomst valt te verwachten dat er geen grote uitbreidingen van Zoetermeer meer plaats zullen vinden. Toekomstige ontwikkelingen zullen binnen de bebouwde omgeving op kleiner schaal plaatsvinden. Hoewel nog steeds afhankelijk van de grondpositie van betrokken partijen, zullen projecten kleiner en daarmee naar verwachting beter te controleren zijn. In de prestatieafspraken van 2006-2009 staat een prijsafpraak voor de grond voor sociale woningen. Door een lagere grondprijs stimuleert de gemeente de realisatie van sociale woningen. Binnen de gemeente zijn meerdere partijen betrokken bij de totstandkoming van deze grondprijs, zoals bijvoorbeeld het grondbedrijf en de afdeling stadsontwikkeling. De grondprijs kan dus strategisch ingezet worden door deze prijs af te stemmen op een bepaalde actor (finetuning) of over deze prijs te onderhandelen (meerzijdige afspraak).

#### *Uitvoeringsbudget WMO*

Er is binnen het WMO een gelimiteerd budget om woningen aan te passen. Naast de voorwaarden waar de aanvraag voor de aanpassing aan moet voldoen is hier ook sprake van een maximaal budget. Meestal blijven de aanpassingen daardoor beperkt tot relatief eenvoudige ingrepen. Bij complexere aanpassingen wordt meestal toch een oplossing gezocht in de vorm van een verhuizing. Dit kan alleen als er voldoende geschikt aanbod is<sup>4</sup>.

Het budget is afgestemd op de doelgroep van mensen die maatschappelijke ondersteuning nodig hebben. Daarmee lijkt sprake van een soort finetuning. Bij elke aanvraag zal deze finetuning verfijnd worden door het budget voor de aanvrager vast te stellen. De voorwaarden zijn echter dusdanig bindend bepaald dat hier niet zozeer sprake is van een strategische toepassing, maar eerder van operationele uitvoering.

---

<sup>4</sup> Voldoende geschikt aanbod kan dus meewerken aan een verminderde WMO-uitgave

## Strategie communicatieve instrumenten

Meerzijdige instrumenten, kengetallen en informatieoverdracht werden eerder benoemd als de belangrijkste communicatieve instrumenten. Deze instrumenten hebben de eigenschappen strategisch toepasbaar te zijn in complexe netwerken. In Tabel II is te zien welke strategische toepassingen mogelijk zijn met de verschillende instrumenten. Hieronder volgt een toelichting op de instrumenten met voorbeelden van de instrumenten in Zoetermeer.

**Tabel II Strategische toepassing communicatieve instrumenten**

	Direct (1) of indirect (2)	generiek (1) of finetuning (2)	gericht (1) of serendipitisme (2)	eenzijdig (1) of meerzijdig (2)	toepassing sturingsinstrumenten (1) of netwerkmanagement (2)	van dirigeren (1) naar netwerkconstituering (2)
<b>Communicatief</b>						
<b>Meerzijdig</b>						
Regionale huisvestingsverordening	2	1/2	1	2	2	X
Regionale prestatieafspraken	2	2	1	2	2	X
Lokale prestatieafspraken	1/2	2	1	2	2	X
<b>Kengetallen</b>	2	1/2	1/2	1/2	2	2
<b>Informatieoverdracht</b>						
Informatiecampagne	1/2	1/2	1/2	1/2	2	2
Woonvisie / Plan van aanpak senioren	2	1	1/2	2	2	2

### Meerzijdige instrumenten

Belangrijk bij meerzijdige instrumenten is de selectie van actoren. Hiermee wordt een deel van het netwerk geactiveerd. Dit is bepalend of de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk uitgevoerd kunnen en zullen worden en is daarmee van strategisch belang. Hoewel bij meerzijdige afspraken worden gemaakt met de deelnemende actoren kunnen de gemaakte afspraken van indirecte invloed zijn op andere actoren en is hiermee een vorm van indirecte sturing.

Aan het maken van afspraken kunnen ook consequenties verbonden worden voor het niet nakomen van de afspraken. Soms is het bij voorbaat al duidelijk dat het opleggen van sancties problematisch zal zijn. De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) zeggen dan ook terecht dat het succes van meerzijdige instrumenten in een aantal gevallen sterk af zal hangen van de het vermogen van de overheid om handhaving af te dwingen. Voorbeelden van meerzijdige instrumenten in Zoetermeer zijn de regionale huisvestingsverordening en de regionale en lokale prestatieafspraken.

### *Regionale huisvestingsverordening*

De regionale huisvestingsverordening wordt vastgesteld door het Stadsgewest Haaglanden. Er worden in de huisvestingsverordening randvoorwaarden gesteld voor de passendheid en voor de bepaling van de rangorde bij reacties op het woningaanbod.

In de regionale huisvestingsverordening is opgenomen dat elke gemeente 15% lokale beleidsruimte heeft. De criteria voor de lokale beleidsruimte zijn regionaal afgebakend. Het moet de leefbaarheid, sociale cohesie en doorstroming bevorderen. Voor de rest kan elke gemeente de beleidsruimte naar wens lokaal invullen. In de lokale beleidsruimte in Zoetermeer is geen expliciete aandacht voor senioren. Wel wordt de doorstroming vanuit sociale eengezinswoningen gestimuleerd in de lokale beleidsruimte. Dit kan betekenen dat senioren die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een voor oudere geschikte woning voordeel hebben van deze lokale beleidsruimte.

De gemeente heeft ook invloed in de toekenning van medische, sociale of herstructureringsurgenties. Voor senioren kan dit van toepassing zijn als men door gezondheidsomstandigheden moet verhuizen naar een voor ouderen geschikte woning. De voorwaarden voor het toekennen van een urgentie zijn ook vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening.

Het instrument komt meerzijdig tot stand binnen een bestaand complex samenwerkingsnetwerk. Woningzoekenden worden indirect gestuurd en met behulp van de lokale beleidsruimte is er de mogelijkheid tot finetuning. Voor de totstandkoming van het instrument wordt dus gebruik gemaakt van strategische toepassingen. Als de verordening eenmaal vastgesteld is, komt er bij de uitvoering van het instrument nauwelijks strategische toepassing meer aan te pas.

### *Regionale prestatieafspraken*

De regionale prestatieafspraken worden gemaakt door het Stadsgewest Haaglanden, een samenwerking van negen gemeenten en de Vereniging van Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), een samenwerking van zestien corporaties. Er zijn dus veel partijen betrokken bij het bewerkstelligen van goede regionale prestatieafspraken. De regionale prestatieafspraken zijn een typisch voorbeeld van een meerzijdig instrument. De gemeente Zoetermeer is hierin slechts een partij net als de verschillende woningcorporaties. Binnen het samenwerkingsverband van Stadsgewest Haaglanden en bij het tot stand komen van de prestatieafspraken komt de Gemeente Zoetermeer wel op voor haar lokale belangen.

Omdat afspraken gezamenlijk behaald moeten worden is er sprake van indirecte sturing. De sturing is vooral gericht op het realiseren van voldoende kansen voor de BBSH-doelgroep. Hiermee is dus zowel sprake van gerichte sturing als van finetuning.

Veel van de afspraken zijn gebaseerd op kengetallen. In de prestatieafspraken staan ook afspraken om de kengetallen te controleren. Dit gebeurt op regionaal niveau. Het Stadsgewest Haaglanden fungeert hierin ook als databank voor alle partijen. Via de website [www.haaglandenincijfers.nl](http://www.haaglandenincijfers.nl) kan veel informatie opgevraagd worden. Als uitvloeisel van de prestatieafspraken is dit een extra communicatief instrument.

### *Lokale prestatieafspraken*

Bij de lokale prestatieafspraken zijn minder partijen betrokken namelijk één gemeente en drie woningcorporaties. In lokale prestatieafspraken is het ook mogelijk om directe afspraken met de betrokken partijen te maken. Hierin verschilt de strategische toepassing van de regionale prestatieafspraken.

Momenteel zijn er geen gezamenlijke prestatieafspraken. De laatste prestatieafspraken zijn die van 2006-2009. Aan de hand van deze afspraken kon de gemeente sturen op de kengetallen die in de afspraken opgenomen zijn. Verder zijn er afspraken gemaakt over de grondprijzen als stimulans voor de sociale woningbouw.

Een prestatieafpraak is een typisch voorbeeld van een meerzijdig instrument wat in een complex netwerk ingezet wordt. De gemeente is afhankelijk van de woningcorporaties voor de uitvoering van het beleid, maar de woningcorporaties zijn afhankelijk van de gemeente (grond, bestemmingsplan, vergunning, geld) om hun plannen uit te kunnen voeren. Er is dus sprake van interdependentie. Door

de verzelfstandiging van de woningcorporaties vormen zij steeds meer een gesloten partij die zijn eigen koers vaart. Een resultaat hiervan is het strategisch portfoliebeleid wat steeds meer woningcorporaties voeren. Wanneer het strategisch voorraadbeleid voorafgaat aan de prestatieafspraken, beperkt het voorraadbeleid het bereik van de afspraken. Als het strategisch voorraadbeleid wordt afgestemd op de bestaande prestatieafspraken, dan hebben de woningcorporaties minder mogelijkheden om hun bedrijfsvoering zo strategisch mogelijk te voeren.

Ook in deze prestatieafspraken wordt gestuurd op kengetallen. Zo zijn er kengetallen over de toewijzing van woningen aan de verschillende doelgroepen en over de slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Voor de stimulering van de doorstroming wordt in de prestatieafspraken voorgesteld een studie te doen en een experiment in te voeren.

Er zijn verder veel afspraken gemaakt over informatieoverdracht. Dit geeft aan dat bij deze afspraken duidelijk was dat binnen een complex netwerk geopereerd werd. De complexiteit wordt nog eens benadrukt door het langdurige proces om tot nieuwe prestatieafspraken te komen.

Een richting die de gemeente hierin wil gaan is een zeer eenvoudige overkoepelende prestatieafpraak en meer gerichte prestatieafspraken met de individuele corporaties. Dit maakt de regierol van de gemeente wel complexer omdat het eindresultaat niet meer gezamenlijk wordt gehaald, maar door drie individuele partijen.

### Kengetallen

Het kengetal past bij een overheid die actoren op afstand stuurt. De overheid monitort de ontwikkelingen. Sturing is hiermee indirect en biedt de mogelijkheid voor toevallige ontwikkelingen. Om een kengetal goed vast te kunnen stellen kan sprake zijn van finetuning. Wanneer de overheid de gewenste prestaties vaststelt, dan heeft het instrument als kengetal een eenzijdig karakter. Dit kan ook gelden voor bijbehorende sancties als die eenzijdig vastgesteld worden. Het is echter ook mogelijk om over de inhoud van de kengetallen en eventueel bijbehorende sancties te onderhandelen. Op die manier heeft het instrument een meerzijdig karakter. Kengetallen kunnen ook invloed hebben op de netwerken. Kengetallen kunnen zo werken dat nieuwe partijen niet tot het netwerk kunnen toetreden en is daarmee een vorm van negatieve netwerkconstituering. Voor het bestaande netwerk kan dit juist een positieve vorm van netwerkmanagement betekenen.

### Informatieoverdracht

Instrumenten die ingezet worden voor informatieoverdracht werken meestal in combinatie met andere instrumenten. Door niet alleen informatie te verspreiden, maar ook te luisteren naar betrokken partijen kan informatieoverdracht meerzijdig toegepast worden. Netwerkmanagement vindt plaats door een informatiebehoefte bij betrokken actoren te creëren. In het geval dat de informatiebehoefte per te sturen actor verschilt, kan de inzet van informatieoverdracht een extreme vorm van finetuning zijn met organisatorische grenzen. Door met een informatieoverdracht nieuwe partijen te bereiken is er ook sprake van netwerkconstituering.

#### *Informatiecampagne*

Een manier om informatieoverdracht plaats te laten vinden is het ontwikkelen van een specifieke informatiecampagne. Het is mogelijk de informatiecampagne zo te ontwerpen dat de campagne strategisch toegepast kan worden in complexe netwerken. Hoewel de informatie gericht verspreid kan worden naar direct betrokkenen, is de uitwerking indirect en afhankelijk van toeval. Actoren kunnen namelijk vrijwillig kiezen of ze wat met de informatie gaan doen. Door de actoren goed uit te kiezen en de informatiecampagne aan te passen op de eigenschappen van de doelgroep wordt gebruikt gemaakt van finetuning als strategie. Mogelijke toepassing kan zijn een informatiecampagne gericht op het verhuizen van ouderen of het aanpassen van woningen door ouderen.



#### *(Regionale) Woonvisie*

De regionale woonvisie is vooral een communicatief instrument. De woonvisie ligt tot 2015 vast. Het document heeft geen bindende status en functioneert dus vooral als bron van informatie. Het positioneert de verschillende gemeenten en de verschillende karakters die hun woonomgevingen bieden. De Gemeente Zoetermeer positioneert zich in deze visie als een volwassen stad. De keuzes die de gemeente maakt voor het woonbeleid, en de bouw- en verbeteracties die daar uit voortvloeien, moeten de ontwikkeling van gezinsgemeente naar stad weerspiegelen.

In de regionale woonvisie spelen de ouderen een belangrijke rol. De algemene trends van vergrijzing en extramuralisering worden benoemd. Levensloopbestendigheid is hierbij het kernwoord. Er wordt geconstateerd dat de feitelijke kwaliteitsachterstand in zowel huur- als koopsector groot is als het gaat om een levensloopbestendige woning en woonomgeving.

Net als de regionale woonvisie is de lokale woonvisie vooral een communicatief instrument. Het is wel vastgesteld door de gemeenteraad, maar kent geen juridische binding. In de nieuwe woningwet worden wel meer consequenties aan de woonvisie van de gemeente voorgesteld. Woningcorporaties zijn dan verplicht om in redelijkheid bij te dragen aan de vastgestelde woonvisie. In de huidige situatie zijn de woningcorporaties voor hun taakstelling gebonden aan het BBSH.

De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met meerdere partijen zoals de woningcorporaties, zorgpartijen en vertegenwoordigers van bewoners. Het is dus een soort combinatie van informatieoverdracht en een meerzijdig instrument.

Als uitkomst van de lokale woonvisie is in 2009 een Plan van aanpak Senioren gepresenteerd. Het plan van aanpak is ontwikkeld in samenspraak met de Regiegroep Wonen-Welzijn-Zorg. Hieruit blijkt het meerzijdige karakter van dit instrument. Bovendien is het een vorm van netwerkmanagement om een Plan van Aanpak niet eenzijdig op te leggen. Er vindt finetuning plaats voor de doelgroep senioren, maar er is geen specifieke finetuning voor de betrokken uitvoerende actoren.

### 3.4.4 Uitkomst strategische toepassing instrumenten

---

In Tabel 12 worden de strategische toepassingen van de verschillende instrumenten gezamenlijk weergegeven. Uit deze tabel valt af te leiden dat de juridische instrumenten het minst geschikt zijn om strategisch toegepast te worden in complexe netwerken. Communicatieve instrumenten zijn het meest geschikt. Onder de financiële instrumenten is de toepassing verdeeld. De grondprijs en het WMO-budget lijken minder geschikt, terwijl een subsidie juist veel strategische toepassingen kent.

Uit de definities van sturing is gebleken dat het bij sturing gaat om een doel te bereiken. Het effect van een sturingsinstrument is dus een belangrijk selectiecriteria om het instrument toe te passen. De benodigde sturingseffecten zijn af te leiden uit het conceptueel model (zie Figuur 1). Hieruit blijkt dat het doel van de sturingsinstrumenten zowel kan zijn om de vraag als het aanbod te beïnvloeden. Om te kunnen bepalen of het nodig is om de vraag of het aanbod te beïnvloeden is een ander doel om zowel het aanbod als de vraag te monitoren.

Op het eerste gezicht lijkt het mogelijk dat de keuze van een instrument zowel op basis van de aard van het instrument, als ook op basis van de strategische mogelijkheden van een instrument gemaakt kan worden. Als gekozen wordt voor de aard van een instrument dan betekent dit dat de strategische toepassingen beperkt zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij juridische instrumenten. Als gekozen wordt voor een bepaalde strategie, dan kan het aantal toepasbare instrumenten beperkt zijn. Ook kan de keuze voor een strategie de aard van de instrumenten bepalen. Een strategie van serendipitisme of van indirecte sturing heeft vrijwel altijd als gevolg dat de aard van de instrumenten communicatief zal zijn. Dit heeft als consequentie dat met de keuze voor een bepaalde strategie doelen niet meer behaald kunnen worden omdat een instrument dat het benodigde effect sorteert niet past binnen de strategie. De juiste volgorde is daarom om eerst de instrumenten te selecteren op basis van het beoogde doel en de aard van het instrument. Vervolgens kan met de strategische mogelijkheden van het instrument bepaald worden hoe het instrument toegepast gaat worden.

Om tot een mogelijke set van instrumenten te komen wordt hieronder de aard van de instrumenten gekoppeld aan de doelen die afgeleid zijn van het conceptueel model. Op basis van de beschrijving van de instrumenten zijn vervolgens mogelijke sets van instrumenten samengesteld die het benodigde effect sorteren (zie Tabel 13).

**Tabel 12 Analyse strategische inzet instrumenten ( x = geen strategie van toepassing)**

	Direct (1) of indirect (2)	generiek (1) of finetuning (2)	gericht (1) of serendipitisme (2)	eenzijdig (1) of meerzijdig (2)	toepassing sturingsinstrumenten (1) of netwerkmanagement (2)	van dirigeren (1) naar netwerkconstituering (2)
<b>Juridisch</b>						
Bestemmingsplan	1	1	1	1	2	2
Vergunningen	1	1	1	1	X	X
Grondbeleid	1	1/2	1	1/2	2	2
<b>Financieel</b>						
Subsidie	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Grondprijs	1	1/2	1	1/2	X	X
WMO budget	1	1	1	1	X	X
<b>Communicatief</b>						
<b>Meerzijdig</b>						
Regionale huisvestingsverordening	2	1/2	1	2	2	X
Regionale prestatieafspraken	1/2	2	1	2	2	X
Lokale prestatieafspraken	1/2	2	1	2	2	X
<b>Kengetallen</b>						
	2	1/2	1/2	1/2	2	2
<b>Informatieoverdracht</b>						
Informatiecampagne	1/2	1/2	1/2	1/2	2	2
Woonvisie / Plan van aanpak senioren	2	1/2	1	2	2	2

#### *Aard instrumenten om het aanbod te sturen*

Partijen kunnen niet gedwongen worden om het aanbod uit te breiden of aan te passen. Er is dus sprake van vrijwillige medewerking van de partijen. Juridische instrumenten zijn hierdoor niet geschikt voor de realisering of aanpassing van het aanbod. Financiële instrumenten kunnen de investering voor het realiseren of aanpassen van het aanbod verlagen. In de aard zijn financiële instrumenten dus geschikt om bij te dragen aan het realiseren of aanpassen van het aanbod. De aard

van de communicatieve instrumenten is niet een op een te vertalen naar doelen. Voor de uitbreiding van het aanbod zijn bijvoorbeeld meerzijdige afspraken geschikt. Voor de aanpassing van het aanbod zijn voor institutionele partijen meerzijdige afspraken geschikt, maar voor particuliere woningbezitters lijkt een informatiecampa­gne meer geschikt. Het is immers niet mogelijk om elke particuliere woning­bezitter een onderhandeling te starten over de aanpassing van zijn huis.

#### *Aard instrumenten om de vraag te sturen*

Als het over de vraag van de bevolking gaat, is er een normatieve grens voor wat een gemeente of een overheid juridisch af wil afdwingen. Het betreft zeker op woongebied de eigenbeschikking van de bewoners. Bovendien heeft de gemeente geen juridische instrumenten om bijvoorbeeld de woonwensen of de huishoudenscyclus van de bevolking te sturen. De gemeente kan tot op zekere hoogte wel stimuleren wat zij goed acht voor de bevolking. Financiële instrumenten kunnen het gewenste resultaat stimuleren. Communicatieve instrumenten kunnen een rol spelen in de voorlichting en zo richting geven aan het gewenste resultaat.

#### *Aard van instrumenten om vraag en aanbod te monitoren*

Om de vraag en aanbod te kunnen monitoren is informatie nodig. De aard van de instrumenten is dus communicatief. Aan deze communicatieve instrumenten kunnen wel instrumenten van andere aard verbonden zijn. Het is bijvoorbeeld mogelijk om sancties te verbinden aan het niet leveren van informatie. Afhankelijk van hoe deze sancties zijn vastgelegd wordt de aard daarmee ook juridisch of financieel van aard.

**Tabel 13** Mogelijke sets van instrumenten en hun strategische toepassing

<b>Doel: vraag sturen</b>	
Set van instrumenten	Strategische toepassing
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Informatiecampa­gne</b></li> <li>▪ <b>Subsidie</b></li> </ul>	Deze set van instrumenten is volledig strategisch toepasbaar in complexe netwerken. Voor subsidie en de informatiecampa­gne kan ook gekozen worden om de instrumenten strategisch in te zetten zonder van complexe netwerken uit te gaan.
<b>Doel: Aanbod sturen door middel van uitbreiding aanbod</b>	
Set van instrumenten	Strategische toepassing
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prestatieafspraken</b></li> <li>▪ <b>Subsidie</b></li> <li>▪ <b>Grondprijs</b></li> </ul>	Deze set van instrumenten is grotendeels strategisch toepasbaar in complexe netwerken. Het instrument van de grondprijs is niet toepasbaar voor een indirecte strategie of de strategie van serendipitisme.
<b>Doel: Aanbod sturen door middel van aanpassing aanbod</b>	
Set van instrumenten	Strategische toepassing
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prestatieafspraken</b></li> <li>▪ <b>Informatiecampa­gne</b></li> <li>▪ <b>Subsidie</b></li> </ul>	Deze set van instrumenten is volledig strategisch toepasbaar in complexe netwerken. Voor subsidie en de informatiecampa­gne kan ook gekozen worden om de instrumenten strategisch in te zetten zonder van complexe netwerken uit te gaan. Voor prestatieafspraken is het ont­kennen van complexe netwerken onmogelijk. Prestatieafspraken zijn per definitie gebaseerd op complexe netwerken.
<b>Doel: vraag en aanbod monitoren</b>	
Set van instrumenten	Strategische toepassing
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kengetallen</b></li> </ul>	Toepassing van kengetallen is mogelijk voor alle strategieën binnen complexe netwerken. Omgekeerd is het niet zo dat kengetallen ook goed bruikbaar zijn als niet van complexe netwerken wordt uitgegaan.

Voor de toepassing van sturingsstrategieën worden door de De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) nog enkele voorwaarden gegeven. Deze voorwaarden zijn gemeenschappelijke kenmerken van hoe de sturingsinstrumenten recht doen aan de complexiteit van het netwerk waarin ze opereren.

Ten eerste is het van belang welke actoren geselecteerd worden. In het advies moet daarom duidelijk naar voren komen welke actoren gestuurd moeten worden om de doelen te bereiken. De gemeente heeft aan de ene kant te maken met de vraag van de doelgroep ouderen. Aan de andere kant met de beheerders en eigenaars van aanbod. Dit kunnen zowel instituten zoals woningcorporaties zijn als individuele woningeigenaren.

Ten tweede is de overheid afhankelijk van vrijwillige medewerking van de actoren. Om doelen te bereiken is de overheid in complexe netwerken vaak afhankelijk van de actoren. Deze actoren kunnen vaak niet verplicht worden om mee te werken. Er is een aantal instrumenten dat meewerking kan afdwingen, maar voor het grootste deel is de overheid afhankelijk van vrijwillig meewerken van actoren. Hier moet met de toepassing van de sturingsinstrumenten rekening gehouden worden. Actoren moeten verleid worden om mee te werken.

Ten derde is voor de toepassing van instrumenten is veel informatie nodig. In het advies zal aandacht moeten zijn voor welke informatie nodig is om gericht te sturen en de manier waarop deze informatie verzameld wordt.

Ten vierde zijn resultaten van sturing zijn niet altijd voorspelbaar. Er is een belangrijke rol voor het toeval. In het advies moet weergegeven worden hoe een succesvolle voedingsbodem gecreëerd wordt waarin het toeval een kans krijgt.

Ten slotte moet in het advies aandacht zijn voor de manier waarop met het netwerk omgegaan wordt. Wanneer is de toepassing van instrumenten een vorm van netwerkmanagement in wanneer een vorm van netwerkconstituering? Oftewel wanneer worden bestaande partners benaderd en wordt geïnvesteerd in bestaande netwerken en wanneer moet op zoek gegaan worden naar nieuwe partners?

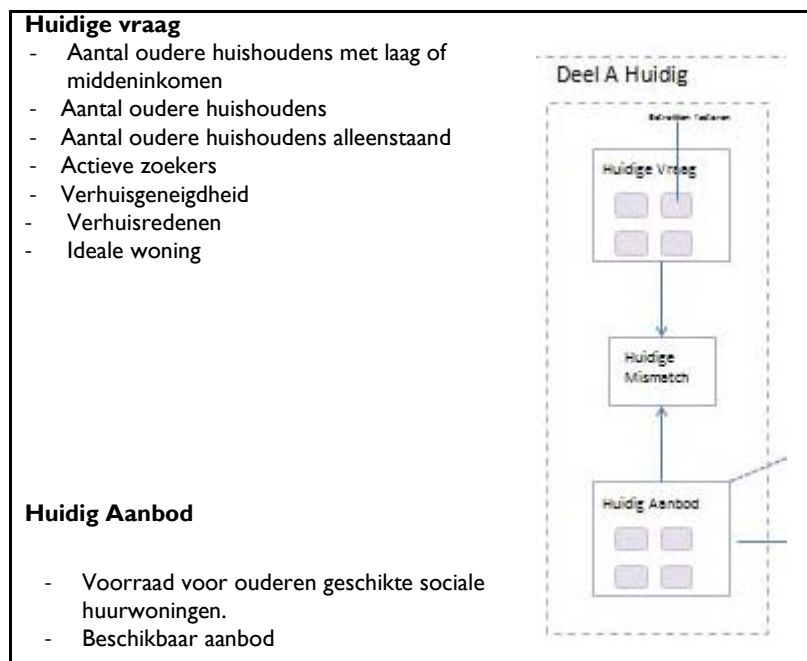
## 4 Huidige (mis)match Zoetermeer

### 4.1 Inleiding

Begin jaren zestig werd Zoetermeer aangewezen als groeikern voor Den Haag. Om in de grote behoefte aan huisvesting te voorzien en de suburbanisatie in goede banen te leiden, werd de groei geconcentreerd buiten de grote steden. Hiermee werd het startsein gegeven voor de groei van Zoetermeer. In bijna 50 jaar veranderde Zoetermeer van een gemeente met een dorps karakter en minder dan 10.000 inwoners in de derde stad van Zuid-Holland met meer dan 120.000 inwoners. Het komt dan ook niet als een verrassing dat 90% van de woningvoorraad na 1970 is gerealiseerd.

De geschiedenis als groeikern heeft zowel bijgedragen aan de huidige samenstelling van de voorraad woningen als aan de samenstelling van de bevolking. In dit hoofdstuk wordt het resultaat van deze historie beschreven. De onderzoeksvraag hierbij is: Wat is de huidige (mis)match tussen vraag en aanbod op de Zoetermeerse sociale woningmarkt voor senioren?

Om deze onderzoeksvraag te beantwoorden wordt eerst in paragraaf 4.2 het aanbod beschreven aan de hand van de huidige voorraad in Zoetermeer en het aanbod dat beschikbaar komt op de sociale woningmarkt. Daarna wordt in paragraaf 4.3 de vraag beschreven aan de hand van verhuisredenen, het beeld van de ideale woning, het aantal huishoudens, de verhuisgeneigdheid en het aantal actieve zoekers. Ten slotte volgt in de concluderende paragraaf 4.4 het antwoord op de vraag wat de huidige (mis)match is op de sociale markt voor seniorenwoningen. Gebaseerd op Tabel 3 en Tabel 4 staan in Figuur 4 de variabelen weergegeven die gebruikt worden om de huidige (mis)match te beschrijven.



**Figuur 4** Variabelen vraagfactoren en aanbodfactoren huidige mismatch

## 4.2 Voorraad en beschikbaar aanbod Zoetermeer

Deze paragraaf beschrijft de aanbodzijde van de woningmarkt voor senioren in Zoetermeer. Eerst worden kenmerken van de totale voorraad sociale huurwoningen en het specifieke deel seniorenwoningen hiervan beschreven. Daarna volgt een korte beschouwing van het aantal beschikbare woningen.

### 4.2.1 Voorraad

De totale woningvoorraad in Zoetermeer is 51.900 woningen. De voorraad is samengesteld uit 59% eengezinswoningen<sup>5</sup> en 41% meergezinswoningen<sup>6</sup> (Tabel 14). In steden in de regio is het percentage eengezinswoningen 40% (Delft) of zelfs minder dan 30% (Rijswijk en Den Haag). Anders dan in de regio is in Zoetermeer dus een ruime meerderheid van de voorraad qua type woningen toegesneden op gezinnen.

**Tabel 14 Kenmerken woningvoorraad, type, omgeving Zoetermeer (Faessen et al., 2010b)**

	Eengezins	Meergezins
Zoetermeer	59%	41%
Delft	40%	60%
Rijswijk	28%	72%
Den Haag	27%	73%
Haaglanden	42%	59%

De nultredenwoning is het type woning dat geschikt wordt geacht voor ouderen. Bijna alle nultredenwoningen worden uitgevoerd als meergezinswoning. De totale voorraad nultredenwoningen in Zoetermeer is 12.200 (Faessen et al., 2010b). Hoewel uit de vorige alinea bleek dat er in verhouding weinig meergezinswoningen in Zoetermeer zijn, zouden er in theorie wel voldoende nultredenwoningen moeten zijn voor de ruim 10.000 seniorenhuishoudens.

**Tabel 15 Kenmerken woningvoorraad Zoetermeer, eigendomsverhouding en type, 2009 (Bron: Haaglanden, 2012)**

Woningtype	Huurwoningen		Koopwoningen	Totaal
	Sociale huur	Particuliere huur		
Eengezinswoningen	8.950	1.700	20.200	30.850
Meergezinswoningen	11.150	3.050	7.200	21.400
<b>Totaal</b>	<b>20.100</b>	<b>4.750</b>	<b>27.400</b>	<b>52.250</b>

Van de woningvoorraad behoort ongeveer 52% tot de koopmarkt. De voorraad sociale huurwoningen beslaat 38% waarbij 10% van het totale aanbod bestaat uit particuliere huurwoningen. In Tabel 15 staan deze kenmerken weergegeven en worden ze ook nog onderverdeeld naar type woning. In Tabel 16, Tabel 17 en Tabel 18 staan de kenmerken van de woningvoorraad van de sociale verhuurders naar classificatie, aantal kamers en oppervlakte. Woningen met één of meer sterren vallen binnen de definitie van een nultredenwoning. Hieruit volgt dat ongeveer de helft van de totale

<sup>5</sup> Definitie eengezinswoning FAESSEN, W. B. M., GOETGELUK, R. & VIJNCKE, M. 2010b. Kernpublicatie WoON 2009 Haaglanden, tabellenboek. Delft: Stadsgevest Haaglanden.: Eengezinswoningen zijn woningen die een geheel pand vormen. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en verder alle rijenhuizen.

<sup>6</sup> Definitie meergezinswoning *ibid.*: als type meergezinswoning wordt beschouwd elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

voorraad nultredenwoningen tot de sociale verhuur behoort. Van de voorraad sociale verhuur heeft ongeveer 17% maar één of twee kamers en is ongeveer 16% kleiner dan 50m<sup>2</sup>.

**Tabel 16 Woningvoorraad Sociale Verhuurders Zoetermeer, Classificatie (Gemeente Den Haag, 2011)**

Classificatie	Geen ster (Overige woning)	1 ster (gelijkvloers)	2 sterren (rollator- toegankelijk)	3 sterren (rolstoel- woning)	4 sterren (extra brede rolstoel- woning)	Onbekend	Totaal
Zoetermeer Aantal	13.275	3.725	2.075	450	175	0	19.700
Zoetermeer Percentage	71%	19%	7%	2%	1%	0%	
Haaglanden Aantal	122.750	22.150	9.700	1.800	1.175	9.000	166.575
Haaglanden Percentage	74%	13%	6%	1%	1%	5%	

**Tabel 17 Woningvoorraad Sociale Verhuurders Zoetermeer, aantal kamers (Gemeente Den Haag, 2011)**

Aantal kamers	1-2 kamers	3-4 kamers	5-6 kamers	meer dan 6 kamers	Onbekend	Totaal
Zoetermeer Aantal	3.400	12.450	3.575	17	258	19.700
Zoetermeer Percentage	17%	64%	18%	0%	0%	
Haaglanden Aantal	38.075	103.900	20.450	175	3.975	166.575
Haaglanden Percentage	23%	62%	12%	0%	2%	

**Tabel 18 Woningvoorraad Sociale Verhuurders Zoetermeer, oppervlakte (Gemeente Den Haag, 2011)**

Oppervlakte	tot 30 m <sup>2</sup>	30-40 m <sup>2</sup>	40-50 m <sup>2</sup>	50-60 m <sup>2</sup>	60-70 m <sup>2</sup>	meer dan 70 m <sup>2</sup>	Onbekend	Totaal
Zoetermeer Aantal	275	675	2.100	3.250	5.300	7.850	250	19.700
Zoetermeer Percentage	1%	4%	11%	17%	27%	40%	0%	
Haaglanden Aantal	8.150	8.925	22.600	39.075	38.450	44.275	5.100	166.575
Haaglanden Percentage	5%	5%	14%	23%	23%	27%	3%	

De genoemde kenmerken gelden voor de hele voorraad van de sociale verhuurders en gaan dus niet over het deel van de voorraad woningen dat specifiek voor senioren gelabeld is<sup>7</sup>. In januari 2010 hebben de in Zoetermeer actieve woningcorporaties, De Goede Woning, Vestia en Vidomes, gezamenlijk de brochure 'Huurwoningen voor 55-plussers' uitgegeven. De brochure biedt een overzicht van alle woningen in het bezit van de woningcorporaties die gelabeld zijn voor 55-plussers. Hierbij wordt hetzelfde classificatiesysteem als in Tabel 16 gebruikt om de woningen te beoordelen op toegankelijkheid. De sterren zijn alleen vervangen door pictogrammen.

In Tabel 19 staat de voorraad sociale woningen met een 55-pluslabel naar classificatie. Uit een vergelijking met Tabel 16 blijkt dat ruim tweederde van de woningen met een classificatie van een ster of hoger gelabeld is voor 55-plussers. In Tabel 20 valt verder op dat van het aantal voor ouderen gelabelde woningen het aandeel tweekamerwoningen met 35% bijna twee keer zo hoog is als in het totale sociale aanbod. In Appendix I is een uitgebreidere samenvatting opgenomen van de inhoud van de folder. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat vrijwel alle woningen een balkon of tuin hebben.

<sup>7</sup> Een 55-pluslabel betekent dat alleen mensen in de leeftijdscategorie 55-plus aanspraak kunnen maken op dit deel van de woningvoorraad.

**Tabel 19 55-plus gelabelde woningen, classificatie**

		Vestia			Totaal
		DGW	Zoetermeer	Vidomes	
Geen	0	95	72	0	167
Gelijkvloers	*	263	140	195	598
Rollator	**	64	615	1.257	1.936
Rolstoel	***	0	108	0	108
Extra brede rolstoel	****	0	32	359	391
<b>TOTAAL</b>		<b>422</b>	<b>967</b>	<b>1.811</b>	<b>3.200</b>

**Tabel 20 55-plus gelabelde woningen, aantal kamers**

	Vestia			
	DGW	Zoetermeer	Vidomes	Totaal
2 kamers	38	334	763	1.135
> 2 kamers	384	633	1.048	2.065
<b>TOTAAL</b>	<b>422</b>	<b>967</b>	<b>1.811</b>	<b>3.200</b>

#### 4.2.2 Beschikbaar aanbod

Het beschikbare aanbod is te achterhalen door te kijken naar het aantal geslaagde woningzoekers. In totaal zijn in 2010 1.613 woningzoekenden geslaagd op de huurmarkt in Zoetermeer (Til and Lukey, 2011b). Van het beschikbare aanbod zijn de huurindeling (prijs categorie), woninggrootte (aantal kamers) en woningtype (bovenwoning, flat met lift, flat zonder lift, seniorenwoning, et cetera) bekend. Van de geslaagde woningzoekenden zijn gegevens bekend over inkomensgroep, voorrangverklaring, huishoudensomvang, leeftijd en herkomst van de kandidaat.

Van het beschikbare aanbod had tweederde een tot drie kamers en één derde vier of meer kamers. Woningen die op basis van het type geschikt lijken voor senioren zijn:

- 50 benedenwoningen
- 616 flatwoningen met lift
- 239 seniorenwoningen
- 5 zorgwoningen

In totaal zijn dit 905 woningen en daarmee dus meer dan de helft van het totale aanbod in 2010.

Van het lokaal maatwerk<sup>8</sup> is bekend wat voor woning de kandidaten achtergelaten hebben en in wat voor woning ze terecht zijn gekomen. In 2010 hebben 66 mensen in Zoetermeer geprofiteerd van de maatregelen voor lokaal maatwerk 65-plus. In heel Haaglanden waren dit er 514. Het grootste deel van de 65-plussers betrok een seniorenwoning (45%) of een flat met lift (22%). Overigens verhuisde ook 9% van de 65-plussers naar een woningtype dat op het eerste gezicht niet direct geschikt lijkt voor senioren, zoals een bovenwoning of een flat zonder lift.

Woningtypen die veelal achtergelaten worden zijn portiekwoningen (28%), flats met lift (24%) en eengezinswoningen (21%). Hierbij moet opgemerkt worden dat de portiekwoning een woningtype is dat nauwelijks in Zoetermeer voorkomt. Om een aanname te kunnen doen over het soort verhuizingen in Zoetermeer wordt daarom dit woningtype niet meegerekend. In Appendix II staat een overzicht van de bekende doorstroom van de lokaal-maatwerkmaatregel in Haaglanden.

Het is echter niet bekend welke van deze woningen gelabeld waren voor senioren en of alle woningen wel echt geschikt zijn voor senioren. Uit het feit dat er maar 206 65-plussers geslaagd zijn terwijl 239 seniorenwoningen verhuurd zijn blijkt dat er ook verwarring kan ontstaan door de labels. Omdat een seniorenwoning al toegankelijk is vanaf 55 jaar zijn er vermoedelijk 33 huishoudens tussen de 55 en 65 jaar oud geslaagd voor een seniorenwoning.

<sup>8</sup> Lokaal maatwerk is een maatregel om op de lokale markt in te kunnen spelen. Er zijn speciale maatregelen om 65-plussers voorrang te geven om te verhuizen binnen de eigen gemeente. Zij krijgen voorrang als ze een corporatiewoning achterlaten en verhuizen naar een voor ouderen geschikte woning.



### 4.3 Kwalitatieve en kwantitatieve vraag Zoetermeer

In deze paragraaf staat de huidige vraag van de senioren op de woningmarkt in Zoetermeer centraal. Eerst worden redenen geschetst om wel of niet te verhuizen en wordt de ideale woning beschreven om zo de kwalitatieve vraag in kaart te brengen. Daarna volgt een analyse van de kwantitatieve vraag door te kijken naar verhuisgeneigdheid, het aantal actieve zoekers en de slagingskans.

#### 4.3.1 Verhuisredenen en de ideale woning

##### Redenen om te verhuizen

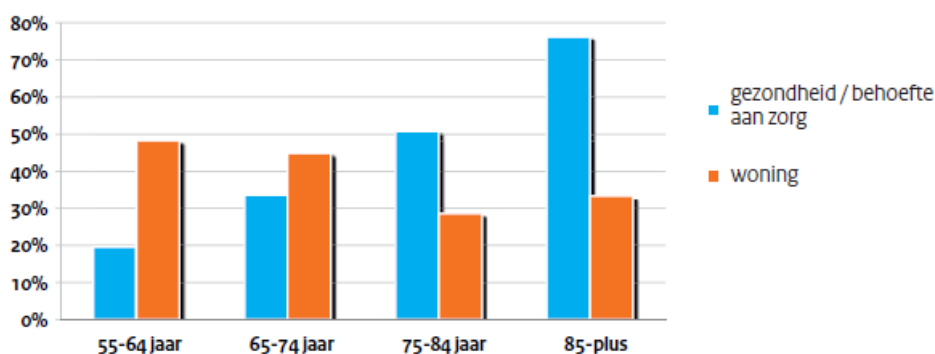
Uit het WoON 2009 blijkt dat senioren andere motieven hebben om te verhuizen dan andere groepen. Blijje et al. (2009) schrijven hierover:

*De motieven van ouderen (vanaf 60 jaar) om te verhuizen zijn anders dan van andere groepen. Het meest geven ze aan dat hun gezondheid het niet meer toelaat in de huidige woning te blijven wonen. Daarnaast verkiest men vanaf deze leeftijd steeds meer het gemak van een kleinere (en nultreden) woning. Een derde argument dat veel bijval krijgt onder senioren is de nabijheid van familie, vrienden of kennissen.*

In de WoON55+ module<sup>9</sup> is speciaal gevraagd aan de respondenten of ze verhuisd zijn na de 55 jaar en welke redenen ze daarvoor hadden. Uit de achtergrondrapportage (Iersel et al., 2009) blijkt dat gezondheid of behoefte aan zorg en de eigenschappen van de vorige woning het vaakst expliciet genoemd werden. Van de huishoudens die na de 55 jaar twee keer verhuisd waren, speelde de gezondheid bij de tweede verhuizing nog een grotere rol, maar was de invloed van de vorige woning afgenomen.

Vergelijkbare redenen worden gegeven door de mensen die aangeven op korte termijn te willen verhuizen. Hierbij is in de eerste plaats de huidige woning reden om te willen verhuizen. Dit wordt door 43% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens genoemd. Vaakst wordt hierbij genoemd dat de woning te groot is. Andere vaak genoemde eigenschappen zijn dat de woning niet gelijkvloers is of alleen met traplopen bereikbaar is.

De tweede meest genoemde reden om op korte termijn te willen verhuizen is gezondheid of behoefte aan zorg. Van de verhuisgeneigde oudere huishoudens noemt 32% dit als reden. Gezondheid speelt bij de groep jongere ouderen op korte termijn nog geen rol. Wel noemt deze groep ook vaak de gelijkvloersheid en het traplopen als reden om te willen verhuizen. Dit suggereert dat deze groep anticipeert op een verslechterende gezondheid en mobiliteit. In Figuur 5 staat een uitsplitsing van deze twee belangrijkste verhuisredenen per leeftijdsgroep.



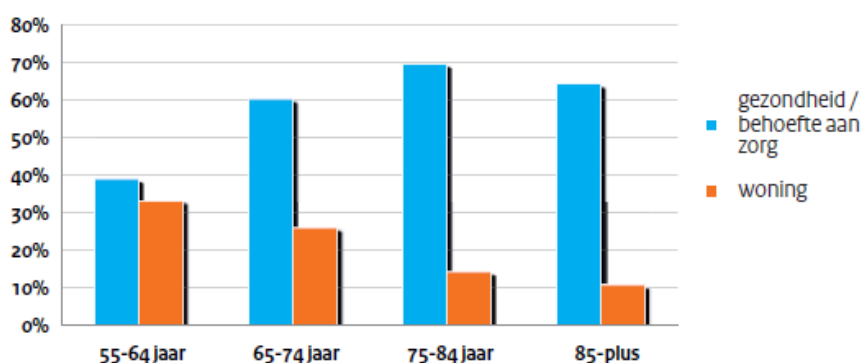
**Figuur 5 Aandeel op korte termijn verhuisgeneigde ouderen dat gezondheid of 'de woning' als verhuisredenen noemt, naar leeftijdsgroep (Iersel and Leidelmeijer, 2009)**

<sup>9</sup> De WoON55+ module was een aanvulling bij het WoON 2006. In de module werden speciale vragen gesteld aan 55-plussers over thema's als activiteiten, nieuwe producten en het verhuisgedrag.

De verhuiscapaciteit op korte termijn wordt vergroot als er in een huishouden iemand is die matige tot ernstige beperkingen heeft. Ook als men verwacht dat iemand van het huishouden binnen vijf jaar problemen heeft met traplopen beïnvloedt dit de kans op een verhuiscapaciteit op korte termijn.

Voor de oudere huishoudens die op lange termijn willen verhuizen is in Figuur 6 de invloed van de woning en de gezondheid op de verhuiscapaciteit per leeftijdscategorie weergegeven. Hierin is duidelijk te zien dat voor de mensen die op lange termijn willen verhuizen de gezondheid verreweg de belangrijkste reden is. De woning zelf is van afnemende invloed. Oftewel hoe ouder men is, hoe liever men oud wordt in de huidige woning, tenzij de gezondheid parten speelt. In de achtergrondrapportage bij de WoON-55+ module (Iersel et al., 2009) wordt een typerende samenvatting gegeven:

*De korte termijn verhuiscapaciteit van ouderen lijkt in het bijzonder te worden bepaald door actuele en verwachte problemen met de zelfredzaamheid. De lange termijn verhuiscapaciteit is er eerder op gericht om die problemen te voorkomen.*



**Figuur 6 Aandeel op lange termijn verhuiscapaciteit op grond van gezondheid of ‘de woning’ als verhuiscapaciteit, naar leeftijdsgroep (Iersel and Leidelmeijer, 2009)**

#### Redenen om niet te verhuizen

Uit de analyse van de WoON-55+ module blijkt ten slotte ook nog wat de belangrijkste redenen voor ouderen zijn om niet te willen verhuizen. Deze verklarende indicatoren staan in Tabel 21 weergegeven waarbij de meest verklarende factor bovenaan staat. Alle zestien indicatoren leveren een unieke bijdrage aan de verklaring van de ‘niet-verhuiscapaciteit’.

**Tabel 21 Verklarende indicatoren voor niet-verhuiscapaciteit (Iersel et al., 2009)**

Controlevariabele: verhuizing in de afgelopen vijf jaar	
1	gehechtheid (aan woning, buurt, plaats)
2	toe- en doorgankelijkheid van de huidige woning
3	zekerheid over verhuiskansen
4	kennis over woningmarkt
5	leeftijd leden van het huishouden en aanwezigheid tuin bij huidige woning
6	eigendomsverhouding van de woning (huur/koop)
7	recente gebeurtenissen die de korte termijn verhuiscapaciteit beïnvloeden
8	beoordeelde onderhoudstoestand van de woning
9	feitelijke zelfredzaamheid
10	bouwperiode en woningtype huidige woning
11	verwachtingen over zelfredzaamheid
12	mate waarin men contacten onderhoudt (familie, vrienden)
13	ontwikkeling van de buurt op het vlak van leefbaarheid
14	huidige leefbaarheidsituatie
15	samenstelling huishouden
16	geestelijk welbevinden

De indicator met de meeste invloed is de gehechtheid aan de huidige woning en woonomgeving. Opvallend is verder dat systeembelemmeringen een grote rol spelen. Zowel zekerheid over verhuiskansen (geoperationaliseerd door vragen over een gevoel van onmacht over belangrijke

processen gerelateerd aan verhuizen) en de kennis over de woningmarkt (geoperationaliseerd door vragen over bekendheid met de regels op de woningmarkt) staan hoog in de lijst met verklarende indicatoren. Opmerkelijke afwezige in de lijst zijn de woonlasten.

*Redenen om wel of niet te verhuizen in Zoetermeer*

De meeste van deze motieven komen terug in onderzoek dat in de gemeente Zoetermeer heeft plaatsgevonden. Onderzoeksbureau USP Marketing Consultancy (vanaf hier USP) heeft in 2007 in opdracht van de gemeente en de drie woningcorporaties de doorstroming van senioren in Zoetermeer onderzocht. Een belangrijke uitkomst van het onderzoek is de opsomming van redenen om wel of niet te verhuizen. Tabel 22 geeft een overzicht van deze redenen.

**Tabel 22 Redenen voor ouderen in Zoetermeer om wel of niet te verhuizen (USP, 2007)**

<b>Redenen om niet te verhuizen</b>	<b>Redenen om wel te verhuizen</b>
Huidige woning <ul style="list-style-type: none"> <li>- ruimte</li> <li>- tuin</li> <li>- sociale contacten in de omgeving / gehechtheid aan de buurt</li> <li>- centrale ligging van de huidige woning (dichtbij winkels, dichtbij OV)</li> </ul>	Huidige woning <ul style="list-style-type: none"> <li>- trappen in de woning</li> <li>- woning te groot</li> <li>- betaalbaarheid onderhoud</li> </ul>
Betaalbaarheid nieuwe woning	Gezondheid
Huidig aanbod voldoet niet <ul style="list-style-type: none"> <li>- te klein</li> <li>- te hoog</li> <li>- geen buitenruimte</li> </ul>	Beschikbaarheid aanbod voldoet aan wens
Men heeft er nog niet over nagedacht	Overlijden van partner
Verhuisproces <ul style="list-style-type: none"> <li>- opzien tegen verhuizing</li> <li>- spullen wegdoen</li> <li>- kosten verhuizing</li> </ul>	Achteruitgang buurt

Het verhuisproces op zich wordt genoemd als reden om niet te verhuizen, maar speelt geen doorslaggevende rol. Andersom geldt dit ook voor de achteruitgang van de buurt. Dit is wel een reden waarom men minder plezierig in de huidige woning woont, maar het is geen doorslaggevende reden om wel te verhuizen.

Opvallend in Tabel 22 is verder dat dezelfde redenen zowel aanleiding kunnen geven om wel als om niet te verhuizen. Zo is een ruime woning aan de ene kant een reden om niet te verhuizen. Aan de andere kant kan dit juist een reden zijn om wel te verhuizen, bijvoorbeeld omdat de woning te groot is geworden om nog zelf schoon te kunnen houden.

In het onderzoek van USP zijn de senioren onderverdeeld in een groep van 55-75 jaar en een groep 75-plussers. Beide groepen zijn onderverdeeld in lage en middeninkomens (LMI<sup>10</sup>) en hoge inkomens. Omdat hoge inkomens geen toegang hebben tot de sociale woningmarkt, is daar vooral de groep met een LMI van belang.

De verschillende groepen hebben verschillende prioriteiten. Voor mensen met een LMI speelt vooral de betaalbaarheid van de woning een rol en daarnaast is de gehechtheid aan de buurt belangrijk voor deze groep. De 75-plussers met een LMI zien meer tegen een verhuizing op dan de jongere groep, maar heeft wel meer besef van de noodzaak om te moeten verhuizen wanneer de gebreken komen. Vooral voor de groep met een hoger inkomen geldt dat het huidige aanbod niet goed genoeg is om de woning voor te verlaten.

*Ideale woning Zoetermeer*

Naast de redenen om wel of niet te verhuizen zijn in hetzelfde onderzoek ook de wensen voor een nieuwe woning en woonomgeving onderzocht. Onder de noemer van de ideale woning staan deze weergegeven in Tabel 23.

<sup>10</sup> De doelgroep LMI is in het onderzoek van USP gedefinieerd als een netto inkomen < 3000 netto per maand, prijspeil 2007. Deze definitie wordt als uitgangspunt voor het verdere onderzoek gehanteerd.

De meeste ouderen willen in Zoetermeer blijven wonen. Als een nieuwe woning aan hun wensen voldoet zijn ze wel bereid om hun huidige buurt te verlaten.

Zoals gezegd is voor de groep met een LMI vooral de betaalbaarheid doorslaggevend. Een groot deel van deze groep is afhankelijk van huurtoeslag en de huur van de woning moet dus onder de huurtoeslaggrens liggen. In deze categorie zijn er erg weinig driekamerwoningen. “Tweekamerwoningen vindt men te klein, waardoor men liever in de huidige woning blijft wonen” (USP, 2007).

De gemeente zoekt de oorzaak van tekortkomende kwaliteit in het feit dat veel van de Zoetermeerse appartementen in de sociale huursector gedateerd raken. Ze zijn gebouwd met mindere kwaliteitseisen en de consument stelt juist meer eisen (Gemeente Zoetermeer, 2009a).

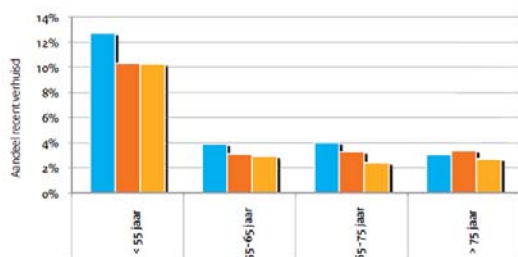
**Tabel 23 Ideale woning en woonomgeving volgens ouderen in Zoetermeer (USP, 2007)**

Ideale woning	Ideale woonomgeving
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelijkvloerse woning</li> <li>- Minimaal drie kamers</li> <li>- Ruime woonkamer en slaapkamer</li> <li>- Niet te hoog</li> <li>- Uitzicht</li> <li>- Groot balkon / tuintje (geen Frans balkon)</li> <li>- Goede parkeergelegenheid</li> <li>- Voorzieningen in het complex of vlakbij (gezondheidscentra, kapper)</li> <li>- Voorkeur voor huur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Openbaar vervoer dichtbij</li> <li>- Winkels in de buurt</li> <li>- Rustige wijk</li> <li>- Gezondheidsvoorzieningen</li> <li>- Pinautomaat</li> <li>- Bank / postkantoor</li> <li>- Bibliotheek</li> <li>- Restaurant / eetgelegenheid</li> </ul>

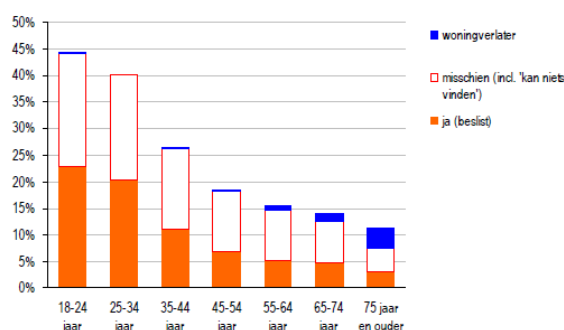
#### 4.3.2 Verhuisgeneidheid, actieve zoekers en slaagkans

##### *Verhuisgeneidheid ouderen in Nederland*

De verhuisactiviteit van ouderen is de laatste jaren afgenomen en ligt structureel lager dan die van de rest van de bevolking (Figuur 7). Hoewel het dus niet zo is dat oudere huishoudens helemaal niet verhuizen zijn ze wel een stuk honkvaster dan de rest van de bevolking. Dit uit zich ook in de relatief veel lagere verhuisgeneidheid van de oudere huishoudens (Figuur 8). Ouderen volgen wel de algemene trend op de woningmarkt. Als er op de markt meer verhuurd wordt, zullen er ook meer ouderen verhuizen en andersom.



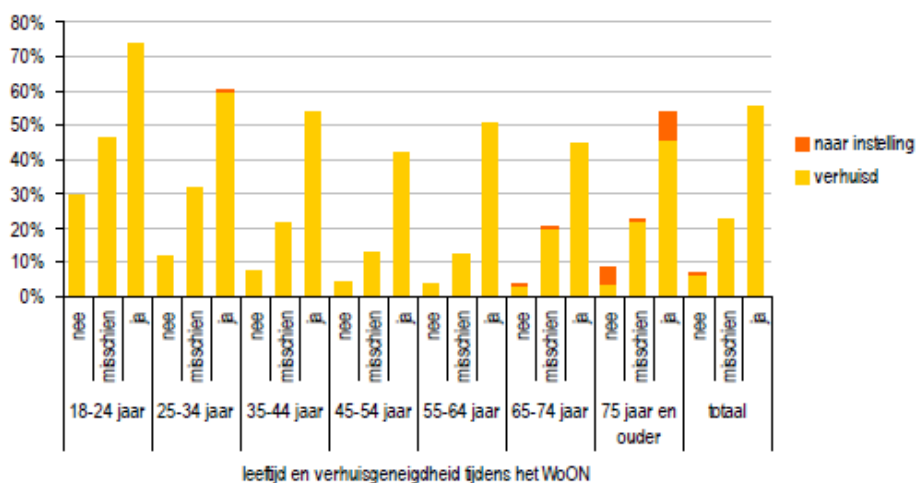
**Figuur 7** Het aandeel recent verhuiste huishoudens naar leeftijdsklasse in 1988, 2002 en 2006 (Iersel and Leidelmeijer, 2009)



**Figuur 8** Verhuisgeneidheid binnen twee jaar, naar leeftijd respondent (zelfstandig wonenden) (Iersel et al., 2009)

Uit Figuur 9 blijkt dat als ouderen nee zeggen, ze ook nee doen. Van de ouderen die bij het WoON 2006 aangaven dat ze niet wilden verhuizen (de meerderheid) is minder dan vijf procent alsnog naar een zelfstandige woning verhuurd. Bij jongere doelgroepen ligt dit cijfer veel hoger. Dat

positieve verhuisgeneigdheid zeker voor oudere huishoudens geen perfecte indicator voor het aantal verhuisbewegingen is blijkt ook uit dit onderzoek. Van de oudere huishoudens die aangaven beslist te willen verhuizen is gemiddeld maar 45% ook daadwerkelijk verhuisd.



**Figuur 9** Werkelijke verhuizingen van zelfstandig wonende respondenten na het WoON 2006, naar leeftijd en verhuisgeneigdheid ten tijde van het WoON 2006 (Bron: (Iersel et al., 2009))

#### Huishoudens

In het algemeen worden in onderzoek naar ouderen verschillende categorieën gebruikt om de doelgroep in te delen. Het onderzoek van USP hanteert de vaak toegepaste onderverdeling in een groep 55-75-jarigen en een groep 75-plussers. Rapporten over het zoekgedrag op de sociale woningmarkt in Haaglanden (Til and Lukey, 2011a, Til and Lukey, 2011b), waar Zoetermeer onder valt, maken het onderscheid tussen 65-plussers en jongere leeftijdscategorieën. Tabel 24 verdeelt aan de hand van het aantal 65-plus huishoudens in 2007 (CBS Statline, 2011) de groep 55-75-jarigen uit het USP onderzoek in een groep 55-65-jarigen en een groep 65-75 jarigen.

**Tabel 24** Bevolkingssamenstelling ouderen in Zoetermeer in 2007 (USP, 2007, CBS Statline, 2011)

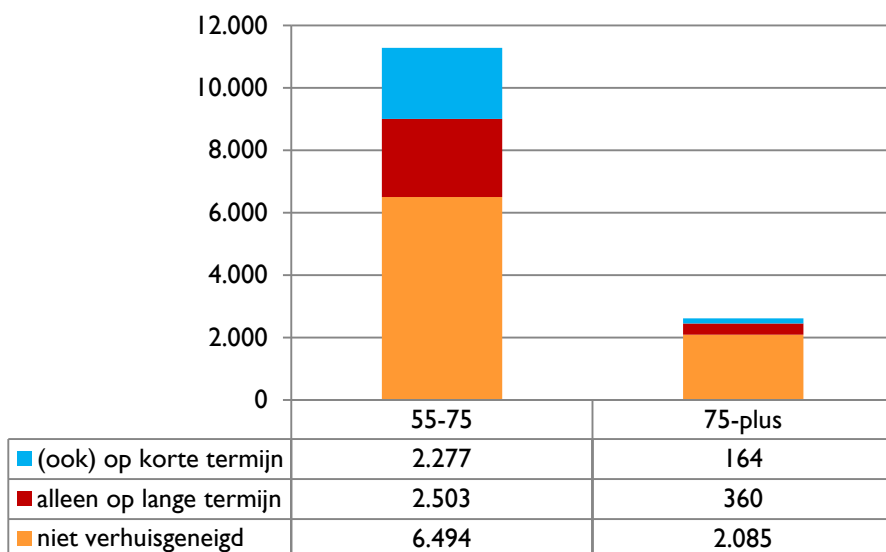
USP		CBS		Eigen bewerking	
Leeftijdscategorie	Aantal huishoudens	Leeftijdscategorie	Aantal huishoudens	Leeftijdscategorie	Aantal huishoudens
55-75	15.207	55-65	7.825	55-65	7.825
		65+	10.300	65-75	7.382
75+	2.918			75+	2.918
Totaal	18.125	Totaal	18.125	Totaal	18.125

#### Verhuisgeneigdheid Zoetermeer

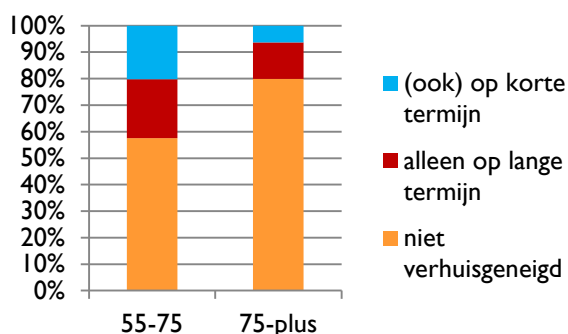
In het onderzoek van USP is, naast verhuisredenen en de ideale woning, ook de verhuisgeneigdheid van de oudere huishoudens gemeten. Op korte termijn zijn ruim 2.400 oudere huishoudens verhuisgeneigd. Ruim 90% van deze groep valt in de categorie 55-75 jaar (Figuur 10).

In Figuur 11 en Figuur 12 staat de verdeling van de verhuisgeneigdheid over de leeftijdsgroepen voor respectievelijk Zoetermeer en Nederland. De verdeling is niet helemaal vergelijkbaar, omdat in het USP-onderzoek geen onderscheid is gemaakt tussen 55-64- en 65-74-jarigen. De cijfers voor de groep 55-75-jarigen lijken niet heel erg af te wijken van de landelijke cijfers. Opvallend is dat de verhuisgeneigdheid op korte termijn van 75-plushuishoudens bijna 10% lager is dan het landelijke gemiddelde. Omdat de verhuisgeneigdheid op lange termijn in Zoetermeer vergelijkbaar is met het

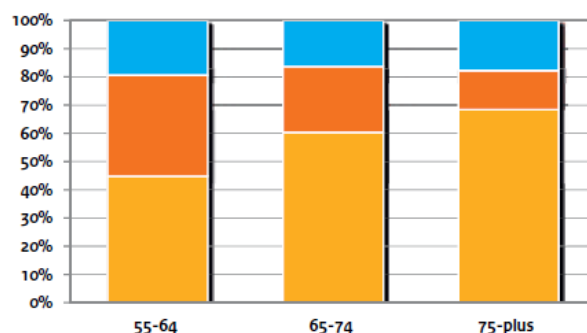
landelijk gemiddelde, zijn er in Zoetermeer relatief meer 75-plushuishoudens niet verhuisgeneigd dan het landelijk gemiddelde.



**Figuur 10 Verhuisgeneigdheid oudere huishoudens met LMI, 2007, Zoetermeer (Bron: USP)**



**Figuur 11 Verhuisgeneigdheid op korte en lange termijn naar leeftijdsgroep, LMI, Zoetermeer 2007 (Bron: USP)**



**Figuur 12 Verhuisgeneigdheid op korte en lange termijn naar leeftijdsgroep (hoofd huishouden), Nederland (Bron: WoON 2006, (Iersel and Leidelmeijer, 2009)**

In Tabel 25 staat de verhuisgeneigdheid van oudere huishoudens in Zoetermeer met een LMI. De cijfers over de groep 55-75-jarigen en de 75-plussers komen uit het onderzoek van USP. Om te achterhalen wat de verhuisgeneigdheid van de groep 65-plussers is, is het aantal 65-75-huishoudens uit Tabel 24 nodig. Hier is gebleken dat deze groep uit 7.382 huishoudens bestaat. Volgens de gegevens van USP heeft 74% van de 15.207 huishoudens in de groep van 55-75 jaar een LMI (USP, 2007). Aangenomen dat dit uniform over de groep verdeeld is, betekent dit dat 5.463 huishoudens in de leeftijdscategorie 65-75 jaar een LMI hebben. Voor de groep 55-75-jarigen is verder aangenomen dat de percentages verhuisgeneigdheid uniform over de groep verdeeld zijn. Hierdoor is de verdeling verhuisgeneigdheid van de groep 65-75-jarigen hetzelfde als van de groep 55-75-jarigen.

**Tabel 25 Verhuiscapaciteit seniorenhuishoudens Zoetermeer absoluut en relatief (USP, 2007)**

Verhuiscapaciteit	LMI 55-75 jaar	LMI 75 jaar en ouder	LMI 65-75 jaar	LMI 65 jaar en ouder
<b>Wanneer men nog geheel gezond is</b>	2.277 (20%)	164 (6%)	1.103 (20%)	1.267 (16%)
<b>Indien men minder goed ter been raakt</b>	2.503 (22%)	360 (14%)	1.213 (22%)	1.573 (20%)
<b>Indien men intensieve vormen van zorg nodig heeft</b>	1.049 (9%)	425 (16%)	508 (9%)	933 (11%)
<b>Niet verhuiscapaciteit of weet niet</b>	5.445 (48%)	1.660 (63%)	2.638 (48%)	4.298 (53%)
<b>Totaal</b>	11.274 (100%)	2.609 (100%)	5.463 (100%)	8.071 (100%)

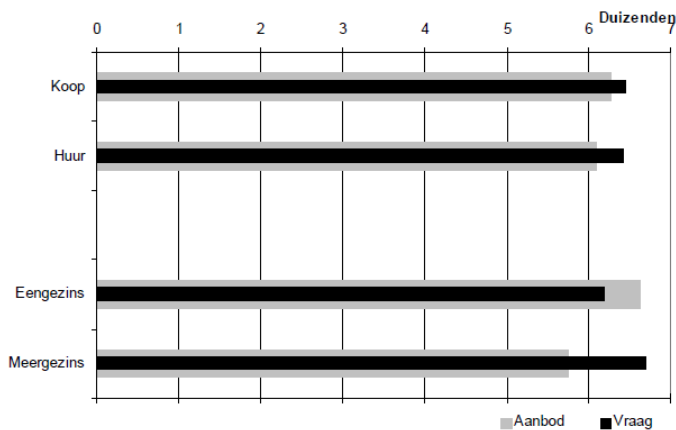
Van de groep 65-plussers met een LMI is 53% (4.298 huishoudens) niet verhuiscapaciteit of weten het niet. In totaal 47% (3.773 huishoudens) is wel verhuiscapaciteit, waarvan 16% (1.267 huishoudens) wanneer men nog geheel gezond is. Hoewel de meerderheid dus niet verhuiscapaciteit is, het niet weet of pas wil verhuizen als de gezondheid verslechterd, resulteert het aantal huishoudens dat verhuiscapaciteit is in een vraag op de markt van ruim 1.250 65-plushuishoudens met een LMI die in 2007 capaciteit waren te verhuizen.

#### *Verhuiscapaciteit omgerekend naar vraag en aanbod*

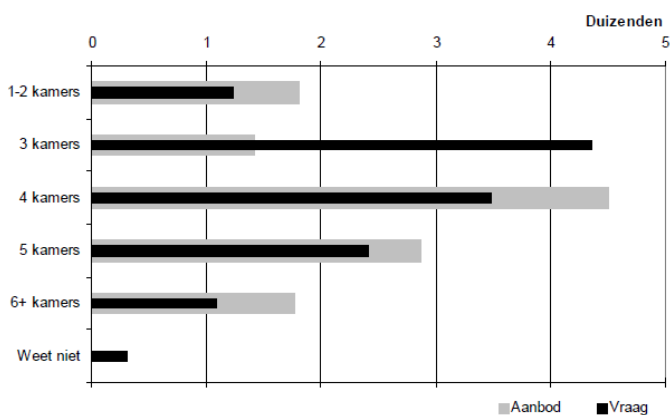
Op basis van WoON 2009, is een kernpublicatie gemaakt voor de regio Haaglanden (Faessen et al., 2010a, Faessen et al., 2010b). Hierin wordt een trend geschetst van de woonwensen van senioren. De gewenste verhuizingen van ouderen in Zoetermeer zijn van koop naar huur, van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en van niet-nultredenwoningen naar nultredenwoningen.

Gebaseerd op de aanname dat alle mensen die zeggen dat ze verhuiscapaciteit zijn ook daadwerkelijk verhuizen naar de gewenste woning doen Faessen et al. (2010b) vervolgens enkele uitspraken over de verhouding tussen vraag en aanbod. Hierbij wordt de vraag bepaald door het type woning en de locatie waar de huishoudens naartoe willen verhuizen. Doordat mensen willen doorstromen naar een ander type woning of naar een andere regio willen verhuizen, tellen de woningen die ze zouden achterlaten bij een verhuizing als aanbod.

In Figuur 13 zijn vraag en aanbod op de Zoetermeerse woningmarkt in aantallen weergegeven voor verschillende woningkenmerken. Hieruit blijkt dat er vraag is naar ongeveer 800 meer meergezinswoningen dan dat er aangeboden worden. Over het algemeen is dit de categorie waar de nultredenwoningen in vallen en daar is de druk dus hoog. Uit Figuur 14 blijkt vervolgens dat vooral de druk op woningen met drie kamers erg hoog is, en dat er een overschot van alle andere categorieën is.



**Figuur 13 Vraag en aanbod naar eigendomsverhouding en type woning, Zoetermeer, 2009 (Faessen et al., 2010b)**



**Figuur 14 Vraag en aanbod naar aantal kamers per woning, Zoetermeer, 2009 (Faessen et al., 2010b)**

Op basis van de verhuisgeneidheid is er in Zoetermeer dus vooral een overschot in vraag naar meergezinswoningen en naar driekamerwoningen. Hoewel dit niet gebaseerd is op de verhuisgeneidheid van alleen senioren, hebben senioren wel dezelfde woonvoorkeuren.

#### *Actieve zoekers en slaagkans*

Naast verhuisgeneidheid is het aantal actieve zoekers een indicator van de vraag op de woningmarkt. Waar verhuisgeneidheid nog gaat over een wens om te verhuizen, zijn actieve zoekers huishoudens die hun wens omzetten in actief zoekgedrag door te reageren op het beschikbare aanbod. In Tabel 26 staan het aantal woningzoekenden en het aantal huishoudens wat geslaagd is in 2009 (Lukey, 2010), 2010 (Til and Lukey, 2011b) en 2011 (Til and Lukey, 2012).

**Tabel 26 Woningzoekende en geslaagde 65-plushuishoudens in Zoetermeer (Lukey, 2010, Til and Lukey, 2011b, Til and Lukey, 2011c, Til and Lukey, 2012).**

	Woningzoekenden (aantal huishoudens)	Geslaagden (aantal huishoudens)
<b>2009</b>	675	257
<b>2010</b>	737	206
<b>2011</b>	684	195

Aan de hand van het aantal woningzoekenden en het aantal geslaagde huishoudens is de slaagkans te berekenen. Hiervoor wordt het aantal verhuringen gedeeld door het aantal woningzoekenden (Til and Lukey, 2012). Omdat woningzoekenden op het aanbod in heel de regio Haaglanden kunnen reageren wordt er onderscheid gemaakt in een regionale en een gemeentelijke slaagkans. Bij de regionale slaagkans telt elke woningzoekende eenmaal mee. Bij de gemeentelijke slaagkans telt een



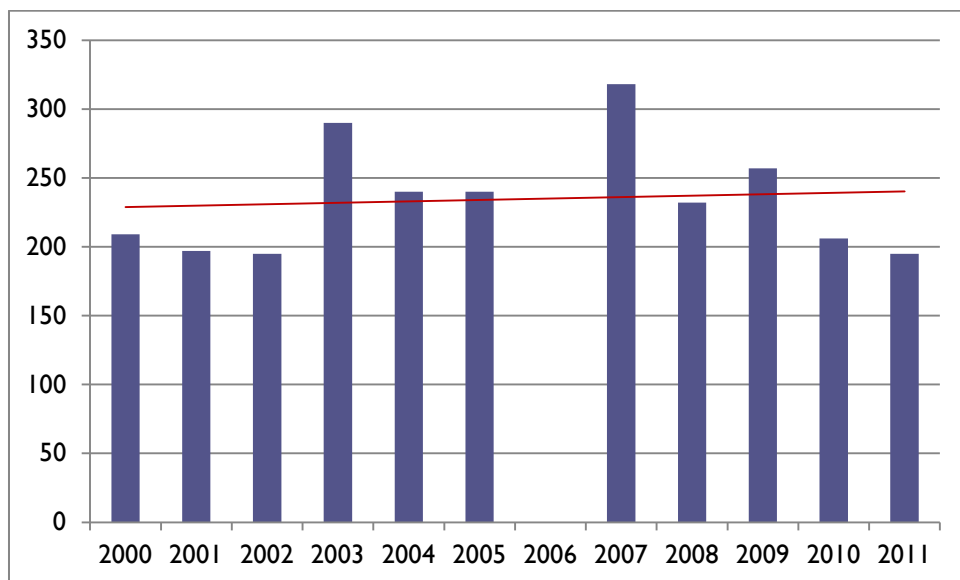
woningzoekende mee in elke gemeente waarin hij op het aanbod gereageerd heeft. Hierdoor liggen de gemeentelijke slaagkansen gemiddeld lager dan de regionale slaagkansen en zijn deze slaagkansen onderling niet te vergelijken. Voor ouderen is alleen de regionale slaagkans bekend (zie Tabel 27) Tabel 27 Regionale slaagkansen in Zoetermeer naar leeftijd, 2010 en 2011 (Lukey, 2010, Til and Lukey, 2012).

**Tabel 27 Regionale slaagkansen in Zoetermeer naar leeftijd, 2010 en 2011 (Lukey, 2010, Til and Lukey, 2012)**

	Leeftijd (huishouden)	Regionale slaagkans
2010	55-64 jaar	26%
	65-plus	39%
2011	55-64 jaar	25%
	65-74 jaar	32%
	75-plus	47%

In de rapportages waar Tabel 27 op gebaseerd is verschilt het per jaar hoe de leeftijdscategorieën verdeeld zijn. Hierdoor zijn de slaagkansen onderling niet te vergelijken. Uit een vergelijking met andere leeftijdsgroepen blijkt wel dat de slaagkans van oudere huishoudens hoog is. De gemiddelde slaagkans in 2010 was bijvoorbeeld 19% en in 2011 bijna 18%. De leeftijdscategorie 55-64 jaar zit daar met slaagkansen van 26% en 25% boven en voor de oudere huishoudens zijn de slaagkansen alleen maar groter.

Van alle actieve zoekers in Zoetermeer bestaat de groep senioren slechts 3%. Er is een specifiek deel van het aanbod speciaal gelabeld voor senioren. Voorbeelden hiervan zijn zorgwoningen en sommige nultredenwoningen. Hierdoor komt het grootste deel van de zoekers niet in aanmerking voor dit deel van het aanbod en is de concurrentie voor senioren niet zo groot als de voor de rest van de woningzoekenden. Dit lijkt dan ook een aannemelijke verklaring voor het hoge slagingspercentage van de ouderen.



**Figuur 15 Aantal geslaagde 65-plus huishoudens (Haaglanden, 2012)**

Informatie over het aantal woningzoekenden in de jaren voor 2009 ontbreekt. Het is dus niet bekend hoeveel van de ouderen die ten tijde van het USP-onderzoek in 2007 wilden verhuizen, hun verhuiscens omgezet hebben in actief zoekgedrag. Het aantal geslaagde kandidaten vanaf 2000 is, op 2006 na, wel bekend. In Figuur 15 is een licht stijgende trend van het aantal geslaagde 65-plus kandidaten waarneembaar.

## 4.4 Conclusie

Er zijn verschillende mogelijkheden waarop de vraag wel of niet aansluit bij het aanbod. Aan de ene kant kan het beschikbare aanbod wel of niet aansluiten bij de wensen van mensen die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning of bij de wensen van mensen die verhuisgeneigd zijn. Aan de andere kant kan de totale voorraad wel of niet aansluiten bij de opbouw van de bevolking met in dit geval in het bijzonder de hoeveelheid 65-plussers met een LMI. Ook kan er een (mis)match zijn tussen de voorraad en de mensen die verhuisgeneigd zijn. Een mismatch op het gebied van het beschikbare aanbod geeft problemen op de korte termijn. Een mismatch op het gebied van de voorraad kan zowel problemen op de korte termijn als op de lange termijn betekenen. In Tabel 28 staat een overzicht van de mogelijke matches en mismatches op de woningmarkt voor senioren in Zoetermeer.

**Tabel 28** Overzicht huidige (mis)match

Oudere bevolking en voorraad	Match	Voldoende nultredenwoningen
Oudere bevolking LMI en voorraad voor ouderen geschikte sociale huurwoningen	Mismatch	2300 te kort
Actieve zoekers en beschikbaar aanbod	Match	Hoge slaagkans
Verhuisgeneigdheid en beschikbaar aanbod	Mismatch	Huidige woning beter dan beschikbaar aanbod
Verhuisgeneigdheid en voorraad	Mismatch	Meer 3-kamerwoningen en meergezinswoningen nodig

Uit bovenstaande paragrafen is gebleken dat er geen mismatch is op basis van de totale oudere bevolking en de totale voorraad. Er zijn immers 12.200 nultredenwoningen op een totaal aantal seniorenhuishoudens van 10.000. Omdat niet alleen oudere huishoudens gebruik maken van de nultredenwoningen is dit wel een match met een kanttekening.

Het aantal voor ouderen geschikte woningen in de voorraad van de sociale verhuurders (bijna 5700) en het aantal 65-plushuishoudens met een LMI (ruim 8.000) sluit niet op elkaar aan. Op dit deel van de markt lijkt er een tekort van 2.300 geschikte woningen te zijn. Voor ouderen die actief op zoek gaan naar een geschikte woning lijkt dit geen problematische mismatch te zijn. Ouderen die op dit moment op de sociale woningmarkt op zoek gaan naar een woning hebben immers in vergelijking met andere doelgroepen een hoge slaagkans. Hoewel niet iedereen in een keer slaagt, lijkt er dus geen mismatch tussen actieve zoekers en beschikbaar aanbod te zijn. Mensen kunnen selectief zijn, en afhankelijk van hun eigen situatie wachten tot de ideale woning beschikbaar komt.

Op basis van de verhuisgeneigdheid zijn berekeningen gedaan over het verschil tussen vraag en aanbod als alle verhuisgeneigde huishoudens ook daadwerkelijk zouden (kunnen) verhuizen. De berekeningen die hiervoor gedaan zijn, zijn alleen gebaseerd op verhuisgeneigdheid. Mensen die willen verhuizen bepalen ook het aanbod door het type woning dat zij achterlaten. Op basis hiervan blijkt dat er in Zoetermeer een tekort zou ontstaan aan meergezinswoningen en driekamerwoningen. Hoewel het dus alleen op de verhuisgeneigdheid gebaseerd is, zou je dit tekort uit kunnen leggen als een mismatch tussen verhuisgeneigdheid en de voorraad. Als er veel nieuw aanbod bij komt in de voorraad, maar ouderen blijven nog steeds liever in hun huidige woning wonen is er ook een mismatch tussen verhuisgeneigdheid en aanbod.

Om actief op zoek te gaan is een extra stap nodig. Er zijn ouderen die verhuisgeneigd zijn maar niet op zoek gaan. Anderen zouden wel willen verhuizen, maar zowel de voorraad als het aanbod sluiten niet aan bij hun wensen. Doorslaggevende wensen om wel te verhuizen zijn de betaalbaarheid, een groot balkon of tuin en het aantal kamers. Een belangrijke reden om niet te verhuizen is echter dat de huidige woning nog prima bevalt en dat er bij een verhuizing te veel ingeleverd wordt. Zolang de gezondheid het toelaat zullen zij dus in hun huidige woning blijven wonen.

De lage verhuisgeneigdheid van ouderen is een algemeen bekend gegeven. Met de gestarte vergrijzing en de op slot zittende woningmarkt is het vanuit beleidsoogpunt wenselijk dat de ouderen doorstromen naar een speciaal voor hen geschikte woning. Een betere aansluiting van het toekomstige aanbod bij de toekomstige vraag is hierbij essentieel. Aan de ene kant om de ouderen te verleiden om proactief te verhuizen, en zo een verhuisketen op gang te brengen. Aan de andere kant om de gevolgen van de vergrijzing goed het hoofd te kunnen bieden. Uiteindelijk zullen er meer ouderen komen die moeten verhuizen vanwege hun verslechterende gezondheid.

## 5 Toekomstig aanbod Zoetermeer

---

### 5.1 Inleiding

---

Het toekomstige aanbod kan aan de hand van concrete bouwplannen op de korte termijn vrij nauwkeurig beschreven worden. Bouwplannen reiken echter meestal niet verder dan tien jaar. Om de invloed op de ontwikkeling van het aanbod op de sociale woningmarkt te inventariseren is daarom een analyse gemaakt van de partijen die zorg dragen voor dat aanbod, de woningcorporaties.

Vanuit een analytisch kader van strategisch voorraadbeheer (Nieboer, 2009) is gekeken wat hierin de rol van de oudere doelgroep is bij de drie betrokken actoren. Dit kader wordt ingevuld door de beschrijving van de elementen beleidsprincipes (*policy principles*), externe analyse (*External Analysis*), interne analyse, (*Internal Analysis*) en doelformulering (*goal formulation*). De elementen worden beschouwd op strategisch niveau. De invulling van het strategisch voorraadbeheer op tactisch en operationeel niveau is een interne aangelegenheid van de corporaties die wel van belang is bij het sturen van de gemeente, maar die te ver voert voor het schetsen van een algemene lijn van de ontwikkeling van het aanbod.

In dit hoofdstuk wordt na een korte introductie van de drie actieve woningcorporaties in Zoetermeer per woningcorporatie het analytisch kader ingevuld. De beschrijving van de doelformulering functioneert hierbij per partij als conclusie over hoe de woningcorporatie het aanbod naar verwachting zal beïnvloeden. De informatie in deze paragrafen is voor het grootste deel gebaseerd op gesprekken met beleidsmedewerkers van de verschillende corporaties. Een overzicht van de geïnterviewde personen is te vinden in Appendix III. Na het gedeelte over de corporaties volgt nog een korte beschrijving van de actuele projecten die gebouwd zullen worden in Zoetermeer.

### 5.2 Drie woningcorporaties in Zoetermeer

---

In Zoetermeer zijn drie woningcorporaties actief. De Goede Woning (DGW) is een lokale woningcorporatie die zich profileert als huisvester van jongeren, maar heeft wel enkele complexen voor de oudere doelgroep in haar bezit. Vidomes is een regionale woningcorporatie met senioren als een van de strategische speerpunten. Vidomes opereert op regionaal niveau en er is dus niet zoiets als Vidomes Zoetermeer. Vestia Zoetermeer daarentegen is een zelfstandig woonbedrijf dat als onderdeel van de grootste wooncorporatie van Nederland<sup>11</sup> lokaal opereert. Er is bij Vestia Zoetermeer geen sprake van een specialisatie voor een type doelgroep.

**Tabel 29 Huidige positie woningcorporaties ten opzichte van doelgroep senioren**

	DGW	Vestia Zoetermeer	Vidomes
Totaal aantal woningen (+/-)	6.000	6.300	7.300
Percentage woningen verhuurd aan 55-plus	8%	25%	30%
Aantal woningen gelabeld 55-plus	422	967	1.811

Tabel 29 toont dat de voorraad sociale huurwoningen redelijk gelijk over de drie woningcorporaties verdeeld. Vidomes heeft van de drie woningcorporaties het meeste bezit in Zoetermeer. Ten opzichte van de doelgroep senioren zijn er wel duidelijke verschillen. Vidomes heeft het grootste aandeel van zijn bezit gelabeld voor 55-plussers (25%) en nog groter aandeel verhuurd aan 55-plushuishoudens (30%). Vestia Zoetermeer is een goede tweede met 15% van haar bezit gelabeld voor 55-plussers en 25% verhuurd aan 55-plushuishoudens. Van de ongeveer zesduizend woningen van DGW is zo'n 8% gelabeld en verhuurd aan 55-plushuishoudens.

---

<sup>11</sup> Gedurende dit onderzoek is het moederbedrijf Vestia veelvuldig in het nieuws geweest in verband met derivatenhandel met ernstige gevolgen voor de schuldenpositie van Vestia. De gevolgen hiervan voor de lokale woonbedrijven waren gedurende dit onderzoek nog niet geheel duidelijk. Wel is duidelijk geworden dat Vestia afziet van alle bouwplannen waar ze niet juridisch aan vastzit en mogelijk worden meerdere woonbedrijven samengevoegd.

### 5.3 Beschrijving De Goede Woning

---

#### *Beleidsprincipes*

DGW vindt het in het algemeen van belang dat mensen die wat kwetsbaarder zijn bij elkaar kunnen wonen. Ze hebben seniorenwoningen in hun bezit die aan dit beeld voldoen, maar de senioren zijn geen doelgroep en het is ook niet de verwachting dat ze dat worden. Dat is geen doelbewuste keuze, maar is vanuit de historie zo gegroeid. DGW heeft op een gegeven moment de keuze gemaakt om van jongeren de belangrijkste doelgroep te maken.

Vanuit het beleid of de missie is DGW niet bewust op zoek om de doelgroep senioren te bedienen. Dit betekent overigens niet dat als er iets op het pad van DGW komt ze dit uit de weg gaan. Ze hebben bijvoorbeeld twee populaire seniorencomplexen Camee in Rokkeveen en De Witte Dame in Oosterheem.

Voor veranderingen aan de voorraad is leefbaarheid de bepalende factor. Omdat hier volgens DGW een gedifferentieerd aanbod in de wijk nodig is, is DGW voor diversificatie. Dat is met zowel huur als koop, oud en jong en verschillende inkomensgroepen in de wijk. Het moet mogelijk zijn binnen de wijk een wooncarrière te maken. Leefbaarheid gaat voor op gedachtes als: woningen voor jongeren is ons beleid, dus laten we tweekamerwoningen omlabelen tot jongerenwoningen.

Daarnaast kijkt DGW natuurlijk naar de staat van de gebouwen, welk onderhoud nodig is en welke mogelijkheden het vastgoed biedt. Op de achtergrond spelen altijd de financiële belangen en mogelijkheden. Je kijkt altijd wat je eigen mogelijkheden zijn en hoever je eigen polsstok reikt. Maar het belangrijkste is de volkshuisvestelijke afweging, hoe draag je bij aan de opgave in Zoetermeer en hoe past het in je eigen wijken, buurten en bezit.

Iedere doelgroep heeft iets apart nodig. Dus je kijkt ook naar de leefomgeving. Het is voor DGW dus geen optie om een appartementengebouw aan senioren toe te wijzen als het niet binnen een straal van 750 meter van de nodige voorzieningen staat. Ook is het belangrijk om er voor te zorgen dat mensen binnen hun eigen netwerk kunnen blijven opereren. Als mensen dan moeten verhuizen is het verlangen van DGW dat dit bijvoorbeeld kan gebeuren naar een straat verderop. En een hele galerij van een flat aanpassen is minder zinvol als ook het huis van iemand zelf aangepast kan worden. DGW is er op gericht mensen in hun eigen huis te laten wonen. Hierbij is samenwerking met andere partijen en bijvoorbeeld de inzet van de WMO van groot belang.

#### *Externe analyse*

DGW herkent de trend dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen huis willen blijven wonen. Mensen die verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement doen dat preventief voordat ze kwetsbaar worden. De markt moet het dan wel toelaten dat mensen die stap kunnen maken. Een vaak gehoorde reden om niet te kunnen verhuizen is de hogere huur die in een keer betaald moet worden. DGW is het niet eens met de ouderenbond dat corporaties dan bijvoorbeeld huurgewenning moeten aanbieden. Mensen hebben hun eigen verantwoordelijkheid en het is volgens DGW te paternalistisch om beleid te maken dat erop gericht is om mensen preventief te laten verhuizen. De grens van de doelgroep op 55-plus stellen is hierbij een verouderde gedachte. Volgens DGW moet je niet zozeer kijken naar de leeftijd, maar veel meer naar de mogelijkheden en zorgbehoefte van iemand.

Het trieste van de vergrijzing is volgens DGW dat het vooral individuele problemen oplevert. Op het moment dat het netwerk van ouderen kleiner wordt, dat ze geen kinderen hebben, afhankelijk van derden worden en dat niet goed geregeld hebben, dan blijven die mensen achter hun voordeur zitten. Het is wel een taak van DGW om daar alert op te zijn. Daar is ook extra aandacht voor als de huismeester of wijkmeester weet dat zulke mensen in een complex zitten. Dat er dan nog steeds mensen door die maas glippen is een zorgelijke ontwikkeling, maar dat is geen verantwoordelijkheid van DGW.

De algemene indruk van DGW is dat het Zoetermeer goed geregeld is, dat het aanbod goed aansluit bij de vraag. Wel zit er bij de senioren een discrepantie tussen hun woonwensen en wat ze daarvoor willen betalen. Op dat gebied zou er meer realiteitszin mogen ontstaan. Aan de andere kant

is er veel belangstelling voor goede appartementen die vrijkomen. DGW doet er binnen de grenzen en geldende regels alles aan om een zo goed mogelijke prijs-kwaliteitverhouding te bieden en slaagt daar naar eigen zeggen goed in. DGW kan zich daarbij wel voorstellen dat mensen niet willen verhuizen als het aanbod niet aansluit bij de vraag. Maar dat blijft wel een persoonlijke afweging van de mensen zelf.

Bij het plannen van toekomstige woningbouw is levensloopbestendig bouwen zeker iets dat meegenomen wordt. Dit is echter meer vanuit het vertrouwen dat DGW heeft in flexibele bouw. Dit maakt in de toekomst meerdere bestemmingen mogelijk als de woning niet meer aansluit bij de doelgroep waar het nu voor gebouwd wordt. Daarnaast is DGW van mening dat een echte seniorenwoning in een complex zou moeten zitten wat de mensen meer veiligheid geeft dan een rijtjeshuis en waar ze 'soortgenoten' kunnen ontmoeten.

DGW vindt het daarbij helemaal niet verkeerd om voor senioren te bouwen. Over het algemeen is het een doelgroep die netjes de huur op tijd betaald en is het helemaal geen moeilijke doelgroep. Bij jongeren is dat heel anders, daar moet veel geld bij.

Met de andere corporaties in Zoetermeer is een collegiale samenwerking waar DGW trots en zuinig op is. In de ogen van DGW is het echt bijzonder dat in Zoetermeer zo goed samengewerkt wordt. Met de tegengestelde belangen onder ogen altijd wordt gekeken hoe de partijen elkaar kunnen versterken en waar ze elkaar nodig hebben.

Het gezamenlijk doel van de gemeente en DGW is er voor te zorgen dat Zoetermeer een aantrekkelijke stad is om te wonen. De gemeente heeft verlangens en legt grenzen op waarbinnen DGW moet opereren. DGW kijkt hoe het daaraan bij kan dragen en wat daarvoor nodig is. Het belangrijkste is dat DGW van beide kanten ervaart dat er een wil is om samen te werken. Het verschilt vervolgens per situatie of de partijen gelijkwaardig optrekken, of dat de gemeente dingen oplegt. DGW is van mening dat de woonvisie in deze samenwerking een belangrijker instrument is dan de prestatieafspraken. De woonvisie dient immers als uitgangspunt voor de prestatieafspraken. In het geval van DGW is de woonvisie van de gemeente dan ook betrokken geweest bij het maken van het ondernemingsplan.

#### *Interne analyse*

De belangrijkste seniorencomplexen van DGW zijn Camee en De Witte Dame. Deze complexen worden gekenmerkt door dingen als een gezamenlijke gebruiksruimte en wat meer domotica. In de toekomstvisie van DGW zijn dat soort dingen niet opgenomen. Als DGW een speciaal complex voor senioren zou bouwen, zou dat wel opgenomen worden, maar daar moet dan een specifieke vraag voor zijn vanuit een partij uit de markt of van de gemeente. Als die vraag voorligt, zal DGW daar wel over nadenken.

#### *Doelformulering*

Het vergroten van het woningaanbod voor seniorenwoningen behoort niet tot de doelstellingen van DGW. Senioren zijn wel belangrijk, maar het is geen doelgroep van DGW en zal het voorlopig ook niet worden. In de toekomst zou het theoretisch wel anders kunnen worden. Halverwege het huidige ondernemingsplan is er echter niet de verwachting dat in het komende ondernemingsplan een omslag van doelgroep gemaakt zal worden.

Er zijn geen nieuwbouwplannen voor seniorenwoningen of plannen om andere woningen te transformeren tot seniorenwoningen. De huidige voorraad seniorenwoningen in het bezit van DGW blijft naar verwachting dan ook de komende 10 à 15 jaren constant.

## 5.4 Beschrijving Vestia Zoetermeer

---

### *Beleidsprincipes*

Omdat Vestia Zoetermeer actief is in de sociale woonsector hebben ze te maken met de randvoorwaarden die gelden in dit segment. Voorbeelden van deze voorwaarden zijn dat 70% van de nieuwbouw voor minima bestemd moet zijn en den Europaregeling dat minimaal 90% van de voorraad toegewezen moet worden aan mensen met een laag inkomen<sup>12</sup>. De algemene randvoorwaarden zorgen voor een automatische inperking van de doelgroep.

Vestia Zoetermeer kiest er niet voor om het beleid te richten op een deel van de algemene doelgroep. Ouderen maken deel uit van het totaalpakket en zijn geen specifiek speerpunt.

Binnen de organisatie van Vestia Zoetermeer wordt in 2012 de balans van de voorraad opnieuw opgemaakt. Onder andere de vraag of het huidige aanbod nog wel aansluit bij de vraag speelt hierbij een rol. Dit geldt voor alle woningen en dus ook voor de ouderenwoningen.

De gedetailleerde en onderbouwde afwegingen moeten nog gemaakt worden. Naast verhuurbaarheid, of de complexen gewild zijn, speelt ook leefbaarheid een rol. Dus voor sommige complexen moet de afweging gemaakt worden of ze nog wel voor ouderen behouden moeten worden. Ze passen bijvoorbeeld niet meer bij de doelgroep en andere doelgroepen hebben wel vraag naar de kwaliteiten die in het complex aanwezig zijn. Aan de andere kant zijn er complexen, ook die slecht verhuren, die Vestia Zoetermeer toch echt niet aan andere doelgroepen wilt verhuren. Daarnaast is het vaak niet zo praktisch om een ouderencomplex in een keer om te zetten naar een andere doelgroep.

### *Externe analyse*

Binnen de groep ouderen herkent Vestia Zoetermeer zeer sterk een tweedeling. De groep 55-74 is groep met heel andere wensen dan de 75-plussers. De eerste groep is nog zeer vitaal en meer naar buiten gericht, de tweede groep is meer naar binnen gericht. Deze groepen vertonen dan ook heel verschillend zoekgedrag.

Wat betreft de woonwensen merkt Vestia Zoetermeer dat de 55-plussers zeer kritisch zijn. Ze wonen vaak goed voor een lage prijs. De nieuwe woning moet dan eigenlijk een paleisje zijn voor weinig geld. Het is de vraag of je dat als corporatie wel kan bieden. Vestia Zoetermeer zoekt de mismatch dus vooral aan de vraagkant. Er zijn gewoon weinig 55-plussers die willen verhuizen.

Daar komt nog bij dat de slaagkans van senioren die wel willen verhuizen erg hoog is, zij hebben veel keuze. Op het moment dat er veel keuze is, is de nood niet zo hoog. Het probleem zit volgens Vestia Zoetermeer alleen dus een stap eerder, wil de 55-plusser wel verhuizen?

Met de vergrijzing op komst is er wel voor gekozen om het aanbod seniorenwoningen uit te breiden. In de uitbreidingwijk Oosterheem zijn de afgelopen tien jaar meer dan honderd eenheden nieuw gebouwd en er worden momenteel nog circa 100 eenheden opgeleverd. In de bestaande wijken zijn ook in totaal ongeveer 100 eenheden verdeeld over meerdere kleinschalige complexen nieuw gebouwd of binnenkort opgeleverd. Daarnaast zijn in een deel van een bestaand complex ongeveer 140 eenheden opgeplust.

Omdat de piek van de vergrijzing nog moet komen wil Vestia Zoetermeer het aanbod seniorenwoningen wel op peil houden. Maar als een deel van de voorraad niet meer verhuurbaar is aan de 55-plusser biedt Vestia Zoetermeer het liever aan een andere doelgroep aan.

De gemeente beïnvloedt dit soort processen nauwelijks. Vestia Zoetermeer krijgt de ruimte om hun strategie zelf te bepalen. Vestia Zoetermeer ziet wel het gezamenlijk belang voor de stad en heeft dan ook oog voor het totaalplaatje. Er zal dus ook niet zomaar gestopt worden met de 55-pluswoningen.

---

<sup>12</sup> Deze norm is ingegeven door Europese wetgeving. Peil in 2012 voor een laag inkomen: €34.200

### *Interne Analyse*

De toename van het aanbod seniorenwoningen binnen het bezit van Vestia is meer toegenomen dan het aanbod voor andere doelgroepen. De vele nieuwbouw zorgt er ook voor dat de oudere complexen in verhouding minder aantrekkelijk worden.

Bij nieuwbouw wordt naar de huidige woonwensen van ouderen gekeken. Nieuwbouw is hierdoor aantrekkelijk. Bovendien weten ouderen dan zeker dat ze het echt als laatste station kunnen betrekken, en dat ze niet eerst hoeven te klussen of dat er gedoe komt met een badkamerrenovatie. Volgens Vestia Zoetermeer is het daarom een wijze keuze geweest om voor de doelgroep ouderen nieuw te bouwen.

Nieuwe projecten worden redelijk makkelijk gevuld, maar bij het opgepluste project kost dit meer moeite. Ondanks dat het complex voldoet aan de wensen van het aantal kamers, een buitenruimte, betaalbaarheid en dat het vlakbij voorzieningen is zijn er toch andere redenen waarom de ouderen er niet willen wonen. Vestia Zoetermeer zoekt de oorzaak hiervan in het massale karakter van dit complex.

De onaantrekkelijkheid van sommige complexen kan zorgen voor een gebrek aan doorstroming. Vestia wil weliswaar de doelgroep gezinnen het liefst huisvesten in eengezinswoningen. Voor de leefbaarheid is het echter ook goed als een oudere daar al dertig jaar naar tevredenheid in woont en niet doorstroomt naar een seniorenwoning. In die zin heeft Vestia Zoetermeer ook te maken met tegenstrijdige belangen.

Het kan van belang zijn om niet lopende complexen toch voor de doelgroep beschikbaar te houden. Er zal dan eerder gezocht worden naar maatregelen om bijvoorbeeld het imago van het complex te verbeteren in plaats van dat het aan een andere doelgroep toegewezen wordt. Ook lenen sommige complexen zich makkelijker om aan een andere doelgroep toegewezen te worden dan andere woningen. Een voorbeeld van woningen die Vestia Zoetermeer mogelijk aan een andere doelgroep wil toewijzen zijn benedenwoningen in mixcomplexen. Dit zijn vaak wat kleinere woningen die niet meer aansluiten bij de wensen van de ouderen. Ook zijn ze redelijk makkelijk aan een andere doelgroep toe te wijzen.

De wens om te verhuizen onder ouderen is laag. Om de oudere huurders wel te wijzen op de mogelijkheden om te verhuizen heeft Vestia Zoetermeer in 2010 informatie gestuurd naar al haar oudere huurders. Hier is wel op gereageerd door mensen, die zijn wel aan de balie geweest. Maar het heeft niet concreet tot meer verhuisbewegingen geleid. Mensen dachten ook dat ze direct een woning konden uitzoeken, maar zo werkt het ook weer niet. Verder is er een gezamenlijke folder met de andere woningcorporaties uitgegeven en heeft er een bus langs allerlei complexen gereden.

### *Doelformulering*

Vestia Zoetermeer heeft geen specifiek doel vastgesteld voor de doelgroep senioren of het bezit seniorenwoningen. Er is een memo in de maak voor het totale voorraadbeleid. De huidige ontwikkelingen rond moederorganisatie Vestia verder beïnvloeden dan gedacht werd op het moment van analyse. Op dat moment was de algemene verwachting dat er geen grote verschuiving verwacht werden op het gebied van seniorenwoningen.

Er wordt ook niet gezocht naar mogelijkheden om bestaande complexen geschikt te maken voor 55-plushuishoudens en er wordt geen uitbreiding verwacht in het aanbod. Verder lijkt het niet aannemelijk dat er seniorenwoningen uit de sociale sector verkocht zullen gaan worden. Van een klein gedeelte van de voorraad wordt overwogen of ze nog matchen met de woonwensen van de ouderen. Deze woningen zullen wellicht aan een andere doelgroep toegewezen worden. Dit gaat echter niet om grote aantallen. Met de toevoeging van de woningen die binnenkort opgeleverd zullen worden blijft de totale voorraad seniorenwoningen in het bezit van Vestia Zoetermeer de komende jaren op een gelijk peil.



## 5.5 Beschrijving Vidomes

---

### *Beleidsprincipes*

Vidomes richt zich op mensen met onvoldoende kansen op de woningmarkt. In de visie van de woningcorporatie is een focus op het oudere deel van deze groep een van de strategische keuzes. Van nature is het zo gegroeid dat Vidomes veel bezit heeft wat geschikt is voor senioren. Met de vaststelling van de visie in 2011 is het ook echt een bewuste keuze geweest Vidomes op die manier te profileren en in de markt te zetten en daar ook in door te willen groeien en te ontwikkelen. Om dit te ondersteunen heeft Vidomes eind 2011 de Kadernota Senioren en Vidomes (Kaarsgaren and Everard, 2011) opgesteld. Deze nota is ook verwerkt in deze paragraaf.

Vidomes volgt voor de doelgroep senioren een tweesporenbeleid. Aan de ene kant ondersteunt Vidomes senioren die in hun eigen woning willen blijven wonen. Het is belangrijk dat deze mensen een bijdrage leveren aan hun buurt en aan hun complex en gewoon tevreden wonen. Aan de andere kant wil Vidomes senioren verleiden om te verhuizen naar de meest passende woning. De achtergrond hiervan is dat Vidomes het haar taak vindt om grote woningen die voor gezinnen een schaars goed zijn beschikbaar te maken.

Vanuit het bestaande vastgoed heeft Vidomes de portfoliostrategie ingezet. Dit gaat dan om de vraag welke woningen over tien jaar nodig zijn om aan te sluiten bij de vraag, de eigen verversingsopgave, de eigen behoefte en de strategische visie. Dit resulteert in een geformuleerde wensportefeuille en transformatieopgave. Het strategisch voorraadbeleid is een instrument om daar naar toe te werken. Hiermee wordt op verschillende schaalniveaus geprobeerd een match te maken tussen voornemens van zowel nieuwbouw, sloop als woningverbetering, het onderhoudsprogramma, het verkoopprogramma, de doelgroepen en het prijsbeleid.

Wanneer Vidomes nieuwe woningen ontwikkelt is het uitgangspunt dat deze minimaal 50 jaar meegaan. Er moet een goede plattegrond in zitten, een goede buitenruimte en de locatie wordt kritisch beoordeeld. Die woningen zijn in principe ook geschikt voor senioren.

### *Externe analyse*

Binnen de groep senioren ziet Vidomes veel verschillen. Zowel wat betreft vitaliteit als wat betreft inkomen ziet Vidomes de diversiteit van de doelgroep toenemen. Qua inkomen ziet Vidomes een breed palet, want er zijn veel mensen die nu al wel bezig zijn met die verhuiscens, maar nog niet met pensioen zijn, maar die al wel weten dat als ze straks met pensioen zijn dat ze een veel lager inkomen hebben en dus nu al een woning zoeken die past bij dat nieuwe inkomen. Hierbij is ook de Europaregeling van belang. Mensen die nu volgens de norm nog buiten de boot vallen, zijn na hun pensioen toch aangewezen op de sociale woonsector.

Met de toenemende diversiteit binnen de doelgroep nemen ook de verschillen toe in de producten die aansluiten bij de vraag. Het wordt steeds lastiger om bestaande producten op deze vraag te matchen. Naar sommige producten zoals tweekamerwoningen is geen vraag is op dit moment al geen vraag meer. Aan de andere kant is de koppeling van producten lastig omdat het heel onzeker is hoe de vraag zich zal ontwikkelen. Allerlei verschillende prognoses zijn in omloop die onderling sterk van elkaar verschillen en waarvan de aannames meestal niet bekend zijn. Vidomes herkent zeker wel dat er een vraag in Zoetermeer zit naar seniorenwoningen. De bandbreedte hoe die vraag zich ontwikkelt is erg breed.

Een belangrijke ontwikkeling voor Vidomes is de verandering in de categorie wonen en zorg. In Zoetermeer heeft Vidomes drie verzorgingstehuizen in haar bezit die verhuurd worden aan zorginstellingen. Terwijl de vergrijzing zorgt voor grotere doelgroep, zal de kwalitatieve vraag naar dit soort type zorgwoningen de komende jaren lager worden onder andere door het landelijke beleid dat inzet op langer zelfstandig wonen. De bijkomende regelgeving over de scheiding van woning en zorg ervoor de vraag grotendeels in de zelfstandige voorraad opgelost moet Er heerst ook bij de zorgpartijen veel onzekerheid over de ontwikkeling van deze regelgeving.

Gemeente en corporaties hebben gezamenlijk de zorg voor het behouden van leefbare wijken en buurten. Daarover maken zij samen afspraken. De gemeente voert daarin volgens Vidomes de regie.

Voor de afstemming over wie wat bouwt en het beleid van de verschillende corporaties is het van belang dat woningcorporaties elkaar aanvullen en niet tegenwerken. Vidomes is van mening dat de samenwerking in Zoetermeer al jaren goed gaat. Vidomes is ook zeer tevreden over de samenwerking met de gemeente Zoetermeer op verschillende niveaus. Zowel op bestuurlijk niveau, maar ook de laag eronder en bijvoorbeeld door het wijkgerichte samenwerken ook in de wijken.

Om samen tot woonbeleid te komen zijn de woonvisie en de prestatieafspraken van belang. De ervaring van Vidomes is hierbij dat het beleid en de plannen van de corporaties als input worden gezien. Er is dus niet echte sprake van drastische aanpassingen van het beleid door de gemaakte prestatieafspraken. Dat Vidomes hierbij gekozen heeft om het specifieke deel van de markt voor senioren te bedienen, lijken de andere partijen volgens Vidomes wel prettig te vinden. Er wordt op dat gebied ook geen concurrentie ervaren.

Vidomes stuurt bij de samenwerking met andere partijen aan op goede zakelijke afspraken met wederzijdse verplichtingen waarbij de partijen elkaar voortdurend informeren over de stand van zaken.

#### *Interne Analyse*

Het valt Vidomes op hoe weinig ze eigenlijk weten van hun eigen huurders. Vooral voor senioren geldt dit. Het is een rustige groep die vaak al jaren in dezelfde woning woont waar weinig aan de hand is. Veel meer dan hoe oud de bewoners ongeveer zijn en hoe lang ze in hun huis wonen is niet bekend. Vidomes vindt het van belang om de woonwensen van de individuele senioren te kennen. Er is een speciale seniorenmakelaar aangesteld die ondermeer de woonvoorkeuren van de senioren verzamelt. Daarnaast wordt een enquête onder de eigen oudere huurders voorbereid.

De seniorenmakelaar gaat bij oudere huurders langs als zij daarom vragen. Zoetermeer blijkt in verhouding met de andere steden waar Vidomes opereert een grote markt te zijn voor de seniorenmakelaar. Van de bijna 90 bezoeken in het afgelopen half jaar was tweederde in Zoetermeer. In totaal zijn met behulp van de seniorenmakelaar 25 huishoudens aan een nieuwe woning geholpen waarvan 18 in Zoetermeer. Vidomes heeft er nog geen vinger op weten te leggen waarom de seniorenmakelaar vooral in Zoetermeer aanslaat. Maar er blijkt dus wel een duidelijke behoefte aan te zijn in Zoetermeer. Overigens is het wel zo dat in absolute aantallen het meeste 65-plushuurders van Vidomes in Zoetermeer wonen en dat ook het aantal 65-plussers in een eengezinswoning in Zoetermeer in absolute zin het hoogst is.

In de beschrijving van de voorraad maakt Vidomes onder andere onderscheid in seniorenwoningen en appartementen met lift. Die laatste categorie is in principe ook geschikt voor senioren. Uit het portfoliobeleid van Vidomes blijkt dat ze aantal specifieke seniorenwoningen licht willen uitbreiden van 8% naar 9-11%. Ook het aandeel appartementen wil Vidomes uitbreiden van 7% naar 10-12%. Deze percentages gelden voor de hele regionale voorraad van Vidomes en gaan niet over de specifieke plannen in Zoetermeer.

Een behoorlijk deel van de woningen van Vidomes voor senioren bestaat uit tweekamerwoningen. Dit is kwalitatief een lastig product waarbij een deel van de complexen ook te maken heeft met leegstand. Ook complexen op ongunstige locaties en slechte plattegronden worden moeilijker te verhuren aan de ouderen huishoudens. Soms heeft het gebrek aan populariteit van deze complexen ook te maken met het imago. Door complexen anders te vermarkten kan hier nog wel iets aan gedaan worden, maar daar zit niet echt toekomst in. Voor dit soort complexen moet nagedacht gaan worden over transformatie of het toewijzen aan een andere doelgroep. Voor de meeste senioren zijn deze woningen echter niet meer interessant.

Vidomes is ook aan het kijken of een leefstijlbenadering kan helpen bij het vermarkten van de complexen. Er is een eerste opzet gemaakt waarin de voorraad is gecategoriseerd voor bepaalde leefstijlen binnen de doelgroep senioren. Door de complexen op die manier in de markt te zetten en

er ook een verhuurstrategie aan te koppelen kan je meer grip krijgen op waar de doelgroep terecht komt. Dit project zit nog in de ontwikkelfase en de verdere uitvoering is onder andere afhankelijk van afstemming met de gemeente en andere corporaties.

#### *Doelformulering*

Vidomes heeft de ambitie uitgesproken dat 55% van de voorraad in 2014 geschikt moet zijn voor senioren. Dit geldt voor het hele werkgebied van Vidomes. Om dit te kunnen realiseren moet het aandeel seniorenwoningen en appartementen met lift toenemen. Daarnaast is het doel om het aantal appartementen zonder lift te verminderen.

Vidomes ziet een kwalitatieve mismatch doordat de vraag van de senioren verandert. Vidomes wil graag een bijdrage leveren aan het verkleinen van de mismatch. Dit zal voor een groot deel in de bestaande voorraad plaats moeten vinden. Door complexen aan te pakken, kritisch te kijken naar de huurprijs en de labeling en naar de woningtoewijzing. Daarnaast is het van belang om de woonwensen beter inzichtelijk te maken en hier op in te spelen.

## 5.6 Uitbreiding woningvoorraad

---

Op verschillende manieren houdt de gemeente bij wat de verwachte toename van het aanbod is. Er is bijvoorbeeld aan de ene kant bekend welke stukken grond er beschikbaar zijn om woningbouwplannen voor te maken. Aan de andere kant weet de gemeente hoeveel vergunningen er afgegeven zijn om projecten te realiseren. De eerste categorie levert slechts een globale indicatie die ook nog eens vrij onzeker is. Met de laatste categorie is vrij precies af te leiden hoeveel woningen er gebouwd zullen worden en de zekerheid dat ze gerealiseerd zullen worden is ook nog eens groot.

Voor de beschrijving van het toekomstig aanbod is een categorie nodig die vrij nauwkeurig het aantal woningen weergeeft dat in de komende jaren met grote zekerheid gerealiseerd zal worden. Hiervoor zijn de projecten opgedeeld in groene, oranje en rode projecten. Voor groene projecten geldt dat:

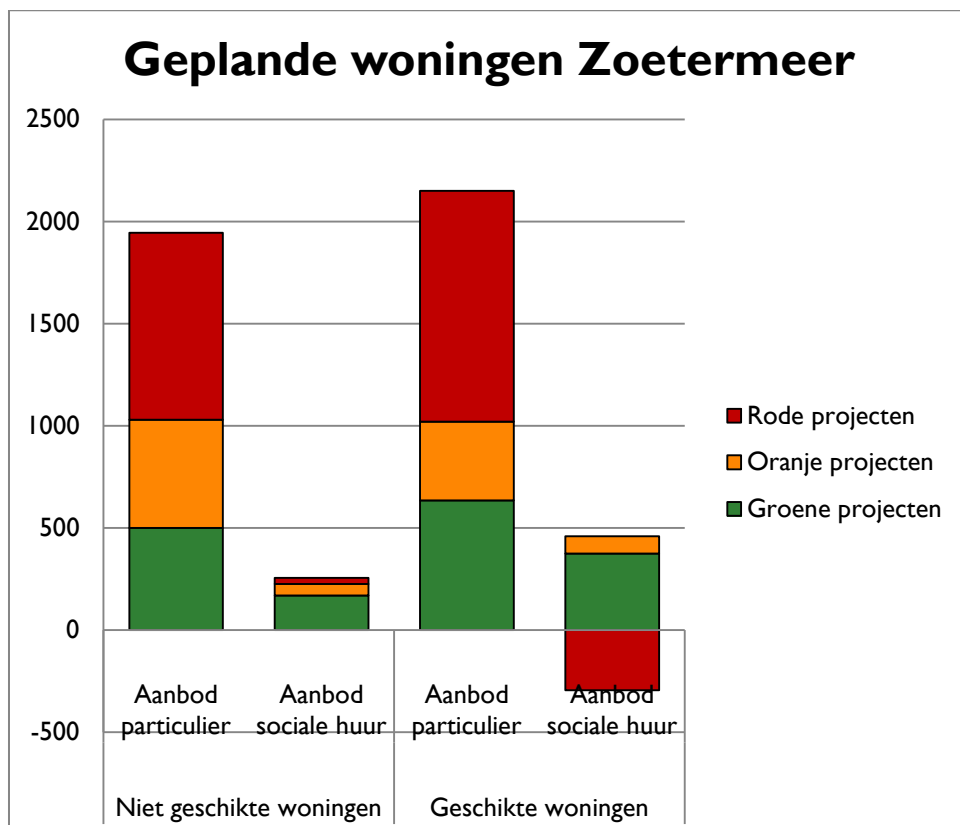
- ze op de agenda staan,
- de juridisch/planologische status is geregeld,
- de middelen beschikbaar zijn en
- ze markttechnisch en maatschappelijk haalbaar zijn.

Voor groene projecten geldt dus dat ze met grote zekerheid gerealiseerd worden. Oranje projecten voldoen niet aan al de genoemde criteria. Hierdoor is het onzeker of de plannen gerealiseerd worden. Rode projecten zijn zogenaamde zachte plannen. Van rode projecten is het momenteel hoogst onzeker of de plannen doorgaan.

In Tabel 30 staat een overzicht van de groene, oranje en rode projecten onderverdeeld naar particuliere markt of sociale huur en naar woningtype. In Figuur 16 staan dezelfde geplande woningen weergegeven onderscheiden naar geschikte en niet geschikte woningen. Uitgangspunten zijn hierbij dat eengezinswoningen niet geschikt zijn als woning voor ouderen en dat nieuwe meergezinswoningen minimaal gerealiseerd zullen worden in de categorie tweesterrenwoning. Dit laatste uitgangspunt is gebaseerd op de eisen die de woningcorporaties en gemeente aan nieuwe woningbouw stellen. Bovendien blijkt uit een korte blik in de seniorenbrochure (zie samenvatting Appendix I) dat alle woningen die in het laatste decennium opgeleverd zijn in de categorie tweesterrenwoning vallen.

In de database van de gemeente staan de projecten als geplande woningen tot 2020. Voor de rode en oranje projecten is het echter maar de vraag of deze voor 2020 gerealiseerd zullen worden. In kwantitatieve zin geven ze wel aan hoeveel ruimte er is voor extra woningen. Het aantal rode en oranje projecten is daarmee een indicator voor de concrete uitbreidingsruimte die er in Zoetermeer ook na 2020 nog is.

Het grootste deel van de geplande woningen is nog hoogst onzeker. Ongeveer een derde van de geplande woningen wordt zeker gerealiseerd. Van deze groene projecten is ongeveer tweederde een toevoeging op de particuliere markt. Iets meer dan de helft van de woningen op dit deel van de markt zal uitgevoerd worden als meergezinswoning. Op de sociale huurmarkt is bijna 70% van de groene projecten een meergezinswoning. Niet af te lezen in Figuur 16 of Tabel 30 is dat vrijwel alle van deze woningen in 2012 of in 2013 worden opgeleverd. Hierna worden er in deze categorie geen toevoegingen meer verwacht.



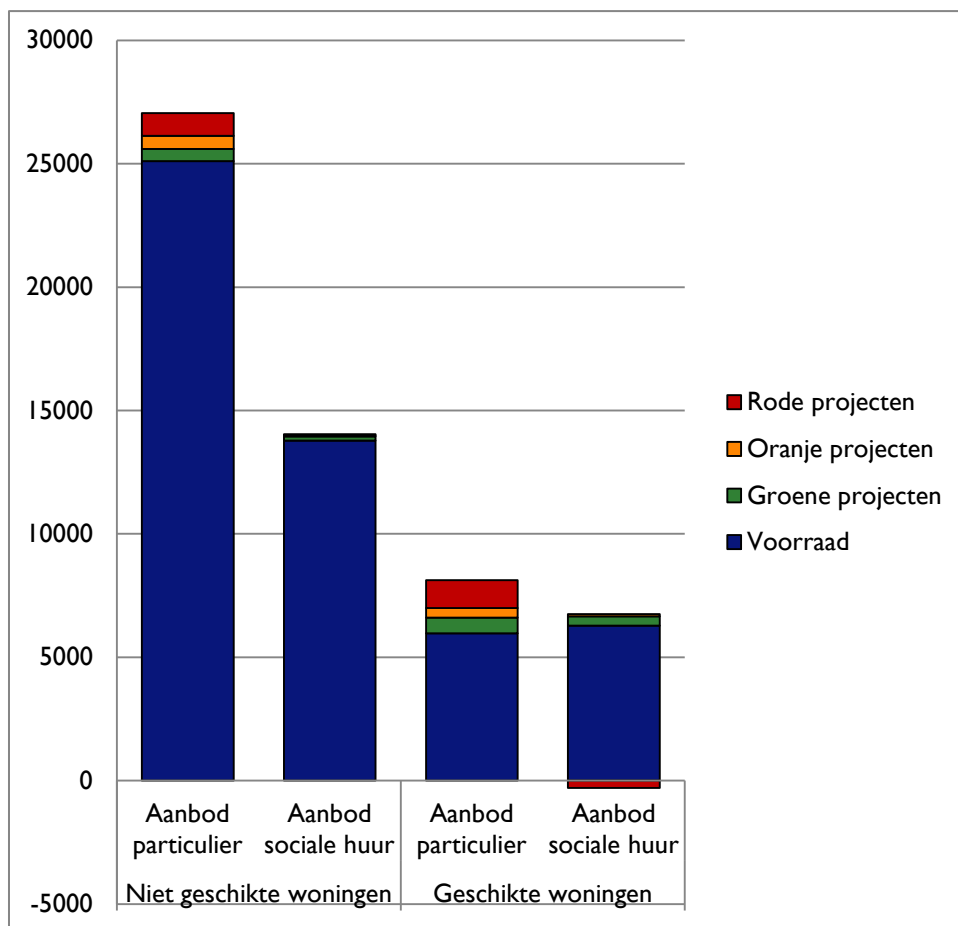
Figuur 16 Geplande woningen Zoetermeer, onderverdeeld in groene, oranje en rode projecten (Bron: Database Gemeente Zoetermeer)

Tabel 30 Geplande woningen tot 2020, per type en particulier en sociale huur, afgerond op 25-tallen (Bron: Database Gemeente Zoetermeer)

Projecten tot 2020	Groen	Oranje	Rood	Oranje + Rood	Totaal
Eengezinswoningen particulier	400	550	900	1450	1850
Eengezinswoningen sociale huur	125	50	25	75	175
Meergezinswoningen particulier	600	375	1125	1525	2100
Meergezinswoningen sociale huur	250	100	-300	-200	50
Totaal	1375	1055	1780	2835	4525

In Figuur 17 wordt de toename van het aantal woningen ten opzichte van het bestaande aanbod getoond. Voor de particuliere markt komt de toename van alleen de groene projecten neer op een groei van ongeveer 11% ten opzichte van het bestaande aanbod geschikte woningen. Op de sociale huurmarkt is deze groei van geschikte woningen ongeveer 6%. Als oranje en rode projecten eveneens gerealiseerd worden betekent dit op de particuliere markt voor geschikte woningen een toename van 36%. Binnen de rode projecten op de sociale huurmarkt voor geschikte woningen bevindt zich ook een herstructureringsproject. Als dit project doorgang vindt, neemt het aantal

geschikte woningen af. De groei op de sociale huurmarkt is daardoor met 2,6% meer dan de helft lager dan wanneer alleen naar de groene projecten gekeken wordt.



Figuur 17 Woningvoorraad Zoetermeer, inclusief geplande woningen

## 5.7 Conclusie

Van de drie woningcorporaties in Zoetermeer is de meeste inzet te verwachten van Vidomes. Beide andere partijen geven aan weinig tot geen verandering te verwachten in het aanbod voor ouderen geschikte woningen. Vidomes geeft juist aan het aanbod voor ouderen geschikte woningen wel uit te willen breiden. De doelstelling is om van het bezit in hun hele werkgebied 55% geschikt voor ouderen te maken. De precieze consequenties voor het bezit in Zoetermeer moeten nog uitgewerkt worden. Vidomes geeft verder aan dat ze een groot deel van de kwalitatieve mismatch binnen het bestaande vastgoed op wil lossen. Hiervoor zullen de huurprijs, de labeling en de manier van woningtoewijzing opnieuw overwogen worden. Een mogelijk voorbeeld om dit laatste te veranderen is toewijzing van het aanbod op basis van leefstijlen. Dit bevindt zich echter nog voor de experimentele fase.

De toevoeging van het aanbod is onder te verdelen in projecten die zeker doorgaan (groen) en projecten waarvan het minder zeker is dat ze uitgevoerd zullen worden (oranje) of zachte projecten (rood). Van de groene projecten wordt de ruime meerderheid toegevoegd aan de particuliere woningmarkt. Van de woningen die aan de sociale woningmarkt toegevoegd worden zal naar verwachting de ruime meerderheid van 375 woningen geschikt zijn voor ouderen. Deze woningen worden uiterlijk in 2013 opgeleverd. De woningcorporaties rekenen deze woningen eigenlijk al mee bij de bestaande voorraad als ze zeggen dat ze geen veranderingen aan het bestaande aanbod verwachten.

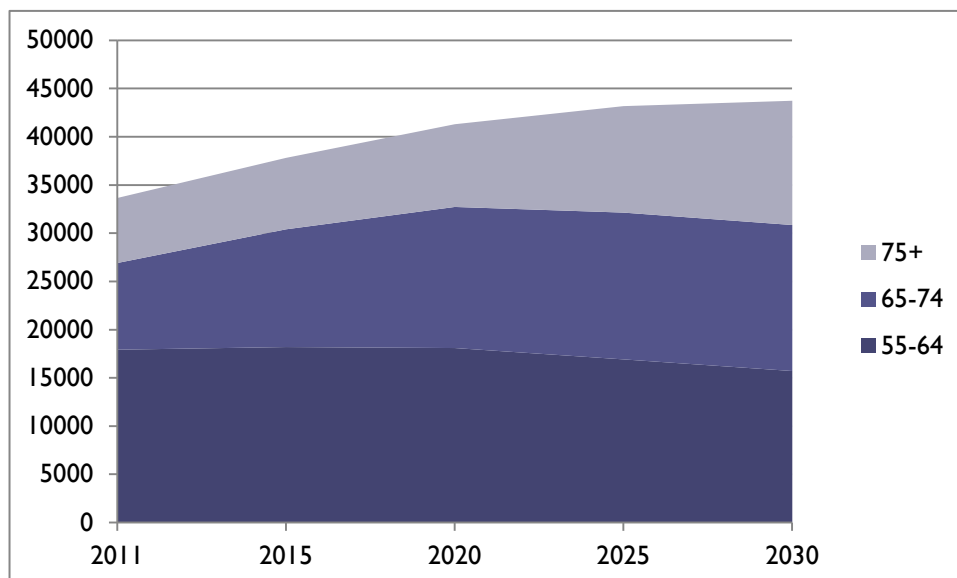
## 6 Toekomstige vraag Zoetermeer

### 6.1 Inleiding

Het aantal inwoners van Zoetermeer van 55 jaar en ouder neemt tussen 2011 en 2030 met bijna dertig procent toe (zie Figuur 18). In dit hoofdstuk staat de toekomstige vraag van senioren op de woningmarkt centraal. Eerst wordt de ontwikkeling van de verhuisgeneigdheid van ouderen en de maatschappelijke ontwikkelingen die daar aan ten grondslag liggen.

De vraag op de woningmarkt wordt gevormd door het aantal huishoudens. De toename van het aantal oudere inwoners heeft invloed op de toename van het aantal oudere huishoudens. Het toekomstige aantal huishoudens is echter van veel factoren afhankelijk en er is geen rechtlijnige formule om dit te voorspellen. Er is daarom in dit hoofdstuk vervolgens aandacht voor de verschillende huishoudensprognoses die in omloop zijn en hoe met de verschillen omgegaan wordt.

Ten slotte wordt het Piramidemodel geïntroduceerd. Het recent ontwikkelde Piramidemodel richt zich op toekomstige vraag naar woningen geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Het model wordt toegelicht en toegepast op de situatie in Zoetermeer.



Figuur 18 Bevolkingsprognose ouderen, Zoetermeer (Bron: O&S)

### 6.2 Ontwikkeling verhuisgeneigdheid ouderen

De verwachte veranderingen in het aantal huishoudens zijn gebaseerd op maatschappelijke ontwikkelingen die voor een deel al zijn ingezet. De huidige individualisering zorgt er bijvoorbeeld voor dat onder de jongere ouderen meer alleenstaande huishoudens ontstaan. De langere levensverwachting van met name mannen draagt er aan bij dat er onder de oudere ouderen relatief meer tweepersoonshuishoudens zullen ontstaan. Naast de hoeveelheid huishoudens beïnvloeden deze en andere ontwikkelingen ook de verhuisgeneigdheid van de huishoudens. In deze paragraaf worden deze ontwikkelingen en hun invloed op de verhuisgeneigdheid beschreven.

#### *De ouderen van de toekomst*

Om de gevolgen van de vergrijzing voor het woonbeleid in kaart te brengen heeft Hooimeijer (2007) de veranderende kenmerken van de groep senioren onderzocht en uitvoerig beschreven. De belangrijkste veranderingen zijn een steeds hogere diversiteit in huishoudens, een toenemend opleidingsniveau van ouderen, een toenemend eigenwoningbezit en een verandering in de inkomenspositie.

De toenemende diversiteit in huishoudens uit zich in de volgende ontwikkelingen:

- Meer mensen zijn hun hele wooncarrière en dus ook als oudere alleenstaand.
- Meer mensen hebben nooit kinderen gekregen.
- Meer ouderen kunnen samen oud worden door de toenemende levensverwachting, in het bijzonder die van mannen.
- Meer ouderen vormen nog een huishouden met thuiswonende kinderen, doordat vrouwen op latere leeftijd kinderen hebben gekregen.

Mogelijke gevolgen van het hogere opleidingsniveau van ouderen zijn:

- Ouderen hebben grotere kansen op een hoger inkomen en bijbehorend pensioen.
- Ouderen en hun kinderen wonen verder bij elkaar vandaan, doordat beiden vaker over grotere afstanden zijn verhuisd.
- De zelfredzaamheid van de ouderen neemt toe. Een hoger aandeel ouderen dat een rijbewijs bezit, zorgt er bijvoorbeeld voor dat ouderen mobieler zijn, zowel in hun vrijetijdsbesteding als in hun gedrag op de woningmarkt.

Dat steeds meer ouderen in een koopwoning wonen, kan leiden tot:

- een verminderde verhuisgeneigdheid en verhuisactiviteit door lage woonlasten als de hypotheek is afgelost en doordat de woning naar wens aangepast is;
- een verbeterde welvaartspositie als gevolg van het in de woning opgebouwde vermogen.

Het hogere opleidingsniveau is dus een van de oorzaken van de veranderde inkomenspositie van ouderen. Een andere oorzaak van de veranderde inkomenspositie van ouderen is dat steeds meer huishoudens gedurende hun carrière een dubbel inkomen hebben gehad, doordat beide partners werkten. Samenwonende ouderen hebben dus mogelijk allebei een gunstige inkomenspositie gerealiseerd met een bijbehorend aanvullend pensioen.

#### *Gevolgen van de veranderingen voor de verhuisgeneigdheid*

Op basis van de verwachte veranderingen en op basis van de huidige verhuisgeneigdheid van ouderen zoals bepaald in de WoON-55+ module is een inschatting te maken van de invloed van de maatschappelijke ontwikkelingen op de verhuisgeneigdheid van ouderen. De samenvatting hiervan staat weergegeven in Tabel 31. Een uitgebreidere toelichting hierop is te vinden in Appendix IV.

**Tabel 31 Invloed maatschappelijke ontwikkelingen op verhuisgeneigdheid**

<b>Ontwikkeling</b>	<b>Invloed verhuisgeneigdheid</b>
Aandeel en aantal ouderen en oudere ouderen neemt toe	Afname verhuisgeneigdheid
Meer tweepersoonshuishoudens	Afname verhuisgeneigdheid op korte termijn
Grotere welstand	Toename verhuisgeneigdheid op lange termijn
Meer ouderen met minderjarige kinderen	Afname verhuisgeneigdheid
Meer hoog opgeleiden ouderen	Toename verhuisgeneigdheid op lange termijn
Meer oudere eigenaar-bewoners	Afname verhuisgeneigdheid

Uit Tabel 31 is af te leiden dat de meeste ontwikkelingen zorgen voor een afname van de verhuisgeneigdheid. De factoren die zorgen voor een hogere verhuisgeneigdheid op de langere termijn, namelijk een grotere welstand en een hogere opleiding, hebben veel overlap. Dit komt omdat de grotere welstand mogelijk is door een hoger inkomen en mensen met een hogere opleiding maken meer kans op een hoger inkomen. Deze groep bezit over het algemeen koopwoning en bij een eventuele verhuizing op de lange termijn willen zij ook verhuizen naar een koopwoning. De toename van de verhuisgeneigdheid speelt zich dus niet af op de sociale woningmarkt.

In hoofdstuk 4 was geconstateerd dat de doelgroep ouderen in verhouding tot de overige bevolking een structureel lagere verhuisactiviteit en een lagere verhuisgeneigdheid kent. Over de ontwikkeling van de verhuisgeneigdheid op de sociale woningmarkt kan samenvattend gesteld

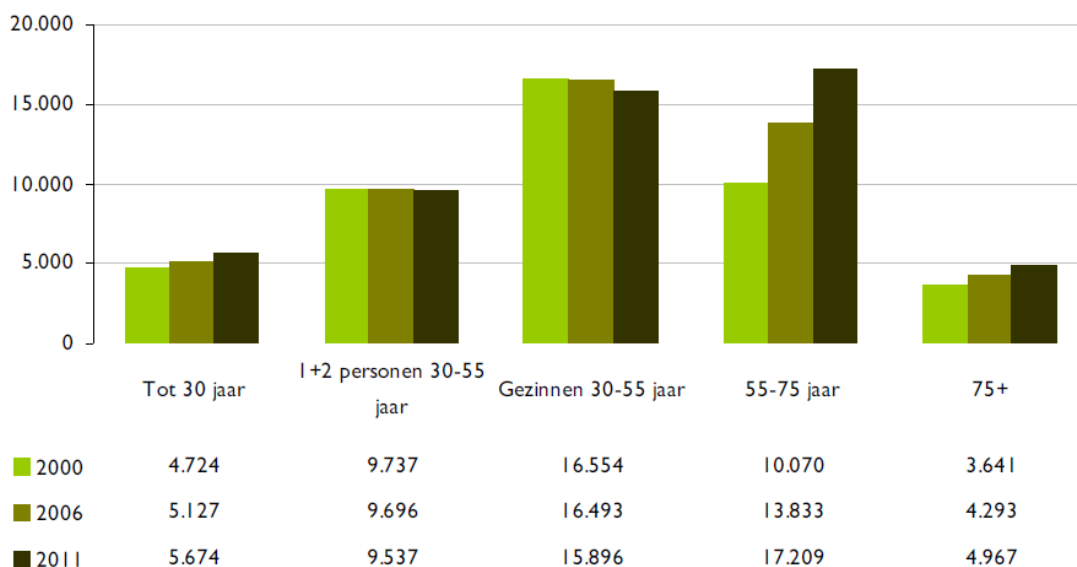
worden dat deze onder invloed van de verwachte maatschappelijke ontwikkelingen alleen nog maar verder zal afnemen.

### 6.3 Huishoudensprognose

De ontwikkeling van Zoetermeer is sinds de aanwijzing als groeikern in de jaren zestig gekenmerkt door vele uitbreidingen. Hierdoor was het mogelijk dat naast de natuurlijke ontwikkeling er per saldo meer mensen zich vestigden in Zoetermeer dan dat er vertrokken. Uit de Herziening Marktonderzoek uit 2012 (KAW) blijkt dat het saldo van deze instroom in 2009 en 2010 afgenomen is tot vrijwel nul. Binnen deze algemene ontwikkelingen maakt de groep ouderen juist een spectaculaire groei door (zie Figuur 18). Uit de vorige paragraaf is verder gebleken dat de diversiteit in huishoudens van de ouderen toe zal nemen. Huishoudensprognoses vertalen dit soort ontwikkelingen in aantallen. In deze paragraaf staat de huishoudensontwikkeling in Zoetermeer beschreven. Analoog aan de Herziening Marktonderzoek 2012 wordt eerst een korte terugblik op de ontwikkeling van de oudere huishoudens in het afgelopen decennium gegeven. Vervolgens staat de prognose van het aantal huishoudens voor de komende jaren centraal. Na een vergelijking van verschillende prognoses wordt een aanname gedaan over de verwachte huishoudensontwikkeling in Zoetermeer tot 2030.

#### Terugblik

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar staat weergegeven in Figuur 19. Hieruit blijkt dat het aantal gezinnen tussen 2000 en 2006 vrij stabiel is gebleven, maar daarna is er een duidelijke afname. Het aantal jonge huishoudens kent een opvallende toename. Meest in het oog springend is echter de enorme groei van het aantal huishoudens in de groep 55-75 jaar. Sinds 2000 is deze groep met ruim 70% toegenomen. Ten slotte is ook het aantal 75-plushuishoudens aanmerkelijk gegroeid.



**Figuur 19** Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en type, Gemeente Zoetermeer (Afbeelding: KAW, 2012)

#### Huishoudensprognose

Om het aantal huishoudens te voorspellen zijn verschillende prognoses in omloop. Omdat deze voorspellingen met veel onzekerheden omgeven zijn, kunnen de uitkomsten zeer uiteenlopen. De verschillen tussen de prognoses ontstaan door de verschillende aannames die eraan ten grondslag liggen. In de Herziening Marktonderzoek worden de drie belangrijkste prognoses met elkaar vergeleken (Figuur 20). Achtereenvolgens zullen de prognose volgens de afdeling Onderzoek en Statistiek (O&S) van de gemeente, Primos en het CBS worden besproken.

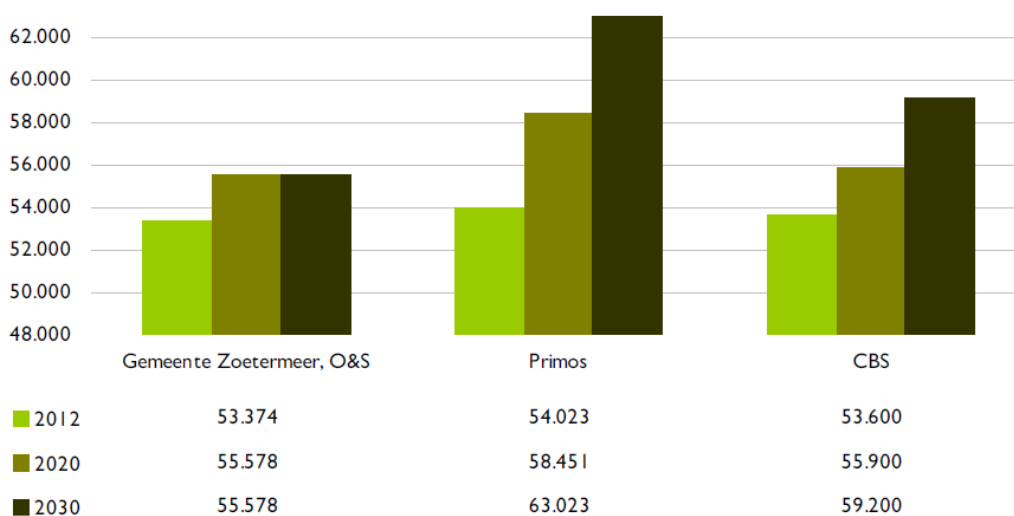
De prognose van O&S is het meest terughoudend. Tot 2020 wordt er nog wel een toename verwacht van ruim 2.000 huishoudens, maar daarna blijft het aantal huishoudens gelijk. De



gemeentelijke prognose is gebaseerd op het bouwprogramma dat tot nu toe bekend is en zeker gerealiseerd gaat worden. Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande bevolkingssamenstelling en wordt de trend van afnemende huishoudensgroottes doorgezet. Omdat er na 2020 nog geen bouwplannen bekend zijn, houdt de groei dan automatisch op. Deze aanname is ingegeven door het feit dat er geen grote uitbreidingslocaties in Zoetermeer meer zijn. Gezien de vele inbreidingslocaties is het echter onwaarschijnlijk dat er helemaal niks meer toegevoegd zal worden aan de voorraad. Het is hooguit reëel om te zeggen dat de groei afvlakt gezien de beperkte uitbreidingsruimte.

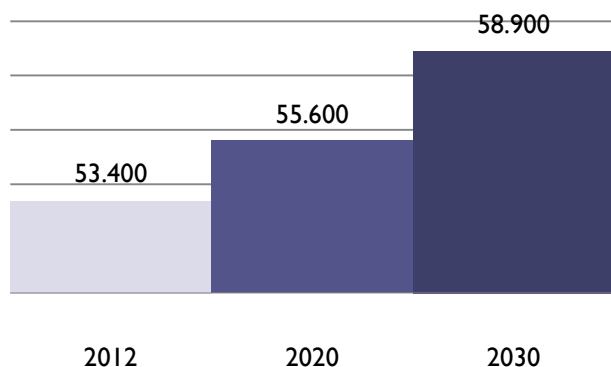
De prognose van Primos is het meest optimistisch en voorspelt voor het totale aantal huishoudens een toename van 9.000 huishoudens. Echter, de realiteit van de beperkte uitbreidingsruimte lijkt te ontbreken in de prognose van het veel gebruikte Primos. Primos, dat volgens zeggen van de makers is uitgegroeid tot de standaardprognose, houdt rekening met zeer veel parameters, zoals bijvoorbeeld de nationale en regionale huishoudensontwikkeling, de regionale bevolkingsontwikkeling, de bestaande nationale bouwprognose en het regionale en nationale overheidsbeleid. De voorspelling van het aantal huishoudens volgt alleen een omgekeerde redenering als het O&S. Laatstgenoemde redeneert dat door beperkte bouwplannen het aantal huishoudens niet verder kan groeien. Primos redeneert dat het aantal huishoudens, hoewel met veel onzekerheden omgeven, zich op een bepaalde manier ontwikkelt en dat het aantal woningen daarop moet en vooral kan aangepast worden.

Tot 2020 is de CBS-prognose in lijn met de verwachting van O&S. In de prognose van het CBS zet de groei van het aantal huishoudens echter in vergelijkbaar tempo door tot 2030. De prognose van het CBS is alleen op demografische gegevens gebaseerd en maakt geen gebruik van de bestaande bouwplannen.



**Figuur 20 Huishoudensontwikkeling Zoetermeer volgens drie prognoses (Bron: KAW)**

De uiteenlopende prognoses zijn op te vatten als een bandbreedte van het verschil in toename van het totale aantal huishoudens. Hoewel het bij de prognoses niet om waarheidsvinding gaat, is de realiteit wel dermate weerbarstig dat deze bandbreedte wel genuanceerd moet worden. De Herziening Marktonderzoek laat zien dat er tussen 2020 en 2030 ruimte is voor in totaal maximaal 3.000 extra woningen. Gecombineerd met de bestaande uitbreidingsplannen en de beperkte verdere uitbreidingsruimte komt dit neer op een groei van 0,5% per jaar tot 2030. Deze lijn staat weergegeven in Figuur 21 en wordt aangehouden voor de verdere bepaling van de vraag van de oudere huishoudens.

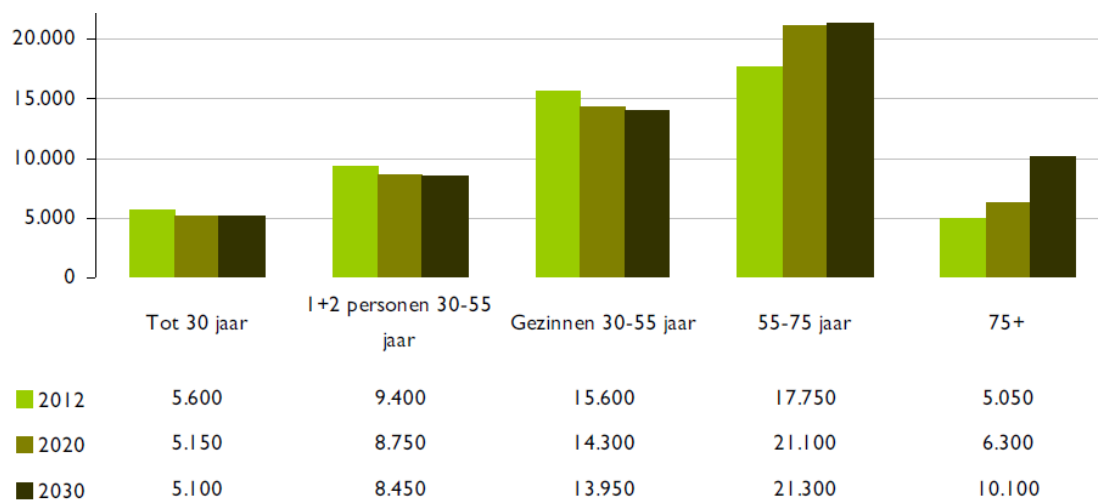


**Figuur 21 Huishoudensprognose, 2012-2020-2030, Gemeente Zoetermeer (Bron: KAW)**

#### Prognose vergrijzing

In de Herziening Marktonderzoek (KAW, 2012) is de prognose voor het totale aantal huishoudens vervolgens onderverdeeld in verschillende doelgroepen. De aantallen zijn weliswaar een benadering, maar doordat de trend op hoofdlijnen robuust is, zijn deze aantallen geschikt voor verdere analyse.

Duidelijk zichtbaar in Figuur 22 is de ontwikkeling van de groep 'babyboomers' in Zoetermeer. De hoge vlucht die het aantal huishoudens in de groep 55-75 jaar in het afgelopen decennium nam, zet door tot 2020. Daarna vlakkt de groei door het einde van de babyboom af. De groep 75-plussers groeit juist na 2020 aanzienlijk doordat de babyboomers zich tegen die tijd in die leeftijdscategorie bevinden.



**Figuur 22 Ontwikkeling van leeftijdsgroepen (huishoudens), 2012-2020-2030, Gemeente Zoetermeer (Bron: KAW, 2012)**

## 6.4 Ontwikkeling beperking en behoefte ouderen

Voor oudere mensen blijkt de kortetermijnverhuiscwens ingegeven te zijn door de actuele en verwachte problemen met de zelfredzaamheid. De lange termijn verhuiscwens blijkt er juist op gericht te zijn om deze problemen te voorkomen. Op zichzelf blijkt verhuisgeneigdheid ook geen eenduidige indicator te zijn voor de daadwerkelijke vraag. Om de vraag te kunnen voorspellen voor de toekomst combineert het Piramidemodel (Singelenberg, 2011) een prognose over de mobiliteitsbeperkingen van huishoudens en over de behoefte aan voor mobiliteitsbeperkingen geschikte woningen. In deze paragraaf zal kort ingegaan worden op de achtergronden van het Piramidemodel om deze vervolgens toe te passen op Zoetermeer.

Het Piramidemodel is ontwikkeld in opdracht van het SEV, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, en Aedes, de overkoepelende vereniging van woningcorporaties, in samenwerking met ABF Research en Laagland'advies. Het model is ontwikkeld om lokaal zowel de vraag als het aanbod van geschikte woningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen te kunnen bepalen. De doelgroep die de grootste rol speelt in de mobiliteitsbeperking is het oudere deel van de bevolking. Door de vergrijzing neemt deze groep de komende tijd toe, dus logischerwijs ook het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking.

#### *Twee scenario's*

In het piramidemodel is de vraag op twee manieren gedefinieerd. Ten eerste wordt er een uitspraak gedaan over de hoeveelheid huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Ten tweede geeft het model inzicht in de behoefte van huishoudens aan het niveau van geschiktheid van de woning. De vraag is in beide gevallen opgedeeld in verschillende toegankelijkheidscategorieën die het mogelijk maken om een vergelijking te maken met de classificatie van het aanbod.

Op de twee manieren om de vraag te definiëren zijn twee scenario's gebaseerd: Scenario Beperking en Scenario Behoefte. In het Scenario Beperking bewonen alle huishoudens een woning die past bij hun mobiliteitsbeperkingen. Het aantal huishoudens met een bepaalde mobiliteitsbeperking geeft dan dus het aantal benodigde woningen weer in een bepaalde toegankelijkheidscategorie.

In het Scenario Behoefte bewonen alle huishoudens een woning die past bij de woonwens. In dit scenario is bijvoorbeeld de verhuigeneidigheid naar een woning in een bepaalde toegankelijkheidscategorie verwerkt.

#### *Bepaling mobiliteitsbeperking*

Om de mobiliteitsbeperking te kunnen bepalen, is eerst een indeling van mobiliteit in verschillende klassen nodig. De indeling die in Tabel 32 staat weergegeven is een combinatie van de beperkingenmaat die in het WoON 2006 is onderzocht en het al dan niet gebruik van hulpmiddelen. Het Piramidemodel toont een overtuigend statistisch verband tussen de kenmerken Leeftijd, Geslacht, Huishoudensamenstelling, Opleiding en Inkomen (LGHOI) en de mobiliteit. Logischerwijs is leeftijd de meest bepalende factor voor mobiliteit. Omdat alleenstaanden meer mobiliteitsproblemen hebben dan samenwonenden is ook de huishoudensamenstelling een belangrijke factor. De invloed die een hoger inkomensniveau en opleidingsniveau uitoefenen op de leefstijl zorgen daarnaast voor een lagere kans op mobiliteitsbeperkingen.

**Tabel 32 indeling in mobiliteitsklassen**

<b>Klasse</b>	<b>Omschrijving</b>
MOB 0	- De bewoner heeft geen tot lichte fysieke beperkingen en gebruikt geen hulpmiddelen.
MOB A	- De bewoner heeft matige fysieke beperkingen, maar gebruikt geen hulpmiddel. - De bewoner heeft geen tot lichte fysieke beperkingen en gebruikt een hulpmiddel, maar zit niet permanent in een rolstoel. - De bewoner heeft matige fysieke beperkingen, maar gebruikt als hulpmiddel slechts een wandelstok.
MOB B	- De bewoner heeft matige tot zware fysieke beperkingen en gebruikt als hulpmiddel meer dan alleen een wandelstok, maar zit niet permanent in een rolstoel. - De bewoner heeft zware fysieke beperkingen en gebruikt een hulpmiddel, maar zit niet permanent in een rolstoel.
MOB C	- De bewoner heeft lichte tot zware fysieke beperkingen en zit permanent in een rolstoel.

In het Piramidemodel wordt aangenomen dat de mobiliteit in de toekomst niet verandert per combinatie van LGHOI. Hierdoor kunnen toekomstige mobiliteitsbeperkingen worden voorspeld. In de gedetailleerde bevolkingsprognose van Primos worden ook uitspraken gedaan over deze LGHOI kenmerken. Hierdoor is het mogelijk de berekende mobiliteitskansen te vermenigvuldigen met de Primosprognose waardoor een raming op basis van de mobiliteitsbeperking ontstaat.

### Bepaling behoefte toegankelijke woningen

In het Scenario Behoeft wordt de vraag naar toegankelijke woningen bepaald door inzichten in de huidige en de gewenste woningsituatie. Deze inzichten ontleent het Piramidemodel aan het WoON 2006 en de WoON-55+ module. De behoefte aan een bepaald type woning bestaat enerzijds uit de huishoudens die in een bepaald type wonen en niet willen verhuizen en anderzijds het aantal huishoudens dat wil verhuizen naar een bepaald type woning. Dit laatste is wat gebruikelijk als vraag gedefinieerd wordt, maar is op zichzelf dus een onderschatting van de woningbehoefte omdat een groot aantal huishoudens al geschikt woont en niet meer zoekt.

Om de mate van geschiktheid te bepalen is voor het Piramidemodel een classificatiesysteem ontworpen (zie Tabel 33). De woningen met een of meer sterren zijn geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en de woningen zonder ster zijn niet geschikt. Het classificatiesysteem in het Piramidemodel is vrijwel gelijk aan het classificatiesysteem dat in Haaglanden gebruikt wordt (Tabel 2). In het Piramidemodel vallen de rolstoelwoningen en extra brede rolstoelwoningen alleen samen in de categorie driesterrenwoningen.

**Tabel 33 Sterrenclassificatie voor geschikt wonen (Bron: SEV)**

Klasse	Omschrijving	Geschiktheid
***	Rolstoel toe- en doorgankelijk	Geschikt
**	Rollator toe- en doorgankelijk	Geschikt
*	Overige geschikte woningen	Geschikt
0	Normale woningen	Ongeschikt

### Toepassing Zoetermeer

Om het Piramidemodel toe te passen op Zoetermeer zijn de bekende uitkomsten van het model geanalyseerd. Deze uitkomsten zijn vervolgens toegepast op de huishoudensprognose zoals weergegeven in paragraaf 6.2 om tot een beperkingen- en behoefte raming te komen voor Zoetermeer. Het is hiermee geen exacte voorspelling, maar het maakt de richting van de ramingen wel duidelijk.

### Beperkingenraming Zoetermeer

Eerst is een beperkingenraming gemaakt voor Zoetermeer. De uitkomst hiervan is de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking tussen 2012 en 2030 (zie Tabel 34). Uit deze schatting blijkt dat met name het aantal huishoudens met mobiliteitsproblemen relatief hard groeit. De totale groei van het aantal huishoudens in Zoetermeer tussen 2012 en 2030 is 10,3%. De huishoudens met een mobiliteitsbeperking dragen hier met een groei van 6,6% voor een groot deel aan bij. In absolute zin betekent het een toename van ruim 3.500 huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Het zwaartepunt van de toename zit in het tijdsvak 2020-2030. Opvallend is dat deze toename voor een groot deel wordt veroorzaakt in de zwaardere mobiliteitsklasse B.

**Tabel 34 Prognose aantal huishoudens en groei 2012-2030, per mobiliteitsklasse, Zoetermeer**

	Aantal huishoudens			Groei aantal huishoudens (absoluut)			Groei aantal huishoudens (relatief)		
	2012	2020	2030	2012-2020	2020-2030	2012-2030	2012-2020	2020-2030	2012-2030
MOB 0	44.485	45.150	46.465	665	1.315	1.980	1,2%	2,4%	3,7%
MOB A	5.355	5.950	6.665	595	715	1.310	1,1%	1,3%	2,5%
MOB B	3.150	3.965	5.105	815	1.140	1.955	1,5%	2,1%	3,7%
MOB C	410	540	665	130	125	255	0,2%	0,2%	0,5%
<b>Totaal</b>	<b>53.400</b>	<b>55.600</b>	<b>58.900</b>	<b>2.200</b>	<b>3.300</b>	<b>5.500</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,9%</b>	<b>10,3%</b>

In Figuur 23 staan de resultaten van het Piramidemodel per leeftijdsklasse. Het percentage mobiliteitsbeperkingen is vanzelfsprekend hoger in de hogere leeftijdscategorieën. Het aandeel ouderen groeit tot en met 2030 in elke categorie relatief even hard. De figuur maakt duidelijk dat de toename van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking samengaat met de vergrijzing.



Figuur 23 Leeftijdsverdeling mobiliteitsklassen voor 2012, 2020 en 2030, Zoetermeer

#### Behoefteraming Zoetermeer

Ook voor de ontwikkeling van de woningbehoefte naar toegankelijke woningen is een schatting gemaakt voor Zoetermeer. In Tabel 35 is te zien dat de behoefte naar toegankelijke woningen relatief hard groeit tussen 2012 en 2030. Met een groei van 7,3% is de groei van de woningbehoefte naar een toegankelijke woning groter dan de groei van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking. In absolute zin neemt de woningbehoefte naar toegankelijke woningen tussen 2012-2030 toe met bijna 4.000 woningen. Ook hier geldt dat het zwaartepunt van de toename zit in het tijdvak 2020-2030. De categorie waar de behoefte het meest groeit, is hier echter de eensterwoning. Deze groei komt door mensen die willen anticiperen op een geschikte woning. Omdat zij nog gezond zijn koppelen zij de behoefte aan een geschikte woning niet aan het gebruik van een hulpmiddel. Ze anticiperen op een geschikte woning, maar weten niet in welke mate hun mobiliteit in de toekomst beperkt zal zijn. Niemand koestert de wens een hulpmiddel nodig te hebben. Deze mensen worden automatisch in de categorie eensterwoningen geplaatst waardoor deze categorie relatief hard groeit.

Tabel 35 Prognose woningbehoefte en groei 2012-2030, per categorie toegankelijke woningen, Zoetermeer

	Aantal huishoudens			Groei aantal huishoudens			Groei aantal huishoudens		
	2012	2020	2030	2012-2020	2020-2030	2012-2030	2012-2020	2020-2030	2012-2030
0	39.455	39.965	41.055	510	1.090	1.600	1,0%	2,0%	3,0%
*	12.025	13.200	14.745	1.175	1.545	2.720	2,2%	2,8%	5,1%
**	1.555	1.945	2.485	390	540	930	0,7%	1,0%	1,7%
***	370	490	610	120	120	240	0,2%	0,2%	0,5%
<b>Totaal</b>	<b>53.400</b>	<b>55.600</b>	<b>58.900</b>	<b>2.200</b>	<b>3.300</b>	<b>5.500</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,9%</b>	<b>10,3%</b>

In Figuur 24 is de ontwikkeling van de woningbehoefte naar leeftijdsklasse weergegeven. Logischerwijs is het aandeel huishoudens met een vraag naar geschikte woningen hoger in de hogere leeftijdscategorieën. Net als bij het Scenario Beperking groeit het percentage ouderen met de behoefte aan een toegankelijke woning tot en met 2030 relatief even hard binnen alle toegankelijkheidsklassen.



Figuur 24 Leeftijdverdeling woningbehoefte toegankelijke woningen voor 2012, 2020 en 2030, Zoetermeer

#### De vraagzijde van de Piramide

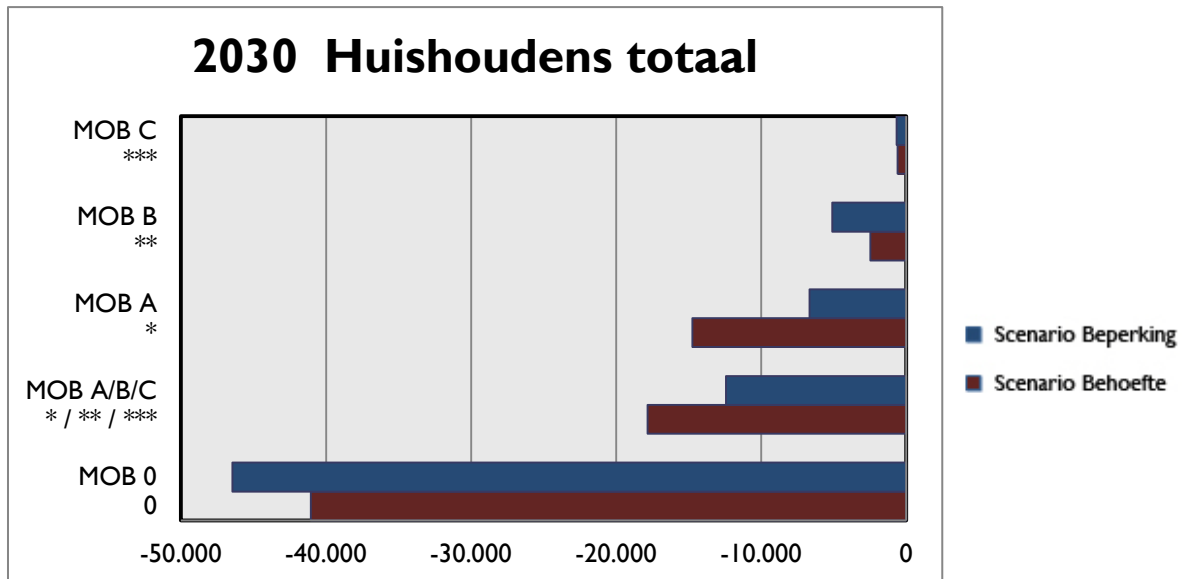
Door de raming van de beperkingen en de raming van de woningbehoefte naast elkaar te plaatsen kunnen de verschillende resultaten verder met elkaar vergeleken worden. In Tabel 36 staan de resultaten voor de totale bevolking in Zoetermeer. De vergelijking voor 2030 is grafisch weergegeven in Figuur 25. Het staafdiagram maakt inzichtelijk dat de verschillen tussen het Scenario Beperking en het Scenario Behoefte groot kunnen zijn. In de mobiliteitsklassen B en C is de vraag op basis van de mobiliteitsbeperking groter dan op basis van de behoefte. Een verklaring hiervoor is dat men een zware mobiliteitsbeperking niet kan voorspellen en daar dus ook niet op kan anticiperen. In 2012 is de behoefte aan een geschikte woning eveneens veel lager dan op basis van de mobiliteitsbeperking verwacht zou worden. Dit betekent mogelijk dat men beperkt wordt in de keuze door een gebrek aan aanbod, of dat men er voor kiest om 'scheef' te wonen in een woning die niet geschikt is voor de mobiliteitsbeperking.

Tabel 36 Resultaten Scenario Behoefte- en Scenario Beperking 2012, 2020, 2030, Totaal huishoudens Zoetermeer

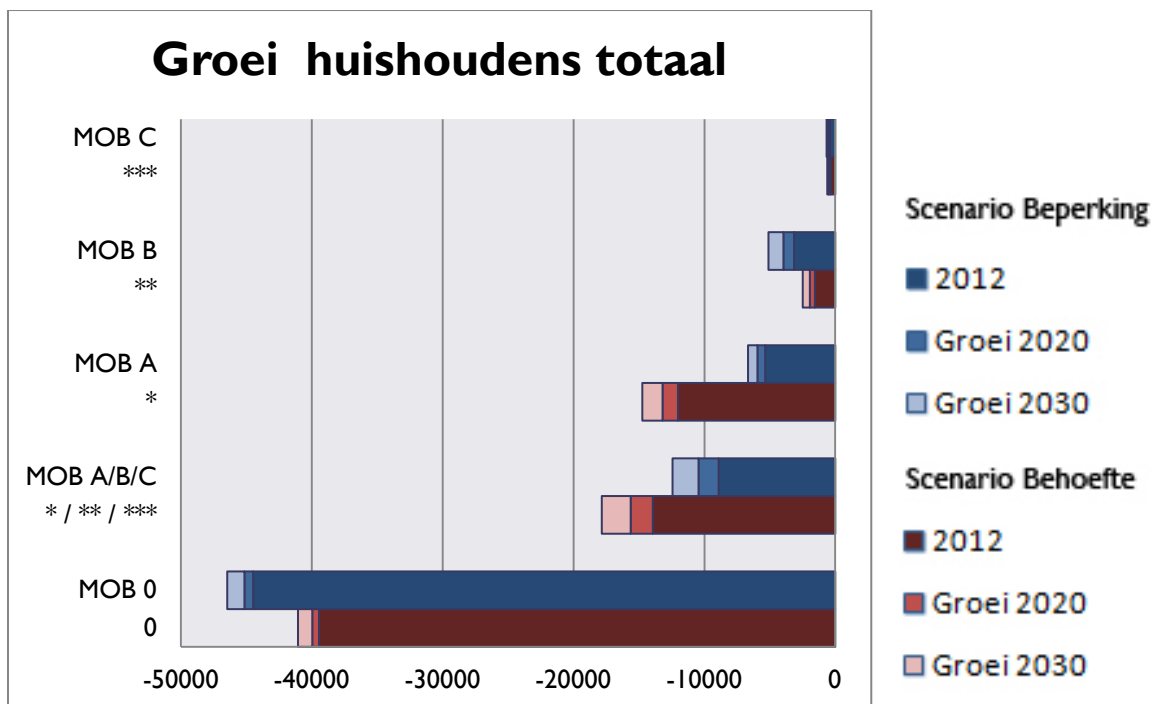
TOTAAL HUISHOUDENS ZOETERMEER		2012	2020	2030
Scenario Behoefte	0	39.455	39.965	41.055
Scenario Beperking	MOB 0	44.485	45.150	46.465
Scenario Behoefte	* / ** / ***	13.945	15.635	17.845
Scenario Beperking	MOB A/B/C	8.915	10.450	12.435
Scenario Behoefte	*	12.025	13.200	14.745
Scenario Beperking	MOB A	5.355	5.950	6.665
Scenario Behoefte	**	1.555	1.945	2.485
Scenario Beperking	MOB B	3.150	3.965	5.105
Scenario Behoefte	***	370	490	610
Scenario Beperking	MOB C	410	540	665

In de mobiliteitsklasse A blijkt juist dat veel meer mensen de behoefte hebben aan een toegankelijke woning dan op basis van hun mobiliteitsbeperking verwacht zou worden. Ook dit is een manier van 'scheef' wonen, maar dan anticiperend op een eventuele mobiliteitsbeperking in de toekomst. Figuur 26 toont de groei van de verschillende categorieën. Ook hier is zichtbaar dat de grootste groei in de behoefte in de categorie \*woningen is en plaatsheeft tussen 2020 en 2030. Daarnaast laat

de figuur zien dat de grootste groei in de mobiliteitsbeperking in het zelfde tijdsvak is, maar dat hier de grootste groei in de hogere klasse MOB B plaatsvindt.



Figuur 25 Scenario Behoefte- en Scenario Beperking in het Piramidemodel voor 2030, Totaal huishoudens Zoetermeer



Figuur 26 Scenario Behoefte- en Scenario Beperking in het Piramidemodel, groei 2012-2020- 2030, Totaal huishoudens Zoetermeer

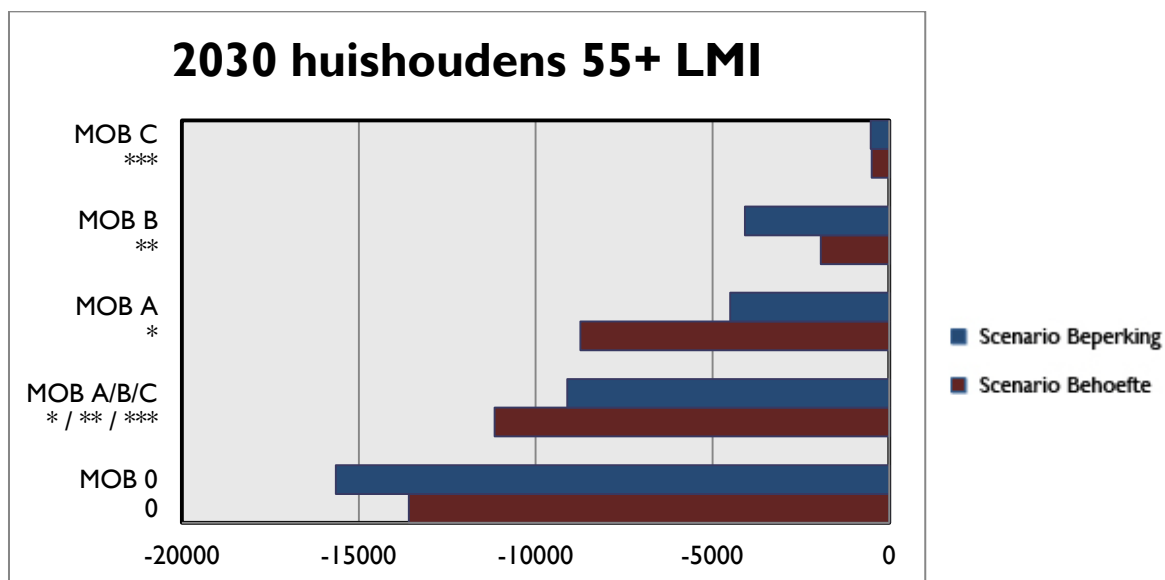
Door meer in te zoomen op de doelgroep is het mogelijk om later een vergelijking te maken met het aanbod van corporaties. Hiertoe wordt de doelgroep beperkt tot 55-plus huishoudens met een LMI. Het aantal 55-plus huishoudens is bekend uit het Piramidemodel. Voor het aantal LMI huishoudens wordt aangenomen dat het aandeel LMIs in de doelgroep 55-75-jarigen en 75-plussers gelijk blijft aan het aandeel wat in 2007 door USP is gemeten (USP, 2007).

In Tabel 37, Figuur 27 en Figuur 28 wordt het Scenario Beperking met het Scenario Behoefte vergeleken. In grote lijnen zijn de conclusies gelijk aan het algemene beeld van de totale groep. Dit betekent dat voor 55-plus huishoudens met een LMI de vraag op basis van het Scenario Beperking

groter is in de mobiliteitsklassen B en C. In de mobiliteitsklasse A blijkt ook hier dat de behoefte aan een geschikte woning groter is dan op basis van de mobiliteitsbeperking verwacht zou worden.

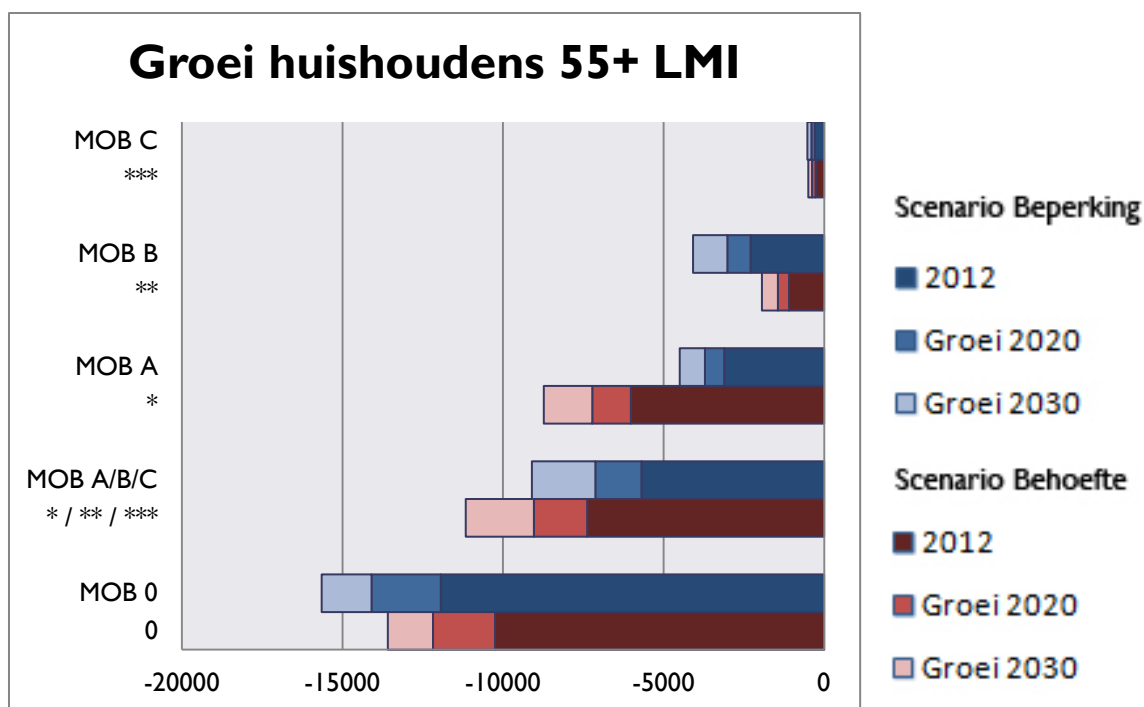
**Tabel 37 Resultaten Scenario Behoefte- en Scenario Beperking 2012, 2020, 2030, 55-plushuishoudens met laag of middeninkomen, Zoetermeer**

HUISHOUDENS 55+ LMI ZOETERMEER		2012	2020	2030
Scenario Behoefte	0	10.250	12.200	13.600
Scenario Beperking	MOB 0	11.950	14.100	15.650
Scenario Behoefte	* / ** / ***	7.400	9.050	11.150
Scenario Beperking	MOB A/B/C	5.700	7.125	9.100
Scenario Behoefte	*	6.025	7.225	8.725
Scenario Beperking	MOB A	3.125	3.700	4.500
Scenario Behoefte	**	1.100	1.450	1.950
Scenario Beperking	MOB B	2.300	3.025	4.100
Scenario Behoefte	***	275	375	500
Scenario Beperking	MOB C	300	400	525



**Figuur 27 Scenario Behoefte- en Scenario Beperking in het Piramidemodel voor 2030, 55-plushuishoudens met laag en middeninkomen, Zoetermeer**





**Figuur 28 Woningbehoefte- en beperkingenraming in het Piramidemodel, groei 2012-2020- 2030, 55-plushuishoudens met laag en middeninkomen, Zoetermeer**

#### *Een derde scenario*

Gezien de ontwikkeling die de ouderen naar verwachting door zullen maken en die geschetst zijn in paragraaf 6.3 zal de verhuisgeneigdheid nog verder afnemen. Hierbij is een derde scenario denkbaar dat resulteert in een lagere behoefte aan toegankelijke woningen. Dit scenario bevindt zich binnen de bandbreedte van de nu geschetste scenario's op basis van de behoefte- en beperkingenraming. Dit scenario is niet doorgerekend. Voor de conclusie is het relevant om te realiseren dat het scenario op basis van de behoefte een hogere behoefte schetst dan op basis van de trend te verwachten is.

#### *Geschikt of verzorgd wonen*

Voor een deel van de ouderen geldt dat bij de vraag naar zelfstandige huisvesting ook een vraag naar zorg hoort. Zoals eerder aangegeven wordt daarom bij zelfstandige ouderenwoningen vaak een onderscheid gemaakt in verzorgd wonen en overige ouderenwoningen. Overige geschikte ouderenwoningen zijn zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken aangeven dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en andere hulpbehoevenden dan gebruikelijke woningen. Verzorgd wonen zijn ouderenwoningen waarbij het mogelijk is om via een nabij gelegen zorgpunt, zoals een verzorgingshuis of dienstencentrum, verpleging of verzorging te ontvangen. Dit onderscheid wordt niet gemaakt in het Piramidemodel.

**Tabel 38 Prognose geschikt en verzorgd wonen Zoetermeer (Bron: Horizonline)**

	2010	2030
Geschikt wonen	12.180	15.535
Verzorgd wonen	1.205	2.355
<b>Totaal</b>	<b>13.385</b>	<b>17.890</b>

Horizonline, een prognosemodel van TNO, maakt wel het onderscheid tussen geschikt en verzorgd wonen. In Tabel 38 staan de resultaten van deze verwachting voor Zoetermeer. Hieruit blijkt vooral dat het aantal mensen met een behoefte aan verzorgd wonen tussen 2010 en 2030 bijna verdubbelt. Als de totale prognose van Horizonline vergeleken wordt met de totale behoefte aan *\*/\*\*/\*\*\**woningen in Tabel 36 dan blijkt dat beide prognoses een vergelijkbare totale vraag schatten.

Afgaande op de betrouwbaarheid van Horizonline blijken de uitkomsten van het Piramidemodel zoals weergegeven in dit hoofdstuk dus aannemelijk.

## 6.5 Conclusie

---

De huishoudensprognoses voor Zoetermeer lopen sterk uiteen. In de optimistische Primospoggnose groeit het totale aantal huishoudens zelfs tot ruim 63.000 woningen. Vanwege de beperkte bouwruimte is deze prognose echter niet realistisch. In een meer realistische prognose groeit het aantal huishoudens van 53.400 in 2012 naar 55.600 in 2020 en 58.900 huishoudens in 2030. De totale huishoudensgroei in Zoetermeer tussen 2012 en 2030 is 10,3%. Uit toepassing van het Piramidemodel blijkt dat alleen de huishoudens met een mobiliteitsbeperking zorgen voor een groei van 6,6%. In absolute zin betekent dit een toename van ruim 3.500 huishoudens. Het zwaartepunt van de toename zit in het tijdsvak 2020-2030. Opvallend is dat deze toename voor een groot deel wordt veroorzaakt in de zwaardere mobiliteitsklasse B.

De woningbehoefte naar een toegankelijke woning groeit met in totaal 4.000 woningen tussen 2010 en 2030 nog iets harder dan de huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Ook hier zit het zwaartepunt van de toename in het tijdsvak 2020-2030. De categorie waar de behoefte het meest groeit, is echter de \*woning. Dit zijn mensen die nog geen hulpmiddel nodig hebben, maar met het aangeven van een wens om te verhuizen wel willen anticiperen op een geschikte woning.

De verschillen tussen de mobiliteitsbeperking en de behoefte aan toegankelijk wonen is tegengesteld per categorie. In de zwaardere categorieën MOB B en MOB C is de mobiliteitsbeperking steeds groter dan de woningbehoefte. Dit is logisch omdat vrijwel niemand de behoefte heeft om een hulpmiddel te gebruiken of kan voorzien of en zo ja wanneer dat nodig zou zijn. De noodzaak daarvan overkomt je in zekere zin. De mobiliteitsbeperking is in deze categorieën daarom in principe leidend voor het aanbod. Andersom is de behoefte aan een toegankelijke woning in deze categorieën een stuk lager dan op basis van de mobiliteitsbeperking verwacht mag worden.

In de categorie \*woning is de woningbehoefte juist groter dan het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Ook in absolute zin is het verschil in deze categorie verreweg het grootst. Dit verschil toont de mensen die willen voorsorteren. Zij die geen hulpmiddel hebben, maar wel geschikt willen wonen.

De conclusies voor de totale bevolking en voor de 55-plus huishoudens komen wat betreft beeld overeen. Alleen de absolute aantallen schelen omdat het deel van de bevolking dat 55-plus is met LMI een stuk kleiner is. Deze cijfers zijn dan ook vooral interessant voor de vergelijking met het aanbod dat specifiek voor deze doelgroep gelabeld is. Deze vergelijking wordt gemaakt in het volgende hoofdstuk.

## 7 Toekomstige (mis)match

---

### 7.1 Inleiding

---

In Hoofdstuk 4 werd de huidige mismatch beschreven. Kort samengevat komt de huidige mismatch er op neer dat als alle ouderen met een LMI in een voor oudere geschikte sociale huurwoning zouden willen wonen er een tekort is van 2.300 woningen. Bovendien willen ouderen (nog) niet verhuizen omdat hun huidige woning beter is dan het beschikbare aanbod en kent de totale voorraad te weinig meergezinswoningen en woningen met minimaal drie kamers.

In hoofdstuk 5 is het toekomstige aanbod in kaart gebracht. Voor de ontwikkeling van de voorraad hanteert de Gemeente Zoetermeer een onderscheid in groene, oranje en rode projecten. Dit onderscheid maakt het verschil duidelijk tussen projecten die zeker gerealiseerd worden (groene projecten), projecten die een minder zekere status hebben (oranje projecten) en zeer onzekere projecten (rode projecten).

In hoofdstuk 6 is met behulp van het Piramidemodel besproken hoe de toekomstige vraag er uit gaat zien. In het Piramidemodel speelt de vraag naar geschikte woningen een belangrijke rol. Hierbij is onderscheid gemaakt naar mensen die op basis van een mobiliteitsbeperking een geschikte woning nodig hebben (Scenario Beperking) en mensen die zelf aangeven dat ze in een geschikte woning willen wonen (Scenario Behoefte).

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige (mis)match beschreven. In het conceptuele onderzoeksmodel (zie Figuur 1) staan twee manieren om de toekomstige (mis)match te beschrijven. Enerzijds staat er een stippellijn tussen het huidige aanbod en de toekomstige vraag. Anderzijds staat er een doorgetrokken streep tussen de toekomstige vraag en het toekomstige aanbod. Beide manieren komen in dit hoofdstuk aan de orde.

Eerst wordt het huidige aanbod met de toekomstige vraag vergeleken. Omdat het aantal groene projecten een zekere uitbreiding van het huidige aanbod vormt, wordt het meegerekend in het huidige aanbod. Daarna wordt de toekomstige vraag met het toekomstige aanbod vergeleken. Voor het toekomstige aanbod worden naast de groene projecten ook de oranje en rode projecten meegerekend. Van deze projecten is het onzeker of ze gerealiseerd worden. Ze geven wel een indicatie van de bouwruimte die er in Zoetermeer nog is en vormt daarmee een aanduiding van het toekomstige aanbod.

### 7.2 (Mis)match toekomstige vraag en huidig aanbod

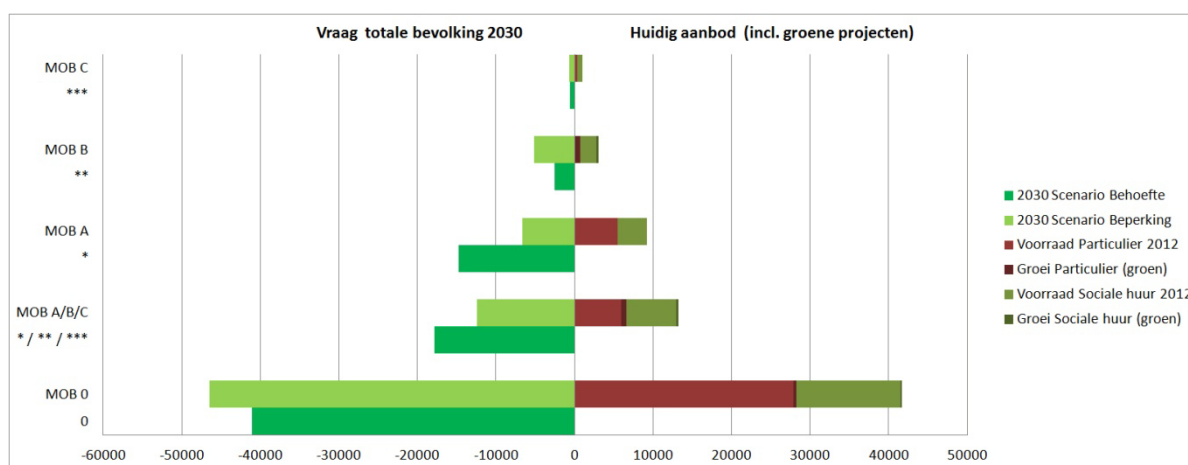
---

In deze paragraaf wordt de toekomstige (mis)match beschreven. Het onderscheid tussen geschikte en niet geschikte woningen speelt hierbij een belangrijke rol. De toekomstige vraag naar geschikte woningen wordt dan ook vergeleken met het huidige aanbod geschikte woningen. Het huidige aanbod wordt onderscheiden naar sociale huurwoningen en de particuliere markt. De particuliere markt is hier steeds een combinatie van particuliere huurwoningen en koopwoningen. De toekomstige vraag wordt op drie niveaus vergeleken. In de eerste plaats is er de vraag naar geschikte woningen van alle huishoudens in Zoetermeer. Een groot deel van deze vraag wordt gevormd door de 55-plushuishoudens. Een beschrijving van alleen 55-plushuishoudens zou echter niet compleet zijn. Daarom wordt pas op de tweede plaats de vraag van alleen 55-plushuishoudens beschreven. Ten slotte wordt nog ingezoomd op de 55-plushuishoudens met een LMI. De laatste groep is ook de doelgroep waarin zich normaalgesproken de huurders van de sociale huurwoningen bevinden.

## 7.2.1 (Mis)match totale bevolking

De manier waarop vraag en aanbod door de ontwikkelaars van het Piramidemodel wordt weergegeven is een staafdiagram. Links in het diagram staat de vraag in het Scenario Behoefte en in het Scenario Beperking onderverdeeld per geschiktheidscategorie. Rechts in het diagram staat het aanbod onderscheiden naar de voorraad sociale huurwoningen en de voorraad particuliere woningen. Door deze manier van weergegeven staat per geschiktheidscategorie de vraag en het aanbod naast elkaar. De verschillende categorieën staan boven elkaar, waardoor een piramideachtige vorm ontstaat.

In Figuur 29 is bijvoorbeeld te zien dat voor de categorie eensterwoningen de totale voorraad in 2030 wel voldoende is voor de vraag in het Scenario Beperking, maar niet voldoende voor het Scenario Behoefte. Voor de categorie tweesterrenwoningen geldt het omgekeerde: voor het Scenario Behoefte zijn voldoende woningen, maar voor het Scenario Beperking is er een tekort. In Tabel 39 staan de verschillen tussen vraag en aanbod in aantallen per geschiktheidscategorie.



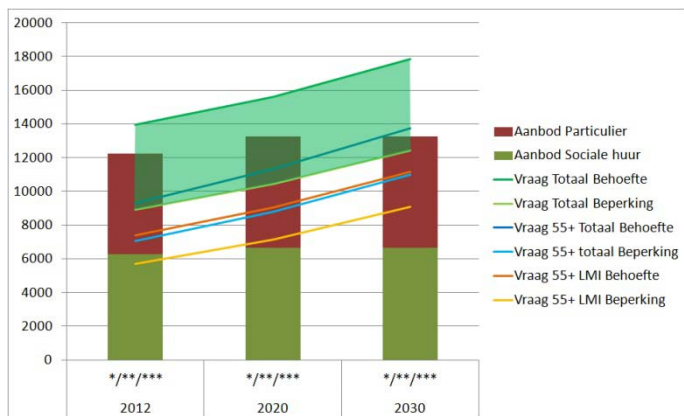
Figuur 29 Piramidemodel totale bevolking, totale voorraad (incl. groene projecten) Zoetermeer 2030

Tabel 39 Samenvatting (mis)match vraag en aanbod (Sociaal + particulier), 2030

	Scenario Behoefte	Scenario Beperking
Driesterrenwoning (***)	+ 425	+350
Tweesterrenwoning (**)	+500	-2.100
Eensterwoning (*)	-5.525	+2.550
Geschikte Woningen (*/**/***)	-4.600	+825

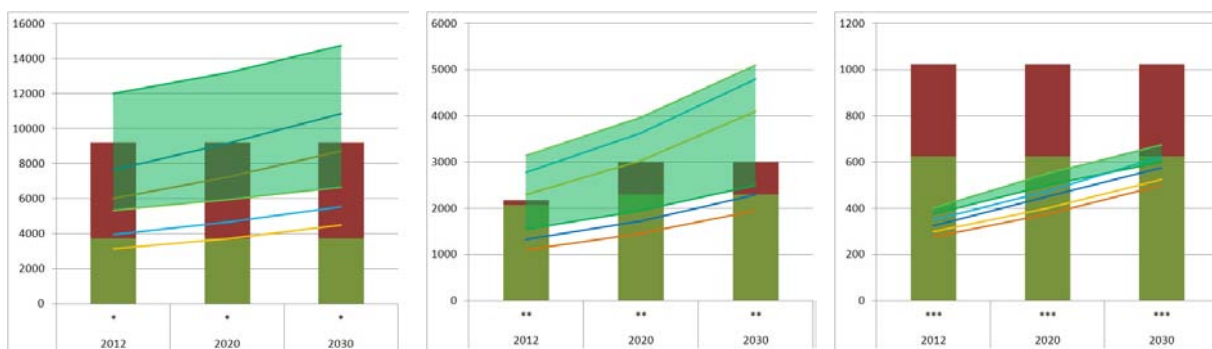
In het staafdiagram van het Piramidemodel is in een oogopslag het onderscheid tussen de scenario's in de verschillende geschiktheidscategorieën te zien. Het verschil met het aanbod is per categorie echter alleen goed te duiden als vraag en aanbod ver uiteenlopen. Of er een (mis)match is, is pas goed af te lezen met behulp van een toegevoegde tabel. Daarnaast is het met de weergave van het Piramidemodel als staafdiagram niet mogelijk om de ontwikkeling van de (mis)match door de tijd te zien.

In Figuur 30 staan de uitkomsten van het Piramidemodel zo weergegeven dat de ontwikkeling door de tijd wel zichtbaar is. In het groen is de ontwikkeling van de vraag naar geschikte woningen van alle huishoudens in Zoetermeer weergegeven als de bandbreedte tussen het Scenario Beperking en het Scenario Behoefte. Op de achtergrond staat de ontwikkeling van de totale voorraad geschikte woningen onderscheiden naar de sociale huurmarkt en de particuliere markt. Doordat vraag en aanbod over elkaar heen zijn gelegd, is in een opslag zichtbaar wanneer er een tekort ontstaat. In Figuur 30 is bijvoorbeeld te zien dat de bandbreedte van de vraag in 2012 nog een grote overlap heeft met het aanbod. De vraag is in 2030 dermate toegenomen dat er nog maar een kleine overlap is met het huidige aanbod. Oftewel als het aanbod niet wijzigt, groeit het tekort aan geschikte woningen voor de totale bevolking.



**Figuur 30 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor alle huishoudens in Zoetermeer vergeleken met aanbod alle geschikte woningen inclusief toename groene projecten**

Nadeel van de weergave in Figuur 30 is dat het alleen mogelijk is per geschiktheidscategorie. Voor een vergelijking van de verschillende geschiktheidscategorieën zijn verschillende afbeeldingen nodig (zie Figuur 31).



**Figuur 31 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor alle huishoudens in Zoetermeer vergeleken met aanbod eenster-, tweesterren- en driesterrenwoningen inclusief toename groene projecten**

#### *Eensterwoningen*

In de linkerafbeelding in Figuur 31 is te zien dat de vraag naar eensterwoningen toeneemt terwijl het aanbod niet verandert. Voor de categorie eensterwoningen vormt het Scenario Behoefte de bovengrens van de bandbreedte. Het huidige aanbod kan niet aan de vraag in dit scenario voldoen. Er is in 2012 een tekort van 2.800 woningen. In 2030 is het tekort bijna verdubbeld tot ruim 5.500 eensterwoningen.

De ondergrens wordt gevormd door het Scenario Beperking. In dit scenario kan het aanbod wel aan de vraag voldoen. In 2012 is er een overschot van 3.875 woningen. In 2030 is dit overschot geslonken tot 2.550 woningen. Er is in het Scenario Beperking dus geen tekort, maar door de toegenomen vraag neemt de druk op het aanbod toe.

#### *Tweesterwoningen*

In de middelste afbeelding van Figuur 31 is te zien dat het aanbod tweesterrenwoningen zal toenemen. Er staan in deze categorie groene projecten gepland voor 225 sociale huurwoningen en 600 particuliere woningen. Het Scenario Beperking vormt de bovengrens in deze categorie. Door de groei in aanbod is het tekort in 2020 nog gelijk aan het tekort in 2012. Tussen 2020 en 2030 verdubbelt het tekort echter tot 2.100 woningen. Het Scenario Behoefte vormt voor de categorie tweesterrenwoningen de ondergrens van de vraag. Door de uitbreiding van het aanbod met de groene projecten voldoet het aanbod nog steeds aan de toegenomen vraag in 2030. Zonder de groene projecten zou er een tekort zijn in 2030.

### Driesterwoningen

In de rechterafbeelding van Figuur 31 is te zien dat het aanbod driesterwoningen niet verandert tussen 2012 en 2030. De vraag neemt zowel in het Scenario Behoeftte als het Scenario Beperking toe. Het Scenario Beperking vormt voor de categorie driesterrenwoningen de bovengrens. De vraag naar deze woningen blijft in beide scenario's ver onder het aanbod.

Voor de categorie driesterrenwoningen moet in het algemeen opgemerkt worden dat de praktijk weerbarstiger is dan de afbeelding doet vermoeden. Deze categorie betreft woningen waarin het mogelijk is om met een rolstoel in huis te bewegen. Het is lastig om te bepalen of het huidige aantal rolstoelwoningen ook daadwerkelijk wordt bewoond door mensen met een fysieke beperking waarbij gebruik van een rolstoel noodzaak is. Ook blijkt het lastig om partijen te bewegen tot het realiseren van extra rolstoelwoningen (zie Plan van Aanpak Zoetermeer 2009).

## Conclusie totale bevolking

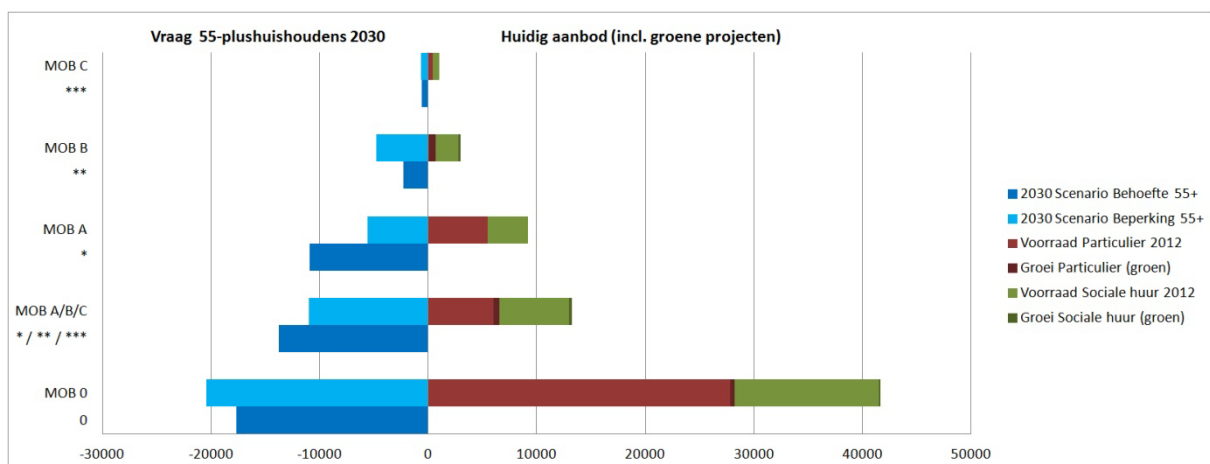
Het huidige aantal geschikte woningen inclusief de uitbreiding met de groene projecten blijft achter bij de groei van de totale vraag naar geschikte woningen. Hierdoor moeten meer huishoudens in niet geschikte woningen blijven wonen.

In het Scenario Beperking is het belangrijk om het tekort van 2.100 tweesterrenwoningen op te lossen. Dit kan door van het overschot aan eensterwoningen 2.100 woningen op te plussen tot tweesterwoningen.

In het Scenario Behoeftte is een tekort aan eensterwoningen. Omdat het overschot aan driesterren- en tweesterrenwoningen ook geschikt is voor mensen die een eensterwoning willen is het nodig om voor 2030 4.600 eensterwoningen te realiseren. Dit kan door niet geschikte woningen op te plussen tot eensterwoningen.

## 7.2.2 (Mis)match 55-plushuishoudens

In Figuur 32 is te zien dat als alleen naar de 55-plushuishoudens gekeken wordt, dezelfde conclusies getrokken kunnen worden als voor de totale bevolking. In het Scenario Behoeftte is er een tekort aan eensterwoningen en een overschot aan tweesterrenwoningen, in het Scenario Beperking geldt het omgekeerde. De aantallen in Tabel 40 laten zien dat voor alle 55-plushuishoudens de overschotten groter zijn en de tekorten kleiner.

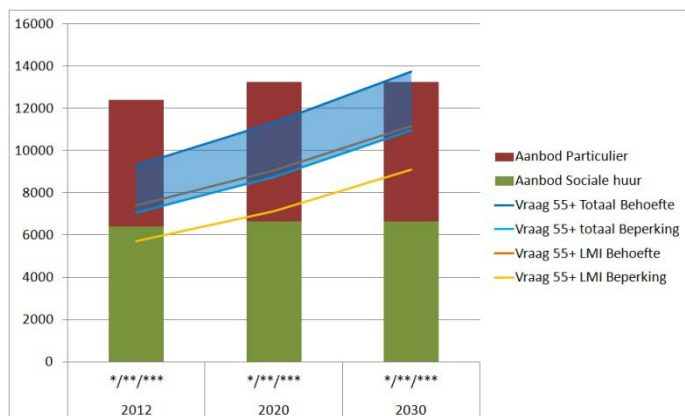


Figuur 32 Piramidemodel 55-plushuishoudens, totale voorraad (incl. groene projecten) Zoetermeer 2030

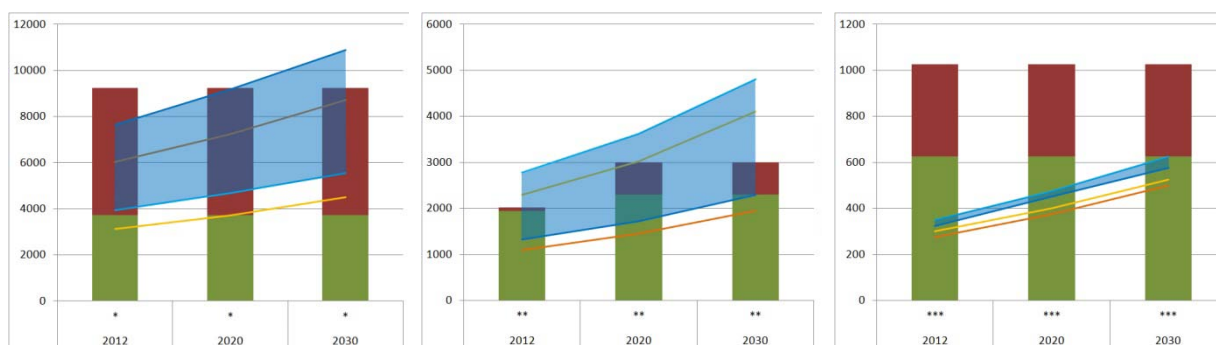
**Tabel 40 Samenvatting (mis)match toekomstige vraag alle 55+ en aanbod (sociale + particulier), 2030**

	Scenario Behoefte	Scenario Beperking
Driesterrenwoning (***)	+ 450	+400
Tweesterrenwoning (**)	+700	-1.800
Eensterwoning (*)	-1.650	+3.675
Geschikte Woningen (*/**/****)	-500	+2.275

In Figuur 33 is te zien dat voor de 55-plushuishoudens er in het Scenario Behoefte in 2030 een klein tekort is aan geschikte woningen. Dit tekort van ongeveer 500 woningen (zie Tabel 40) ontstaat even voor 2030. Voor die tijd is er voldoende voor de vraag in beide scenario's.



**Figuur 33 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor 55-plushuishoudens in Zoetermeer (alle inkomens) vergeleken met aanbod alle geschikte woningen inclusief toename groene projecten**



**Figuur 34 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor alle 55-plushuishoudens in Zoetermeer vergeleken met aanbod eenster-, tweesterren- en driesterrenwoningen inclusief toename groene projecten**

#### Eensterwoningen

In de linker afbeelding van Figuur 34 is te zien dat het Scenario Behoefte ook voor de 55-plushuishoudens de bovengrens van de vraag naar eensterwoningen vormt. Vanaf 2020 voldoet het aanbod eensterwoningen niet meer aan de vraag in het Scenario Behoefte. Dit resulteert in 2030 in een tekort van 1.650 woningen. Het Scenario Beperking vormt opnieuw de ondergrens van de vraag naar eensterwoningen. Voor de groep 55-plushuishoudens geldt dat er in het Scenario Beperking voldoende aanbod is voor de vraag naar eensterwoningen. De groeiende vraag zorgt hier ook voor een toegenomen druk op het aanbod.

#### Tweesterrenwoningen

De middelste afbeelding van Figuur 34 is vergelijkbaar met de middelste afbeelding in Figuur 31. Het verschil is dat de boven- en ondergrens voor de 55-plushuishoudens logischerwijs lager liggen dan voor de totale bevolking. In het Scenario Beperking, dat opnieuw de bovengrens van de vraag naar tweesterrenwoningen vormt, is het tekort voor alle 55-plushuishoudens in 2030 1.800

tweesterrenwoningen. In het Scenario Behoeftte is er geen tekort. De groeiende vraag zorgt wel voor toenemende druk op de categorie tweesterrenwoningen.

#### *Driesterrenwoningen*

In de rechterafbeelding van Figuur 34 is te zien dat erin beide scenario's in 2030 geen tekort aan driesterrenwoningen wordt verwacht voor de 55-plushuishoudens. De toegenomen vraag zorgt wel voor een extra druk op het bestaande aanbod.

### Conclusie 55-plushuishoudens

---

Als alleen naar de vraag van 55-plushuishoudens wordt gekeken, is de conclusie over de mismatch vergelijkbaar met de conclusie over de mismatch van de totale bevolking. Doordat de doelgroep 55-plushuishoudens kleiner is dan de totale bevolking zijn alleen de verschillen kleiner. Dat de verschillen nog steeds vergelijkbaar zijn geeft het belang van de groep 55-plushuishoudens in de vraag naar geschikte woningen aan.

Het huidige aantal geschikte woningen inclusief de uitbreiding met de groene projecten blijft ook achter bij de groei van de vraag van 55-plushuishoudens naar geschikte woningen. De aantallen zijn lager dan voor de totale bevolking, maar er moeten nog steeds huishoudens in niet geschikte woningen blijven wonen.

In het Scenario Beperking is het belangrijk om het tekort van 1.800 tweesterrenwoningen op te lossen. Dit kan door van het overschot aan eensterwoningen 1.800 woningen op te plussen tot tweesterwoningen.

In het Scenario Behoeftte is een tekort aan eensterwoningen. Omdat het overschot aan driesterren- en tweesterrenwoningen ook geschikt is voor mensen die een eensterwoning willen is het nodig om voor 2030 500 eensterwoningen te realiseren. Dit kan door niet geschikte woningen op te plussen tot eensterwoningen.

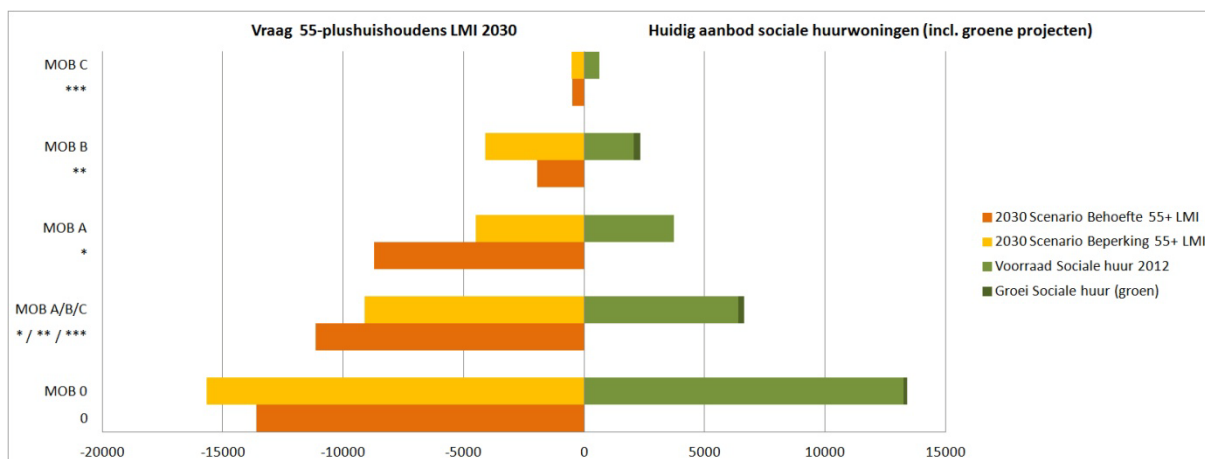
### 7.2.3 (Mis)match 55-plushuishoudens met een LMI

---

Voor de 55-plushuishoudens met een LMI wordt de vraag vergeleken met het aanbod geschikte sociale huurwoningen. Een eventueel tekort kan mogelijk opgevangen worden op de particuliere markt. Of dit mogelijk is hangt per huishouden onder meer af van de hoogte van het LMI en de prijsklasse van de woning.

Figuur 35 laat zien dat voor de 55-plushuishoudens met een LMI geldt dat er in beide scenario's een tekort is aan eensterwoningen. In het Scenario Beperking is er ook nog een tekort aan tweesterrenwoningen. In het Scenario Behoeftte is juist een overschot aan tweesterrenwoningen. In Tabel 41 staat een samenvatting van de verschillen tussen de vraag van 55-plushuishoudens met een LMI en het aanbod geschikte sociale huurwoningen.





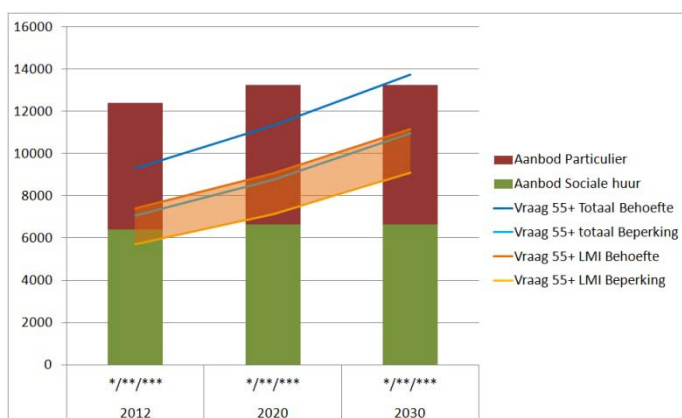
**Figuur 35** Piramidemodel 55-plushuishoudens met LMI voorraad sociale huurwoningen (incl. groene projecten), Zoetermeer 2030

**Tabel 41** Samenvatting (mis)match toekomstige vraag 55+LMI en aanbod sociale woningmarkt, 2030

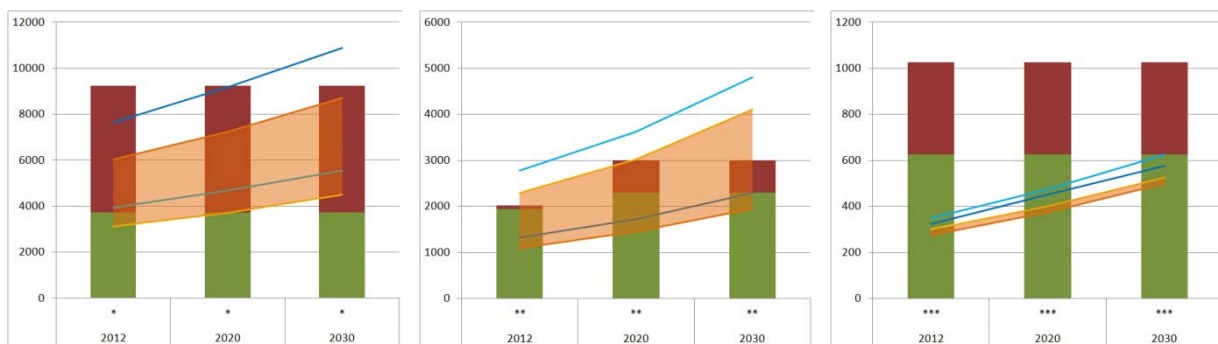
	Scenario Behoefte	Scenario Beperking
Driesterrenwoning (***)	+ 125	+100
Tweesterrenwoning (**)	+350	-1.800
Eensterwoning (*)	-5.000	-775
Geschikte Woningen (*/**/****)	-4.500	-2.450

In Figuur 36 staat de bandbreedte van de vraag naar geschikte woningen van 55-plushuishoudens met een LMI. Het Scenario Beperking vormt de ondergrens van de vraag. In 2012 geldt in dit scenario dat de vraag nog kleiner is dan de voorraad geschikte sociale huurwoningen. Even voor 2020 is er een omslagpunt waarbij de vraag groter wordt dan de voorraad.

De vraag op basis van het Scenario Behoefte vormt de bovengrens van de vraag naar geschikte woningen van 55-plushuishoudens met een LMI. Deze bovengrens ligt al in 2012 een stuk hoger dan het aantal geschikte sociale huurwoningen. De slaagkans voor senioren op de sociale woningmarkt was echter de laatste jaren hoog (zie Tabel 27). Dit betekent dat ondanks dat de bovengrens van de vraag naar geschikte woningen op een tekort van zo'n 1.200 woningen duidt, er op dit moment geen druk ervaren wordt op de markt van sociale huurwoningen voor seniorenwoningen. Hiervoor liggen in ieder geval twee redenen voor de hand. In de eerste plaats is het zo dat mensen met een LMI niet per definitie in een sociale huurwoning hoeven te wonen. In de tweede plaats is het zo dat mensen in het Scenario Behoefte vooral willen anticiperen op een mindere gezondheid. Zolang de gezondheid het toelaat is hun vraag naar een geschikte woning niet heel dringend. Ze kunnen actief zoekgedrag uitstellen of wachten tot het ideale huis beschikbaar komt.



**Figuur 36** Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor 55-plushuishoudens in Zoetermeer (LMI) vergeleken met aanbod alle geschikte woningen inclusief toename groene projecten



**Figuur 37 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor alle 55-plushuishoudens in Zoetermeer (LMI) vergeleken met aanbod eenster-, tweesterren- en driesterrenwoningen inclusief toename groene projecten**

#### *Eensterwoningen*

In de linkerafbeelding in Figuur 37 staat de bandbreedte van de vraag van 55-plushuishoudens naar eensterwoningen. De ondergrens voor de categorie eensterwoningen wordt gevormd door het Scenario Beperking. In dit scenario is er in 2012 nog een overschot ten opzichte van het aantal sociale huurwoningen. In 2020 is de vraag nagenoeg gelijk aan het aanbod en in 2030 is er zelfs een tekort van 775 eensterwoningen.

De bovengrens voor de categorie eensterwoningen wordt gevormd door het Scenario Behoefte. In dit scenario is het tekort in 2012 al 2.300 sociale huurwoningen. In 2030 is het tekort meer dan verdubbeld tot 5.000 eensterwoningen.

#### *Tweesterrenwoningen*

In de middelste afbeelding in Figuur 37 is de bandbreedte van de vraag naar tweesterrenwoningen te zien. Het Scenario Beperking vormt hier de bovengrens. Ondanks de uitbreiding van het aanbod, neemt het tekort tweesterrenwoningen toe van 225 woningen in 2012 tot 1.800 woningen in 2030.

Het Scenario Behoefte vormt de ondergrens voor de vraag naar tweesterrenwoningen. Het overschot in dit scenario slinkt van 975 woningen 2012 tot 850 woningen in 2020 en 350 woningen in 2030. De grootste verandering vindt dus plaats tussen 2020 en 2030.

#### *Driesterrenwoningen*

In de rechterafbeelding in Figuur 37 is te zien dat er voor de categorie driesterrenwoningen geen tekort wordt verwacht. Wel neemt de druk op de sociale voorraad driesterrenwoningen toe door de groeiende vraag van 55-plushuishoudens met een LMI.

## Conclusie 55-plushuishoudens LMI

Voor zowel het scenario Beperking als het Scenario Behoefte geldt dat de groei van de vraag naar geschikte woningen sterker stijgt dan de toename van het aanbod geschikte sociale huurwoningen. In het Scenario Beperking zorgt dit voor een omslag van een overschot geschikte woningen in 2012 naar een tekort aan geschikte woningen in 2030. In het Scenario Behoefte betekent dit dat het verschil tussen de vraag en het aanbod geschikte sociale huurwoningen sterk toeneemt.

### 7.2.4 Conclusie (mis)match toekomstige vraag en huidig aanbod

Voor de totale markt is er in Zoetermeer in 2030 maximaal een tekort van 2.100 tweesterrenwoningen en van 4.600 eensterwoningen. Als het aanbod alleen met de vraag van 55-plushuishoudens vergeleken wordt is er in 2030 maximaal een tekort van 1.800 tweesterrenwoningen en van 500 eensterwoningen. Van de categorie driesterrenwoningen ontstaat er in beide gevallen geen tekort.

Voor de 55-plushuishoudens met een LMI geldt dat er in vergelijking met het aanbod sociale huurwoningen grote tekorten ontstaan. Voor de categorie eensterwoningen is het tekort in 2030

maximaal 2.725 woningen. In de categorie tweesterrenwoningen ontstaat een tekort van maximaal 1.800 woningen.

### 7.3 (Mis)match toekomstige vraag met toekomstig aanbod

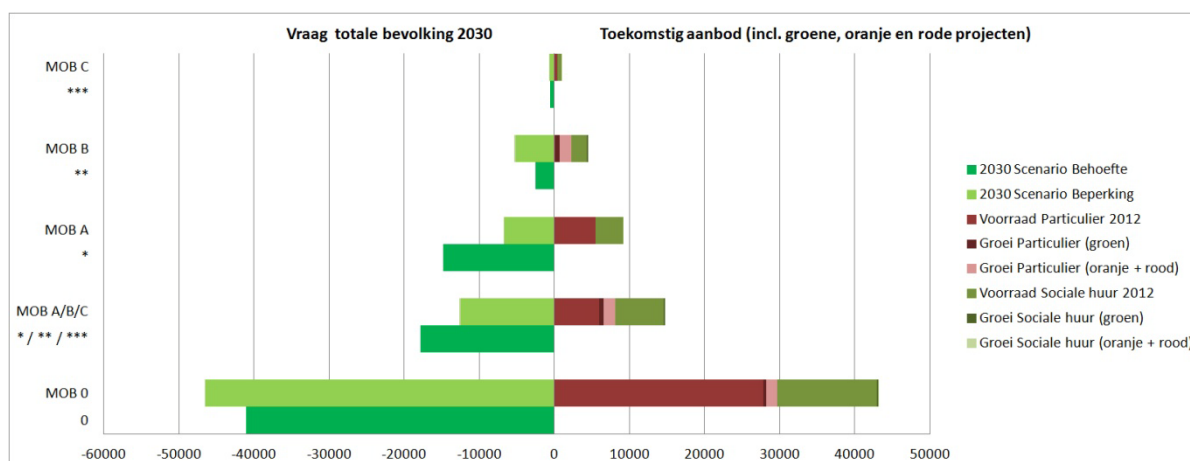
In deze paragraaf wordt de toekomstige (mis)match opnieuw beschreven. Hier wordt echter een vergelijking gemaakt tussen de toekomstige vraag en het toekomstige aanbod van geschikte woningen. Om het toekomstige aanbod van geschikte woningen te bepalen wordt het aantal oranje en rode projecten meegerekend. Hoewel het niet zeker is dat deze projecten gerealiseerd worden geven ze wel een indicatie van de ruimte die er is om het woningaanbod uit te breiden. Het toekomstige aanbod wordt onderscheiden naar sociale huurwoningen en de particuliere markt. De particuliere markt is hier steeds een combinatie van particuliere huurwoningen en koopwoningen.

De opzet van deze paragraaf is gelijk aan de vorige. De toekomstige vraag wordt dus wederom op drie niveaus vergeleken: de totale bevolking, alle 55-plushuishoudens en alle 55-plushuishoudens met een LMI.

#### 7.3.1 (Mis)match totale bevolking

Het aantal geschikte woningen neemt op de particuliere markt met 1.525 woningen toe. Op de sociale woningmarkt neemt het aantal geschikte woningen met ongeveer 200 woningen af. Een herstructureringsplan maakt onderdeel uit van de oranje en rode projecten. In dit plan worden onder andere geschikte huurwoningen vervangen door geschikte woningen op de particuliere markt.

In Figuur 38 is de nieuwe piramide te zien inclusief de oranje en rode projecten. De uitbreiding van het aanbod geschikte woningen gebeurt in de categorie tweesterrenwoningen. Met de toename van het aantal tweesterrenwoningen is het tekort tweesterrenwoningen in het Scenario Beperking afgenomen van 2.100 tot 775 woningen (zie Tabel 42). Omdat een overschot aan driesterren- en tweesterrenwoningen ook geschikt is voor mensen die een eensterwoning willen is met de uitbreiding van het aanbod tweesterrenwoningen het tekort aan eensterwoningen in het Scenario Behoeftte afgenomen van 4.600 tot 3.275 woningen.

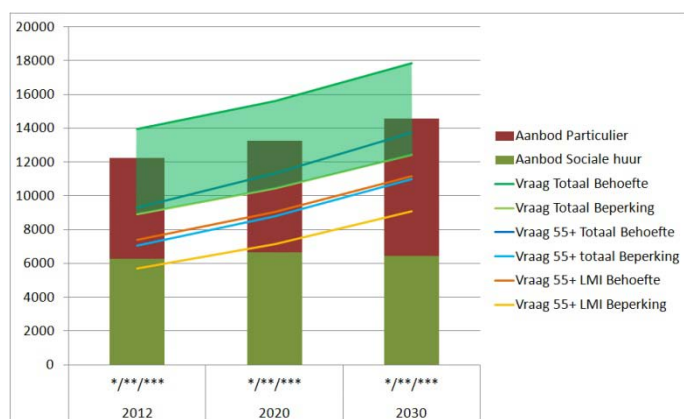


**Figuur 38** Piramidemodel totale bevolking, totale voorraad (incl. groene, oranje en rode projecten) Zoetermeer 2030

**Tabel 42** Samenvatting (mis)match vraag en aanbod (Sociaal + particulier), 2030

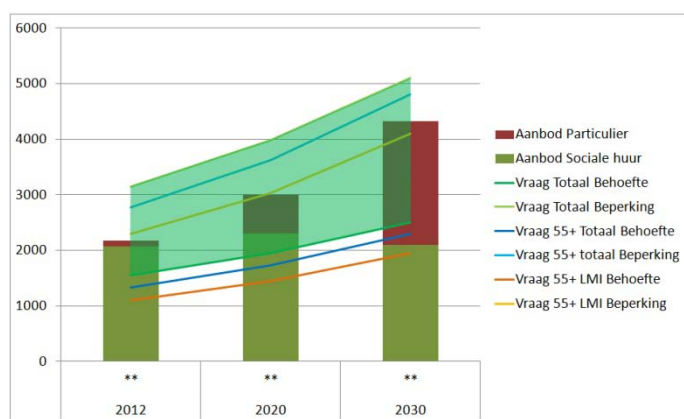
	Scenario Behoeftte	Scenario Beperking
Driesterrenwoning (***)	+ 425	+350
Tweesterrenwoning (**)	+1.825	-775
Eensterwoning (*)	-5.525	+2.550
Geschikte Woningen (*/**/****)	-3.275	+2.150

In Figuur 39 is de bandbreedte van de vraag te zien ten opzichte van het aanbod geschikte woningen inclusief de uitbreiding met groene, oranje en rode projecten. Door de uitbreiding neemt het tekort aan geschikte woningen in 2030 af. De bandbreedte overlapt het aanbod voor 40% waar dat zonder de rode en oranje projecten slechts 15% was (zie Figuur 30).



**Figuur 39 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor alle huishoudens in Zoetermeer vergeleken met aanbod alle geschikte woningen inclusief toename groene, oranje en rode projecten**

Omdat alleen het aantal tweesterrenwoningen toeneemt, is in Figuur 40 alleen de afbeelding over tweesterrenwoningen opgenomen. Door de uitbreiding van het aanbod inclusief de oranje en rode projecten is het tekort aan tweesterrenwoningen in 2030 afgenomen tot 775. Zonder de rode en oranje projecten was het tekort juist toegenomen (zie middelste afbeelding van Figuur 31)



**Figuur 40 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor alle huishoudens in Zoetermeer vergeleken met aanbod tweesterrenwoningen inclusief toename groene, oranje en rode projecten**

### Eensterwoningen

De (mis)match met het toekomstige aanbod is gelijk aan de (mis)match met het huidige aanbod omdat er alleen wijzigingen verwacht worden in het aanbod tweesterrenwoningen. In het Scenario Beperking is er geen tekort. De groeiende vraag zorgt wel voor een toename van de druk op eensterwoningen.

In het Scenario Behoefte is in 2012 een tekort van 2.800 woningen. In 2030 is het tekort bijna verdubbeld tot ruim 5.500 eensterwoningen. Omdat het overschot aan driesterren- en tweesterrenwoningen ook geschikt is voor mensen die een eensterwoning willen is het in dit scenario nodig om voor 2030 3.275 eensterwoningen te realiseren. Dit kan door niet geschikte woningen op te plussen tot eensterwoningen.

Ondanks dat er in 2012 volgens het Scenario Behoefte een netto tekort is aan 1.625 eensterwoningen wordt er geen druk op de markt van geschikte appartementen ervaren. Particuliere appartementen staan vaak lang te koop en op de sociale huurmarkt is de slaagkans hoog. Ouderen vormen daarbij een doelgroep met een alge verhuisgeneigdheid en die verhuisgeneigdheid lijkt in de

toekomst ook nog af te gaan nemen (zie Tabel 31). Een ander uitgangspunt dan het volledig oplossen van het tekort in beide scenario's is zorgen dat het tekort niet groeit. In 2020 en 2030 is een tekort van 1.625 eensterwoningen dan nog steeds acceptabel. Hierdoor hoeven minder eensterwoningen gerealiseerd te worden. In 2020 wordt een tekort van 3.975 eensterwoningen en een overschot van 1.050 tweesterwoningen en 525 driesterwoningen verwacht. Dit betekent een netto tekort van 2.400 eensterwoningen. Als een tekort van 1.625 eensterwoningen acceptabel is, moeten er tussen nu en 2020 775 woningen geschikt gemaakt worden tot het niveau van een eensterwoning. Een vergelijkbare berekening laat zien dat er voor 2030 nog 875 extra woningen ten opzichte van 2020 geschikt gemaakt moeten worden. In plaats van 3.275 eensterwoningen hoeven er met deze aanname nog 1.650 woningen gerealiseerd te worden.

#### *Tweesterwoningen*

Het Scenario Beperking vormt de bovengrens van de vraag naar tweesterwoningen. In dit scenario neemt het tekort af van 975 woningen in 2012 tot 775 woningen in 2030. Het Scenario Behoeftes vormt de ondergrens van de vraag naar tweesterwoningen. Doordat het aanbod harder groeit dan de vraag neemt de druk op tweesterwoningen in dit scenario af.

Voor de tweesterwoningen is een vergelijkbare argumentatie mogelijk als voor de eensterwoningen. Ondanks het tekort van 875 woningen in 2012 wordt er geen druk ervaren op de markt. De uitbreiding van het aanbod zorgt voor een afname van het tekort aan tweesterwoningen waardoor de markt verder zal ontspannen. Als het huidige tekort ook in de toekomst acceptabel is kunnen er 200 minder tweesterwoningen gerealiseerd worden.

#### *Driesterwoningen*

De (mis)match met het toekomstige aanbod is gelijk aan de (mis)match met het huidige aanbod omdat er alleen wijzigingen verwacht worden in het aanbod tweesterwoningen. De vraag blijft in beide scenario's ver onder het aanbod. De groeiende vraag naar driesterwoningen zorgt wel voor een toename van de druk op driesterwoningen.

## Conclusie totale bevolking

---

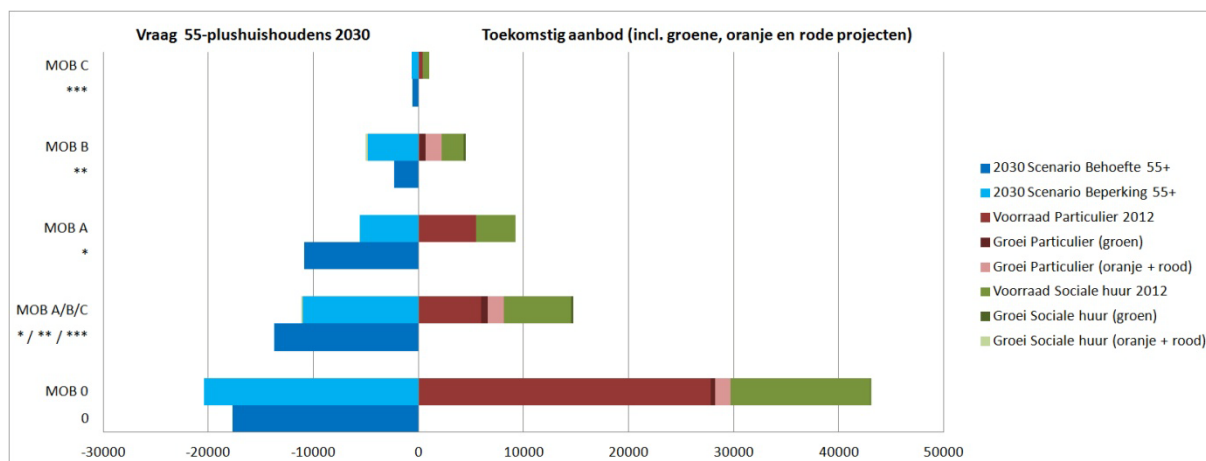
Ondanks de uitbreiding van het huidige aanbod met de groene, oranje en rode projecten, blijft het aanbod geschikte woningen achter bij de groei van de totale vraag naar geschikte woningen. Nog steeds moeten meer huishoudens in niet geschikte woningen blijven wonen. De realisatie van oranje en rode projecten zorgt er wel voor dat deze aantallen een stuk lager zijn dan wanneer deze projecten niet gerealiseerd kunnen worden. De bandbreedte van de vraag duidt in 2012 al op een tekort aan geschikte woningen. Omdat dit tekort op dit moment niet ervaren wordt, is het van belang dit tekort en de druk op de markt goed te monitoren. Doordat dit tekort momenteel niet ervaren wordt is het ook mogelijk om in plaats van de maximale tekorten in beide scenario's op te lossen een benadering te kiezen waarin de tekorten niet groter worden.

Dit resulteert in onderstaande doelen om te realiseren:

- Tekort en druk monitoren
- Realisatie oranje en rode projecten
- Toename aanbod geschikte woningen voldoende om in beide scenario's te voorzien
  - o 775 tweesterwoningen
  - o 3.275 eensterwoningen
- Toename aanbod geschikte woningen voldoende om huidige tekorten niet groter te laten worden
  - o 200 tweesterwoningen minder realiseren dan in de plannen opgenomen
  - o 775 eensterwoningen tussen 2012 en 2020
  - o 875 eensterwoningen tussen 2020 en 2030

### 7.3.2 (Mis)match 55-plushuishoudens

In Figuur 41 staat een piramide met alleen de vraag van 55-plushuishoudens. De verschillen zijn eigenlijk te klein om goed in de piramide af te kunnen lezen. Uit de cijfers (zie Tabel 43) blijkt dat er in 2030 in het Scenario Beperking een tekort is van 475 tweesterrenwoningen en in het Scenario Behoefte een tekort van 1650 eensterwoningen. In dit scenario is een overschot van 2.025 tweesterrenwoningen. Omdat dit overschot geschikt is om het tekort eensterwoningen op te lossen is er in dit scenario geen tekort.

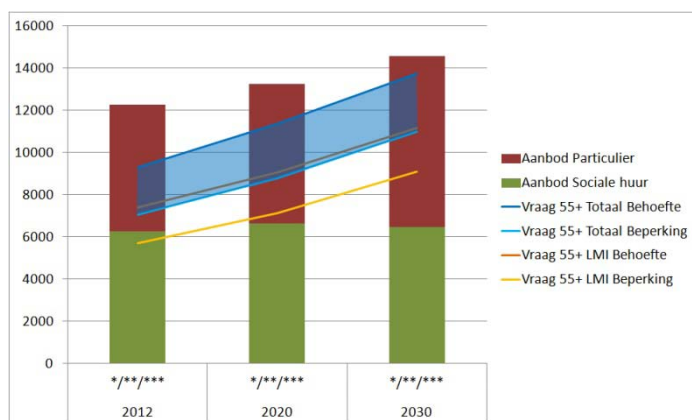


**Figuur 41** Piramidemodel 55-plushuishoudens, totale voorraad (incl. groene, oranje en rode projecten) Zoetermeer 2030

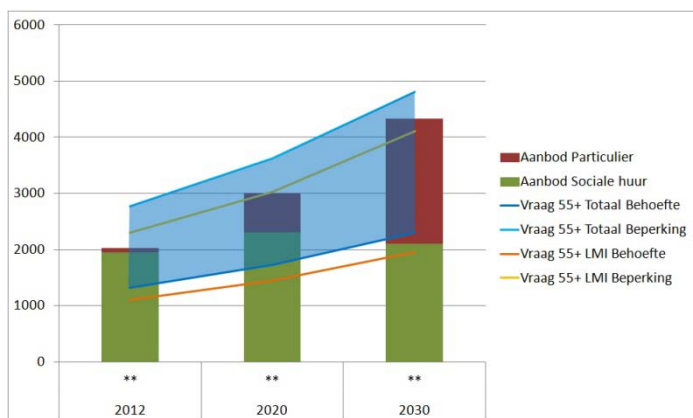
**Tabel 43** Samenvatting (mis)match toekomstige vraag alle 55+ en aanbod (sociale + particulier), 2030

	Scenario Behoefte	Scenario Beperking
Driesterrenwoning (***)	+ 450	+400
Tweesterrenwoning (**)	+2.025	-475
Eensterwoning (*)	-1.650	+3.675
Geschikte Woningen (*/**/****)	+825	+3.600

In Figuur 42 is te zien dat er voor de 55-plushuishoudens in beide scenario's voldoende geschikte woningen zijn. De groeiende vraag zorgt wel voor een groeiende druk op de markt voor geschikte woningen. De uitbreiding van het aanbod tweesterrenwoningen met groene, oranje en rode projecten zorgt ervoor dat in het Scenario Beperking het tekort afneemt van 600 woningen in 2012 tot 475 woningen in 2030 (zie Figuur 43). In het Scenario Behoefte groeit het aanbod sterker dan de vraag. Hierdoor neemt de druk op de tweesterrenwoningen af.



**Figuur 42** Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor 55-plushuishoudens in Zoetermeer (alle inkomens) vergeleken met aanbod alle geschikte woningen inclusief toename groene, oranje en rode projecten



**Figuur 43 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor alle 55-plushuishoudens in Zoetermeer vergeleken met aanbod tweesterrenwoningen inclusief toename groene, oranje en rode projecten**

#### *Eensterwoningen*

De (mis)match met het toekomstige aanbod is gelijk aan de (mis)match met het huidige aanbod omdat er alleen wijzigingen verwacht worden in het aanbod tweesterrenwoningen. Vanaf 2020 voldoet het aanbod eensterwoningen niet meer aan de vraag in het Scenario Behoefte. Dit resulteert in 2030 in een tekort van 1.650 woningen. Voor de groep 55-plushuishoudens geldt dat er in het Scenario Beperking voldoende aanbod is voor de vraag naar eensterwoningen. De groeiende vraag zorgt hier ook voor een toegenomen druk op het aanbod.

#### *Tweesterrenwoningen*

Het Scenario Beperking vormt de bovengrens van de vraag naar tweesterrenwoningen. In dit scenario neemt het tekort af van 600 woningen in 2012 tot 475 woningen in 2030. Het Scenario Behoefte vormt de ondergrens van de vraag naar tweesterrenwoningen. Doordat het aanbod harder groeit dan de vraag neemt de druk op tweesterrenwoningen in dit scenario af.

Analoog aan de argumentatie bij de mismatch voor de hele bevolking kan ook hier gesteld worden dat als het huidige tekort van 600 woningen acceptabel is, er 125 minder woningen gerealiseerd kunnen worden.

#### *Driesterrenwoningen*

De (mis)match met het toekomstige aanbod is gelijk aan de (mis)match met het huidige aanbod omdat er alleen wijzigingen verwacht worden in het aanbod tweesterrenwoningen. De vraag blijft in beide scenario's ver onder het aanbod. De groeiende vraag naar driesterrenwoningen zorgt wel voor een toename van de druk op driesterrenwoningen.

### Conclusie 55-plushuishoudens

Als alleen naar de vraag van 55-plushuishoudens wordt gekeken zorgt de uitbreiding van het aanbod met de oranje en rode projecten voor een reductie van de mismatch. In Het Scenario Behoefte is er geen tekort meer. In het Scenario Beperking is er alleen nog een tekort van 475 tweesterrenwoningen.

Het aantal geschikte woningen inclusief de uitbreiding met de groene, oranje en rode projecten blijft wel achter bij de groei van de vraag van 55-plushuishoudens naar geschikte woningen. Voor de 55-plushuishoudens betekent dat in dit geval geen tekort, maar een toegenomen druk op de geschikte woningen. Omdat de druk op tweesterrenwoningen door de uitbreiding van het aanbod afneemt, is de toename van de druk toe te rekenen aan de toegenomen druk op eensterwoningen en driesterrenwoningen. Omdat er op dit moment geen druk ervaren wordt, is het van belang de druk op de markt goed te monitoren.

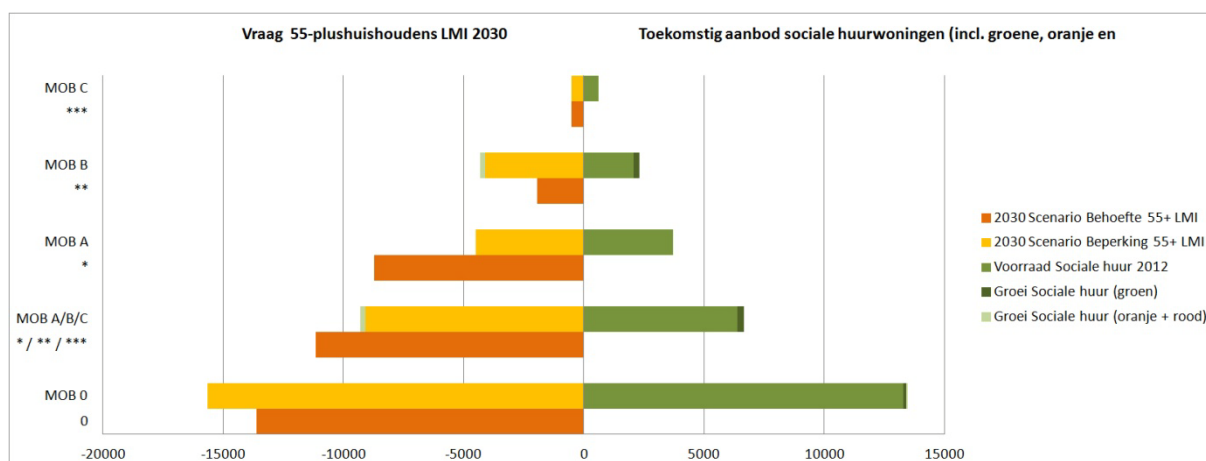
In het Scenario Beperking is het belangrijk om het tekort van 475 tweesterrenwoningen op te lossen. Dit kan door van het overschot aan eensterwoningen 475 woningen op te plussen tot tweesterwoningen. Een andere manier is naast de oranje en rode projecten 475 tweesterrenwoningen nieuw te realiseren. In het Scenario Behoefte is een tekort aan eensterwoningen. Omdat het overschot aan driesterren- en tweesterrenwoningen ook geschikt is voor mensen die een eensterwoning willen is het niet nodig om extra eensterwoningen te realiseren. Als voor een benadering gekozen wordt dat de huidige tekorten acceptabel zijn, hoeven er 125 minder tweesterrenwoningen gerealiseerd te worden.

Dit resulteert in onderstaande doelen om te realiseren:

- Tekort en druk monitoren
- Realisatie oranje en rode projecten
- Toename aanbod geschikte woningen voldoende om in beide scenario's te voorzien
  - o 475 tweesterrenwoningen extra realiseren
- Toename aanbod geschikte woningen voldoende om huidige tekorten niet groter te laten worden
  - o 125 tweesterrenwoningen minder realiseren dan in de plannen opgenomen

### 7.3.3 (Mis)match 55-plushuishoudens met een LMI

Het eerder genoemde herstructureringsplan dat onderdeel uitmaakt van de oranje en rode projecten heeft vooral invloed op het aantal geschikte sociale huurwoningen. Ten opzichte van het aantal groene projecten betekent het dat er netto een afname van 200 tweesterrenwoningen zal plaatsvinden. De mismatches voor de tweesterrenwoningen nemen dan ook af met 200 woningen (vergelijk Tabel 44 en Tabel 41). Omdat de verschillen voor de eensterwoningen en de driesterwoningen onveranderd zijn nemen de totale tekorten geschikte woningen ook automatisch toe met 200 woningen. Het verschil is dermate klein dat het nauwelijks terug te zien is in de piramide in Figuur 44 of in de bandbreedte in Figuur 45.

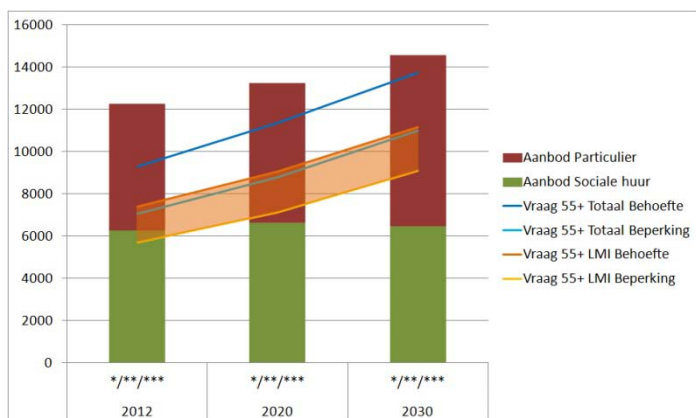


**Figuur 44** Piramidemodel 55-plushuishoudens met LMI voorraad sociale huurwoningen (incl. groene, oranje en rode projecten), Zoetermeer 2030

**Tabel 44** Samenvatting (mis)match toekomstige vraag 55+LMI en aanbod sociale woningmarkt, 2030

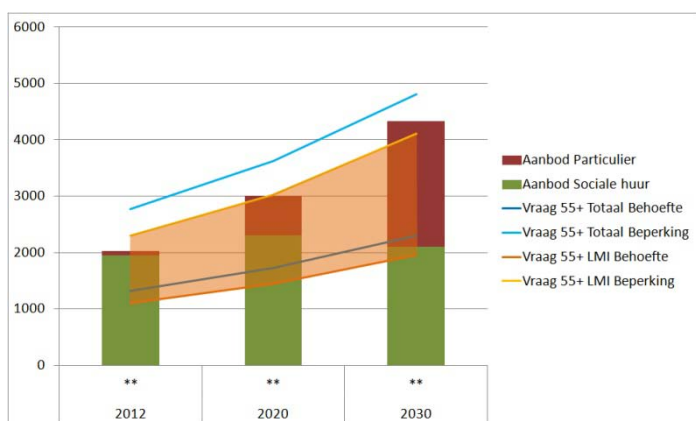
	Scenario Behoefte	Scenario Beperking
Driesterrenwoning (***)	+ 125	+100
Tweesterrenwoning (**)	+150	-2.000
Eensterwoning (*)	-5.000	-775
Geschikte Woningen (*/**/***)	-4.700	-2.650





**Figuur 45 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor 55-plushuishoudens in Zoetermeer (LMI) vergeleken met aanbod alle geschikte woningen inclusief toename groene, oranje en rode projecten**

In Figuur 46 is te zien dat er voor de tweesterrenwoningen nog een klein overschot is in het Scenario Behoefte ten opzichte van het aantal sociale huurwoningen. Het tekort in het Scenario Beperking is toegenomen tot 2.000 woningen. Ten opzichte van het totale aanbod tweesterrenwoningen laat Figuur 46 zien dat er in 2030 in het Scenario Beperking geen tekort meer is als alleen naar de vraag van 55-plushuishoudens met een LMI gekeken wordt.



**Figuur 46 Bandbreedte Scenario's Behoefte en Beperking voor alle 55-plushuishoudens in Zoetermeer (LMI) vergeleken met aanbod tweesterrenwoningen inclusief toename groene, oranje en rode projecten**

#### *Eensterwoningen*

De (mis)match met het toekomstige aanbod is gelijk aan de (mis)match met het huidige aanbod omdat er alleen wijzigingen verwacht worden in het aanbod tweesterrenwoningen.

In 2030 is er in het Scenario Beperking een tekort van 775 eensterwoningen. In het Scenario Behoefte is het tekort ruim 5.000 eensterwoningen.

#### *Tweesterrenwoningen*

Het realiseren van de oranje en rode projecten zorgt voor een netto afname van het aantal tweesterrenwoningen in de sociale huursector. In het Scenario Behoefte is het overschot daarom gereduceerd tot 150 woningen. Het tekort in het Scenario Beperking is toegenomen tot 2.000 woningen. Doordat veel tweesterrenwoningen in de particuliere sector gerealiseerd worden is er vanaf 2020 geen tekort meer tussen de vraag van 55-plushuishoudens met een LMI en het totaal aanbod tweesterrenwoningen.

#### *Driesterrenwoningen*

De (mis)match met het toekomstige aanbod is gelijk aan de (mis)match met het huidige aanbod omdat er alleen wijzigingen verwacht worden in het aanbod tweesterrenwoningen. De vraag blijft in beide scenario's onder het aanbod. De groeiende vraag naar driesterrenwoningen zorgt wel voor een toename van de druk op de sociale voorraad driesterrenwoningen.

### *Twee uiterste oplossingen*

Voor de mismatch tussen de vraag van 55-plushuishoudens met een LMI en het aanbod geschikte sociale huurwoningen zijn twee uiterste oplossingen denkbaar. Aan de ene kant is het mogelijk om te verwachten dat alle tekorten op de sociale woningmarkt op te lossen. In dat geval moeten er 2.000 sociale tweesterrenwoningen extra gerealiseerd worden. Daarnaast moeten nog 2.725 eensterwoningen gerealiseerd worden. Het realiseren van deze woningen zou zowel kunnen gebeuren door nieuwbouw als door het opplussen van bestaande woningen. Het is echter de vraag of de voorraad sociale woningen daar ook fysiek toereikend voor is. Dit is bijvoorbeeld het geval als het fysiek onmogelijk is om voldoende woningen zo aan te passen dat ze aan de definitie van een gelijkvloerse woning voldoen.

De oplossing aan het andere uiterste is dat het aanbod geschikte sociale huurwoningen niet anders verandert dan momenteel bekend is. Dit betekent dat voor eensterwoningen 775 tot 4.700 huishoudens aangewezen zijn op de particuliere markt. Daarnaast zijn voor de categorie tweesterrenwoningen zijn dan 2.000 55-plushuishoudens met een LMI aangewezen op de particuliere markt.

Als deze 55-plushuishoudens met een LMI aangewezen zijn op de particuliere markt is het belangrijk om te weten of er voldoende geschikte particuliere woningen zijn, die ook haalbaar zijn voor huishoudens met een LMI. Bovendien werd voor de totale markt eerder een tekort geschat van 3.275 eensterwoningen en 775 tweesterwoningen. Als de druk op de bestaande betaalbare geschikte woningen te groot wordt is het belangrijk dat een deel van de uitbreiding van het aanbod ook betaalbaar is voor huishoudens met een LMI.

Het is zowel niet realistisch om alles als om niets te verwachten van de sociale huursector. Om te kunnen bepalen wat wel verwacht kan worden kunnen de volgende uitgangspunten gehanteerd worden.

*Het aandeel geschikte sociale huurwoningen voor 55-plushuishoudens groeit even hard als het percentage 55-plushuishoudens met een LMI van de bevolking*

Door de vergrijzing groeit het percentage 55-plushuishoudens met een LMI van de totale bevolking. Tussen 2012 en 2020 groeit het aandeel 55-plushuishoudens met zo'n 20% en tussen 2020 en 2030 met nog eens 16,5%. In 2012 zijn er 3.200 woningen gelabeld voor 55-plushuishoudens. In Tabel 45 staat het resultaat als voor de geschikte sociale huurwoningen geldt dat ze met dezelfde percentages groeien als het aandeel 55-plushuishoudens met een LMI ten opzichte van de totale bevolking.

**Tabel 45 Benodigde toename geschikte sociale huurwoningen als groei gelijk is aan groei aandeel 55-plushuishoudens LMI**

	<b>2012</b>	<b>2020</b>	<b>2030</b>
*	600	725	850
**	1.950	2.350	2.750
***	500	600	700
*/**/*** (0)	3.200	3.850	4.500

Van de 3.725 eensterwoningen zijn er nu 600 gelabeld voor 55-plussers. Er is dus theoretisch ruimte genoeg om 250 woningen extra te labelen. De helft van het aantal is voor 2020 nodig en de andere helft voor 2030.

Voor de tweesterrenwoningen zijn bij dit uitgangspunt 800 extra woningen nodig. De helft van het aantal is voor 2020 nodig en de andere helft voor 2030. In het Scenario Behoeft is er een groot tekort aan eensterwoningen. Hierdoor is het niet mogelijk om eensterwoningen op te plussen tot tweesterwoningen. Vanwege de fysieke beperking is het vaak lastig om niet geschikte woningen op te plussen tot tweesterrenwoningen. Doordat er bij dit uitgangspunt veel minder eensterwoningen nodig zijn dan volgens het Scenario Behoeft, is het opplussen van eensterwoningen tot tweesterrenwoningen beter mogelijk.

Ten opzichte van de bestaande voorraad zouden er volgens dit uitgangspunt 75 extra driesterrenwoningen nodig zijn. Omdat het fysiek lastig is om woningen op te waarderen tot driesterrenwoningen, is het van de nieuwbouw afhankelijk of er voldoende driesterrenwoningen gelabeld kunnen worden. Een verschuiving van de labeling houdt overigens wel in dat er geen driesterrenwoningen meer beschikbaar zijn voor huishoudens die niet in de 55-pluscategorie vallen. De 75 extra woningen hoeven pas tussen 2020 en 2030 gerealiseerd te worden.

*Aandeel geschikte sociale huurwoningen voor 55-plushuishoudens ten opzichte van het Scenario Beperking blijft gelijk*

Een andere benadering is het Scenario Beperking als referentiepunt te houden. In dit scenario wordt de vraag bekeken op basis van de mobiliteitsbeperking die mensen hebben. In 2012 is de vraag naar geschikte woningen in dit scenario 5.725. Op dit moment zijn er 3.200 geschikte sociale huurwoningen beschikbaar en wordt er geen grote druk op deze voorraad ervaren ondanks dat bijna de helft van de 55-plushuishoudens met een LMI niet in een geschikte sociale huurwoning wonen. Zij wonen niet in een geschikte woning of in een geschikte particuliere woning. Omdat er geen druk is, is dit voor deze huishoudens kennelijk geen probleem. In Tabel 46 staan de resultaten voor dit uitgangspunt.

**Tabel 46 Benodigde toename aanbod geschikte sociale huurwoningen als verhouding 'geschikte sociale huurwoningen voor 55-plushuishoudens / vraag in Scenario Beperking' gelijk blijft**

	2012	2020	2030
*	600	700	850
**	1.950	2.575	3.500
***	500	675	875
*/**/**	3.200	4.000	5.100

Volgens dit uitgangspunt zijn er 250 extra eensterwoningen, 1.550 extra tweesterrenwoningen en 375 extra driesterrenwoningen nodig. Voor de eensterwoningen is theoretisch voldoende ruimte om 250 woningen extra te labelen. Voor de tweesterrenwoningen is er alleen ruimte om extra woningen te labelen als ze nieuw op de markt komen, of als er woningen met een lagere classificatie opgewaarderd worden. Omdat er momenteel 125 woningen niet gelabeld zijn voor driesterrenwoningen moet een groot deel van de extra vraag door nieuwbouw gerealiseerd worden. Daarnaast zorgt een verschuiving van de labeling dat er geen driesterrenwoningen meer beschikbaar zijn voor andere dan 55-plushuishoudens.

Beide uitgangspunten relativieren de vraag naar eensterwoningen, maar overdrijven de vraag naar driesterrenwoningen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat van de sociale huurmarkt niet verwacht hoeft te worden dat de grote aantallen eensterwoningen gerealiseerd dienen te worden. Voor de tweesterrenwoningen is het voldoende als er 800 tot 1.550 tweesterrenwoningen gerealiseerd worden bijvoorbeeld door eensterwoningen op te plussen. Door de druk op de markt te monitoren kan bepaald worden of deze aantallen ook daadwerkelijk nodig zijn. Als met de huidige voorraad gelabelde geschikte sociale huurwoningen blijkt dat de druk in de komende jaren niet toeneemt, dan is er geen reden om het aantal tweesterrenwoningen uit te breiden.

*Tweekamerwoningen*

De vraag naar tweekamerwoningen volgens het oude 'bejaardenhuisprincipe' is al sterk afgenomen. Deze afname zal naar verwachting de komende jaren doorzetten. Nog steeds maakt een aanzienlijk deel van de voorraad tweesterrenwoningen echter deel uit van deze woningtypologie. Het is dus wenselijk om van vanaf heden na te denken over de vervanging of transformatie van dit type woningen. Door het aanzienlijke aandeel voorzien deze woningen wel in een groot deel van de behoefte aan tweesterrenwoningen. Vervanging of transformatie ten behoeve van de kwaliteit moet daarom niet ten koste gaan van de kwantiteit. Dit zal in de praktijk dermate lastig blijken dat het gevolg het aanpakken van de kwaliteit van deze woningen een extra vraag naar tweesterrenwoningen zal opleveren.

## Conclusie 55-plushuishoudens LMI

---

Door de afname van het aanbod neemt het tekort aan geschikte sociale huurwoningen toe. Voor zowel het scenario Beperking als het Scenario Behoeftte geldt dus nog sterker dat groei van de vraag naar geschikte woningen sterker stijgt dan de toename van het aanbod geschikte woningen. In het Scenario Beperking zorgt dit (ook inclusief de oranje en rode projecten) voor een omslag van een overschot geschikte woningen in 2012 naar een tekort aan geschikte woningen in 2030. In het Scenario Behoeftte betekent dit dat het verschil tussen de vraag en het aanbod geschikte sociale huurwoningen sterk toeneemt.

Er zijn verschillende manieren om naar de mismatch tussen de vraag van 55-plushuishoudens met een LMI en geschikte sociale huurwoningen. Twee uitersten zijn enerzijds alle tekorten op de sociale huurmarkt oplossen en anderzijds alle tekorten doorschuiven naar de particuliere markt. Een middenweg kan gezocht worden door de huidige verhouding van het aantal geschikte sociale huurwoningen ten opzichte van het Scenario Beperking te extrapoleren of door het aantal geschikte sociale huurwoningen met hetzelfde percentage te laten groeien als het aandeel 55-plushuishoudens met een LMI van de totale bevolking. Met deze uitgangspunten is het zinvol om 800 tot 1.550 sociale huurwoningen in de categorie tweesterrenwoningen te realiseren. Omdat de huidige verhoudingen ook een overschatting van de huidige markt kunnen zijn is het nodig om te monitoren of de druk de komende jaren toeneemt. Is dit niet het geval dan hoeven er minder tweesterrenwoningen gerealiseerd te worden.

De vraag naar tweekamerwoningen is afgenomen en dit zal de komende jaren doorzetten. Een groot deel van het huidige aanbod tweesterrenwoningen heeft niet meer dan twee kamers. Vervanging of transformatie van deze woningen is vanuit die optiek interessant. Verbetering van de kwaliteit kan alleen wel als gevolg hebben dat de kwantitatieve vraag naar tweesterrenwoningen toeneemt.

Dit resulteert in onderstaande doelen om te realiseren:

- Tekort en druk monitoren
- Realisatie oranje en rode projecten
- Vervanging/transformatie tweekamerwoningen

Uitgangspunt alles voor LMI oplossen op sociale woningmarkt

- 2.725 niet geschikte sociale huurwoningen extra opplussen tot eensterwoning
- 2.000 niet geschikte sociale huurwoningen opplussen tot tweesterrenwoningen (totaal dus 4.725 woningen aanpassen, meer dan 20% totale voorraad sociale huurwoningen)

Uitgangspunt niets oplossen voor LMI op sociale woningmarkt

- Voor eensterwoningen 775 tot 4.700 55-plushuishoudens met LMI aangewezen op particuliere markt (of op niet geschikte woning )
- Voor tweesterrenwoningen 2.000 55-plushuishoudens met LMI aangewezen op particuliere markt (of op niet geschikte woning)
- Op particuliere markt al tekort van 3.275 eensterwoningen en 775 tweesterwoningen. Realisatie 3.275 eensterwoningen en 775 tweesterwoningen in relatief lage prijsklasse belangrijk zodat 55-plushuishoudens met een LMI hierin terecht kunnen (kan ook betekenen dat campagne voor een groot deel gericht moet zijn op hoe huishoudens met LMI hun woning aan kunnen passen. Of hieruit blijkt dat het nodig is een financieel instrument te ontwikkelen zodat ook huishoudens met een LMI hun woning aan kunnen passen. )

Uitgangspunt gedeelte voor LMI oplossen op sociale woningmarkt

- 800 tot 1.550 tweesterrenwoningen realiseren op de sociale huurmarkt
- Overige vraag van 55-plushuishoudens met LMI aangewezen op particuliere markt

### 7.3.4 Conclusie (mis)match toekomstige vraag en toekomstig aanbod

---

Voor verschillende doelgroepen is de (mis)match beschreven tussen de toekomstige vraag en het toekomstige aanbod. De beschrijving heeft daarbij duidelijk gemaakt dat er verschillende manieren zijn om doelen uit deze (mis)matches te halen. De toekomstige vraag die geschetst wordt door de scenario's uit het Piramidemodel toont een maximale vraag. Om aan deze maximale vraag te voldoen zijn vaak grote aantallen woningen nodig, dan wel door nieuwbouw, dan wel door de geschiktheidscategorie van de bestaande voorraad aan te passen. Omdat er in de scenario's vaak in 2012 ook al een tekort geschetst wordt, maar dit niet als een probleem ervaren wordt is er ook een benadering mogelijk waarbij de huidige tekorten ook in de toekomst geaccepteerd worden. De woningaantallen groeien dan alleen mee met de groei van de vraag.

Doordat het huidige tekort niet als een probleem ervaren wordt is het niet bekend wanneer de verhouding tussen vraag en aanbod wel als probleem ervaren wordt. Het is daarom belangrijk om de tekorten en de druk volgens de scenario's te blijven monitoren om tijdig te kunnen constateren wanneer er wel een probleem ontstaat. Als er in 2020 ondanks een geringe toename van het aanbod nog steeds geen probleem ervaren wordt, dan hoeven er tussen 2020 en 2030 minder woningen gerealiseerd te worden.

In het algemeen blijft de groei van het aanbod achter bij de vraag volgens de scenario's. Dit is ook het geval als de op dit moment onzekere oranje en rode projecten wel gerealiseerd worden. Deze projecten zorgen er wel voor alle doelgroepen voor dat de verschillen tussen vraag en aanbod kleiner worden. Het is dus een belangrijk doel om de oranje en rode projecten te realiseren.

De vraag naar tweekamerwoningen neemt verder af. Een hogere kwaliteit van minimaal drie kamers is gewenst. Het doel is daarom ook om de tweekamerwoningen te vervangen of transformeren zonder dat de hoeveelheid geschikte woningen van de totale voorraad achteruitgaat. Mogelijk zorgt het proces van vervangen of transformeren dus voor een extra vraag naar geschikte woningen.

In Tabel 47 staat een overzicht van de verschillende doelen om de mismatch tussen de toekomstige vraag en het toekomstige aanbod te beperken. Hierin zijn per doelgroep de verschillende uitgangspunten opgenomen die leiden tot verschillende doelen.

**Tabel 47 Doelen om mismatch tussen toekomstige vraag en toekomstig aanbod te beperken voor de verschillende doelgroepen**

<b>Alle doelgroepen</b>
- Tekort en druk monitoren
- Oranje en rode projecten realiseren
- Tweekamerwoningen vervangen / transformeren
<b>Totale Bevolking</b>
Toename aanbod geschikte woningen voldoende om in beide scenario's te voorzien
- 775 tweesterrenwoningen
- 3.275 eensterwoningen
Toename aanbod geschikte woningen voldoende om huidige tekorten niet groter te laten worden
- 200 tweesterrenwoningen minder realiseren dan in de plannen opgenomen
- 775 eensterwoningen tussen 2012 en 2020
- 875 eensterwoningen tussen 2020 en 2030
<b>55-plushuishoudens</b>
Toename aanbod geschikte woningen voldoende om in beide scenario's te voorzien
- 475 tweesterrenwoningen extra realiseren
Toename aanbod geschikte woningen voldoende om huidige tekorten niet groter te laten worden
- 125 tweesterrenwoningen minder realiseren dan in de plannen opgenomen
<b>55-plushuishoudens LMI</b>
Uitgangspunt alles voor LMI oplossen op sociale woningmarkt
- 2.725 niet geschikte sociale huurwoningen extra opplussen tot eensterwoning
- 2.000 niet geschikte sociale huurwoningen opplussen tot tweesterrenwoningen (totaal dus 4.725 woningen aanpassen, meer dan 20% totale voorraad sociale huurwoningen)
Uitgangspunt niets oplossen voor LMI op sociale woningmarkt
- Voor eensterwoningen 775 tot 4.700 55-plushuishoudens met LMI aangewezen op particuliere markt (of op niet geschikte woning )
- Voor tweesterrenwoningen 2.000 55-plushuishoudens met LMI aangewezen op particuliere markt (of op niet geschikte woning)
- Op particuliere markt al tekort van 3.275 eensterwoningen en 775 tweesterwoningen Realisatie 3.275 eensterwoningen en 775 tweesterwoningen in relatief lage prijsklasse belangrijk zodat 55-plushuishoudens met een LMI hierin terecht kunnen (kan ook betekenen dat campagne voor een groot deel gericht moet zijn op hoe huishoudens met LMI hun woning aan kunnen passen. Of hieruit blijkt dat het nodig is een financieel instrument te ontwikkelen zodat ook huishoudens met een LMI hun woning aan kunnen passen. )
Uitgangspunt gedeelte voor LMI oplossen op sociale woningmarkt
- 800 tot 1.550 tweesterrenwoningen realiseren op de sociale huurmarkt
- Overige vraag van 55-plushuishoudens met LMI aangewezen op particuliere markt

## 8 Advies inzet instrumenten

---

### 8.1 Inleiding

---

Hoofdstuk 7 eindigde met een overzicht van een aantal doelen die gerealiseerd moeten worden om de mismatch te beperken. In dit hoofdstuk wordt een advies beschreven hoe deze doelen gerealiseerd kunnen worden. Het advies gaat over de strategische toepassing van sturingsinstrumenten om deze doelen te bereiken. In paragraaf 3.4 over de strategische toepassing van sturingsinstrumenten werd geconcludeerd dat voor de toepassing van sturingsstrategieën aan meerdere voorwaarden moet worden voldaan. In de eerste plaats moet duidelijk gemaakt worden welke actoren geselecteerd worden. Ten tweede is inzicht nodig in hoeverre vrijwillige medewerking verwacht kan worden van actoren. Ten derde is inzicht nodig in de benodigde informatie om de instrumenten succesvol in te zetten. Ten vierde moet niet alles dichtgetikt worden, maar moet er ook een rol voor het toeval zijn. En ten slotte is de manier hoe met het netwerk wordt omgegaan van belang.

Er is daarom voor de volgende structuur gekozen voor de opzet van dit hoofdstuk. Eerst wordt voor elk doel beschreven welke actoren betrokken zijn bij de realisatie van de doelen. Het gaat hierbij om de selectie van de actoren, de mate waarin de samenwerking vrijwillig is en de wijze waarop met het netwerk wordt omgegaan. Vervolgens wordt een koppeling gemaakt tussen de doelen en de instrumenten. Deze koppeling is gebaseerd op de sets van instrumenten zoals beschreven in paragraaf 3.4.4 (zie Tabel 13). De benodigde informatie van de actoren wordt in dit onderdeel weergegeven. Ten slotte volgt bij ieder doel een advies over het gebruik van de instrumenten. Door te benadrukken dat tijdens het proces dingen nog kunnen veranderen en het gebruik van de instrumenten daarop afgestemd dient te worden wordt de onvoorspelbaarheid van het sturingsproces erkend.

In de beschrijving van de toepassing van de instrumenten zijn de operationele sturing en strategische sturing door elkaar verweven. Aan het eind van iedere paragraaf wordt een abstractie gemaakt van de toegepaste sturingsstrategieën.

### 8.2 Tekort en druk monitoren

---

#### *Betrokken actoren*

De gemeente is als beleidsmaker de aangewezen partij om het tekort en de druk op de woningmarkt te monitoren. Om het tekort en de druk op de totale markt te monitoren is het zowel belangrijk om te kijken naar de markt van sociale huurwoningen als naar de particuliere markt. Op de markt van sociale huurwoningen spelen de sociale verhuurders een belangrijke rol. Op de particuliere markt spelen de woningeigenaars een belangrijke rol. Voor een deel zijn dit georganiseerde particuliere verhuurders. Voor het grootste deel zijn dit echter particuliere woningbezitters. Informatie over de druk of het tekort van koopwoningen moet of bij de particuliere woningbezitters of bij makelaars van dit particuliere woningbezit verkregen worden.

#### *Koppeling instrumenten aan doelen*

Belangrijk instrument om de druk en het tekort op de woningmarkt te monitoren is het beheer van informatie. Dit gebeurt door het gebruik van kengetallen. Voor de sociale woningmarkt is de slaagkans van de doelgroep 55-plussers een geaccepteerd kengetal om de druk te meten. De slaagkans wordt berekend met behulp van het beschikbare aanbod en het aantal actieve zoekers. Een afnemende slagingskans duidt op een tekort aan geschikte woningen. Kengetallen over leegstand zijn een negatieve indicatie van een tekort. Oftewel wanneer woningen van een bepaald type lang leegstaan, duidt dit op een overschot van dit type woningen. Als de slagingskans toch afneemt ondanks de leegstand in dit type, betekent dit extra druk op andere woningtypes.

Voor de particuliere markt is belangrijk kengetal hoe lang een woning van een bepaald type te koop staat. Daarnaast is de verhuiscapaciteit een kengetal dat een indicatie geeft hoeveel mensen zouden willen verhuizen. Het verwachte verblijfsduurperspectief is een tegengesteld kengetal van de verhuiscapaciteit. Het geeft juist aan hoe lang mensen van plan zijn te blijven wonen in hun huidige woning. Als de verhuiscapaciteit sterk toeneemt, duidt dit op een toenemende druk op de markt.

Als het verblijfsduurperspectief sterk toeneemt, duidt dit op een afnemende druk op de markt. Een overschot op de markt wordt gemeten met het kengetal hoe lang woningen te koop staan. Als een bepaald type woningen als warme broodjes over de figuurlijke toonbank gaan, kan dit duiden op een tekort van dit type woning.

#### *Advies gebruik instrumenten*

Over de kengetallen voor de sociale woningmarkt zijn lopende afspraken gemaakt met de sociale verhuurders. Afspraken worden zowel gezamenlijk lokaal gemaakt als binnen het grotere regionale verband binnen Stadsgewest Haaglanden. Het kengetal waar afspraken over gemaakt zijn is de regionale slaagkans. De regionale slaagkans in Zoetermeer is de kans dat een inwoner uit Zoetermeer in de regio slaagt. Omdat de huidige afspraken goed functioneren is het voor de sociale woningmarkt niet nodig om nieuwe afspraken over de kengetallen te maken. De huidige jaarlijkse rapportages zijn afdoende om een ontwikkeling in de druk via de slaagkans te signaleren.

Voor de particuliere markt zijn geen bestaande afspraken over de uitwisseling van informatie. Makelaars publiceren eenzijdig het aanbod via websites als Funda. De gemeente kan dit gestructureerd bijhouden. Als informatie over hoe lang woningen te koop staan echter niet beschikbaar is, of niet gedetailleerd genoeg per woningtype, is het belangrijk om hier afspraken over te maken met (een vereniging) van makelaars. In principe hebben makelaars er geen belang bij om deze informatie achter te houden dus is er niet per se een tegenprestatie van de gemeente nodig.

Om de verhuisgeneidheid en het verblijfsduurperspectief van particuliere woningbezitters te achterhalen is geregeld woononderzoek nodig. Naar verwachting is de vraag naar geschikte woningen in 2020 al sterk toegenomen. Om in 2020 niet voor een voldongen feit van sterk toegenomen druk te staan, is het van belang om voor die tijd al regelmatig woononderzoek te doen. De driejaarlijkse regelmaat van het Nationale WoonOnderzoek is hiervoor geschikt. Meedraaien in het nationale onderzoek met een uitgewerkt lokale component biedt voldoende informatie. Apart een lokaal onderzoek opzetten is kostbaarder maar kan als aanvulling wel zinvol zijn. Een voorbeeld hiervan is een update van het USP-onderzoek uit 2007. Nadruk in aanvullend onderzoek moet naast verhuisgeneidheid liggen op het verblijfsduurperspectief. Voor vergelijkbaarheid met het WoonOnderzoek is het verder belangrijk dat dezelfde begrippen en definities van de kengetallen worden gehanteerd.

Op het abstracte niveau van de sturingsstrategieën betekent dit dat geadviseerd wordt indirect te sturen, hoe actoren de kengetallen realiseren wordt immers niet op gestuurd. Verder wordt door de onderhandeling over de kengetallen het instrument van monitoring meerzijdig ingezet. Er wordt met de onvoorspelbaarheid (serendipitisme) rekening gehouden door te erkennen dat de werkelijkheid zich anders kan ontwikkelen dan de voorspellingen. De inzet van monitoring vormt daarom ook een basis voor de inzet van andere instrumenten in deze onvoorspelbaarheid. Het woononderzoek is een vorm van finetuning van de monitoring. Op de uitkomsten zelf kan niet gestuurd worden, maar de uitkomsten kunnen wel een basis vormen om aannames voor de andere doelen te veranderen. Door de instrumenten op deze manier toe te passen wordt rekening gehouden met het complexe netwerk waarin de gemeente opereert om dit doel te realiseren.

### 8.3 Oranje en rode projecten realiseren

---

In de database van de gemeente over de geplande woningbouw staan oranje en rode projecten voor ruim 2.800 woningen. Iets minder dan de helft hiervan betreft voor ouderen geschikte woningen. Uit de vergelijking met de vraag is gebleken dat de uitbreiding met deze oranje en rode projecten nodig is om de mismatch te beperken. Doordat een herstructureringsproject deel uitmaakt van de plannen vindt er een afname van geschikte sociale huurwoningen plaats. Daarvoor in de plaats komen onder andere geschikte sociale koopwoningen. Een sociale koopwoning is een woning met een maximale koopgrens waardoor het ook mogelijk is voor een deel van de huishoudens met een LMI om deze woningen te kopen.



### *Betrokken actoren*

De gemeente is de uiteindelijke regisseur op de woningmarkt. Projecten hebben juridische goedkeuring van de gemeente nodig via een vergunning en als de gemeente een grondpositie heeft kunnen ze ook voorwaarden stellen aan wat een koper met de grond gaat doen. Bij de geplande oranje en rode projecten zijn zowel particuliere als sociale ontwikkelaars betrokken.

### *Koppeling instrumenten aan doelen*

Met sociale partijen op de woningmarkt worden prestatieafspraken gemaakt. Onderdeel van deze afspraken vormen het aantal te realiseren woningen. Deze afspraken worden gemaakt binnen een bestaand netwerk van lokaal opererende woningcorporaties. Als de gemeente een grondpositie heeft is het gebruikelijk een sociale grondprijs te hanteren. Dit financiële instrument kan bijdragen aan de haalbaarheid van sociale projecten.

Met particuliere partijen zijn geen bestaande afspraken. In grote uitleglocaties als Oosterheem wordt vaak wel gewerkt met publiekprivate samenwerkingsconstructies. In dit soort samenwerkingsverbanden worden afspraken gemaakt over te realiseren woningaantallen en de gewenste kwaliteit. Voor de oranje en rode projecten is niet meer sprake van een uitleglocatie. De meeste projecten bevinden zich juist op inbreidingslocaties. Per project moet een samenwerkingspartner gevonden worden en pas dan kunnen afspraken over de invulling gemaakt worden. Dit alles gebeurt binnen de gebruikelijke juridische grenzen. Een bestemmingsplan is bijvoorbeeld bindend voor het type bebouwing op een kavel. Als een particuliere partner aan alle juridische voorwaarden voldoet heeft de gemeente geen middelen om projecten tegen te houden.

Bij grote herstructureringsprojecten is ook vaak sprake van samenwerking tussen meerdere particuliere partners. In dit geval zijn er ook sociale woningbouwcorporaties bij betrokken omdat het voor een groot deel om de herstructurering van hun bezit gaat.

### *Advies gebruik instrumenten*

In de berekeningen van de mismatches is er steeds van uitgegaan dat de oranje en rode projecten pas na 2020 gerealiseerd zouden worden. Deze aanname is gedaan omdat op dit moment onzeker is of het lukt om de projecten voor 2020 te realiseren. Omdat de projecten in 2030 wel nodig zijn en er ook in 2020 nog steeds een tekort is, loont het de moeite om vanaf heden in te zetten op de realisatie van de oranje en rode projecten. Een meer gespreide realisatie zorgt ook voor kleinere risico's voor zowel de gemeente als voor ondernemers.

Normaal gesproken worden er eens in de vier jaar nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Elke ronde dat er nieuwe prestatieafspraken gemaakt worden is het belangrijk om te peilen of het aantal oranje en rode projecten nog op schema liggen. Omdat er voor de geschikte sociale huurwoningen een netto afname verwacht wordt spelen commerciële ontwikkelingen van de sociale partners mogelijk ook een rol bij het maken van de prestatieafspraken. Hoewel de onderlinge banden volgens alle betrokken partijen goed genoemd worden, kan het maken van prestatieafspraken gevoelig liggen. Daarbij zorgen de huidige economische omstandigheden er voor dat het ook voor woningcorporaties moeilijk is om te investeren in nieuwe ontwikkelingen.

De economische omstandigheden zullen ook het realiseren van de oranje en rode projecten op de particuliere markt bemoeilijken. Belangrijk hierbij is dat de gemeente actief op zoek gaat naar betrokken partijen die de projecten kunnen realiseren en daarin een meewerkende houding hanteert. In de meewerkende houding moet echter het totaalplaatje niet uit het oog verloren worden. Wat betreft de financiële middelen kan er geen meewerkende houding verwacht worden. Waar het al juridisch toegestaan is om financiële steun te verlenen is het geld niet beschikbaar. Ook nationale budgetten bijvoorbeeld voor stedelijke vernieuwing zijn niet meer beschikbaar.

Op het abstracte niveau van de sturingsstrategieën betekent dit dat geadviseerd wordt om meerzijdig te sturen. De onderhandelingen met bekende partners spelen een belangrijke rol. Het zoeken naar nieuwe partners is een vorm van netwerkconstituering. Door de instrumenten op deze manier toe te passen wordt rekening gehouden met het complexe netwerk waarin de gemeente opereert om dit doel te realiseren.

## 8.4 Tweekamerwoningen vervangen / transformeren

---

Woningen met maar twee kamers zijn niet meer gewenst door ouderen. In de nieuwbouw worden deze woningen nauwelijks meer gerealiseerd. In de bestaande bouw bestaat een groot deel van het aanbod sociale huurwoningen dat specifiek bedoeld is voor de 55-plushuishoudens nog wel uit tweekamerwoningen.

### *Betrokken actoren*

Voor de particuliere markt is niet bekend hoeveel woningen van het aanbod tweekamerwoningen betreft. Voor particuliere woningeigenaars is het ook zeer complex om hun tweekamerwoning te vervangen of transformeren. Als zij niet tevreden zijn verhuizen naar een grotere woning.

Bij het probleem van de tweekamerwoningen zijn hierdoor vooral de sociale woningcorporaties betrokken. In ruime mate is dat Vidomes en in mindere mate Vestia Zoetermeer. Zij bezitten complexen die gebouwd zijn naar de wensen van minstens dertig jaar geleden. Soms wel op een goede locatie, maar de kwaliteit van de woningen is niet meer wat de ouderen tegenwoordig willen. De betrokken actoren proberen leegstand te voorkomen door bijvoorbeeld de complexen meer leefstijlgebonden in de markt te zetten of met behulp van een seniorenmakelaar de doorstroom te bevorderen.

### *Koppeling instrumenten aan doelen*

Betrokken actoren nemen voorlopig geen afstand van het huidige bezit tweekamerwoningen. Het bezit heeft nog een hoge boekwaarde. Prestatieafspraken hebben hier weinig kans tenzij de gemeente een zeer sterke onderhandelingspositie heeft. Dit kan feitelijk alleen met een financiële tegemoetkoming of met een zeer aantrekkelijke locatie voor vervangende nieuwbouw of als ruilmiddel. Voor de woningcorporatie speelt echter ook het belang van de huidige huurders van de complexen mee. Deze oudere huurders zitten niet graag in de rommel van verbouwing of zien het niet zitten om weer te verhuizen.

Een informatief instrument dat de gemeente in kan zetten is onderzoek doen naar mogelijke verbouwingen van zulke complexen. Hoewel het vaak lastig blijkt om dit soort complexen te transformeren, kunnen positieve referenties een stimulerende rol hebben.

### *Advies gebruik instrumenten*

Beide partijen zien de afnemende vraag naar tweekamerwoningen. De woningcorporaties zien meer in nieuwe positionering in de markt. Het belangrijkste instrument dat de gemeente heeft is een financiële tegemoetkoming of een goede locatie. Omdat financiële middelen maar beperkt ingezet kunnen worden, geeft een goede locatie de sterkste onderhandelingspositie. Juist omdat de gemeente weinig middelen heeft om te sturen dient dit onderhandelen in eerste instantie vooral informeel te gebeuren zonder beloftes te doen die niet waargemaakt kunnen worden. Ook voor de inzet van positieve referenties als informatief instrument is vanwege de korte lijntjes tussen de partijen subtiliteit gewenst.

Op het abstracte niveau van de sturingsstrategieën betekent dit dat geadviseerd wordt om meerzijdig te sturen. Het belang van informeel sturen geeft aan dat een strategie van serendipitisme toegepast wordt en dat indirecte sturing (bijvoorbeeld met behulp van positieve referenties) gewenst is. Door de instrumenten op deze manier toe te passen wordt rekening gehouden met het complexe netwerk waarin de gemeente opereert om dit doel te realiseren.

## 8.5 Beperking tekort totale markt Zoetermeer

---

Als naar de bovengrens van de bandbreedte wordt gekeken, is er momenteel een tekort aan geschikte woningen op de totale markt (zie Tabel 42 en Figuur 39). Omdat het huidige tekort niet als een probleem ervaren wordt is het een realistisch uitgangspunt om het huidige tekort ook in de toekomst te accepteren. Dit betekent dat er voor de totale markt 200 tweesterrenwoningen minder nodig zijn. Voor 2030 zijn er 1.650 eensterwoningen extra nodig waarvan 775 tussen 2012 en 2020.

### *Betrokken actoren*

Op de sociale markt is geen tekort aan eensterwoningen. Het realiseren van de in totaal 1.650 benodigde eensterwoningen zal daarom op de particuliere markt gebeuren. Het realiseren van eensterwoningen gebeurt voornamelijk door niet geschikte woningen op te plussen tot geschikte woningen. Volgens de definitie is een eensterwoning gelijkvloers en heeft dus de woonkamer, badkamer en minimaal een slaapkamer op een verdieping die bereikbaar is zonder trappen te lopen. Deze definitie kan betekenen dat een deel van de woningen niet aan te passen is. Voor het deel dat wel aan te passen is zijn de voornaamste betrokken actoren eigenwoningbezitters. Het kan zowel nodig zijn om de actoren individueel te benaderen als via een vereniging van eigenaren.

### *Koppeling instrumenten aan doelen*

Eigenwoningbezitters nemen zelf de beslissing of ze hun woning aanpassen of niet. Sturing van de gemeente draagt bij aan het verleiden van 55-plushuishoudens om hun woning aan te passen. Een belangrijk communicatief instrument is het opzetten van een informatiecampagne gericht op aanpassing. De campagne kan er op gericht zijn om ouderen bewust te maken van de mogelijkheden om langer zelfstandig in hun eigen huis te wonen en waar ze moeten zijn om deze aanpassingen te realiseren. Het is belangrijk om hierbij de financiële consequenties inzichtelijk te maken. Omdat naar verwachting ook een groot aantal 55-plushuishoudens met een LMI aangewezen is op de particuliere markt voor senioren, is het zinvol om een financiële stimulans te ontwikkelen. Dit kan in de vorm van een aanpassingssubsidie of in de vorm van een lening. Het kan ook stimulerend werken als de gemeente actief meedenkt over bijvoorbeeld aanpassing van de inrichting van de buurt of de toegang tot een complex.

Voordat een uitgebreide campagne opgezet wordt is een inventarisatie van de huidige voorraad particuliere woningen zinvol. De huidige gegevens over de particuliere voorraad zijn gebaseerd op ruwe gegevens. Een fysieke inspectie geeft het beste beeld van de voorraad, maar dit is arbeidsintensief en dus kostbaar. Er zijn kengetallen beschikbaar die inzicht geven over de aanpasbaarheid van de voorraad. Voor een deelgebied kan een fysieke inspectie vergeleken worden met bijvoorbeeld bestaande kengetallen van de Doorzonscan<sup>13</sup>. Hiermee wordt getest of de kengetallen ook voor Zoetermeer kloppen. Op basis van de uitkomsten van deze test kan met behulp van de kengetallen de geschiktheid van de overige voorraad geïnventariseerd worden.

Een andere minder hiërarchische manier om te inventariseren welke woningen aangepast kunnen worden is de aanpassingscampagne zelf hiervoor inzetten. Door deze campagne breed op te zetten kan aan de hand van het aantal reacties opgemaakt worden hoeveel aanpassingen mogelijk zijn. Een handig onderdeel van de campagne is dan een online tool waarmee senioren of hun naasten hun huidige woning kunnen testen op comfort en veiligheid. Dit draagt bij aan de bewustwording van de senioren en biedt ook de kans om te wijzen op mogelijke aanpassingen aan de woning. Zulke tools zijn beschikbaar en hoeven niet nieuw ontwikkeld te worden. Voor Zoetermeer kan een afweging gemaakt worden welk instrument het beste bij de bevolking en bij de gewenste campagne past.

Het belang van het aanpassen van de particuliere woningvoorraad dient een belangrijke rol te spelen in een volgende woonvisie. Via dit instrument is het belang voor heel de gemeentelijke organisatie en voor de inwoners duidelijk.

Er zijn verschillende handreikingen beschikbaar die ingaan op het aanpassen van de woningvoorraad. Hierin komen belangrijke aandachtspunten naar voren. Voorbeelden zijn:

- U bent aan zet, praktijkgids voor het aanpassen van de woningvoorraad via Opplussen Nieuwe Stijl, Aedes-Actiz kenniscentrum Wonen en Zorg en Vilans (van den Beld and Verkroost, 2012)
- Handreiking opplussen woningen van oudere eigenaarbewoners, VNG en VROM (VROM, 2006)
- Handreiking, Geschikt wonen- het aanpassen nú aanpakken, VNG en Aedes (van Erp Taalman Kip and Huibers, 2010)

---

<sup>13</sup> 'De Doorzonscan is een instrument waarmee eenvoudig alle eengezinswoningen opgespoord kunnen worden die in potentie geschikt zijn voor senioren en mensen met een functiebeperving', [www.kcwz.nl/instrumenten](http://www.kcwz.nl/instrumenten)

### *Advies gebruik instrumenten*

Belangrijk uitgangspunt voor dat het aanpassen aangepakt wordt is dat een project veel tijd kost. Als slechts een korte doorlooptijd voor een project wordt gehanteerd, worden geen grote aanpassingen gerealiseerd, maar slechts kleine gedragsveranderingen. Om veranderingen op te laten treden is tijd nodig (van den Beld and Verkroost, 2012).

Inzet van financiële middelen kan de toekomstige vraag naar WMO-woningaanpassingen verminderen. Het ontwikkelen van een aanpassingssubsidie die gedeeltelijk bijdraagt aan een grote investering in een aanpassing kan een beroep op het WMO-budget voorkomen. Een argument voor de instelling van deze subsidie is dus dat door deze subsidie in te stellen een benodigde stijging van het WMO-budget verminderd kan worden.

Voor de aanpassingen van de woningen is het belangrijk om een informatiecampagne gericht op het aanpassen van de voorraad te ontwikkelen. Omdat er in 2020 al woningen aangepast dienen te zijn, en het uitdenken en uitrollen van een campagne tijd kost is het belangrijk om daar direct mee te beginnen.

De makkelijkste manier om ouderen te benaderen is door het te koppelen aan de leeftijd. Dit blijkt alleen niet altijd de meest effectieve benadering. In de praktijkgids over Opplussen Nieuwe Stijl (van den Beld and Verkroost, 2012) wordt daarom een doelgroepsegmentatie naar levensgebeurtenis, belevingswereld of levensfase voorgesteld. Omdat senioren niet bekend zijn met het opplussen is het belangrijk om in de communicatie gebruik te maken van iets wat ouderen wel kennen. Het werkt bijvoorbeeld beter als senioren elkaar informeren dan wanneer professionals dit doen. Het is dus belangrijk om de informele netwerken van senioren in de campagne te betrekken. Een website en een folder zijn dus op zichzelf niet de meest doeltreffende communicatiemiddelen.

Een website met daarop een tool waarmee senioren of hun naasten hun huidige woning kunnen testen op comfort en veiligheid draagt wel bij aan de bewustwording onder de ouderen. De campagne moet er op gericht zijn mensen op deze website te krijgen en voor de mensen die gebruik hebben gemaakt van de website moet er een vervolg gegeven worden. Dit kan in de vorm van een praktisch en persoonsgebonden advies. In plaats van een professional langs te sturen voor dit advies is het bijvoorbeeld ook mogelijk om andere ouderen op te leiden tot vrijwilligers die gericht advies kunnen geven. Om zoveel mogelijk ouderen te bereiken kan iedereen in een bepaalde leeftijdscategorie een uitnodiging krijgen om gebruik te maken van het online instrument. Het is hierbij van belang dat als ouderen dit niet zelf kunnen, ze hulp kunnen krijgen. Inzet van vrijwilligers kan hierbij de kosten drukken. Hoewel het doeltreffender is om de ouderen met een andere doelgroepsegmentatie dan leeftijd te benaderen zijn veel gegevens voor een andere doelgroepsegmentatie niet beschikbaar voor de gemeente of in het geheel niet te achterhalen. Het is bijvoorbeeld niet te achterhalen wanneer de inwoners grootouder worden (levensgebeurtenis), of de ouderen vrijgevochten voorlopers zijn (belevingswereld) of dat men tot de nieuwe senioren behoort (levensfase). In de communicatie is het verder wel mogelijk om er voor te zorgen dat men zich vanuit de verschillende doelgroepsegmentaties aangesproken voelt.

Om de aanpassingscampagne effectief uit te kunnen rollen is het ook mogelijk eerst een test te doen in een geselecteerde wijk. Een tussentijdse evaluatie maakt het mogelijk om nog verbeteringen door te voeren als het project voor heel Zoetermeer uitgerold wordt.

De actieve benadering van de oudere doelgroep om hun woningen aan te passen betekent op het abstracte niveau van de sturingsstrategieën de toepassing van netwerkconstituering. De doelgroep werd immers nog niet eerder op deze manier benaderd. De uitvoering van de informatiecampagne is door de keuze van de doelgroep, door de inventarisatie van het aanbod en door de inzet van de online tool een vorm van finetuning. De mogelijkheid van indirecte sturing via vrijwilligers of senioren die elkaar informeren wordt geschetst. Door de instrumenten op deze manier toe te passen wordt rekening gehouden met het complexe netwerk waarin de gemeente opereert om dit doel te realiseren.

## 8.6 Beperking tekort 55-plushuishoudens Zoetermeer

---

Met het oplossen van de mismatch op de totale markt is ook de mismatch voor alle 55-plushuishoudens opgelost. Hoewel de tekorten kleiner zijn als alleen naar de 55-plushuishoudens gekeken wordt, is het belangrijk te beseffen dat de groei van de vraag van de totale bevolking naar geschikte woningen te wijten is aan de groei van het aantal 55-plushuishoudens. Alleen kijken naar de 55-plushuishoudens levert weliswaar nauwelijks tekorten op, het zorgt wel voor een verhoging van de marktdruk. Deze druk neemt af als de mismatch op de totale markt opgelost wordt.

### *Betrokken actoren*

Doordat een groot deel van de groei naar geschikte woningen veroorzaakt wordt door de groei van de vraag van 55-plushuishoudens is het zinvol om de aanpassingscampagne te richten op de 55-plushuishoudens. Dit kunnen zowel huishoudens met een LMI zijn als huishoudens met een hoger inkomen. Omdat huurders vaak weinig invloed hebben op aanpassingen van de woning is het voldoende om de campagne te richten op eigenwoningbezitters.

### *Koppeling instrumenten aan doelen en advies gebruik instrumenten*

De beschrijving van de benodigde instrumenten en het advies voor het gebruik van de instrumenten staat beschreven bij het advies voor de totale markt.

## 8.7 Beperking tekort 55-plushuishoudens LMI Zoetermeer

---

### *Betrokken actoren*

Als het uitgangspunt is dat het verschil tussen de vraag van 55-plushuishoudens met een LMI en het aanbod geschikte sociale huurwoningen op de sociale markt opgelost moet worden zijn alleen sociale partijen betrokken. Bij het andere uiterste dat niets op de sociale markt opgelost wordt zijn de sociale woningcorporaties niet betrokken. Bij een gedeeltelijke oplossing op de sociale woningmarkt zijn zowel de woningcorporaties als de particuliere markt betrokken. De particuliere markt wordt in dit geval zowel gevormd door particuliere verhuurders als particuliere woningbezitters.

Zowel het uitgangspunt om alles als het uitgangspunt om niets van de sociale partners te verwachten is niet realistisch. Een gedeeltelijke oplossing op de sociale woningmarkt ligt hierbij voor de hand. Dit betekent overigens nog steeds dat een gedeelte van de oplossing is dat 55-plushuishoudens met een LMI zijn aangewezen op de particuliere markt. Dit is echter geen probleem. Op dit moment is ook al een deel van de 55-plushuishoudens met een LMI aangewezen op de particuliere markt. Daarnaast schetsen de maatschappelijke ontwikkelingen beschreven in hoofdstuk 6 een ontwikkeling waarin het eigen woningbezit onder ouderen alleen maar toe zal nemen. Daarnaast zorgt de toenemende gezondheid ervoor dat mensen langer in een niet geschikte woning kunnen blijven wonen. Dit zijn ontwikkelingen die niet meegenomen zijn in de scenario's.

### *Koppeling instrumenten aan doelen*

In dit rapport wordt een gedeeltelijke oplossing op de sociale woningmarkt geschetst waarin 800 tot 1.550 tweesterrenwoningen gerealiseerd moeten worden. Als voor de totale markt het uitgangspunt blijft dat de tekorten niet groter worden zijn er nog eens 1.600 55-plushuishoudens met een LMI aangewezen op de particuliere markt. Het is belangrijk om met de betrokken partners overeenstemming over deze aantallen te bereiken.

Het realiseren van sociale tweesterrenwoningen kan gebeuren door eensterwoningen op te plussen. Daarnaast is het mogelijk om een gedeelte van dit aanbod als extra nieuwbouw naast de oranje en rode projecten te realiseren. Voordat dit soort ontwikkelingen in prestatieafspraken vastgelegd worden is al een voorbereidend onderhandelingstraject nodig. Dit kan met een van de bestaande partners, maar het kan ook zijn dat op zoek moet worden gegaan naar een nieuwe partner. Een voorbeeld van de onderhandelingspositie van de gemeente hierin is het Katwijkerlaantracé. Een geschikte locatie in een woonzorgzone waarbij het sinds kort mogelijk is om het bestemmingsplan te veranderen in wonen. Eerdere onderhandelingen leidden tot een

intentieovereenkomst met Vestia Zoetermeer om hier geschikte woningen te ontwikkelen. De ontwikkelingen rond de financiële positie van Vestia Nederland gooiden hier roet in het eten. Op zoek naar een nieuwe partner blijft de positie van de gemeente echter sterk met een goede grondpositie en de juridische mogelijkheden in het bestemmingsplan.

#### *Advies gebruik instrumenten*

Woningcorporaties hebben ervaringen met het opplussen van woningen. Het opplussen van de woningen is meestal niet zo'n probleem omdat veel woningen in de huidige voorraad met eenvoudige aanpassingen als een gelijkvloerse entree aangepast kunnen worden. Dit betekent echter niet dat de woningen hierdoor makkelijker verhuurd worden. Meer aspecten spelen een rol bij de gewenstheid van de woningen. Op dit moment wordt er ook geen probleem ervaren. Belangrijk instrument dat de gemeente heeft is de monitoring van de druk en het tekort. Dit moet een rol spelen in het overtuigen van de noodzaak om op den duur meer woningen op te plussen. Belangrijk is hierbij de overeenstemming over de interpretatie van deze begrippen. Hierover zijn lopende afspraken in de lokale en regionale prestatieafspraken gemaakt.

Volgens de huidige uitgangspunten dienen er voor 2020 minimaal 400 tweesterrenwoningen gerealiseerd te worden en tussen 2020 en 2030 minimaal hetzelfde aantal (zie tabel 36). In de tussentijd moet een voortdurende afweging gemaakt worden tussen het nieuw realiseren van deze woningen en het opplussen. Een intentieovereenkomst voor nieuwe woningen betekent dat er minder woningen opgeplust hoeven te worden. En als het niet lukt om partners te overtuigen van het opplussen legt dit extra druk op het realiseren van nieuwe woningen.

In dit rapport beschreven berekeningen en uitgangspunten over de tekorten vormen een basis voor de onderhandelingen van de gemeente. Een voortdurende evaluatie met de ontwikkelingen in de praktijk geven wellicht aanleiding tot de bijstelling van de berekeningen.

Op het abstracte niveau van de sturingsstrategieën betekent dit dat geadviseerd wordt om meerzijdig te sturen. De onderhandelingen met bekende partners spelen een belangrijke rol. De inzet van monitoring en terugkerende onderhandelingen geeft aan dat rekening wordt gehouden met de onvoorspelbaarheid van de ontwikkeling van de werkelijkheid (serendipitisme). Door de instrumenten op deze manier toe te passen wordt rekening gehouden met het complexe netwerk waarin de gemeente opereert om dit doel te realiseren.

## 9 Conclusie en aanbevelingen

---

### 9.1 Conclusie

---

Het probleem dat centraal staat in dit onderzoek is de woningmarkt voor senioren in Zoetermeer. De gemeente constateert een mismatch op de woningmarkt voor senioren. Door het statische karakter van het al verouderde aanbod seniorenwoningen en de veranderende wensen en mogelijkheden van ouderen lijkt deze mismatch in de toekomst alleen maar toe te nemen. De vraag die hierbij centraal heeft gestaan is:

*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?*

#### Beschikbare instrumenten

De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking. Ze kan zich met de instrumenten richten op het monitoren van vraag en aanbod, op het beïnvloeden van de vraag en op het beïnvloeden van het aanbod. Per doel zijn verschillende sets van instrumenten beschikbaar.

Kengetallen zijn het geschikte instrument om vraag en aanbod te monitoren. Voorbeelden van kengetallen zijn de slaagkans van senioren op de sociale woningmarkt, de doorlooptijd van woningen en de verhuigeneidheid en het verblijfsduurperspectief van senioren.

Een informatiecampagne en subsidie kunnen de vraag beïnvloeden. De informatiecampagne kan zich richten op de aanpasbaarheid van de woningen van senioren. Hiermee worden senioren bewust van de mogelijkheden van hun woning en worden de woonwensen beïnvloed. Hoe lang kunnen ze nog in de huidige woning blijven wonen en moet de woning daarvoor aangepast worden? De beschikbaarheid van een subsidie kan de vraag naar het aanpassen van de woning versterken.

Beïnvloeden van het aanbod kan gericht zijn op uitbreiding van het aanbod en op aanpassing van het aanbod. Om het aanbod uit te breiden zijn prestatieafspraken met woningcorporaties, subsidie en de grondprijs beschikbare instrumenten. Verder is het van belang om op zoek te gaan naar ontwikkelaars die de uitbreiding van het aanbod willen realiseren. Voor de aanpassing van het aanbod zijn opnieuw de prestatieafspraken met woningcorporaties en subsidie van belang. Daarnaast kan een informatiecampagne ingezet worden om particuliere huizenbezitters te verleiden hun woning aan te passen.

De inzet van de instrumenten is afhankelijk van het effect dat ermee bereikt moet worden. Het overkoepelende effect is het beperken van de mismatch. Er is hiervoor onderscheid gemaakt in de huidige mismatch en de toekomstige mismatch.

#### Huidige mismatch

Er zijn verschillende mogelijkheden om te beschrijven of er momenteel een mismatch is op de woningmarkt voor senioren. In Tabel 48 wordt een overzicht van deze verschillende manieren gegeven.

**Tabel 48 overzicht huidige (mis)match**

Oudere bevolking en voorraad	Match	Voldoende nultredenwoningen
Oudere bevolking LMI en voorraad voor ouderen geschikte sociale huurwoningen	Mismatch	2300 te kort
Actieve zoekers en beschikbaar aanbod	Match	Hoge slaagkans
Verhuigeneidheid en beschikbaar aanbod	Mismatch	Huidige woning beter dan beschikbaar aanbod
Verhuigeneidheid en voorraad	Mismatch	Meer 3-kamerwoningen en meergezinswoningen nodig

Op basis van een vergelijking van de totale oudere bevolking en de voorraad nultrredenwoningen is er geen mismatch. Er zijn immers 12.200 nultrredenwoningen op een totaal aantal seniorenhuishoudens van 10.000. Omdat niet alleen oudere huishoudens gebruik maken van de nultrredenwoningen is dit wel een match met een kanttekening.

Het aantal voor ouderen geschikte woningen in de voorraad van de sociale verhuurders (bijna 5700) en het aantal 65-plushuishoudens met een LMI (ruim 8.000) sluit niet op elkaar aan. Op dit deel van de markt lijkt er een tekort van 2.300 geschikte woningen te zijn. Voor ouderen die actief op zoek gaan naar een geschikte woning lijkt dit geen problematische mismatch te zijn. Ouderen die op dit moment op de sociale woningmarkt op zoek gaan naar een woning hebben immers in vergelijking met andere doelgroepen een hoge slaagkans. Hoewel niet iedereen in een keer slaagt, lijkt er dus geen mismatch tussen actieve zoekers en beschikbaar aanbod te zijn. Mensen kunnen selectief zijn, en afhankelijk van hun eigen situatie wachten tot de ideale woning beschikbaar komt.

Op basis van de verhuisgeneigdheid zijn berekeningen gedaan over het verschil tussen vraag en aanbod als alle verhuisgeneigde huishoudens ook daadwerkelijk zouden (kunnen) verhuizen. De berekeningen die hiervoor gedaan zijn, zijn alleen gebaseerd op verhuisgeneigdheid. Mensen die willen verhuizen bepalen ook het aanbod door het type woning dat zij achterlaten. Op basis hiervan blijkt dat er in Zoetermeer een tekort zou ontstaan aan meergezinswoningen en driekamerwoningen. Hoewel het dus alleen op de verhuisgeneigdheid gebaseerd is, zou je dit tekort uit kunnen leggen als een mismatch tussen verhuisgeneigdheid en de voorraad. Als er veel nieuw aanbod bij komt in de voorraad, maar ouderen blijven nog steeds liever in hun huidige woning wonen is er ook een mismatch tussen verhuisgeneigdheid en aanbod.

Om actief op zoek te gaan is een extra stap nodig. Er zijn ouderen die verhuisgeneigd zijn maar niet op zoek gaan. Anderen zouden wel willen verhuizen, maar zowel de voorraad als het aanbod sluiten niet aan bij hun wensen. Doorslaggevende wensen om wel te verhuizen zijn de betaalbaarheid, een groot balkon of tuin en het aantal kamers. Een belangrijke reden om niet te verhuizen is echter dat de huidige woning nog prima bevalt en dat er bij een verhuizing te veel ingeleverd wordt. Zolang de gezondheid het toelaat zullen zij dus in hun huidige woning blijven wonen.

Om de huidige mismatch te beperken is het nodig om meer driekamerwoningen en meergezinswoningen te bouwen en de kwaliteit van het aanbod aan te passen. De mismatch op de sociale woningmarkt lijkt tegenstrijdig. Er is een cijfermatig tekort, maar dit wordt niet weerspiegeld in de slaagkans van mensen die actief op zoek gaan. Het is dus van belang om deze markt goed te monitoren en daarin rekening te houden met de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

### Toekomstige mismatch

Het bijsturen van alleen de huidige mismatch houdt geen rekening met de toekomstige ontwikkelingen en is dus niet voldoende. Het is daarom van belang een inschatting te maken van de toekomstige mismatch. Hiervoor is inzicht nodig in het toekomstige aanbod en in de toekomstige vraag.

De plannen van de woningcorporaties voor het toekomstige aanbod zijn weinig concreet. Ze geven slechts de richting aan van het belang van de doelgroep senioren. Dit verschilt per betrokken woningcorporatie. De Goede Woning ziet senioren helemaal niet als doelgroep en Vidomes ziet senioren als de belangrijkste doelgroep. Een cijfermatige vergelijking van het toekomstige aanbod is mogelijk met behulp van de database van de Gemeente Zoetermeer. Het onderscheid wat in deze database gemaakt wordt tussen projecten die zeker gerealiseerd gaan worden (groene projecten) en projecten met een minder zekere of onzekere status (oranje en rode projecten) is voor meerdere doelen zinvol. Aan de ene kant geeft het aantal oranje en rode projecten inzicht in de uitbreidingscapaciteit die in Zoetermeer bekend is. Aan de andere kant wordt door deze projecten mee te nemen in de beschrijving van de toekomstige mismatch duidelijk of deze projecten een juiste invulling hebben.



Voor ouderen is het vooral van belang dat de woning geschikt is om zelfstandig te kunnen blijven wonen met de gebreken die met de ouderdom komen. Voor het aanbod is het daarom van belang dat er een onderscheid wordt gemaakt in geschikte woningen en niet geschikte woningen. De classificatie van de geschikte woningen in de toegankelijkheidscategorieën eensterwoning, tweesterrenwoning of driesterrenwoning maakt een koppeling aan de verschillende soorten beperkingen van de ouderen mogelijk.

Het Piramidemodel is een geschikt middel om met behulp van de scenario's Beperking en Behoeftede de bandbreedte van de toekomstige vraag in kaart te brengen. Doordat met de scenario's de vraag ingedeeld kan worden in de verschillende geschiktheidscategorieën, kan met de beschrijving van de mismatch extra aandacht gegeven worden aan de benodigde kwaliteit van de woningen. De weergave waarbij de ontwikkeling van de bandbreedte per geschiktheidscategorie door de tijd zichtbaar is een inzichtelijke aanvulling op het model.

De toekomstige vraag die geschetst wordt door de scenario's uit het Piramidemodel toont een maximale vraag. Om aan deze maximale vraag te voldoen zijn vaak grote aantallen woningen nodig, dan wel door nieuwbouw, dan wel door de toegankelijkheidscategorie van de bestaande voorraad aan te passen. Omdat er in de scenario's vaak in 2012 ook al een tekort geschetst wordt, maar dit niet als een probleem ervaren wordt is er ook een benadering mogelijk waarbij de huidige tekorten ook in de toekomst geaccepteerd worden. De woningaantallen groeien dan alleen mee met de groei van de vraag.

Doordat het huidige tekort niet als een probleem ervaren wordt is het niet bekend wanneer de verhouding tussen vraag en aanbod wel als probleem ervaren wordt. Het is daarom belangrijk om de tekorten en de druk volgens de scenario's te blijven monitoren om tijdig te kunnen constateren wanneer er wel een probleem ontstaat. Als er in 2020 ondanks een geringe toename van het aanbod nog steeds geen probleem ervaren wordt, dan hoeven er tussen 2020 en 2030 minder woningen gerealiseerd te worden.

In het algemeen blijft de groei van het aanbod achter bij de vraag volgens de scenario's. Dit is ook het geval als de op dit moment onzekere oranje en rode projecten wel gerealiseerd worden. Deze projecten zorgen er wel voor alle doelgroepen voor dat de verschillen tussen vraag en aanbod kleiner worden. Het is dus een belangrijk doel om de oranje en rode projecten te realiseren.

De vraag naar tweekamerwoningen neemt verder af. Een hogere kwaliteit van minimaal drie kamers is gewenst. Het doel is daarom ook om de tweekamerwoningen te vervangen of transformeren zonder dat de hoeveelheid geschikte woningen van de totale voorraad achteruitgaat. Mogelijk zorgt het proces van vervangen of transformeren dus voor een extra vraag naar geschikte woningen.

Het is zinvol om onderscheid in verschillende doelgroepen te maken. Dit maakt inzichtelijk op welke delen van de markt gestuurd kan worden. In de beschrijving van de toekomstige mismatch is op twee manieren onderscheid gemaakt in doelgroepen. In de eerste plaats is gekeken naar het onderscheid tussen de mismatch voor de totale bevolking en de mismatch voor de 55-plushuishoudens. Hoewel met het oplossen van de mismatch op de totale markt ook de mismatch voor alle 55-plushuishoudens is opgelost, komt duidelijk uit de beschrijving van de toekomstige mismatch voor beide doelgroepen naar voren dat de groei van de vraag van de totale bevolking naar geschikte woningen te wijten is aan de groei van het aantal 55-plushuishoudens. Het onderscheid in deze doelgroepen is dus zeer belangrijk bij het beperken van de mismatch op de woningmarkt. Als het huidige tekort voor de totale bevolking acceptabel is, dan hoeven er in 2030 200 minder tweesterwoningen gerealiseerd te zijn dan nu in de plannen staan. Tussen 2012 en 2020 moeten er 775 eensterwoningen gerealiseerd worden. Tussen 2020 en 2030 moeten nog eens 875 eensterwoningen gerealiseerd worden.

Een tweede onderscheid dat gemaakt wordt is de onderverdeling van 55-plushuishoudens in huishoudens met een lager en middeninkomen (LMI) en hoge inkomens. Dit onderscheid helpt in het bepalen van de mismatch op de sociale woningmarkt. Doordat er in de uitgangspositie geen probleem ervaren wordt, is het echter niet mogelijk om op basis van dit onderscheid te bepalen wanneer er wel een probleem ontstaat. Uitspraken over de doelen voor de sociale woningmarkt zijn daarom gebaseerd op de aanname dat het huidige tekort niet groeit. Gebaseerd op deze aanname

moeten er op de sociale woningmarkt, hetzij door nieuwbouw, hetzij door aanpassing van de geschiktheidscategorie, 800 tot 1550 tweesterrenwoningen extra komen. Belangrijke conclusie is verder dat een groot deel van de huishoudens met een LMI aangewezen is op de particuliere markt.

### Advies voor gebruik instrumenten

De uit de beschrijving van de mismatch afgeleide doelen maken het mogelijk om een advies te geven over de inzet van de instrumenten. De beschikbare instrumenten kunnen aan de doelen gekoppeld worden door de betrokken actoren en het gewenste effect te analyseren. De doelen zijn om de mismatch te beperken zijn: het tekort en druk monitoren, oranje en rode projecten realiseren, tweekamerwoningen vervangen/transformeren, het tekort voor de totale markt beperken en het tekort voor 55-plushuishoudens met een LMI beperken. Hieronder volgt in het kort het advies voor de verschillende doelen.

#### *Tekort en druk monitoren*

Om het tekort en de druk te monitoren wordt geadviseerd om gebruik te maken van kengetallen. Belangrijkste kengetallen zijn de slaagkans van senioren op de sociale woningmarkt, de doorlooptijd van woningen en de verhuisgeneigdheid en het verblijfsduurperspectief van senioren.

Over het gebruik van kengetallen op de sociale woningmarkt zijn afspraken gemaakt die voor dit doel voldoen. Voor de particuliere markt is het nodig om deze afspraken te maken wanneer de informatie die eenzijdig gepubliceerd wordt te weinig detail kent. Woononderzoek is nodig om de verhuisgeneigdheid en het verblijfsduurperspectief van senioren te achterhalen. Het laatste wordt in de nationale onderzoeken niet gemeten waardoor aanvullend lokaal onderzoek gewenst is.

#### *Oranje en rode projecten realiseren*

Voor de projecten op de sociale woningmarkt zijn de onderhandelingen over de prestatieafspraken het belangrijkste sturingsinstrument. De gemeente heeft weinig tegenprestaties te bieden en de economische omstandigheden zullen het in de toekomst voor woningcorporaties lastiger maken om investeringen te doen. Tijdens dit delicate proces moet de gemeente het belang van de realisatie van de oranje en rode projecten voor ogen houden.

Ook op de particuliere markt kunnen de economische omstandigheden de realisatie van de oranje en rode projecten belemmeren. Er zijn weliswaar 200 woningen minder nodig dan gepland, voor de overige projecten moet de gemeente actief op zoek naar nieuwe partners die de overige woningen kunnen realiseren. De gemeente heeft hierbij geen financiële middelen om de particuliere projecten te ondersteunen.

#### *Tweekamerwoningen vervangen / transformeren*

Opnieuw is het onderhandelingsproces met de woningcorporaties het belangrijkste instrument. Ook voor het transformeren of vervangen van de tweekamerwoningen heeft de gemeente nauwelijks tegenprestaties te bieden. De onderhandelingen zullen daarbij veelal informeel plaatshebben. Het gebruik van positieve referenties kan dit informele proces ondersteunen.

#### *Beperking tekort totale markt Zoetermeer*

Om de mismatch op de totale markt in Zoetermeer te beperken is het van belang dat particuliere huizenbezitters hun woning geschikt maken. Het belangrijkste instrument is een informatiecampagne die ouderen bewust maakt van de mogelijkheden om hun eigen woning aan te passen. Het is belangrijk om te benadrukken dat het behalen van zichtbare resultaten tijd zal kosten. Voor de uitvoering van de informatiecampagne is het van belang om bewust te zijn van de diversiteit binnen de groep ouderen. Leeftijd is weliswaar de makkelijkste manier om ouderen te bereiken, ouderen zelf voelen zich eerder aangesproken op hun belevingswereld, levensfase of specifieke gebeurtenissen. Daarnaast zullen ze eerder informatie aannemen van een bekende die zich in een soortgelijke situatie bevindt.

Een online tool kan een belangrijke rol spelen in de bewustwording van de ouderen en hun naasten. De informatiecampagne moet daarom gericht zijn dat ouderen gebruik maken van dit

hulpmiddel eventueel met hulp van hun naasten. Dit moet vervolg krijgen in de vorm van een praktisch en persoonsgebonden advies. Hiervoor kan een groep oudere vrijwilligers opgeleid worden. Door eerst een test te doen in een geselecteerde wijk kunnen met behulp van een tussentijdse evaluatie nog verbeteringen doorgevoerd worden.

Om het aanpassen van woningen te stimuleren is het zinvol om een positieve financiële prikkel te ontwikkelen. Dit kan in de vorm van een subsidie of een voordelige lening.

#### *Beperking tekort 55-plushuishoudens LMI Zoetermeer*

De ervaring van woningcorporaties met opplussen laten zien dat opgepluste woningen aantrekkelijk zijn voor de doelgroep. Meer elementen bepalen hoe gewild woningen zijn dan alleen de toegankelijkheid. Omdat er momenteel geen problemen worden ervaren op de markt voor senioren zullen de woningcorporaties daarom niet geneigd zijn om meer woningen op te plussen. Het monitoren van de markt is daarom van belang in het onderhandelen met de woningcorporaties over de aantallen op te plussen woningen. Belangrijk is hierbij dat partijen het eens zijn over de definities en interpretatie van de cijfers. Vanuit hun strategisch portefeuilebeleid zullen woningcorporaties voortdurend de afweging maken tussen het bouwen van nieuwe woningen en het opplussen van bestaande woningen. Voor de gemeente is het vooral van belang dat de totale aantallen gehaald worden. Pas als blijkt dat de kwaliteit van opgepluste woningen niet toereikend kan zijn, kan alleen nog maar op nieuwbouw gestuurd worden.

## 9.2 Aanbevelingen

---

Het doel van dit onderzoek was om de gemeente te adviseren in hoe ze instrumenten kan gebruiken om de mismatch te beperken. In essentie vormt het advies de concrete aanbeveling. Op verdere toepassing van dit onderzoek wordt ingegaan aan de hand van aanbevelingen voor de verbetering van de uitvoerbaarheid, hanteerbaarheid en bruikbaarheid van het advies. Daarna volgen nog enkele aanbevelingen voor verder onderzoek

### *Uitvoerbaarheid van het advies*

Het advies is geschreven voor de Gemeente Zoetermeer. De gemeente bevindt zich in een politieke omgeving en uitvoering van het advies is dus afhankelijk de politieke keuzes die aan advies vooraf gaan. De toekomstige mismatch is beschreven met behulp van een bandbreedte. Het is hierdoor ook mogelijk om te bepalen wat de positie van de politieke keuze is in de bandbreedte.

Er is steeds sprake van beschikbare instrumenten. Soms is een instrument echter alleen theoretisch beschikbaar. Een voorbeeld is een financieel instrument. Theoretisch beschikt de gemeente over de mogelijkheid om een financiële prikkel te geven. Er moeten echter wel middelen zijn om het instrument te financieren. De argumentatie in dit rapport kan een onderbouwing zijn om de middelen beschikbaar te stellen.

De gemeente is de regisseur van het lokale woonbeleid. Het is daarom zeer belangrijk dat de gemeente overzicht heeft op de markt. Dit wordt onderstreept door de uitkomst waarin monitoring vaak een voorwaarde is voor de inzet van andere instrumenten. Een goed overzicht van de markt verbetert de onderhandelingspositie van de gemeente. Het is dus een voorwaarde voor de uitvoerbaarheid andere instrumenten om veel aandacht te geven aan de monitoring.

Om het advies uit te voeren is veel afhankelijk van de organisatie van de overheid. Een flexibele en innovatieve gemeente zal eerder op veranderingen in kunnen springen dan een logge organisatie die niet op verandering is ingesteld. Veel is daarbij afhankelijk van menselijke factoren. Het gaat om de personen die werken binnen de organisatie en de persoonlijke relaties met personen binnen te sturen organisaties.

### Hanteerbaarheid van het advies

Voor de beschrijving van de toekomstige mismatch is gebruik gemaakt van het Piramidemodel. De oorspronkelijke weergave van het Piramidemodel maakt het mogelijk om verschillende toegankelijkheidscategorieën in een grafiek met elkaar te vergelijken. Uit deze weergave is echter niet makkelijk op te maken hoe groot tekorten zijn en wat hun ontwikkeling door de tijd is. In dit rapport zijn andere grafieken gepresenteerd die de bandbreedte van de vraag door de tijd weergeven. Uit deze grafieken is de mismatch en de ontwikkeling van de mismatch door de tijd goed af te lezen. Het is daarom aan te bevelen om de mismatch op deze manier weer te geven. Nadeel van deze weergave is wel dat deze alleen mogelijk is per toegankelijkheidscategorie.

Het advies is gebaseerd op prognoses voor de toekomst. Hoewel het resultaat een bandbreedte is waarbinnen een oplossing gezocht wordt kent de prognose aannames over onzekerheden. Bij het hanteren van dit advies is het van belang om bewust te zijn van de aannames in het model. Overeenstemming met betrokken partijen over de aannames kan de hanteerbaarheid vergroten.

Het advies is onder andere gebaseerd op aannames over de acceptatie van het huidige tekort. Voor de sociale woningmarkt is de huidige onderverdeling in de 55-plushuishoudens met LMI en zonder niet voldoende. De minimale inzet van de woningcorporaties wordt duidelijker als voor het advies de BBSH-doelgroep wordt toegevoegd. Deze doelgroep is haast per definitie aangewezen op de sociale woningbouw terwijl veel huishoudens met een LMI ook op de particuliere markt uit de voeten kunnen.

### Bruikbaarheid van het advies

Er is nu vooral gekeken naar het totaalplaatje voor Zoetermeer. Uiteindelijk is het ook belangrijk om te kijken wat er op wijkniveau gebeurt. Hierbij spelen de woonzorgzones een belangrijke rol. Een geografische inventarisatie van het aanbod kan inzichtelijk maken op welke plekken binnen Zoetermeer het aanbod niet aansluit bij de vraag.

Het Piramidemodel gaat nog niet om de vraag naar wonen met zorg. Een verbetering van het model op dit gebied en dit opnieuw toepassen op de vraag in Zoetermeer maakt ook duidelijk wat er met het aanbod verzorgd wonen moet gebeuren.

Het advies is gebaseerd op een handig overzicht van de instrumenten en de mogelijke toepassingstrategieën. Ook wanneer gekozen wordt voor andere doelen blijft het overzicht en de manier waarop instrumenten en hun toepassing aan de doelen gekoppeld wordt bruikbaar. Omdat de instrumenten niet heel specifiek voor Zoetermeer gelden is dit overzicht ook bruikbaar in andere gemeentes.

In woononderzoek is een belangrijke rol weggelegd voor de verhuiscapaciteit. De vraag op de woningmarkt wordt vaak op basis van dit begrip berekend. Hiermee wordt de vraag echter altijd overschat. Hierdoor is het mogelijk dat de vraag op de sociale woningmarkt heel hoog is, terwijl dit niet resulteert in een grote druk op de woningmarkt. De slaagkans is immers hoog. Gebruik van het piramidemodel geeft aan dat de verhuiscapaciteit over het algemeen slechts de bovengrens van de vraag weergeeft. Met de toepassing van dit model is het niet mogelijk om in te schatten in hoeverre de verhuiscapaciteit de vraag overschat. Omdat er momenteel geen probleem ervaren wordt op de markt is wordt aanbevolen om aannames te doen op basis van acceptatie van het huidige verschil tussen de maximale vraag en het aanbod.

### Aanbevelingen voor verder onderzoek

Omdat verhuiscapaciteit de vraag overschat worden in het advies aannames gedaan over de huidige tekorten. Verder onderzoek naar in hoeverre de verhuiscapaciteit de vraag overschat is gewenst.

Aanvullend kan ook gekozen worden voor een andere benadering. Door te onderzoeken wat het verblijfsduurperspectief van mensen is wordt duidelijker op welke termijn mensen willen verhuizen.

In het onderzoek is gebruik gemaakt van een onderzoeksmodel dat een combinatie is van twee bestaande modellen. Als analytische kader heeft het zijn waarde bewezen in dit onderzoek. Door het kader voor meerdere gemeentes toe te passen kan de algemene bruikbaarheid van het model worden onderzocht.

De koppeling van sturingsstrategieën aan instrumenten wisselt per situatie. Het is afhankelijk van de gestelde doelen en de toepassingsmogelijkheden van de instrumenten. Een meer empirische benadering hiervan is mogelijk door te analyseren hoe strategieën in verschillende situaties zijn toegepast en of dit de gewenste uitkomsten als gevolg had. Door verschillende cases met elkaar te vergelijken is het mogelijk om uitspraken te doen over of koppeling van strategieën heeft geleid tot de gewenste resultaten.

## I0 Reflectie

---

### 10.1 Inleiding

---

Het resultaat van mijn afstudeeronderzoek is een advies aan de Gemeente Zoetermeer over welke instrumenten zij moet toepassen om de mismatch op de woningmarkt voor senioren te beperken. Aanleiding voor dit onderzoek was dat de gemeente constateert dat het aanbod momenteel niet aansluit bij de vraag van senioren. Om niet alleen maar achteraf bij te sturen, maar in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen wordt in het onderzoek gebruik gemaakt van een prognose van de toekomstige situatie.

### 10.2 Gebruikswaarde

---

Met dit afstudeeronderzoek is gezocht naar een manier om een concrete bijdrage leveren aan het vormen van beleid in Zoetermeer, zowel voor de gemeente als voor de actieve woningcorporaties. Het onderzoek moet inzicht geeft inzicht in hoe je met de doelgroep senioren in de toekomst om kan en moet gaan. Dit is ook in de veel bredere context van de bouwwereld interessant omdat het geen specifiek probleem van Zoetermeer is. Met onderstaande aanbevelingen wordt gereflecteerd op het advies door middel van de uitvoerbaarheid, de hanteerbaarheid en de bruikbaarheid van het advies te bespreken.

#### Uitvoerbaarheid van het advies

Het advies is geschreven voor de Gemeente Zoetermeer. De gemeente bevindt zich in een politieke omgeving en uitvoering van het advies is dus afhankelijk de politiek keuzes die aan advies vooraf gaan. De toekomstige mismatch is beschreven met behulp van een bandbreedte. Het is hierdoor ook mogelijk om te bepalen wat de positie van de politieke keuze is in de bandbreedte.

Er is steeds sprake van beschikbare instrumenten. Soms is een instrument echter alleen theoretisch beschikbaar. Een voorbeeld is een financieel instrument. Theoretisch beschikt de gemeente over de mogelijkheid om een financiële prikkel te geven. Er moeten echter wel middelen zijn om het instrument te financieren. De argumentatie in dit rapport kan een onderbouwing zijn om de middelen beschikbaar te stellen.

De gemeente is de regisseur van het lokale woonbeleid. Het is daarom zeer belangrijk dat de gemeente overzicht heeft op de markt. Dit wordt onderstreept door de uitkomst waarin monitoring vaak een voorwaarde is voor de inzet van andere instrumenten. Een goed overzicht van de markt verbetert de onderhandelingspositie van de gemeente. Het is dus een voorwaarde voor de uitvoerbaarheid andere instrumenten om veel aandacht te geven aan de monitoring.

Om het advies uit te voeren is veel afhankelijk van de organisatie van de overheid. Een flexibele en innovatieve gemeente zal eerder op veranderingen in kunnen springen dan een logge organisatie die niet op verandering is ingesteld. Veel is daarbij afhankelijk van menselijke factoren. Het gaat om de personen die werken binnen de organisatie en de persoonlijke relaties met personen binnen te sturen organisaties.

#### Hanteerbaarheid van het advies

Voor de beschrijving van de toekomstige mismatch is gebruik gemaakt van het Piramidemodel. De oorspronkelijke weergave van het Piramidemodel maakt het mogelijk om verschillende toegankelijkheidscategorieën in een grafiek met elkaar te vergelijken. Uit deze weergave is echter niet makkelijk op te maken hoe groot tekorten zijn en wat hun ontwikkeling door de tijd is. In dit rapport zijn andere grafieken gepresenteerd die de bandbreedte van de vraag door de tijd weergeven. Uit deze grafieken is de mismatch en de ontwikkeling van de mismatch door de tijd goed af te lezen. Het

is daarom aan te bevelen om de mismatch op deze manier weer te geven. Nadeel van deze weergave is wel dat deze alleen mogelijk is per toegankelijkheids categorie.

Het advies is gebaseerd op prognoses voor de toekomst. Hoewel het resultaat een bandbreedte is waarbinnen een oplossing gezocht wordt kent de prognose aannames over onzekerheden. Bij het hanteren van dit advies is het van belang om bewust te zijn van de aannames in het model. Overeenstemming met betrokken partijen over de aannames kan de hanteerbaarheid vergroten.

Het advies is onder andere gebaseerd op aannames over de acceptatie van het huidige tekort. Voor de sociale woningmarkt is de huidige onderverdeling in de 55-plushuishoudens met LMI en zonder niet voldoende. De minimale inzet van de woningcorporaties wordt duidelijker als voor het advies de BBSH-doelgroep wordt toegevoegd. Deze doelgroep is haast per definitie aangewezen op de sociale woningbouw terwijl veel huishoudens met een LMI ook op de particuliere markt uit de voeten kunnen.

### Bruikbaarheid van het advies

Er is nu vooral gekeken naar het totaalplaatje voor Zoetermeer. Uiteindelijk is het ook belangrijk om te kijken wat er op wijkniveau gebeurt. Hierbij spelen de woonzorgzones een belangrijke rol. Een geografische inventarisatie van het aanbod kan inzichtelijk maken op welke plekken binnen Zoetermeer het aanbod niet aansluit bij de vraag.

Het Piramidemodel gaat nog niet om de vraag naar wonen met zorg. Een verbetering van het model op dit gebied en dit opnieuw toepassen op de vraag in Zoetermeer maakt ook duidelijk wat er met het aanbod verzorgd wonen moet gebeuren.

Het advies is gebaseerd op een handig overzicht van de instrumenten en de mogelijke toepassingstrategieën. Ook wanneer gekozen wordt voor andere doelen blijft het overzicht en de manier waarop instrumenten en hun toepassing aan de doelen gekoppeld wordt bruikbaar. Omdat de instrumenten niet heel specifiek voor Zoetermeer gelden is dit overzicht ook bruikbaar in andere gemeentes.

In woononderzoek is een belangrijke rol weggelegd voor de verhuiscapaciteit. De vraag op de woningmarkt wordt vaak op basis van dit begrip berekend. Hiermee wordt de vraag echter altijd overschat. Hierdoor is het mogelijk dat de vraag op de sociale woningmarkt heel hoog is, terwijl dit niet resulteert in een grote druk op de woningmarkt. De slaagkans is immers hoog. Gebruik van het piramidemodel geeft aan dat de verhuiscapaciteit over het algemeen slechts de bovengrens van de vraag weergeeft. Met de toepassing van dit model is het niet mogelijk om in te schatten in hoeverre de verhuiscapaciteit de vraag overschat. Omdat er momenteel geen probleem ervaren wordt op de markt is wordt aanbevolen om aannames te doen op basis van acceptatie van het huidige verschil tussen de maximale vraag en het aanbod.

## 10.3 Maatschappelijke relevantie

---

De dimensie en actualiteit van de vergrijzing is van grote invloed op de Nederlandse maatschappij. De groep ouderen verandert van omvang, maar ook hun wensen veranderen met de tijd. Hoe er voor te zorgen dat deze groep ook in de toekomst een passend dak boven het hoofd heeft is uitermate relevant.

De gemeente Zoetermeer en woningcorporaties geven aan dat de huisvesting van senioren hun prioriteit heeft. De doorstroming van senioren is voor de gemeente relevant omdat zij als doel heeft dat al haar inwoners naar tevredenheid wonen. Als ouderen dus willen verhuizen dan moeten hier zo min mogelijk belemmeringen voor zijn. Een woningcorporatie wil natuurlijk ook dat haar klanten naar tevredenheid wonen en heeft bovendien te maken met de positie van het vastgoed. Een gebrek aan doorstroming kan aan de ene kant voor leegstand zorgen wat de leefbaarheid van de buurt en de

voortgang van de organisatie niet bevordert. Daarnaast kan het zorgen voor een bovenmatige druk op een bepaald segment waardoor andere groepen moeilijker aan een dak boven hun hoofd komen.

Dit onderzoek naar de mismatch tussen vraag en aanbod geeft meer inzicht in de doorstroming van ouderen of het gebrek daaraan. Voor de woningmarkt als geheel is doorstroming van belang en dus interessant voor de gemeente. Zolang de senioren zich nog kunnen redden in hun huidige huisvesting, zijn zij zelf niet direct gebaat bij deze doorstroming. Uiteindelijk lopen veel senioren toch tegen gezondheidsproblemen aan of kunnen niet meer zelfstandig wonen door bijvoorbeeld het overlijden van een partner. Met de toenemende druk van de vergrijzing op de woningmarkt in het achterhoofd is het dan nog maar de vraag of ze tijdig nieuwe passende huisvesting kunnen vinden.

Door dit advies krijgt de gemeente zicht op de omvang van de toekomstige mismatch en hoe deze mismatch beperkt kan worden. Hiermee kan zij tijdig inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen die met de vergrijzing gepaard gaan.

#### 10.4 Wetenschappelijke relevantie

---

Naar het gedrag van ouderen is al veel onderzoek gedaan. Het doel van dit onderzoek is niet om dit nader te onderzoeken. Met dit gedrag van ouderen in het achterhoofd is dit onderzoek gericht op het aanbod en of dit aansluit bij de vraag. Theorieën over woningmarktdynamiek (Teule, 1996) en over strategisch vastgoedadvies van bedrijven (Jonge de et al., 2009) vormen hiervoor de basis. Resultaat is een advies dat ingaat op instrumenten die specifiek toepasbaar zijn voor de doelgroep van ouderen. In de volgende alinea's wordt dit nader toegelicht.

Vrijwel elke grotere woningcorporatie in Nederland heeft tegenwoordig een strategisch voorraadbeleid. Over dit strategisch voorraadbeleid zijn verschillende onderzoeken gepubliceerd (Os, 2007, Nieboer, 2009, Broeke, 1998). Deze onderzoeken hadden als resultaat verschillende procesmodellen die beschrijven hoe corporaties hun strategisch voorraadbeleid vaststellen. Uit alle modellen blijkt dat een verkenning van de omgeving van de voorraad een belangrijke stap is. Een onderdeel van die verkenning is kijken wat de voorraad van andere marktpartijen is en wat ze daarmee van plan zijn. De marktverkenning is een belangrijk deel van dit onderzoek en daarmee wordt dit deel van deze theorieën in de praktijk getoetst. Daarnaast wordt geadviseerd de markt goed te monitoren zodat

In zijn dissertatie 'het lange koord tussen beleid en investeringen van woningverhuurders' schetst Nieboer (2009) een procesmodel waarin meerdere actoren een rol spelen. Centraal staat de netwerkbenadering. Het model is bedoeld voor het strategisch voorraadbeleid van een woningcorporatie. De gemeente maakt niet zelf de investeringsbeslissingen, maar is wel de regisserende partij voor het woonbeleid. In dit onderzoek wordt onderzocht hoe de gemeente kan sturen in een netwerkbenadering. De benadering van De Bruijn and Ten Heuvelhof (1991) over de strategische toepassing van instrumenten in complexe netwerken is hierbij gebruikt. Hoewel het niet altijd mogelijk is om een strategische toepassing direct te koppelen aan een doel of aan een instrument biedt de toepassing van deze theorie een overzichtelijke structuur waarin de verschillende mogelijke strategieën weergegeven worden. Door de politieke omgeving is de gekozen strategie vaak ook een politieke keuze. Dit onderzoek toont aan wat de positionering van deze politieke keuzes is.

#### 10.5 Onderzoeksmethode Leerplan

---

Om tot het advies te komen zijn in het leerplan het bestaande model over woningmarktdynamiek en het DAS Frame gecombineerd. Dit heeft geleid tot een benadering waarin gekeken wordt naar de huidige en toekomstige mismatch tussen aanbod en vraag en de invloed van sturingsinstrumenten op deze factoren. Het DAS frame is aangepast doordat het niet toegepast wordt op een organisatie maar op huisvesting van een doelgroep. Deze huisvesting is altijd een individueel proces van in dit geval oudere huishoudens. Hierdoor vindt de regierol op een abstracter niveau plaats dan het wegen en selecteren van alternatieve accommodatie of het ontwikkelen van een stap-voor-stap plan voor de



te huisvesten doelgroep. De toevoeging van sturingsinstrumenten die vraag en aanbod kunnen beïnvloeden doet recht aan dit abstracte niveau waarop de gemeente kan sturen. Het model van de woningmarktdynamiek is aangepast door het onderscheid te maken in een huidige en een toekomstige situatie. Hoewel dit geen recht doet aan het dynamische karakter van de voortdurende wisselwerking tussen vraag en aanbod is het als analytisch kader zeer bruikbaar. De verdelingsmechanismen interpreteren als sturingsinstrumenten kan alleen als gekeken wordt vanuit de partij die de instrumenten in handen heeft. De voorgestelde onderzoeksmethode in het leerplan heeft daarmee in grote lijnen het verwachte resultaat behaald. Verder onderzoek moet aantonen of dit conceptueel model ook in algemene zin toepasbaar is om de regie over de woningmarkt te analyseren.

## 10.6 Persoonlijke epiloog

---

Het afstudeeronderwerp speelt een duidelijke rol in de actuele en brede maatschappelijke ontwikkelingen, en is zeer concreet. Iedereen kent oudere mensen in zijn omgeving vaak inclusief een mening over hun huisvesting: 'wat handig zo'n traplift', 'wordt het huis niet veel te groot', 'fijn om te weten dat zorg om de hoek is', 'hadden zij maar eerder de beslissing genomen om te verhuizen, nu moeten ze', 'wat moet hij in dat huis als zij overlijdt?', 'handig dat alles in het nieuwe huis gelijkvloers is', en zo kun je nog wel even doorgaan. Dit geeft direct ook aan dat dit probleem een dubbel gevoel opwekt. Voor de ouderen hoeft het helemaal geen probleem te zijn dat ze niet verhuizen. Beleidsmatig is er echter best wat voor te zeggen. Het samenbrengen van het menselijke en sociale aspect en de beleidskant is een motivatie om me op dit onderwerp te storten. Extra motiverend is de actualiteit en de concreetheid van het onderwerp.

Op het gebied van de volkshuisvesting komt dit beleidsmatige het meest naar voren. Aan de ene kant het nationale beleid, aan de andere kant het beleid van de lokale overheid, maar net zo goed het beleid van een woningcorporatie die over het algemeen een belangrijke rol speelt in het uitvoeren van het overheidsbeleid. Het grip krijgen op deze schalen en de wisselwerking tussen het overheidsbeleid en een uitvoerende partij met daarnaast de menselijke belangen was een belangrijk doel van mijn afstudeerproject. In het onderzoek is dit duidelijk aan bod gekomen door bijvoorbeeld het verschil in belangen van de gemeente en de woningcorporaties. Met steeds het menselijke aspect van de doelgroep in het achterhoofd. Of liever gezegd op de voorgrond.

Een ander belangrijk studiedoel was ervaring op doen in de praktijk van de volkshuisvesting. Dit doel is verwezenlijkt doordat het onderzoek heeft plaatsgevonden in de vorm van een afstudeerstage. Bij de Gemeente Zoetermeer heb ik een kijkje in de keuken gekregen hoe beleid in werkelijkheid vorm krijgt en hoe dit in de praktijk wordt vertaald naar concrete handelingen. Dit was van belang voor de dataverzameling voor mijn onderzoek, maar ook persoonlijk leerzaam.

Een derde doel was het oefenen van academische vaardigheden het ervaren hoe het is om als onderzoeker bezig te zijn. Ik heb daarbij regelmatig stil gestaan bij de vraag waar ik data vandaan haal, wat er al is beschreven in de literatuur en hoe ik mijn objectieve rol bewaak. Ik denk dat ik daar soms wel eens iets te veel bij stil stond waardoor het eigenlijke proces van onderzoeken en data verzamelen soms wat stokte.

Ten slotte was een belangrijk doel om inzicht te krijgen in de tijdsfactor binnen de bouwcyclus. Hoe kun je zinvol beleid en plannen maken voor een veel langere termijn en hoe werkt dit door op verschillende schalen, tussen verschillende disciplines? In de onderzoeksopzet was daarom veel aandacht in het omgaan met de toekomstige situatie. Ik heb lang gezocht naar een heldere manier om een goede prognose te maken. Uiteindelijk is die gevonden in de toepassing van het Piramidemodel. Hoewel met veel aannames omgeven bleek dit model voor de toepassing in dit onderzoek zeer bruikbaar.

De tijdsfactor was ook een belangrijke rol in mijn afstudeerproces. Lang blijven haken bij sommige elementen van het onderzoek zorgde op latere momenten voor veel tijdsdruk op andere delen. Het halen van deadlines was daarbij niet altijd even succesvol. Het is goed om dit onder te ogen te zien. Toch denk ik dat ik met de kennis van nu geen ander onderzoeksproces zou ontwerpen. Achteraf zou je alleen willen dat je bij de uitvoering je precies kunt houden aan het van tevoren keurig in het blokkenschema bedachte verloop.

## Literatuurlijst

---

- BLIJIE, B., HULLE, R. V. & HOOIMEIJER, C. P. E. P. 2009. Het Wonen Overwogen; de resultaten van het WoonOnderzoek 2009. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- BOOREN, H. V. D. & WESTERTERP, I. 1991. Verhuisgeneigdheid en woonwensen van oudere eigenaar-bewoners. Provincie Noord-Holland.
- BRESSERS, J. T. A., JONG DE, P., KLOK, P.-J. & KORSTEN, A. F. A. 1993. *Beleidsinstrumenten bestuurskundig beschouwd* Assen/Maastricht, Van Gorcum.
- BROEKE, R. V. D. 1998. *Strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties: informatievoorziening en instrumenten*, Delft, Delft University Press.
- BUITELAAR, E. & KAM DE, G. 2009. Steering local housing production: evaluating the performance of governance structures. *Journal of Housing and the Built Environment* 24, 185-201.
- BUITELAAR, E., MERTENS, H., NEEDHAM, B. & KAM DE, G. 2006. Sturend vermogen en woningbouw, een onderzoek naar het vermogen van gemeenten om te sturen bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Utrecht DGW/Nethur Partnership.
- CBS STATLINE 2011. Inkomen van particuliere huishoudens met inkomen en kenmerken naar regio.
- DE BRUIJN, J. A. & TEN HEUVELHOF, E. F. 1991. *Sturingsinstrumenten voor de overheid, Over complexe netwerken en een tweede generatie sturingsinstrumenten*, Houten, Educatieve Partners Nederland.
- DE GOEDE WONING, VESTIA ZOETERMEER & VIDOMES 2010. Huurwoningen voor 55-plussers in Zoetermeer.
- DUIN, C. V. & GARSSSEN, J. 2011. Bevolkingsprognose 2010-2060: sterkere vergrijzing langere levensduur. *Bevolkingstrends, 1e kwartaal 2011*, 15-23.
- EKKERS, P. 2002. *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*, Den Haag, Sdu Uitgevers bv.
- FAESSEN, W. B. M., GOETGELUK, R. & VIJNCKE, M. 2010a. Kernpublicatie WoON 2009 Haaglanden, samenvatting. Delft: Stadsgewest Haaglanden.
- FAESSEN, W. B. M., GOETGELUK, R. & VIJNCKE, M. 2010b. Kernpublicatie WoON 2009 Haaglanden, tabellenboek. Delft: Stadsgewest Haaglanden.
- GARSSSEN, J. 2011. Demografie van de vergrijzing. *Bevolkingstrends, 2e kwartaal 2011*, 15-27.
- GEMEENTE DEN HAAG 2011. Rapportage 'woningbezit SVH leden', 01-01-2011, per gemeente in Haaglanden.
- GEMEENTE ZOETERMEER 2009a. Senioren op de Zoetermeerse woningmarkt; Plan van aanpak 2009-2012.
- GEMEENTE ZOETERMEER 2009b. Woonvisie Zoetermeer, de groeistad voorbij.
- GROETELAERS, D. A. 2004. *Instrumentarium locatieontwikkeling, sturingsmogelijkheden voor gemeenten in een veranderde marktsituatie*. Technische Universiteit Delft.
- HAAGLANDEN 2012. Haaglanden in Cijfers. 6 september 2012 ed.
- HOOIMEIJER, P. 2007. Dynamiek in de derde leeftijd, de consequenties voor het woonbeleid. Den Haag: Ministerie van VROM, Wonen Wijken en Integratie.
- IERSEL, J. V. & LEIDELMEIJER, K. 2009. Senioren op de woningmarkt; nieuwe generaties, andere eisen en wensen. Den Haag: Ministerie van VROM/WWI.
- IERSEL, J. V., LEIDELMEIJER, K. & BUYS, A. 2009. Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage. Amsterdam: RIGO Research.
- JONGE DE, H., ARKESTEIJN, M. H., HEIJER DEN, A. C., VRIES DE, J. C. & PUTTE VANDE, H. J. M. 2009. *Corporate Real Estate Management, Designing an Accommodation Strategy*, Delft, Publikatiebureau Bouwkunde, TUDelft.
- KAARSGAREN, S. & EVERARD, R. 2011. Goud voor Oud, Kadernota Senioren en Vidomes. Delft: Vidomes.
- KAW 2012. Herziening marktonderzoek, Woningmarkt Zoetermeer 2012 (eindconcept). Groningen: KAW architecten en adviseurs.
- KLEINHANS, R. J. 2005. Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting. Delft: Delft University Press.
- LUKEY, R. 2010. Aanbodrapportage over het jaar 2009, tabellenboek, uitgevoerd in opdracht van Sociale Verhuurders Haaglanden. ABF Research.

- NIEBOER, N. 2009. *Het lange koord tussen beleid en investeringen van woningverhuurders*, Amsterdam, IOS Press.
- NRC HANDELSBLAD 2011. 80-plusser leeft vaker zelfstandig, CBS verwacht dat die trend doorzet. *NRC Handelsblad*.
- OS, P. V. 2007. Vastgoedbeleid bij woningcorporaties; een procesbenadering. *Beleids8baan* [Online]. Available: [www.beleids8baan.nl](http://www.beleids8baan.nl).
- PRIEMUS, H. 1984. *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*, Delft, Delftse Universitaire Pers.
- PRIEMUS, H. 1999. Toekomstverkenning van het Wonen. *B&G*.
- RIJKSOVERHEID. 2010. *Langer zelfstandig wonen* [Online]. Available: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/wonen-en-zorg/langer-zelfstandig-wonen>.
- SINGELENBERG, J. 2011. *Het Piramidemodel*. Rotterdam: SEV.
- TEULE, R. B. J. 1996. *Inkomen, Doorstromen en uitsorteren, arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt*. Delft: Delft University Press.
- TIL, R.-J. V. & LUKEY, R. 2011a. *Aanbodrapportage 2010, Sociale Huursector Haaglanden*. Explica.
- TIL, R.-J. V. & LUKEY, R. 2011b. *Aanbodrapportage 2010, Tabellenboek, Sociale huurmarkt Haaglanden*. Explica.
- TIL, R.-J. V. & LUKEY, R. 2011c. *Aanbodrapportage 2011-1, Tabellenboek, Sociale huurmarkt Haaglanden*. Explica.
- TIL, R.-J. V. & LUKEY, R. 2012. *Aanbodrapportage 2011, Tabellenboek, Sociale huurmarkt Haaglanden*. Explica.
- USP 2007. *Doorstroming Senioren in Zoetermeer*.
- VAN DEN BELD, H. & VERKROOST, S. 2012. *U bent aan zet, praktijkgids voor het aanpassen van de woningvoorraad via Opplussen Nieuwe Stijl*. Utrecht: Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen en Zorg en Vilans.
- VAN ERP TAALMAN KIP, W. & HUIBERS, J. 2010. *Handreiking, Geschikt wonen- het aanpassen nú aanpakken*. VNG en Aedes.
- VROM-RAAD 2005. *Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten, advies over ouderenbeleid en wonen*.
- VROM-RAAD 2007. *Tijd voor keuzes, perspectief op een woningmarkt in balans*. Den Haag.
- VROM-RAAD 2009. *Wonen in Ruimte en Tijd; een zoektocht naar sociaal-culturele trends in wonen*.
- VROM 2006. *Handreiking opplussen woningen van oudere eigenaarsbewoners*. VROM VNG.
- WOONNET HAAGLANDEN 2010. *Classificatiesysteem, Hulp bij het zoeken van een toegankelijke woning*.

### Introduction

The part of the Dutch population that will retire in this decade is relatively large related to earlier decades. Furthermore people stay healthy for a longer period and reach older ages. This phenomenon of more people getting older and people reaching older ages is called double aging. Housing policy will be confronted with this development. People have the means (money) and possibilities (health) to continue living autonomously on older age. However when older people move this will influence housing market dynamics while it induces a chain of other movements.

Elderly are a special target group in housing policy, in particular because of their special needs for adapted housing and health care. Yet the wishes and needs of elderly change over years. Due to a developing variation of the wishes of the elderly the group cannot be treated as homogeneous. The increase of the number of elderly due to double aging makes appropriate housing policy for the elderly even more relevant.

#### *Problem statement*

According to the municipality of Zoetermeer there is a mismatch between supply and demand on the housing market for the elderly. In the future this mismatch will probably increase due to the static character of the already outdated supply and the continuously changing demands of the elderly. The Municipality is in charge of directing the limitation of the mismatch.

#### *Objective*

The result of this research is a balanced advice for the municipality of Zoetermeer. In the advice recommendations will be given on which steering instruments the municipality should use in what form to reduce the mismatch on the housing market. For a complete analysis of the instruments also the future mismatch will be considered. This future mismatch is not only interesting for the municipality, but also for the local housing associations. They can verify whether their strategic plans for their supply match with the outlined developments

#### *Main question*

How can the Municipality of Zoetermeer as a director apply the available instruments to reduce the mismatch on the housing market for the elderly?

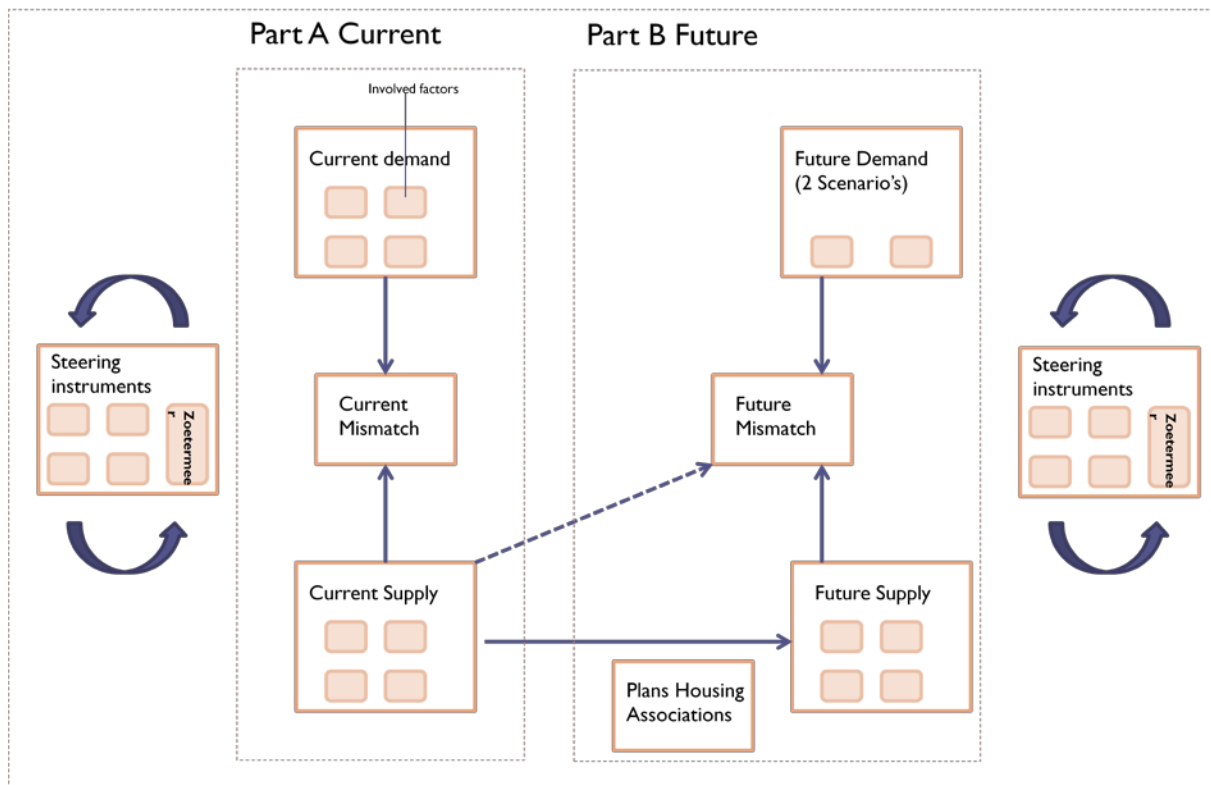
#### *Sub questions*

- A. What is the current (mis)match between demand and supply on the social housing market for the elderly in Zoetermeer?
- B. What is the future (mis)match between demand and supply on the social housing market for the elderly in Zoetermeer?
- C. How can the Municipality of Zoetermeer apply the available instruments to effectively reduce the future mismatch?

### Research Method

The sub questions are derived from the conceptual framework in Figure 1. The framework is based on the description of housing market dynamics (Teule, 1996) and the DAS Frame (Jonge de et al., 2009). According to Teule housing market dynamics is a combination of supply, demand, and mechanisms which distribute among supply and demand. The DAS Frame originated from a comparison of several real estate strategies. The result is an analytical framework focusing on interpreting supply and demand in the current and future situation. The framework is meant to contribute to the real estate strategy of an organization. In this research it will be applied to the target group of elderly. The conceptual framework is divided in two parts. Part A is describing the current situation on the housing market for the elderly. Part B is describing the future situation on

the housing market for the elderly. The current and future situation is surrounded by the steering instruments which possibly influence these situations.



**Figure 1 Conceptual Framework**

#### A. Current mismatch

Based on existing literature a theoretical framework will be composed. With this framework the current mismatch can be described based on collected data on factors determining demand and supply in Zoetermeer. Data is available in several publications of the regional administration (Stadsgewest Haaglanden), the municipality and the local housing associations.

#### B. Future mismatch

The Pyramid model will be used to describe the future demand. This model uses two scenarios. The scenarios are based on people with limited mobility on the one hand and people with the desire to live in convenient dwellings on the other hand.

In the first scenario all people with limited mobility live in dwellings convenient for their limitations. The second scenario is not about actual limitations. In the second scenario people indicating a desire for a convenient dwelling will inhabit a dwelling matching their desire.

The future supply will be analyzed by determining the plans of the local housing associations for their real estate. Interviews with employees involved with portfolio strategies clarify the position of the housing associations.

#### C. Steering instruments

Based on literature study the available instruments for the municipality of Zoetermeer are listed and analyzed on local applicability. These instruments are subsequently interlinked with the described mismatch. The required application of the instruments is illustrated by the elaborated recommendations.

## Case Zoetermeer

Zoetermeer has a background as 'growth core'. The historical small town had to accommodate the suburbanization from great cities in the region. As a result of this the housing stock particularly aimed at families. Aging of the family members who moved to Zoetermeer generates a rapid growth of the number of elderly. According to a prognosis of the municipality the number of elderly will increase with 30 percent until 2020.

These aged households often live in good quality family houses. The quality of the houses for the elderly is not as good as the current dwelling which means there is no incentive to move. On the other hand the success rate of elderly who actively look for another dwelling on the social housing market is relatively high.

The municipality wants to stimulate the flow from family houses to houses for the elderly. However there are doubts if the quality of the current supply is sufficient enough for creating this flow. Some measures have been taken to stimulate moving. Yet if the quality of the supply doesn't match the demand it is questionable if people will actually move.

### *Current mismatch*

There are several possibilities to describe a potential mismatch on the housing market for the elderly. To reduce the current mismatch it is necessary to accomplish more three-room dwellings and more apartments. Furthermore the quality of the supply has to be adapted. On the social housing market there seems to be a contradictory mismatch. There is a shortage of convenient dwellings but the success rate of elderly on the social housing market is high. This demonstrates the need for adequate monitoring.

### *Future mismatch*

Future developments have great influence on the current mismatch. For effective steering it's important to make an assessment of the future mismatch. Future supply and future demand need to be explored.

The future demand is explored with help of a model called Pyramid model. This model uses the scenario's Limited Mobility and Required Convenience to describe the bandwidth of the future demand. In both scenarios the demand is classified in different convenience levels. With this classification extra attention for the quality of the houses can be given when describing the mismatch.

With help of the Pyramid model a maximum demand is revealed. High numbers of dwellings are needed to fit the maximum demand. However already in 2012 the scenarios describe a shortage. Nevertheless this shortage is not experienced as a problem. An approach is therefore conceivable in which the current shortage will also be accepted in the future. The numbers of dwellings then grow with the increasing demand. This endorses that good monitoring of the market is required.

In general the increase of supply lags behind the increase of demand. This is still the case when projects are realized who currently have an insecure status (orange and red projects) of going to be realized. These projects diminish the differences between demand and supply for all target groups. Consequently accomplishing those insecure projects is an important objective to reduce the mismatch.

The demand for two-room dwellings is decreasing. A higher quality of at least three rooms is desired. So the objective to reduce the mismatch is to transform or replace the two-room dwellings without reducing the total number of convenient dwellings. The process of replacing or transforming creates a potential additional demand.

In this research several target groups are distinguished. This provides insight into the parts of the market that can be influenced by steering. First the distinction is made between the total market and households of age over 55. Reducing the mismatch for the total market will also reduce the mismatch for 55+ households. However the increase of the demand on the total market can be attributed to the growth of the number of 55+ households. Thus for effective reducing this mismatch this distinction is very important. When the current shortage is accepted there is a need for 1.650 additional one-star dwellings in 2030. The planned projects for two-star dwellings can be reduced with 200 dwellings.

A second distinction that has been made in this research is a division of the 55+ households with lower income and those with higher income. This characteristic of the target group is helping to determine the mismatch on the social housing market. Again in the current situation no problem is experienced while the upper limit of the bandwidth suggests a shortage. However it is not possible to determine based on the applied distinction in income it is not possible when a problem will arise. Objectives for the social market are therefore based on the current proportions. With this reference 800 – 1.550 social two-star dwellings are needed in 2030. Additionally a significant part of the households with lower income is subjected to the private market.

#### Recommendations for available instruments

Several instruments are available to the municipality. These instruments can be applied to monitor demand and supply or to influence demand and/or supply. For each purpose different sets of instruments are available. From the description of the mismatch the objectives for these instruments can be deduced: monitor shortage and pressure, accomplish orange and red projects, transform or replace two-room dwellings, reduce the deficiency for the total market or reduce the deficiency for 55+ households with lower income. Below for each objective instruments will be interlinked and recommendations will be given.

### Monitor shortage and pressure

#### *Involved stakeholders*

As a policy maker the municipality is the designated stakeholder for monitoring the market shortage and pressure. Monitoring involves social housing market as well as private market. Important stakeholders for the social housing market are the housing associations. On the private market stakeholders are particularly private home owners but also commercial rental property agencies. Real estate agencies are the most important stakeholders for information on the private market.

#### *Interlinking objectives and instruments*

Information management is the most important instrument for monitoring market shortage and pressure. The use of key figures is the central instrument here. Key figures on vacancy and the success rate of elderly constitute the information need for monitoring the social housing market. Main key figures on the private market are the time it takes to sell a house, the intention of people to move and the residing perspective.

#### *Recommendations on using instruments*

For the use of key figures on the social housing market existing agreements are available in regional and local performance agreements. Current agreements are sufficient for identifying market pressure on the social housing market. Agreements on information exchange are lacking for the private market. Real estate agencies publish information independently. When detailed information is missing, agreements should be made with the real estate agencies.

Research on residential mobility habits is needed to detect the intention to move and the residing perspective. Participating in the national research is sufficient for this matter. An additional local study can be useful to identify figures which are not investigated in the national research (e.g. the residing perspective).

### Accomplish orange and red projects

Accomplishment of orange and red projects consisting of convenient dwellings for the elderly contributes to reducing the mismatch. The municipality acts as a director of the housing market. The minimum involvement is granting the building permit. When the municipality has a land position they can also set conditions for the land use. Private developers as well as housing associations are involved stakeholders.

#### *Interlinking objectives and instruments*

Part of the performance agreements with housing associations is the number of houses that has to be realized. The performance agreements are negotiated within the existing network with local housing associations. A social land prize can act as a financial incentive for the feasibility of social projects.

There is no such thing as an existing network for performance agreements with private developers. Developers have to be found for each project separately. The municipality has no instruments to stop a project when a private partner satisfies all juridical conditions.

#### *Recommendations on using instruments*

Even though in the calculations the orange and red projects are to be accomplished after 2020, it's worth the effort to put energy in accomplishing part of the orange and red projects before 2020. There is demand and spreading the realization will decrease the risk for the municipality as well as for the developers.

On the social housing market accomplishment of orange and red projects must be part of future performance agreements. Although the relations with social partners are good, the process of making new performance agreements is already sensitive. Current economic conditions will not make it easier for housing associations to invest in new projects. This is making the process of future performance agreements even more delicate.

Economic conditions are also an impediment for projects on the private market. When searching for partners the municipality must keep supervision on the total numbers of required convenient dwellings. The municipality cannot support private projects financially.

### Replace or transform two-room dwellings

Elderly rather don't move to two-room dwellings anymore. Therefore this type of dwellings is rarely completed new anymore. However especially many of the current supply of social housing marked for the elderly still consists of two-room apartments. Consequently housing associations with this property are the involved stakeholders.

#### *Interlinking objectives and instruments*

The administrative value is too high to withdraw the property. Another important reason for housing associations are measures for the current residents during a transformation or replacement. The municipality has a weak negotiation position in this. Financial compensation can strengthen the position. Although it is often difficult to transform this type of buildings, municipality can also look for positive references as a communicative instrument.

#### *Recommendations on using instruments*

The decreasing demand for two-room apartments is noticed by both the municipality and the housing associations. The municipality has almost no steering instruments other than financial compensation. Because of the lack of means the negotiation process should begin informal. Also the use of positive references should be brought with care.

### Reducing the deficiency for the total market in Zoetermeer

The upper limit of the bandwidth shows a shortage of convenient dwellings already. While the current shortage is not experienced as a problem the same deficiency will be accepted in the future. As a result of this the amount of needed two-star dwellings is reduced with 200. The number of needed one-star dwellings is 1.650 in 2030 of which 775 between 2012 and 2020.

There is no lack of one-star dwellings on the social housing market. The accomplishment of the 1.650 additional one-star dwellings should therefore be completed on the private market. This can be done by making non-convenient dwellings convenient. Involved stakeholders are private home



owners. The home owners can be approached on individual base and through home owner associations.

#### *Interlinking objectives and instruments*

Home owners can't be forced to adapt their houses. Municipality therefore has to entice the home owners. The needed communicative instrument is an information campaign aiming at adaptation of the non-convenient houses. The campaign should be about awareness of the possibilities to prolong autonomous living in the current dwelling. A financial incentive can be developed for the part of the elderly households with lower income. Active involvement in neighbourhood and building accessibility can also stimulate awareness.

Further investigation of the condition of the supply will clarify the need for the campaign and make it possible to aim the information campaign more directly to potential neighbourhoods or building complexes. As a test case one neighbourhood can be physically inspected. The results compared with available key figures on adjustment possibilities will show the applicability of these key figures for Zoetermeer.

The information campaign itself can also be a part of the investigation in the supply's adaptability. An online tool will make home owners aware of the possible adjustments. Collecting these data will contribute to the survey of the supply.

The importance of adapting the private housing supply should be reflected in the next Residential Vision. With this instrument the municipality can share the significance of this objective within its own organisation and with all inhabitants.

#### *Recommendations on using instruments*

To make alterations possible it is important to be aware of the time it takes. When there is limited time only small changes in behavioral patterns will occur. While in 2020 a shortage of convenient dwellings is expected, the information campaign should be developed right away. When approaching the elderly to make them familiar with the adjustment possibilities one should be aware of the heterogeneity of the target group. Although age is the easiest way to approach the total target group it is known that elderly will be appealed rather by their experience, events in their life, or by the stage of their life. Furthermore they accept information from familiar elderly in similar situations rather than from professionals. This should all be incorporated in the way the information campaign is designed.

An online tool can contribute to the awareness of the elderly and their relatives. Objective of the information campaign should be that elderly households visit the website and use the tool, probably with help of their relatives. Follow-up like practical and individual recommendations is important. A pool of elderly volunteers can be trained to make this follow-up personal.

It might be effective to make one neighborhood a pilot-project for the campaign. Evaluation of this pilot-project makes it possible to improve the campaign for the complete town.

A financial incentive for preventive adjustments can reduce the demand for other subsidies aiming at mitigation. The financial incentive can have the form of a subsidy or a favorable loan.

### **Reducing the deficiency for 55-plus households with lower income in Zoetermeer**

It is obvious that it doesn't make sense to expect the housing associations to eliminate the total mismatch for households with lower income. A part of the households with lower income is already living in home-ownership houses. Developments in society show that more people will or has become home owner even more. Still part of the solution has to take place on the social housing market. It is important to negotiate the numbers with the social partners. Based on different assumptions between 800 and 1.550 two-star dwellings are needed for the social housing market in 2030. This can be accomplished by upgrading one-star dwellings, completing extra projects in addition to the orange and red projects, or make a shift in the orange and red projects from private to social two-star dwellings.

#### *Interlinking objectives and instruments*

In the end the realization of additional two-star dwellings through construction or upgrading will be stated in performance agreements. A process of negotiation about the numbers and the way of execution will precede the final agreement. Monitoring market pressure and shortage is helpful for the negotiation position of the municipality.

#### *Recommendations on using instruments*

Housing associations are experienced in upgrading their property. However their experience shows that property which can be upgraded with little effort aren't necessarily attractive for the elderly. More elements than accessibility influence the desirability of the dwellings. Also currently no problems are experienced on the social housing market for elderly. Municipality should use the instrument of monitoring to observe market pressure and shortage and use surveying position to convince partners in upgrading or expanding their property. Important condition for these negotiations is agreement on interpreting the used numbers. This is already arranged in the current regional and local performance agreements. In the negotiation process a continuous weighing up of upgrading and new construction will be made by the housing associations as part of their strategic portfolio policy. Municipality has to steer on the total amount unless future practice shows that upgraded dwellings cannot be made attractive for the elderly on other elements than accessibility.

## Appendix I Aanbod 55-pluswoningen

Bron: Seniorenbrochure

Wijk	Complex	Classificatie	Aantal	Corporate Type	Prijs	Buitenruimte	Aantal slaapkamers	Voorzieningen
Buytenwegh	Gerstwinrode, Hanne Schafrode, Lisztrode, Madernode	Gelijkvloers	15	DGW	345-365	tuin	1	winkelcentrum, gezondheidscentrum, RR nabij
Buytenwegh	Heijmanshove, Multatuli, Theo Thijsenhove, Trimmenshove, van Lemphove	Geen	42	DGW	460-505	voor en achtertuin	2	stadshart, RR in de buurt
Buytenwegh	Jan Campertshove, Titus Brandsmahove	Geen	42	DGW	450-505	voor en achtertuin	2	winkelcentrum, RR, op loopafstand
Buytenwegh	H. M. van Randwijkhove	Rollatorwoning	9	DGW	435-450	achtertuin	3	winkelcentrum, RR, op loopafstand
Buytenwegh	Theo Thijsenhove 62 t/m 80	geen	11	DGW	455-475	voor en achtertuin	2	winkelcentrum, RR nabij
Meerzicht	Biesland 5-7, Collinland 6-8, Drechterland 15-17, Duiveland 6-8, Flevoland 6-8, Montferland 1, 2, 55, 56, 57, Salland 1-3	Gelijkvloers	23	DGW	330-360	voor en achtertuin	1	winkelcentrum op korte afstand
Meerzicht	Vrouwenhuiswaard 29 t/m 35, 139 t/m 151	Gelijkvloers	11	DGW	410	achtertuin	2	winkelcentrum, gezondheidscentrum, RR gunstig gelegen, bushalte op loopafstand
Oosterheem	De WADI, Poortugaalstraat 242 t/m 350	Rollatorwoning	52	DGW	570	balcon	2	RR en toekomstig winkelcentrum vlakbij
Oosterheem	De WADI, Poortugaalstraat 242 t/m 350	Rollatorwoning	3	DGW	645-705	balcon	2	RR en toekomstig winkelcentrum vlakbij
Rokkeveen	Abeelzoom 34 t/m 70, Aardazoom 31 t/m 67	Gelijkvloers	38	DGW	610-695	balcon	2	winkelcentrum, gezondheidscentrum en bibliotheek nabij
Rokkeveen	Berberszoom 5 t/m 25, Blauwspartzoom 1 t/m 22, Cederzoom 6 t/m 26	Gelijkvloers	44	DGW	445-455	voor en achtertuin	2	gezondheidscentrum en bibliotheek nabij
Rokkeveen	Carne 10 t/m 44, 110 t/m 154, 158 t/m 166, 210 t/m 266, 410 t/m 466	Gelijkvloers	132	DGW	450-465	balcon	2	winkelcentrum vlakbij

422

## Vestia Zoetermeer

Wijk	Complex	Classificatie	Aantal	Corporate	Type	Prijs	Buitenruimte	Aantal
								slaapkamers
Buytenwegh	Louis Armstrongrode, Bessie Smithrode, Strawnskirode, Sibellusrrode, Lester Youngrode	Gelijkvloers	25	Vestia Zoetermeer	benedenwoning	330	achtertuin	1
Buytenwegh	Leopoldhove	Rollatorwoning	163	Vestia Zoetermeer	Appartement	650	beneden tuin, boven balkon	1
Dorp	Rembrandtstraat 661/m 136	Rollatorwoning	36	Vestia Zoetermeer	Appartement	495	balkon	2
Dorp	van Galenstraat 114/m 53	Rollatorwoning	27	Vestia Zoetermeer	Appartement	515	balkon	2
Driemanspolder	Henri Dunantflat, Dunantstraat	Rollatorwoning	140	Vestia Zoetermeer	Appartement	565	groot balkon	2 of 3
Meerzicht	Fonteinbos	Rollatorwoning	50	Vestia Zoetermeer	Appartement	630	groot balkon	2 of 3
Noordhove	Rogershof, Rogerslijn 51/m 324	Rollatorwoning	91	Vestia Zoetermeer	Appartement	500	beneden tuin, boven balkon	1 slaapkamer + 1 werkkamer
Noordhove	Mercatorsdians, Ortelusschans, Offerhauschans	geen	22	Vestia Zoetermeer	Fengelinswoning met verdieping	500	terras voor	2
Oosterheem	Shaanti Daam, Schuddheustraat 101/m 76	Rollatorwoning	34	Vestia Zoetermeer	Appartement	610	Balkon	2
Oosterheem	Waterparel, Shetland 3261/m 384	Extra ruime rolstoelwoning	32	Vestia Zoetermeer	Appartement	620	Inpandig balkon	2
Oosterheem	Zwammerdanstraat 1441/m 192	Rollstoelwoning	24	Vestia Zoetermeer	Appartement	550	loggia	1 x 1, 23 x 2
Oosterheem	De Kreek, Rijnsestroom 551/m 173	Rollatorwoning	50	Vestia Zoetermeer	Appartement	660	Balkon	2
Oosterheem	De Kreek, Rijnsestroom 551/m 173	geen	10	Vestia Zoetermeer	Maisonette	660	Terras	3
Palenstein	Ambachtsherenlaan 411/m 99	Gelijkvloers	30	Vestia Zoetermeer	Appartement	380	klein balkon	1
Rokkeveen	Blaauwbuurt	Gelijkvloers	60	Vestia Zoetermeer	Begane grondwoningen	490	tuin	2
Rokkeveen	Nathaliegang en Victorlagang	Rollstoelwoning	56	Vestia Zoetermeer	Appartement	515	balkon	2
Rokkeveen	Nadinegang	Rollstoelwoning	28	Vestia Zoetermeer	Appartement	515	balkon	2
Rokkeveen	Haagse Poort	Rollatorwoning	66	Vestia Zoetermeer	Appartement	655	balkon	2
Rokkeveen	Haagse Poort	Rollatorwoning	8	Vestia Zoetermeer	penthouse	1000	terras	3
Rokkeveen	Patiowoningen in de Zomenbuurt	geen	50	Vestia Zoetermeer	Fengelinswoning met verdieping	660	patio	3
Seghwaert	Gaardebuurt, Vaartenbuurt, Slotenbuurt	Gelijkvloers	25	Vestia Zoetermeer	benedenwoning		achtertuin	1

967

## Nieuwbouw

Wijk	Complex	Classificatie	Aantal	Corporate	Type	Prijs	Buitenruimte	Aantal
								slaapkamers
Dorp	Paladijn, J.W. Paltestraat	Rollatorwoning	50	Vestia Zoetermeer	Appartement			
Oosterheem	Centrumcampus	Rollatorwoning	100	Vestia Zoetermeer	Appartement			

Vidomes									
Wijk	Complex	Classificatie	Aantal	Corporate type	Prijs	Buitenruimte	Aantal slaapkamers	Voorzieningen	
Centrum	Athenestraal 11/m/52	Rollatorwoning	52	Vidomes Appartement	440	beneden tuin, boven balkon	2	stadshart, RR om de hoek	
Centrum	Griekenlandlaan 159 t/m 350	Rollatorwoning	192	Vidomes woontoren	430	balkon	2	stadshart, RR op steenworp of stand	
De Leyens	Buytenhage, Bergmanstrook 4 t/m 374	Rollatorwoning	96	Vidomes flatwoningen	555	balkon of tuin	1		
De Leyens	Buytenhage, Bergmanstrook 4 t/m 375	Rollatorwoning	32	Vidomes clusterwoningen	555	balkon of tuin	1		
De Leyens	Fragatwerf 39 t/m 589	Rollatorwoning	122	Vidomes Appartement	650	balkon of tuin	107 x 1, 14 x 2, 1 x 3		
De Leyens	Gondelkade	Rollatorwoning	131	Vidomes Appartement	570	balkon	1 of 2	winkelcentrum, RR nabij	
De Leyens	Sarabande, Salomeschouw 64 t/m 100	Extra ruime rolstoelwoning	51	Vidomes Appartement	625	beschut balkon of dakterras	50 x 2; 1 x 3	winkels, RR en ziekenhuis nabij	
Dorp	De Morgenster	Rollatorwoning, gedeelte rolstoeltoegankelijk	96	Vidomes Appartement	600	balkon	2	Dorpsstraat en RR vlakbij	
Driemanspold	Bijldorp, bijldorplan 53 t/m 509	Extra ruime rolstoelwoning	153	Vidomes Appartement	500 - 1000	franse balkons, terrasje aan galerij	2	centraal	
Meerzicht	Albrandswaard 39 t/m 460	Rollatorwoning	142	Vidomes Appartement	660		1 of 2	winkelcentrum, RR nabij	
Meerzicht	Albrandswaard 39 t/m 460	Extra ruime rolstoelwoning	105	Vidomes Appartement	660		2 of 3	winkelcentrum, RR nabij	
Meerzicht	Arneland 1 t/m 37	Gelijkvloers	36	Vidomes Appartement	415	beneden tuin, boven balkon	1	winkelcentrum, OV vlakbij	
Meerzicht	Tranckenberg 1 t/m 96	Gelijkvloers	111	Vidomes Appartement	415	beneden tuin, boven balkon	3	winkelcentrum, OV vlakbij	
Noordhove	Lijnbaan 98 t/m 130, Kernbaan 36 t/m 50, Skidmorelijn 17 t/m 31, Scharounlijn 1 t/m 33	Gelijkvloers	48	Vidomes Begane grondwoningen	450	voor en achtertuin	2	winkelcentrum, OV gunstig	
Oosterneem	Tigristroom 2 t/m 192	Extra ruime rolstoelwoning	50	Vidomes Appartement	650	balkon	2	RR en toekomstig winkelcentrum vlakbij	
Rokkeveen	Juwellelaan 9 t/m 79, Nathallegang 85 t/m 235	Rollatorwoning	140	Vidomes Appartement	500	balkon	104 x 2; 36 x 3	winkelcentrum	
Seghwaert	Petuniatuin 66 t/m 382	Rollatorwoning	152	Vidomes Appartement	530	balkon	141 x 1; 11 x 2	Bovenop winkelcentrum, RR nabij	
Seghwaert	t Seghwaert, Vaardreef 117 t/m 219	Rollatorwoning	52	Vidomes Appartement	615	balkon	1		

## Appendix II Doorstroming lokaal maatwerk 65+

---

Getallen gaan over 2010

In totaal zijn er in de regio Haaglanden 514 mensen met behulp van lokaal maatwerk 65 + verhuisd.

Lokale beleidsruimte is een maatregel uit de regionale prestatieafspraken waarbij 10% van het totale beschikbare aanbod aangewezen mag worden op basis van lokale beleidsregels. In 2010 hebben 65 mensen een woning toegewezen gekregen op basis van de lokale beleidsruimte in Zoetermeer. Hoewel dit slechts 40% van de totale beleidsruimte is, vormt Zoetermeer hiermee wel een uitzondering in de regio. In andere gemeenten wordt de lokale beleidsruimte niet toegepast of er is zeer beperkt gebruik van gemaakt.

De regel over doorstroming bij achterlating van een goedkope huurwoning had het grootste aandeel in het succes van de lokale beleidsruimte in Zoetermeer, namelijk 77% ( $n = 50$ ). De regel over doorstroming van een eengezinswoning naar een andere woning dan een eengezinswoning droeg voor 18,5% ( $n = 12$ ) bij in deze lokale beleidsruimte. Deze laatste maatregel was ook bedoeld om de doorstroming van senioren extra te stimuleren. De gemeente had hier echter meer van verwacht.

Lokaal maatwerk is een maatregel om op de lokale markt in te kunnen spelen. Er zijn speciale maatregelen om 65-plussers voorrang te geven om te verhuizen binnen de eigen gemeente. Zij krijgen voorrang als ze een corporatiewoning achterlaten en verhuizen naar een voor ouderen geschikte woning. Daarnaast kan bij nieuwbouw of verbouw specifiek voor de doelgroep 65-plussers 50% van de eerste verhuur toegewezen worden aan kandidaten uit de eigen gemeente.

In 2010 hebben 66 mensen in Zoetermeer geprofiteerd van de maatregelen voor lokaal maatwerk 65-plus. In heel Haaglanden waren dit er 514. Het grootste deel van de 65-plussers betrok een seniorenwoning (45%) of een flat met lift (22%). Overigens verhuisde ook 9% van de 65-plussers naar een woningtype dat op het eerste gezicht niet direct geschikt lijkt voor senioren, zoals een bovenwoning of een flat zonder lift.

Woningtypen die veelal achtergelaten worden zijn portiekwoningen (28%), flats met lift (24%) en eengezinswoningen (21%). Hierbij moet opgemerkt worden dat de portiekwoning een woningtype is dat nauwelijks in Zoetermeer voorkomt. Om een aanneme te kunnen doen over het soort verhuizingen in Zoetermeer wordt daarom dit woningtype niet meegerekend.

Tabel 49 Betrokken woning

Woningtype	Aantal	Percentage
Aanleunwoning	60	12%
Benedenwoning	56	11%
Flat met lift	114	22%
Seniorenwoning	233	45%
Zorgwoning	6	1%
Overig	45	9%
<b>Totaal</b>	<b>514</b>	<b>100%</b>

**Tabel 50 Achter te laten woning**

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>
Benedenwoning	40	8%
Bovenwoning	17	3%
Eengezinswoning	109	21%
Flat met lift	124	24%
Flat zonder lift	40	8%
Portiekwoning	143	28%
Seniorenwoning	24	5%
Overig	17	3%
<b>Totaal</b>	<b>514</b>	<b>100%</b>

**Tabel 51 Top-10 verhuizing lokaal maatwerk 65-plus**

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal Haaglanden</b>	<b>Percentage Haaglanden</b>	<b>Percentage Haaglanden excl. Portiekwoningen</b>	<b>Aanname aantal Zoetermeer</b>
Flat met lift → Seniorenwoning	63	12%	17%	11
Portiekwoning → Seniorenwoning	57	11%	nvt	nvt
Eengezinswoning → Seniorenwoning	54	11%	15%	10
Portiekwoning → Flat met lift	34	7%	nvt	nvt
Eengezinswoning → Flat met lift	23	4%	6%	4
Flat met lift → Flat met lift	22	4%	6%	4
Flat met lift → Aanleunwoning	20	4%	5%	3
Portiekwoning → Aanleunwoning	20	4%	nvt	nvt
Eengezinswoning → Benedenwoning	20	4%	5%	3
Benedenwoning → Seniorenwoning	19	4%	5%	3
<b>Subtotaal</b>	<b>332</b>	<b>65%</b>	<b>59%</b>	<b>39</b>
<b>Overig</b>	<b>182</b>	<b>35%</b>	<b>41%</b>	<b>27</b>
<b>Totaal</b>	<b>514</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>66</b>

De getallen zijn afgerond, waardoor de totalen kunnen afwijken.

### **Appendix III Lijst Geïnterviewde personen**

---

Rosemarie Weber, De Goede Woning, manager beleid

Marianne Versteeg, Vestia Zoetermeer, beleidsmedewerker afdeling verhuur

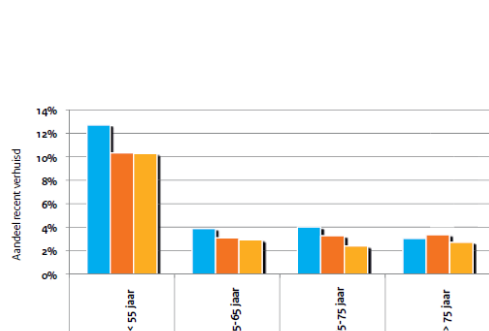
Saskia Kaarsgaren, Vidomes, beleidsadviseur afdeling beleid en communicatie



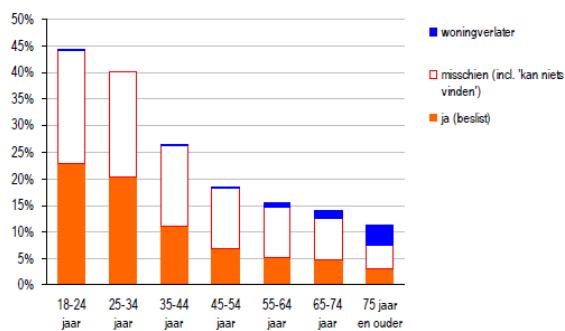
## Appendix IV Verandering verhuiscapaciteit

### Aandeel en aantal oudere en oudere ouderen

In Figuur 22 is weergegeven dat het aandeel en het aantal huishoudens in de categorie 55-75 jaar en in de categorie 75-plus toe zal nemen. De dubbele vergrijzing zal ook in Zoetermeer plaatshebben. De verhuisactiviteit van ouderen is de laatste jaren afgenomen en ligt structureel lager dan die van de rest van de bevolking (Figuur 47). De ouderen volgen wel de algemene trend op de woningmarkt. Als er op de markt meer verhuist wordt, zullen er ook meer ouderen verhuizen en andersom.

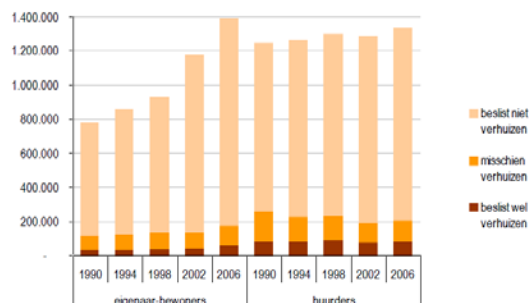


**Figuur 47** Het aandeel recent verhuiste huishoudens naar leeftijdsklasse in 1988, 2002 en 2006 (Iersel and Leidelmeijer, 2009)



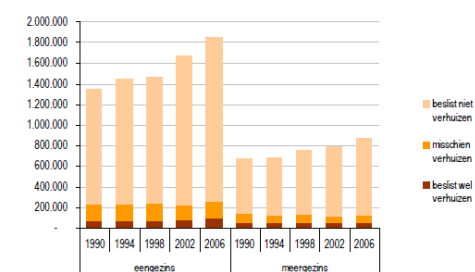
**Figuur 48** Verhuiscapaciteit binnen twee jaar, naar leeftijd respondent (zelfstandig wonenden) (Iersel et al., 2009)

Door de toename van het aantal en aandeel ouderen zal in verhouding de verhuiscapaciteit van de totale bevolking afnemen (Figuur 48). De trend is echter ook dat de verhuiscapaciteit van de ouderen zelf relatief afneemt. Het aantal oudere huishoudens dat beslist wil verhuizen is weliswaar door de jaren heen redelijk stabiel gebleven. Het aantal dat misschien wil verhuizen is iets afgenomen. De meerderheid van de toename van het aantal huishoudens wil echter beslist niet verhuizen. Ondanks dat het aantal 55-plushuishoudens sterk is toegenomen is het aantal verhuiscapaciteit sinds 1990 stabiel gebleven. Het blijkt hierbij niet uit te maken of er onderscheid wordt gemaakt naar eigendomsverhouding (Figuur 49) of woningtype (Figuur 50). In verhouding is de verhuiscapaciteit dus afgenomen. Tussen 1990 en 2006 heeft deze afname in de verhuiscapaciteit zelfs de toename in het aantal huishoudens kunnen compenseren. De ontwikkelingen die hierna beschreven worden zullen er naar verwachting aan bijdragen dat de verhuiscapaciteit nog verder af zal nemen. Het is echter niet bekend of dit wederom voldoende zal zijn om de (nog grotere) toename in huishoudens wederom te compenseren.



Bron: WBO's 1990, 1994, 1998, 2002 en de WoON Woningmarktmodule uit 2006

**Figuur 49** Ontwikkeling van het aantal oudere huishoudens (hoofd 55-plus) naar woningtype en verhuiscapaciteit (Iersel et al., 2009)

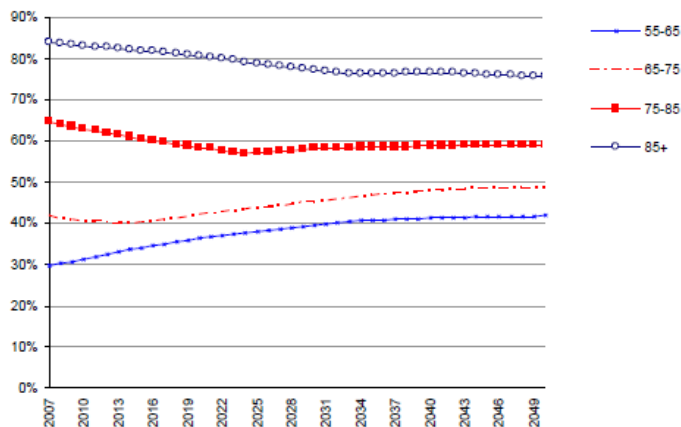


Bron: WBO's 1990, 1994, 1998, 2002 en de WoON Woningmarktmodule uit 2006

**Figuur 50** Ontwikkeling van het aantal oudere huishoudens (hoofd 55-plus) naar woningtype en verhuiscapaciteit (Iersel et al., 2009)

### Meer tweepersoonshuishoudens

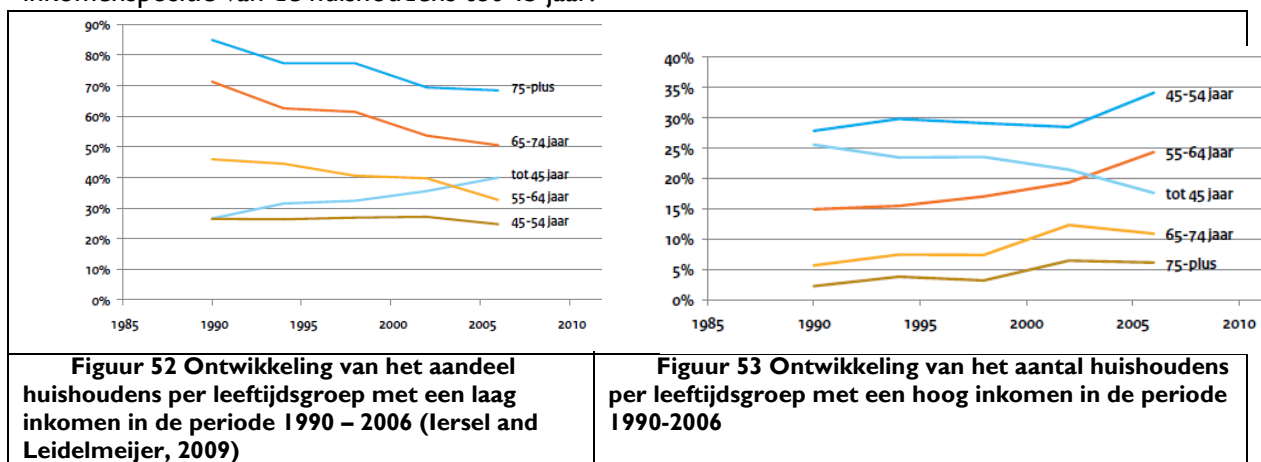
Door de individualisering en het toegenomen aantal echtscheidingen bij de jongere leeftijdsklassen is bij de jongere ouderen in Figuur 51 een toename van het aantal alleenstaanden te zien. Bij de oudere ouderen neemt het aandeel alleenstaande huishoudens juist af. Door de toegenomen levensverwachting van met name mannen is er in deze leeftijdscategorie vaker sprake van meerpersoonshuishoudens. Uit de analyse van de WoON-55+ module is gebleken dat alleenstaande huishoudens vaker verhuisgeneigd op de korte termijn zijn (Iersel et al., 2009). Door de toename van het aantal meergezinshuishoudens wordt daarom een afname van de verhuisgeneigdheid op korte termijn verwacht.



**Figuur 51** De ontwikkeling van het aandeel alleenstaanden naar leeftijd in de periode 2007-2050 (Iersel et al., 2009)

### Grotere welstand

Uit de WoON-55+ module (Iersel and Leidelmeijer, 2009) blijkt dat het aandeel ouderen met een laag inkomen tussen 1990 en 2006 flink is afgenomen. Een laag inkomen is hierbij gedefinieerd als deel uitmakend van de veertig procent huishoudens met het laagste netto inkomen. Doordat er niet gecorrigeerd is voor de grootte van het huishouden hebben ouderen, die vaker een eenpersoonshuishouden vormen, een grotere kans om tot de lage inkomens te behoren. Toch is het aandeel 75-plussers met een laag inkomen gedaald van 85% in 1990 naar 68% in 2006 (Figuur 52). Bij de twintig procent hoogste inkomens is het omgekeerde waar te nemen. Met name voor de groepen 45-55 en 55-65 jaar is het steeds gebruikelijker om tot de hoogste inkomens te behoren. De gunstige ontwikkeling die de ouderen hebben doorgemaakt lijkt ten koste te zijn gegaan van de relatieve inkomenspositie van de huishoudens tot 45 jaar.



**Figuur 52** Ontwikkeling van het aandeel huishoudens per leeftijdsgroep met een laag inkomen in de periode 1990 – 2006 (Iersel and Leidelmeijer, 2009)

**Figuur 53** Ontwikkeling van het aantal huishoudens per leeftijdsgroep met een hoog inkomen in de periode 1990-2006

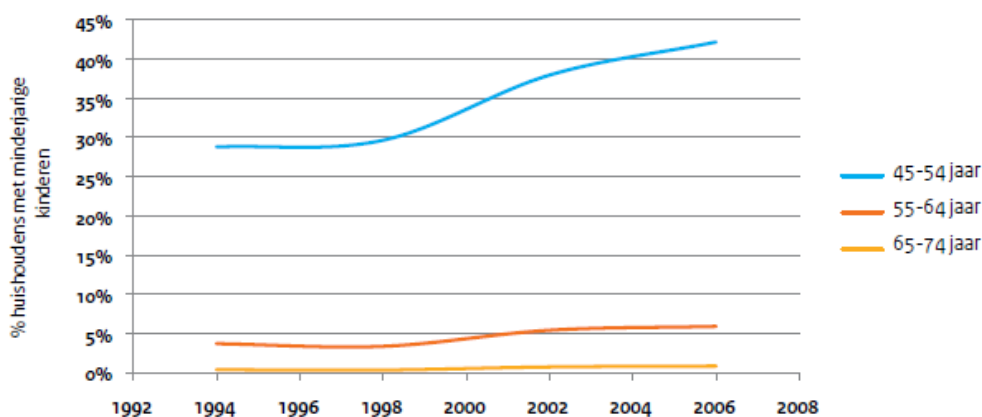
Hoewel de inkomensstijging naar verwachting wel iets zal worden afgezwakt door de huidige economische crisis, blijft de algemene trend van een toegenomen welstand wel overeind. Daarnaast

is het nog steeds zo dat er ook een groep ouderen is die niet heeft kunnen profiteren van de toegenomen welvaart.

Het inkomen heeft vooral invloed op de verhuisgeneigdheid op lange termijn. Inkomens tot modaal zijn vaker niet verhuisgeneigd en inkomens vanaf 1,5 keer modaal zijn vaker verhuisgeneigd op de langere termijn (Iersel et al., 2009). Deze toename van de verhuisgeneigdheid op de langere termijn heeft echter geen invloed op de sociale woningmarkt. Deze groep heeft vaak een te hoog inkomen om te voldoen aan de voorwaarden en zijn daarbij vooral geïnteresseerd in een koopwoning.

#### *Meer ouderen met minderjarige kinderen*

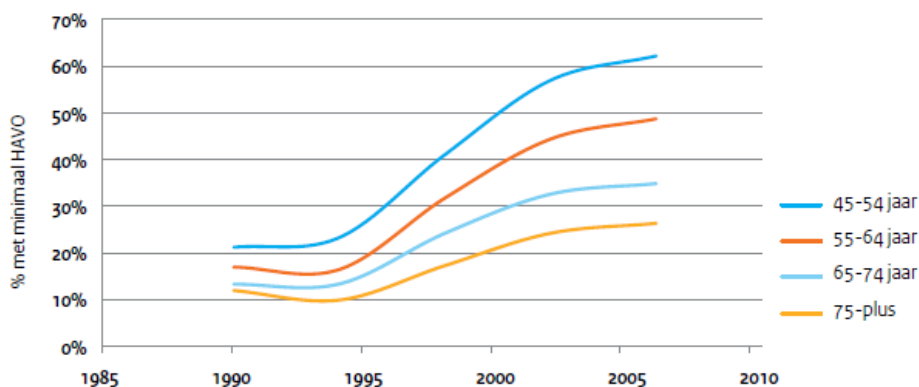
In Figuur 54 is goed te zien dat aandeel 45-54 jarigen met inwonende kinderen stijgt. Vrouwen hebben steeds later kinderen gekregen, waardoor deze ook tot hogere leeftijd van de ouders thuiswonend zijn. Huishoudens met thuiswonende kinderen zijn minder snel verhuisgeneigd. Door de toename van het aantal oudere huishoudens met minderjarige kinderen neemt de totale verhuisgeneigdheid van ouderen af.



**Figuur 54 Aandeel huishoudens met minderjarige kinderen in de periode 1994-2006 naar leeftijdsklasse**

#### *Meer hoogopgeleide ouderen*

Een hogere opleiding heeft met name invloed op de kans op een hoger inkomen. Tijdens het werkzame bestaan kan meer inkomen en daarmee samenhangend een hoger pensioen gerealiseerd worden. De verhuisgeneigdheid die samenhangt met de hogere opleiding is dan ook vrijwel hetzelfde als bij de hogere inkomens.



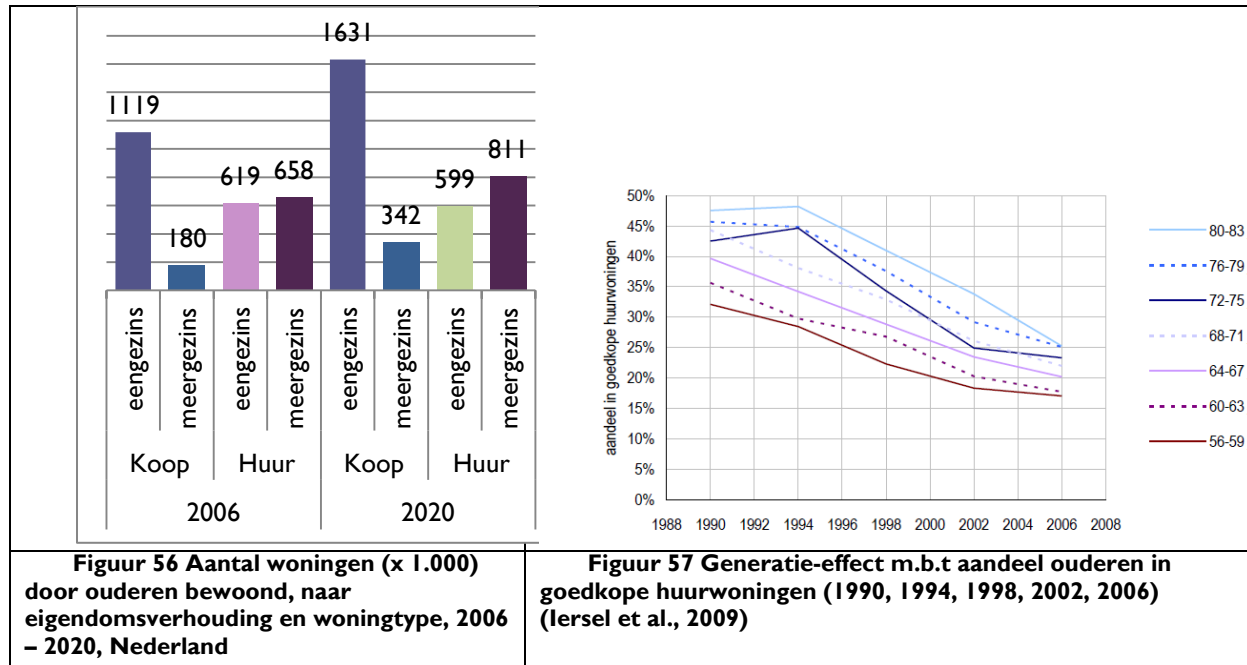
**Figuur 55 Aandeel respondenten per leeftijdsgroep met een middelbare schoolopleiding van HAVO (of HBS) of hoger in de periode 1994-2006 (Iersel and Leidelmeijer, 2009)**

#### *Meer oudere eigenaar-bewoners*

In Figuur 56 is te zien dat met name het aantal oudere huishoudens in de categorie koopwoningen sterk toeneemt tussen 2006 en 2020. Dit zijn overigens over het algemeen geen mensen die allemaal in de tussentijd een koopwoning aanschaffen. Het zijn voor het grootste deel de

mensen die een koopwoning hebben en in de tussentijd in de bijbehorende leeftijdscategorie terecht komen.

Verder blijkt uit Figuur 57 dat het aandeel ouderen in goedkope huurwoningen afgenomen is. Dit sluit aan bij de gedachte dat het beeld van de typische ouderenwoning als goedkoop, meergezins en huur in de toekomst niet meer opgaat.



Uit de analyse van de WoON-55+ module blijkt dat: “eigenaar-bewoners gemiddeld wat vaker geneigd zijn om op de lange termijn te verhuizen. Huurders willen vaker of op korte termijn verhuizen of helemaal niet. De groep huurders die liever niet meer wil verhuizen is wat ouder, tussen de 65 en 85 jaar, dan de groep die juist op korte termijn wil verhuizen.”(Iersel et al., 2009)