

**CDA
GRONINGEN**



**INITIATIEFVOORSTEL
WAARDIG OUDER
WONEN**

Aan de leden van de Groninger gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders
Datum eerste versie: 1 december 2022
Betreft: initiatiefvoorstel inzake seniorenwoningen

Voorwoord

De komende tien jaar wil het kabinet de krapte op de Nederlandse woningmarkt bestrijden door jaarlijks honderdduizend woningen te bouwen. Het is een torenhoge ambitie waarvan het nog maar de vraag is of het haalbaar is aan de ene kant en of het genoeg zal zijn aan de andere kant. Uitdagingen als duurzaamheid, stikstof, schaarse ruimte, de oplopende prijzen van bouwmaterialen en arbeidsmarktkrapte in de bouwsector werpen hun schaduwen vooruit. Tegelijkertijd mag realisme niet doorslaan in pessimisme. De ambities zijn niet alleen torenhoog maar ook noodzakelijk.

De krapte binnen onze woningmarkt heeft tal van Groningers klemgezet. Een deel van die krapte was te voorzien geweest. Met de vergrijzing, steeds kleinere huishoudens, een hoge asielinstroom en het gebrek aan een preventieve reactie op die harde signalen, was de krapte op de woningmarkt een spanning 'die je wist dat zou komen.

Op 1 januari 2020 telde Nederland ruim acht miljoen huishoudens. Twintig jaar later zullen dat er naar verwachting ruim tien miljoen zijn. In het besef dat we met acht miljoen huishoudens nu al enorme krapte kennen en de komende jaren, volgens het Planbureau voor de Leefomgeving, de huishoudensverduunning verder zal doorzetten naar gemiddeld 2,19 personen per huishouden in het minst vergaande scenario en doorzakt naar maar liefst 1,93 personen per huishouden in het meest vergaande scenario¹, is in ieder geval zeker dat de bouwopdracht van gemiddeld honderdduizend woningen per jaar niet stopt over tien jaar, maar verder opgehoogd zal moeten worden. Kortom: we staan ook na 2040 voor een immens grote opgave.

Mensen leven langer dan vroeger. Onze oudste ouderen blijven bovendien langer thuis wonen dan voorheen. In opmaat richting 2040 neemt het percentage 65-plussers in Nederland toe tot ongeveer 26% van de bevolking in 2040². Dat betekent dat verschillende uitdagingen van formaat zich aandienen. Van het betaalbaar houden van ons zorgsysteem en onze sociale voorzieningen tot een verdere opwarming van onze nu al oververhitte woningmarkt.

De komende decennia zal ons land zich verder bewegen richting het hoogtepunt van de vergrijzingsgolf in 2040. Op 'de dag die je weet dat gaat komen' dat miljoenen 'ouderen' aanspraak moeten kunnen maken op een voor hen geschikte woning, moeten we er klaar voor zijn. Daar moeten we nu voor zorgen, want anders zijn we weer te laat. In dit plan laten wij zien dat we kunnen en moeten bouwen voor ouderen. Niet omdat het de enige doelgroep is die kampt met problemen op de woningmarkt, maar omdat we daarmee doorstroming creëren en Groningers van alle leeftijden uitzicht kunnen bieden op betaalbare woningen. Want iedere woning die we voor ouderen bouwen levert een woning voor andere doelgroepen op, immers de huizen waar onze ouderen nu wonen, doorgaans gezinswoningen, komen vrij voor andere doelgroepen.

Actiz onderzocht in 2020 dat ruim een derde van onze senioren op dit moment zoekt naar meer passende woonruimte, maar 'op slot zit' en geen geschikte woonruimte kan vinden³. Bij ontwikkeltrajecten voor woningbouw zien we twee soorten woningen die veelal veel aandacht krijgen in onderhandelingen tussen bijvoorbeeld gemeenten en ontwikkelaars. Voor ontwikkelaars zijn

¹ https://www.pbl.nl/408129027_demogr_huishoudens

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2010/50/tempo-vergrijzing-loopt-op>

³ <https://www.actiz.nl/ingrijpende-veranderingen-nodig-wonen-en-zorg-voor-ouderen>

duurdere koopwoningen het meest voordelig en daartegenover plaatsen gemeenten vaak de eis van een oplopend percentage sociale huurwoningen.

Het 'bouwen voor ouderen' lijkt niet altijd sexy te zijn, maar is dé manier om lucht te blazen in onze oververhitte woningmarkt en tegelijkertijd de brand die de komende dertig jaar gaat oplaaien preventief te blussen. Het mes snijdt in deze vorm van bouw aan twee kanten. Want iedere woning die we voor ouderen bouwen levert ook een woning voor andere doelgroepen op, immers de huizen waar onze ouderen nu wonen, doorgaans gezinswoningen, komen vrij voor andere doelgroepen.

De noodzaak en de werking van deze stellingname tonen wij aan in dit initiatiefvoorstel 'waardig ouder wonen' waarin wij een vast percentage seniorenwoningen willen opnemen in toekomstige ontwikkelprojecten voor woningbouw binnen onze gemeentegrenzen.

*

Op moment van schrijven ligt een wijziging van de huisvestingswet⁴ voor aan het parlement. Het kabinet beoogt hiermee gemeenten meer ruimte te geven om te sturen op de woonruimteverdeling⁵. Hoewel de precieze uitkomst van de beraadslagingen over deze wetswijziging in beide parlementen zich niet laat voorspellen is het gezien de staat van onze woningmarkt gerechtvaardigd en urgent om te anticiperen op de mogelijkheden die hierdoor kunnen ontstaan. Gezien het kabinet stuurt op inwerkingtreding in de eerste helft van 2023 is het bovendien opportuun om de handvatten uit de voorliggende wetswijziging mee te nemen in de uitwerking van dit voorstel dat beoogt om voor onze senioren van nu en de nabije toekomst te voorzien in geschikte en meer passende woonruimte.

*

Eind november werden wij op de drempel van het indienen van dit initiatiefvoorstel gesterkt door het programma 'wonen en zorg voor ouderen' en de begeleidende aanbiedingsbrief⁶ die de ministers voor wonen en langdurige zorg richting de Tweede Kamer stuurden. Hierin bepleiten de beide ministers in lijn met dit initiatiefvoorstel om nu te acteren op de dubbele vergrijzingsgolf die op ons wacht. Ook het kabinet wijst op de noodzaak om speciaal voor ouderen te bouwen en hierbij wordt ingezet op gelijkvloerse woningen, geclusterde seniorenwoningen en extra verpleegzorgplekken. De eerste twee worden nadrukkelijk uitgewerkt in dit initiatiefvoorstel.

⁴<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A36190>

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/09/13/gemeenten-krijgen-meer-ruimte-om-huur--en-koopwoningen-toe-te-wijzen-aan-inwoners-met-lokale-binding>

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/23/aanbiedingsbrief-bij-programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen>

H1 Theoretisch kader

In dit theoretisch kader worden de demografische ontwikkelingen die ons land de komende dertig jaar doormaakt beschreven. Vanzelfsprekend leren de voorspellingen uit het verleden ons dat de toekomst zich nooit exact laat voorspellen. Toch hebben we ons voor te bereiden op de demografische prognoses. Daarnaast worden de huidige woningbouwplannen aangehaald en wordt stilgestaan bij de bredere keuzes die gemaakt moeten worden voor en binnen de verschillende doelgroepen in onze woningmarkt.

Demografische ontwikkelingen

In alle toekomstvarianten voor de bevolkingsontwikkeling neemt het aantal 80-plussers sterk toe. De zogenoemde 'babyboomgeneratie' blaast tussen nu en 2050 massaal een taart met tachtig kaarsjes uit. Doordat de levensverwachting is toegenomen en onze zorg zich heeft ontwikkeld zal deze groep oudste ouderen een forser deel van de Nederlandse populatie vormen. De bevolkingsprognose van het CBS voorziet een stijging van anderhalf tot ruim tweeëneenhalf miljoen 80-plussers in 2050⁷. Het grote verschil in de scenario's die het CBS schetst wordt voornamelijk verklaard door mogelijke ontwikkelingen in levensverwachtingen.

In het voorjaar van 2021 bestond de groep 65-plussers in Nederland uit ongeveer 3,5 miljoen mensen, waarvan zo'n 840 duizend 80-plussers. Dat is grofweg 10 procent op een bevolking van 17,5 miljoen. Zelfs in de kleinste groeiprognoze verdubbelt de groep 80-plussers dus bijna in aantal en verdrievoudigt in de grootste groeiprognoze. In deze scenario's daalt het aandeel 20 tot 65-plussers (beoogde beroepsbevolking) van 12 personen per 80-plusser nu naar afhankelijk van het scenario 4 tot 7 personen per 80-plusser in 2050. Los van de enorme uitdagingen die dit zal brengen op de arbeidsmarkt en in het betaalbaar houden van sociale voorzieningen en onze verzorgingsstaat brengt dit de noodzaak om nu scherpe keuzes te maken in onze woningmarkt.

Autonome woningbouwopgave en opgave door Deltaplan voor het Noorden

In de reguliere planning van autonome woningbouw stond in onze provincie al de bouw van 20 duizend woningen op de rol. In het Deltaplan voor het Noorden nemen de vier noordelijke provincies bovenop de autonome plannen van in totaal 99 duizend (20 duizend in Groningen) een extra woningbouwopgave op zich van 220 duizend woningen (50 duizend in Groningen)⁸. Dit betekent dus dat vanuit dit Deltaplan wordt gekoerst op de bouw van zeventigduizend nieuwe woningen in onze provincie in de komende jaren. Deze woningbouw moet een deel van het antwoord zijn op de 'verwachte vergrijzing, ontgroening en bevolkingsdaling in de noordelijke provincies'. Hiervoor stellen de noordelijke provincies het realiseren van een goede bereikbaarheid als voorwaarde en wordt bij een optimale ontsluiting geopperd richting 2040 op de beoogde 320 duizend woningen uit te kunnen komen.

Woonzorgvisie 'wonen mag voor niemand een zorg zijn'

⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/15/in-2050-zijn-er-twee-tot-drie-keer-zoveel-80-plussers-als-nu>

⁸ https://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Downloads/Downloads_2021/Bouwstenen_voor_het_Deltaplan.pdf

Uit de woonzorganalyse⁹ onder onze woonzorgvisie blijkt dat het huidige tekort aan geclusterde seniorenwoningen in de vrije huur- en koopsector oploopt. Daarnaast blijkt dat ook de behoefte aan woonruimte in een hoger prijssegment zich zal doorzetten “omdat nieuwe groepen ouderen relatief meer vermogend zijn”. Hierbij wordt in de woonzorgvisie een behoefte aan andere woonconcepten waaronder seniorencomplexen, zorgvilla’s, luxe appartementen en hofjeswonen verondersteld. Het college maakte in de woonzorgvisie ‘wonen mag voor niemand een zorg zijn’ de analyse dat er met name tekorten zijn in het ‘hofjeswonen’.

De vergrijzingsgolf en de woningmarkt

In 2040 bereiken we de piek van onze vergrijzingsgolf en werken we bovendien naar het hoogtepunt in het aandeel 80-plussers binnen onze bevolking toe. Deze zogenoemde dubbele vergrijzingspiek bereikt naar verwachting zijn hoogtepunt in de periode waarin we de plannen die nu worden gemaakt ten uitvoer willen hebben gebracht¹⁰. Wie zich dat bedenkt begrijpt de noodzaak om nu te acteren op de samenleving die we dan zijn. Wetende dat veel van onze oudste ouderen binnen de huidige woningmarkt al geen geschikte seniorenwoning kunnen vinden en dat deze groep zich verdubbelt tot verdrievoudigt in de komende dertig jaar moeten er honderdduizenden woningen voor deze doelgroep worden gebouwd.

La fin du début

Voor wie nog niet op de bodem van zijn of haar neerslachtigheid is beland, stippen we een volgend gemoedsverzwarend effect van bovenstaande ontwikkelingen aan. Het verschil in levensverwachting tussen mannen en vrouwen uit de zogenoemde ‘babyboomgeneratie’ is stevig. Dat is onderdeel van de verwachte groei van het aantal alleenstaande ouderen in Nederland die, in de finale fase van hun leven, hun levenspartner verliezen. Het aantal alleenwonende 75-plussers stijgt richting 2030 van ongeveer 600 duizend in 2018 naar bijna een miljoen in 2030¹¹. Wanneer ouderen alleen komen te wonen stijgt hun zorgvraag en dus wordt de behoefte aan beschikbare, bereikbare en betaalbare zorg in de omgeving de komende jaren steeds crucialer. Een andere indicator voor de groeiende zorgbehoefte is de hoeveelheid ouderdomsziekten die in het kielzog van de vergrijzing meegroeit. Chronische aandoeningen zoals artrose, diabetes en dementie. Onder de oudste ouderen komen hier dikwijls ook lichamelijke beperkingen bij en als klap op de vuurpijl neemt de eenzaamheid onder ouderen naar verwachting stevig toe¹².

We lijken niet voldoende voorbereid op de vergrijzingsgolf. Zoals iedere verkeersdeelnemer weet kunnen we onze weg niet achteloos vervolgen bij rood licht. Nu is het aan ons als politiek om er te staan en achterstallig onderhoud in te lopen. Het is onze absolute overtuiging dat radicale keuzes noodzakelijk zijn wanneer al deze overwegingen in ogenschouw worden genomen. In dit initiatiefvoorstel komt de gemeenteraadsfractie van het CDA Groningen met vergaande en noodzakelijke voorstellen om te zorgen dat onze ouderen waardig ouder kunnen worden en we op hetzelfde moment de hoognodige lucht blazen in onze woningmarkt.

⁹ <https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Bijlage-2-Visie-op-wonen-samenleving-en-zorg.pdf>

¹⁰ <https://www.volksgezondheidszorg.info/onderwerp/bevolking/cijfers-context/vergrijzing#:~:text=Vergrijzing%20houdt%20in%20dat%20het%20aandeel%20ouderen%20in%20de%20totale%20bevolking%20toeneemt.&text=Daarmee%20nam%20het%20aandeel%2065,het%20deel%2080%2Dplussers%20toeneemt.>

¹¹ <https://www.vektis.nl/intelligence/publicaties/factsheet-kwetsbare-ouderen>

¹² <https://digitaal.scp.nl/ouderenzorg/aantal-ouderen-neemt-toe>

H2 Waarom we moeten bouwen voor ouderen

Na een leven lang werken verdienen ouderen het om te genieten van een zorgeloze 'oude dag'. Een gelukkige oude dag is helaas niet voor iedereen weggelegd. Zoals ook blijkt uit voorgaande hoofdstukken kunnen verlies van geliefden, eenzaamheid, lichamelijke of geestelijke gebreken en een verminderd aanpassingsvermogen aan een snel veranderende wereld een negatieve invloed hebben op geluksfactoren¹³. Een aantal van deze aspecten kunnen we helaas niet voorkomen. Wat we wel kunnen is een aantal van de voorgaande factoren verzachten door na te denken over andere vormen van wonen.

Het afgelopen jaar hebben wij als relatief nieuwe raadsfractie kennis mogen maken met verschillende organisaties waaronder verschillende woonvormen die wij voor, tijdens en na de campagne hebben mogen bezoeken. In voorbereiding op dit schrijven hebben we ons oor ook bij makelaars, huurders, woningbouwcorporaties, private verhuurders en andere stakeholders te luister gelegd. Uit die gesprekken hebben wij een aantal dingen kunnen afleiden. In de eerste plaats maakt een geconcentreerde manier van wonen het inregelen en aanbieden van de soms noodzakelijke zorg voor ouderen gemakkelijker, toegankelijker en efficiënter. In de tweede plaats blijkt uit bijvoorbeeld de aan ons door de CDA-senioren in 2017 aangedragen¹⁴ en in 2020 herijkte¹⁵ visie op 'waardig ouder worden' dat nieuwe woonvormen kunnen bijdragen aan het vergemakkelijken van zorgaanbod en het beperken van ervaren eenzaamheid op hogere leeftijd. Het zal weinigen verbazen dat die manier van omzien naar elkaar en de coöperatieve manier van samen alleen leven, ieder met zijn of haar eigen plekje maar altijd in verbinding met de gemeenschap, onze maatschappijvisie als christendemocraten tekent.

Een economische wetmatigheid leert ons dat in een niet of beperkt gereguleerde markt geldt dat vraag aanbod creëert. Op de woningmarkt zien we over de hele breedte dat dit onvoldoende het geval is. De tekorten zijn immers groot. Voor alle doelgroepen geldt dat complexe regelgeving, vertragende kwaliteitseisen, de stikstofcrisis, gebrek aan ruimte, het gebrek aan een vooruitziende politieke blik in de afgelopen decennia, arbeidsmarktkrapte en oplopende kosten van bouwmaterialen er in een cocktailvorm voor hebben gezorgd dat het aanbod ver is achtergebleven op de vraag. Het heeft een donkere wolk opgeleverd die zich boven de toekomstplannen van veel van onze jongeren heeft genesteld. Het heeft een troebel perspectief opgeleverd voor mensen die aan de ene kant de waarde van hun huizen hebben zien stijgen maar aan de andere kant 'vastzitten' in hun woning.

Dat laatste is vooral voor ouderen een probleem. Uit onderzoek van De Hypotheker blijkt dat ruim de helft van de 55-plussers in ons land kleiner zou willen wonen maar de huizenprijzen te gortig vindt om een kleinere woning te kopen of simpelweg geen geschikte woning weet te bemachtigen op de oververhitte woningmarkt¹⁶. Dat levert een gebrek aan doorstroming op. En dat gebrek aan doorstroming is niet alleen een probleem van en voor ouderen, maar een probleem van de hele

¹³ <https://apg.nl/nl/publicatie/gelukkig-ouder-words-zo-doe-je-dat/>

¹⁴ <https://www.kbo-pcob.nl/nieuws/kbo-pcob-presenteert-manifest-om-waardig-ouder-words/>

¹⁵ https://www.kbo-pcob.nl/nieuws/manifest-waardig-ouder-words-2-0-ondertekend/?gclid=Cj0KCQiA_8OPBhDtARIsAKQu0gYJp4ZO40Ncekexcr2DQlCjXvNzJeNDdrmePpDoRFfELA3-tXXh2ElaAtgxEALw_wcB

¹⁶ <https://www.trouw.nl/economie/ook-al-is-hun-huis-te-groot-en-hebben-ze-geld-genoeg-ouderen-willen-niet-verhuizen~b2065c77/>

samenleving. Deze mensen wonen immers vaak in gezinswoningen. Woningen waar zij hun kinderen hebben opgevoed. Gezinswoningen die idealiter zouden terugvloeien naar de markt voor gezinnen die nu geen woonruimte kunnen vinden. Eind vorig jaar bleek uit een onderzoek onder gemeenten dat “het gebrek aan doorstroming van ouderen” met stip op 1 staat als oorzaak van de wooncrisis¹⁷. Met 55 procent is dat een gigantisch probleem ten opzichte van oorzaak nummer 2, het tekort aan bouwgronden en beschikbaar bouwbudget voor woningcorporaties, met 24 procent.

Sectoranalisten Ouwehand en Smit van de Rabobank schreven eind vorig jaar over de noodzaak om de doorstroming op de woningmarkt in gang te zetten door meer geschikte seniorenwoningen aan te bieden: “Als je de doorstroming wilt bevorderen, dan moet je ouderen een passend alternatief bieden. Dat kan door rekening te houden met woonwensen en zorgbehoeften. Denk aan betaalbare en gelijkvloerse woningen die goed bereikbaar zijn per auto en OV, en dicht bij winkels en voorzieningen liggen (...) Hoe ouder mensen worden, hoe meer ze aanvullende services en zorgdiensten nodig hebben. Als we erin slagen om meer van dit soort woningen en woonlocaties te realiseren, dan wordt verhuizen voor ouderen aantrekkelijker en komt de doorstroming beter op gang (...) Lukt het ons om meer seniorenwoningen te bouwen die passen bij de wensen en behoeften van de toekomstige generaties ouderen, dan ontstaat een win-win situatie. We helpen ouderen de volgende stap te zetten in hun wooncarrière en bevorderen ook nog eens de doorstroming van jonge gezinnen¹⁸.”

Wij delen deze visie om bovengenoemde redenen zeer en werken in het vervolg van dit schrijven uit hoe wij dit willen aanzwengelen.

¹⁷ <https://nos.nl/artikel/2411305-gemeenten-gebrekkige-doorstroming-ouderen-oorzaak-van-problemen-woningmarkt>

¹⁸ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011164224-grote-rol-ouderen-in-betere-doorstroming-woningmarkt>

H3 Waardig ouder wonen

Wie de woonbehoefte van verhuisbereide ouderen afpelt komt ongeveer tot de opsomming die eerder is opgetekend aan de hand van Ouwehand en Smit. 'Betaalbare en gelijkvloerse woningen die goed ontsloten zijn en dicht bij winkels en voorzieningen gelegen zijn'. Uit de Monitor Ouderenhuisvesting van ABF Research in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken¹⁹ blijkt dat de 'behoefte rond zorg en gezondheid' de grootste overweging zijn qua verhuismotieven bij ouderen. Ruim 40 procent in de leeftijdsgroep van 65 tot 75 jaar en ruim 65 procent bij de groep 75-plussers. Die laatste leeftijdsgroep wordt de komende jaren steeds dominanter gezien de eerder beschreven aanstaande dubbele vergrijzingsgolf²⁰. Ouwehand en Smit schrijven hierover het volgende:

"Ouderen van nu zoeken steeds vaker woonvormen tussen hun huidige woning en een verpleeghuis in. Een plek waar ze langdurig zelfstandig kunnen wonen en tegelijkertijd eenvoudig lichte zorg en - als het nodig is - zware zorg kunnen krijgen. In de praktijk zien we steeds meer voorbeelden van zulke tussenvormen. Eén van de bekendste voorbeelden is het Knarrenhof-concept. Dit was oorspronkelijk een enkel project in Zwolle met hofjeswoningen voor ouderen, maar inmiddels is er door het hele land een breed scala aan woonconcepten ontwikkeld. Wat deze vereniging van bewoners zo sterk maakt, is dat ouderen samen in een project wonen en elkaar ook graag een handje helpen. Zo ontstaat een kleine gemeenschap waarin mensen naar elkaar omkijken. Dat is goed voor de veiligheid en voorkomt eenzaamheid²¹".

In de Nederlandse cultuur laten we de zorg voor ouderen meer dan in veel andere culturen over aan derden. Waar het in Zuid-Europa nog veel voorkomt dat ouders op hun oude dag intrekken bij kinderen geldt voor veel Nederlandse ouderen dat zorg aan huis, verzorgingstehuizen of andere zorgvoorzieningen worden ingekocht. Binnenkort wordt dat verder aangezwengeld door wijzigingen in de omgevingswet²². Gezien de vergrijzingsgolf en de oplopende zorgkosten aan de ene kant en de beschreven 'behoefte' van ouderen aan de andere kant moeten we meer seniorenwoningen bouwen. In het laatste deel van dit initiatiefvoorstel werken wij ons voorstel concreet uit om invulling te geven aan deze noodzakelijke opgave.

We ontkomen er de komende jaren niet aan om in de enorme woningbouwopgave die voor ons ligt, fors in te zetten op de bouw van seniorenwoningen. Door senioren deze alternatieven te bieden halen we hen 'van het slot' en creëren we de mogelijkheid om door te stromen. Hiermee zorgen we er ook voor dat iedere seniorenwoning als positief bijeffect betekent dat een woning in een ander segment – grotendeels gezinswoningen – vrijkomt voor de woningvoorraad²³. Nieuwe seniorenwoningen moeten in lijn met dit initiatiefvoorstel voldoen aan de volgende vereisten in lijn met de beschrijving van Ouwehand en Smit: betaalbaar, gelijkvloers, goed ontsloten en gelegen in de nabijheid van

¹⁹ <https://www.abfresearch.nl/publicaties/monitor-ouderenhuisvesting-2020/>

²⁰ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011164224-grote-rol-ouderen-in-betere-doorstroming-woningmarkt>

²¹ <https://www.rabobank.nl/kennis/d011185496-case-erfdelen-is-een-mooie-bloem-in-het-boeket-met-seniorenwoningen>

²² <https://www.trouw.nl/nieuws/op-je-oude-dag-bij-je-kind-in-de-tuin-gaan-wonen-wordt-vanaf-volgend-jaar-een-stuk-lastiger~be3d6827/>

²³ <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/real-estate/tekort-woningen-voor-ouderen-ook-probleem-voor-de-zorg.html>

winkels en (zorg)voorzieningen²⁴.

Omdat de bouw van iedere seniorenwoning ook een woning voor een ander segment vrijmaakt snijdt de nieuwbouw van seniorenwoningen niet in het vlees van andere doelgroepen. Dat in ogenschouw nemend en gecombineerd met de forse vergrijzingsgolf die aanstaande is moeten we in Groningen het lef hebben om hoog in te zetten. Aangezien over achttien jaar meer dan een kwart van de Nederlandse bevolking 65-plusser zal zijn moeten we hier binnen deze bouwopgave nu al rekening mee houden. Daarom moeten we in onze gemeente vanaf gisteren sturen op tenminste 20 procent seniorenwoningen in onze woningbouw²⁵. Met dit streefvolume voorkomen we dat we over een aantal jaren met een enorm probleem zitten in onze ouderenhuisvesting. Hiermee zorgen we ervoor dat bij iedere oplevering van seniorenwoningen de ouderen die nu 'op slot' zitten in een gezinswoning waardig ouder kunnen worden.

Bij de nieuwbouw van seniorenwoningen heeft het de sterke voorkeur om (ook) groots in te zetten op geconcentreerde seniorenwoningen. Bij een oplopende zorgvraag en zorgbehoefte zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken kan zorg aan huis en zorg in de buurt op deze manier efficiënter, bereikbaarder en betaalbaarder worden ingericht²⁶. Het inkopen en aanbieden van zorg kan vele malen efficiënter en dus met veel meer persoonlijke aandacht voor de zorgbehoevenden worden ingericht en met allerhande ontmoetingsplekken, winkels, groen en (zorg)voorzieningen in de nabije omgeving wordt eenzaamheid zichtbaar bestreden en (collectieve) zelfredzaamheid bevorderd. In de komende acht jaren zal het aantal alleenstaande 75-plussers – zoals eerder beschreven - de grens van een miljoen passeren²⁷. Dat benadert een verdubbeling ten opzichte van 2018. Het verlies van een jarenlange en soms zelfs levenslange partner is de grootste oorzaak van eenzaamheid. Grote delen van de grootschalige eenzaamheidsbestrijding onder ouderen waaronder het programma 'Eén tegen eenzaamheid' kunnen hier bovendien mee worden verlicht of zelfs voorkomen²⁸.

Daarnaast "ontstaat een kleine gemeenschap waarin mensen naar elkaar omkijken (...) goed voor de veiligheid en voorkomt eenzaamheid", belangrijke factoren in een samenleving waarin het aantal kwetsbare, alleenstaande en zorgbehoevende ouderen fors zal toenemen. De behoefte onder ouderen voor meer geconcentreerde woonvormen is groot^{29 30}. Intekenlijsten voor knarrenhofjes en vergelijkbare woonvormen zijn doorgaans snel gevuld en de wachtlijsten substantieel. Mensen wonen graag samen alleen.

Voormalig minister-president Willem Drees (van 1948 tot 1958), stond aan de basis van de sociale wetgeving in Nederland. Eerst als minister van Sociale Zaken, later als premier. Met de Algemene Ouderdomswet als kroonjuweel groeide hij uit tot 'Vadertje Staat'. Als symbool van vooruitgang en bestaanszekerheid voor ouderen is Willem Drees in onze ogen een ideale naamgever voor een zogenoemd 'Dreesdorp'. Hoewel de naamgeving de opbouw van een compleet nieuw dorp doet vermoeden willen wij hiermee in praktijk juist uitbreiding van enkele reeds bestaande dorpen

²⁴ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011164224-grote-rol-ouderen-in-betere-doorstroming-woningmarkt>

²⁵ https://www.abnamro.nl/nl/media/20220118_tekort-woningen-voor-ouderen-ook-probleem-voor-zorg_tcm16-139734.pdf

²⁶ <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/real-estate/tekort-woningen-voor-ouderen-ook-probleem-voor-de-zorg.html>

²⁷ <https://www.vektis.nl/intelligence/publicaties/factsheet-kwetsbare-ouderen>

²⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/eenzaamheid/aanpak-eeenzaamheid>

²⁹ <https://fd.nl/achtergrond/1368479/gezocht-betalbare-woning-om-oud-in-te-worden>

³⁰ <https://dvh.nl/drenthe/iedereen-wil-leuke-hofjes-voor-senioren-waarom-komen-ze-er-niet-25702786.html>

bereiken. Door in onze dorpen specifiek bij te bouwen voor onze ouderen stellen wij hen in staat om in hun eigen omgeving meer geschikte en passende woonruimte te vinden, komen in onze dorpen gezinswoningen vrij voor gezinnen en stutten we de onder druk staande voorzieningen in onze dorpen. Met verdreesde dorpen worden we als gemeente pionier in het beantwoorden van het grote vergrijzingsvraagstuk dat op ons afkomt. We geven op deze manier vorm aan een vergaande, innovatieve en op de maat gesneden oude dag voor een grote groep Groninger ouderen, met specifieke voorzieningen voor ouderen. Centralisatie levert hierin voordelen op; het bestrijden van eenzaamheid, het inspelen op de sterke groei van zorgbehoeften en het toenemende woongenot voor ouderen (zoals in dit schrijven al uitgebreid uitgediept). Net als eerder beschreven zullen de woningen in de verdreesde uitbouw van onze dorpen: betaalbaar, gelijkvloers, goed ontsloten en gelegen in de nabijheid van winkels en (zorg)voorzieningen³¹ moeten zijn.

Een forse en specifieke inzet op de bouw van (geclusterde) seniorenwoningen is dé manier om lucht te blazen in onze oververhitte woningmarkt en tegelijkertijd de brand die de komende dertig jaar gaat oplaaien preventief te blussen. Want iedere woning die we voor ouderen bouwen levert een woning voor andere Groningers op. Immers de huizen waar onze ouderen nu wonen, doorgaans gezinswoningen, komen vrij.

Dictum:

De gemeenteraad van Groningen verzoekt het college om in onze woningbouwopgave voortaan tenminste 10 procent betaalbare, gelijkvloerse, goed ontsloten en in de nabijheid van winkels en (zorg)voorzieningen gelegen seniorenwoningen op te nemen

Afsluitend

We dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid om te voorzien in voldoende betaalbare woonruimte voor alle Groningers; studenten, starters, gezinnen én ouderen. Met dit initiatiefvoorstel menen wij een begin van een antwoord te formuleren op het woningbouwvraagstuk in onze gemeente. We hebben dit dossier als overheden te lang op de plank laten liggen. Nu is het tijd om samen de handschoen op te pakken en vergaande stappen te zetten.

Betaalbaar kan worden geborgd door deels te bouwen in de categorie van sociale koop. In uiterlijke kenmerken zien we dat het gelijkvloerse en de ten opzichte van bijvoorbeeld gezinswoningen, kleinere oppervlakte, dit benadrukken. De andere factoren, 'een goede ontsluiting' en 'de nabijheid van winkels en (zorg)voorzieningen', hangen in beginsel af van de ligging.

Het is voor gemeenten mogelijk om woningen binnen de huidige doelgroepenverordening op bestemde locaties uitsluitend in de categorie van sociale koop te laten bouwen en specifiek te oormerken voor doelgroepen. Hierdoor kunnen woningen maximaal tien jaar gegarandeerd behouden blijven in het koopsegment tot maximaal 200 duizend euro om de 'betaalbaarheid' te borgen.

De voorgestelde wijziging van de huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om richter te sturen op de gemeentelijke woonruimteverdeling. Hiermee krijgen we meer handvatten om te borgen dat de fors beoogde groei van het aantal seniorenwoningen in onze gemeente ook daadwerkelijk in deze doelgroep kan neerslaan. Daarnaast wordt beoogd om de kostprijs van woningen waarop de gemeente dergelijke sturing kan uitoefenen te verhogen naar 355 duizend euro.

³¹ <https://www.rabobank.nl/kennis/s011164224-grote-rol-ouderen-in-betere-doorstroming-woningmarkt>