



**IMPRESSIE VAN DE AVOND  
"SENIOREN EN WONEN"  
13 OKTOBER 2022**

## **IMPRESSIE AVOND SENIOREN EN WONEN 13/10/2022**

Ruim 125 ouderen komen op donderdag 13 oktober bijeen in de grote zaal in Elzenburg te Vught. Op de agenda staat het onderwerp 'Senioren en Wonen'.

De massale opkomst maakt duidelijk dat het onderwerp wonen hoog op de agenda staat bij ouderen.

De informatieavond wordt georganiseerd door het project Wonen van de Stichting Ouderen Samen.

### **Thema: huisvesting ouderen**

Koos van der Zouwe, projectleider project Wonen, schetst kort de problematiek rondom de ouderhuisvesting. Er is in de gemeente Vught sprake van een dubbele vergrijzing: er komen in de toekomst meer ouderen bij en men wordt ook steeds ouder.



**Het woningaanbod in Vught sluit niet aan bij de wensen en behoeften van senioren.**

### **Deelnemende organisaties:**

- Gemeente Vught
- Woonstichting Charlotte van Beuningen
- Stichting Vughterstede
- Stichting Ouderen Samen
- Stichting Statiegeld Op Jeugd - Duo Wonen
- Vughtse Wooncoöperatie Habitat

### **Zes drukke gesprekstafels**

Tijdens de informatieavond maken de aanwezigen gretig gebruik van de mogelijkheid om in gesprek te gaan met deskundigen van de gemeente Vught, Woonstichting Charlotte van Beuningen, Vughterstede, Ouderen Samen, Duo Wonen en de Vughtse Wooncoöperatie Habitat. In de gesprekken gaan veel vragen en opmerkingen van ouderen over zaken als verhuizen, doorstroming, huren en/of eigen woning, nieuwbouw, zelf bouwen, woningsplitsing, beschikbare bouwgrond, rol gemeente bij projectontwikkeling, enz.



*6 drukbezochte gesprekstafels*

### **Ontspannen sfeer**

De sfeer is erg gemoedelijk. Men gaat met elkaar in gesprek. Sommigen maken voor het eerst kennis met aanwezige organisaties. Voor veel anderen is de avond een moment om met elkaar de zorgen over (toekomstige) huisvesting te delen. Halverwege de avond is het gezellig rommelig, zeker tijdens het wisselen van gesprekstafel. Een enkeling gaat wat eerder weg. Mogelijk dat de gedachte van "toch geen nieuwe woningen voor senioren" meespeelt.

## Sociale netwerken steeds belangrijker

Peggy van der Koelen, bestuurder bij **Vugherstede**, benadrukt dat woonzorgcentra in toenemende mate naast de verpleeg- en thuiszorg ook rekening moeten gaan houden met de gevolgen van toenemende vergrijzing. In het oplossen van de huisvestingsvraag van ouderen gaan sociale netwerken (denk aan mantelzorg) en het elkaar ontmoeten een steeds belangrijker element worden. Vugherstede hoort wat de wensen en behoeften van ouderen zijn. Samengevat: de woningnood is hoog en de wens wordt uitgesproken dat spoedig gebouwd kan worden. Vugherstede wil zich hier graag voor in zetten en is hierover in gesprek met de gemeente.

## Knarrenhof

De ouderenzorg is in ontwikkeling. Meer en meer wordt beroep gedaan op naasten, familie of anderen uit het sociaal netwerk. Gepaste huisvesting kan daarbij een rol spelen. Als voorbeeld komt de zogenaamde 'Knarrenhof' enkele malen ter sprake. Dit zijn woningen of appartementen met natuurlijke ontmoetingsplekken. De idee is dat je in de ontmoeting iets voor elkaar kunt betekenen.



## Gemis actief grondbeleid belemmert ouderenhuisvesting

Wethouder Fons Potters licht toe dat de Woonvisie van de gemeente Vught drie doelgroepen kent: ouderen, jongeren en starters. Vanwege provinciale regels zal de toevoeging van woningen hoofdzakelijk binnen de bebouwde kom gerealiseerd moeten worden. Dit betekent veel woningbouw in de appartementensfeer.

Onduidelijk is waar de woningen komen. Projectontwikkelaars zijn uitgenodigd om mee te denken en te ontwikkelen. Echter, de rol van de gemeente is beperkt. Vanwege het ontbreken van een actief grondbeleid heeft Vught bijna geen eigen bouwgrond. En het zogenaamde Didam-arrest (strekking: respecteren van mededingingsrecht) maakt het voor de gemeente een stuk lastiger om bouwgrond voor lokale initiatieven (zoals ouderenhuisvesting) een op een te verkopen. Dit biedt projectontwikkelaars dan de mogelijkheid om succesvol met lokale initiatieven te wedijveren.

En voorts wordt het voeren van een actieve grondpolitiek voor de gemeente lastig omdat Vught de komende jaren te maken krijgt met extra reservering van gronden vanwege activiteiten ten behoeve van de Rijksinfra. Kortom, voor de gemeente geldt: "alle hens aan dek". Daarom zijn twee projectleiders (ook interim) extra aangetrokken om de plannen voor de komende jaren uit te kunnen voeren.

## **Te weinig sociale huur- en koopwoningen**

De **Woonstichting Charlotte van Beuningen** wil graag bouwen, en zeker voor ouderen. Maar de stichting is voor bouwgrond afhankelijk van de gemeente Vught. En de gemeente Vught kan niet leveren vanwege gemis aan eigen te ontwikkelen bouwgrond. Vught is daarmee sterk afhankelijk van de medewerking van projectontwikkelaars.

## **De Woonvisie van de gemeente Vught**

Op basis van de **woonvisie** stelt de gemeente de voorwaarde dat bouwplannen moeten voldoen aan de Woonvisie. In gesprekken met ontwikkelaars legt de gemeente segmentering in nieuwbouw plannen op (zie bijgaand figuur)

Aan de gesprekstafel van de gemeente gaan veel vragen over locaties en type woningen en vooral over de vraag wanneer er meer woningen voor senioren worden gebouwd.

De ambitie om 2000 woningen te bouwen tot aan 2030 zit bij gemeentelijke medewerkers goed tussen de oren. Het huidige woningbouwprogramma voorziet in meer dan 2000 woningen. Er zijn echter nog veel zachte (niet concrete) plannen. De ambitie bij de gemeente is groot, maar er zijn veel onzekerheden.



## **Er is frustratie en emotie over huren, kopen, bouwen en verhuizen:**

De tafel van **Ouderen Samen** wordt druk bezocht. Aan deze, maar ook aan andere gesprekstafels worden de volgende hartenkreten gehoord:

- "we willen dat er patiobungalows worden gebouwd";
- "we hebben ons ingeschreven bij de woonstichting en horen niks";
- "we wachten wel tot de nood aan de man/vrouw komt, dan worden we misschien wel geholpen";
- "het duurt veel te lang en er wordt wel gebouwd voor de rijken";
- "nieuwbouw is te duur" en "er zijn nauwelijks concrete bouwplannen voor ouderen";
- "we willen wonen op een plek waar voorzieningen/winkels zijn";
- "we willen graag wonen bij jongeren met mogelijkheid tot mantelzorg"
- "ik wil heel graag verhuizen, woon alleen in een veel te grote woning, maar ik zie op tegen de huurverhoging als ik zou gaan verhuizen naar een appartement, dat behalve duurder ook nog veel kleiner is";
- "we zijn verwend, we wonen te groot; waar moeten wij bij verhuizing onze spullen laten";
- "vanavond niet veel nieuws gehoord".



*Drukbezochte tafel Ouderen Samen*

Voor veel ouderen is verhuizen naar een kleinere woning een moeilijk proces. Zij hebben hier moeite mee. Het regelen van allerlei financiële zaken is al een heel gedoe. En het opruimen en wegdoen van huisraad en inboedel is niet zonder emotie. Immers, aan alles kleven dierbare herinneringen en de uitdaging is om daarvan los te komen. Sommigen hebben hierbij een duwtje nodig.

### **Door de gemeente tijdens de avond genoteerd:**

#### **Woningbouwplannen bestaand:**

- CPO
- Rozenoord
- De Wieken (in onderhandeling)
- De Baarzen (in onderhandeling)
- Kloostergoed Theresia – ook appartementen
- Martinilaan – 7 patio's

#### **Woningbouwplannen nieuw:**

- Voorburg aanzienlijk deel aan senioren; grondgebonden, appartementen, geclusterd
- Kentalis (Leijhoeve) volledig senioren

#### **Opgehaalde info 13 oktober 2022 woonavond:**

- Van wie is het KPN-gebouw Eschestraat/Michiel de Ruijterstraat; van wie is dat en kan daar gebouwd worden (uitgezocht dat is van de gemeente maar grond gaat gebruikt worden door Rijksinfra);
- Wij willen knarrenhofjes! (meerdere keren genoemd); samen grijs worden
- Samen bouwen
- Kijktip: programma Tegenlicht VPRO wonen voor ouderen
- In de buurt van voorzieningen wonen
- Gemeente, stel een handleiding op die richtinggevend is voor particulieren voor het bouwen van (zorg-) woningen in eigen tuin
- Bouwen!
- Koop middenduur met groen
- Veilig wonen, meer bouwen; wijkgericht met voorzieningen als winkels
- Bouwen voor vughtenaren



## Kansen: kleine bouwlocaties op gemeentegrond

Aan de druk bezochte gesprekstafel van de Vughtse **Wooncoöperatie Habitat** wordt een kart gepresenteerd met potentiële kleine bouwlocaties, veelal 'verloren hoekjes' in de gemeente Vught. Op grond van een eerste groslijst van ongeveer 60 locaties ziet Habitat op 15 plekken serieuze mogelijkheden om woningen te bouwen in kleinere aantallen in de goedkope en middeldure sector. Bij elkaar zouden hiermee een honderdtal woningen aan het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd.

Bezoekers inclusief aanwezige politici zijn erg geïnteresseerd in de getoonde bouwkavels. Bij herhaling wordt gevraagd wanneer er gebouwd kan worden. Teleurstelling wordt uitgesproken over het feit dat van de 15 gemeentelijke locaties er maar 5 bij de gemeente bekend zijn. Er is behoefte aan meer duidelijkheid over bouwlocaties en de combinatie ervan met voorzieningen.



Een drukke tafel: de Vughtse Coöperatie Habitat

## Samen wonen is samen leven

Een van de deelnemers merkt op dat we "verleerd hebben om samen te wonen". Een ander zegt dat "hij graag ergens woont waar ook jonge mensen wonen, zodat er op een natuurlijke manier mantelzorg kan worden verleend". De gedacht daarbij is dat jong en oud voor elkaar kunnen zorgen. De stichting Statiegeld Op Jeugd speelt hierop in met het project **DuoWonen**.

Door bestaande woningen te splitsen in kleinere woningen ontstaat woningverdubbeling en kan het woning tekort worden gekanteld. Splitsen van bestaande woningen, huur of koop, kan bijdragen aan een duurzame leefomgeving waar ouderen en jongvolwassenen samenleven. Door jongvolwassenen een woonunit te bieden, zijn zij dichtbij om 'hulptaken' te laten verrichten voor senioren. In ruil voor deze hulptaken sparen de jongvolwassenen een deel van de huur, in de vorm van 'huur-sparen'. Het bedrag wordt gereserveerd voor de aankoop te zijner tijd van een eigen starterswoning.

## Woningsplitsing biedt voordelen

Ouderen kunnen langer thuis wonen, starters hebben eerder kans op huurwoning, ouderen worden geholpen via lichte hulptaken, verlichting mantelzorg, tegengaan eenzaamheid, kortom, woningsplitsing draagt bij aan lediging van de woningnood.

De aanwezigen ouderen hebben sprekend over het DuoWonen-concept nogal wat vragen:

- over de huurovereenkomst met hulptaken en de afdwingbaarheid, c.q. opzegbaarheid daarvan;
- over de bekostiging van woningaanpassing; en wordt de woning meer waard?
- kan de wooncoöperatie bij grote woning woningsplitsing toepassen? antwoord = ja, mits wooncoöperatie daar open voor staat;
- hoe huurder selecteren? Wat gebeurt bij overlijden?

Woonsplitsing is niet voor iedereen een toepasbare optie, maar het kan wel bijdragen aan het ledigen van de woningnood. Sommigen aanwezig horen voor het eerst hierover en vinden dit een "fijne gedachte", waarbij men niet weg hoeft uit eigen woning.

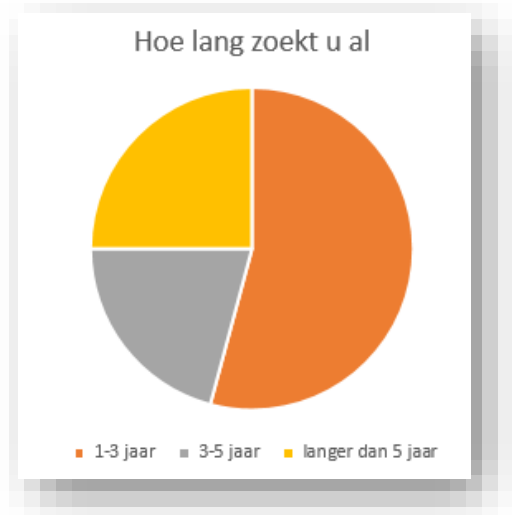
### Enquête

Tijdens de informatieavond zijn aanwezig in de gelegenheid om een enquêteformulier in te vullen met vragen over woonwensen.

De uitkomst van deze enquête geeft in lijn met de verwachtingen het beeld van ouderen tevergeefs op zoek naar passende woonruimte. De motieven om te verhuizen zijn legio. Als de keuze niet verhuizen is, dan zijn er wel wensen ten aanzien van aanpassingen aan de woning.

Van de aanwezigen is 20% alleenwonend. Ruim de helft heeft interesse in een collectieve woonvorm.

Velen geven aan dat ze al lang zonder resultaat zoeken naar een passende woning. Van de groep die een passende woning zoekt is respectievelijk circa 55% 1 tot 3 jaren, 20% 3 tot 5 jaren, en 25% langer dan 5 jaren daarmee bezig.



*"gezellig druk en betrokken"*

## Actiepunten

Veel aanwezigen uiteten tijdens de informatieavond hun teleurstelling. Het realiseren van passende woningbouw duurt te lang. Veel ouderen haken af en merken schamper op dat "zij al overleden zijn, als seniorenwoningen beschikbaar komen". Het duurt allemaal veel te lang! Aan het gemeentebestuur wordt de oproep gedaan om actiever en met grote voortvarendheid te gaan ondernemen. Betaalbare woningbouw en passende huisvesting voor ouderen dient hoog op de gemeentelijke agenda te staan.

- Ouderen Samen vraagt aan het gemeentebestuur om binnen één jaar prestatiedoelen op schrift te stellen over hoe (differentiatie), waar (op welke locatie), wanneer (in de tijd), en met welke financiële middelen (o.a. actief grondbeleid) de ouderenhuisvesting in Vught vlot kan worden getrokken.
- De gemeente Vught zegt geen eigen grond te hebben en afhankelijk te zijn van projectontwikkelaars. Dit is niet helemaal waar! Wooncoöperatie Habitat heeft de gemeente een voorstel gepresenteerd met serieuze mogelijkheden om woningen te bouwen in kleinere aantallen in de goedkope en middeldure sector. A.u.b., gemeente doe hier iets mee, en vertel Wooncoöperatie Habitat hoe u concreet denkt hiermee om te gaan.
- Er is het burgerinitiatief om een zogenaamd 'aanjaagteam' in het leven te roepen, waarin burgers met hoge professionaliteit als vrijwilliger (dus: kosteloos) in de eigen vrije tijd willen helpen om de planontwikkeling in de gemeente Vught te versnellen en om daarmee bij te dragen aan het realiseren van passende huisvesting voor ouderen in Vught. Ouderen Samen vraagt aan het gemeentebestuur om zo'n aanjaagteam in te stellen.

Informatieavond en resultaten van gehouden enquête maken duidelijk dat heel veel ouderen tot op heden zonder resultaat zoeken naar passende huisvesting in de gemeente Vught. Het wordt tijd dat het gemeentebestuur ouderen serieus neemt en het aandurft om prestatieafspraken te maken met ouderen over concrete oplossingen van de in dit verslag geschetste problematiek van de ouderenhuisvesting. Eerste stappen kunnen gezet worden met het schriftelijk vastleggen van prestatiedoelen, met het in gesprek gaan met de Woonstichting Habitat over mogelijke kleine bouwlocaties, en met het instellen van een aanjaagteam bestaande uit professionals die vrijwillig meedenken en adviseren over het ouderenhuisvestingsbeleid in Vught.

CvdH; 03-11-2022

